서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역3 세부개발계획 수립(안), 목동3단지아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 10.

양 천 구

목 차

Ⅰ 도시관리계획 결정(변경)[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서 ····· 2

2 도시관리계획에 관한 결정조서 ····· 4

3 건축계획에 관한 결정조서 ····· 34

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 77

5 지구단위계획 시행지침(변경)(안) ····· 84

Ⅱ 특별계획구역3 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정(안) ····· 93

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안) ····· 94

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안) ····· 101

4 기타사항에 관한 결정(안) ····· 106

5 특별계획구역3 세부개발계획 결정 ····· 107

Ⅲ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 112

Ⅳ 기초조사 조서

1 기초조사·확인 내역서 ····· 158

2 토지조서 및 건축물 조서 ····· 170

Ⅴ 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 173

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 176

3 현황분석 ····· 186

4 건축계획(안) ····· 192

5 교통처리에 관한 계획(안) ····· 197

6 경관에 관한 계획(안) ····· 198

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거 ····· 211

Ⅵ 관련 도면

Ⅶ 교통성검토서

Ⅷ 환경성검토서

Ⅸ 경관성검토서

Ⅹ 첨부자료

1 신속통합기획 자문결과

2 관련부서 협의의견 및 조치계획

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

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

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서

2 도시관리계획에 관한 결정조서

3 건축계획에 관한 결정조서

4 기타사항에 관한 결정조서

5 지구단위계획 시행지침(변경)(안)

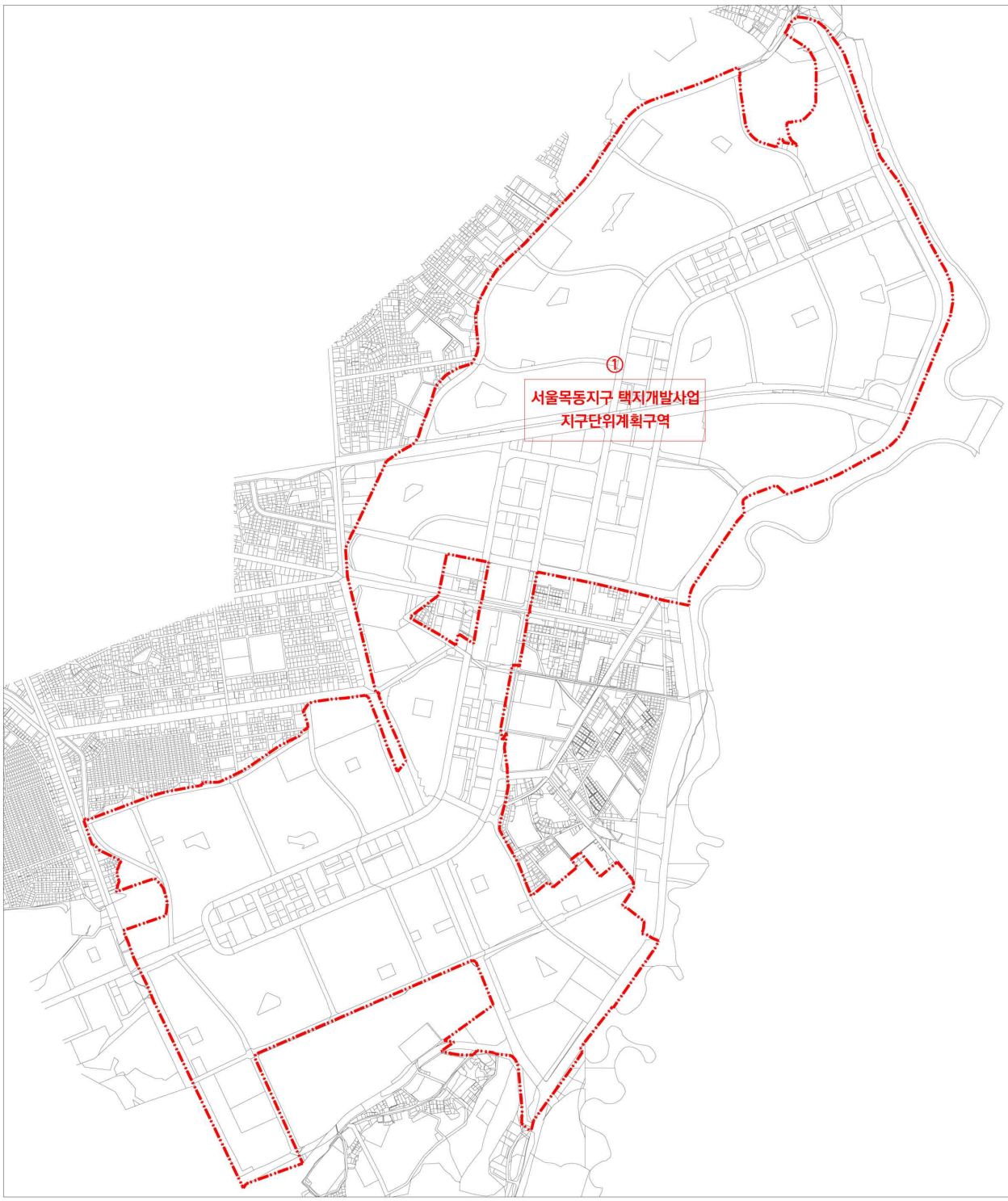
1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,379,770.5	-	4,379,770.5	서울특별시고시 제1994-34호 (1994.02.15.)	-

- 이 하 여 백 -

〈지구단위계획 결정도〉


①
서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획구역
서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
지구단위계획구역
결정도
지구단위계획구역계
N
0 50 100 200 400 800m

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

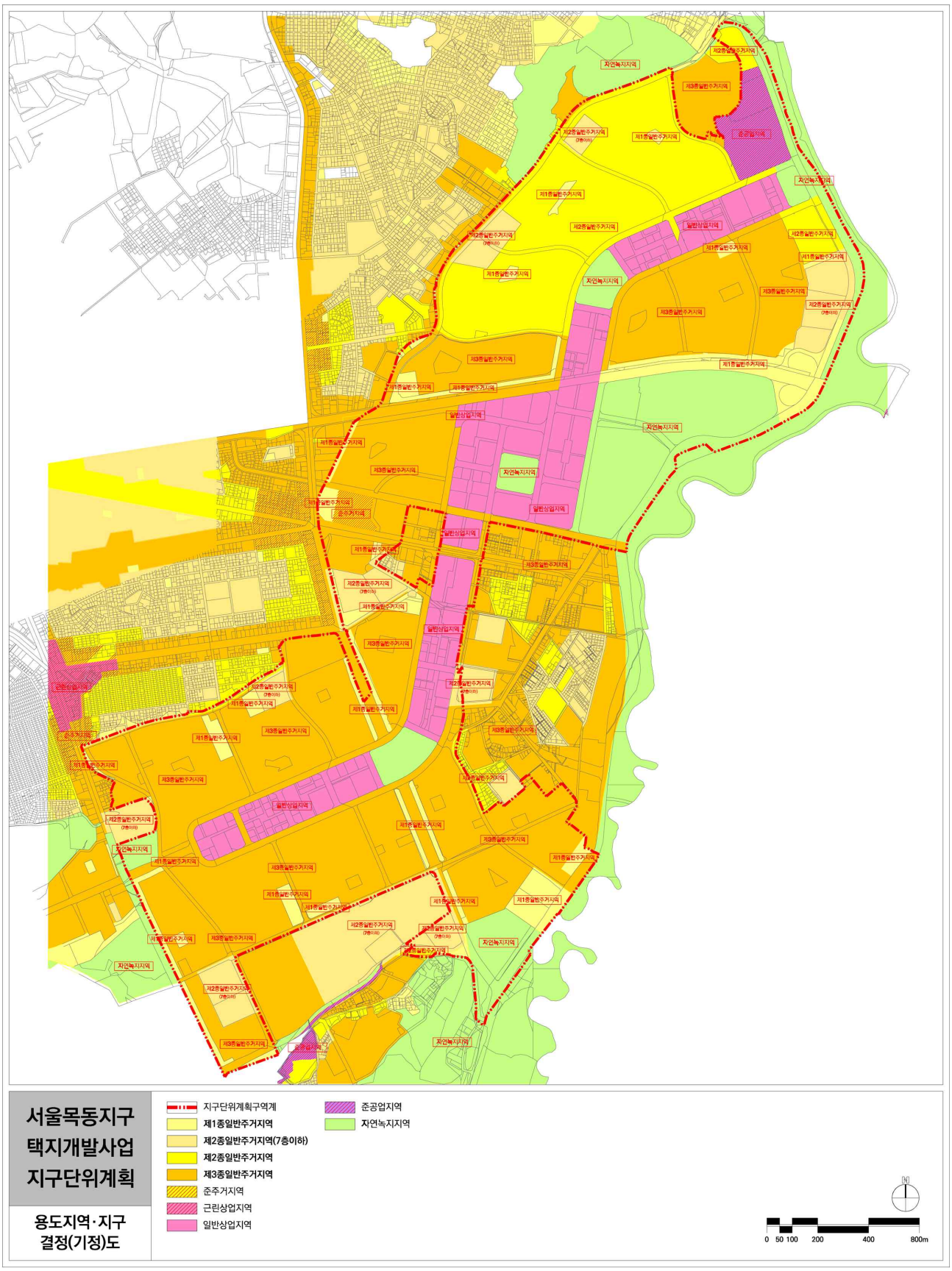
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,379,770.5	-	4,379,770.5	100.0	-
주거지역	소 계	3,180,195.4	-	3,180,195.4	72.5	-
	제1종일반주거지역	267,461.8	증) 7,014.6	274,476.4	6.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	감) 143,731.9	462,877.3	10.5	-
	제3종일반주거지역	2,052,500.1	증) 136,717.3	2,189,217.4	50.0	-
	준주거지역	18,670.5	-	18,670.5	0.4	-
중심지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

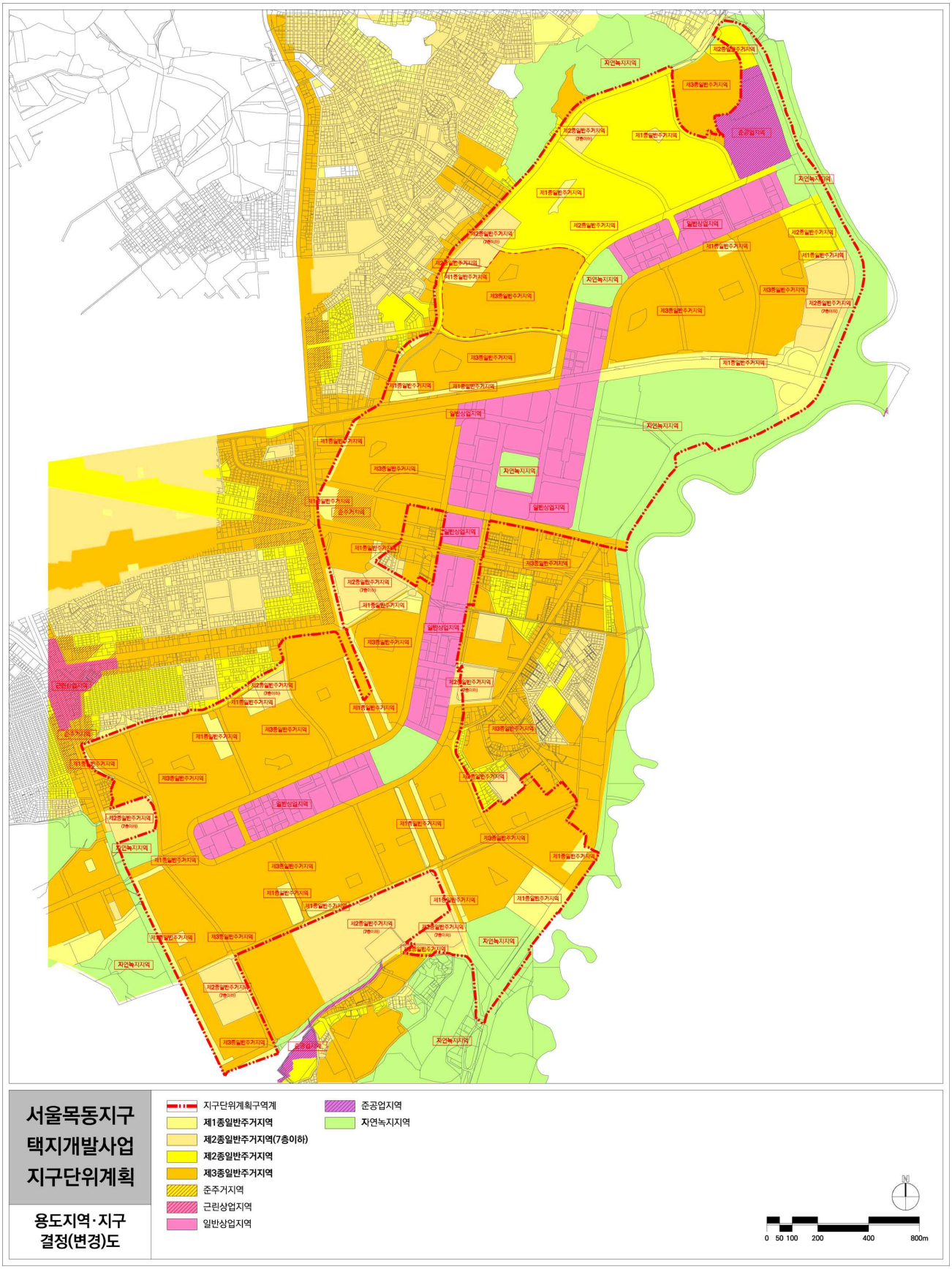
위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	10,000.0	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	132,785.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,985.4	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903-3	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	941.9	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	4.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 : 변경없음

〈용도지역 결정(기정)도〉


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
용도지역·지구
결정(기정)도
지구단위계획구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
근린상업지역
일반상업지역
준공업지역
자연녹지지역
0 50 100 200 400 800m

〈용도지역 결정(변경)도〉


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
용도지역·지구
결정(변경)도
지구단위계획구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
근린상업지역
일반상업지역
준공업지역
자연녹지지역
N
0 50 100 200 400 800m

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	109	58,218	1,023,417	21	7,679	204,593	40	25,264	288,229	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,286	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	520,603
중로	25	10,278	226,681	3	1,671	25,680	19	8,285	196,894	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

■ 도로 총괄표(변경)(안)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	109	58,218	1,023,417	21	7,679	204,593	40	25,264	288,229	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	650,288	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	522,254
중로	25	10,278	228,278	3	1,671	25,680	19	8,285	198,056	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기 사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04.)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	〃	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25 ~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	25~28	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	-	〃	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
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
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	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	-
기정	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	-
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	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	265	16.5	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18.0	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	환기구 중복결정
기정	중로	2	268	18	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	〃	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	〃	〃
기정	중로	2	272	16.5	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	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	275	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	중로	1	280	20.5	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	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	-	〃	-
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	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	-	〃	-

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

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	〃	-
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	-	〃	-
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	-	〃	-
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	소로1-1	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
기정	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
대로3-146	대로3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
대로3-151	대로3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
중로2-265	중로2-265	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭
중로2-266	중로2-266	· 폭원변경 - 16.5m → 18m · 환기구 중복결정 - 3.1㎡ 중복결정	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭 및 환기구(3.1㎡) 중복결정

2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	〃	-
기정	③	노외주차장	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	〃	-
기정	④	노외주차장	목동 905-29	684.7	-	684.7	〃	-
기정	⑤	노외주차장	신정동 318-2	852.0	-	852.0	〃	-
기정	⑥	노외주차장	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	〃	-
기정	⑦	노외주차장	신정동 323-18	607.0	-	607.0	〃	-
기정	⑧	노외주차장	신정동 323-13	608.2	-	608.2	〃	-
기정	⑨	노외주차장	목동 905-21	892.8	-	892.8	〃	-
기정	⑩	노외주차장	신정동 323-25	726.5	-	726.5	〃	-
기정	⑪	노외주차장	신정동 323-33	749.2	-	749.2	〃	-
기정	⑫	노외주차장	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	〃	-
기정	⑬	노외주차장	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-

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

3) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (585)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선
기정	②	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	〃	도시철도 5호선

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 총괄표(기정)

구 분	개 소	면적(㎡)
합 계	19	193,418.9
근린공원	7	111,104.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	7	27,480.7
소공원	3	16,880.4

■ 공원 총괄표(변경)(안)

구 분	개 소	면적(㎡)
합 계	19	200,433.5
근린공원	8	121,104.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	6	24,495.3
소공원	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
폐지	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	감)2,985.4	-	서고시422호 (94.12.27)	3단지
신설	근-Ⓓ	3단지 근린공원	근린공원	목동 903 일대	-	증)10,000.0	10,000.0	-	3단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	5단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-Ⓒ	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	-	4단지
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동926-4	-	증) 8,334.1	8,334.1	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	하수도와 중복결정
기정	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	-	증) 1,894.2	1,894.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	공동구와 중복결정

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
③	제3 어린이공원	· 폐 지 - 감) 2,985.4㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	목동3단지 근린공원	· 신 설 - 증) 10,000.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설

2) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	1	3단지 서측녹지	경관녹지	목동 903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	2	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	8,910.9	-	8,910.9	〃	4단지
기정	3	4단지 서측녹지	경관녹지	목동 904-5,6, 7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	〃	-
기정	4	6단지 연변녹지	경관녹지	목동 911-8	4,987.7	-	4,987.7	〃	-
기정	5	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	8,345.3	-	8,345.3	〃	-
기정	6	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	〃	-
기정	7	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	〃	-
기정	8	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	〃	-
기정	12	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927-11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	〃	-
기정	13	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	〃	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
기정	14	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,181.8	-	6,181.8	〃	-
기정	15	9, 10단지 북측녹지	경관녹지	신정동 312-4,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16, 17,313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	〃	도로와 중복결정
기정	17	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	980.6	-	980.6	〃	-
기정	18	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	〃	-
기정	19	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	〃	-
기정	20	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13,14	3,031.9	-	3,031.9	〃	-
기정	22	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	23	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	〃	-
기정	24	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	〃	-

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	25	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	〃	-
기정	26	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-16,23	411.5	-	411.5	〃	-
기정	27	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	〃	-
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	ⓑ	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	Ⓐ	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	2,236.5	-	2,236.5	-	4단지
기정	Ⓒ	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	3,953.2	-	3,953.2	-	7단지 서측

3) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	13,395.4	-	13,395.4	서고시 제2025-494호 (25.09.04.)	-
기정	②	7단지 공공공지	목동 927-10 일대	10,983.5	-	10,983.5	서고시 제2025-494호 (25.09.04.)	-

다. 유통 및 공급시설

1) 수도공급설비 : 변경없음

■ 수도공급설비 결정조서(변경없음)

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

2) 공동구

■ 공동구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시422호 (94.12.27)	도로(중로2-266) 3.1㎡ 중복결정, 입체적 도시계획시설 결정조서 참조(4.5㎡ 입체적 결정)
기정	②	환기구	환기구	목동911-13	5.7	-	5.7	〃	-
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	〃	도로와 중복결정
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	〃	소로3-C와 중복결정
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	〃	어린이공원, 소로3-C와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	환기구	목동903-9	길이(m)	-	증) 5.25	증) 5.25	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 2.0	증) 2.0		
				높이	-	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 4.5	증) 4.5		

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	환기구	・환기구 일부 입체적 도시계획시설 결정 ・길이 : 5.25m ・폭 : 2.0m ・높이 : 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체 ・수평투영면적 : 4.5㎡	・획지의 원활한 진출입을 위하여 목동서로8길변 환기구 일부 구간을 입체적 결정

3) 전기공급설비 : 변경없음

■ 전기공급설비 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	열병합발전소	목동 900	77,960.7	-	77,960.7	건고 282호 (91.06.05)	-
기정	②	전기공급설비	신정동 319-1	7,702.3	-	7,702.3	서고시422호 (94.12.27)	변전소
기정	③	전기공급설비	목동 905-10	1,584.5	-	1,584.5	〃	-

4) 방송·통신시설 : 변경없음

■ 방송·통신시설 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	방송·통신시설	목동 918-1	7,692.9	-	7,692.9	서고시422호 (94.12.27)	전신전화국
기정	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	-	6,730.0	〃	기독교방송국

- 이 하 여 백 -

라. 공공 · 문화체육시설

1) 운동장 : 변경없음

■ 운동장 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	운동장	목동 914	126,133.4	-	126,133.4	서고시422호 (94.12.27)	-

2) 체육시설 : 변경없음

■ 체육시설 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	체육시설	목동 914-5	20,783.3	-	20,783.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	②	체육시설	신정동 322-10	6,877.1	-	6,877.1	〃	-

- 이 하 여 백 -

3) 공공청사 : 변경없음

■ 체육시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
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	남부지방 법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	〃	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	〃	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,685.7	〃	-
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	수도 사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	〃	-
기정	⑮	공공청사	다목적 회관	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)	-
기정	ⓑ	공공청사	-	목동927-10 일대	12,516.5	-	12,516.5	-	하수도와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설 결정조서(변경없음)

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

■ 건축범위 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	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
기정	ⓑ	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

4) 문화시설(변경없음)

■ 문화시설 결정조서(변경없음)

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

■ 건축범위 결정조서(변경없음)

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

5) 학교(변경없음)

■ 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	원촌초교	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		
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		

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역
기정	⑲	한가람고교	중학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7	〃	
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	
기정	A	10단지 유치원	유치원	신정동 311	730.7	-	730.7	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-

■ 건축범위 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	원촌초교	초등학교	30% 이하	120% 이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.06)
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	35% 이하	〃	〃	
기정	⑭	목동고교	고등학교	45% 이하	150% 이하	〃	서고시 제2010-177호 (2010.05.13)
기정	⑮	신목고교	고등학교	35% 이하	120% 이하	〃	서고시 제2007-442호 (2007.12.06)
기정	⑱	월촌중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑲	한가람고교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	40% 이하	230% 이하	9층이하	

※ 1) 서고시 제2007-442호(2007.12.06.)로 서울시 초·중·고교의 건축범위가 일괄결정됨

6) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 변경(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집 (3단지)	사회복지시설	목동903-9	1,012.4	- (증) 연면적 : 1,000.0㎡)	1,012.4 (연면적 : 1,000.0㎡)	서고시422호 (94.12.27)	위치 변경
변경				목동903일대					
기정	②	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동310-11	718.3	-	718.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	④	어린이집(14단지)	사회복지시설	신정동329-4	1,247.1	-	1,247.1	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동330-11	3,353.8	-	3,353.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동330-13	1,580.7	-	1,580.7	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동918	5,473.8	-	5,473.8	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동319-13	1,987.0	-	1,987.0	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	B	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동 311	718.3	-	718.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	Ⓒ	사회복지시설 (4단지)	사회복지시설	목동 904	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지

■ 건축범위 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	〃	〃	〃	〃
기정	⑥	〃	〃	〃	〃
기정	⑦	〃	기준용적률 : 500%이하 허용용적률 : 800%이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	80m 이하	〃
기정	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	B	〃	〃	5층이하	제3종일반주거지역(10단지)
기정	Ⓒ	〃	〃	-	제3종일반주거지역(4단지)

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이집(3단지)	· 위치변경 - 토지면적 1,012.4㎡ - 연면적 : 1,000.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 변경 및 신축

마. 방재시설 : 변경없음

1) 유수지 (변경없음)

■ 유수지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
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(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제방	-	목동900-9	15,527.0	-	15,527.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				목동900-10	38,377.8	-	38,377.8	〃	
				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 : 변경없음

1) 종합의료시설 (변경없음)

■ 종합의료시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	이대병원	종합병원	목동 911-1	27,805.4	-	27,805.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

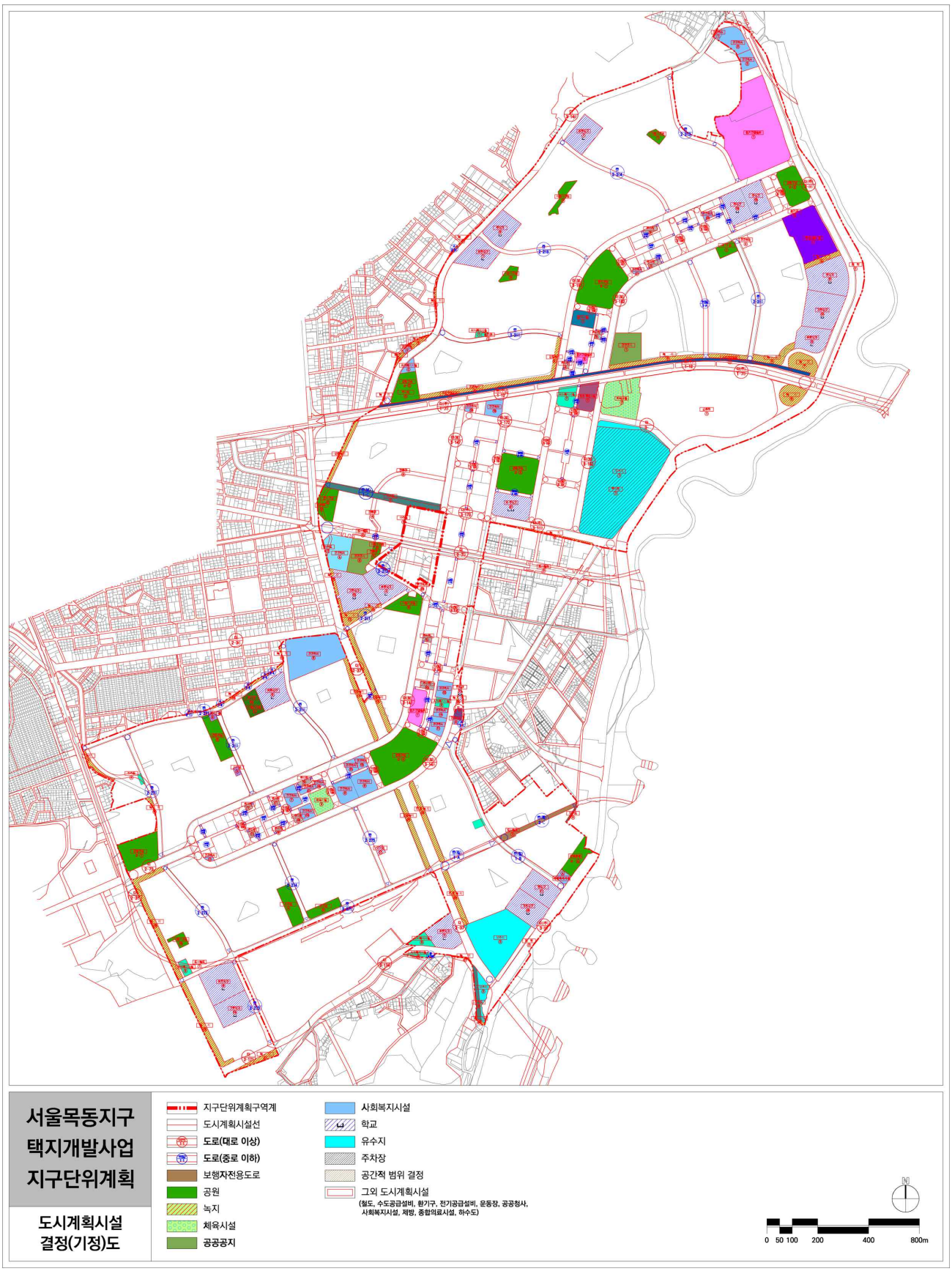
사. 환경기초시설 : 변경없음

1) 하수도 (변경없음)

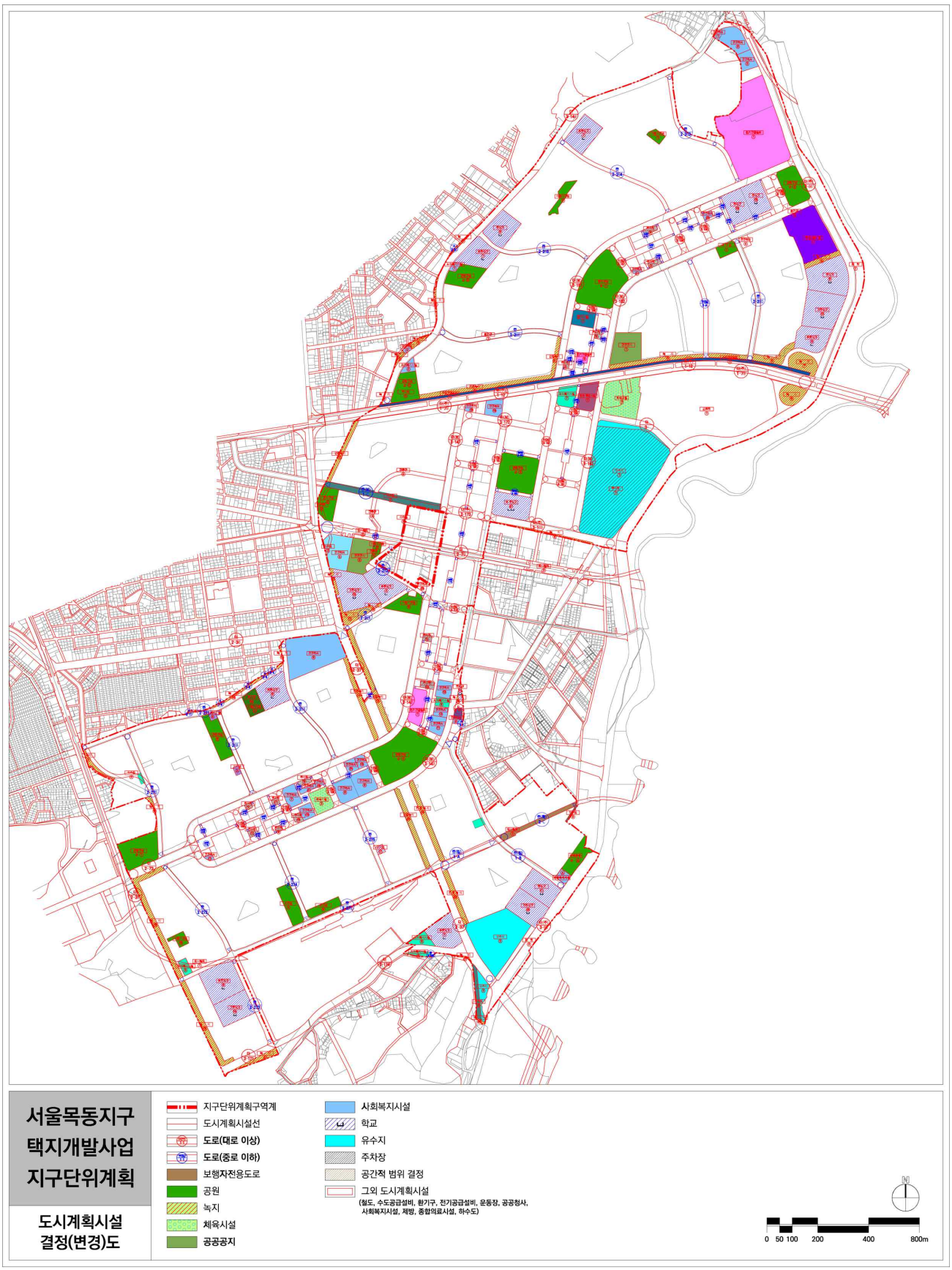
■ 하수도 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	12,671.8	감)2,402.3	10,269.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	〃	문화공원, 공공청사와 중복결정
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

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도 〉



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 가구계획 : 변경

■ 가구 결정(변경)(안)조서

구분	기 정		변 경		비고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구-주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	
	A4	163,149.1	A4	160,335.3	
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	
	A6	114,644.0	A6	114,644.0	
	A7	78,869.3	A7	78,869.3	
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	
	A11	133,205.9	A11	133,205.9	
	A12	43,030.4	A12	43,030.4	
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	
	A15	104,335.1	A15	104,335.1	
	A16	113,122.2	A16	113,122.2	
	A17	144,010.4	A17	144,010.4	
	A18	38,862.1	A18	38,862.1	
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	
	A21	123,669.8	A21	123,669.8	
	A22	110,639.8	A22	110,639.8	
	A23	58,344.7	A23	58,344.7	
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A4 가구면적 변경 - 163,149.1㎡ → 160,335.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

구분	가구번호	면적(㎡)	비고
가구-중심지역 (목동중심지구)	BL1	12,816.8	-
	BL2	28,040.7	
	BL3	21,071.8	
	BL4	26,305.8	
	BL5	29,619.3	
	BL6	45,602.7	
	BL7	33,246.0	
	BL8	24,367.7	
	BL9	49,207.0	
	BL10	26,840.5	
	BL11	22,945.9	
	BL12	21,602.5	
	BL13	16,835.0	
		23,863.0	
	BL14	27,385.5	
	BL15	29,559.5	
	BL16	33,797.9	
	BL17	22,220.7	
	BL18	20,561.9	
	BL19	18,044.4	
	BL20	21,106.3	

나. 획지 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 획지 결정(변경)(안)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	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	-	A1	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	A1	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
변경	A4-①	A4	목동 903	136,717.3	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912 일대	73,001.9	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925	107,093.0	특별계획구역7	7단지
기정	A11-②	A11	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
기정	A12-②	A12	목동 926-2	13,895.1	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	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	〃	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	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	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	〃	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	〃	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	〃	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	〃	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
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	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A4 획지면적 변경 - 146,538.1 → 136,717.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	1-1	B1	목동 910	12,816.8	-	목마공원
기정	2-1	B2	목동 909	10,772.8	-	-
기정	2-2	〃	목동 909-12	10,352.7	-	-
기정	2-3	〃	목동 909-2	1,676.1	-	-
기정	2-4	〃	목동 909-3	641.3	-	-
기정	2-5	B2	목동 909-4	1,295.9	-	-
기정	2-6	〃	목동 909-5	1,009.7	-	-
기정	2-7	〃	목동 909-6	540.1	-	-
기정	2-8	〃	목동 909-7	540.1	-	-
기정	2-9	〃	목동 909-8	540.1	-	-
기정	2-10	〃	목동 909-9	671.9	-	-
기정	3-1	B3	목동 908	1,319.8	-	-
기정	3-2	〃	목동 908-25	697.9	-	-
기정	3-3	〃	목동 908-26	1,052.9	-	-
기정	3-4	〃	목동 908-27	1,052.6	-	-
기정	3-5	〃	목동 908-29	1,458.1	-	-
기정	3-6	〃	목동 908-31	728.2	-	-
기정	3-8	〃	목동 908-33	1,007.6	-	-
기정	3-7	〃	목동 908-32	1,013.7	-	-
기정	3-9	〃	목동 908-34	6,258.9	-	-
기정	3-10	〃	목동 908-28	6,482.1	-	-
기정	4-1	B4	목동 907	4,136.9	-	-
기정	4-2	〃	목동 907-4	1,442.9	-	-
기정	4-3	〃	목동 907-5	1,650.1	-	-
기정	4-4	〃	목동 907-6	899.9	-	-
기정	4-5	〃	목동 907-8	1,188.4	-	-
기정	4-6	〃	목동 907-7	900.3	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	4-7	〃	목동 907-10	1,275.5	-	공동개발 완료
기정		〃	목동 907-11	1,500.2	-	
기정	4-8	〃	목동 907-12	2,000.0	-	-
기정	4-9	〃	목동 907-23	1,979.6	-	-
기정	4-10	〃	목동 907-13	779.9	-	-
기정	4-11	〃	목동 907-14	2,123.8	-	-
기정	4-12	〃	목동 907-19	1,124.2	-	-
기정	4-13	〃	목동 907-16	972.0	-	-
기정	4-14	〃	목동 907-17	1,043.8	-	-
기정	4-15	〃	목동 907-18	690.0	-	-
기정	4-16	〃	목동 907-3	760.1	-	-
기정	4-17	〃	목동 907-2	1,838.2	-	-
기정	5	B5	목동 906	29,619.3	-	-
기정	6-1	B6	목동 918	5,743.8	-	-
기정	6-2	〃	목동 905-27	900.7	-	-
기정	6-3	〃	목동 905-28	500.0	-	-
기정	6-4	〃	목동 905-29	684.7	-	-
기정	6-5	〃	목동 905-30, 목동 905-31	1,184.6	-	-
기정	6-7	〃	목동 905-34	874.5	-	-
기정	6-8	〃	목동 905-33	670.7	-	-
기정	6-9	〃	목동 905-10	1,584.5	-	-
기정	6-10	〃	목동 905-16	9,314.7	-	-
기정	6-11	〃	목동 905	4,244.4	-	-
기정		〃	목동 905-32	1,229.9	-	-
기정	6-12	〃	목동 905-3	3,025.1	-	-
기정	6-13	〃	목동 905-20	570.3	-	-
기정	6-14	〃	목동 905-21	892.8	-	-
기정	6-15	〃	목동 905-22	6,489.1	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	6-16	〃	목동 918-1	7,692.9	-	-
기정	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0	-	-
기정	7-2	〃	목동 917	9,905.7	-	-
기정	7-3	〃	목동 917-6	9,866.9	-	-
기정	7-4	〃	목동 917-9	6,725.1	-	-
기정		〃	목동 917-16	18.3	-	-
기정	8-1	B8	목동 916	24,367.7	-	대지분할가능
기정	9-1	B9	목동 920	14,114.9	-	-
기정	9-2	〃	목동 921	21,470.4	-	오목공원
기정	9-3	〃	목동 922	13,621.7	-	-
기정	10-1	B10	목동 919-8	10,578.4	특별계획구역3	-
기정	10-2	〃	목동 919-7	8,594.5	특별계획구역3	-
기정	10-3	〃	목동 919-6	4,459.9	-	-
기정	10-4	〃	목동 919	1,653.0	-	-
기정	10-5	〃	목동 919-5, 919-3	1,544.7	-	양천구고시 제2019-43호
기정	11-1	B11	목동 924-5	4,359.5	-	공동개발 완료
기정		B11	목동 924	6,459.9	-	
기정		B11	목동 924-3	5,596.3	-	
기정	11-2	B11	목동 924-4	6,530.2	-	-
기정	12-1	B12	목동 923-6	4,379.5	-	-
기정	12-2	〃	목동 923-15	3,250.1	-	-
기정	12-3	〃	목동 923	1,493.6	-	-
기정	12-4	〃	목동 923-11	1,493.6	-	-
기정	12-5	〃	목동 923-12	1,545.6	-	공동개발 완료
기정		〃	목동 923-13	1,545.5	-	
기정	12-6	〃	목동 923-14	3,250.2	-	-
기정	12-7	〃	목동 923-5	4,644.4	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	13-1	B13	목동 406-5 일대	8,531.0	특별계획구역1	-
기정	13-2	〃	목동 406-11 일대	8,304.0	특별계획구역1	-
기정	13-3	〃	목동 405 일대	10,212.0	특별계획구역2-1	-
기정	13-4	〃	목동 405 일대	13,651.0	특별계획구역2-1	-
기정	14-1	B14	신정동 318-6	1,062.1	-	-
기정	14-2	〃	신정동 318-5	901.5	-	-
기정	14-3	〃	신정동 318-19	1,039.8	-	-
기정		〃	신정동 318-71	927.6	-	-
기정	14-4	〃	신정동 318-3	794.8	-	-
기정	14-5	〃	신정동 318-2	852.0	-	-
기정	14-6	〃	신정동 318-1	2,126.8	-	-
기정	14-7	〃	신정동 318	3,593.7	-	-
기정		〃	신정동 1298-4	78.7	-	-
기정	14-8	〃	신정동 318-10	8,621.1	특별계획구역2-2	-
기정	14-9	〃	신정동 318-9	1,404.0	-	-
기정	14-10	〃	신정동 318-8	908.7	-	-
기정	14-11	〃	신정동 318-7	929.7	-	-
기정	14-12	〃	신정동 318-12	4,145.0	특별계획구역2-2	-
기정	15-1	B15	신정동 319-1	7,702.3	-	-
기정	15-2	〃	신정동 319-17	591.4	-	-
기정	15-3	〃	신정동 319-18	567.1	-	-
기정	15-4	〃	신정동 319-19	567.5	-	-
기정	15-5	〃	신정동 319-20	567.6	-	-
기정	15-6	〃	신정동 319-21	865.1	-	-
기정	15-7	〃	신정동 319-22	648.1	-	-
기정	15-8	B15	신정동 319-23	647.9	-	-
기정	15-9	〃	신정동 319	2,085.5	-	-
기정	15-10	〃	신정동 319-26	1,076.4	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	15-11	〃	신정동 319-11	2,110.0	-	-
기정	15-12	〃	신정동 319-12	4,067.9	-	-
기정	15-13	〃	신정동 319-13	1,987.0	-	-
기정	15-14	〃	신정동 319-15	1,954.5	-	-
기정	15-15	〃	신정동 319-2	4,121.2	-	-
기정	16	B16	신정동 320	33,797.9	-	양천공원
기정	17-1	B17	신정동 321-7	2,049.7	-	공동개발 완료
기정		〃	신정동 321-6	1,650.1	-	
기정	17-2	〃	신정동 321-5	2,249.5	-	-
기정	17-3	〃	신정동 321-1	1,947.8	-	-
기정	17-4	〃	신정동 321-4	7,461.4	-	-
기정	17-5	〃	신정동 321	6,556.1	-	-
기정		〃	신정동 321-2	306.1	-	-
기정	18-1	B18	신정동 322	4,658.7	-	-
기정	18-2	〃	신정동 322-15	1,360.1	-	-
기정	18-3	〃	신정동 322-5	1,139.3	-	-
기정	18-4	〃	신정동 322-1	742.0	-	-
기정	18-5	〃	신정동 322-9	1,008.5	-	-
기정	18-6	〃	신정동 322-10	6,877.1	-	-
기정	18-7	〃	신정동 322-11	2,958.5	-	-
기정	18-8	〃	신정동 322-2	660.2	-	-
기정	18-9	〃	신정동 322-12	1,157.5	-	-
기정	19-1	B19	신정동 323	614.0	-	-
기정	19-2	〃	신정동 323-7	900.2	-	-
기정	19-3	〃	신정동 323-6	900.3	-	-
기정	19-4	〃	신정동 323-18	607.0	-	-
기정	19-5	〃	신정동 323-4	720.9	-	-
기정	19-6	〃	신정동 323-5	899.8	-	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	19-7	B19	신정동 323-9	700.0	-	공동개발 완료
기정		〃	신정동 323-22	700.1	-	
기정		〃	신정동 323-23	843.7	-	
기정		〃	신정동 323-26	794.3	-	
기정	19-8	〃	신정동 323-24	604.1	-	-
기정	19-9	〃	신정동 323-25	726.5	-	-
	19-10	〃	신정동 323-12	900.1	-	-
기정	19-11	〃	신정동 323-20	614.0	-	-
기정	19-12	〃	신정동 323-13	608.2	-	-
기정	19-13	〃	신정동 323-11	900.0	-	-
기정	19-14	〃	신정동 323-10	899.8	-	-
	19-15	〃	신정동 323-16	719.7	-	-
기정	19-16	〃	신정동 323-31	700.2	-	공동개발 완료
기정		〃	신정동 323-30	700.0	-	
기정		〃	신정동 323-29	843.0	-	
기정	19-17	〃	신정동 323-17	795.1	-	-
기정	19-18	〃	신정동 323-33	749.2	-	-
기정	19-19	〃	신정동 323-32	604.2	-	-
기정	20-1	B20	신정동 324	1,672.5	-	-
기정	20-2	〃	신정동 324-7	2,669.9	-	-
기정	20-3	〃	신정동 324-8	2,670.2	-	-
기정	20-4	〃	신정동 324-9	1,104.3	-	-
기정	20-5	〃	신정동 324-2	660.2	-	-
기정	20-6	〃	신정동 324-10	4,757.0	-	-
기정	20-7	〃	신정동 324-11	4,912.1	-	-
기정	20-8	〃	신정동 324-12	1,123.9	-	공동개발 완료
기정		〃	신정동 324-1	880.0	-	
기정	20-9	〃	신정동 324-5	656.2	-	-

2. 건축물 용도 결정조서

가. 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 허용 및 불허용도 결정조서

구분		도면 표시	전층	비고
불허 용도	공통사항	A	・해당 제 2·3종일반주거지역 내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 ・의료시설 중 정신병원 ・교육환경 보호구역 내 용도제한시설 ・지하층 주거시설	-
	목동900-4	B	・허용용도 외 불허	-
	신정동326	C	・허용용도 외 불허	-
허용 용도	목동900-4	가	・「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 - 지식산업센터 내 지원 시설 중 기숙사 제외 ・건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축연면적의 30% 이내로함) - 제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도 외에 추가허용 ・건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호
	신정동326	나	・건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	-

■ 지정 및 권장용도 결정조서

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

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

나. 중심지구(목동중심지구) : 변경없음

■ 불허용도 결정조서

구분	불허용도 (도면기호U1)	비고
기정	· 단독주택	-
	· 공동주택	-
	· 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소	-
	· 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외)	-
	· 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 : 다만 B7~B12 제외)[주1], 관람장(경마장·자동차경기장, 그 밖에 이와 유사한 것, 동·식물원	-
	· 동물 및 식물 관련 시설	-
	· 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원	-
	· 장례식장	-
	· 교육연구시설의 학원 중 입시학원	-
	· 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택	-
	· 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장	-
	· 숙박시설(관광숙박시설 제외)	-
	· 위락시설	-
	· 공장(아파트형 공장 제외)	-
	· 창고시설 중 하역장	-
	· 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 석유판매소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 액화가스 취급소·판매소 제외)	-
	· 자동차 관련 시설[주2]	-
	· 쓰레기 처리장	-
	· 교정시설	-
	· 묘지 관련 시설	-
	· 운수시설	-

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

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

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

■ 권장용도 결정조서

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

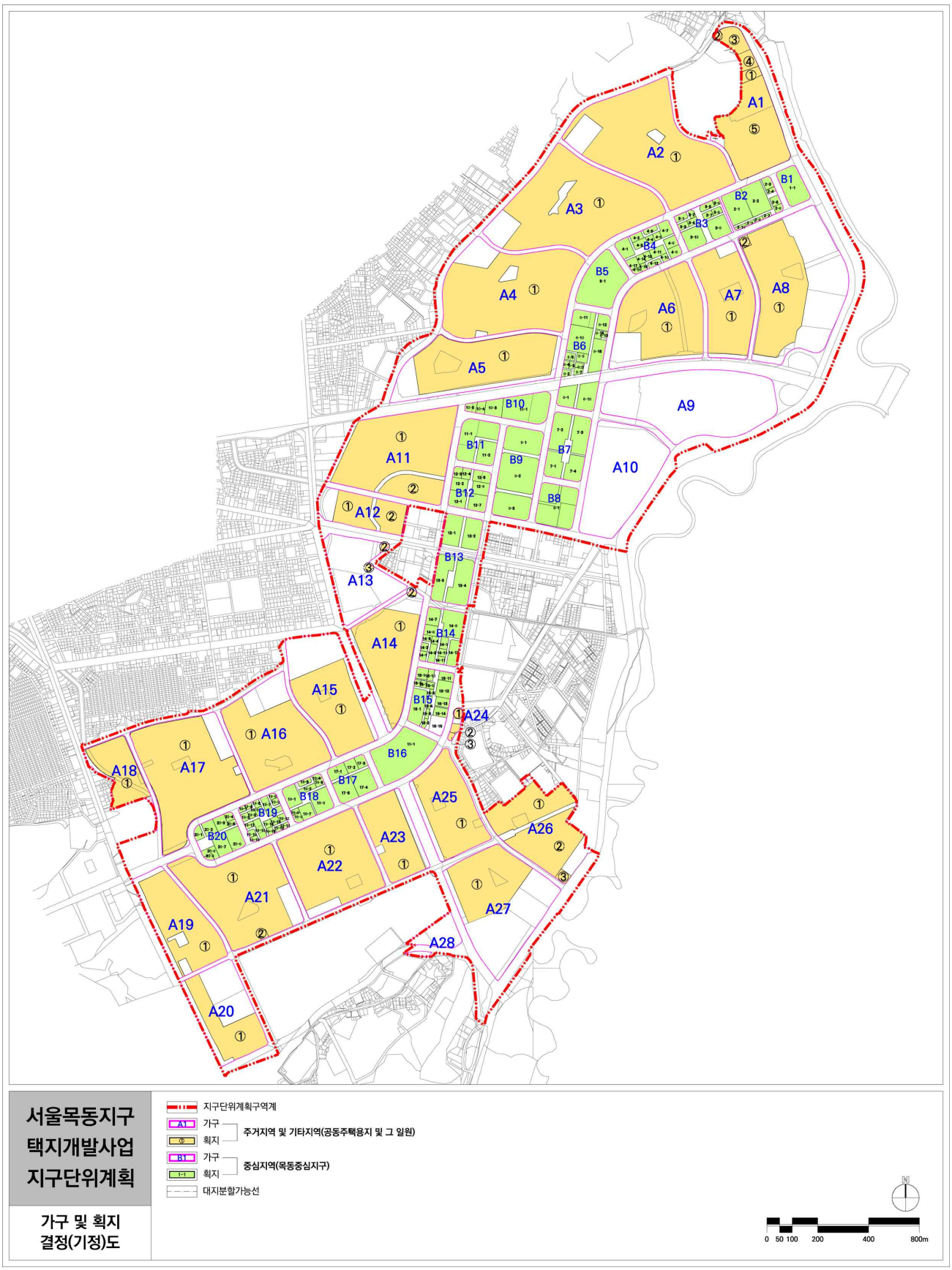
※ 1) 건축물 연면적의 30% 이상을 권장용도로 계획할 경우 용적률 인센티브 부여
2) 특별계획구역(B13) - 기결정
3) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립
주1) 벤처기업 육성에 관한 특별조치법에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어산업 진흥법에 의한 소프트웨어진흥시설, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 의한 도시형공장 및 지식산업센터에 한함

■ 권장용도 결정조서

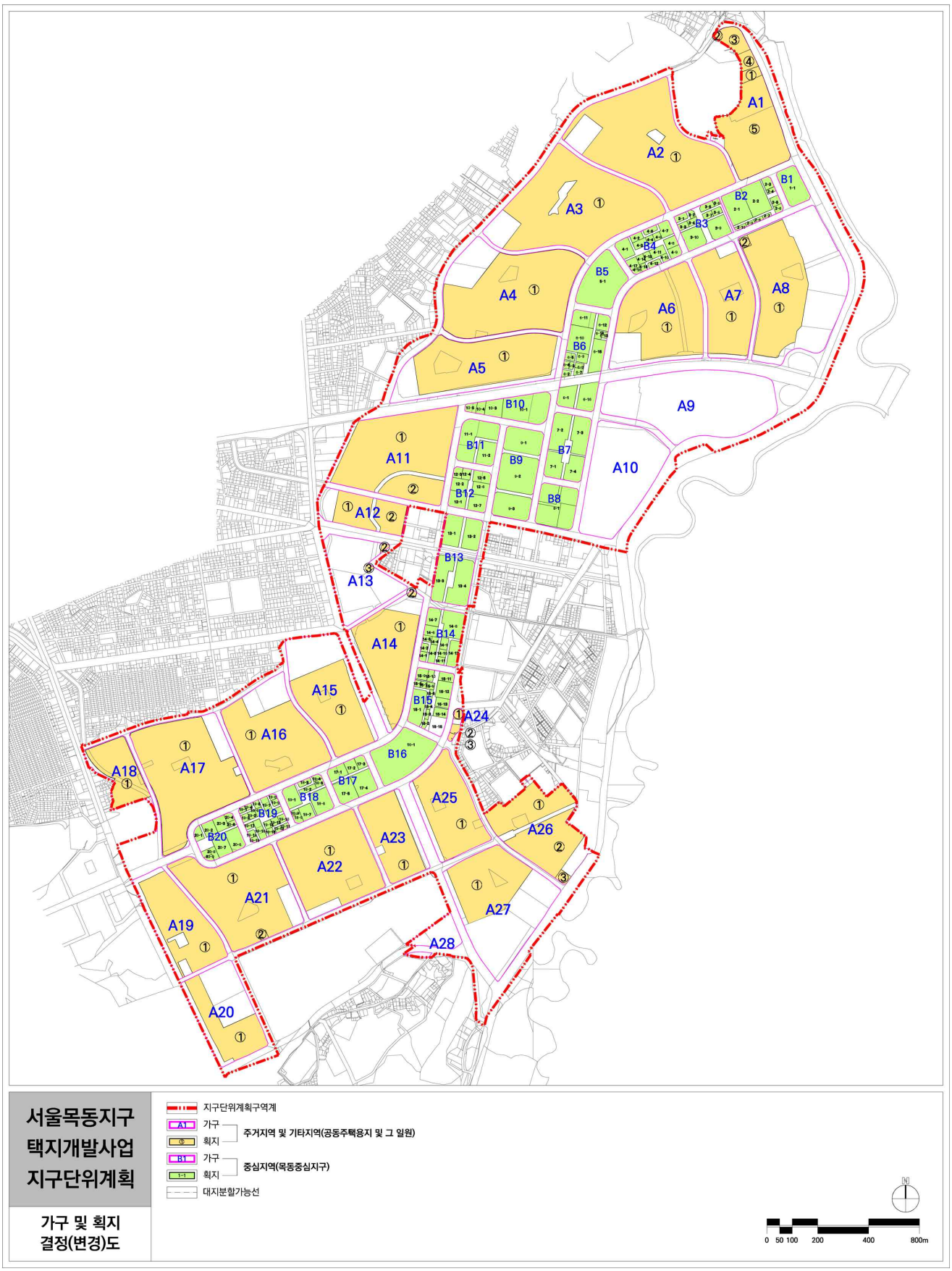
구분	획지번호	위치	면적(㎡)	변경		비고
				도면기호	지정용도	
기정	B2-3	목동 909-2	1,676.1	S1	종교시설 (교회, 성당, 사찰)	-
	B4-17	목동 907-2	1,838.2			
	B6-12	목동 905-3	3,025.1			
	B14-7	신정동 318	3,593.7			
	B14-9	신정동 318-9	1,404.0			
	B15-11	신정동 319-11	2,110.0			
	B18-4	신정동 322-1	742			
	B18-8	신정동 322-2	660.2			
	B19-16	신정동 323-29, 30, 31	2,243.2			
	B20-5	신정동 324-2	660.2			
	B20-8	신정동 324-1, 12	2,003.9			
	B11-2	목동 924-4	6,530.2	S2	전신전화국·통신용시설	-
	B15-4	신정동 319-19	567.5	S3	집단에너지 공급시설	-

※ 1) 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
2) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립

〈가구 및 획지 결정(기정)도〉


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

〈가구 및 획지 결정(변경)도〉


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정(변경)도
지구단위계획구역계
가구
획지
주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)
가구
획지
중심지역(목동중심지구)
대지분할가능선
N
0 50 100 200 400 800m

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		계획내용	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	7단지
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

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

2) 중심지역(목동중심지구)

위치	계획내용	비고
상업지역	60% 이하	-

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정 : 건폐율 50% 이하

나. 용적률 계획 : 변경

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률계획 결정조서 (기정)

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/ 법적상한용적률	
주거지역(공동주택용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4,5,7,8,9,10,12,13,14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 시 이에 따름)
・상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
・'국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
・순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
・공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024. 12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용
3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 용적률계획 결정조서 (변경)

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/ 법적상한용적률	
주거지역 (공동주택 용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	190% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	3단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4,5,7,8,9,10,12,13,14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 시 이에 따름)
・상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
・'국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
・순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
・공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024. 12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용
3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">인센티브(용적률)</th></tr>
<tr><td>상업지역</td><td colspan="4">15%</td></tr>
<tr><td>장수명 주택</td><td colspan="2">우수등급이상</td><td colspan="2">10%</td></tr>
<tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td colspan="4"><table><tr><td>구분</td><td>에너지 효율인증 1등급</td><td>에너지 효율인증 2등급</td></tr><tr><td>녹색건축 인증
최우수등급</td><td>12%</td><td>8%</td></tr><tr><td>녹색건축 인증
최우수 등급</td><td>8%</td><td>4%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지 공급률
(건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)</td><td colspan="4"><table><tr><td>20% 초과</td><td>20% 이하 15% 초과</td><td>15% 이하 10% 초과</td></tr><tr><td>3%</td><td>2%</td><td>1%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>지능형 건축물</td><td colspan="4"><table><tr><td>1등급</td><td>2등급</td><td>3등급</td><td>4등급</td></tr><tr><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>역사문화보전</td><td colspan="2">지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)</td><td colspan="2">5%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="4">최대 20% 이내</td></tr>
</table>

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획

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

◎ 허용용적률 인센티브체계

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

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

① 친환경 인센티브 항목

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

② 계획유도 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
대지내 공 지	공개공지	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적 ×3	• 조성 형태(필로티, 개방형 구조 등)에 따라 계수 조정 가능(필로티, 개방형 구조 요율 = 1)
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적 ×3	
건축물 용 도	지정 또는 권장	기준용적률×(지정·권장용도 면적/연면적) ×1	• 20%이상 설치시 (주차장 제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적) ×1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 의 경우에 한함 • 설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화용도	기준용적률 ×0.1	• 저층부 상업시설 + 전시시설 등 • 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 ×0.5	• 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적) ×4 이내	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서 관, 보육시설등 계획 수립시 결 정한 시설 또는 도시계획위원회 (자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우

■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 (변경없음)

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

① 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에 너지효율등급 인증 기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	공급률 20% 초과 : 3% 공급률 20% 이하 ~ 15% 초과 : 2% 공급률 15% 이하 ~ 10% 초과 : 1%		- 공급률 : 건축물의 총 에너지사용 량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지 비율
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2		- 개방형구조(필로티 제외)

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

② 계획유도 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
대지내 공 지	건축한계선	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적 × a	a = 개방형구조 : 3.0
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적) × a	a = 개방형구조 : 4.0 (필로티 제외)

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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

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

■ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서

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

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

※ 1) 오피스텔로의 용도변경 시 본 지구단위계획의 밀도계획(업무시설(오피스텔) 용도용적제)에 적합하여야 함
2) 용도변경 등 기타 운용에 관한 사항은 서울특별시 도시계획조례 제55조의 제3항에 의한 용적률 운용방식을 준용함
3) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립
주1) 공동주택 용도를 도입할 경우 "오피스텔 비율(%)"을 "오피스텔 및 공동주택 합계 연면적 비율"로 봄

■ 용적률 인센티브 계획

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

① 친환경 인센티브 항목 - 목동 중심지역 전 구역 공통

구 분	항목 및 내용	완화기준		비 고
기정	녹색 건축인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	세 기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 ×0.4이내	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른의무 대상 준수
	에너지 효율등급인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04		
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04		- 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준 (별표 1) 공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04		- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)× 0.2		- 기준용적률 × 0.05 이내

1) 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30% 초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가
2) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립

※

② 계획유도 인센티브 - A구역(상업·주거지원구역, 행정·업무구역)

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

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

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

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

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

2) 특별계획3구역(BL10) - 별도수립

④ 계획유도 인센티브 - C구역(중심상업구역)

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

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

2) 특별계획3구역(BL10) - 별도수립

다. 높이계획 : 변경

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) 결정조서 (기정)

구분	적용지역		계획기준	비고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4,5,6,7,8,9,13,14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 주거지역(공동주택용지) 결정조서 (변경)

구분	적용지역		계획기준	비고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	3,4,5,6,7,8,9,13,14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

구분	적용지역	계획기준	비고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	-
	제2종일반주거지역	12층 이하	-
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	서고시 제2023-408호 (23.09.14)
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

가구번호		최고높이 주1)	가구번호	최고높이 주1)	비고
B2		50m 이하	B12	130m 이하	-
B3		100m 이하	B13	180m 이하	-
B4		100m 이하	B14	130m 이하	-
B6		120m 이하	B15	80m 이하	-
B7		170m 이하	B17	80m 이하	-
B8		260m 이하	B18	80m 이하	-
B9		170m 이하	B19	80m 이하	-
B10		120m 이하	B20	80m 이하	-
B11	획지11-1	155m 이하	-	-	-
	획지11-2	130m 이하	-	-	-

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

- 이 하 여 백 -

4. 건축물 배치 및 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 건축선 계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면
표시</th><th rowspan="2">적용지역</th><th colspan="3">계획기준</th></tr>
<tr><th>주거지역
(공동주택용지)</th><th>기타지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">건축한계선</td><td>Ⅰ</td><td>이대목동병원 목동동로
연접부 오목로변</td><td colspan="2">획지선으로부터 4m</td><td>중심지역 및
기존시가지
연접가로</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ⅱ</td><td>목동중앙로, 목동서로,
목동동로, 중앙로32길,
목동로3길 10·11·12단지 간
목동동로, 오목로,
목동동로4길, 목동동로8길,
목동서로10길, 목동서로12길</td><td colspan="2">획지선으로부터 6m</td><td rowspan="2">단지 간
사이가로 및
그 외 경계부</td></tr>
<tr><td>그 외 이면부,
7단지 서측경계부,
9단지 북측경계부,
14단지 구역경계부</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>안양천로변, 신월로</td><td>-</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>안양천 및
경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td><td>목동 900-4 안양천로변,
신정 813-1 목동로변</td><td>-</td><td>획지선으로부터 10m</td><td>안양천 및
경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅳ</td><td>목동서로2길, 오목로52길,
신정 329-12 목동동로변,
목동로8길</td><td>-</td><td>획지선으로부터 1m</td><td>기타지역변
가로</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td><td>목동동로8길</td><td>획지선으로부터 6~10m</td><td>-</td><td>14단지
중앙 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅶ</td><td>목동동로3길변</td><td>획지선으로부터 6m</td><td>-</td><td>12단지유치원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터 10m</td><td>획지선으로부터 6m</td><td rowspan="2">광역 통경축</td></tr>
<tr><td>고층부
벽면한계선
(15층 이상 건축물의
11층 이상 적용)</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터 13m</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 특별계획구역 1-3 내 열린공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름
※ 기타지역(목동900번지) 내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름
※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름
※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

2) 중심지역(목동지구) : 변경없음

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

나. 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	공동주택 용지	· 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 · 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 · 주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 · 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 · 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 · 통경축 확보를 위해 국회대로·목동로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 15층 이상의 건축물은 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴함 · 국회대로·목동로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고 층수부터 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	구역전체	· 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		· 원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		· 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 -"서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례" -"서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례" -"옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시고시2004-158호)"	-

2) 중심지역(목동지구) : 변경없음

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

■ 옥외광고물 계획

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

다. 대지안의 공지 계획 : 변경없음

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
전면공지	주거지역 (공동주택부지)	· 획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행통로	목동 900-4 안양천로변	-	· 폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	· 1개소 위치지정	결정도 참고 : 서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	주거지역 (특별계획구역 4)	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	-	결정도 참고
	기타지역 (목도 900번지)	-	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	결정도 참고
열린공지	주거지역 (특별계획구역 1-3)	· 목동서로변 : 폭 15m · 목동중앙로변 : 폭 8m · 목동서로2길변 : 폭 8m · 학교 및 공원주변 : 폭 8m		결정도 참고

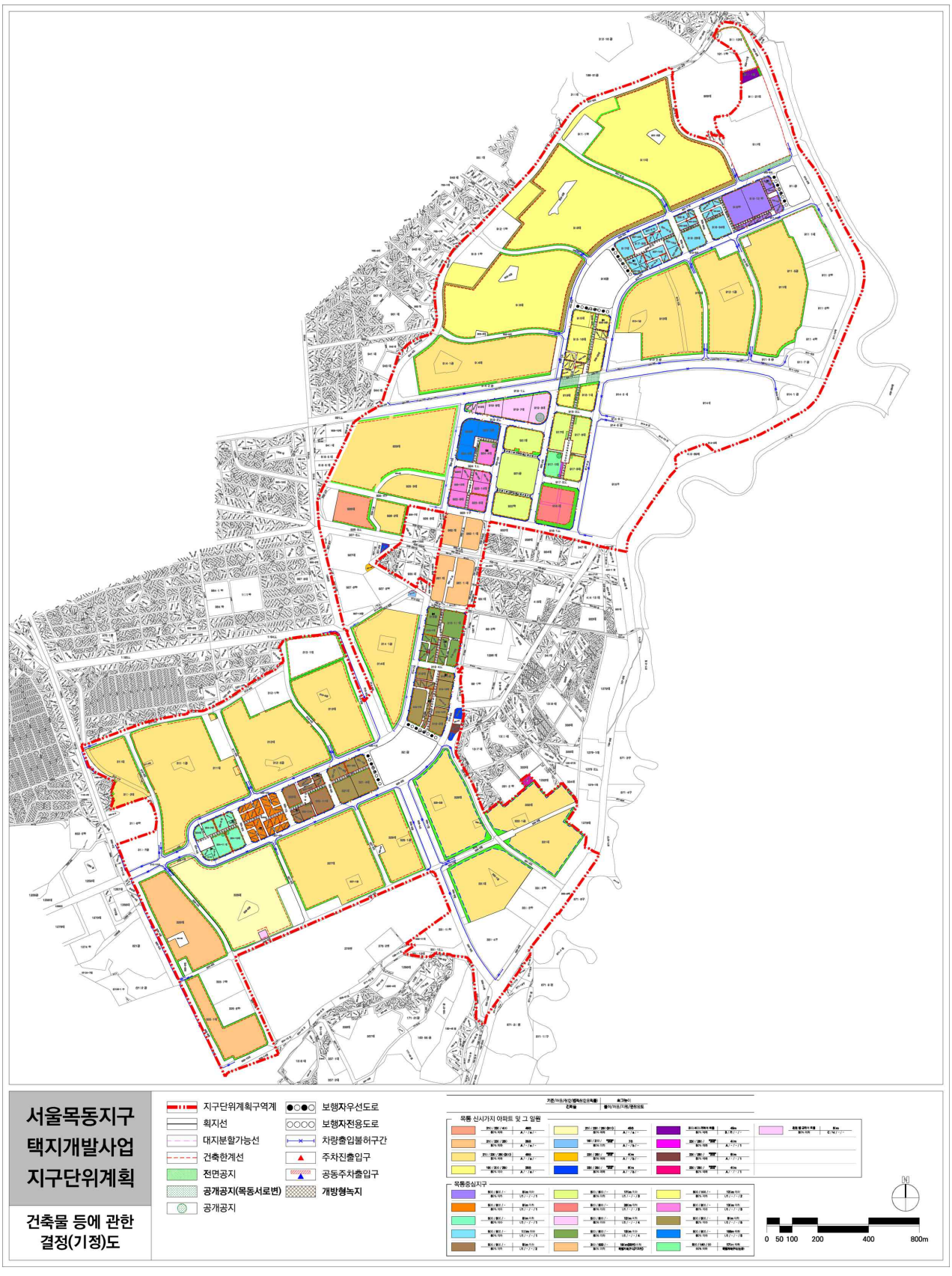
※ 특별계획구역 1-3내 개방형녹지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역 4내 전면공지 삭제
※ 특별계획구역 1-3내 설치되는 개방형녹지의 경우 세부개발계획 수립시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 열린공지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설정하여 관리
※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정
※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

2) 중심지역(목동지구) : 변경없음

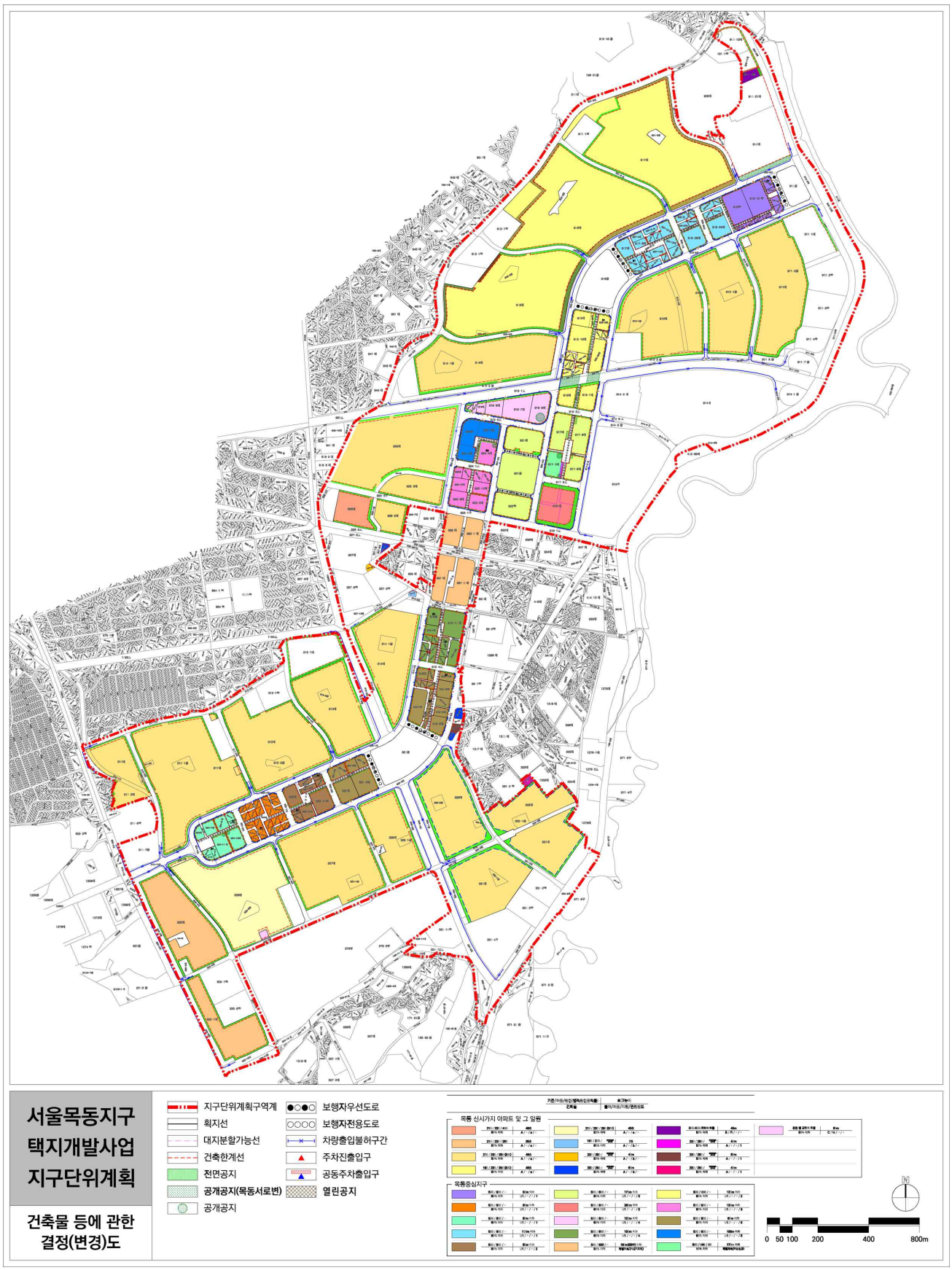
구 분	적용지역	계획기준(기정)	비고
공개공지	전 구역	· 보행자전용도로 활성화 및 근린공원과의 연계성을 높이기 위해 필요한 곳에 공개공지를 조성	주1)
전면공지	전 구역	· 건축한계선에 의해 전면공지 조성	주2)
공공보행 통로	간선가로변 세장비율 과다필지	· 도로변 및 인접대지사이에 건축한계선을 후퇴하여 1m, 3m, 6m폭의 통로 확보 · 접하는 보도 및 도로, 인접대지와 단차발생금지 · 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행인의 통행에 지장을 주는 시설 물 설치 금지	-

※ 1) 특별계획구역 (B13) - 기결정
주1) 공개공지 확보대상 건축물은 서울시 건축조례 제22조의 규정(공개공지 등의 확보) 준수
주2) 건축한계선에 의한 전면공지 중 필요한 곳에 공공보행통로 지정

〈건축물 등에 관한 결정(기정)도〉



〈건축물 등에 관한 결정(변경)도〉



5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

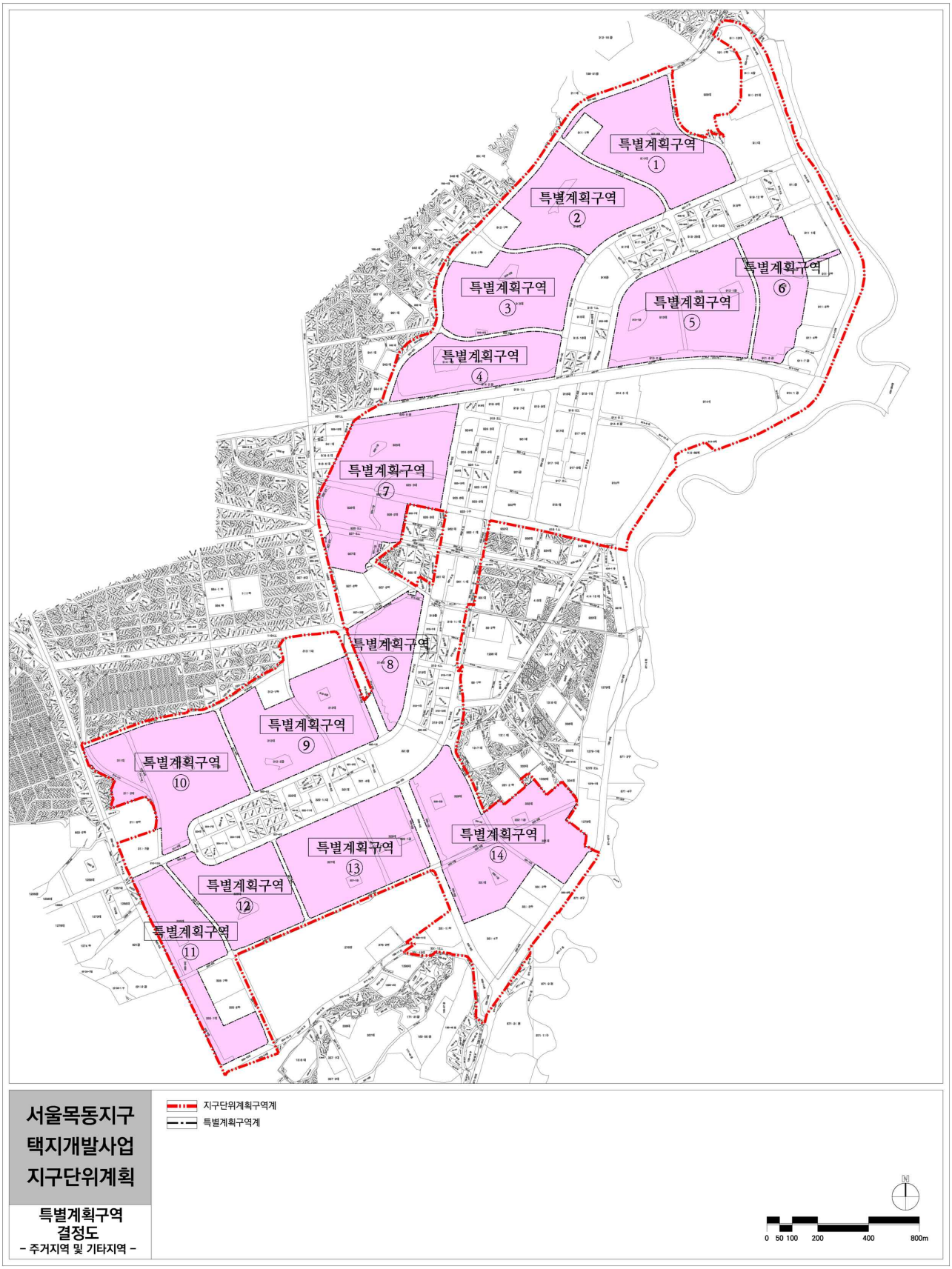
구분	도면표시	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	목동1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	목동2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	목동3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	목동4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	목동5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	목동6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	229,578.9	목동7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	목동8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	목동9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	목동10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	목동11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	목동12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	목동13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	목동14단지

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	특별계획1구역 획지 (BL13-1)	서울특별시 양천구 목동 406-5 일대	8,531.0	-	8,531.0	-
		특별계획1구역 획지 (BL13-2)	서울특별시 양천구 목동 406-11 일대	8,304.0	-	8,304.0	-
기정	특별계획구역 2-1	특별계획2-1구역 획지 (BL13-3)	서울특별시 양천구 목동 405 일대	10,212.0	-	10,212.0	-
		특별계획2-1구역 획지 (BL13-4)	서울특별시 양천구 목동 405 일대	13,651.0	-	13,651.0	-
기정	특별계획구역 2-2	특별계획2-2구역 획지 (BL14-8)	서울특별시 양천구 신정동 318-10	8,621.1	-	8,621.1	-
		특별계획2-2구역 획지 (BL14-12)	서울특별시 양천구 신정동 318-12	4,145.0	-	4,145.0	-
기정	특별계획구역 3	특별계획3구역 (BL10)	서울특별시 양천구 목동 919-7 외 1필지	19,172.9	-	19,172.9	-

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

〈특별계획구역 결정도〉


특별계획구역 ①
특별계획구역 ②
특별계획구역 ③
특별계획구역 ④
특별계획구역 ⑤
특별계획구역 ⑥
특별계획구역 ⑦
특별계획구역 ⑧
특별계획구역 ⑨
특별계획구역 ⑩
특별계획구역 ⑪
특별계획구역 ⑫
특별계획구역 ⑬
특별계획구역 ⑭
서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
특별계획구역
결정도
- 주거지역 및 기타지역 -
지구단위계획구역계
특별계획구역계
N
0 50 100 200 400 800m

나. 특별계획구역 계획 지침 : 변경

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~2,4~14 : 변경없음

■ 특별계획구역3 - 목동3단지 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">계획지침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기 정</th><th colspan="2">변 경</th></tr>
<tr><td>위 치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 903일대</td><td colspan="2">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>특별계획
구역 면적</td><td colspan="3">• 150,543.5㎡</td><td colspan="2">좌동</td><td>공동주택 및
부대복리시설
등</td></tr>
<tr><td>획지면적</td><td colspan="3">• 137,318.1㎡(91.2%)</td><td colspan="2">• 136,717.3㎡(90.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기반시설
면적</td><td rowspan="3">13,225.4㎡
(8.8%)</td><td>사회복지시설</td><td>2,519.5㎡
(1.7%)</td><td rowspan="3">13,826.2㎡
(9.2%)</td><td>사회복지시설</td><td>1,012.4㎡
(0.7%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>7,820.1㎡
(5.2%)</td><td>근린공원</td><td>10,000.0㎡
(6.6%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,813.8㎡
(1.9%)</td><td>도로</td><td>2,813.8㎡
(1.9%)</td><td>환기구
중복결정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※기반시설의 경우, 기존 용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">• 제1종일반주거지역(공원)
• 제2종일반주거지역(도로, 사회복지시설)
• 제3종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 개방형녹지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문시행지침 내 개방형녹지 조성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률 40% 중 20%적용 및 용도지역 변경 적용
:제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기반시설
설치</td><td colspan="3">• 도로폭원확장:
-목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
-목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭)
-목동서로6길 : 18m (구역내1.5m 확폭)
-목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)
• 소공원신설
• 사회복지시설 신설</td><td colspan="2">• 도로폭원확장:
-목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
-목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭)
-목동서로6길 : 18m (구역내1.5m 확폭)
-목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)
• 근린공원 신설
• 사회복지시설 신설</td><td>-</td></tr>
</table>

구 분			계획지침		비 고
			기 정	변 경	
건축물용도·밀도	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시결정	좌동	-
		지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 자치산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	-
	건폐율		•60% 이하	좌동	-
			•개방형녹지를 설치하는 경우, 50% 이하	•열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하	-
	용적률		•기준/허용/상한 용적률 : 190% 이하 / 200%이하 / 250%이하	좌동	-
			•개방형녹지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한 용적률 : 190% 이하 / 230%이하 / 250%이하	•열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법상한 용적률 : 190% 이하/230%이하/250%이하/300% 이하	구역면적의 4% 이상
	높이	층수	•최고높이: 25층 이하 •개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을통해 위원회 심의에서 변경 가능	•최고높이: 25층 이하 •열린공지를 설치하는 경우,최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
		저층배치구간	•공공보행통로변 : 폭5m - 아파트 : 7층 이하/ - 커뮤니티활성화용도 :2층 이하	좌동	-
		중저층배치구간	•목동서로변 : 폭원 45m •목동중앙로변 : 폭원 22m -15층 이하 -목동중앙로에연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 -목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-
배치	건축한계선	공동주택부지	•목동서로변 : 개방형녹지로부터 2m •목동중앙로변 : 개방형녹지로부터 2m •학교 및 공원주변 :개방형녹지로부터 2m •목동서로6길, 목동서로8길변: 획지선으로부터 6m	•목동서로변 : 열린공지로부터 2m •목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m •학교 및 공원주변 열린공지로부터 2m •목동서로6길, 목동서로8길변: 획지선으로부터 6m	-
		사회복지시설부지	• 목동중앙로변 : 획지선으로부터4m	좌동	

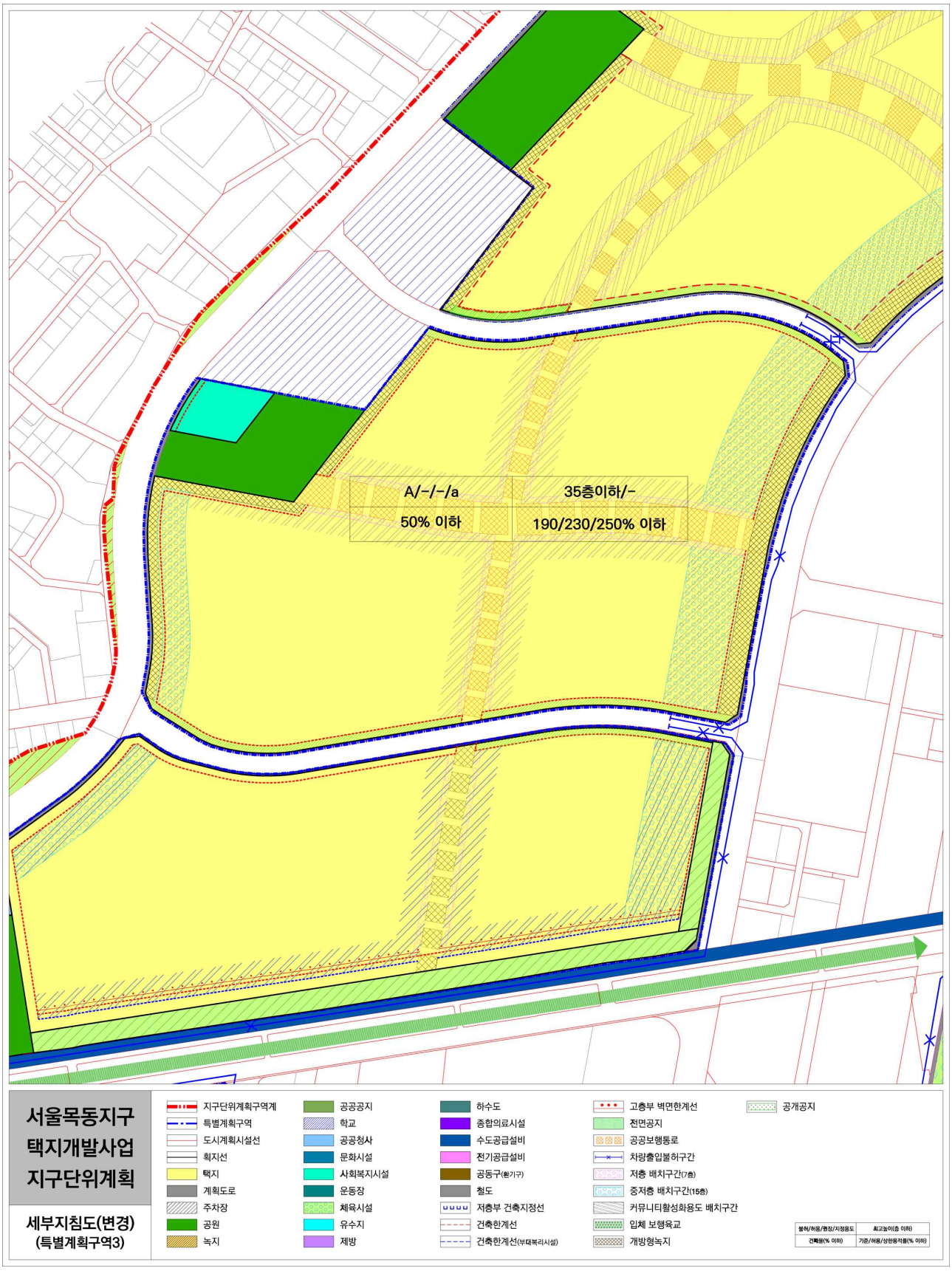
구 분			계획지침			비 고
			기 정	변 경		
대지내공지	전면공지	공동주택부지	• 목동서로6길, 목동서로8길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동		-
		사회복지시설부지	• 목동중앙로변 건축한계선후퇴부(4m)	좌동		
	공공보행통로		• 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	좌동		-
	개방형녹지		• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변: 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원주변: 획지선으로부터 8m	열린공지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변: 획지선으로부터 8m •학교 및 공원주변: 획지선으로부터 8m	*개방형녹지 → 열린공지
교통처리	차량출입불허구간		• 목동서로변차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는대지안으로의차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동		-
	단지내주차및차량동선		• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내지상주차를 금지 • 단지내도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의동선 및 지상주차 확보	좌동		-
	단지내보행동선		• 커뮤니티활성화시설등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동		-

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변	좌동	-
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 -주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여주동을 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 정온한생활환경을 제공할 수 있는장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로4길, 목동서로6길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

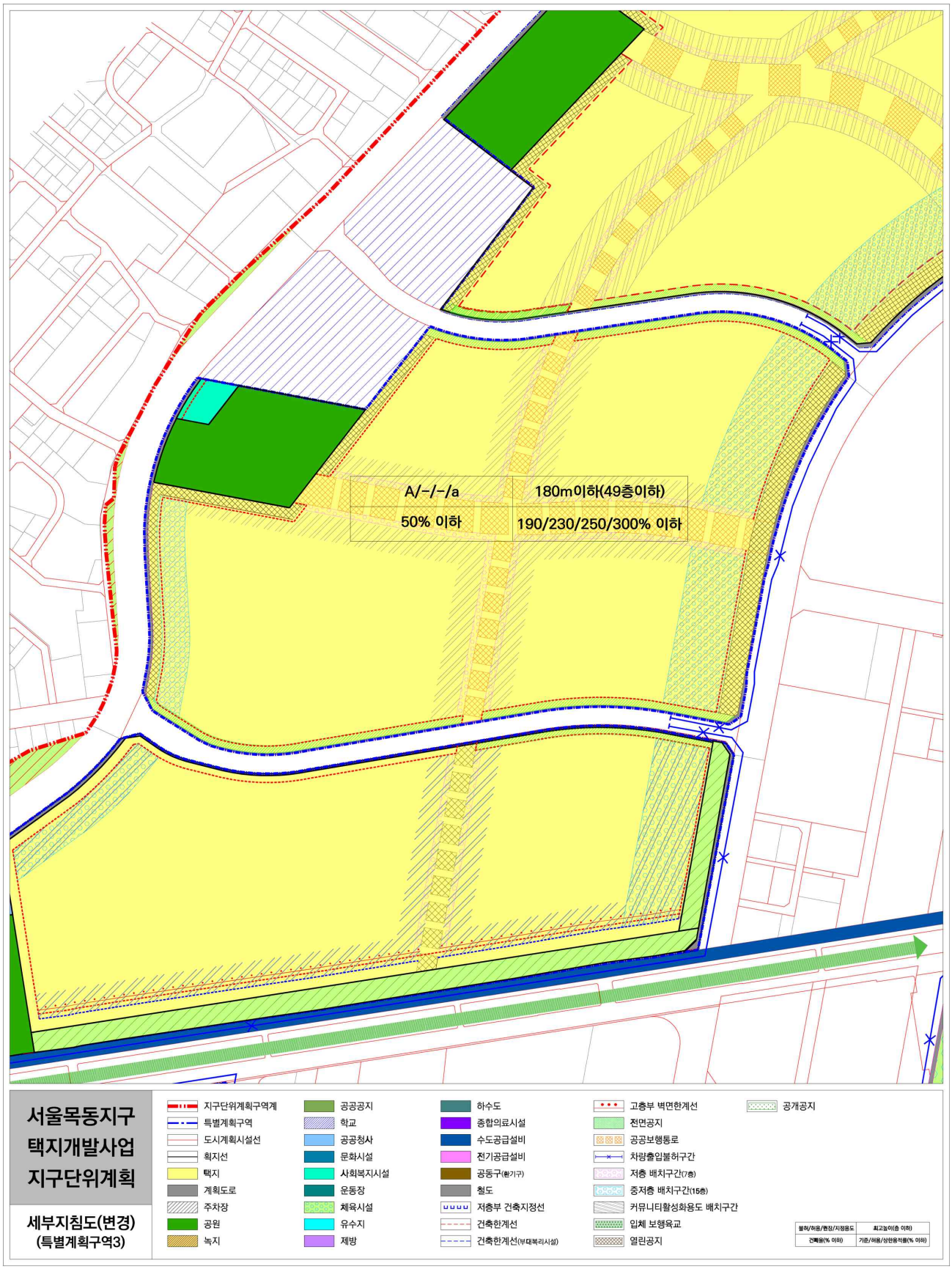
※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
4) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
5) 세부개발계획 수립 시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
6) 제2종일반주거지역에서제3종일반주거지역으로용도지역 변경에 따라 열린공지를 구역면적의 4%이상 조성하는 것으로 공공성 확보
7) 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 특별계획구역 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역 세부지침도(변경)(안)



4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

가. 주거지역(교통주택용지) 및 기타지역

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

나. 중심지역(목동중심지구)

■ 보행자우선도로에 관한 결정조서

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

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

2. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 공공기여계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

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

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

■ 교통개선 대책에 따른 시행계획

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

제20조(사업지구의 외부 교통개선대책 수립)

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

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

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

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

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

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

■ 사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용

재건축 추진에 따른 예치금 절차



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

  ※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과시기 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 불명 확한 경우에는 해당 지방자치단체의 의무로 본다.

■ 사업지 외부 교통개선대책 우선순위 방안

- 본 사업 외부개선대책으로 사업지와 외부지역을 연결하는 연결교량 2개소와 교통량이 집중되어 안양천로의 입체화를 계획하였음.
  - 현 시점에서는 단지별 재건축 추진시기, 추진방법 등의 세부계획이 미 수립되어 재건축부담금(초과이익환수) 또는 현금기부채납(재건축 상한용적률) 등 외부개선대책을 위한 재원 조달비용이 변동될 가능성이 있으므로 구체적인 우선순위 검토가 현실적으로 어려운 상황임
- 다만, 공사기간 중 발생되는 교통정체완화 측면에서는 별도의 도로점용이 발생하지 않고 주변도로의 교통량 분산효과가 높은 안양천 연결교량 2개소를 우선 시공하고 이후 차로 점용이 불가피한 안양천로 입체화 공사를 진행하여 공사기간 중 발생되는 교통악영향을 최소화 하는 것이 타당하다고 판단됨
- 따라서, 단지별 재건축 추진(진행)상황을 고려하여 향후 개선대책별 우선순위를 재검토하는 것이 타당함

■ 목동 오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

- 당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부 통과 및 강북횡단선 노선 중복 등의 문제에 따라 지하차도 계획을 삭제하였으며, 추정개략공사비는 약 1,000억원으로 예측하였음

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

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

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

2) 중심지역(목동중심지구)

위 치	공공기여 용도	공공기여 내용	세부계획	공공기여량	관리청
도시계획시설(공공청사) 목동 905-6	건축법시행령[별표1] 중 제5호 문화 및 집회시설 (박물관, 회의실) 제10호 교육연구시설 (도서관)	도시계획시설(공공청사)폐지에 따른 시설 조성 후 관리청에 관리위탁	건축허가 전까지 공공기여 세부계획 (비용산정, 관리청 지원, 시설운영계획, 이행담보 방안 등)은 서울시 및 양천구 관계부서와 협의하여 결정	부지면적의 20% 이상에 해당하는 공공시설 관리위탁(20년) (우체국 부속토지 면적 제외) [계획 : 20%]	건축허가, 심의 등 개발계획 확정시 결정 (서울시, 양천구 관련부서 협의를 통해 결정)
지정용도(금융업소) 목동 907-7 외 7필지	공개공지 또는 쌈지형공지	지정용도(금융업소) 해제에 따른 공적공간 (공개공지 또는 쌈지형공지) 조성		공공성용도 (공개공지 또는 쌈지형공지) 부지면적 10% 이상 조성 (건축법에 의한 의무면적 제외)	
지정용도(전신전화국·통신용시설) 목동 924 외 2필지	-	지정용도(전신전화국·통신용시설) 해제에 따른 토지 또는 공공기여 건축물 건립 후 관리청에 기부채납		부지면적의 최대16% 이상에 해당하는 토지 또는 공공시설 기부채납 (기존 지정용도 연면적 유지 비율에 따라 공공기여량 최대 10% 차감) 다만, 기존 지정용도(전신전화국·통신용시설)를 건축물 연면적의 80%이상 유지하면서 증축 (당해 면적이 500㎡이하에 한함), 개축, 대수선, 용도변경 행위 시 공공기여 미적용.	

※ 공공기여 용도 변경 시 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능

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

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

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

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

3. 경미한 사항에 관한 결정조서

가. 법 규정에 의한 경미한 사항

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

경미한 사항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서「도시교통정비 촉진법」제18조 또는 제18에 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 제2종지구단위계회으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율 · 용적률 의 한도를 초과하는 경우를 제외한다.)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정한 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시 · 군계획조례로 정하는 사항의 변경안 경우
14.「건축법」등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하 는 경우

※ 1) 향후 관련지침 및 법령이 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 사함	1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 공개공지 · 쌈지형 공지의 위치, 조성밥법의 변경 및 신규설치	2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치	3. 전면공지의 조성방법 변경
4. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경	4. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)	5. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)
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)

- 이 하 여 백 -

5 지구단위계획 시행지침(변경)(안)

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침(변경)(안)

제1장 ~ 제6장, 제8장 ~ 제14장(변경없음)

제7장 대지내 공지에 관한 사항

제24조 (전면공지)

① 건축선이 지정된 대지안의 공지에는 전면공지를 조성한다.

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

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

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

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

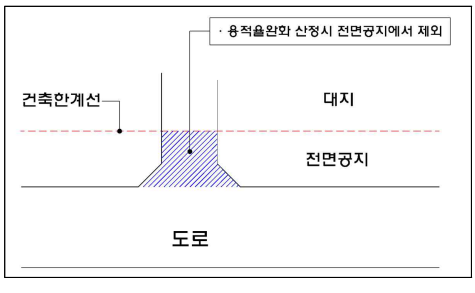
④ 전면공지는 공개공지, 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.

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

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

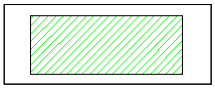
⑦ 전면공지내 보도나 차도의 조성은 ②항, ③항의 기준으로 조성하는 것을 원칙으로 하되 허가부서와 협의하여 조성 형태 및 재료를 변경할 수 있다.

■ **전면공지내 차량출입구 지정**



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

⑨ 도면표시

전면공지 

제25조 (공개공지)

① 본 지구단위계획내 서울특별시건축조례 제26조에 의하여 공개공지 설치대상인 대지는 공개공지를 의무적으로 설치하여야하며, 설치대상이 아닌 대지가 공개공지를 설치할 경우 서울특별시건축조례 제26조 및 다음 각 항의 공개공지 조성지침을 준수하여 구 도시계획위원회의 심의를 받아야 하며, 이 경우 용적률을 완화 받을 수 있다.

② 공개공지는 전면공지(미관지구에 의한 건축선 후퇴 부분에 한함) 및 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.

③ 공개공지는 대상형이 아닌 쌈지공원의 형태로 서울특별시건축조례 제22조 외에 다음 각 호에서 정한 설치기준에 적합하게 조성하여야 한다.

1. 진입구
   가. 전면가로에 면한 가로길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 한다.
   나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이를 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로로 설치해야한다.
2. 공간활용
   가. 식재면적은 공개공지 면적의 30%이상이 되어야 한다.
   나. 전체면적의 40%이상은 보행자가 이용할 수 있는 포장재료 이어야 한다.
   다. 포장부문은 공공부문 제2절 포장부문의 지침을 준용하며, 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어 이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료를 사용한다.
3. 피로티구조
   가. 본 지구단위계획지침에서 제시하는 공개공지를 피로티구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 6m이상이어야 한다. 이 경우 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 공개공지로 인정되며, 피로티구조는 전체 공개공지 면적의 1/2을 초과하여 조성할 수 없다.

제26조 (쌈지형 공지)

① 쌈지형 공지는 간선도로면, 안양천변에 설치하는 것을 권장하며, 설치할 경우에는 면적 45㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상으로 설치하여야 하며 피로티구조(유효높이 6m이상)도 가능하다. 그 외의 설치기준은 본 지침 제24조3항에 따른다.

② 쌈지형 공지는 전면공지 및 공개공지와 중복지정 할 수 없다.

③ 쌈지형 공지는 다음의 기준에 따라 조성하도록 한다. 대지의 후면부 혹은 보행자의 접근이 어려운 대지 안쪽 등에 조성하는 경우에는 쌈지형 공지로 인정하지 아니한다.

■ 쌈지형공지 우선 조성위치

구 분	(높음)〈——우 선 순 위——〉(낮음)		
간선도로변 대지	간선도로가 교차하는 가각부	연접필지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변
이면부 대지	이면도로가 교차하는 가각부	연접필지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변

제27조 (특별계획구역 내 녹지 및 수목)

① 기존 녹지 및 수목 등은 최대한 보존이 유지되도록 한다.

② 보존대상 별도로 조사를 시행하여 보존대상을 선정하고 보존방안을 마련하여야 한다.

③ 보존대상 선정 및 보존방안 마련 사항에 대해서는 서울시 도시·건축 공동위원회의 심의를 받아야 한다.

제28조 (가로형 조경)

① 건축선이 지정된 구간에는 가로형 조경을 조성하여야 한다.

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

제29조 (대지안의 조경)

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

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

③ 건축선에 의한 전면공지의 조성면적은 대지안의 조경면적으로 인정하지 아니한다.

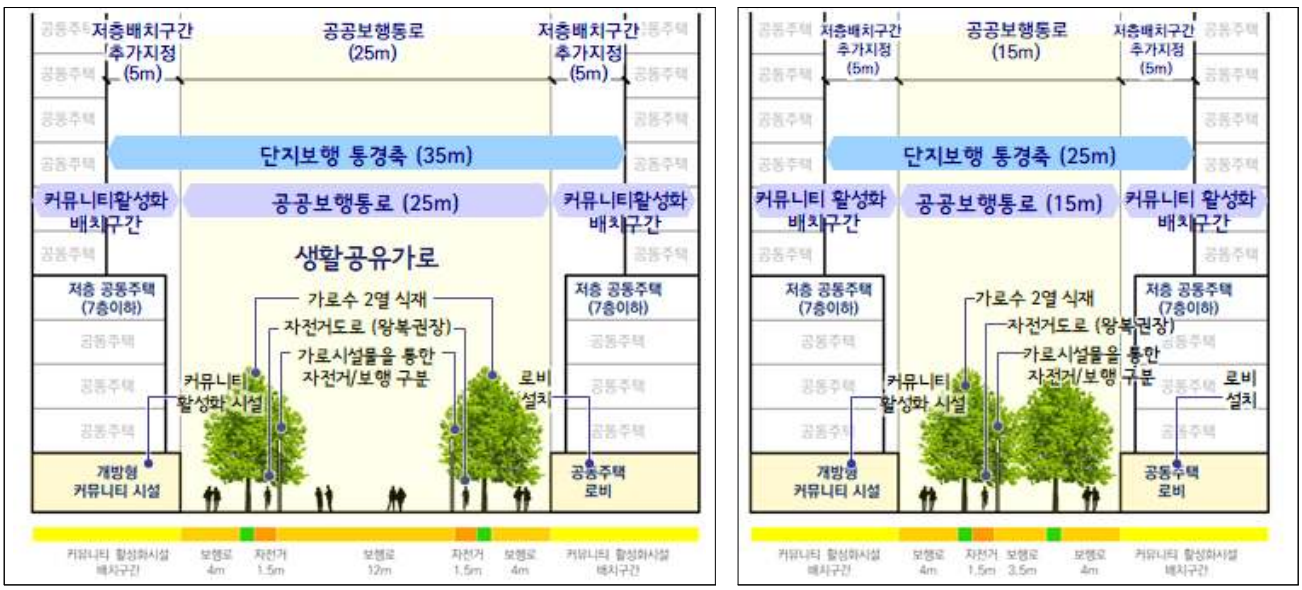
④ 대지내 화물적재공간, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성하고, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 폭 2m이상, 높이 1m이상, 관목을 1㎡당 0.2본 밀식하여 설치한다.

- 이 하 여 백 -

제30조 (공공보행통로)

① 대규모단지로 인한 보행단절을 해소하기 위해 단지 간 및 주변 도시와 연결하는 공공보행통로를 조성한다.
② 공공보행통로는 보행녹도 성격으로 조성하며「서울 녹지생태도심 재창조 전략」개념을 도입하여 녹지생태가로로 조성하여 일반인에게 24시간 개방되어 있어야 한다.
③ 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 하고, 조경시설 및 주민 휴게시설을 설치토록 한다
④ 공공보행통로에는 보행통로 외에 자전거전용도로를 설치(최소폭원 1.5m이상, 부득이 할 경우 1.2m이상. 폭 20m이상 공공보행통로는 양방형 자전거도로를 권장한다.)하여 주요시설 및 가로변 자전거도로와 연계될 수 있도록 한다.
⑤ 쾌적한 보행환경 조성을 위해 2열 이상의 연속된 가로수를 식재하고 공공보행통로 간의 녹지네트워크 구축으로 연속된 녹색경험을 제공하며 수목의 생육에 적합하고 생태적 공간으로 조성한다.
⑥ 공공보행통로 변으로는 단지개방형 커뮤니티 시설을 우선 배치한다.
⑦ 건축물의 전면부는 도로 및 공공보행통로를 향하게 계획하고, 배치구간 내 공동주택은 저층 주거유형의 복합화 형태로 계획한다.
⑧ 공공보행통로 내에는 놀이공간, 운동공간, 잔디광장, 녹지공간, 편의시설, 광장 등 다양한 성격의 공간프로그램을 조성한다.
⑨ 폭 25m 이상 도로에 접한 대지에서 건축법 시행령 제27조 대지안의 조경, 서울특별시 건축조례 제20조에 의해 설치되는 조경부분은 가로변 공지와 연계 배치하여 연접공지(쌈지형 공지) 형태로 조성할 것을 권장한다.
⑩ 인접대지의 대지 내 공지, 녹지 및 공원과 일체형으로 조성할 것을 권장한다.
⑪ 인접 보도 및 자전거도로와 동일한 높이로 조성하며, 부득이하게 도로면과 높이가 다른 경우에는 경사로를 설치하여야 한다.
⑫ 공공보행통로는 건축주 부담으로 설치하며 항상 청결하게 관리하여야 한다.
⑬ 공공보행통로의 시종점은 유지하되, 선형 등은 조정할 수 있다.
⑭ 폭원 및 위치는 결정도를 따른다.
⑮ 도면표시

공공보행통로



[공공보행통로 계획 예시도]

■ 단지 내 공공보행통로(생활공유가로) 조성지침 및 예시도

외부 연계 방안

- 일반인에게 24시간 개방되어야 함.
- 시점과 종점이 인지 되도록 조성할 것.
- 도로변 자전거도로와 연계된 자전거도로 설치(양복 권장)
- 인접 보도와 동일한 높이로 조성(부득이 할 경우 경사로 설치)
- 쌈지형 공지 등 인접 Open Space와 일체형으로 조성

보행 활성화 방안

- 공작물, 담장, 주차장, 화단, 간판 등 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지
- 공공보행통로를 이용하는 시민을 위한 조경 및 휴게시설을 설치하며, 야간통행에 안전을 도모하는 야간 조명 설치
- 쾌적한 보행환경을 위해 2열 이상의 연속된 가로수 식재



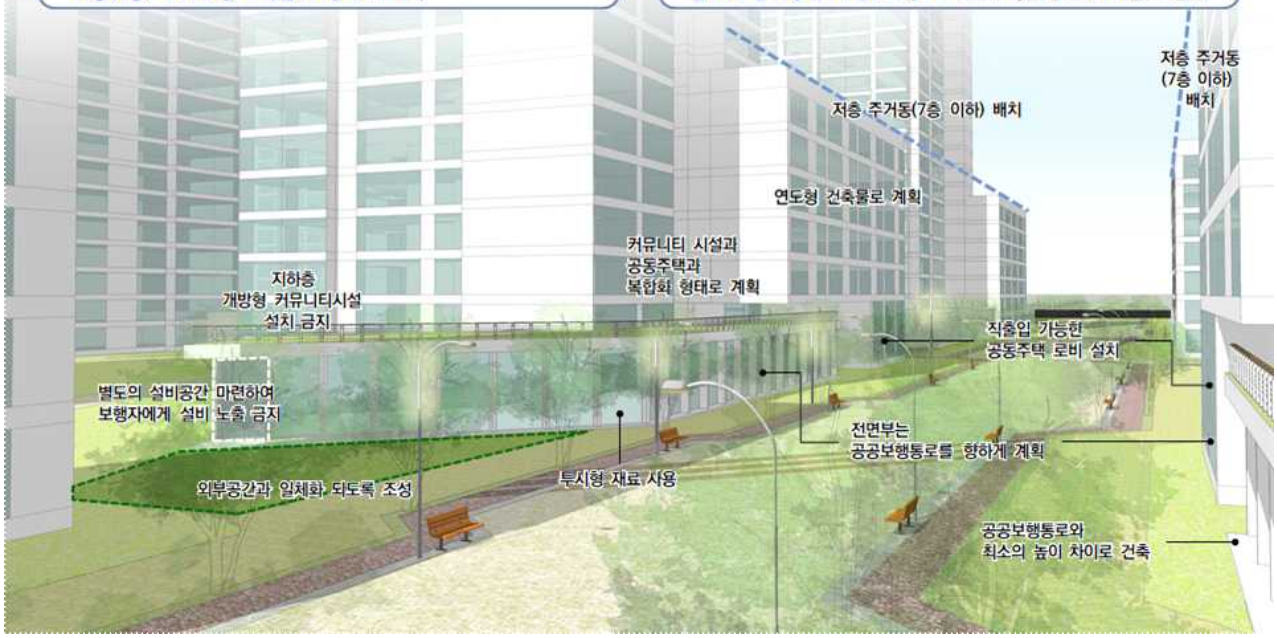
■ 공공보행통로(생활공유가로)변 건축물(커뮤티니활성화 배치구간+저층배치구간)조 성지침 및 예시도

열린 커뮤니티 공간 조성 방안

- 단지 개방형 커뮤니티시설을 설치
- 지하층 설치 및 주거동을 통한 진입 등 입주민만 진입할 수 있는 커뮤니티시설 설치 금지
- 공동주택 계획 시, 가로 직출입이 가능한 공동주택 로비계획 및 저층(7층) 주거유형의 복합화 형태로 계획

공공보행통로 활성화를 위한 건축물의 형태 지침

- 가로 활성화 및 주변시설 연계를 위해 연도형 건축물로 배치
- 건축물의 전면부는 도로 및 공공보행통로를 향하게 계획
- 가로의 개방성 및 보행환경 개선을 위해 투시형 재료 사용
- 장애인 등 을 고려하여 가로와 최소의 높이(10cm 이내)로 건축
- 별도의 설비공간 마련, 보행자 시선에 냉난방,환기시설 노출금지



제31조 (열린공지)

① 열린공지는 특별계획구역 1~3의 허용용적률 인센티브 20%를 적용받기 위해 신축(재건축) 시 개발 주체가 조성한다.

1. 열린공지의 일반적인 조성기준은 '열린공지 조성 및 운영 가이드라인'에 따라 조성하며, 구체적인 공간 조성계획은 양천구와 협의하여 반영한다.
2. '열린공지 조성 및 운영 가이드라인'은 다음과 같다.

■ 특별계획구역 1~3 열린공지 조성 및 운영 가이드라인

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">1. 정의</td></tr>
<tr><td>정의</td><td>• 열린공지는 민간대지 내 지상부중 공중(公衆)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간으로서 정비계획 수립 시 해당 위원회에서 인정받은 공간을 말한다.
※ 향후 구체적인 공간 설계 시 본 지침에서 정하지 않는 사항은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」을 준용하며, 사업시행계획인가 전까지 양천구와 사전협의(필요 시 자문)를 거쳐 결정한다.</td></tr>
<tr><td>목적</td><td>• 열린공지 조성을 통해 광역녹지축(국회대로 상부공원)과 수변축(안양천)을 연결하고 저층 주거지역과의 연계를 강화하여 지역주민에게 휴식 및 여가 활동을 제공하는 공간을 조성하는데 그 목적이 있다.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. 조성계획</td></tr>
<tr><td>조성주체</td><td>• 열린공지 조성은 사업시행자가 양천구와 협의하여 조성한다.</td></tr>
<tr><td>시설기능</td><td>• 열린공지는 목동서로와 목동중앙로에 조성하여 연접한 보행 가로와 연속적인 배치를 통해 유기적인 보행과 녹지 네트워크를 구축한다.
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1. 열린공지</td><td>1-1. 목동서로변</td><td>• 광역녹지축및 수변축연계/ 목동중심지구와 가로활성화 연계</td></tr>
<tr><td>1-2. 목동중앙로변 및 학교, 공원변</td><td>• 저층주거지와 공공시설간 연계
: 단지내 학교, 공원 등 접근성 개선</td></tr>
<tr><td colspan="2">2. 공공보행통로변</td><td>• 저층주거지 ~ 목동중심지구 주보행·가로
: 다양한 커뮤니티 기능을 통한 구역내외 연결</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. 전면공지변</td><td>• 통학로 위주의걷기 편안한 가로
: 휴식 기능 위주의 정온한 통학로 조성</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>면적</td><td>• 열린공지는 구역면적의 4%이상 설치하여야 하며, 이 경우 허용용적률 인센티브 적용이 가능하다.
(전체 허용용적률 40% 중 20% 적용)
• 공개공지, 대지안의 조경, 전면공지, 공공보행통로, 차량출입구 등은 면적 산정에서 제외한다.</td></tr>
<tr><td>폭원</td><td>• 열린공지는 연접한 보도, 전면공지와 일체적으로 통합 조성한다
• 열린공지의 조성 폭원은 다음과 같다.
- 목동서로변 : 15m내외 / 목동중앙로변, 목동서로2길변, 학교 및 공원주변 : 8m내외</td></tr>
<tr><td>조성방법</td><td>• 열린공지 조성방법은 본 시행지침에 따른다.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. 개방</td></tr>
<tr><td>관리방안</td><td>• 열린공지 설치구간은 주변가로, 공원, 건물들과 유기적으로 계획하며 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설정한다.
• 열린공지 설치구간의 지역권 또는 지상권자는 건물등기 시점에서 양천구로 설정한다.</td></tr>
<tr><td>활성화</td><td>• 열린공지는 단지내외 지역주민들의 휴식 및 교류 공간으로 조성하기 위해 연접한 건축물 저층부 용도는 커뮤니티시설 등을 통해 가로활성화를 유도하고, 과도한 시설물 설치로 인한 단절을 지양한다.
• 열린공지와 주요 건축물 및 공원, 학교 등과 진출입 동선을 연계하고 구역외 연계지점(횡단보도)과의 동선을 연계하도록 계획한다.
• 열린공지내 차량출입구 설치를 최소화하고 설치 시 보행자 안전에 대한 대책을 마련한다.
• 열린공지에 접한 저층부 건축물 용도는 지역특성을 고려하여 개방형 공공시설, 식음공간, 전시공간, 교육공간, 체험공간 등을 계획한다.</td></tr>
</table>

4. 운영 및 유지관리	
운영관리	• 열린공지 조성 후 지속적인 관리 계획을 수립하고 이행한다.
관리주체	• 정비사업 완료 전 사업시행자, 완료 후 입주자대표회의(위탁가능)로 한다.
계획서	• 양천구는 관리·운영부서를 지정하고 정기점검 및 유지보수 비용을 일부 지원할 수 있다. **(향후 양천구 관련 조례 조항 신설)** • 열린공지 유지관리 계획서는 사업시행자가 작성·관리하며, 사업시행계획인가 단계에서 관리자를 지정·변경할 수 있다. • 향후, 정비사업 완료 후 입주자대표회의가 결성되면 열린공지에 대한 유지관리(변경)계획서를 양천구에 제출한다.
이행확약	• 사업시행자는 양천구에 사업시행계획인가 시 이행확약서(열린공지 유지관리 의무 및 승계, 지역권 설정 등 내용 포함)를 제출한다. • 준공 후에는 건축물대장 상 열린공지 내용(배치도, 기타사항)을 기재하여 관리한다.
검사	• 유지관리주체는 열린공지의 기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 및 자가점검(연 1회, 점검보고서 제출)를 실시하고, 양천구청의 정기검사(2년 1회)에 적극 협조한다.
행정조치	• 사업시행자(유지관리주체)는 유지관리 위반사항 적발 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등에 따라 행정처분 됨을 확인한다.

※ 본 지침에서 정하지 않는 사항은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」을 준용하며, 구체적인 공간 조성계획은 양천구와 협의하여 반영한다.

② 식재 등 조성 지침은 다음과 같다.

1. 열린공지의 식재면적은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」을 준수하되, 지역여건 및 세부시설계획과 연계하여 양천구와 협의 후 식재면적을 조정할 수 있다.

가. 수목 : 주변 상업 시설과 연계와 수목의 성목 크기를 고려하여 이격간격을 조정할 수 있다.

나. 정원 : 정원은 분할설치를 지양하고 통합하여 설치하도록 한다.

다. 지반 : 열린공지의 자연지반은 10% 이상 설치하여야 하며, 준자연지반의 경우 다양한 종의 식물이 도심에서 서식하기 위해 식재 및 시설물에 필요한 토심을 확보한다.

2. 가로별 조성지침은 아래와 같다.

가. 목동서로변

1) 수목 : 국회대로 상부공원의 수목(산벚나무, 마가목, 때죽나무등)과 연계되는 수목, 식재 계획 수립하고, 수목 간격은 최소 폭 10m이상으로 설치한다.

2) 정원 : 관목의 비중을 높게 하되 계절 꽃을 적절하게 식재한다.

나. 목동중앙로변

1) 수목 : 최소 폭 20m이상으로 설치한다.

2) 정원 : 계절 꽃의 비율을 높게 하며 편의시설(벤치)과 어우러지도록 설치한다.

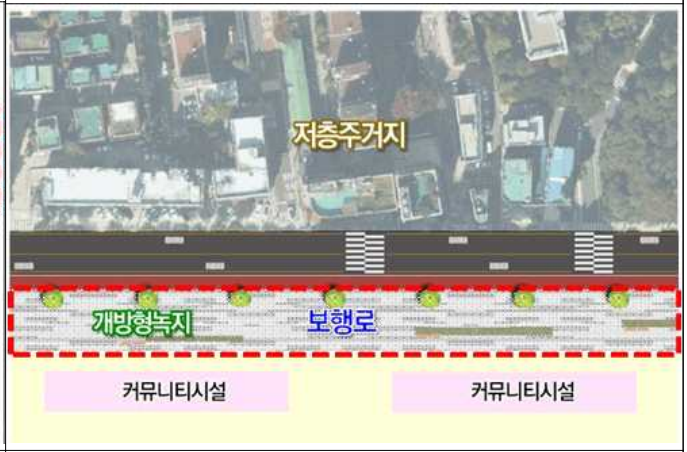
다. 목동서로2길변 : 걷기 편한 길 조성을 위해 수목 설치는 지양하며 보행 편의시설과 어우러지는 정원을 설치한다.

라. 학교 및 공원주변 : 안전한 보행길(통학로) 조성을 위해 수목 식재와 정원설치는 가급적 지양하며 필요시 시야차단에 지장이 없도록 한다.

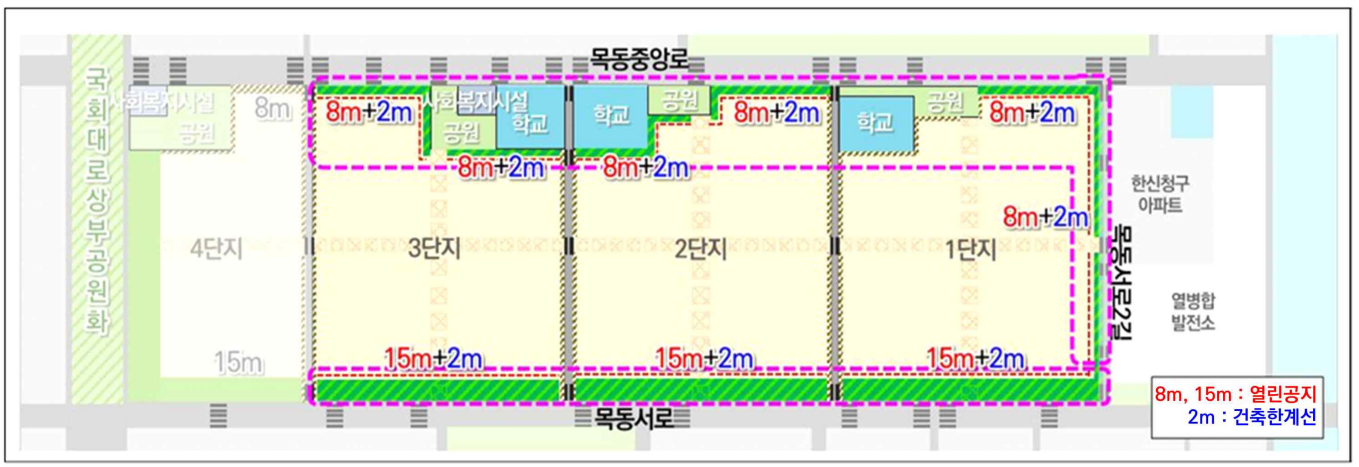
③ 열린공지와 연계하여 단지간 동서도로변 전면공지에 대한 세부 설치 계획은 다음과 같다.

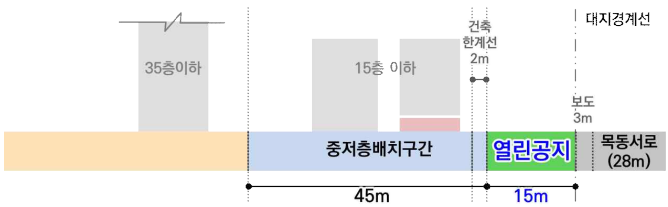
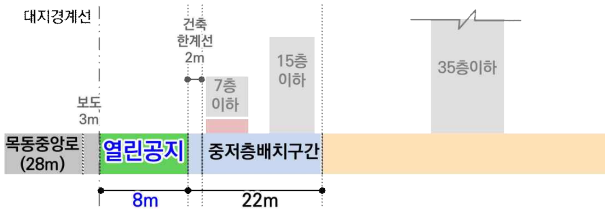
1. 설치 위치 : 목동서로와 목동중앙로를 연결하는 도로(목동서로 4길, 목동서로 6길, 목동서로8길)변 전면공지(6m)
2. 설치 기준 : 가로특성을 고려하여 조경(시설물), 보도와 다른 포장패턴으로 설치하며, 열린공지와 어우러지도록 조성한다.

■ 열린공지 조성예시

목동서로변	목동중앙로변
• 광역녹지축및 수변축연계 • 목동중심지구와 가로활성화 연계	• 공공시설간 연계 - 단지내 학교, 공원 등 접근성 개선
	
	

■ 조성단면예시



목동서로변	목동중앙로변
	

II. 특별계획구역3(목동3단지) 세부개발계획 결정(안)도서

1 특별계획구역에 관한 결정(안)
2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)
4 기타사항에 관한 결정(안)
5 특별계획구역3 세부개발계획 결정

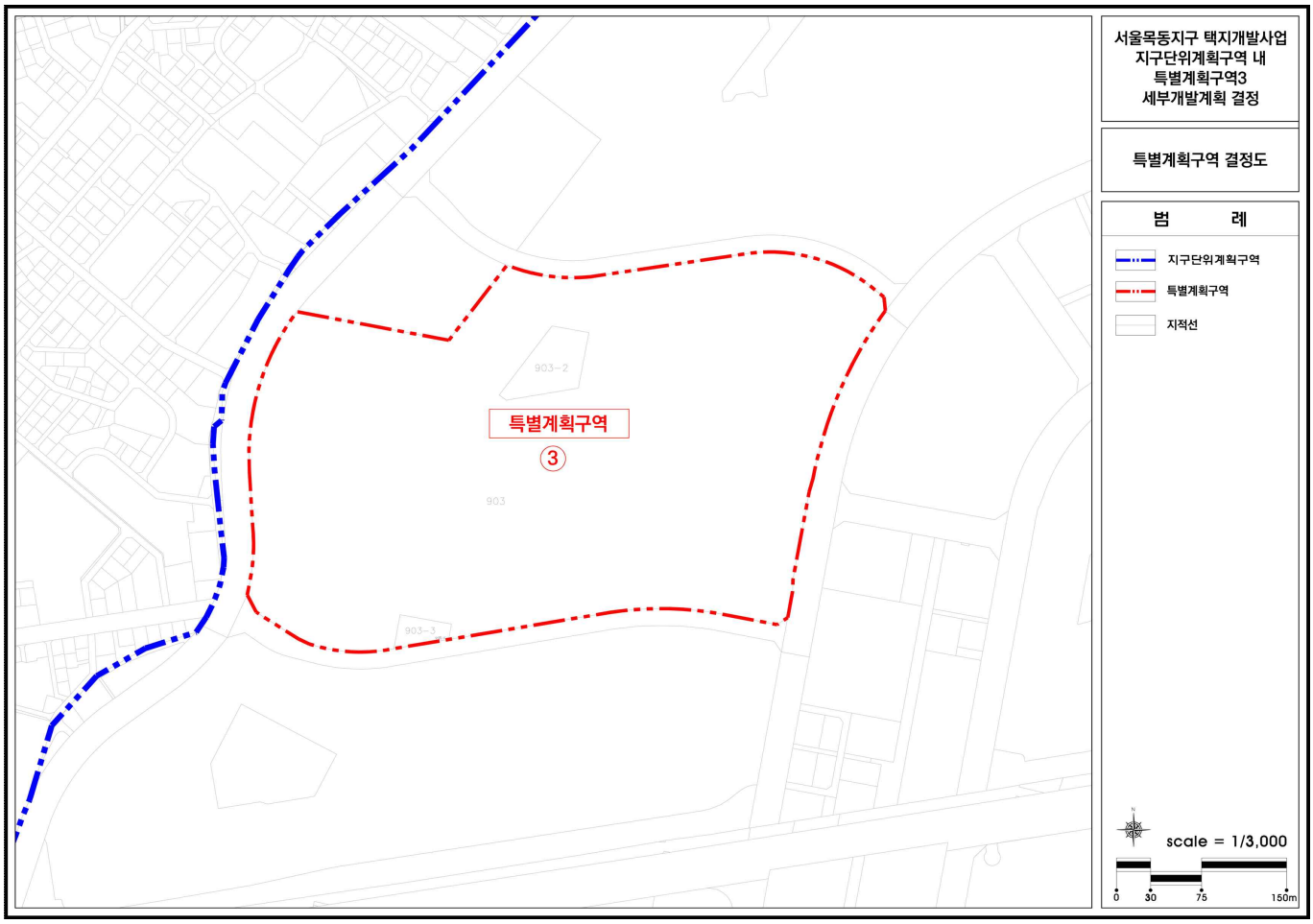
1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정 조서

구 분	특별계획구역 명칭	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	증 감	변 경		
기정	특별계획구역3	서울시 양천구 목동 903일대	150,543.5	-	150,543.5	-	-

※ 본 특별계획구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

〈특별계획구역 결정도〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

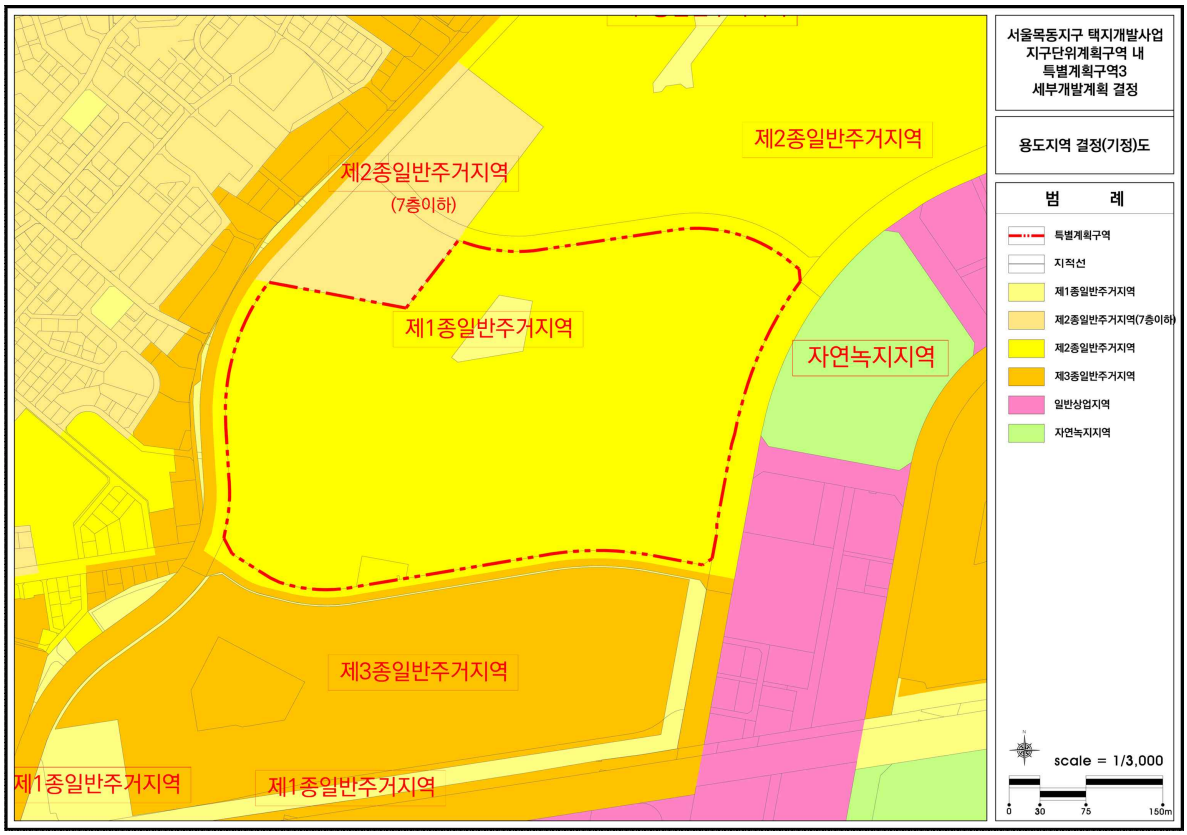
• 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	150,543.5	-	150,543.5	100.0	-
제1종일반주거지역	2,985.4	증) 7,014.6	10,000.0	6.6	-
제2종일반주거지역	147,558.1	감) 143,731.9	3,826.2	2.5	-
제3종일반주거지역	-	증) 136,717.3	136,717.3	90.8	-

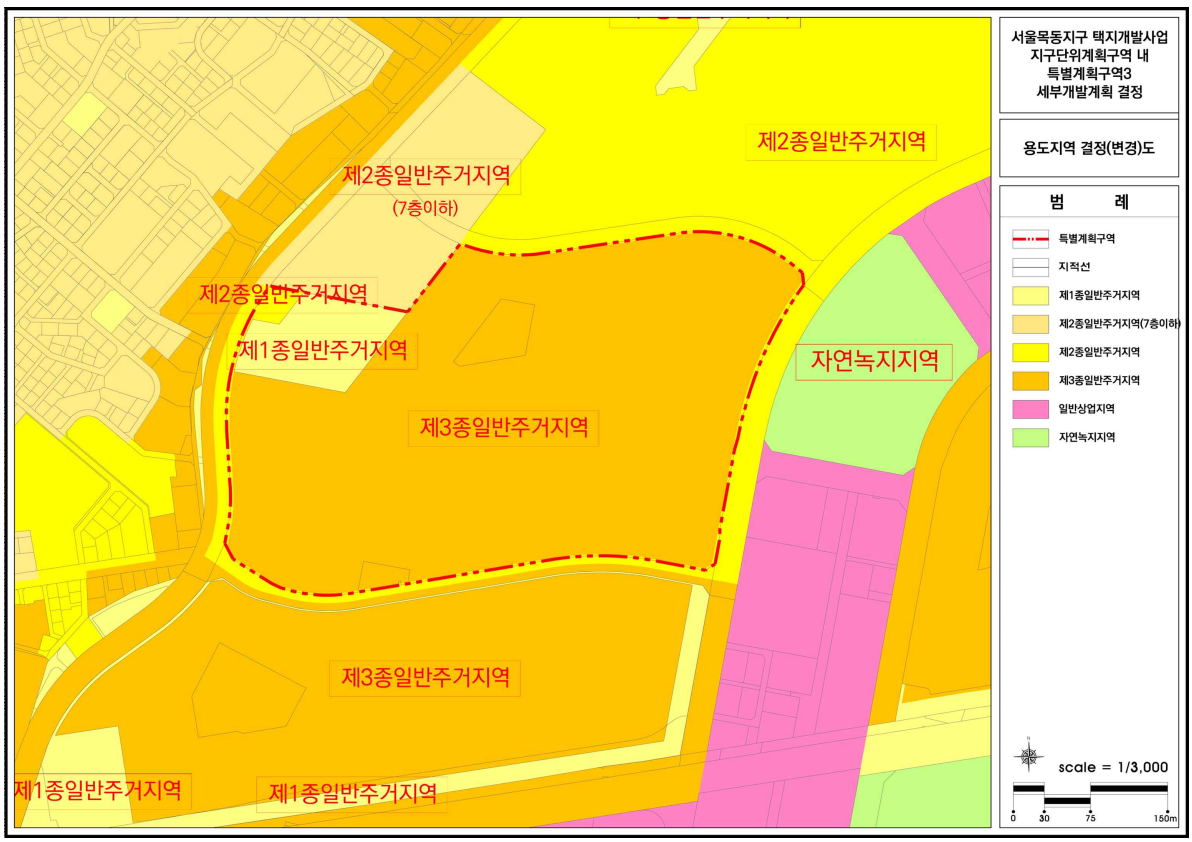
• 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	10,000.0	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	132,785.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,985.4	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903-3	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	941.9	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	4.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)도〉



2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	25~28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	265	16.5	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	환기구 중복결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
대로3-146	대로3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
대로3-151	대로3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
중로2-265	중로2-265	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭
중로2-266	중로2-266	· 폭원변경 - 16.5m → 18m · 환기구 중복결정 - 3.1㎡ 중복결정	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭 및 환기구(3.1㎡) 중복결정

나. 공간시설 변경(안)

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	③	어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	감) 2,985.4	-	서고시 (94.12.27)	-
신설	근-Ⓓ	3단지 근린공원	근린공원	목동903 일대	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	-

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
③	제3 어린이공원	· 폐 지 -감) 2,985.4㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	목동3단지 근린공원	· 신 설 -증) 9,970.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설

- 이 하 여 백 -

다. 유통·공급시설 변경(안)

- 공동구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동 903-9	7.6	-	7.6	서고시 (94.12.27)	도로(중로2-266) 3.1㎡ 중복결정, 입체적 도시계획시설 결정조서 참조(4.5㎡ 입체적 결정)

- 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	환기구	목동903-9	길이(m)	-	증) 5.25	증) 5.25	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 2.0	증) 2.0		
				높이	-	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 4.5	증) 4.5		

- 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	환기구	・환기구 일부 입체적 도시계획시설 결정 ・길이 : 5.25m ・폭 : 2.0m ・높이 : 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체 ・수평투영면적 : 4.5㎡	・획지의 원활한 진출입을 위하여 목동서로8길변 환기구 일부 구간을 입체적 결정

라. 공공·문화체육시설 변경(안)

- 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 (94.12.27)	-
변경				목동 903일대		(증)연면적 1,000.0㎡)	(연면적 :1,000.0㎡)		

- 건축범위 결정 조서 : 변경없음

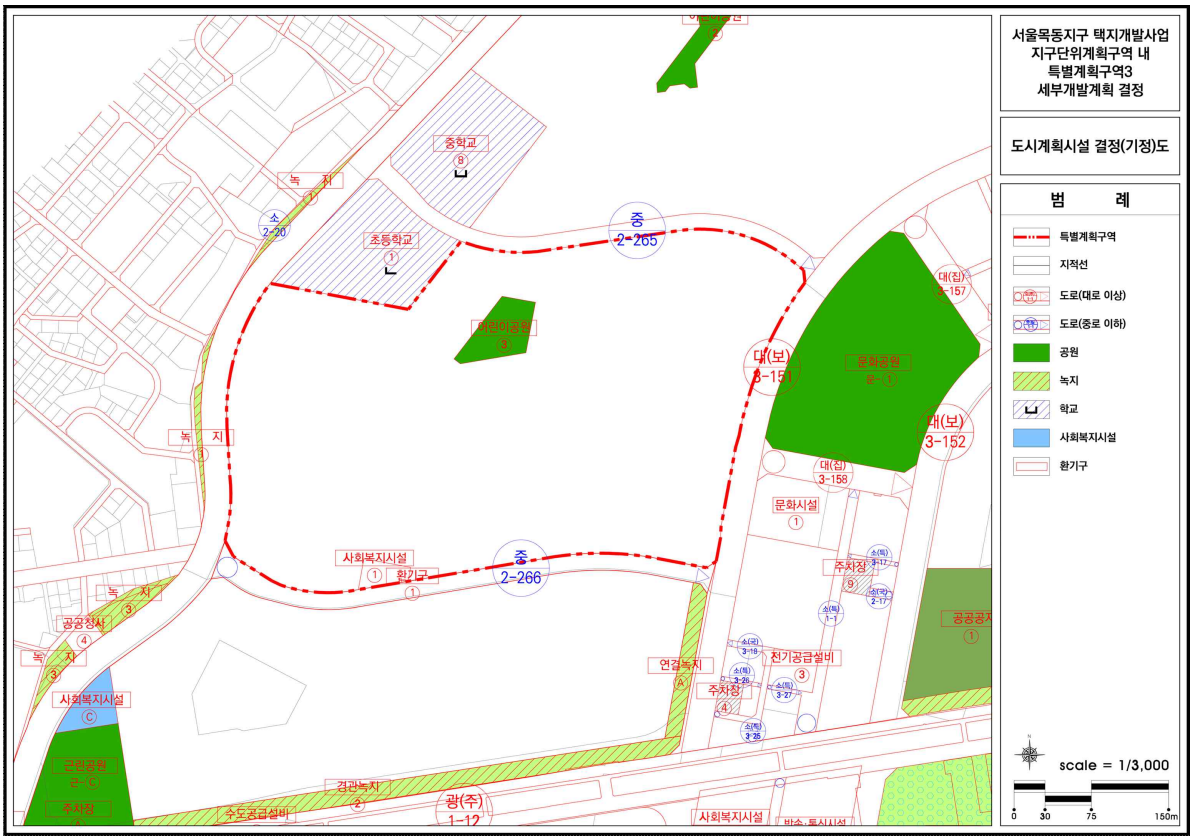
구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역

- 사회복지시설 결정(변경) 사유서

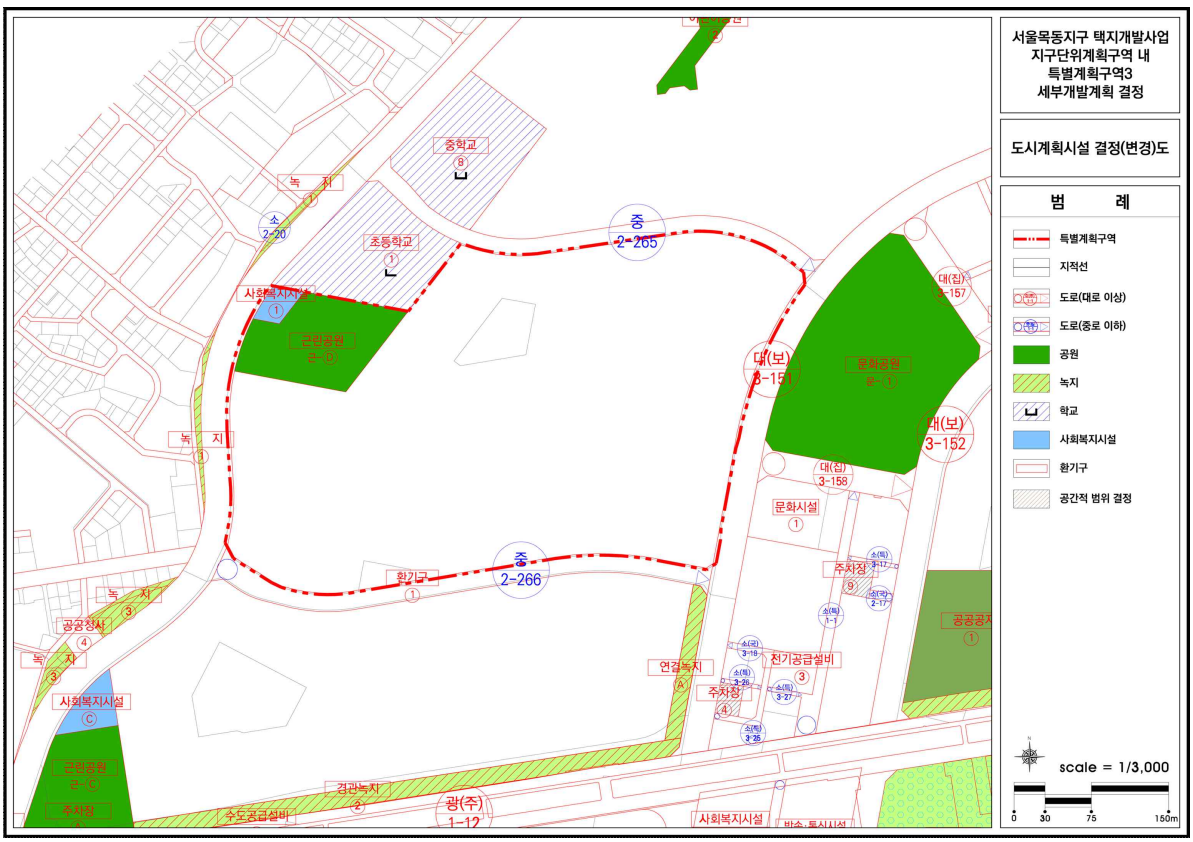
도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이집(3단지)	·위치변경 - 토지면적 1,012.4㎡ - 연면적 : 1,000.0㎡	·특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 변경 및 신축

- 이 하 여 백 -

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도〉



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 가구 결정(변경)(안)조서

- 가구 결정(변경)(안)조서

가구번호	위 치	면 적(㎡)			계획내용	비 고
		기 정	증 감	변 경		
A4	서울특별시 양천구 목동 903 일대	163,149.1	감)2,813.8	160,335.3	특별계획구역3	3단지

- 가구 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A4 가구면적 변경 - 163,149.1㎡ → 160,335.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

나. 획지 결정(변경)(안)조서

- 획지 결정(변경)(안)조서

가구번호	획지번호	위 치	면 적(㎡)			계획내용	비 고
			기 정	증 감	변 경		
A4	A4-①	서울특별시 양천구 목동 903 일대	146,538.1	감)9,820.8	136,717.3	특별계획구역3	3단지

- 획지 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A4 획지면적 변경 - 146,538.1 → 136,717.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경

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

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 건축물의 불허용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	A	・학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 ・이외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-

2) 건축물의 지정용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
지정 용도	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 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	・60% 이하	좌동	-
	・개방형녹지를 설치하는 경우, 50% 이하	・열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하	

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

2) 용적률 계획(변경)

가) 건축물의 용적률(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	· 기준/허용/상한 용적률 :190%이하/200%이하/250%이하	좌동	-
	· 개방형녹지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한 용적률 :190%이하/230%이하/250%이하	· 열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법적상한용적률 :190%이하/230%이하/ 250%이하/300%이하	구역면적의 4%이상

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

나) 용적률 인센티브

- 허용용적률

구 분	인센티브 항목		적 용
2030 도시 및 주거환경정비 기본계획	공공보행통로	- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (a=1이하) - 190% × (13,204.1㎡ / 136,717.3㎡) × 1= 18.35%	10% 적용
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성	5% 적용
	돌봄시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (a=0.1이하) - 190% × ((3,450.0㎡-1,055.6㎡) / 8,917.5㎡) × 0.1 = 5.10% (어린이집 1,200.0㎡ + 다함께돌봄센터 600.0㎡ + 실내어린이놀이터 1,650㎡ = 계획 3,450.0㎡)	5% 적용
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획	열린공지	- 구역별 면적의 4% 이상 조성 (기준) 6,021.74㎡ < (계획) 8,041.8㎡	20% 적용
합 계		총 40% 적용	

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정
※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

- 상한용적률

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
제3종일반주거지역	20.0%	50.0%	총 70% 적용

3) 높이계획

가) 건축물의 높이

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
높이	・최고높이 : 25층 이하 ・저층배치구간 (공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ・중저층배치구간 (목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙 연접부 아파트의 첫 주동 : 7층이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 : 2층이하	좌동	-
	・개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	・열린공지를 설치하는 경우, 최고높이 : 49층 이하	-

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

- 이 하 여 백 -

3. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정(안)

가. 건축물의 배치와 건축선 계획(안)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공동주택 부지	건축한계선	・목동서로, 목동중앙로, 학교 및 공원주변 개방형녹지로부터 2m	・목동서로, 목동중앙로, 학교 및 공원주변 열린공지로부터 2m	-
		・목동서로6길, 목동서로8길변 획지선으로부터 6m	좌동	-
사회복지 시설부지		・목동중앙로변 획지선으로부터 4m	좌동	-

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

나. 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획(안)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화 용도 배치구간	・목동서로변 ・목동중앙로변 ・단지내 공공보행통로변	좌동	-
경관	・세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관 특화방안"을 수립	좌동	-
주택의 규모	・세부개발계획 수립 시, 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 정온한생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
자전거 도로	・자전거 전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로6길, 목동서로8길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

4 기타사항에 관한 결정(안) 조서

1. 대지 내 공지에 관한 결정(안)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획		비고
전면공지	공동주택 부지	· 목동서로6길, 목동서로8길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동		-
	사회복지 시설부지	· 목동중앙로변건축한계선 후퇴부(4m)	좌동		-
공공보행통로		· 단지내 공공보행통로 - 남·북 폭원 : 25m - 동·서 폭원 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	좌동		-
개방형녹지		· 목동서로변 : 획지선으로부 15m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m · 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m	열린 공지	· 목동서로변 : 획지선으로부 15m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m · 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m	-

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

2. 차량출입 동선에 관한 결정(안)

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

5 특별계획구역3 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

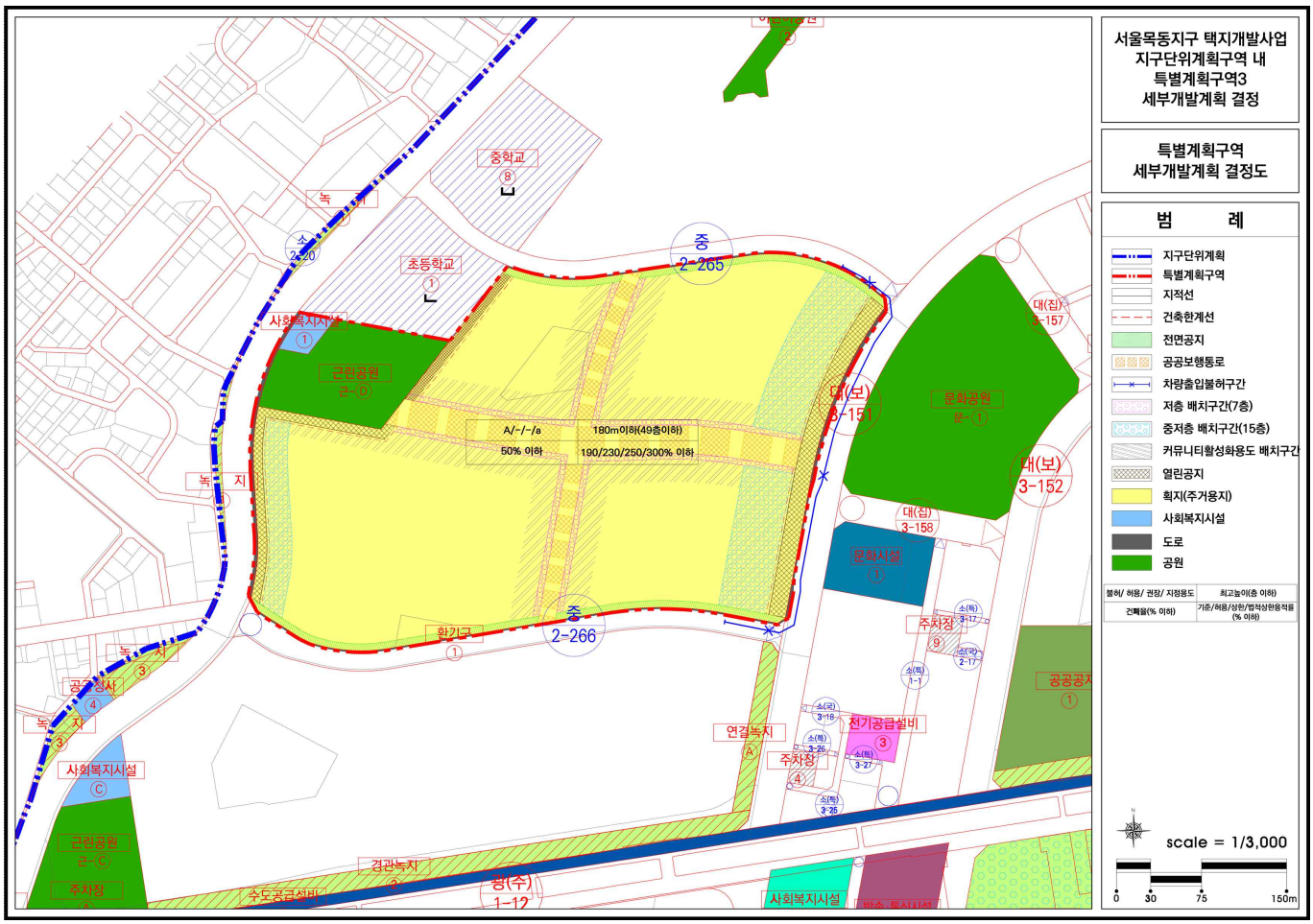
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="3">계획지침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 903일대</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 150,543.5㎡</td><td>공동주택 및
부대복리시설 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">획지면적</td><td colspan="3">• 136,717.3㎡(90.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">13,826.2㎡
(9.2%)</td><td>사회복지시설</td><td>1,012.4㎡
(0.7%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>근린공원</td><td>10,000.0㎡
(6.6%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,813.8㎡
(1.9%)</td><td>환기구 중복결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="3">• 제1종일반주거지역(공원)
• 제2종일반주거지역(도로, 사회복지시설)
• 제3종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로폭원확장:
-목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
-목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭)
-목동서로6길 : 18m (구역내1.5m 확폭)
-목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)
• 근린공원 신설
• 사회복지시설 신설</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
용도
·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="2">• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시결정</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="2">[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>-</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="3">• 열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="3">• 열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법상한 용적률 : 190% 이하/230%이하/250%이하/300% 이하</td><td>구역면적의 4% 이상</td></tr>
</table>

구 분		계획지침		비 고
건축물 용도 ·밀도	높이	층수	• 최고높이: 25층 이하 • 열린공지를 설치하는 경우,최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
		저층 배치구간	• 공공보행통로변 : 폭5m - 아파트 : 7층 이하/ - 커뮤니티활성화용도 :2층 이하	-
		중저층 배치구간	• 목동서로변 : 폭원 45m • 목동중앙로변 : 폭원 22m -15층 이하 -목동중앙로에연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 -목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	-
배치	건축 한계선	공동주택 부지	• 목동서로변 : 열린공지로부터 2m • 목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m • 학교 및 공원주변 열린공지로부터 2m • 목동서로6길, 목동서로8길변: 획지선으로부터 6m	-
		사회복지 시설부지	• 목동중앙로변 : 획지선으로부터4m	-
대지내 공지	전면공지	공동주택 부지	• 목동서로6길, 목동서로8길변 건축한계선 후퇴부(6m)	-
		사회복지 시설부지	• 목동중앙로변 건축한계선후퇴부(4m)	-
	공공 보행통로	• 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함		-
	열린공지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변: 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원주변: 획지선으로부터 8m		-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동서로변차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는대지안으로의차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용		-

구 분		계획지침	비 고
교통처리	단지내 주차및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내지상주차를 금지 • 단지내도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의동선 및 지상주차 확보	-
		• 커뮤니티활성화시설등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	-
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변	- - -
기타사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	- -
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 -주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여주동을 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 정온한생활환경을 제공할 수 있는장소에 우선 배치	-
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로4길, 목동서로6길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	-

※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대이상의 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) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
5) 세부개발계획 수립 시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
6) 제2종일반주거지역에서제3종일반주거지역으로용도지역 변경에 따라 열린공지를 구역면적의 4%이상 조성하는 것으로 공공성 확보
7) 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회(’25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

〈특별계획구역 세부개발계획도〉



Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

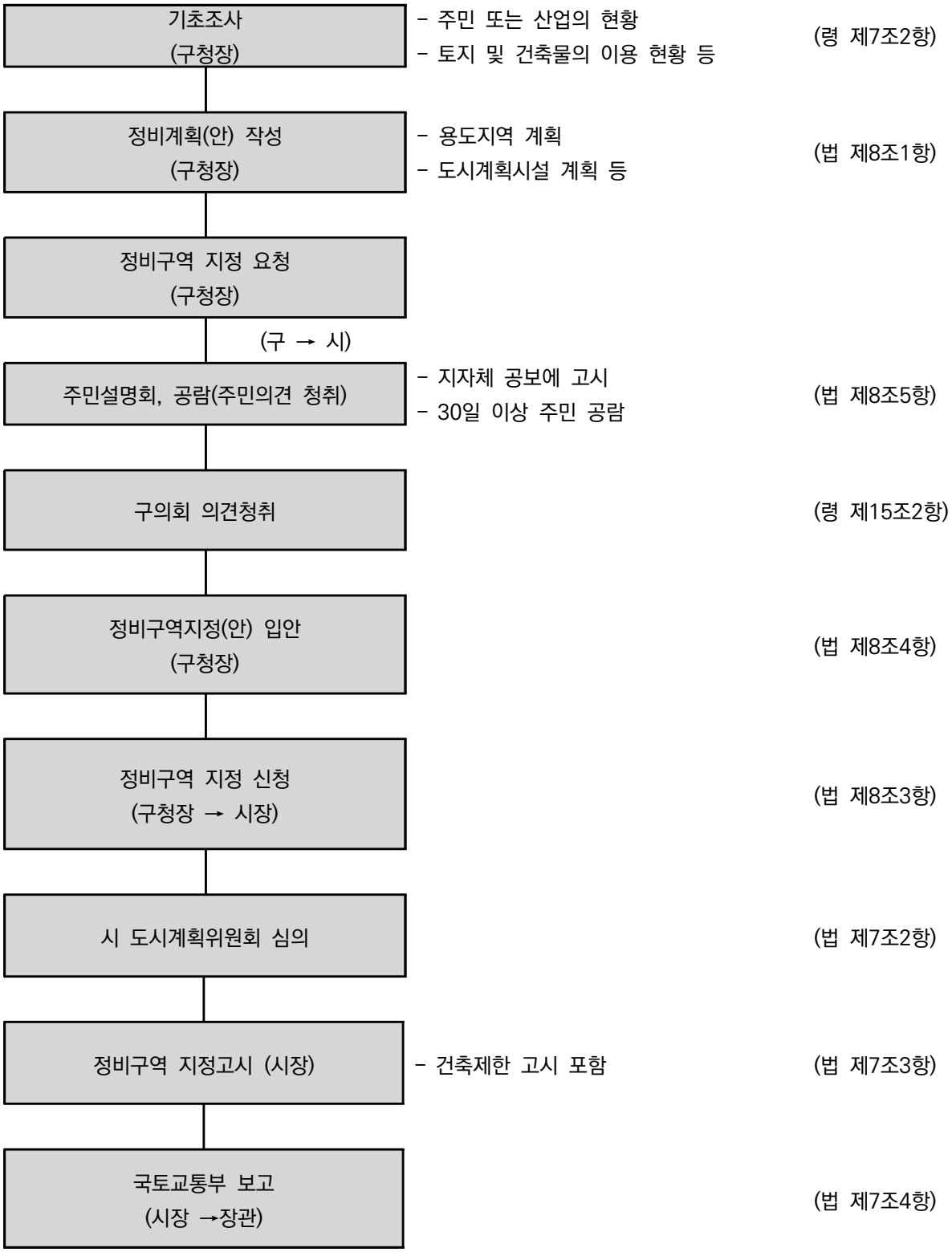
- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 공동주택 재건축정비사업 추진에 따른 정비구역내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하고자 함

나. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위 치 - 서울특별시 양천구 목동 903번지 일원 • 면 적 - 150,543.5㎡ • 용도지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 • 세대수 - 1,588세대	

다. 과업수행 절차 및 추진현황

1) 과업수행 절차



2) 추진현황

날 짜	주 요 내 용
1986.09.30.	• 목동3단지아파트 준공
2023.01.10.	• 재건축 정밀안전진단 결과 통보 (결과 : E등급)
2024.03.18.	• 신속통합기획 자문사업 요청 (재준위 → 區)
2024.12.05.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 신청 (區 → 市)
2025.02.25.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 진행
2025.03.05.	• 목동3단지 정비계획 입안 제안 (재준위 → 區)
2025.03.11.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 조치계획서 제출 (재준위 → 區)
2025.03.11.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 신청 (區 → 市)
2025.03.18.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 진행
2025.03.27. ~ 04.28.	• 주민공람공고 및 관련부서 협의
2025.04.11.	• 양천구의회 의견청취 (원안가결)
2025.04.25.	• 주민설명회 개최
2025.08.22.	• 심의상정 요청 (區 → 市)
2025.10.01.	• 제10차 도시계획(수권분과)위원회 (수정가결)
2025.10.23.	• 주민재공람공고

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

위성사진	① 영도초교 앞
	
② 목동2단지~3단지 교차로	③ 양천우체국 앞
	
④ 남쪽 출입구	⑤ 서쪽 출입구
	

나. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역		용도지구	도시계획시설		기타		
				종류	규모	종류	규모	
	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역		-	공원	어린이공원(1개소)	-	-	
				사회복지시설	어린이집(1개소)			
				환기구	환기구(1개소)			

토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비고
				계	국	서울시	양천구	
	필지수	4	1	3	-	1	2	
	면적(㎡)	150,543.5	146,545.7	3,997.8	-	7.6	3,990.2	

건축물현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무					비고
					주거용			비주거용		
			유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	34	34	-	30	30	-	4	4	-	
	호수	271	271	-	241	241	-	30	30	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축소유자	토지소유자	건축물소유자
	1,588	998	590	3,827	2,406	1,421	1,628	1,628	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.41 적용(양천구 통계연보 2024)

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			기준 적합여부
			계(동)	구조상 불량동수	구조상 양호동수	
구조별	합 계	100.0	34	33	1	적합
	철골 및 철근 콘크리트 및 강구조	100.0	34	33	1	
	연와/석조/목조	-	-	-	-	
존치 기간별	합 계	100.0	34	33	1	
	정보없음	-	-	-	-	
	20년 미만	-	-	-	-	
	20~30년 미만	2.9	1	-	1	
	30~40년 미만	97.1	33	33	-	
	40년 이상	-	-	-	-	
허가별	합 계	100.0	34	33	1	
	유허가	100.0	34	33	1	
	무허가	-	-	-	-	

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
18.0	150,543.5	271	-	241	30	-

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	34	34	-

4) 과소필지 현황

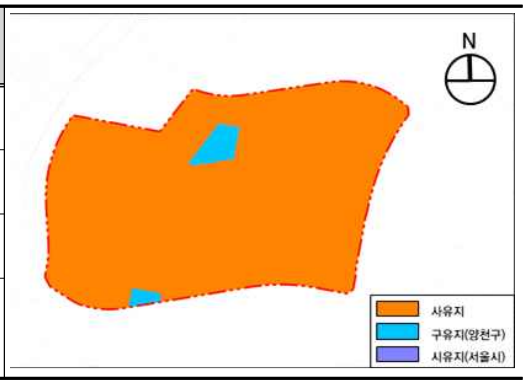
구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	4	150,543.5	1	7.6	0.005
일반토지	1	146,545.7	-	-	0.005
정비기반시설토지	3	3,997.8	1	7.6	-

5) 토지이용현황

가) 소유자별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 사유지 1개, 국·공유지 3개

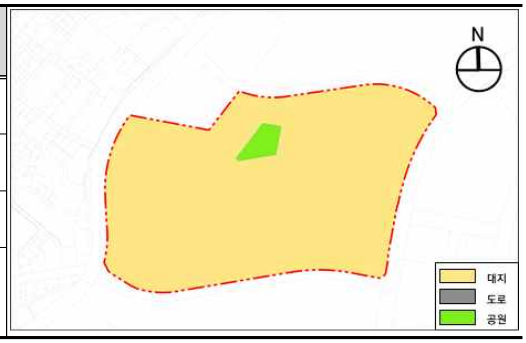
구분	계	사유지	시유지	구유지
필지수(개)	4	1	1	2
구성비(%)	100.0	25.0	25.0	50.0
면적(㎡)	150,543.5	146,538.1	7.6	3,997.8
구성비(%)	100.0	97.34	0.01	2.66



나) 지목별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 대지 2개, 도로 1개, 공원 1개

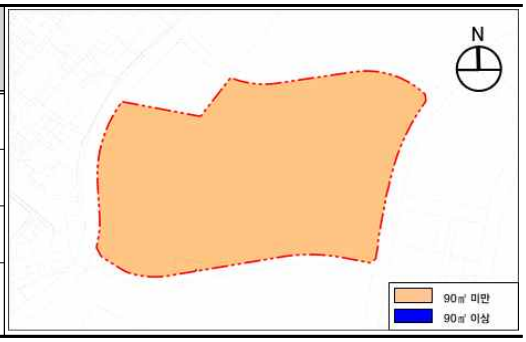
구분	계	대지	도로	공원
필지수(개)	4	2	1	1
구성비(%)	100.0	50.0	25.0	25.0
면적(㎡)	150,543.5	147,550.5	7.6	2.985.4
구성비(%)	100.0	98.01	0.01	1.98



다) 필지규모별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 90㎡ 미만 1개, 90㎡ 이상 3개

구분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수(개)	4	1	3
구성비(%)	100.0	25.0	75.0
면적(㎡)	150,543.5	7.6	150,535.9
구성비(%)	100.0	0.01	99.99

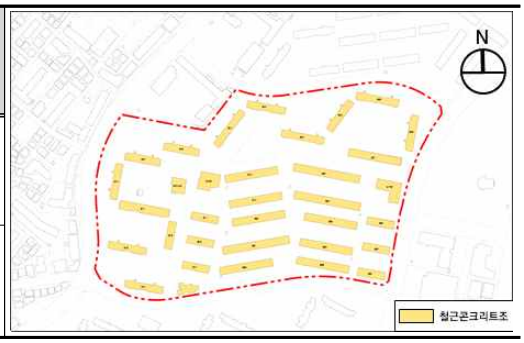


6) 건축물현황

가) 구조별 건축물현황

- 대상지 내 34개 동은 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

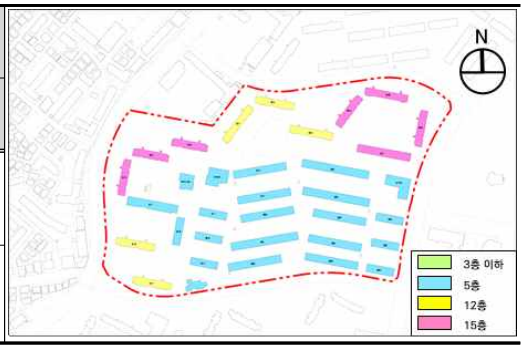
구분	계	철근콘크리트	조적조
필지수(개)	34	34	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



나) 층수별 건축물현황

- 대상지 내 3층 이하 4개 동, 5층 19개 동, 12층 5개 동, 15층 6개 동으로 이루어져 있음

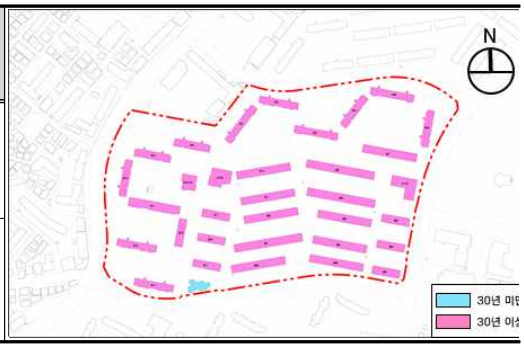
구분	계	부대시설	주거동		
		3층 이하	5층	12층	15층
필지수(개)	34	4	19	5	6
구성비(%)	100.0	11.8	55.9	14.7	17.6



다) 경과년수별 건축물현황

- 대상지 내 30년 미만 1개 동, 30년 이상 33개 동으로 이루어져 있음

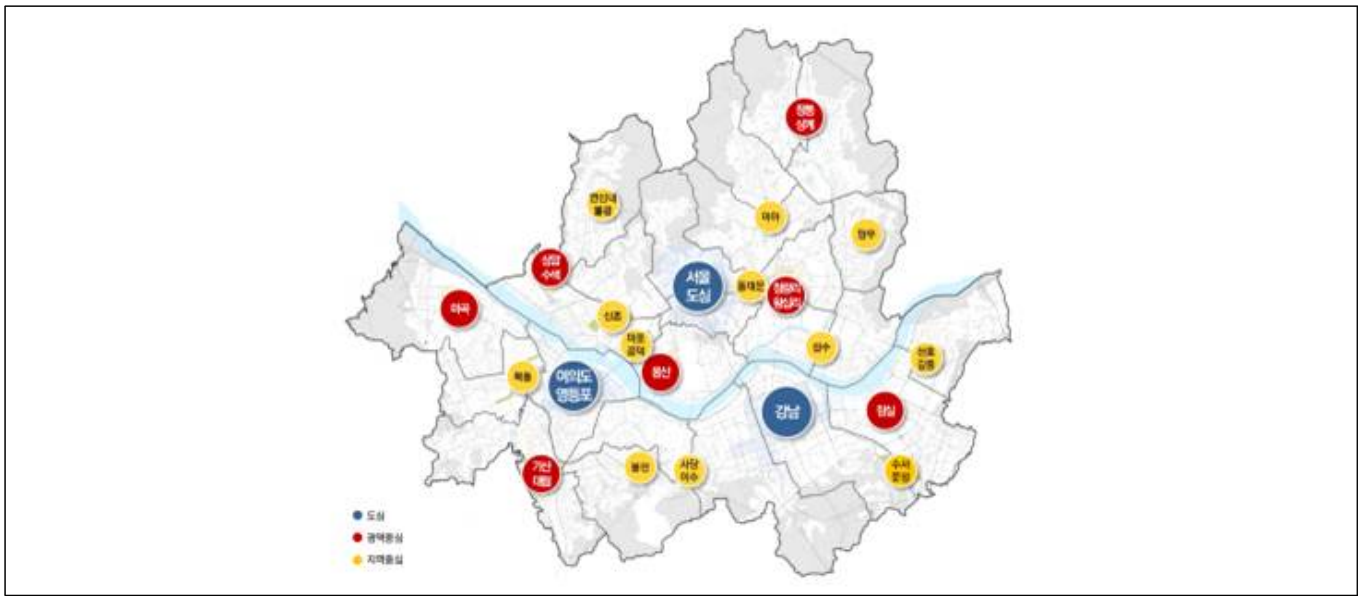
구분	계	30년 미만	30년 이상
필지수(개)	34	1	33
구성비(%)	100.0	2.9	97.1



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획 (서울플랜)

서울시 중심지 체계



■ 서울의 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

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

■ 6개 부문별 목표와 전략

1. 주택·정비 부문	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
2. 경제·산업 부문	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광 산업 육성 • 공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
3. 기후·환경 부문	• 2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
4. 안전·방재 부문	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
5. 교통·물류 부문	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
6. 사회·문화 부문	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역공동체 문화 정착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

■ 주택·정비 부문

4개 목표	**10개 전략**
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효육적인 정비사업 유도	1-1-1 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화 1-1-2 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화 1-1-3 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진 1-1-4 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진 1-1-5 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	1-2-1 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련 1-2-2 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발 1-2-3 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한 스마트주거 기반 마련	1-3-1 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축 1-3-2 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	1-4-1 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성 1-4-2 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리 1-4-3 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

■ 전략 1-1-1 지이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화

- 저이용·유휴지와 기반시설 등 서울시 내 공공자산의 주변 여건을 고려하면서 용도지역 및 용적률 체계를 유연하게 운용하여, 역세권 개발, 유휴시설의 주거 용도 전환 등 다양한 주택 공급 방식을 적용함
  - 단절된 공간을 입체적으로 연결하여 지역 간 교류 활성화 및 새로운 도시공간자산 확보
  - 상업지역의 주거비율 상향, 준주거지역 용적률 상향, 준공업지역 내 공동주택 용적률 완화 등 용도지역 체계의 유연한 운영과 유휴시설의 용도 전환 및 복합화 검토
- 주택공급·재고·관리 등 개별적으로 관리되는 공동주택 데이터를 통합적·효율적으로 활용할 수 있는 주택정보관리 시스템을 구축하여 주택공급 관리계획의 효율성을 제고함

■ 전략 1-1-2 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화

- 다양한 주택 수요에 대응하고 서민의 주거안정을 확보하기 위하여 공공임대주택을 비롯한 역세권 청년주택, 사회주택, 공동체 주택, 리모델링 지원형 안심주택 등 공공지원 민간임대주택 공급을 지속·확대함
  - 각종 민간개발사업의 공공기여로 주택 물량을 확보하고 저밀·저이용 국공유지 활용, 시설의 복합개발이나 용도전환 등으로 건설·매입형 공공임대주택의 비중을 확대
  - 서울 전역에 양질의 공공주택을 균형 있게 공급하기 위해 공공주택 공급물량과 연동한 자치구 지원체계 마련
- 공공주택 공급 시 민간 토지 활용 등 다양한 방식의 민간 참여를 유도하기 위하여 유연한 도시계획체계를 운용하고, 건축제한·주차장설치 완화, 보조금, 융자·세제혜택 등 다양한 지원 및 활성화 방안을 마련함
  - 민간 참여 시, 정책대상의 입주, 저렴한 임대료 부과, 장기 거주 보장 등 공공성 확보 이행 의무를 부과하고 기존·신규 녹지축이 연계되도록 공원·녹지 입지를 유도

■ 전략 1-1-3 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진

- 주택정비형 재개발사업, 재건축사업 등 주거환경 개선을 위한 정비사업 추진 시, 주거공간이 도시 맥락과 어우러지고 주변 지역과 교류하며 소통할 수 있는 구조를 형성함
  - 아파트 재건축 및 리모델링 시 대규모 단지 유지에 따른 공간 단절을 해소하고 아파트단지 경계부 가로공간을 활성화할 수 있도록 기본방침을 마련
- 계획 수립 시, 대기 질 개선을 위해 자연적인 대기 순환을 고려한 시설물·녹지 배치와 건축행위가 이루어지도록 가이드라인을 마련함
- 사업구역과 주변 지역의 생활편의를 증진하며 가로를 활성화할 수 있도록 용적률·높이 인센티브 등을 활용하여 생활SOC와 공공임대상가 등 지역 필요시설 확보 및 가로변 저층부 배치를 유도함
  - 공원·녹지는 주민 접근이 용이하고 기존 녹지축과 연결될 수 있도록 입지 선정
- 공동주택 재건축 시, 서울시 경관기본계획을 반영하고 주변 지역의 주거환경과 지역 경관을 고려하여 적정한 높이를 적용함

■ 전략 1-1-4 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진

- 도심의 특성을 고려하고 도심의 정체성을 유지하도록 지역 여건에 부합한 다양한 정비사업 방식을 적용하여 산업 공간을 조성하고 일자리를 창출하며 미래 산업구조 변화에 대응하는 기반을 마련함
  - 도심 제조업 산업생태계를 고려한 도심 산업 활성화 및 혁신을 도모하는 방식으로 정비사업을 추진
  - 도심에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계금속 등 제조업 기반의 특화산업을 활성화하고 집적 효율을 높일 수 있도록 권장 용도, 임대산업시설 확보비율 상향 적용 등 도심 제조업을 유지·지원하는 도시정비형 재개발사업 방식 마련
- 광역중심과 역세권 내 도시정비형 재개발사업 추진 시 주거기능과 생활SOC, 생활편의기능을 확충한 복합개발로 직주근접형 도시환경을 조성함

■ 전략 1-2-1 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안마련

- 현행 기준으로는 파악하기 어려운 열악한 주거실태를 종합적으로 진단할 수 있도록 안전성·보건성·편리성·쾌적성이 반영된 '서울형 적정 주거기준'을 개발함
  - 다양한 가구 특성을 고려하여 주택의 물리적 환경(면적, 방 수, 주택 구조, 채광, 통풍, 설비, 성능 등)과 주변 환경(교통, 공원·녹지, 생활SOC 등 공급 현황 및 접근성·연계성)의 적정성을 파악하는 종합적인 기준 개발
- '서울형 적정 주거기준'에 적합한 주택 신축 및 주거환경 개선을 위한 리모델링 등을 유도할 수 있도록 다양한 지원 방안을 마련하고 확대함

- 이 하 여 백 -

2) 목동2 지역생활권의 특성

가) 목동2 지역생활권 개요

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

나) 목동2 지역생활권의 특징

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

다) 목동2지역생활권의 생활서비스 현황

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

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족
수요분석		■ 주민의견 분석 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악		■ 보행이용 분석 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악		■ 공급불균형 분석 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악		

라) 실현전략

(1) 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

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

(2) 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

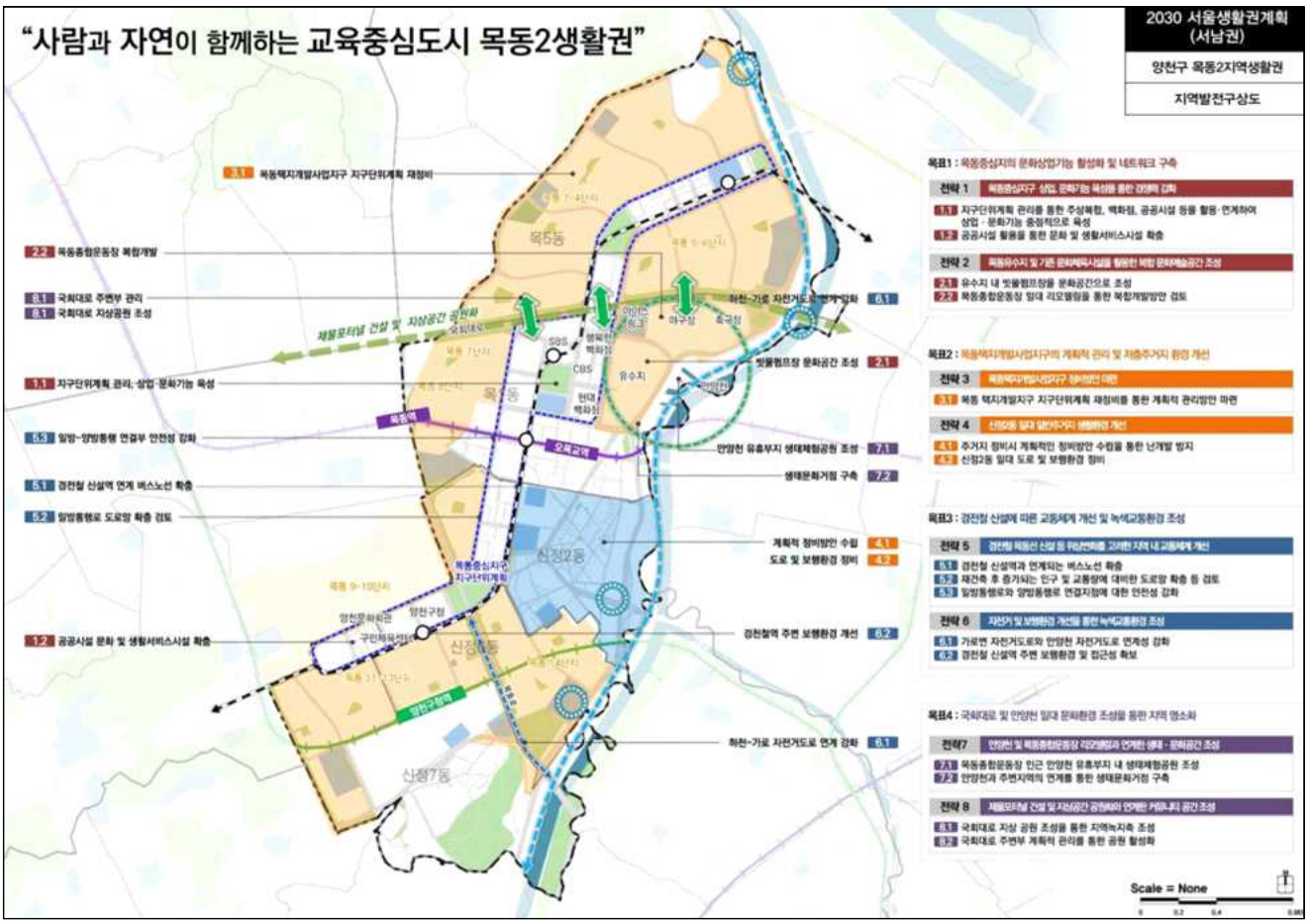
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선

(3) 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

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

(4) 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

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



3) 도시관리계획 현황

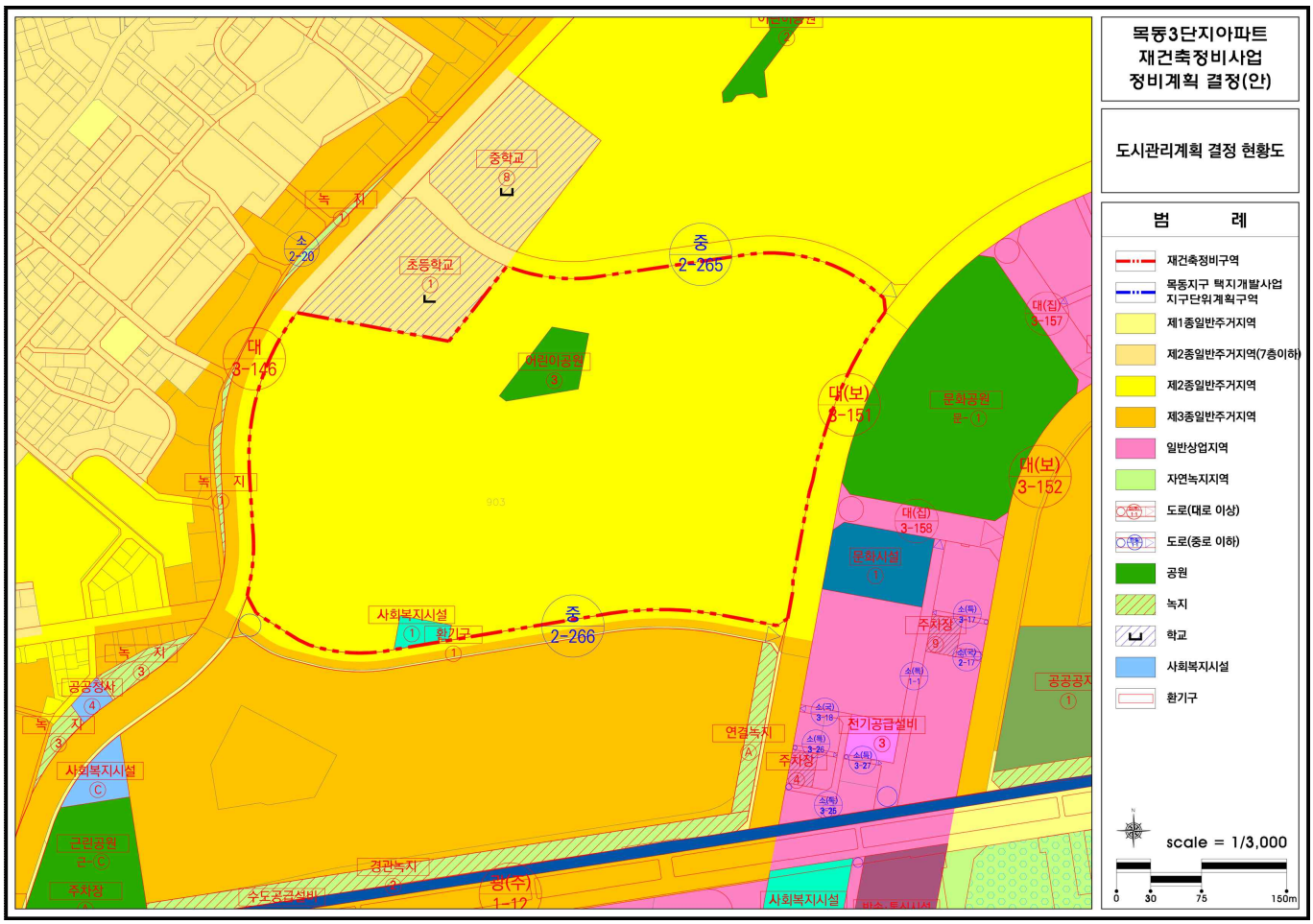
가) 용도지역

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 목동중앙로(25m), 목동서로6길(15m), 목동서로(25m), 목동서로8길(15m)이 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음
- 대상지 내 어린이공원 1개소, 사회복지시설 1개소, 환기구 1개소가 위치하여 있음

〈도시관리계획 결정 현황도〉



라. 관련법규 검토

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

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	· 대상지는 양천구 중심에 위치하고 있으며, 목동중앙로와 서부간선도로, 경인고속도로 등 주요 도로를 통하여 인천시, 마포구, 동작구 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	· 목동중앙로, 목동서로 등 주요간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	· 대상지 동측에 안양천이 위치하고 있으며, 주변으로 용왕산근린공원, 파리공원 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	· 대상지 1km내외로 월촌초, 영도초, 경인초, 목원초, 양화초, 신목중 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

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

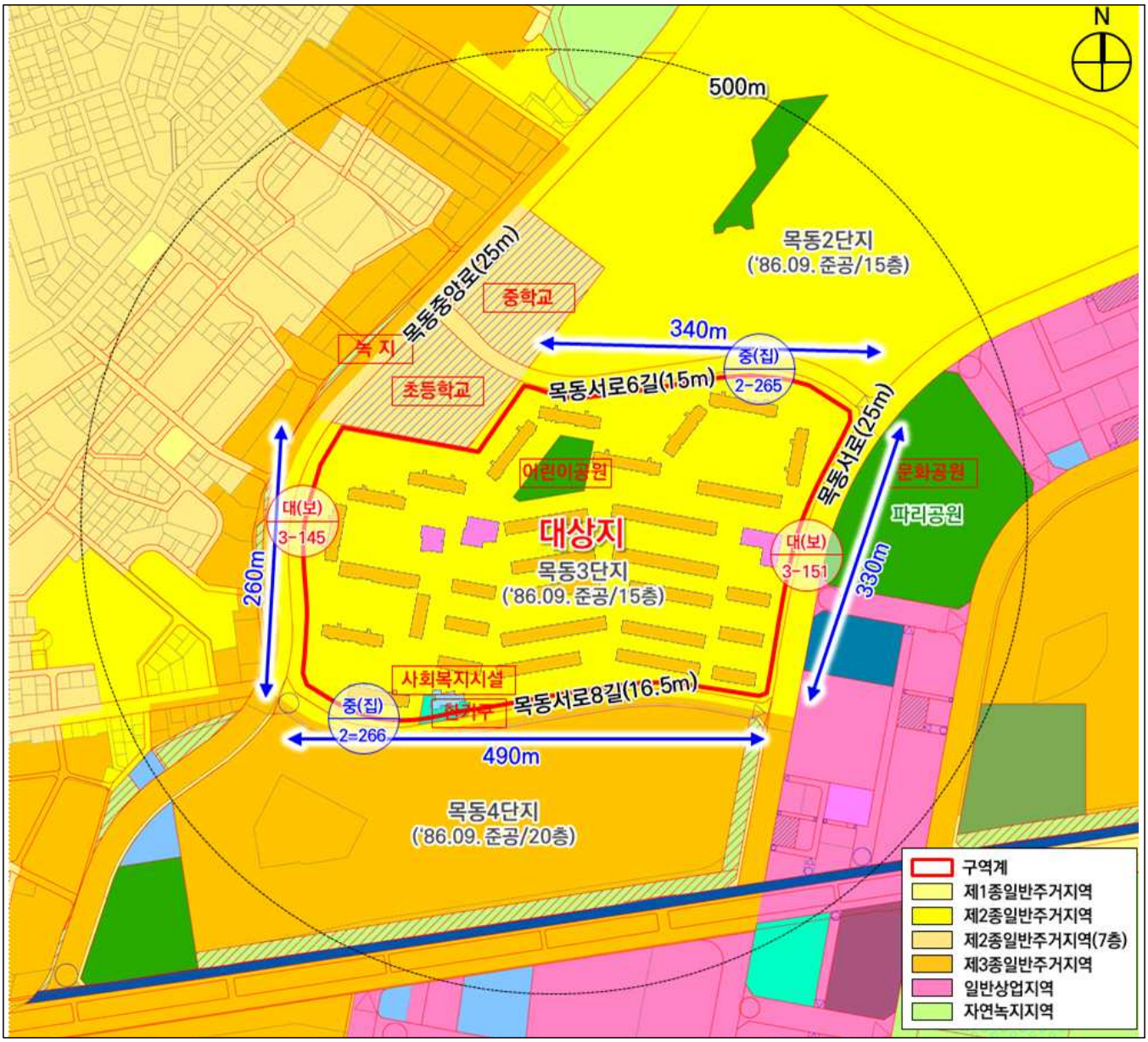
바. 종합분석

1) 현황종합분석

	문제점	개선방안
토지이용	• 양천 중심에 위치한 대규모 주거지역	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 정밀안전진단 실시(2023.01.10.)한 결과 'E등급'에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통/주차	• 목동중앙로, 목동서로6길, 목동서로, 목동서로8길과 인접함	• 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관/미관	• 획일적인 디자인으로 이용자의 시갖거 만족도 불량	• 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	• 구역내 현황공원 1개소 위치	• 현황 공원은 소공원으로 대체하여 조성

2) 현황종합분석도

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역 내에 위치하고 있음
- 대상지 반경 500m 내 파리공원, 영도초, 신목중, 정목초가 위치하고 있음
- 대상지는 목동중앙로(25m), 목동서로6길(15m), 목동서로(25m), 목동서로8길(15m)에 인접하고 있음



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 목표

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

2) 계획의 방향

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

나. 주요 계획지표 설정

1) 계획 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은「도시 및 주거환경정비법」제10에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2024-26호)' 준수

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

구 분		세대수 기준	비 고
재건축사업	60㎡~85㎡이하	60%이상	-
	85㎡초과	40%이하	-

2) 주택규모 배분계획(안)

구 분	세대수			비율	비 고
	계	분양	임대		
합 계	3,323	2,924	399	100.0%	-
60㎡이하	667	314	353	20.1%	85㎡이하 60%이상
60㎡~85㎡이하	1,419	1,373	46	42.7%	
85㎡초과	1,237	1,237	-	37.2%	85㎡초과 40%이하

3) 개발 기본구상

가) 토지이용구상

- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침에 따라 공원을 단지 남서측에 배치하여 쾌적한 주거환경 조성
- 주변지역과 연계성 확보를 위해 목동서로 주변으로 개방형 공공녹지 지정
- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 계획지침에 따라 대지내 공공보행통로 폭25m, 15m를 계획하여 통경축 확보



4. 부문별 계획

가. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3로 지정되었음
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구 분	정비사업 명 칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	목동3단지아파트 재건축사업	목동 903번지 일대	150,543.5	-	150,543.5	-

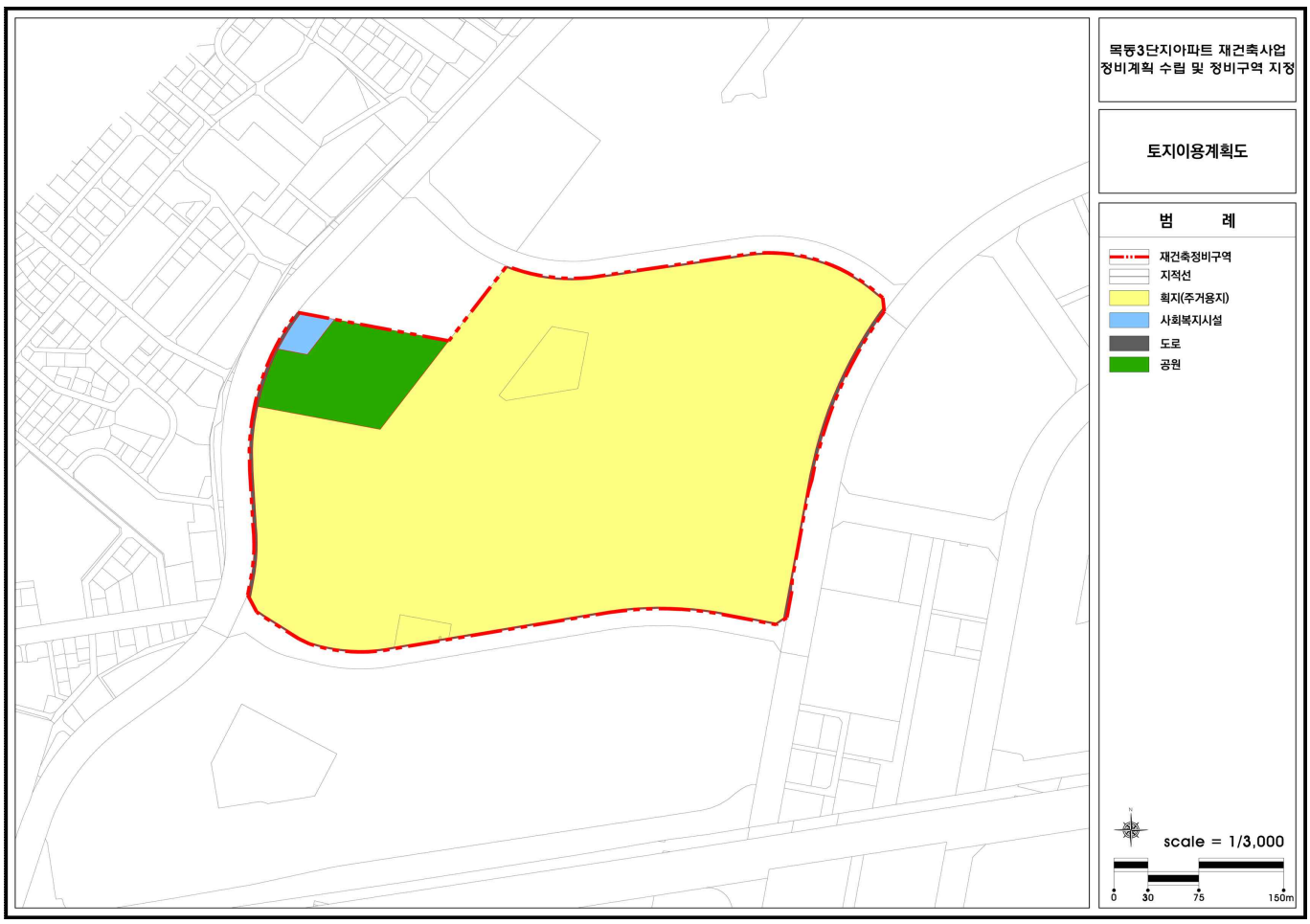
시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
		현 황	증 감	계 획	
재건축정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	1,588세대	증)1,729세대	3,317세대	

- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계		150,543.5	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	13,826.2	9.2	-
	도 로	2,813.8	1.9	-
	공 원	10,000.0	6.6	근린공원
	사회복지시설	1,012.4	0.7	어린이집
공동주택 용지	획지1	136,717.3	90.8	공동주택 및 부대복리시설

〈토지이용계획 결정도〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

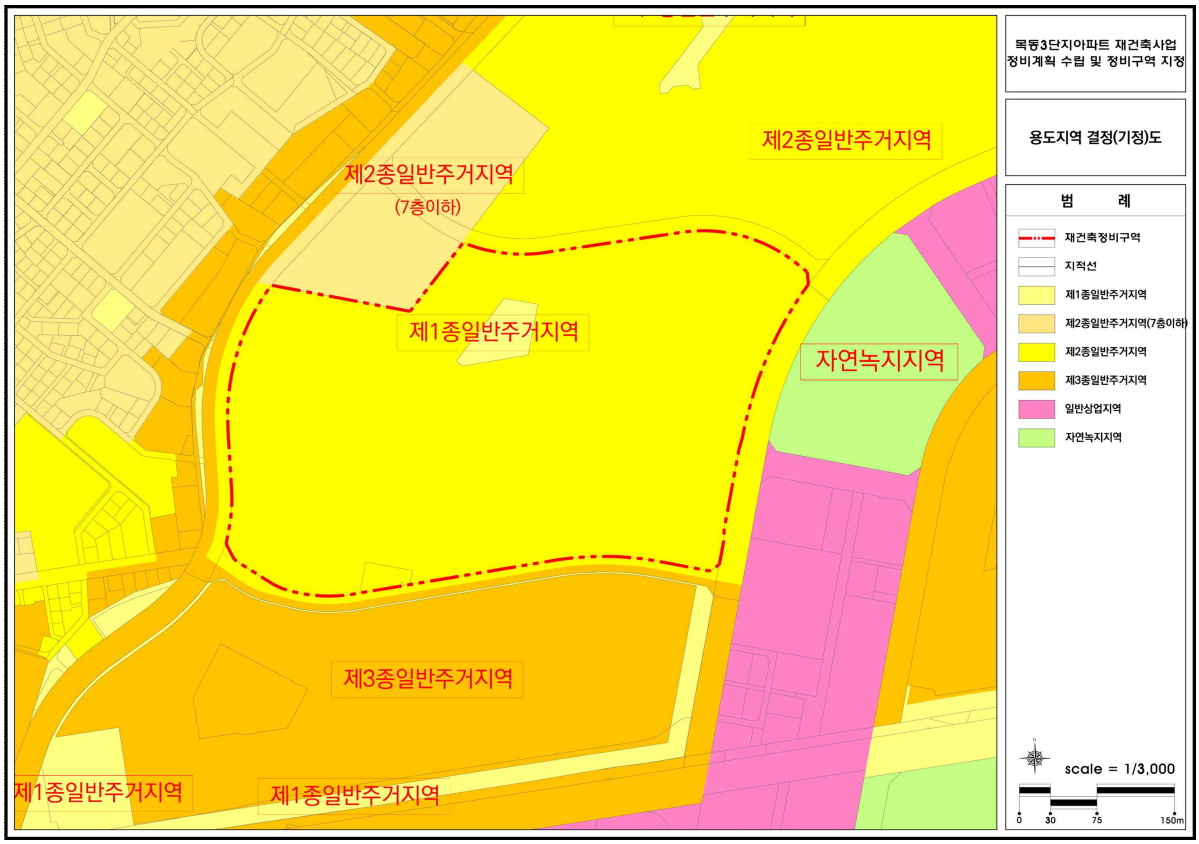
- 용도지역은 토지이용계획의 변경 및 주변지역과의 정합성 고려하여 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 계획
- 주택용지는 제3종일반주거지역, 도로 및 사회복지시설은 제2종일반주거지역, 공원은 제1종일반주거지역으로 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	150,543.5	-	150,543.5	100.0	-
제1종일반주거지역	2,985.4	증) 7,014.6	10,000.0	6.6	-
제2종일반주거지역	147,558.1	감) 143,731.9	3,826.2	2.5	-
제3종일반주거지역	-	증) 136,717.3	136,717.3	90.8	-

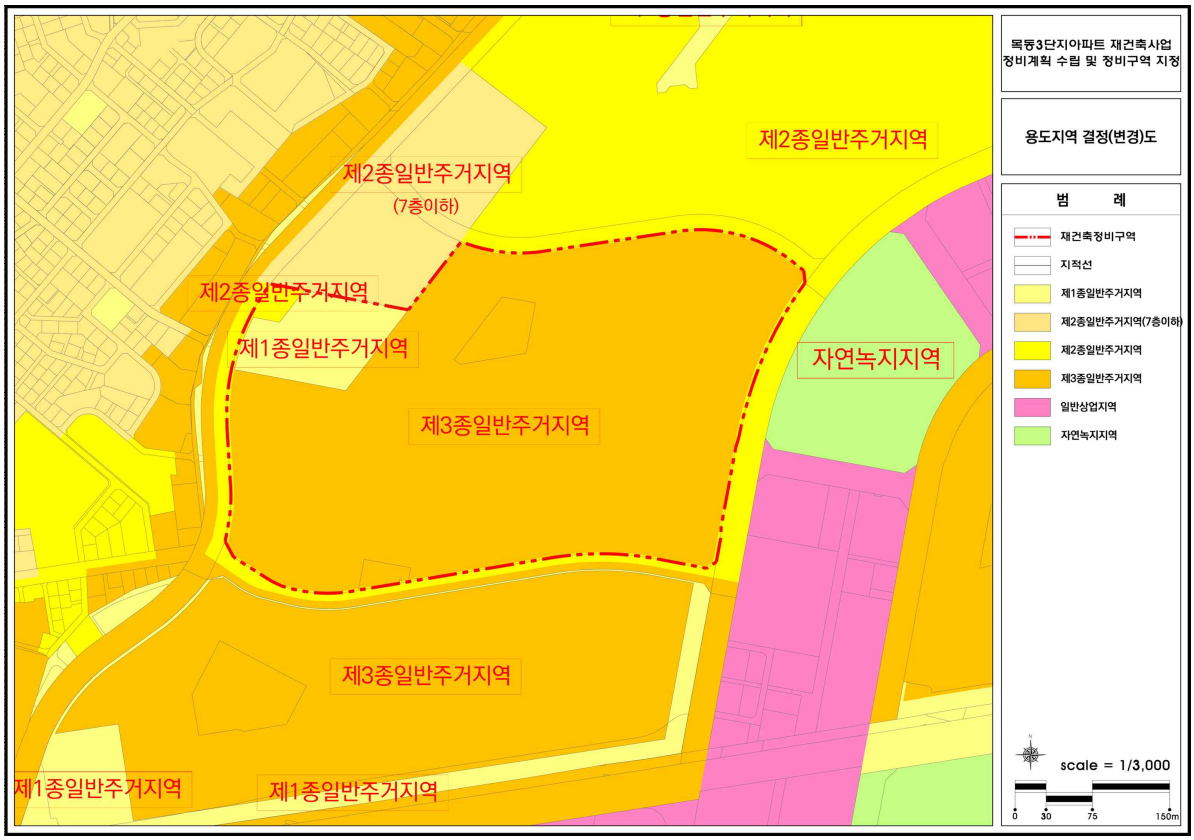
- 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	10,000.0	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	132,785.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,985.4	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903-3	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	941.9	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	4.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

〈용도지역 결정(기정)도〉



〈용도지역 결정(변경)도〉



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

1) 교통시설(변경)(안)

- 도로 결정(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	25~28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	265	16.5	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)	환기구 중복결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
대로3-146	대로3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
대로3-151	대로3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
중로2-265	중로2-265	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭
중로2-266	중로2-266	· 폭원변경 - 16.5m → 18m · 환기구 중복결정 - 3.1㎡ 중복결정	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭 및 환기구(3.1㎡) 중복결정

2) 공간시설 변경(안)

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	③	어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	감) 2,985.4	-	서고시 (94.12.27)	-
신설	근-Ⓓ	3단지 근린공원	근린공원	목동903 일대	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	-

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
③	제3 어린이공원	· 폐 지 -감) 2,985.4㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	목동3단지 근린공원	· 신 설 -증) 9,970.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설

- 이 하 여 백 -

3) 유통·공급시설 변경(안)

- 공동구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동 903-9	7.6	-	7.6	서고시 (94.12.27)	도로(중로2-266) 3.1㎡ 중복결정, 입체적 도시계획시설 결정조서 참조(4.5㎡ 입체적 결정)

- 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	환기구	목동903-9	길이(m)	-	증) 5.25	증) 5.25	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 2.0	증) 2.0		
				높이	-	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 4.5	증) 4.5		

- 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	환기구	· 환기구 일부 입체적 도시계획시설 결정 · 길이 : 5.25m · 폭 : 2.0m · 높이 : 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체 · 수평투영면적 : 4.5㎡	· 획지의 원활한 진출입을 위하여 목동서로8길변 환기구 일부 구간을 입체적 결정

4) 공공·문화체육시설 변경(안)

- 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 (94.12.27)	-
변경				목동 903일대		(증)연면적 1,000.0㎡)	(연면적 :1,000.0㎡)		

- 건축범위 결정 조서 : 변경없음

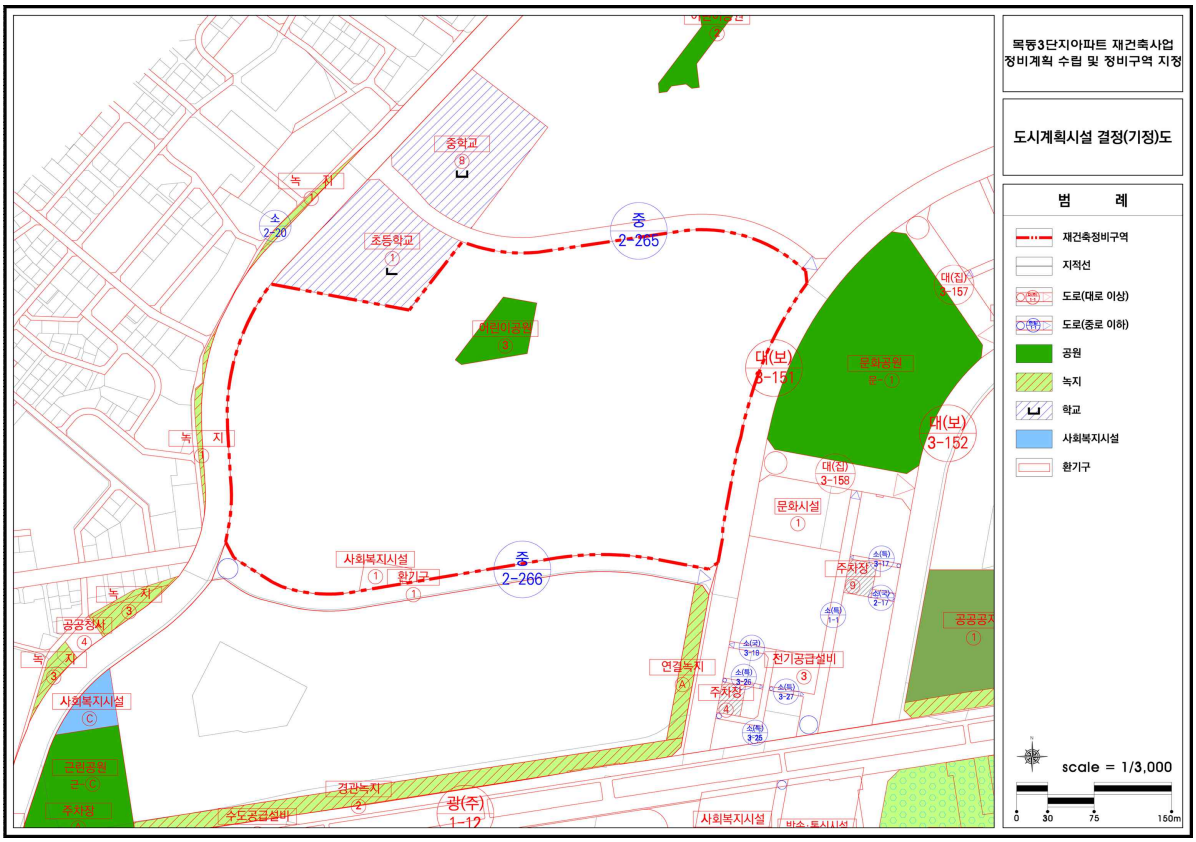
구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역

- 사회복지시설 결정(변경) 사유서

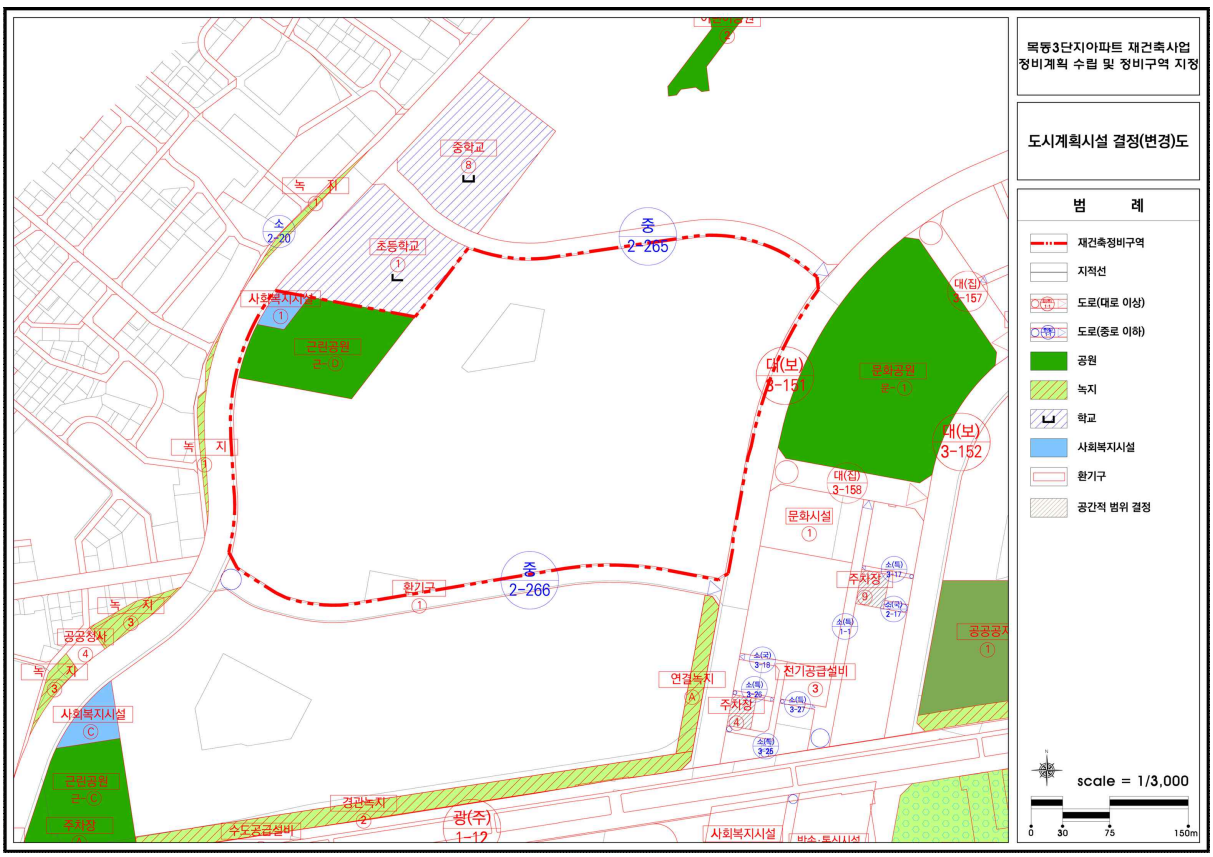
도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이집(3단지)	・위치변경 - 토지면적 1,012.4㎡ - 연면적 : 1,000.0㎡	・특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 변경 및 신축

5) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도〉



바. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	26,103.5	-
주민 공동 시설	계	[500㎡ + (세대수 x 2㎡)] x 1.25	8,917.5㎡ 이상	24,355.0	-
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	990.0	지상
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	1,200.0	지상
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	429.7㎡ 이상	430.0	지하
	주민공동시설	-	-	14,926.5	지상, 지하
	주민운동시설	-	-	1,658.5	옥외
	어린이놀이터	[1,500세대이상] 500㎡+세대수X0.7	2,889.80㎡ 이상	2,900.0	지상
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	600.0	지상
	실내어린이 놀이터		-	1,650.0	지상
관리사무소		10㎡ + [(총세대수-50) x 0.05㎡]	173.65㎡ 이상	1,658.5	지상
경비실		-	-	90.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	목동3단지 재건축사업 정비구역	150,543.5	서울시 양천구 목동903 일대	34	-	-	34	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 : 도서 4p. 참조

자. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신규	목동3단지 재건축사업 정비구역	150,543.5	획지1	136,717.3	목동 903대 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	190% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	180m 이하 (49층 이하)
			사회복지 시설	1,012.4		사회복지시설	60% 이하	관련법규에 따름				-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

■ 주택공급계획 : 3,317세대

- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 62.4%
- 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수(공공주택)	비율
합 계		3,317(398)	100.0%(12.0%)
85㎡이하	45㎡초과~60㎡이하	505(282)	15.2%(8.5%)
	60㎡초과~85㎡이하	1,564(116)	47.2%(3.5%)
	소 계	2,069(398)	62.4%(12.0%)
85㎡초과		1,248	37.6%

심의완화 사항

- 허용용적률 인센티브 : 20%(목동중심지구 지구단위계획 지침에 따른 열린공지 확보)
  + 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설)
- 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
  - 법적상한용적률 300.0%이하 (완화용적률 : 50%)

건축물의 건축선에 관한 계획

공동주택 부지

■ 건축한계선
- 목동서로변: 열린공지로부터 2m
- 목동중앙로변: 열린공지로부터 2m
- 목동서로6길, 목동서로 8길변: 획지선으로부터 6m

■ 공공보행통로 : 폭 25m, 15m

■ 열린공지
- 목동서로변 : 획지선으로부터 15m
- 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
- 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m

사회복지 시설부지

■ 건축한계선
- 목동중앙로변: 획지선으로부터 4m

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

2) 용적률 산정에 관한 사항

가) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">부지면적
(획지1)</td><td colspan="5">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는기존
기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소 계</td><td colspan="2">토 지</td><td colspan="2">현금 건축물(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td><td>공공주택</td><td>사회복지
시설</td></tr>
<tr><td>150,543.5㎡</td><td>136,717.3㎡</td><td>13,613.43㎡</td><td>12,813.8㎡</td><td>342.28㎡</td><td>180.83㎡</td><td>276.52㎡</td><td>2,985.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">순부담
(용적률완화의
기반시설등 면적)</td><td colspan="8">• 순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 13,613.43㎡ - 0㎡ -2,985.4㎡ = 10,628.03㎡ (7.20%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 =190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별 인센티브
항목 적용)</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대40%) = 230%
• 190% + 40% (공공보행통로10%, 돌봄시설5%, 열린단지5%, 열린공지 설치 20%)
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">상한용적률</td><td rowspan="2">공공시설
설치</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 다른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α공공주택)]
= 230%×[1+(1.3×0.8696×0.07458)+(0.7×0.00203)+(1.0×0.00133)]
= 250.02% → 상한용적률 250.0%

※가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 200% ÷ 230.0% = 0.8696
※α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 10,170.68㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.07458
※α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 276.52㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00203
※α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 180.83㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00133</td></tr>
<tr><td>기반
시설</td><td colspan="8">• 정비기반시설 등 면적 : 12,813.8㎡
= 도로 2,813.8㎡ + 공원 10,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공
주택</td><td colspan="8">• 건축물 토지지분 면적 = 대지면적×(주거연면적÷전체연면적)×(임대주택전용면적÷주거전용연면적)
- 전용59㎡ : 136,717.30㎡×(663,640.55㎡÷672,001.60㎡)×(719.4㎡÷304,157.15㎡) = 342.28㎡
• 건축물 환산부지면적 = 공공주택 환산부지 면적 =
((지상연면적x지상건축비)+(지하연면적×지하건축비))÷(부지가액)
- 전용59㎡ : ((1,018.80㎡×2,072,955(원)/㎡)+(592.44㎡×930,909(원)/㎡))÷15,658,985(원)/㎡ = 180.83㎡
※ 2025년 9월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형)지상 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,392,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,174,545원/㎡
※ 2025년 9월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 지하 : 1,144,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 1,040,000원/㎡
※2025년 표준공시지가 두배적용</td></tr>
<tr><td>사회
복지
시설</td><td colspan="8">• 건축물 환산부지 면적 = (사회복지시설 건립비(연면적×공사비(㎡/원))/부지가액)
- 사회복지시설 : (1,000.0㎡ × 4,330,000(원)/㎡) ÷ 15,658,985(원)/㎡= 276.52㎡
※2025년 표준공시지가 두배 적용
※2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 어린이집 공사비: 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 4,330,000원/㎡
(※건립비는 설계비 및 감리비 포함 /「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」적용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="8">• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96% 이상)</td></tr>
</table>

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

나) 허용용적률 산정

- 허용용적률 인센티브 적용항목 (2030 도시·주거환경정비기본계획)

구 분	인센티브 항목		적용
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	- 주변 가로망연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정)	10% 이내
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시)	5% 이내
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5% 이내
	고령 서비스시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	-
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	- 에너지효율등급 및 ZEB인증/녹색건축 인증	-
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택인증	-
	수변친화공간 조성	- 수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	-
	방재안전	- 화재 소방피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	-
기타	역사문화보전	- 지정 및 등록 문화재 보전 옛길 / 물길 등 복원(재현) 등	-
	지역특화	- 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등	-
합 계		최대 20%p 이내	-

- 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 특별계획구역3 계획 지침 : 열린공지 설치하는 경우

구분	인센티브 (허용용적률)	비 고
열린공지	- 구역별 면적의 4% 이상 조성	-
합 계	20%p 적용	-

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

• 허용용적률

구 분	인센티브 항목		적 용
2030 도시 및 주거환경정비 기본계획	공공보행통로	- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (a=1이하) - 190% × (13,204.1㎡ / 136,717.3㎡) × 1= 18.35%	10% 적용
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성	5% 적용
	돌봄시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (a=0.1이하) - 190% × ((3,450.0㎡-1,055.6㎡) / 8,917.5㎡) × 0.1 = 5.10% (어린이집 1,200.0㎡ + 다함께돌봄센터 600.0㎡ + 실내어린이놀이터 1,650㎡ = 계획 3,450.0㎡)	5% 적용
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획	열린공지	- 구역별 면적의 4% 이상 조성 (기준) 6,021.74㎡ < (계획) 8,041.8㎡	20% 적용
합 계		40% 적용	

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

- 이 하 여 백 -

차. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 개선방안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영, 차량진출입 불허구간 반영
	Ⓑ	• 「서울목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선방안 반영
	Ⓒ	• 「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2」 개선방안 반영
	-	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
	-	• 사업지 내 도로 확폭 - 목동서로 : B=25.0→28.0m, L=151.0m - 목동중앙로 : B=25.0→28.0m, L=146.0m - 목동서로6길 : B=15.0→16.5m, L=463.0m - 목동서로8길 : B=15.0→16.5m, L=498.0m
진출입동선	-	• 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(4개소) - 교차로 운영
	-	• 사업지 진출입로 차로운영계획 수립
	-	• 진출입구 적정 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행	-	• 보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소
주차시설	-	• 법정주차대수 : 4,356대 • 주차수요(2030년) : 4,671대 • 계획주차대수 :6,063대 - 법정대비 : 139.2% - 수요대비 : 129.8%
교 통 안 전 및 기 타	-	• 교통 안전시설물 설치 - 차량 유출부 차량경고등 : 4소 - 노면표시 설치 • 사업지 주변 자전거도로 설치 (B=1.5~3.0m) • 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상

주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

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

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

하. 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
34	30	4	34	34	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,588	1,588	998	590	3,827	2,406	1,421	-
공동주택	1,588	1,588	998	590	3,827	2,406	1,421	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
※ 거주인구는 세대당 2.41 적용(양천구 통계연보 2024)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,588	1,588	1,588	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		646	646	646	-	-	-
85㎡ 초과	소계	942	942	942	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	723	723	723	-	-	-
	135㎡ 초과	219	219	219	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,323	2,924	399	-
60㎡ 이하	소계	667	314	353	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	667	314	353	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,419	1,373	46	-
85㎡ 초과	소계	1,237	1,237	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	942	942	-	-
	135㎡ 초과	295	295	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

- 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세 입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

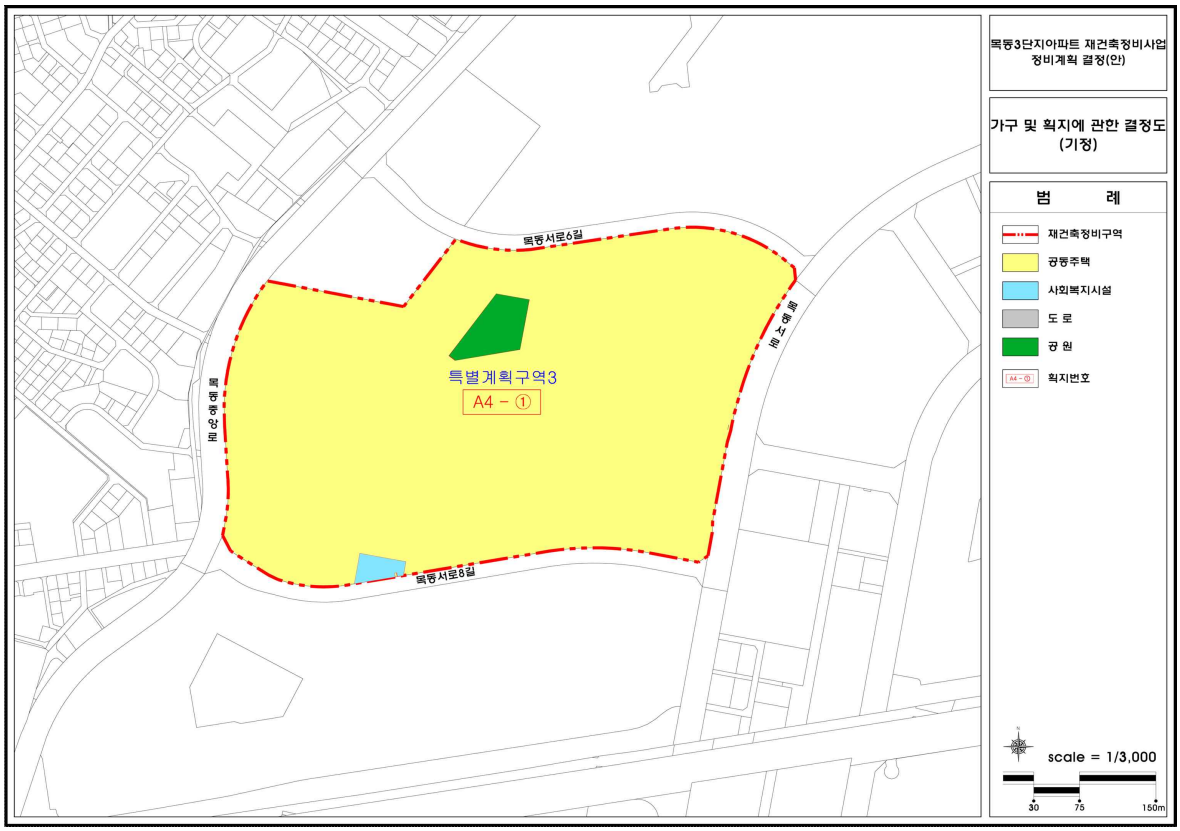
구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

더. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동3단지 아파트 재건축 정비구역	A4	160,335.3	서울특별시 양천구 목동 903 일대	136,717.3	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정(기정)도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)도〉

러. 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 관련 법규

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

2) 재건축 공공주택 법정기준 면적산정

구분		내용			
정비계획용적률		• 250.0% 이하			
법적상한용적률		• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96%)			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	• 300.0% - 250.0% = 50.0%			
	증가된 용적률의 50%	• 50% × 50% = 25.0% • 136,717.3㎡ × 25.0% = 34,179.3㎡			
	의무 연면적	• 34,179.3㎡ 이상			
국민주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.95㎡	84.90㎡	282세대	22,923.0㎡
		64.95㎡	91.00㎡	86세대	7,826.0㎡
		84.95㎡	115.00㎡	30세대	3,435.0㎡
		∴ 34,184.0㎡ 〉 34,179.3㎡ (의무연면적)			

※건축위원회 심의 시 최종 결정

2) 기부채납 주택 계획(안)

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적	
				대지지분	연면적
전용 59㎡형	59.95㎡	84.90㎡	12세대	342.28㎡	1,611.24㎡ (환산부지면적 : 180.83㎡)

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

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

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	20%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	· 서측, 남측, 동측 방면 폭 1.5m(보도높이형) 설치 · 북측 방면 폭 1.5~3.0m(보도높이형) 설치	-
	자전거보관소	○	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	· 법정주차대수의 20% 이상 설치	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반상업지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제3종 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

어. 인구 및 주택의 수용계획(안)

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
목동3단지 재건축 정비사업	153,543.5	3,317	7,994	2.41

※ 거주인구는 세대당 2.41 적용 (양천구 통계연보 2024)

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

터. 정비계획 결정(변경)도

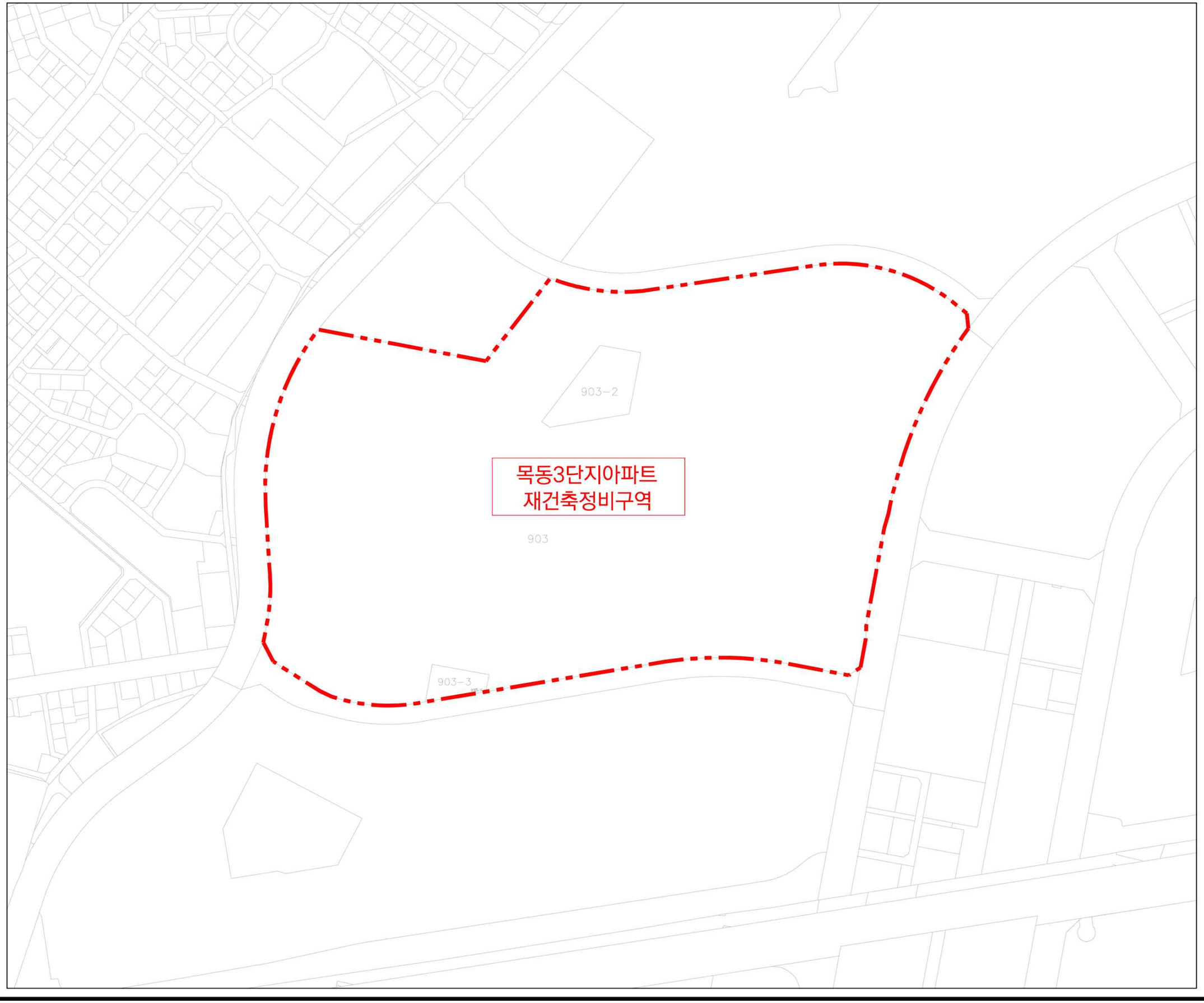
1) 정비구역 결정도 (1/3,000)
2) 용도지역·용도지구 결정도 (기정/변경) (1/3,000)
3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도 (기정/변경) (1/3,000)
4) 정비계획결정도(안) (1/3,000)

※ 첨부

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

목동3단지아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비구역 결정도



범 례

재건축정비구역

지적선

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정(기정)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정(변경)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

제3종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(기정)도

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 ⑧

초등학교 ①

어린이공원 ③

어린이공원 ②

녹 지 ①

녹 지 ①

녹 지 ③

녹 지 ③

소 2-20

중 2-265

중 2-266

대(보) 3-151

대(보) 3-152

대(집) 3-157

대(집) 3-158

문화공원 문-①

문화시설 ①

주차장 ⑨

주차장 ④

주차장 ④

소(특) 3-17

소(국) 2-17

소(특) 1-1

소(국) 3-18

소(특) 3-26

소(특) 3-27

소(특) 3-25

전기공급설비 ③

연결녹지 A

공공청사 ④

공공공지 ①

사회복지시설 ①

환기구 ①

사회복지시설 ⓒ

근린공원 근-ⓒ

주차장 A

경관녹지 ②

수도공급설비

광(주) 1-12

사회복지시설

방송·통신시설

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(변경)도

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구
- 공간적 범위 결정

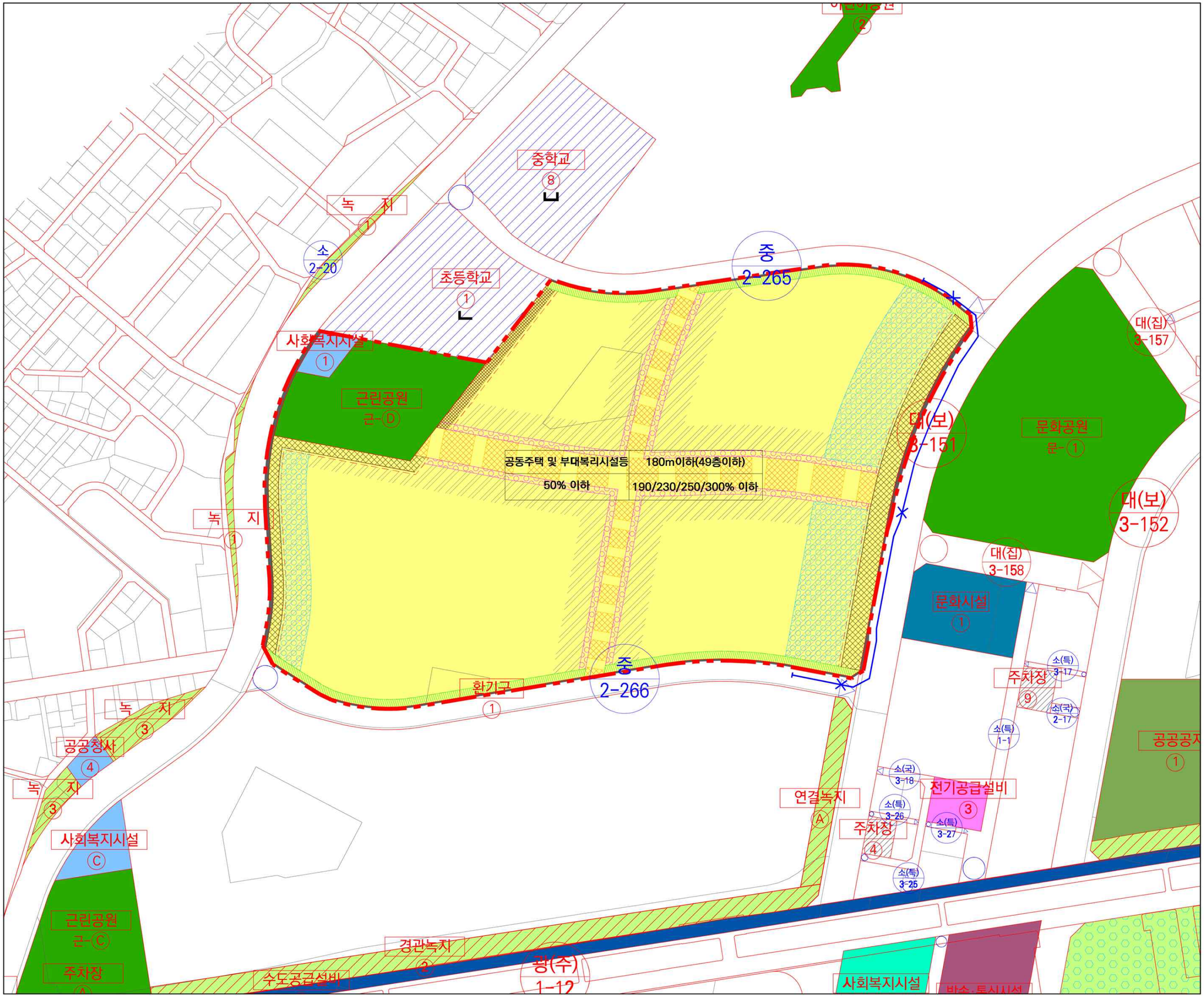
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 8
초등학교 1
녹 지 1
소 2-20
중 2-265
사회복지시설 1
근린공원 근-D
대(집) 3-157
대(보) 3-151
문화공원 문-1
대(보) 3-152
대(집) 3-158
문화시설 1
주차장 9
소(특) 3-17
소(국) 2-17
소(특) 1-1
공공공지 1
중 2-266
환기구 1
녹 지 3
공공청사 4
녹 지 3
사회복지시설 C
근린공원 근-C
주차장 A
경관녹지 2
수도공급설비
광(주) 1-12
연결녹지 A
소(국) 3-18
전기공급설비 3
소(특) 3-26
소(특) 3-27
주차장 4
소(특) 3-25
사회복지시설
방송·통신시설

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비계획 결정도



범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 건축한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 열린공지
- 획지(주거용지)
- 사회복지시설
- 도로
- 공원

주용도	최고높이(층 이하)
건폐율(% 이하)	기준/허용/상한/법적상한용적률 (% 이하)

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

Ⅳ. 기초조사 조서

1 기초조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물 조서

1 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		호수밀도 (세대/ha)	인구밀도 (인/ha)
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	1,588	3,827	998	2,406	590	1,421	254.3	16.9

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체수	-	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.41 적용(양천구 통계연보 2024)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	기 타	
	필지수	4	1	1	-	1	1	-
	면적(㎡)	150,543.5	146,538.1	1,012.4	-	2,985.4	7.6	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	철근·철근콘크리트조	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
	용도별	소 계	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
		주거용	30	30	88.3	-	190,279.6	21,963.3
		근린생활	3	3	8.8	-	5,876.6	2,051.5
		사회복지시설(어린이집)	1	-	-	-	919.4	464.7
	경과년수별	소 계	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
		30년 미만	1	-	-	-	196,156.2	24,014.8
		30년 이상	33	33	97.1	-	919.4	464.7
	층수별	소 계	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
		부대시설 3층 이하	4	3	8.8	-	6,795.0	2,516.1
		주거동 5층	19	19	55.9	-	77,438.3	13,957.5
		주거동 12층	5	5	14.7	-	47,241.1	3,758.0
		주거동 15층	6	6	17.7	-	65,600.2	4,247.9
	허가별	소 계	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
		허가	34	33	97.1	-	197,075.6	24,479.5
		무허가	-	-	-	-	-	-

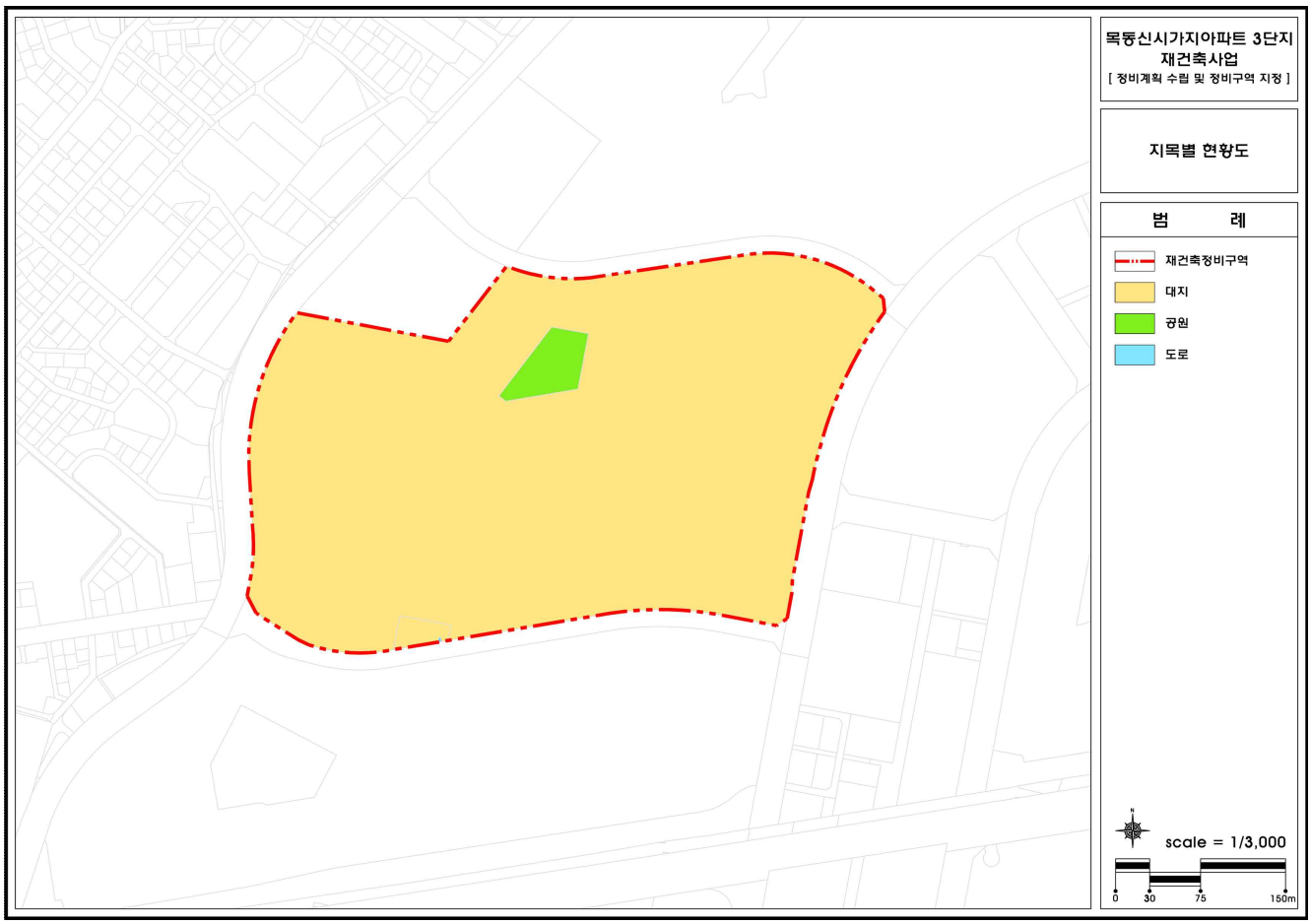
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지 면적 150,543.5㎡ 중 대지가 147,550.5㎡로 98.01%를 차지하고 있음

구분	계	대지	도로	공원	비고
필지수(개)	4	2	1	1	-
구성비(%)	100.0	50.0	25.0	25.0	-
면적(㎡)	150,543.5	147,550.5	7.6	2.985.4	-
구성비(%)	100.0	98.01	0.01	1.98	-

〈토지 지목별 현황도〉

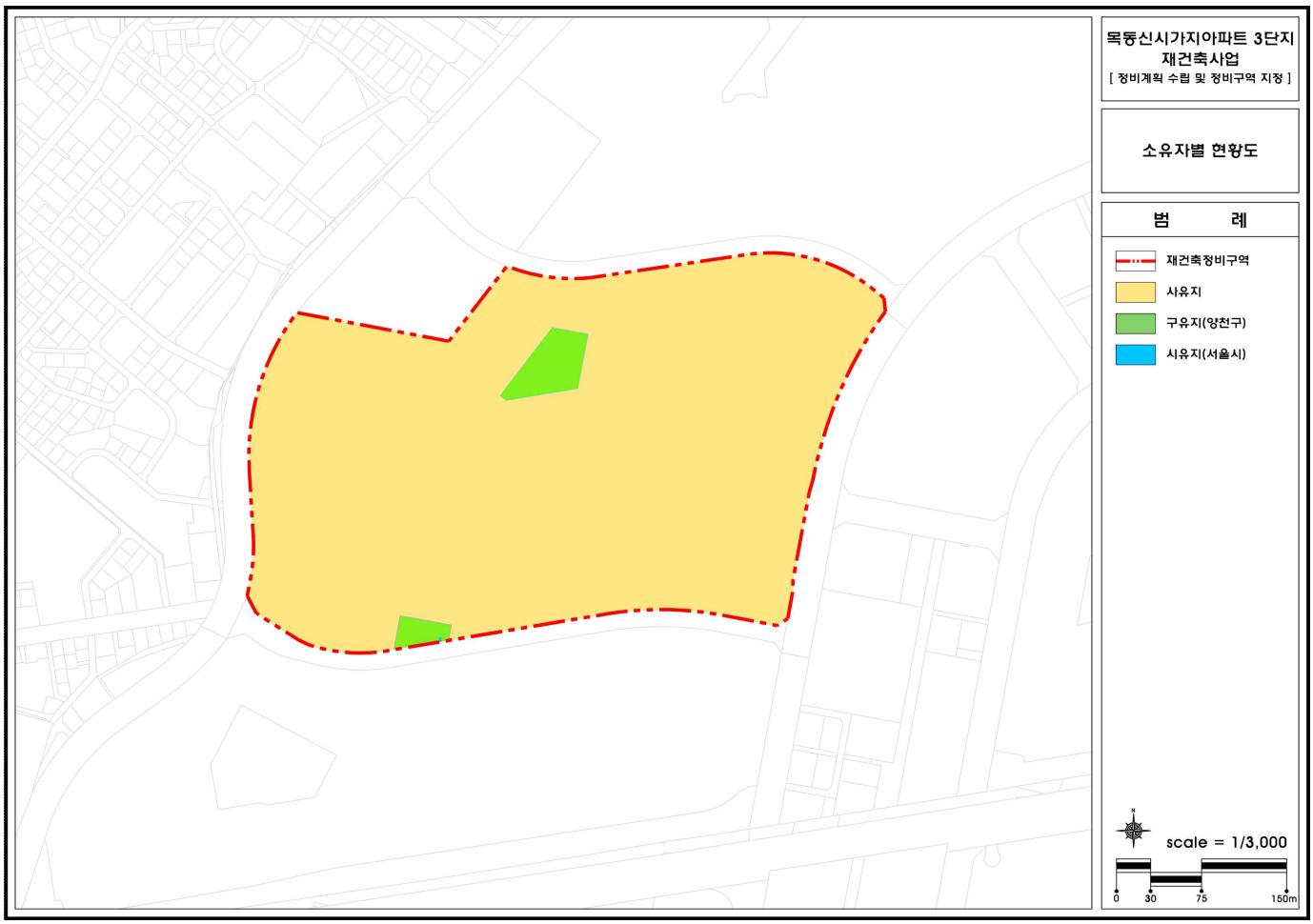


2) 토지 소유자별 현황

- 대상지 면적 150,543.5㎡ 중 사유지가 146,538.1㎡로 97.34%를 차지하고 있음

구분	계	사유지	시유지	구유지	비고
필지수(개)	4	1	1	2	-
구성비(%)	100.0	25.0	25.0	50.0	-
면적(㎡)	150,543.5	146,538.1	7.6	3,997.8	-
구성비(%)	100.0	97.34	0.01	2.66	-

〈토지 소유자별 현황도〉

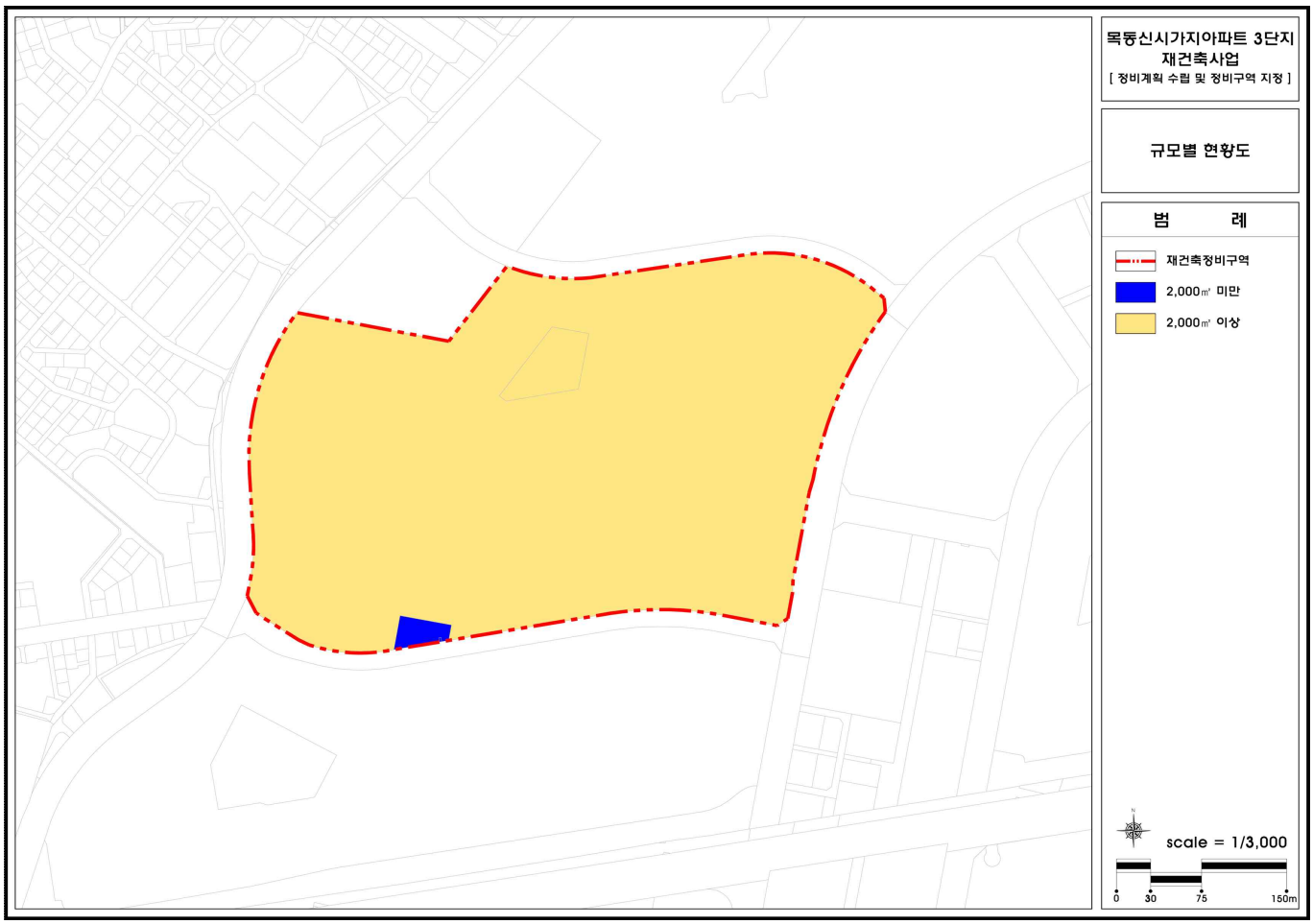


3) 토지 규모별 현황

- 대상지 면적 150,543.5㎡ 중 2,000㎡ 이상이 149,523.5㎡로 99.3%를 차지하고 있음

구분	계	2,000.0㎡ 미만	2,000.0㎡ 이상	비고
필지수(개)	4	2	2	-
구성비(%)	100.0	50.0	50.0	-
면적(㎡)	150,543.5	1,020.0	149,523.5	-
구성비(%)	100.0	0.7	99.3	-

〈토지 규모별 현황도〉



나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 총 34개의 건축물로 구성되며, 공동주택 30개 동(88.2%)으로 대부분이고, 근린생활시설 3개 동(8.8%), 어린이집 1개 동(2.9%)이 있음

구분	계	공동주택	근린생활시설	어린이집	비고
동수(동)	34	30	3	1	-
구성비(%)	100.0	88.2	8.8	2.9	-

〈건축물 용도별 현황도〉

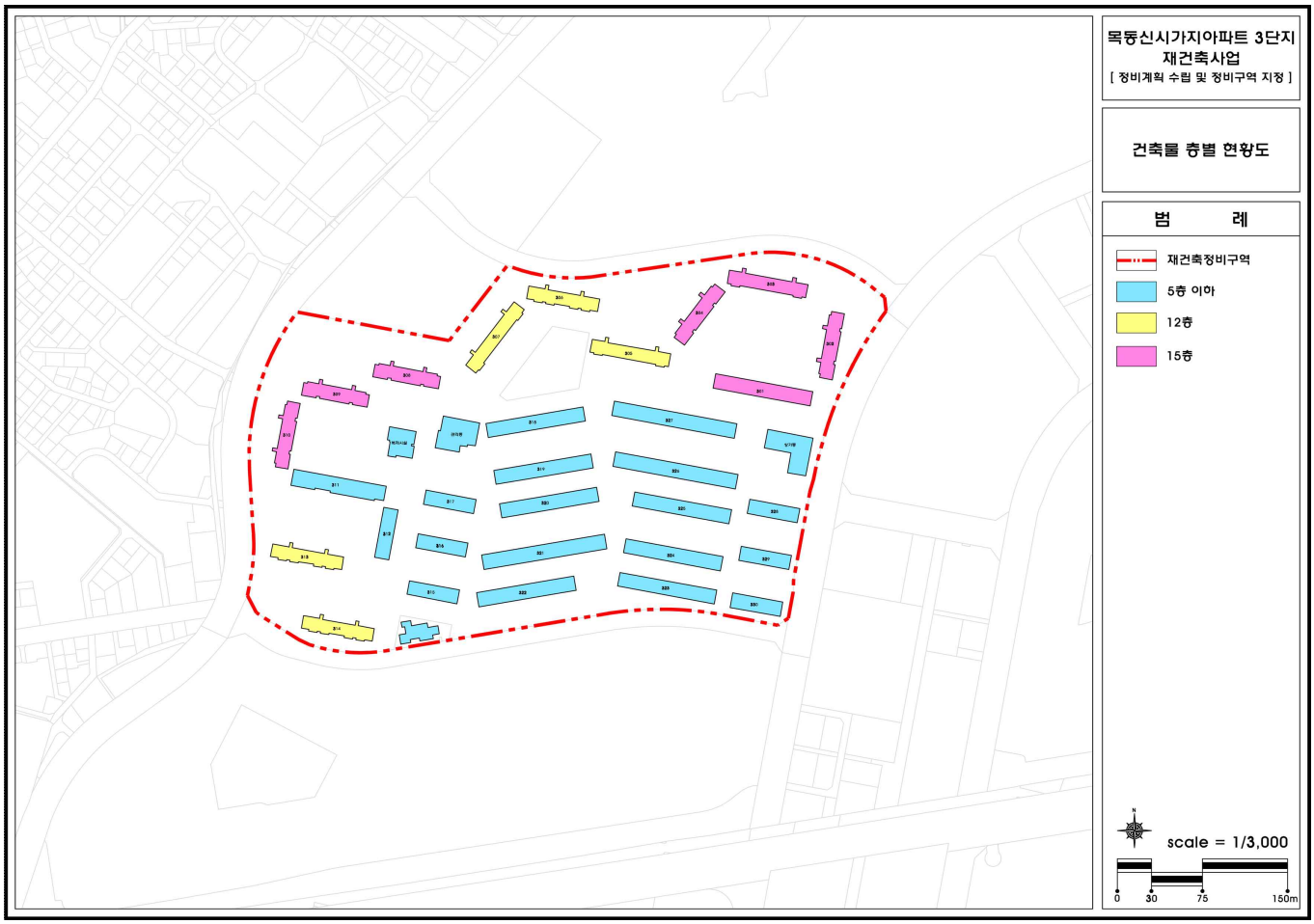


2) 건축물 층수별 현황

- 부대시설은 3층 이하로 총 4개 동, 아파트는 각 5층 19개 동, 12층 5개 동, 15층 6개 동으로 이루어짐

구분	계	부대시설	주거동			비고
		3층 이하	5층	12층	15층	
동수(동)	34	4	19	5	6	-
구성비(%)	100.0	11.8	55.9	14.7	17.6	-

〈건축물 층수별 현황도〉



3) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 철근콘크리트가 34개 동으로 100.0%를 차지하고 있음

구분	계	철근콘크리트조	기타	비고
동수(동)	34	34	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

〈건축물 구조별 현황도〉



4) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물은 1986년에 준공한 것으로 “30년 이상”에 속한 건축물은 33개 동임

구분	계	30년 미만	30년 이상	비고
동수(동)	34	1	33	-
구성비(%)	100.0	2.9	97.1	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉

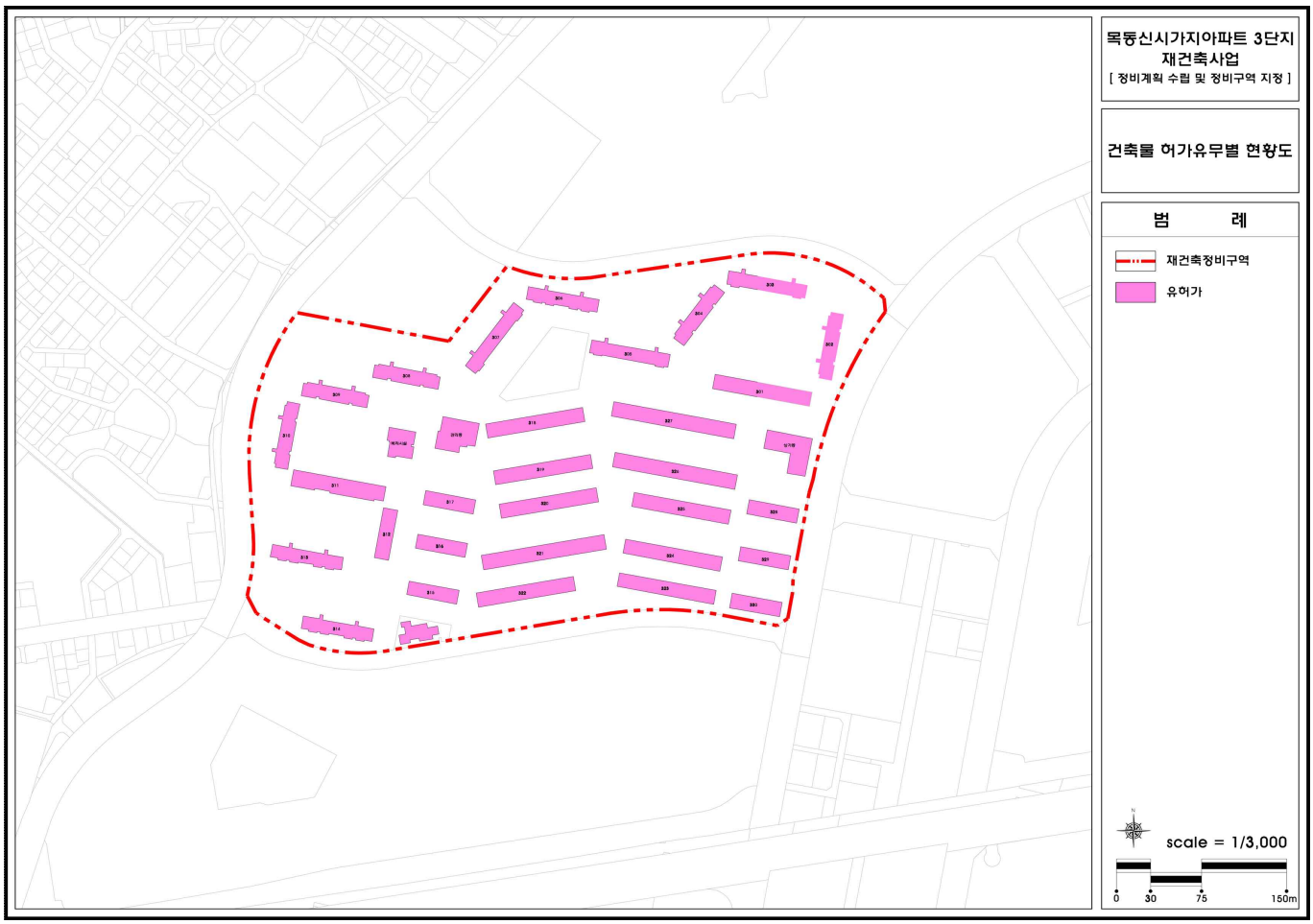


5) 건축물 허가 유무별 현황

- 대상지 내 허가 건축물은 34개 동(100.0%)으로 이루어져 있음

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	34	34	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

〈건축물 허가유무별 현황도〉



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

- 공원

구분	시설명	시설의 세 분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·확장)	최초결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4㎡	서고시422호 (94.12.27)	-	-	-

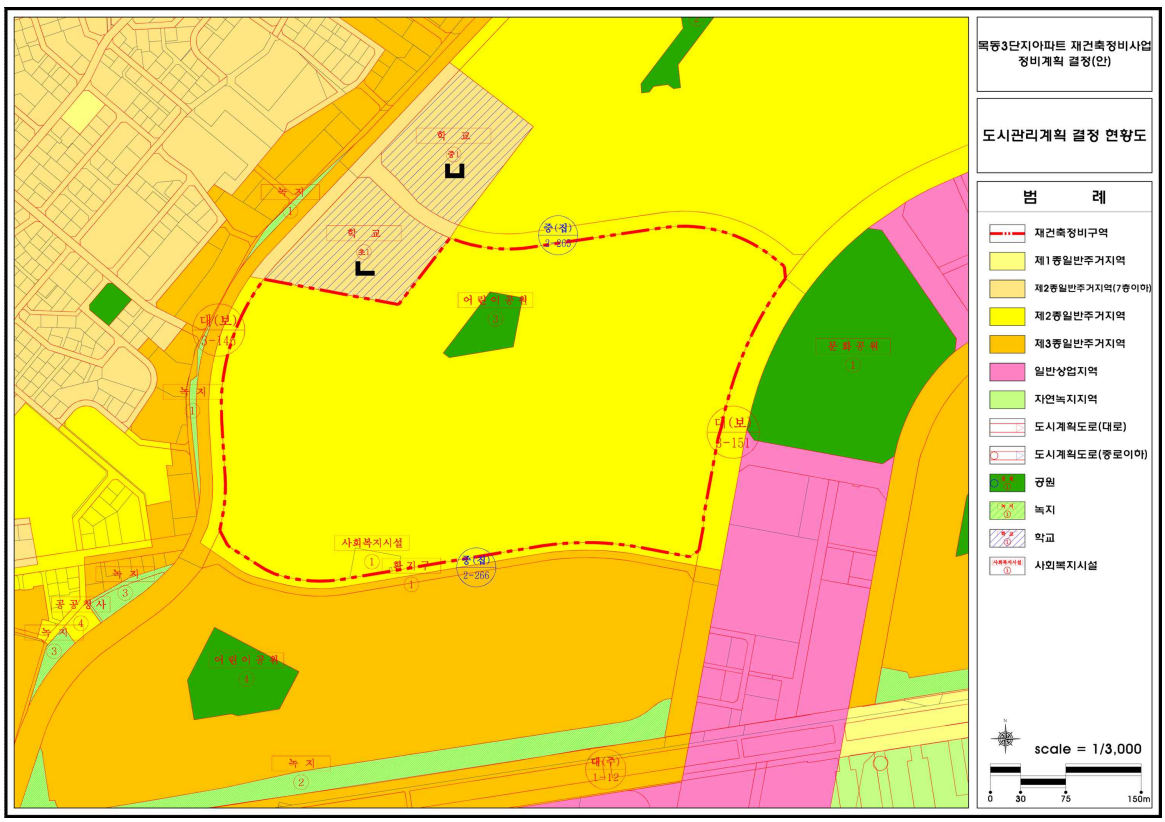
- 환기구

구분	시설명	시설의 세 분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·확장)	최초결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	환기구	환기구	목동 903-9	7.6㎡	서고시422호 (94.12.27)	-	-	-

- 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세 분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·확장)	최초결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	사회복지시설	어린이집	목동 903-3	1,012.4㎡	서고시422호 (94.12.27)	-	-	-

〈도시관리계획 결정 현황도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공시지가 7,944,000원/㎡ (2025년 1월 1일 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
1,588	998	590

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 : 공람시

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	• 해당사항 없음
	고고분야	• 해당사항 없음
	민속분야	• 해당사항 없음
보호수목		• 보호수목 등 보존대상 수목은 없는 것으로 조사됨
지역유래		• 고종31년 갑오개혁(1894년)으로 양천현(縣)에서 군(郡)으로 개혁되어 행정구역이 양천군 남산면에 속한 10~30여호의 작은 부락인 달걸이, 엄지미, 남아리, 모새미, 마장안 등 작은 마을이 있었으나, 60여년전 안양천 제방공사로 많은 농경지가 조성되면서 외지에서 모여든 사람들로 새말이라는 마을이 형성, 천호지벌이라고도 전해짐 • 1977년 구 설치에 따라 영등포구에서 강서구로 분구, 1988년 강서구에서 양천구로 분구함

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구분	토지등소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	1,628	1,628	-	-
동의자수(인)	1,207	1,207	-	-
동의율(%)	73.7	73.7	-	-

9. 기존 수목의 현황

- 보호수목 등 보존대상 수목은 없는 것으로 조사됨.

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 토지 등 소유자 74.1% 구역지정 입안제안 동의

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 85㎡ 이상의 주택 입주 희망

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

-「도시 및 주거환경정비법 시행령」제9조 제1항 제3호에 의거하여 재건축사업의 임대주택 건립의무 해당없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

구 분		소유자(명)	전체 구성비(%)	추진위 구성생략 구성비(%)
목동3단지 소유자		1,628	100.0	-
제출자	소 계	1,197	73.5	100.0
	조합설립추진위원회 구성 단계 생략 동의	216	13.3	18.0
	조합설립추진위원회 구성 단계 생략 미동의	981	60.3	82.0
미응답 및 미제출자		431	26.5	-

14. 기초조사 현황도

- 토지 및 건축물의 항목별 현황도로 같음

2 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유주	비고
			공부면적	편입면적				
-	-	-	150,543.5	150,543.5	-	-	-	
1	903	대지	146,538.1	146,538.1	제2종일반주거지역	-	사유지	
2	903-2	공원	2,985.4	2,985.4	제1종일반주거지역	어린이공원	양천구	
3	903-3	대지	1,012.4	1,012.4	제2종일반주거지역	사회복지시설	양천구	
4	903-9	도로	7.6	7.6	제2종일반주거지역	환기구	서울시	

2. 건축물조서

연번	지번	건축물용도	건축물 구조	호수/ 세대수	준공년도	규모				비고
						연면적	건축면적	층수		
								지하	지상	
–	–	–	–	–	–	197,075.6	24,479.5	–	–	
1	목동 903 일대	관리동	철근 콘크리트조	10호	1986-09-30	2,634	747	1	3	
		아파트		40세대		4,596.96	831.48	1	5	301동
				120세대		10,673.76	691.46	1	15	302동
				90세대		12,231.36	790.58	1	15	303동
				120세대		10,673.76	691.46	1	15	304동
				72세대		9,943.86	790.58	1	12	305동
				48세대		9,117.78	725.6	1	12	306동
				72세대		9,943.86	790.58	1	12	307동
				120세대		10,673.76	691.46	1	15	308동
				120세대		10,673.76	691.46	1	15	309동
				120세대		10,673.76	691.46	1	15	310동
				30세대		4,914.66	879.09	1	5	311동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	312동
				48세대		9,117.78	725.6	1	12	313동
				48세대		9,117.78	725.6	1	12	314동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	315동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	316동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	317동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	318동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	319동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	320동
				40세대		6,552.88	1,172.12	1	5	321동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	322동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	323동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	324동
				40세대		4,596.96	831.48	1	5	325동
				40세대		6,552.88	1,172.12	1	5	326동
				40세대		6,552.88	1,172.12	1	5	327동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	328동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	329동
				20세대		2,298.48	415.74	1	5	330동
		노유자시설 및 근린시설		2호	1987-09-16	765.54	492.3	1	2	아란 유치원
		근린생활시설		36호	1986-09-30	2,476.02	812.16	1	2	-
2	목동 903-3	노유자시설	철근 콘크리트조	-	1995-05-13	919.43	464.68	1	2	목동 어린이집

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획(안)

6 경관에 관한 계획(안)

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

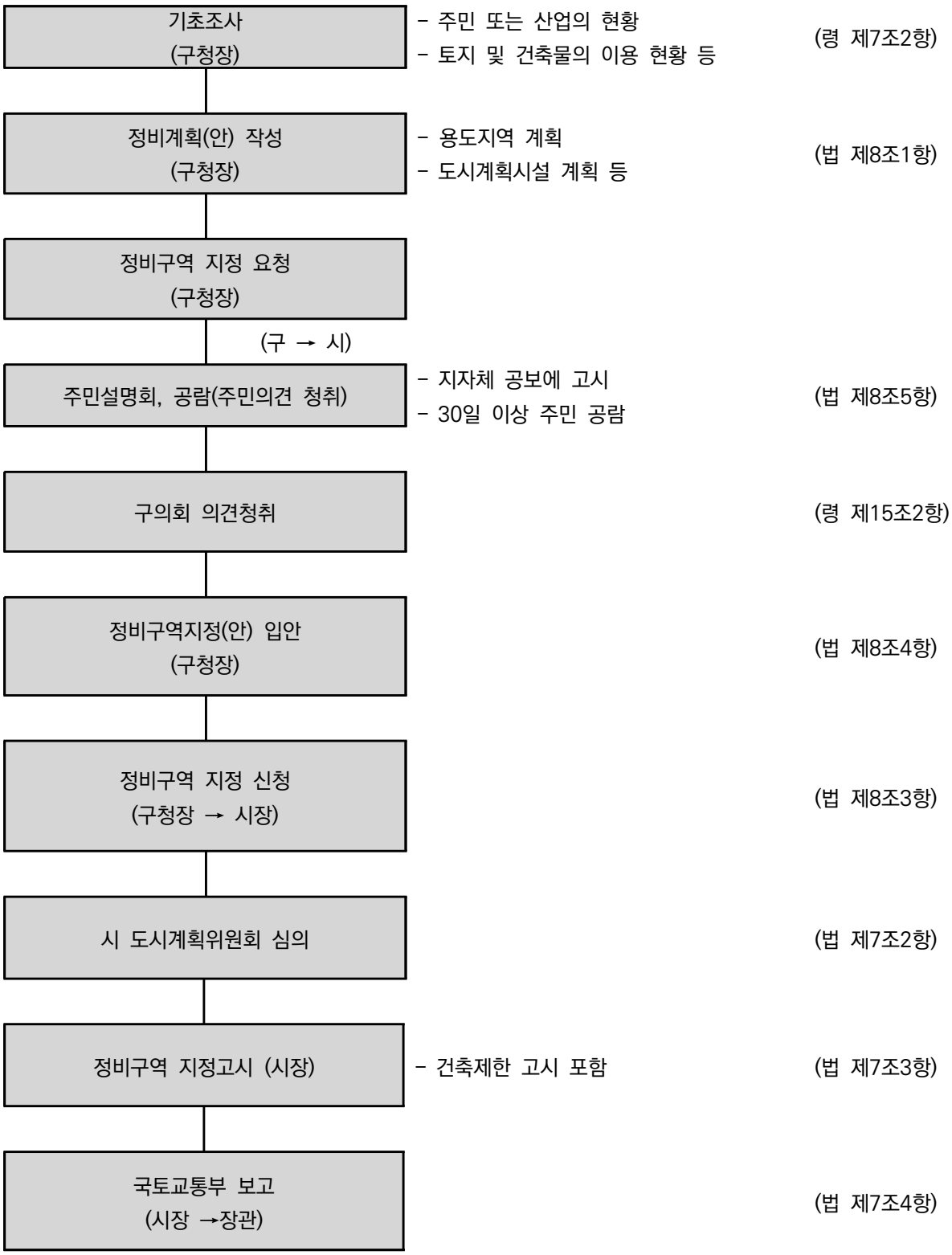
- 대상지는 토지이용의 합리화·구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호환 환경을 확보하기 위하여 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 공동주택 재건축정비사업 추진에 따른 정비구역내 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상
- 본 사업지에 대해 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하고자 함

2. 계획의 범위

범 위	위 치 도
• 위 치 - 서울특별시 양천구 목동 903번지 일원 • 면 적 - 150,543.5㎡ • 용도지역 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 • 세대수 - 1,588세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 과업수행 절차



나. 추진현황

날 짜	주 요 내 용
1986.09.30.	• 목동3단지아파트 준공
2023.01.10.	• 재건축 정밀안전진단 결과 통보 (결과 : E등급)
2024.03.18.	• 신속통합기획 자문사업 요청 (재준위 → 區)
2024.12.05.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 신청 (區 → 市)
2025.02.25.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 진행
2025.03.05.	• 목동3단지 정비계획 입안 제안 (재준위 → 區)
2025.03.11.	• 신속통합기획 제1차 자문회의 조치계획서 제출 (재준위 → 區)
2025.03.11.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 신청 (區 → 市)
2025.03.18.	• 신속통합기획 제2차 자문회의 진행
2025.03.27. ~ 04.28.	• 주민공람공고 및 관련부서 협의
2025.04.11.	• 양천구의회 의견청취 (원안가결)
2025.04.25.	• 주민설명회 개최
2025.08.22.	• 심의상정 요청 (區 → 市)
2025.10.01.	• 제10차 도시계획(수권분과)위원회 (수정가결)
2025.10.23. ~ 11.24.	• 주민재공람공고

2 상위 및 관련계획 검토

1. 2040 서울 도시기본계획 (서울플랜)

가. 서울도시기본계획 미래상

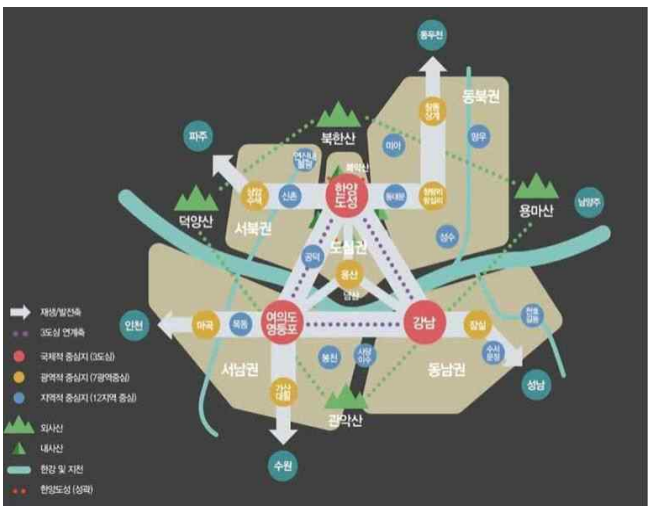
“ 살기 좋은 나의 서울, 세계속의 모두의 서울 ”
○ 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 시민 삶의 질 향상 ○ 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 도시의 경쟁력 강화

나. 7대 목표

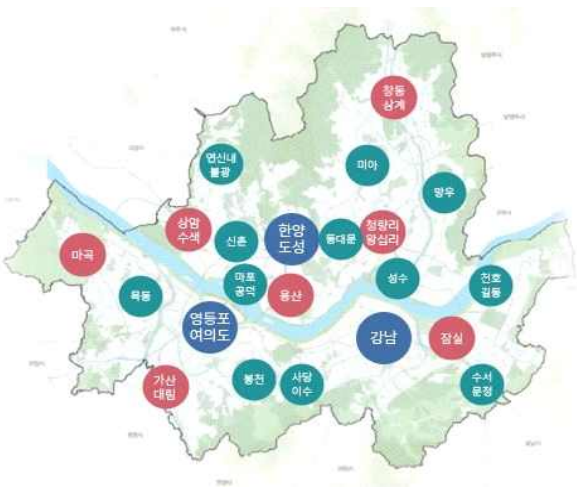
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, 보행일상권 조성	○ 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변공간의 잠재력 발굴, 수변 중심 공간 재변	○ 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출. 기반시설 입체화	○ 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추친
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 중심지 기능 혁신	○ 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지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

다. 도시공간구조

목 표	전 략
3도심	○ 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 ○ 도시계획체계 유연화로 도심가용지 확보 및 복합 개발 추진 ○ 3도심 간 직결체계 완성을 위한 광역급행철도망 연계 및 도심간 이동수단 다양화
7광역중심	○ 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 ○ 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 ○ 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 ○ 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
12지역중심	○ 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 ○ 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안
53 지구중심 및 역세권	○ 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 ○ 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 ○ 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 ○ 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 ○ 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성



[2040 서울시 공간구조]



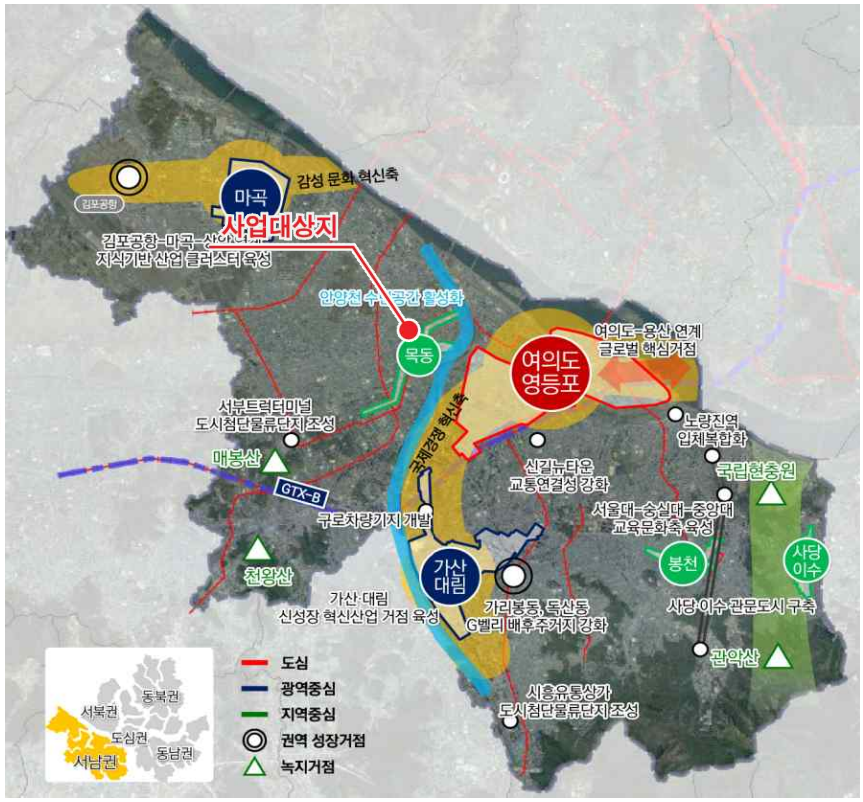
[2040 서울시 중심지 체계]

라. 권역별 구상 - 서남권

〈 생활권 구분 (5개권역) 〉



〈 서남권 발전구상 〉



발전 방향	"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

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

2. 목동2 지역생활권의 특성

가) 목동2 지역생활권 개요

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

나) 목동2 지역생활권의 특징

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

다) 목동2지역생활권의 생활서비스 현황

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

〈생활서비스시설 종합분석〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족
수요분석		■ 주민의견 분석 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악		■ 보행이용 분석 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악		■ 공급불균형 분석 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악		

라) 실현전략

(1) 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

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

(2) 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

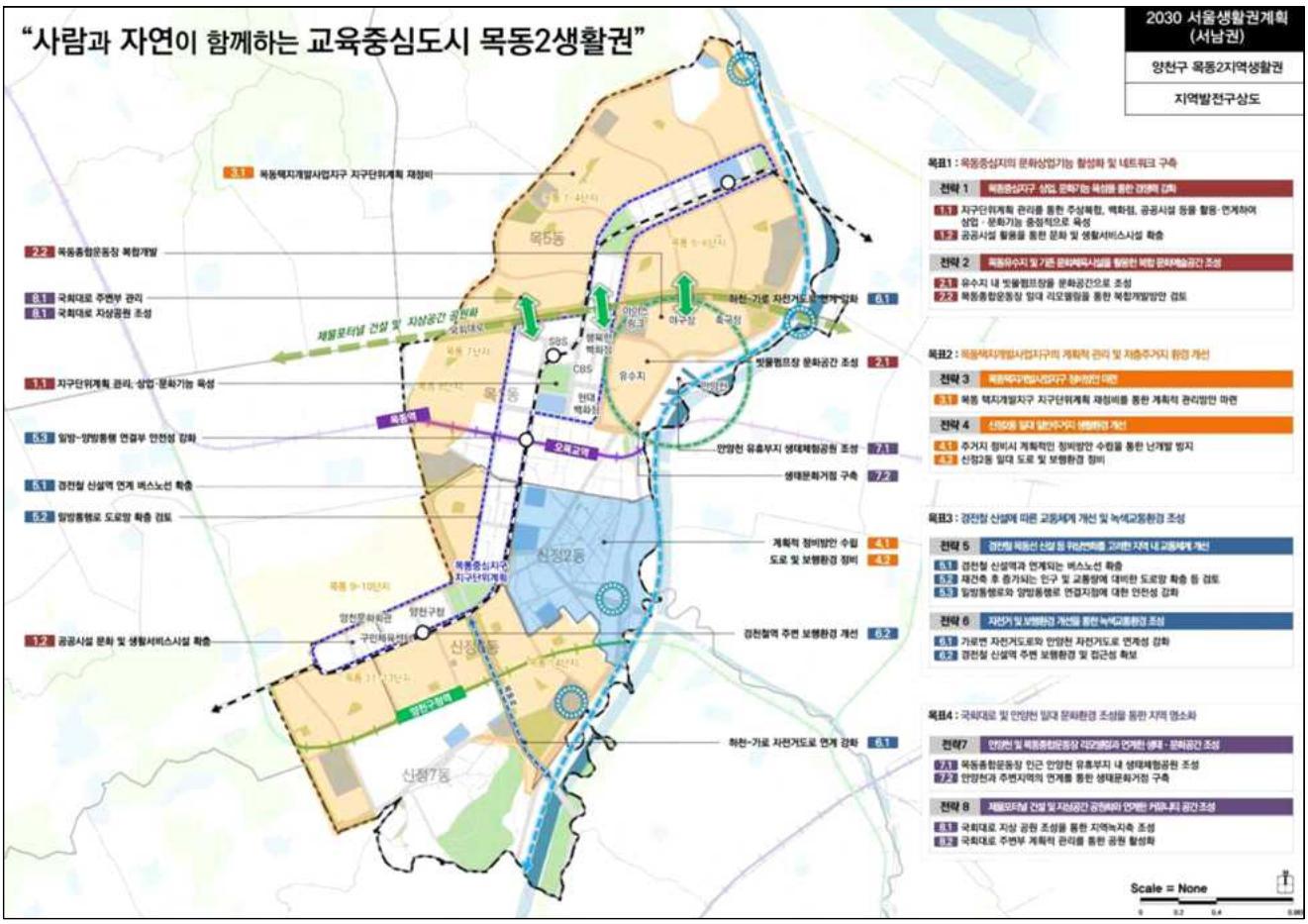
- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련
- 신정2동 일대 일반주거지 생활환경 개선

(3) 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

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

(4) 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

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



3. 도시관리계획 현황

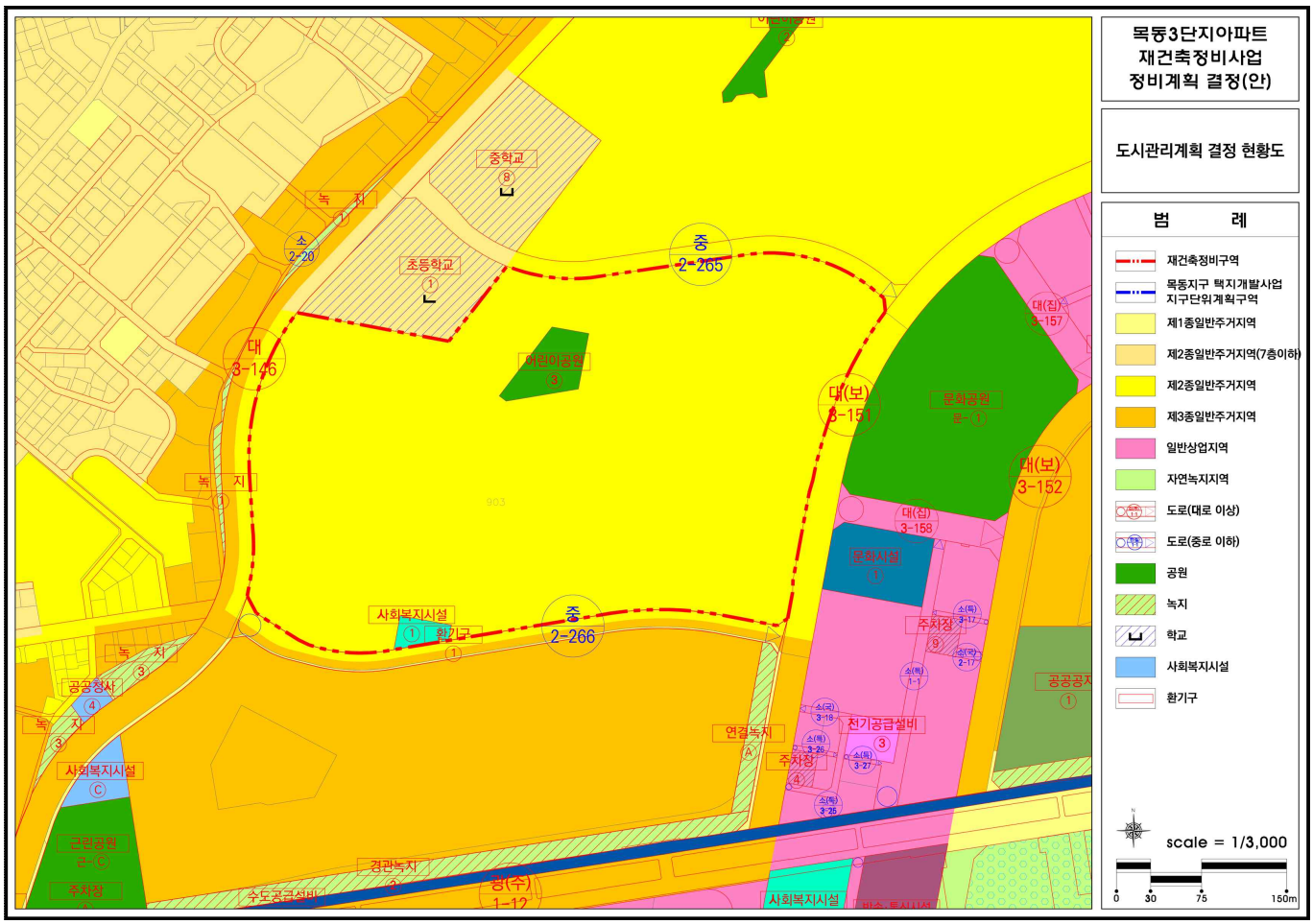
가. 용도지역

- 대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- 대상지 주변으로 목동중앙로(25m), 목동서로6길(15m), 목동서로(25m), 목동서로8길(16.5m)이 결정되어 있으며, 주변이 공동주택단지로 개발된 지역으로 기반시설이 대체로 잘 조성되어 있음
- 대상지 내 어린이공원 1개소, 사회복지시설 1개소, 환기구 1개소가 위치하여 있음

〈도시관리계획 결정 현황도〉



다. 관련법규 검토

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

라. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	· 대상지는 양천구 중심에 위치하고 있으며, 목동중앙로와 서부간선도로, 경인고속도로 등 주요 도로를 통하여 인천시, 마포구, 동작구 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	· 목동중앙로, 목동서로 등 주요간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	· 대상지 동측에 안양천이 위치하고 있으며, 주변으로 용왕산근린공원, 파리공원 등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	· 대상지 1km내외로 월촌초, 영도초, 경인초, 목원초, 양화초, 신목중 등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

2) 개발전망

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

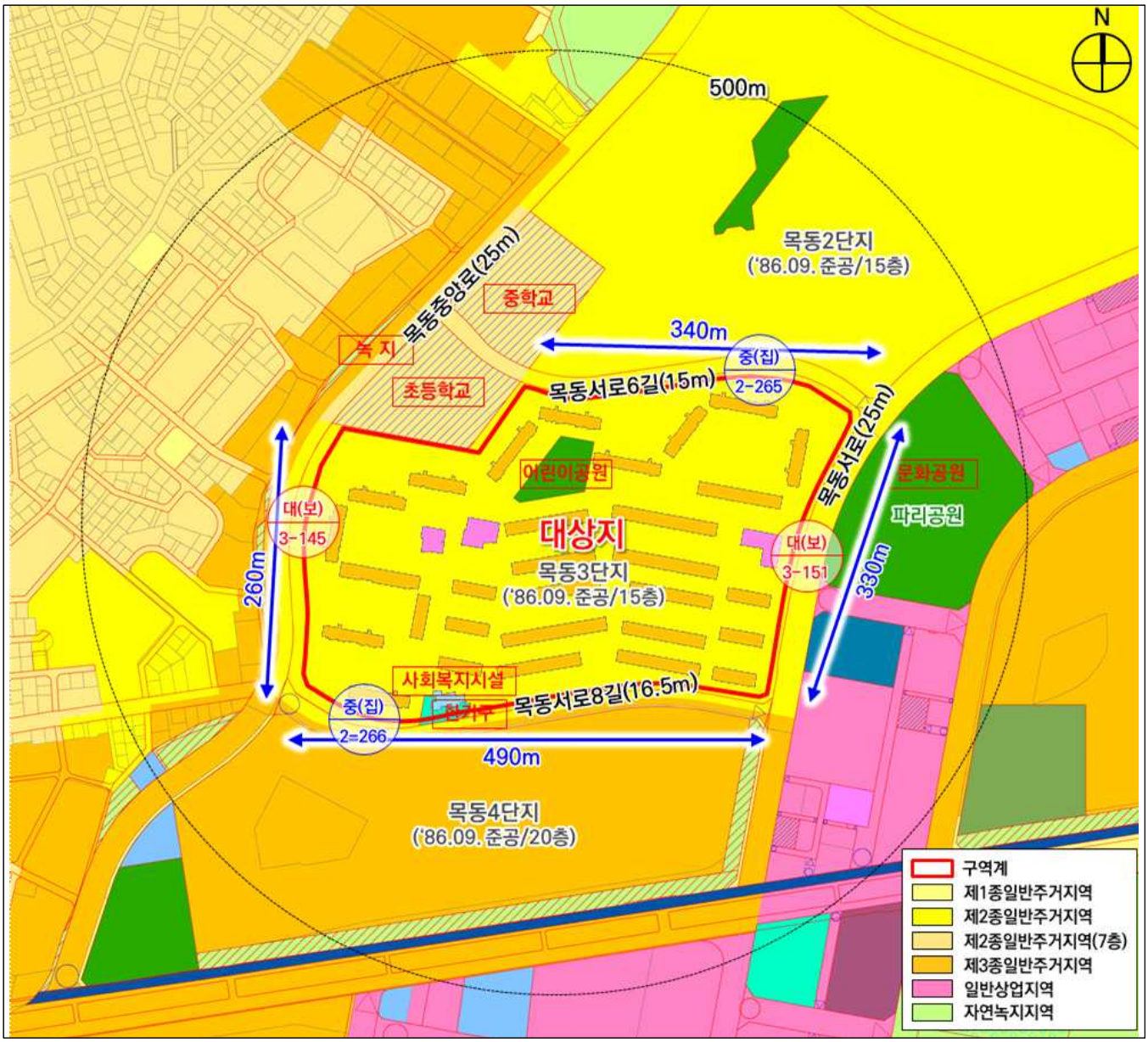
마. 종합분석

1) 현황종합분석

	문제점	개선방안
토지이용	• 양천 중심에 위치한 대규모 주거지역	• 개발밀도를 고려한 충분한 기반시설의 확보
건축물	• 정밀안전진단 실시(2023.01.10.)한 결과 'E등급'에 해당하여 재건축사업이 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통/주차	• 목동중앙로, 목동서로6길, 목동서로, 목동서로8길과 인접함	• 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관/미관	• 획일적인 디자인으로 이용자의 시갖거 만족도 불량	• 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	• 구역내 현황공원 1개소 위치	• 현황 공원은 근린공원으로 대체하여 조성

2) 현황종합분석도

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역 내에 위치하고 있음
- 대상지 반경 500m 내 파리공원, 영도초, 신목중, 정목초가 위치하고 있음
- 대상지는 목동중앙로(25m), 목동서로6길(15m), 목동서로(25m), 목동서로8길(16.5m)에 인접하고 있음



3 현황분석

1. 주변지역 현황

위성사진	① 영도초교 앞
	
② 목동2단지~3단지 교차로	③ 양천우체국 앞
	
④ 남쪽 출입구	⑤ 서쪽 출입구
	

2. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역		용도지구	도시계획시설		기타			
				종류	규모	종류	규모		
	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역		-	공원	어린이공원(1개소)	-	-		
				사회복지시설	어린이집(1개소)				
				환기구	환기구(1개소)				
토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고	
				계	국	서울시	양천구		
	필지수	4	1	3	-	1	2		
	면적(㎡)	150,543.5	146,545.7	3,997.8	-	7.6	3,990.2		
건축물현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무				비고
					주거용			비주거용			
			유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	34	34	-	30	30	-	4	4	-	
	호수	271	271	-	241	241	-	30	30	-	
거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축소유자	토지소유자	건축물소유자	
	1,588	998	590	3,827	2,406	1,421	1,628	1,628	-	-	

※ 거주인구는 세대당 2.41 적용(양천구 통계연보 2024)

가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			기준 적합여부
			계(동)	구조상 불량동수	구조상 양호동수	
구조별	합 계	100.0	34	33	1	적합
	철골 및 철근 콘크리트 및 강구조	100.0	34	33	1	
	연와/석조/목조	-	-	-	-	
존치 기간별	합 계	100.0	34	33	1	
	정보없음	-	-	-	-	
	20년 미만	-	-	-	-	
	20~30년 미만	2.9	1	-	1	
	30~40년 미만	97.1	33	33	-	
	40년 이상	-	-	-	-	
허가별	합 계	100.0	34	33	1	
	유허가	100.0	34	33	1	
	무허가	-	-	-	-	

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
18.0	150,543.5	271	-	241	30	-

다. 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	34	34	-

라. 과소필지 현황

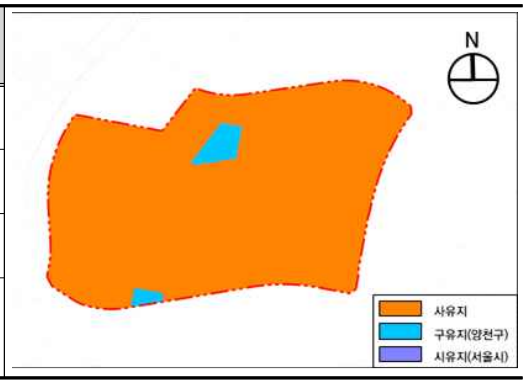
구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	4	150,543.5	1	7.6	0.005
일반토지	1	146,545.7	-	-	0.005
정비기반시설토지	3	3,997.8	1	7.6	-

마. 토지이용현황

1) 소유자별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 사유지 1개, 국·공유지 3개

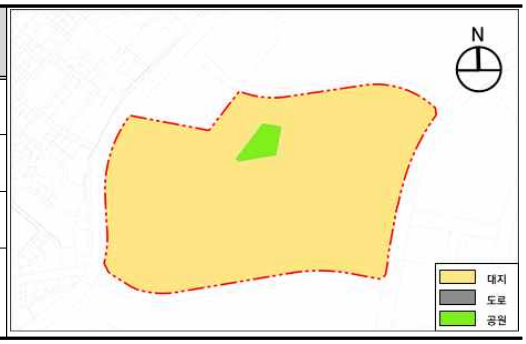
구분	계	사유지	시유지	구유지
필지수(개)	4	1	1	2
구성비(%)	100.0	25.0	25.0	50.0
면적(㎡)	150,543.5	146,538.1	7.6	3,997.8
구성비(%)	100.0	97.34	0.01	2.66



2) 지목별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 대지 2개, 도로 1개, 공원 1개

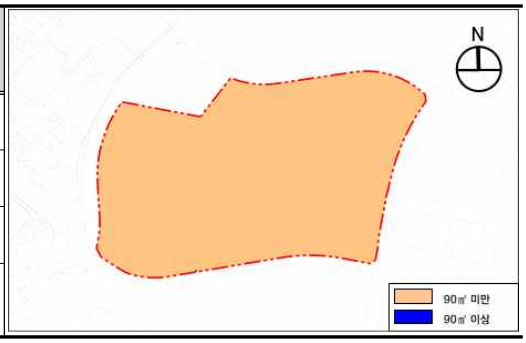
구분	계	대지	도로	공원
필지수(개)	4	2	1	1
구성비(%)	100.0	50.0	25.0	25.0
면적(㎡)	150,543.5	147,550.5	7.6	2.985.4
구성비(%)	100.0	98.01	0.01	1.98



3) 필지규모별 토지이용현황

- 대상지 내 4개 필지 중 90㎡ 미만 1개, 90㎡ 이상 3개

구분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상
필지수(개)	4	1	3
구성비(%)	100.0	25.0	75.0
면적(㎡)	150,543.5	7.6	150,535.9
구성비(%)	100.0	0.01	99.99

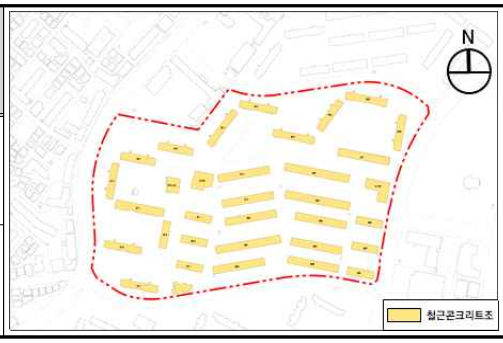


바. 건축물현황

1) 구조별 건축물현황

- 대상지 내 34개 동은 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

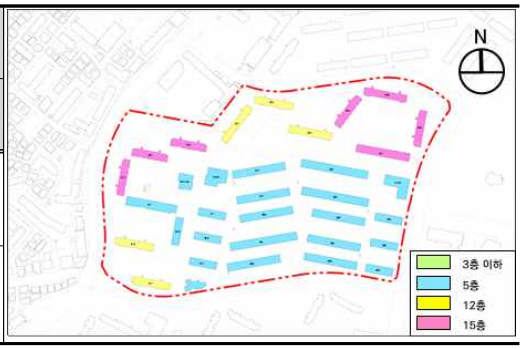
구분	계	철근콘크리트	조적조
필지수(개)	34	34	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



2) 층수별 건축물현황

- 대상지 내 3층 이하 4개 동, 5층 19개 동, 12층 5개 동, 15층 6개 동으로 이루어져 있음

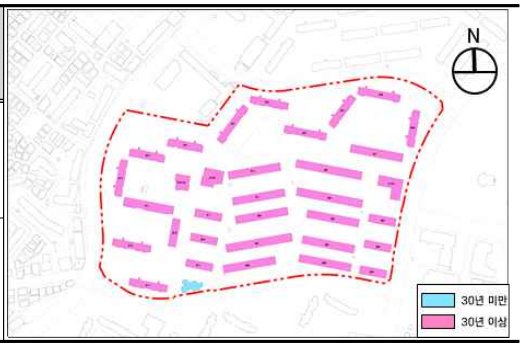
구분	계	부대시설	주거동		
		3층 이하	5층	12층	15층
필지수(개)	34	4	19	5	6
구성비(%)	100.0	11.8	55.9	14.7	17.6



3) 경과년수별 건축물현황

- 대상지 내 30년 미만 1개 동, 30년 이상 33개 동으로 이루어져 있음

구분	계	30년 미만	30년 이상
필지수(개)	34	1	33
구성비(%)	100.0	2.9	97.1



4 건축계획(안)

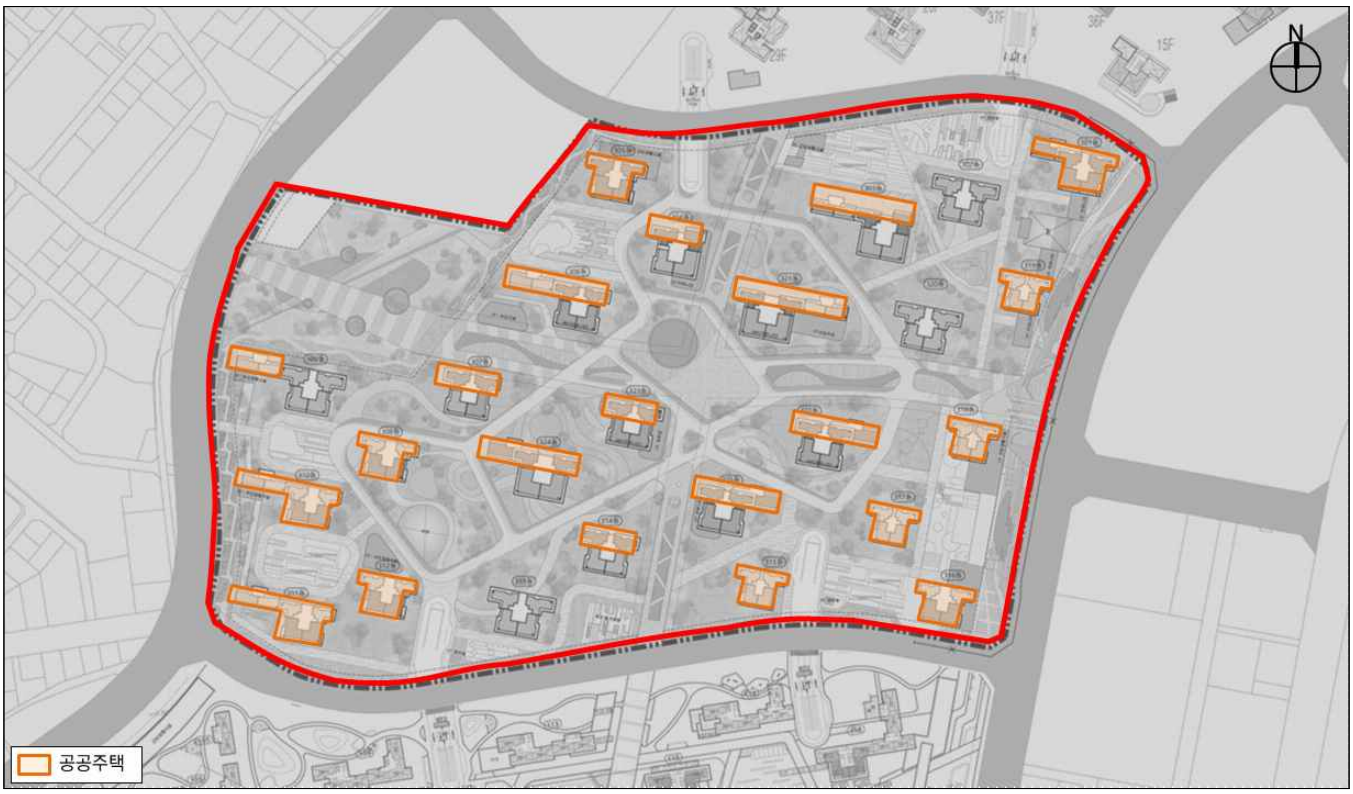
1. 공동주택 건축개요(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td>• 서울특별시 양천구 목동 903 일대 (목동3단지)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>구역면적</td><td>• 150,543.5㎡ (45,539.41평)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td>• 136,717.20㎡ (41,356.98평)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">도입용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설 등</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td>• 27,862.80㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>지상층연면적</td><td>• 410,091.75㎡ (근린생활시설 1,400.00㎡)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지하층연면적</td><td>• 261,909.85㎡ (근린생활시설 6,961.05㎡)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계</td><td>• 672,001.60㎡ (근린생활시설 672,001.60㎡)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 18.51%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준용적률</td><td>• 190%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 230%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 250%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획용적률</td><td>• 299.76%</td><td>법상한
300% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축규모</td><td>• 지하3층, 지상49층</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>• 180m이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td>
<table>
<tr><th>구 분(㎡)</th><th>세대수(공공주택)</th></tr>
<tr><td>59</td><td>505 (282)</td></tr>
<tr><td>64</td><td>248 (86)</td></tr>
<tr><td>84</td><td>1,316 (30)</td></tr>
<tr><td>95</td><td>572</td></tr>
<tr><td>120</td><td>379</td></tr>
<tr><td>145</td><td>114</td></tr>
<tr><td>155</td><td>179</td></tr>
<tr><td>175</td><td>4</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>3,317</td></tr>
</table>
</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차대수</td><td>법정주차대수</td><td>• 4,353대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td>• 6,047대</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">조경면적</td><td>• 27,343.46㎡</td><td>-</td></tr>
</table>

가. 세대수 계획(안)

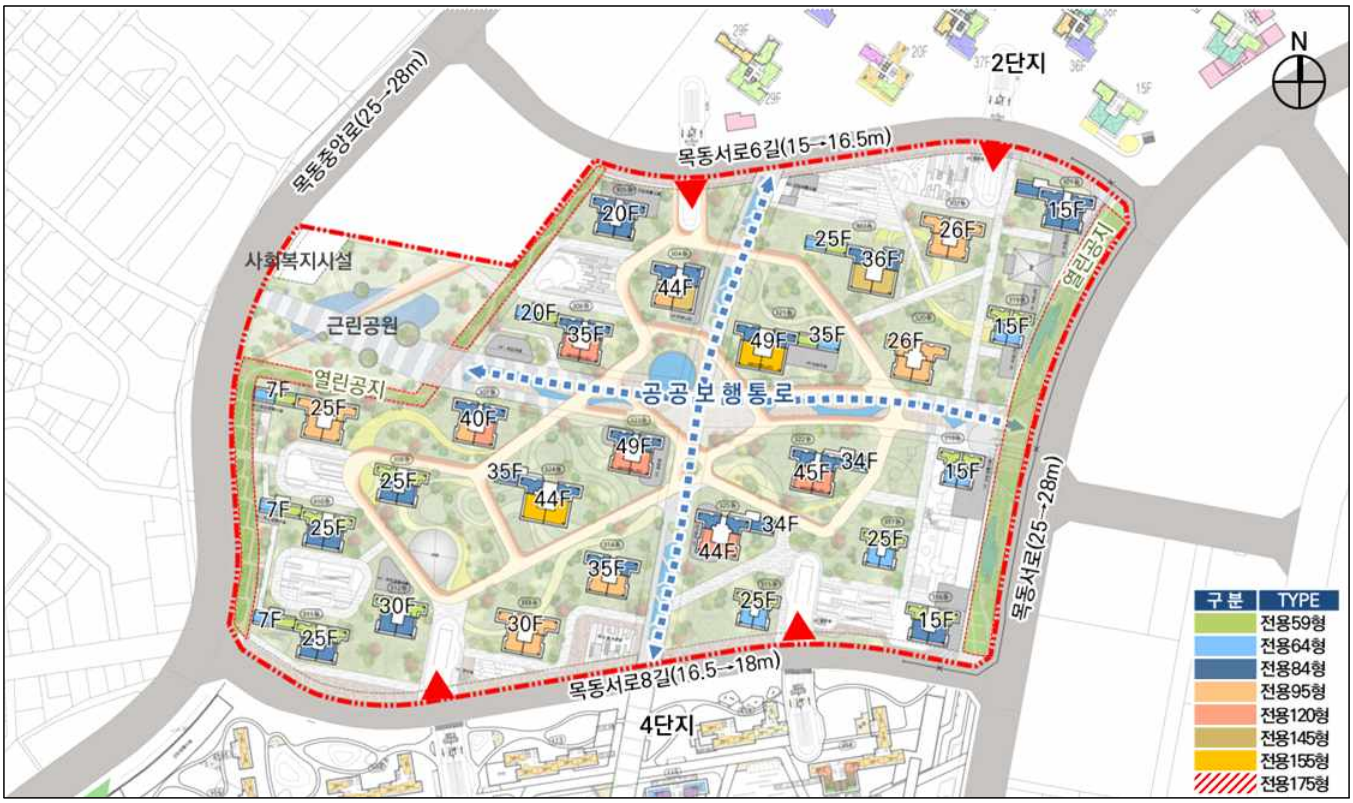
구 분		합 계	분양세대	공공세대	세대수 비율 (공공세대)	비 고
85㎡이하	59	505	223	282	15.2% (8.5%)	-
	64	248	162	86	7.5% (2.6%)	-
	84	1,316	1,286	30	39.7% (0.9%)	-
85㎡초과	95	572	572	-	17.3%	-
	120	379	379	-	11.4%	-
	145	114	114	-	3.4%	-
	155	179	179	-	5.4%	-
	175	4	4	-	0.1%	-
합 계		3,317	2,919	398	100.0% (12.0%)	-

〈공공주택계획(안)〉



나. 건축도면(안)

〈건축배치도〉



〈보행자동선계획도〉



〈조감도〉


KEY MAP
신목중학교
목동2단지
영도초등학교
목동서로 6길 (16.5m)
사회복지시설
공원(신설)
목동중앙로 (28m)
공공보행통로
파리공원
목동서로 8길 (18m)
목동서로(28m)
목동4단지

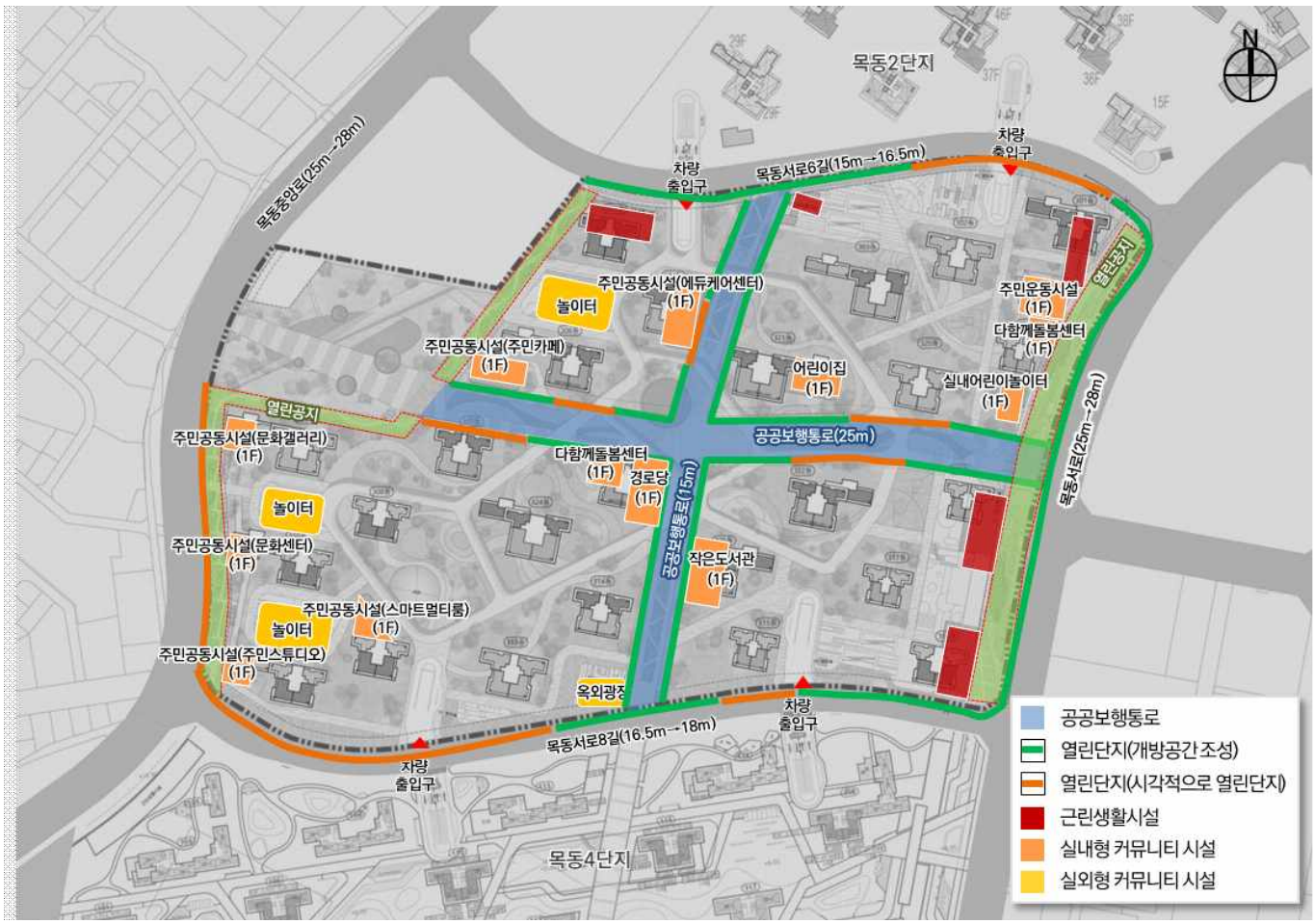

KEY MAP
목동 4단지
목동 2단지
목동서로 8길 (16.5m)
목동서로 6길 (16.5m)
목동서로(28m)
파리공원
공공보행통로(25m)

다. 공동이용시설 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	26,103.5	-
주민 공동 시설	계	[500㎡ + (세대수 x 2㎡)] x 1.25	8,917.5㎡ 이상	24,355.0	-
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	990.0	지상
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	1,200.0	지상
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	429.7㎡ 이상	430.0	지하
	주민공동시설	-	-	14,926.5	지상, 지하
	주민운동시설	-	-	1,658.5	옥외
	어린이놀이터	[1,500세대이상] 500㎡+세대수X0.7	2,889.80㎡ 이상	2,900.0	지상
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	600.0	지상
	실내어린이 놀이터		-	1,650.0	지상
관리사무소		10㎡ + [(총세대수-50) x 0.05㎡]	173.65㎡ 이상	1,658.5	지상
경비실		-	-	90.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

〈공동이용시설 설치 계획도〉



5 교통처리에 관한 계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 개선방안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영, 차량진출입 불허구간 반영
	Ⓑ	• 「서울목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선방안 반영
	Ⓒ	• 「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2」 개선방안 반영
	-	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
	-	• 사업지 내 도로 확폭 - 목동서로 : B=25.0→28.0m, L=151.0m - 목동중앙로 : B=25.0→28.0m, L=146.0m - 목동서로6길 : B=15.0→16.5m, L=463.0m - 목동서로8길 : B=15.0→16.5m, L=498.0m
진출입동선	-	• 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(4개소) - 교차로 운영
	-	• 사업지 진출입로 차로운영계획 수립
	-	• 진출입구 적정 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행	-	• 보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소
주차시설	-	• 법정주차대수 : 4,356대 • 주차수요(2030년) : 4,671대 • 계획주차대수 :6,063대 - 법정대비 : 139.2% - 수요대비 : 129.8%
교 통 안 전 및 기 타	-	• 교통 안전시설물 설치 - 차량 유출부 차량경고등 : 4소 - 노면표시 설치 • 사업지 주변 자전거도로 설치 (B=1.5~3.0m) • 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상

주: 지점은 교통처리계획도 참조

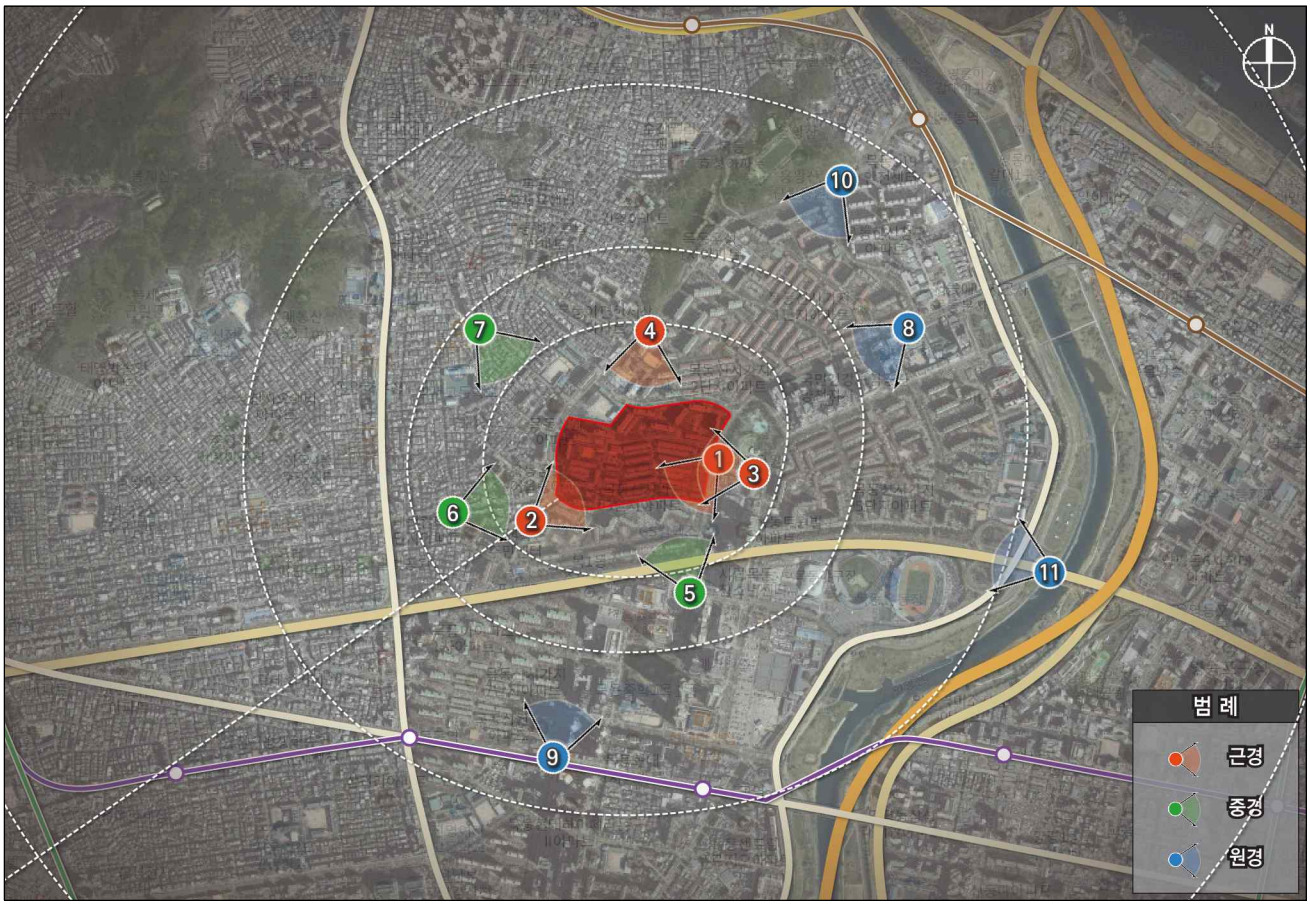
6 경관에 관한 계획(안)

1. 조망점 선정

조망점 구분		이격거리(m)	조망위치
근경 (250m 이내)	1	16	○ 대상지 동측 파리공원 앞 목동서로
	2	27	○ 대상지 남서측 목동3, 4단지 교차로
	3	127	○ 대상지 동측 파리공원 앞
	4	199	○ 대상지 북측 목동중앙로
중경 (500m 이내)	5	281	○ 대상지 남측 청소년수련관교차로
	6	360	○ 대상지 남서측 목동중앙서로
	7	491	○ 대상지 북서측 목동중앙로7길
원경 (500m 초과)	8	583	○ 대상지 북동측 월촌중학교 앞
	9	840	○ 대상지 남측 이마트 앞 교차로
	10	862	○ 대상지 북동측 용왕산근린공원 앞
	11	1,220	○ 대상지 남동측 목동교

주) 이격거리는 대상지 중심을 기준으로 함

〈 조망점 선정도 〉



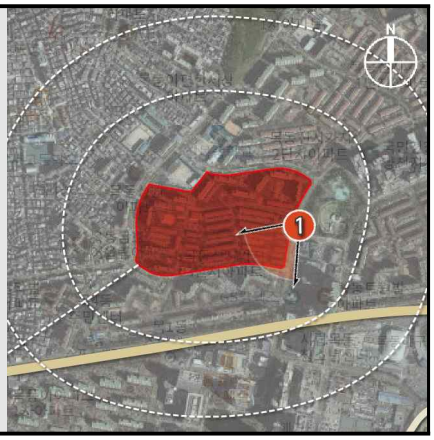
2. 조망점별 경관 분석

가. 대상지 동측 파리공원 앞 목동서로

조망점	조망점 1	조망거리	16 m	구분	근경

○ 조망지점 : 대상지 동측 파리공원 앞 목동서로
○ 선정이유 : 대상지의 주 진입로로 차량 및 유동인구가 많은 지점
○ 조망검토 : 조망노출도가 큰 지점으로, 휴먼스케일을 고려한 통경축 계획을 통해 시각적 위압감을 완화할 것으로 예상됨

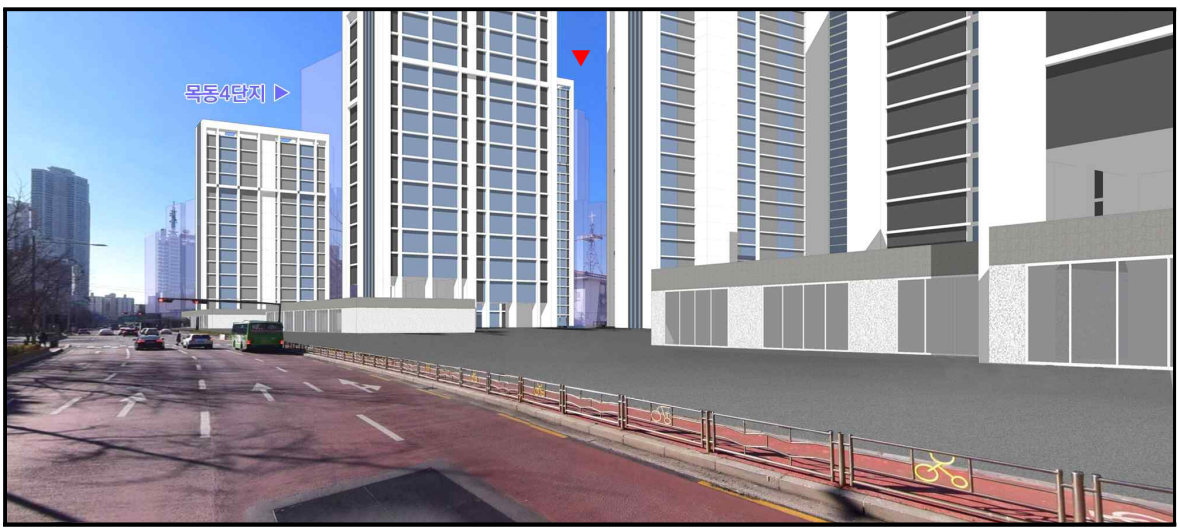
조망위치



사업시행전



사업시행후



나. 대상지 남서측 목동 3-4단지 교차로

조망점	조망점 2	조망거리	27 m	구분	근경

○ 조망지점 : 대상지 남서측 목동 3-4단지 교차로
○ 선정이유 : 대상지 주 진입로로 차량 및 유동인구가 많은 지점
○ 조망검토 : 조망노출도가 큰 지점으로, 휴면스케일을 고려한 입면 분절 및 색채계획이 필요할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전



사업시행후



다. 대상지 동측 파리공원앞

조망점	조망점 3	조망거리	127 m	구분	근경

○ 조망지점 : 대상지 동측 파리공원앞
○ 선정이유 : 근경으로서 대상지의 노출도가 높은 지점
○ 조망검토 : 수직고가 높은 건축경관을 형성하며, 단지 내 주동간 다양한 층수계획을 통해 리듬감 있는 스카이라인을 형성함으로써 시각적 위압감을 완화할 것으로 예상됨

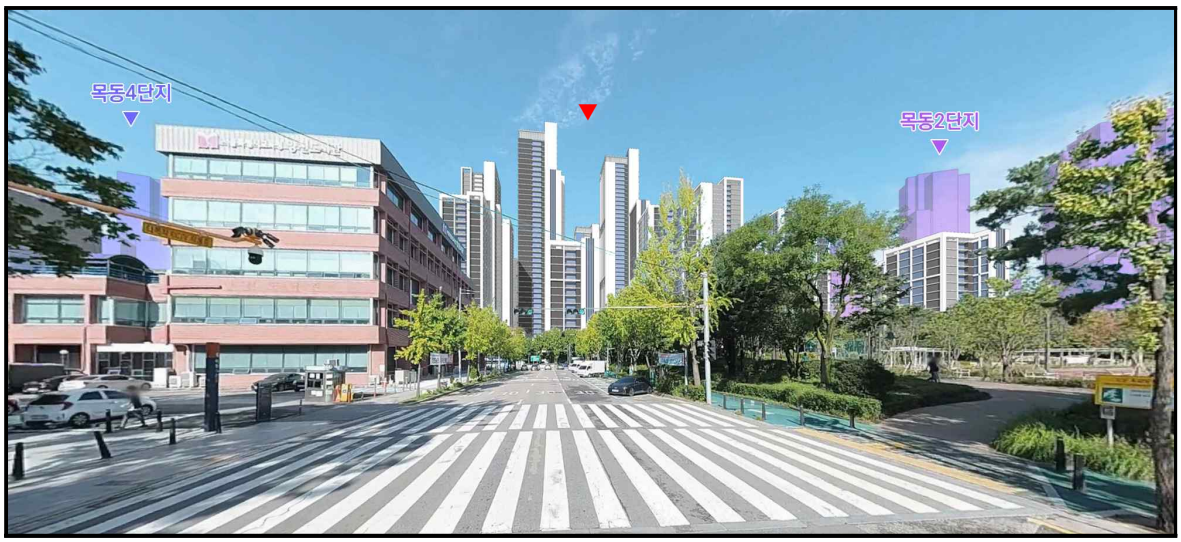
조망위치



사업시행전



사업시행후



라. 대상지 북측 목동중앙본로

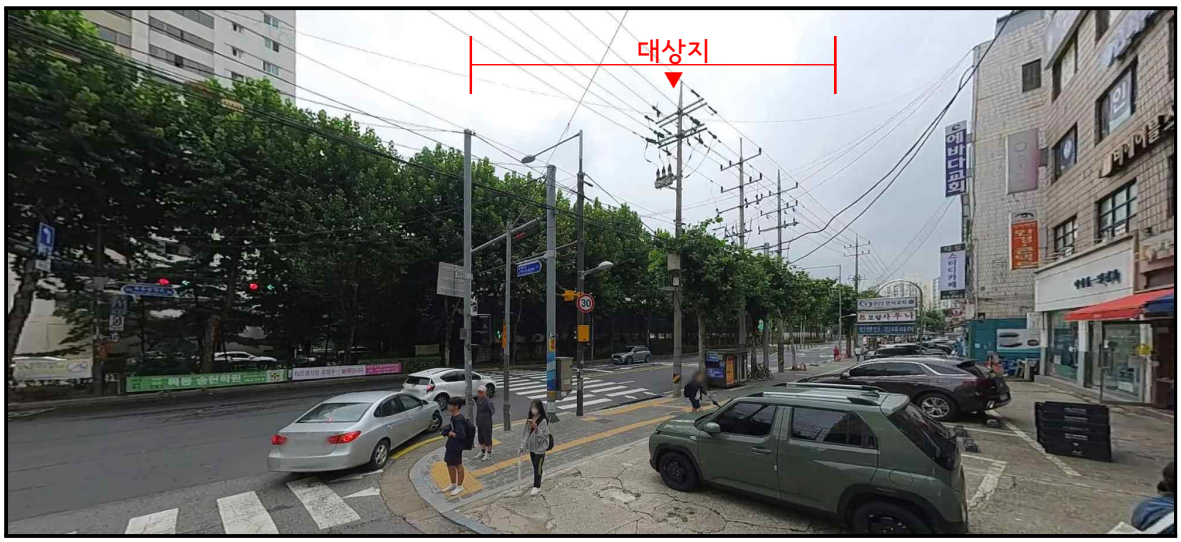
조망점	조망점 4	조망거리	199 m	구분	근경

○ 조망지점 : 대상지 북측 목동중앙본로
○ 선정이유 : 대상지 인근 도로로 차량 통행이 많은 지점
○ 조망검토 : 가로변 식재에 의해 대상 건축물 저층부 및 중층부가 차폐될 것으로 예상됨. 수직고의 변화가 생기나 인근의 목동 2단지 사업 예정지와 함께 위화감 없는 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨.

조망위치



사업시행전



사업시행후



마. 대상지 남측 청소년수련관교차로

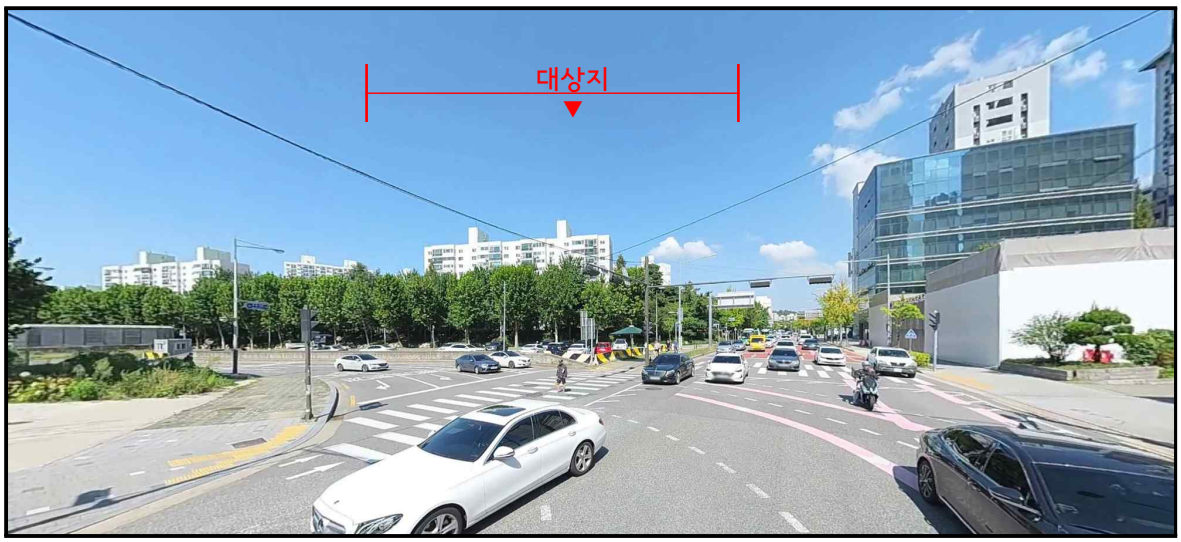
조망점	조망점 5	조망거리	281 m	구분	중경

○ 조망지점 : 대상지 남측 청소년수련관교차로
○ 선정이유 : 대상지 인근 교차로로 유동인구가 많은 지점
○ 조망검토 : 목동 4단지 사업예정지에 대상지가 일부 차폐될 것으로 보이며, 인근의 재개발 예정 건축물들과 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전



사업시행후

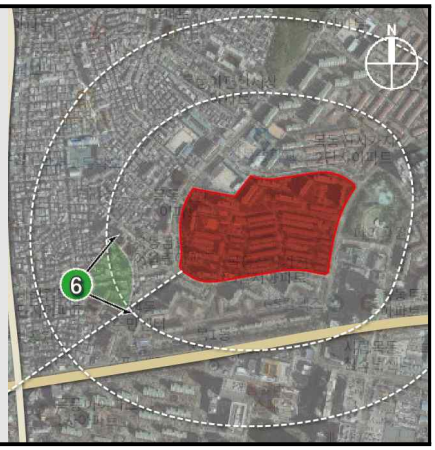


바. 대상지 남서측 목동중앙서로

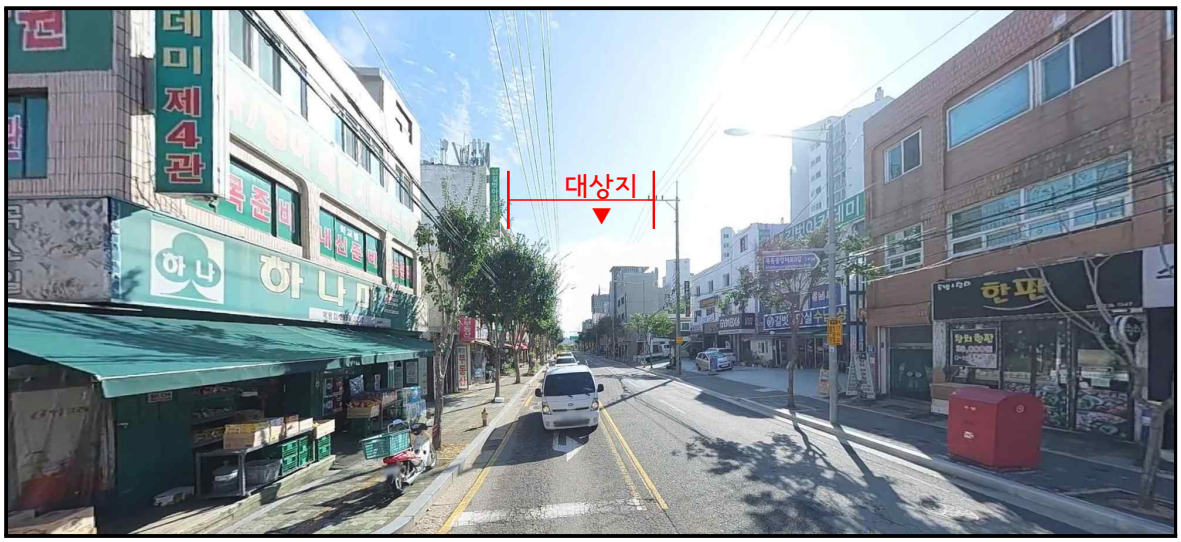
조망점	조망점 6	조망거리	360 m	구분	중경

○ 조망지점 : 대상지 남서측 목동중앙서로
○ 선정이유 : 대상지 주요 진입도로로서 통행량이 많은 지점
○ 조망검토 : 대상지 서측 중층부 일부가 조망되며, 기존 건축물들과 연속적인 건축경관을 형성하여 자연스러운 가로경관을 연출할 것으로 판단됨

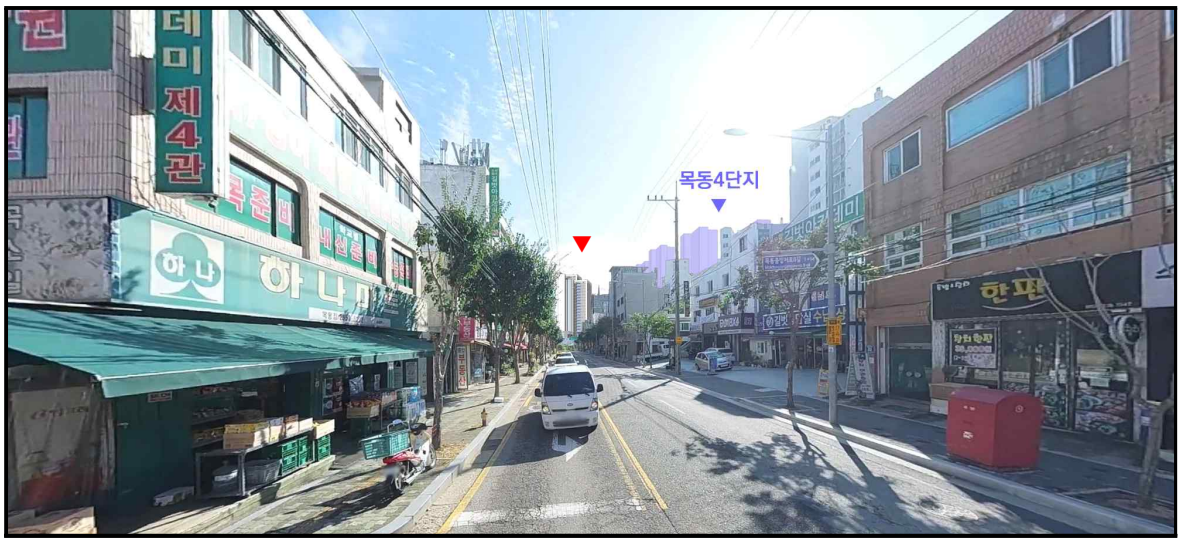
조망위치



사업시행전



사업시행후

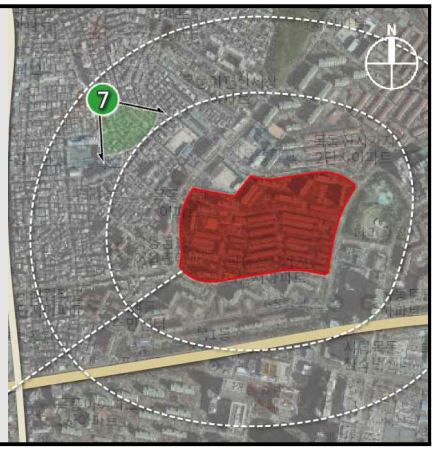


사. 대상지 북서측 목동중앙로 7길

조망점	조망점 7	조망거리	491 m	구분	중경

○ 조망지점 : 대상지 북서측 목동중앙로 7길
○ 선정이유 : 목동시장 인근으로 유동인구가 많은 지점
○ 조망검토 : 대상지 상층부가 조망될 것으로 예상하였으나, 이격거리 및 주변 건축물로 인하여 전체 차폐되어 경관적 영향이 없음

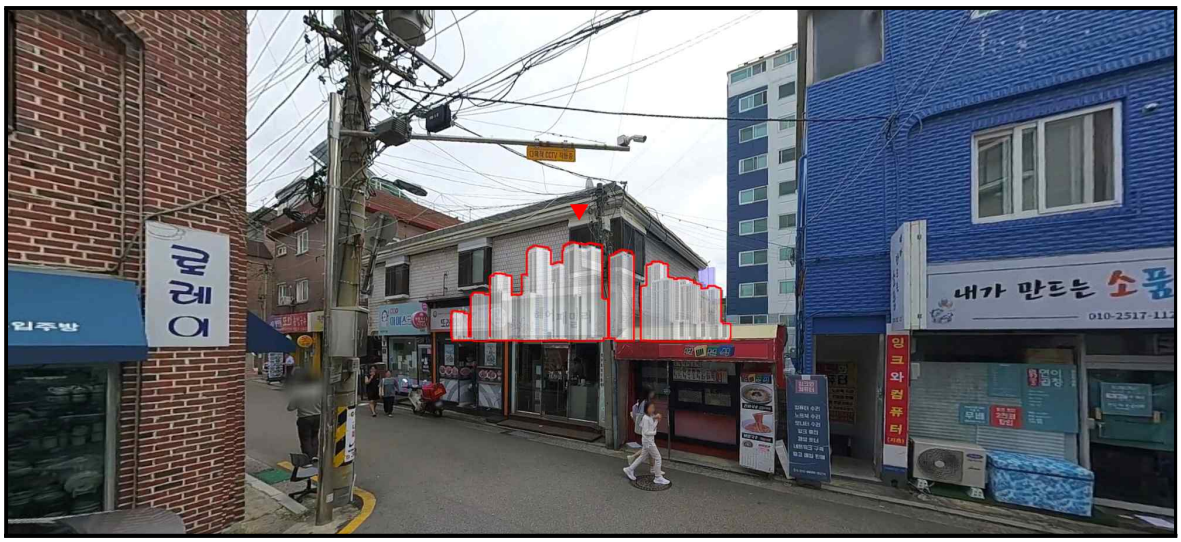
조망위치



사업시행전



사업시행후



아. 대상지 북동측 월촌중학교 앞

조망점	조망점 8	조망거리	583 m	구분	원경

○ 조망지점 : 대상지 북동측 월촌중학교 앞
○ 선정이유 : 교육시설 인근으로 주민들의 통행량이 많은 지점
○ 조망검토 : 대상지 북동측면 중층부 및 고층부 일부가 조망되며, 인근의 건축물들과 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전



사업시행후

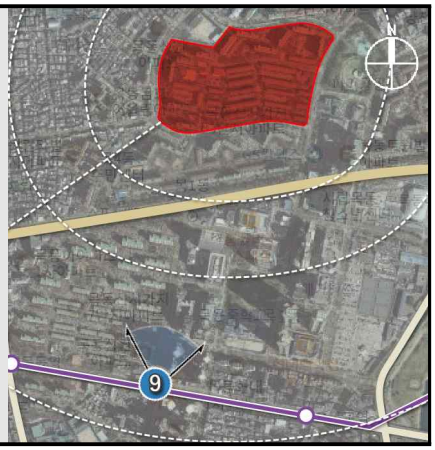


자. 대상지 남측 이마트 앞 교차로

조망점	조망점 9	조망거리	840 m	구분	원경

○ 조망지점 : 대상지 남측 이마트 앞 교차로
○ 선정이유 : 고층 건물과 주요 상업시설이 위치하여 차량 및 유동인구가 많은 지점
○ 조망검토 : 기형성된 건축물 및 목동 4단지 사업예정지에 의해 대상지가 전체 차폐되어 경관적 영향이 없음

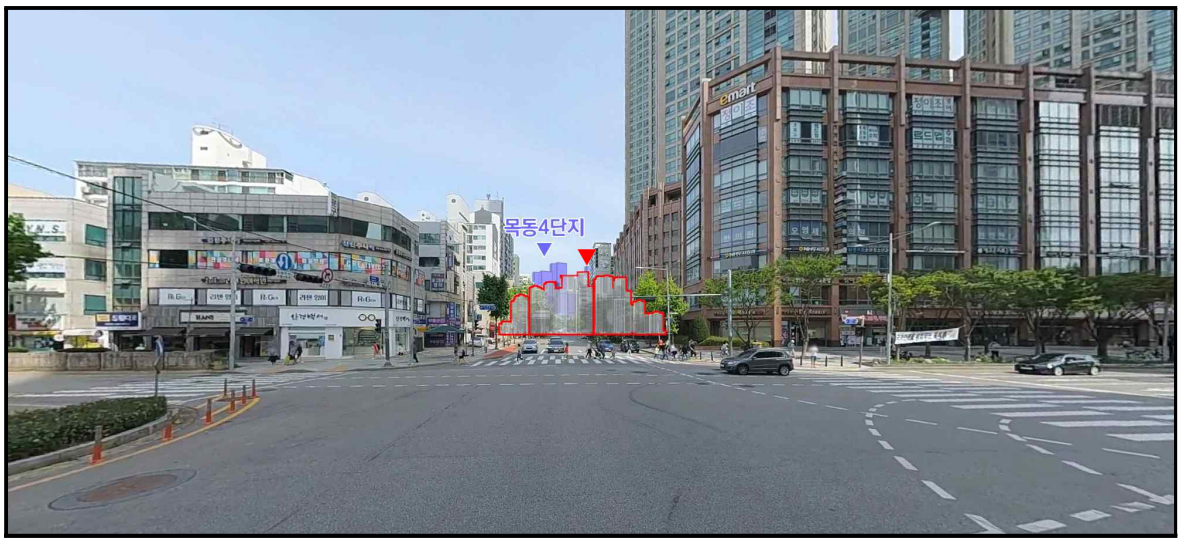
조망위치



사업시행전



사업시행후

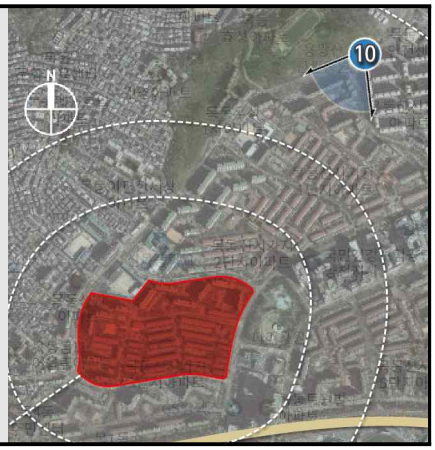


차. 대상지 북동측 용왕산근린공원앞

조망점	조망점 10	조망거리	862 m	구분	원경

○ 조망지점 : 대상지 북동측 용왕산근린공원앞
○ 선정이유 : 서울시에서 제안한 조망 명소 67번
○ 조망검토 : 이격거리 및 목동 1단지 사업예정지에 의해 대상지가 전체 차폐되어 경관적 영향이 없음

조망위치



사업시행전



사업시행후

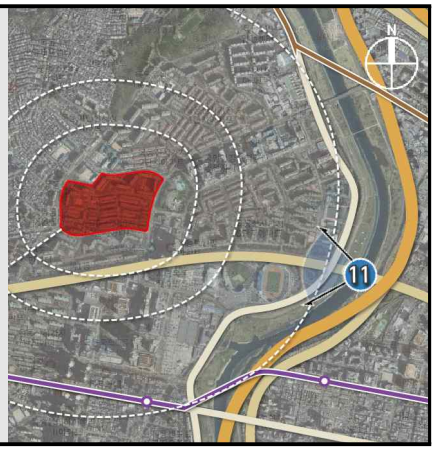


카. 대상지 남동측 목동교

조망점	조망점 11	조망거리	1,220 m	구분	원경

○ 조망지점 : 대상지 남동측 목동교
○ 선정이유 : 서울시에서 제안한 조망 명소 74번
○ 조망검토 : 대상지 남동측면 중층부 및 고층부가 전반적으로 조망될 것으로 예상됨. 대상지 인근의 다른 재개발 예정 단지들과 함께 기존의 도시경관에 순응하는 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

조망위치



사업시행전

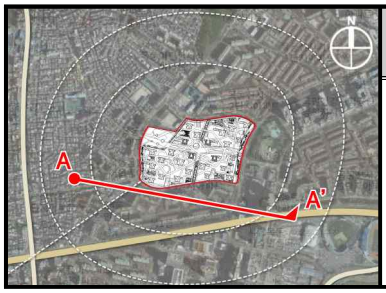


사업시행후



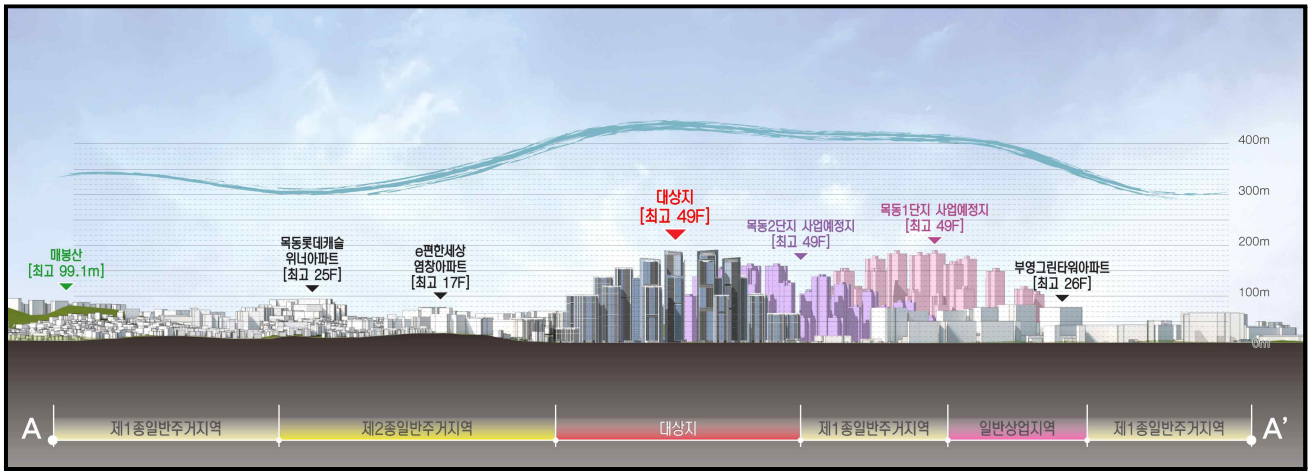
3. 스카이라인 분석

가. 남북측 스카이라인

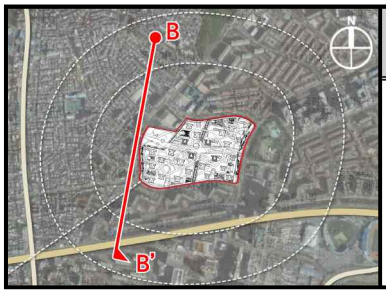


스카이라인 A-A'

○ 대상지 내 공공보행통로와 수직이 되는 남측에서 북측방면 스카이라인을 분석
○ 대상지와 비슷한 높이의 사업예정지 및 인근의 저층의 주거지와 연계하여 경계부로 점차 낮아지는 완만한 스카이라인이 형성됨.
○ 배후로 매봉산(99.1m)이 조망됨

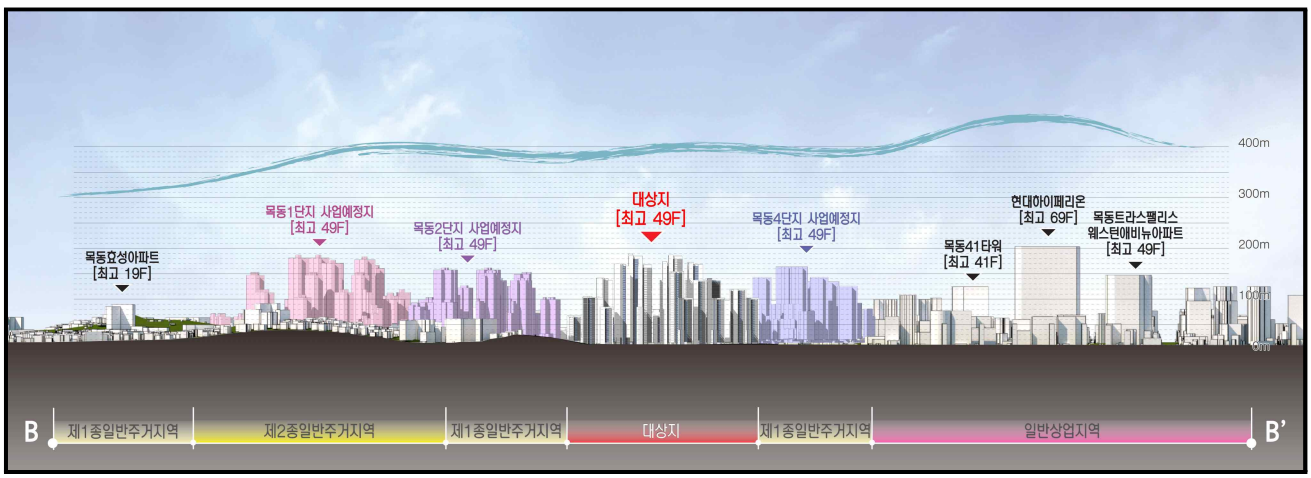


나. 동서측 스카이라인



스카이라인 B-B'

○ 대상지 내 공공보행통로와 수직이 되는 서측에서 동측방면 스카이라인을 분석
○ 대상지와 비슷한 높이의 사업예정지 및 우측의 고층 상업단지와 연계하여 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 보임
○ 건물의 통경축이 충분히 확보되어 차폐감을 완화할 것으로 예상됨



7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

가. 추산액

구분	추정 총수입	추정 총비용	추정 종전자산 추정액	비례율
통합 비례율	5,617,413,763	2,178,417,927	3,400,488,000	101.13%

※ 추정 비례율: (추정 총수입 - 추정 총비용) ÷ 추정 종전자산 추정액

나. 산출근거

1) 추정 총수입 : 5,617,413,763천원

(단위 : 천원)

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	분양면적		분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가)		세대당 평균분양가	
아파트 조합원 분양	59.95	84.90	-	15,274	50,490	1,296,700	-
	64.95	91.00	-	14,580	48,200	1,326,800	-
	84.95	115.00	340	13,886	45,900	1,596,800	542,912,000
	95.95	128.00	572	13,469	44,530	1,724,000	986,128,000
	120.95	155.00	379	13,331	44,070	2,066,200	783,089,800
	145.95	182.50	114	13,191	43,610	2,407,400	274,443,600
	155.95	194.75	179	13,053	43,150	2,542,000	455,018,000
	175.95	217.45	4	18,051	59,670	3,917,200	15,668,800
	소 계		1,588	-			3,057,260,200
아파트 일반분양	59.95	84.90	223	17,969	59,403	1,525,570	340,202,110
	64.95	91.00	162	17,153	56,703	1,560,920	252,869,040
	84.95	115.00	946	16,336	54,003	1,878,640	1,777,193,440
	소 계		1,331	-			2,370,264,590
국민주택 규모주택	59.95	84.90	270+12	-	-	137,814	36,796,300
	64.95	91.00	86	-	-	148,138	12,739,900
	84.95	115.00	30	-	-	188,825	5,664,800
	소 계		398	-			55,201,000
근린생활시설			-	-			134,687,973
합 계			-	-			5,617,413,763

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(55,000천원/평), 조합원분양가(44,406천원/평, 평형간 격차율 적용)
※ 분양받을 아파트 가격은 2024년 현재 목동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 종후자산 감정평가 후 관리처분시 결정됨.
※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유 유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음.
※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.
※ 국민주택규모주택 59형 중 12세대는 기부채납 임대주택임.

2) 추정 총비용 : 2,178,417,927천원

(단위 : 천원)

구 분	항 목	금 액	비 고
공사비	신축 공사비,(8,000천원/3.3㎡) 매입부가세, 건축물철거비, 정비기반시설 공사비, 지장물 이설비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등	1,853,040,192	9,116천원/3.3㎡
관리비	추진위원회 운영비, 조합운영비, 총회비용, 신탁등기비 등	3,692,220	18천원/3.3㎡
설계비	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 공원 및 소방 설계 등	15,999,272	79천원/3.3㎡
감리비	건축, 전기 감리비 등	33,600,080	165천원/3.3㎡
외주용역비	정비사업전문관리용역비, 감정평가수수료, 기장 세무회계, 친환경 관련, 교육영향평가, 교통영향평가, 환경영향평가 등	143,508,836	706천원/3.3㎡
각종 분담금	학교용지부담금, 상하수도 부담금, 지역난방/도시가스 분담금, 광역교통시설분담금 등	34,321,917	169천원/3.3㎡
금융비용	정비사업 유이자대여금 금융비용	43,138,620	212천원/3.3㎡
예비비	-	51,116,790	251천원/3.3㎡
합계	-	2,178,417,927	-

3) 추정 종전자산 총액 : 3,400,488,000천원

(단위 : 천원)

구분		세대(호)수	세대(호)당 평균 금액	종전자산 추정액	비고
아파트	26A	600	1,650,000	990,000,000	-
	30A	46	1,800,000	82,800,000	-
	35B	184	2,100,000	386,400,000	
	38C	156	2,100,000	327,600,000	
	35A	230	2,100,000	483,000,000	
	46B	78	2,500,000	195,000,000	
	44A	75	2,500,000	187,500,000	
	51B	15	2,850,000	42,750,000	
	57C	144	2,850,000	410,400,000	-
	55A	60	2,850,000	171,000,000	-
아파트 소계		**1,588**	**-**	**3,276,450,000**	**-**
상가	관리동 1층	6	5,319,500	31,917,000	-
	관리동 2층	4	1,418,750	5,675,000	-
	복리시설 1층	1	28,287,000	28,287,000	
	복리시설 2층	1	5,905,000	5,905,000	
	상가동 1층	25	1,369,360	34,234,000	
	상가동2층	16	1,126,250	18,020,000	-
상가 소계		**53**	**-**	**124,038,000**	**-**
합 계		**1,641**	**-**	**3,400,488,000**	**-**

※ 아파트의 경우 최근 발표된 및 한국부동산원 시세(2024.12.30. 하한가 평균) 등을 기준으로 적의 조정하여 추정함.
※ 상가의 경우 건물면적, 대지지분 등이 상이하여 인근 단지와 유사한 거래사례, 시세 등을 통하여 감정평가기관의 개략적인 산정액으로 추정함.
※ 상기 종전자산 추산액은 향후 사업시행인가일을 기준으로 관리처분계획수립시 2개의 감정평가사가 평가한 금액으로 확정됨.

4) 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (일반분양 기준)	10.0%	60,500	112.92%	110.37%	107.81%	105.26%	102.71%
	5.0%	57,750	109.58%	107.03%	104.47%	101.92%	99.37%
	0.0%	55,000	106.24%	103.69%	101.13%	98.58%	96.02%
	-5.0%	52,250	102.90%	100.35%	97.79%	95.24%	92.68%
	-10.0%	49,500	99.56%	97.00%	94.45%	91.89%	89.34%

5) 예상 추정분담금

구분	추정 종전 자산가액 (호,천원)	비례율	권리가액	종후자산 공급평형 (공급3.3㎡)	종후자산 주택형 (TYPE)	조합원분양가	추정 분담금
26A	1,650,000	101.13%	1,668,645	25	59	1,296,700	-371,945
				27	64	1,326,800	-341,845
				34	84	1,596,800	-71,845
				38	95	1,724,000	55,355
				46	120	2,066,200	397,555
				55	145	2,407,400	738,755
				58	155	2,542,000	873,355
				65P	175PH	3,917,200	2,248,555
30A	1,800,000	101.13%	1,820,340	25	59	1,296,700	-523,640
				27	64	1,326,800	-493,540
				34	84	1,596,800	-223,540
				38	95	1,724,000	-96,340
				46	120	2,066,200	245,860
				55	145	2,407,400	587,060
				58	155	2,542,000	721,660
				65PH	175PH	3,917,200	2,096,860
35A, 35B, 38C	2,100,000	101.13%	2,123,730	25	59	1,296,700	-827,030
				27	64	1,326,800	-796,930
				34	84	1,596,800	-526,930
				38	95	1,724,000	-399,730
				46	120	2,066,200	-57,530
				55	145	2,407,400	283,670
				58	155	2,542,000	418,270
				65PH	175PH	3,917,200	1,793,470
44A, 46B	2,500,000	101.13%	2,528,250	25	59	1,296,700	-1,231,550
				27	64	1,326,800	-1,201,450
				34	84	1,596,800	-931,450
				38	95	1,724,000	-804,250
				46	120	2,066,200	-462,050
				55	145	2,407,400	-120,850
				58	155	2,542,000	13,750
				65PH	175PH	3,917,200	1,388,950
55A, 51B, 57C	2,850,000	101.13%	2,882,205	25	59	1,296,700	-1,585,505
				27	64	1,326,800	-1,555,405
				34	84	1,596,800	-1,285,405
				38	95	1,724,000	-1,158,205
				46	120	2,066,200	-816,005
				55	145	2,407,400	-474,805
				58	155	2,542,000	-340,205
				65PH	175PH	3,917,200	1,034,995

※ 환급금(-), 분담금(+)
※ 추정분담금 = 분양받을 자산의 조합원분양가액 - 권리가액 (추정 종전자산가액 × 비례율)
※ 정확한 추정 분담금은 관리처분시 결정되며, 사업이 진행됨에 따라 추정 분담금은 변경될 수 있음.

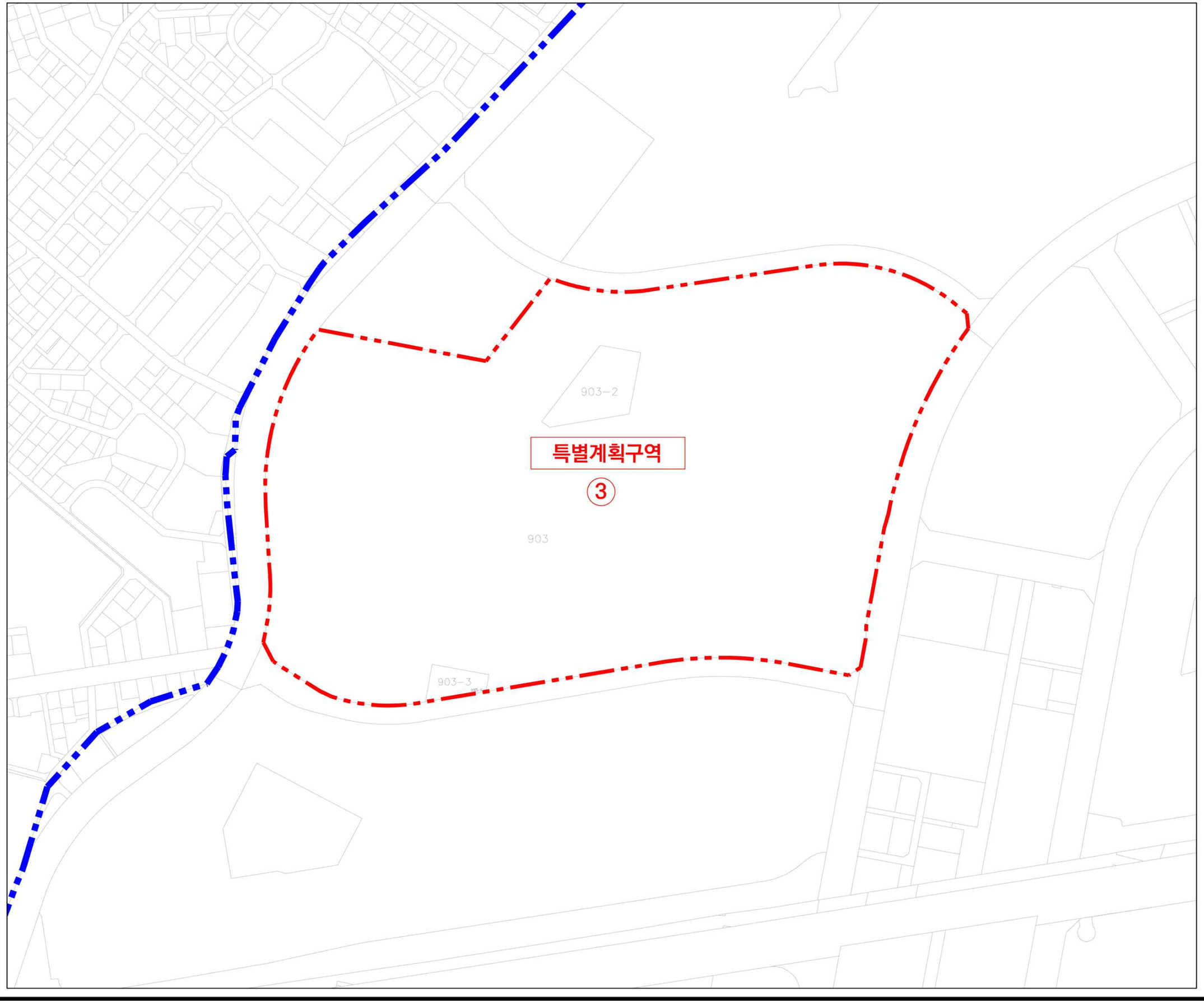
Ⅵ. 관련도면

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획구역 내
특별계획구역3
세부개발계획 결정

특별계획구역 결정도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선



N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3 세부개발계획 결정

용도지역 결정(기정)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3 세부개발계획 결정

용도지역 결정(변경)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3 세부개발계획 결정

도시계획시설 결정(기정)도

범 례

- 특별계획구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 ⑧
초등학교 ①
어린이공원 ③
어린이공원 ②
녹 지 ①
녹 지 ①
녹 지 ③
녹 지 ③
소 2-20
중 2-265
중 2-266
대(보) 3-151
대(집) 3-157
대(보) 3-152
대(집) 3-158
문화공원 문-①
문화시설 ①
주차장 ⑨
소(특) 3-17
소(국) 2-17
소(특) 1-1
공공공지 ①
소(국) 3-18
소(특) 3-26
소(특) 3-27
소(특) 3-25
전기공급설비 ③
연결녹지 A
주차장 ④
사회복지시설 ① 환기구 ①
공공청사 ④
사회복지시설 C
근린공원 근-C
주차장 A
경관녹지 ②
수도공급설비
광(주) 1-12
사회복지시설
방송·통신시설

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3 세부개발계획 결정

도시계획시설 결정(변경)도

범 례

- 특별계획구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구
- 공간적 범위 결정

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 ⑧

녹 지 ①

소 2-20

초등학교 ①

중 2-265

사회복지시설 ①

근린공원 근-D

대(집) 3-157

대(보) 3-151

문화공원 문-①

대(보) 3-152

대(집) 3-158

문화시설 ①

녹 지 ①

녹 지 ③

공공청사 ④

녹 지 ③

사회복지시설 C

근린공원 근-C

주차장 A

환기구 ①

중 2-266

연결녹지 A

주차장 ⑨

소(특) 3-17

소(국) 2-17

소(특) 1-1

공공공지 ①

소(국) 3-18

전기공급설비 ③

소(특) 3-26

소(특) 3-27

주차장 ④

소(특) 3-25

경관녹지 ②

수도공급설비

광(주) 1-12

사회복지시설

방송·통신시설

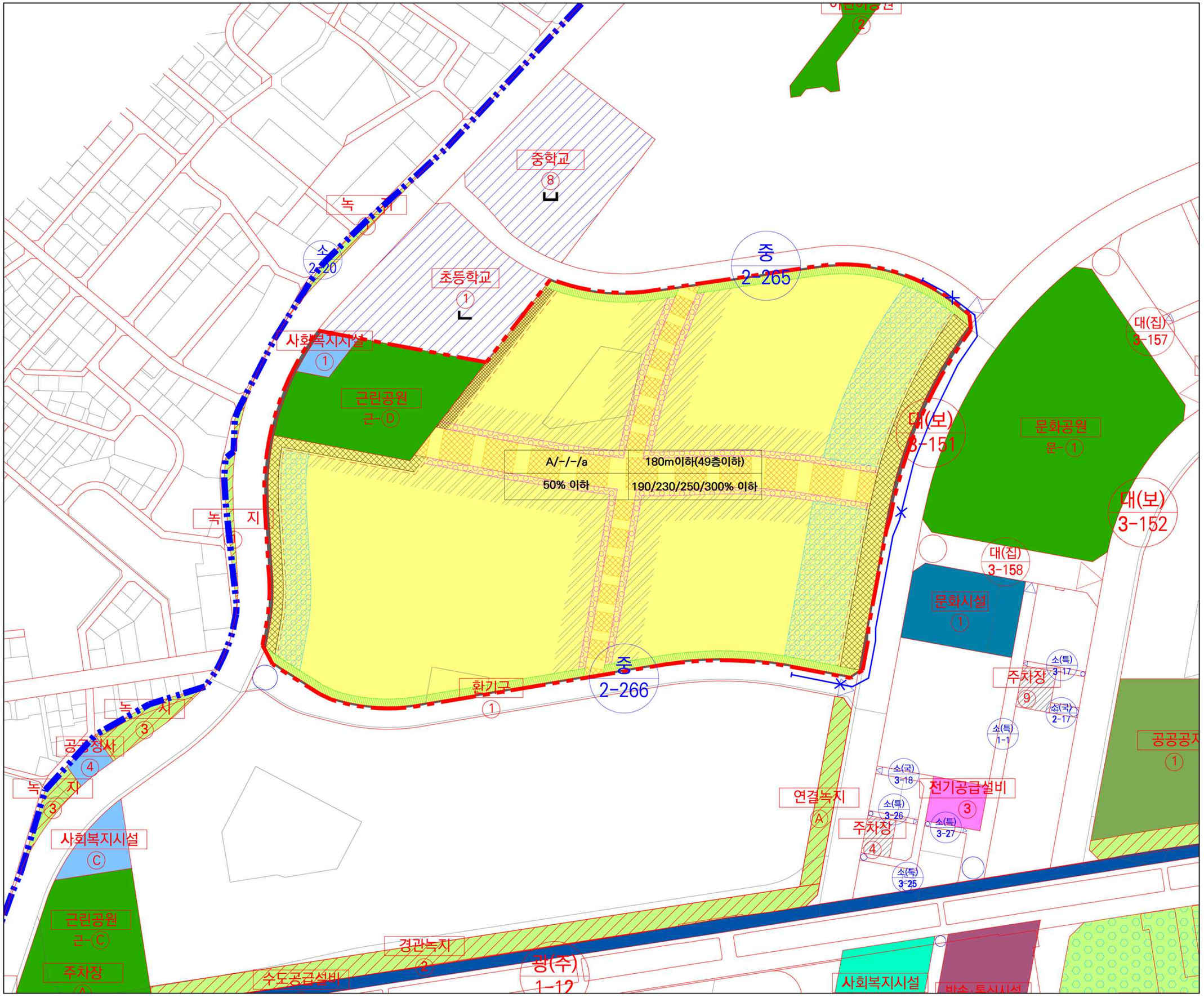
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3 세부개발계획 결정

특별계획구역 세부개발계획 결정도

범 례

- 지구단위계획
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 열린공지
- 획지(주거용지)
- 사회복지시설
- 도로
- 공원

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



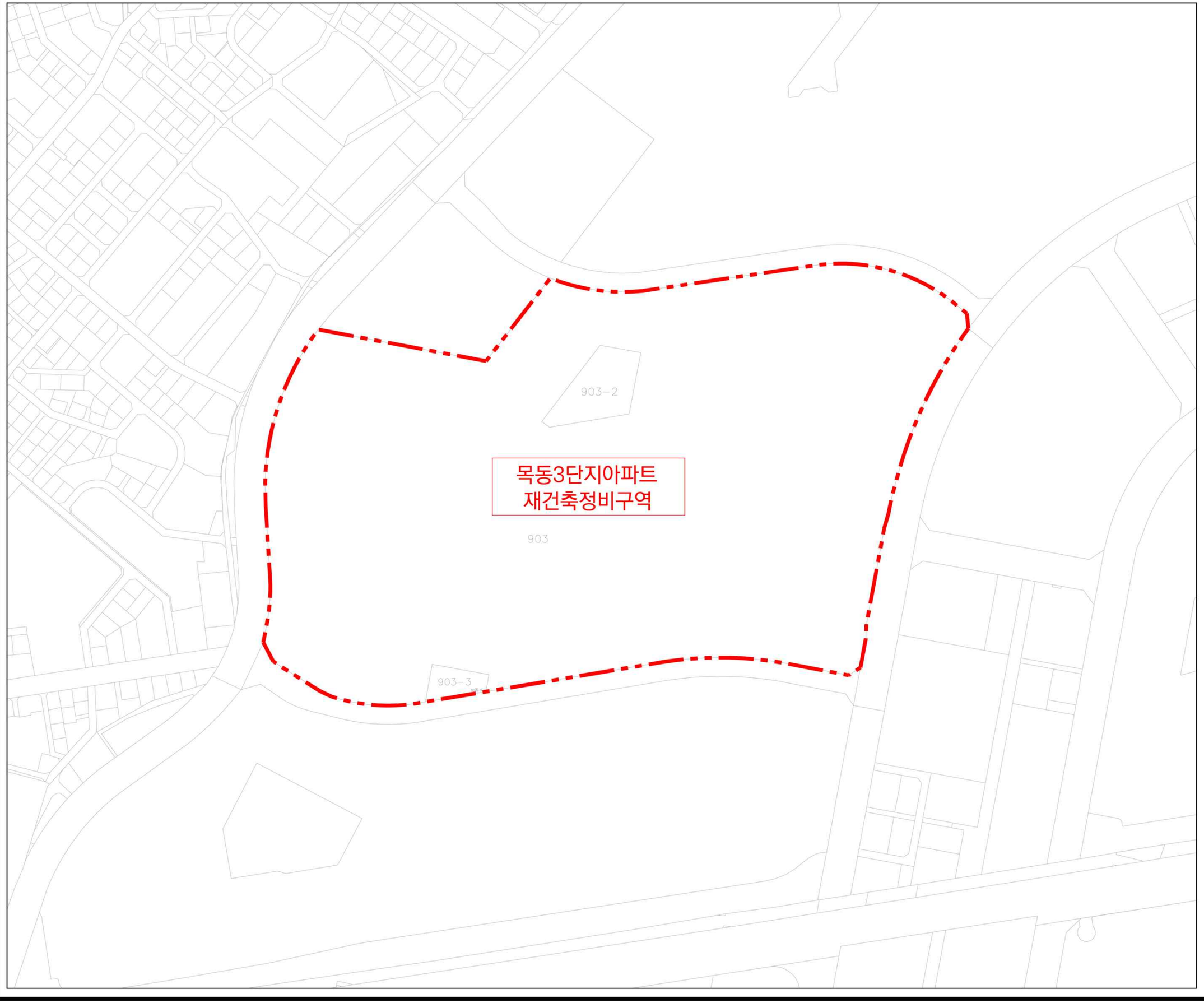
N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비구역 결정도



범 례

재건축정비구역

지적선

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정(기정)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정(변경)도

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역
(7층이하)

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

제3종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(기정)도

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 ⑧

초등학교 ①

어린이공원 ③

어린이공원 ②

녹 지 ①

녹 지 ①

녹 지 ③

녹 지 ③

소 2-20

중 2-265

중 2-266

대(보) 3-151

대(보) 3-152

대(집) 3-157

대(집) 3-158

문화공원 문-①

문화시설 ①

주차장 ⑨

주차장 ④

주차장 ④

소(특) 3-17

소(국) 2-17

소(특) 1-1

소(국) 3-18

소(특) 3-26

소(특) 3-27

소(특) 3-25

전기공급설비 ③

연결녹지 A

공공청사 ④

공공공지 ①

사회복지시설 ①

환기구 ①

사회복지시설 ⓒ

근린공원 근-ⓒ

주차장 A

경관녹지 ②

수도공급설비

광(주) 1-12

사회복지시설

방송·통신시설

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정(변경)도

범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 사회복지시설
- 환기구
- 공간적 범위 결정

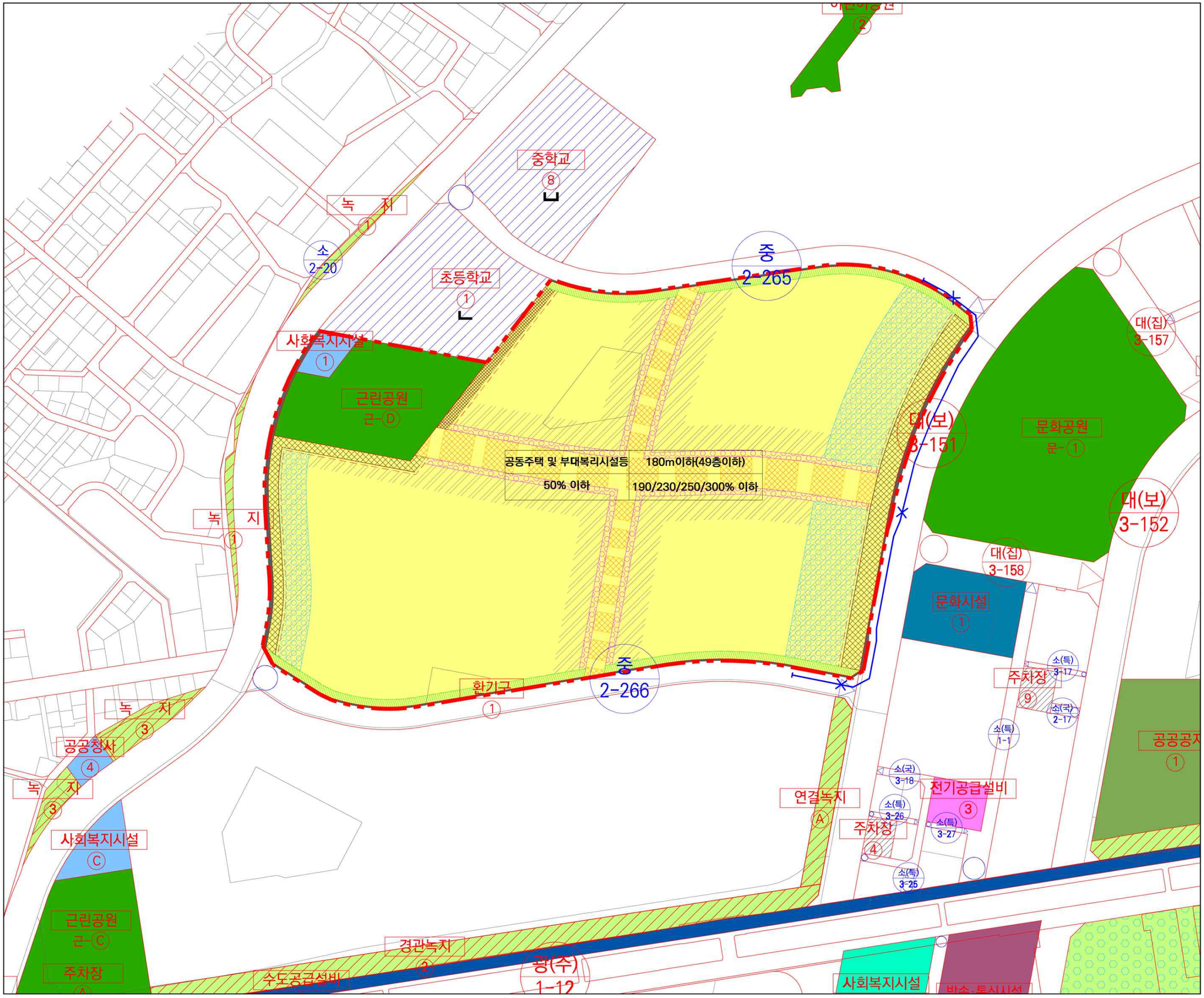
scale = 1/3,000

0 30 75 150m

중학교 8
초등학교 1
녹 지 1
소 2-20
중 2-265
사회복지시설 1
근린공원 근-D
대(집) 3-157
대(보) 3-151
문화공원 문-1
대(보) 3-152
대(집) 3-158
문화시설 1
주차장 9
소(특) 3-17
소(국) 2-17
소(특) 1-1
공공공지 1
중 2-266
환기구 1
녹 지 3
공공청사 4
녹 지 3
사회복지시설 C
근린공원 근-C
주차장 A
경관녹지 2
수도공급설비
광(주) 1-12
연결녹지 A
소(국) 3-18
전기공급설비 3
소(특) 3-26
소(특) 3-27
주차장 4
소(특) 3-25
사회복지시설
방송·통신시설

목동3단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비계획 결정도



범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 건축한계선
- 전면공지
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 열린공지
- 획지(주거용지)
- 사회복지시설
- 도로
- 공원

주용도	최고높이(층 이하)
건폐율(% 이하)	기준/허용/상한/법적상한용적률 (% 이하)

N

scale = 1/3,000

0 30 75 150m

Ⅷ. 교통성검토서

1 분석의 개요

1. 분석의 목적

○ 본 분석은 서울특별시 양천구 목동서로 100(목동)에 공동주택 재건축으로 인한 교통량을 예측하고, 시설 입지에 따른 유발교통량이 주변 가로에 미치는 교통영향을 검토하여, 주변가로의 합리적인 교통처리방안을 수립하는데 그 목적이 있음

2. 분석의 범위

가. 시간적 범위

○ 기 준 년 도 : 2023년
○ 완 공 년 도 : 2027년
○ 목 표 년 도 : 2028년(완공 후 1년)

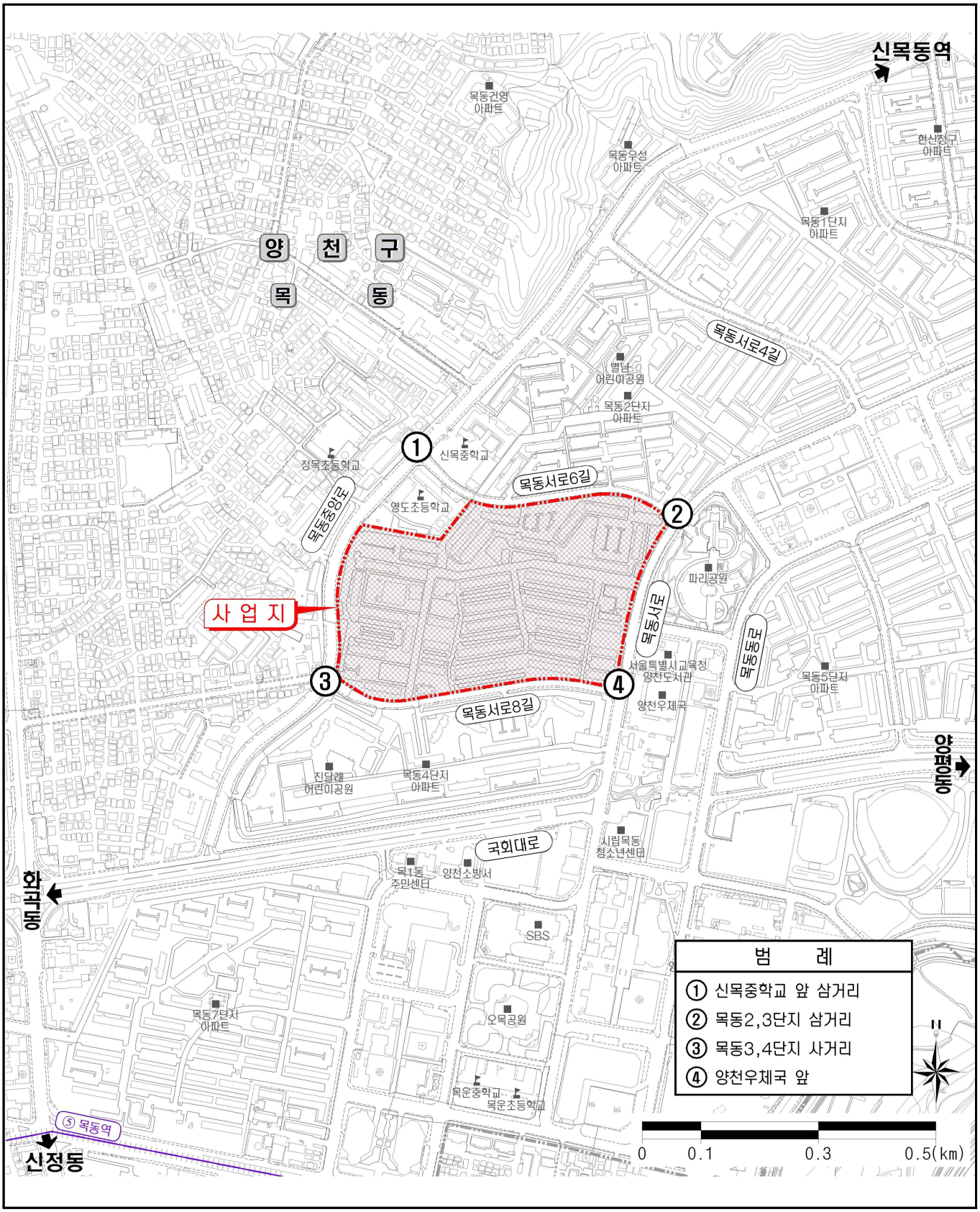
나. 공간적 범위

○ 위　치 : 서울특별시 양천구 목동서로 100(목동)

다. 분석의 내용적 범위

주 요 항 목	내　　용
1. 서　론	가. 사업의 개요　　나. 위치도 다. 건축계획
2. 교통현황조사 및 분석	가. 사업의 개요　　나. 교통소통 현황 다. 상위계획 검토
3. 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요	가. 도시교통지표 검토　　나. 교통수요 예측 다. 주차수요 예측
4. 개선방안	가. 개선방안

[사업지 위치도]


신목동역
양천구 목동
목동서로4길
목동중앙로
목동서로6길
목동서로
목동동로
목동서로8길
국회대로
사 업 지
①
②
③
④
신목중학교
정목초등학교
영도초등학교
목동건영 아파트
목동우성 아파트
한신청구 아파트
목동1단지 아파트
별님 어린이공원
목동2단지 아파트
파리공원
서울특별시교육청 양천도서관
양천우체국
목동5단지 아파트
진달래 어린이공원
목동4단지 아파트
시립목동 청소년센터
목1동 주민센터
양천소방서
SBS
오목공원
목동7단지 아파트
목운중학교
목운초등학교
⑤ 목동역
양평동
화곡동
신정동
범 례
① 신목중학교 앞 삼거리
② 목동2,3단지 삼거리
③ 목동3,4단지 사거리
④ 양천우체국 앞
N
0 0.1 0.3 0.5(km)

3. 사업의 개요

○ 본 사업지는 서울특별시 양천구 목동서로 100(목동)에 위치하고 있으며, 사업개요는 다음과 같음

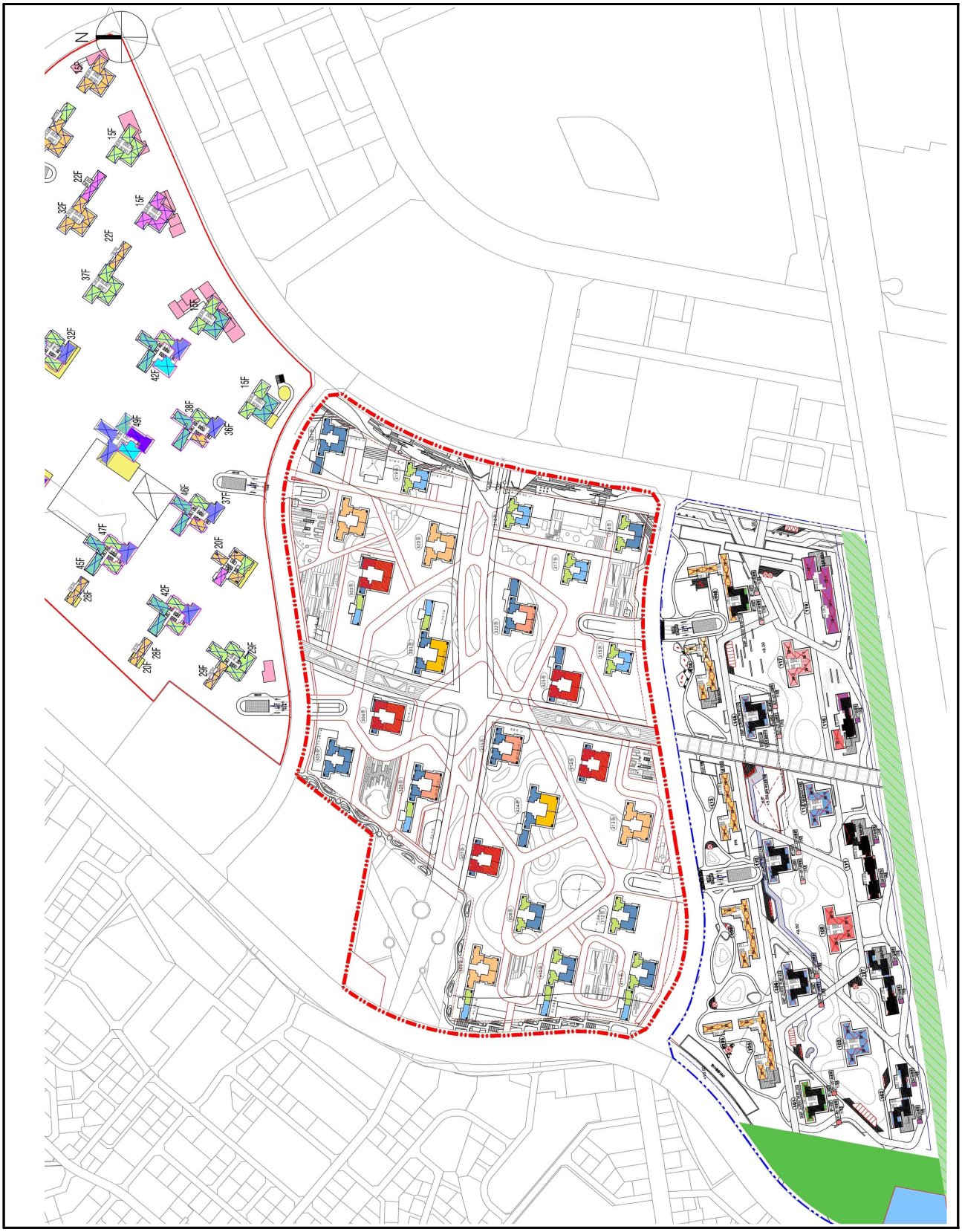
[사업 개요]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">목동3단지 재건축사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td colspan="8">서울특별시 양천구 목동서로 100(목동)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">부지면적</td><td>부 지 면 적</td><td colspan="8">150,543.50㎡</td></tr>
<tr><td>제 외 면 적</td><td colspan="8">13,826.20㎡</td></tr>
<tr><td>대 지 면 적</td><td colspan="8">136,717.30㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축규모</td><td>연 면 적</td><td colspan="8">672,001.60㎡</td></tr>
<tr><td>건 폐 율</td><td colspan="8">18.51%</td></tr>
<tr><td>용 적 율</td><td colspan="8">299.96%</td></tr>
<tr><td>세 대 수</td><td colspan="8">3,317세대</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차규모</td><td>법정주차</td><td colspan="8">4,353대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="8">4,703대</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td colspan="8">6,057대
- 법정대비 138.9%, 수요대비 128.6%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">발 생 교 통 량</td><td rowspan="3">목표년도</td><td colspan="7">발생교통량(대/시, 대/일)</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td>주변가로 및 사업지 첨두시</td><td rowspan="2">2028년</td><td>97</td><td>835</td><td>92</td><td>92</td><td>189</td><td>927</td><td>1,116</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량</td><td>3,813</td><td>3,813</td><td>859</td><td>859</td><td>4,672</td><td>4,672</td><td>9,344</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

4. 건축계획

[배 치 도]



2 교통환경 조사분석

1. 교통환경 현황

가. 교통환경 조사개요

1) 현황조사 개요

○ 교통영향을 분석하기 위해 사업지 주변의 가로 및 교차로 교통 현황 현장조사를 실시하였음

[현황조사 개요]

조사 항목		조사 내용	조사 범위	비 고
교통량 조사	교차로 교통량	· 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	분석대상 교차로 (4개소)	방향별 시간대별 6개 차종 구분
	가 로 교통량	· 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	과업노선 주변 4개소 지정	
주 변 지 역 개발계획조사		· 과업대상 주변 개발계획	공간적 범위	문헌조사

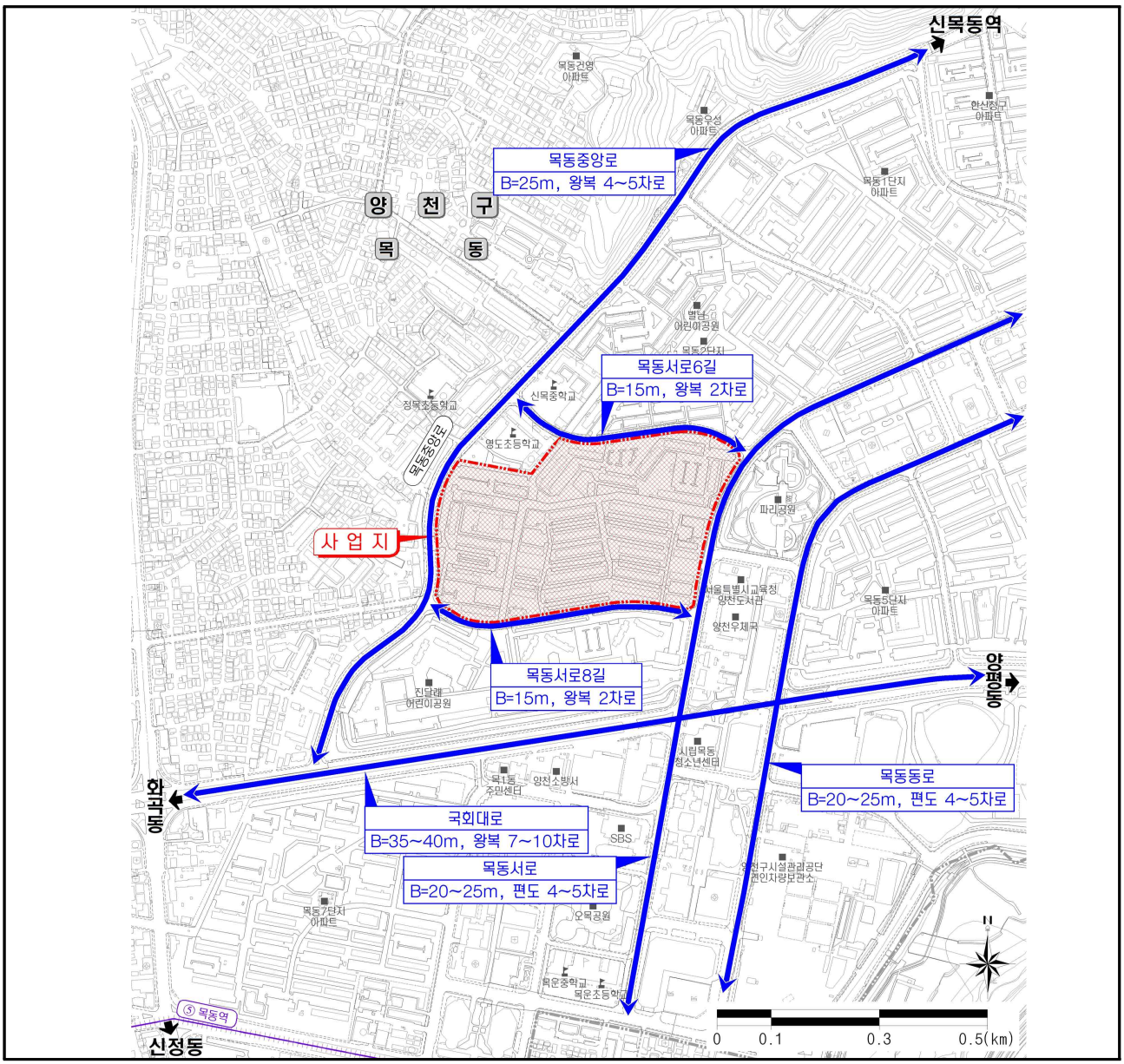
2) 가로망 체계 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 아래와 같음

[사업지 주변 가로망]

구분	도로명	폭원(m)	차로수
동측	목동서로	20~25	편도 4~5차로
	목동동로	20~25	편도 4~5차로
서측	목동중앙로	25	왕복 4~5차로
남측	목동서로8길	15	왕복 2차로
	국회대로	35~40	왕복 7~10차로
북측	목동서로6길	15	왕복 2차로

[사업지 주변 가로망 현황도]



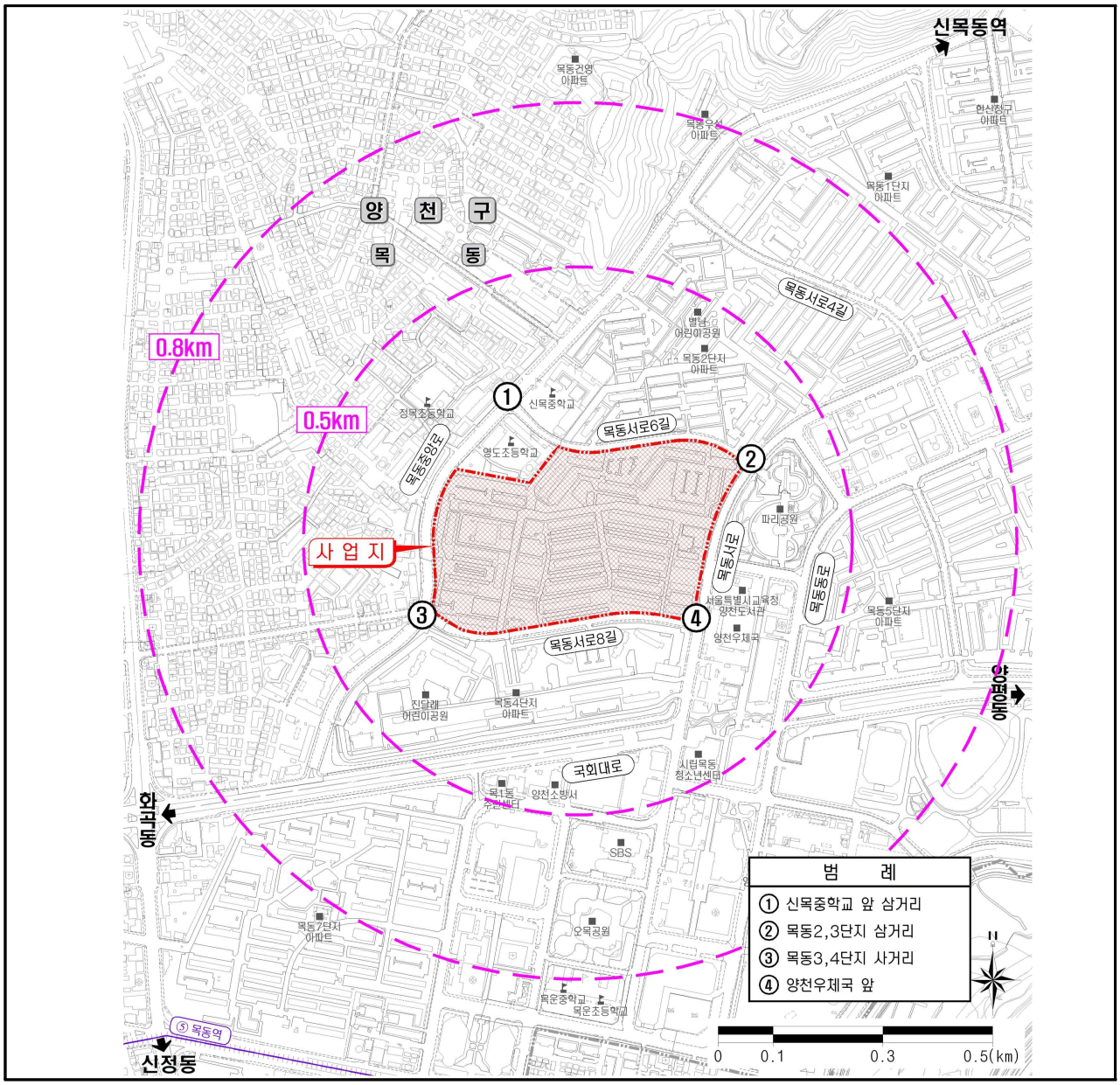
3) 주변 교차로 현황

○ 분석 대상 교차로는 4개소로 1개소는 4지, 3개소는 3지 형태로 운영 중임

[사업지 주변 교차로 기하구조 및 신호체계 현황]

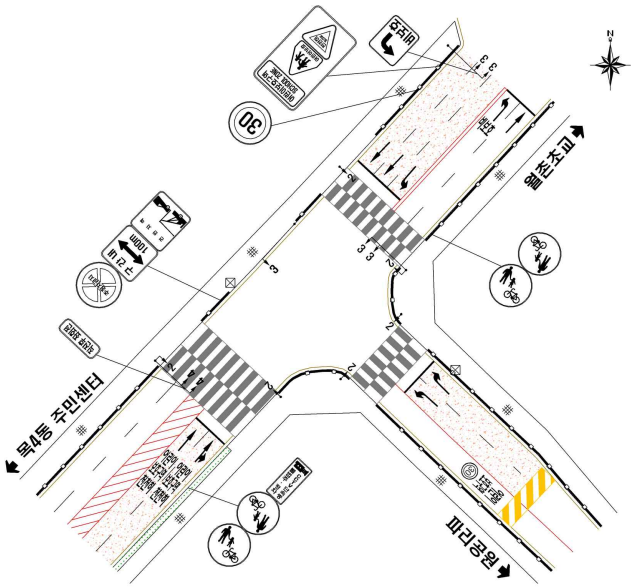
교 차 로 명	형 태	신호등설치여부	도류화여부	현 시 수	신호주기(초)
① 신목중학교 앞 교차로	3지	O	-	4	130
② 목동2,3단지 교차로	3지	O	-	2	110
③ 목동3,4단지 교차로	4지	O	-	5	130
④ 서울양천우체국 앞 교차로	3지	O	-	-	점멸신호

[사업지 주변 Key-map]



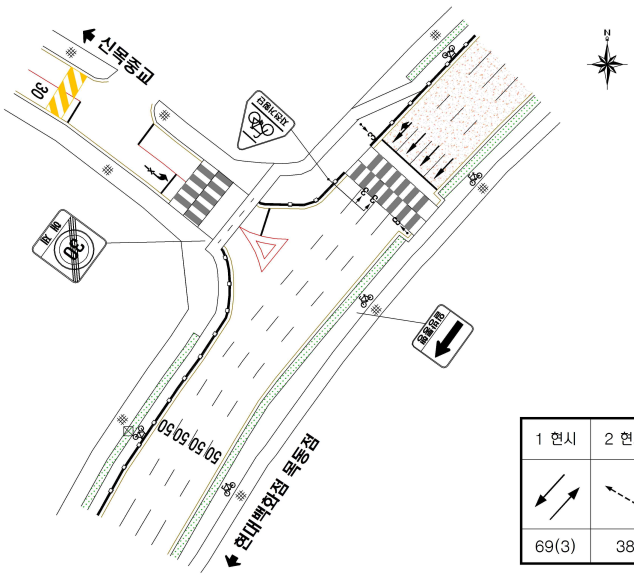
4) 교차로 기하구조 및 신호체계운영 현황

① 신목중학교 앞 교차로



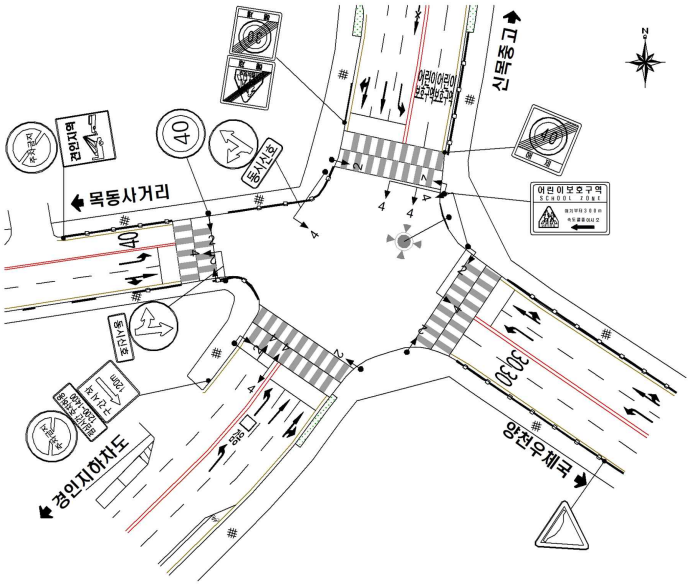
1 현시	2 현시	3 현시	4 현시	신호주기(초)
			전방향 보행신호	130
42(3)	21(3)	25(3)	36	

② 목동2,3단지 교차로



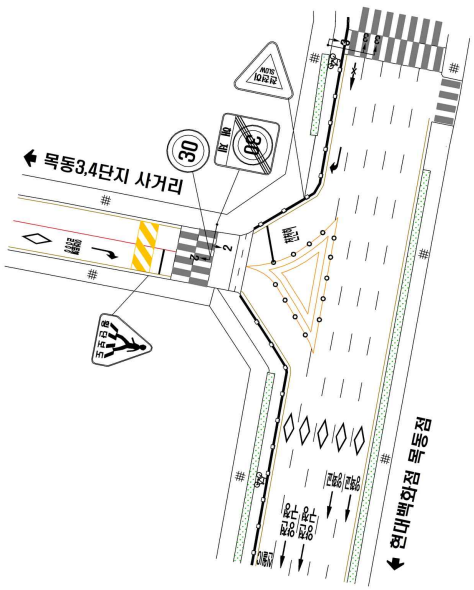
1 현시	2 현시	신호주기(초)
		110
69(3)	38	

③ 목동3,4단지 교차로



1 현시	2 현시	3 현시	4 현시	5 현시	신호주기(초)
					130
10(3)	13(3)	31(3)	31(3)	30(3)	

④ 서울양천우체국 앞 교차로



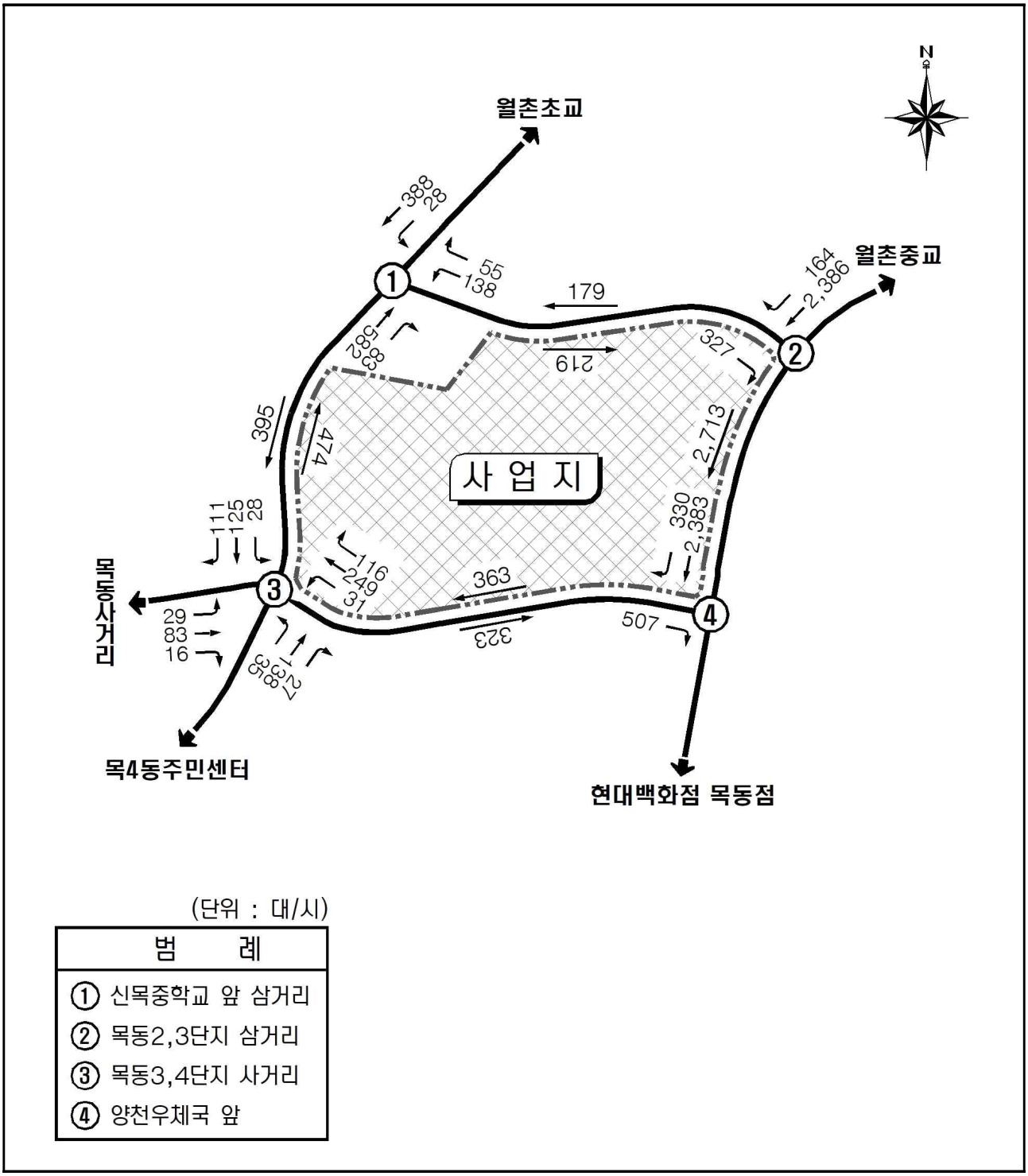
비 신 호(점멸)

2. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통현황

○ 가로 및 교차로 교통량 조사를 분석한 결과, 첨두일은 평일, 차량이 가장 많이 통과하는 첨두시간대는 08:00~09:00시로 분석됨

[현황 가로 및 교차로 교통량(2024년, 대/시)]



(단위 : 대/시)

범 례
① 신목중학교 앞 삼거리
② 목동2,3단지 삼거리
③ 목동3,4단지 사거리
④ 양천우체국 앞

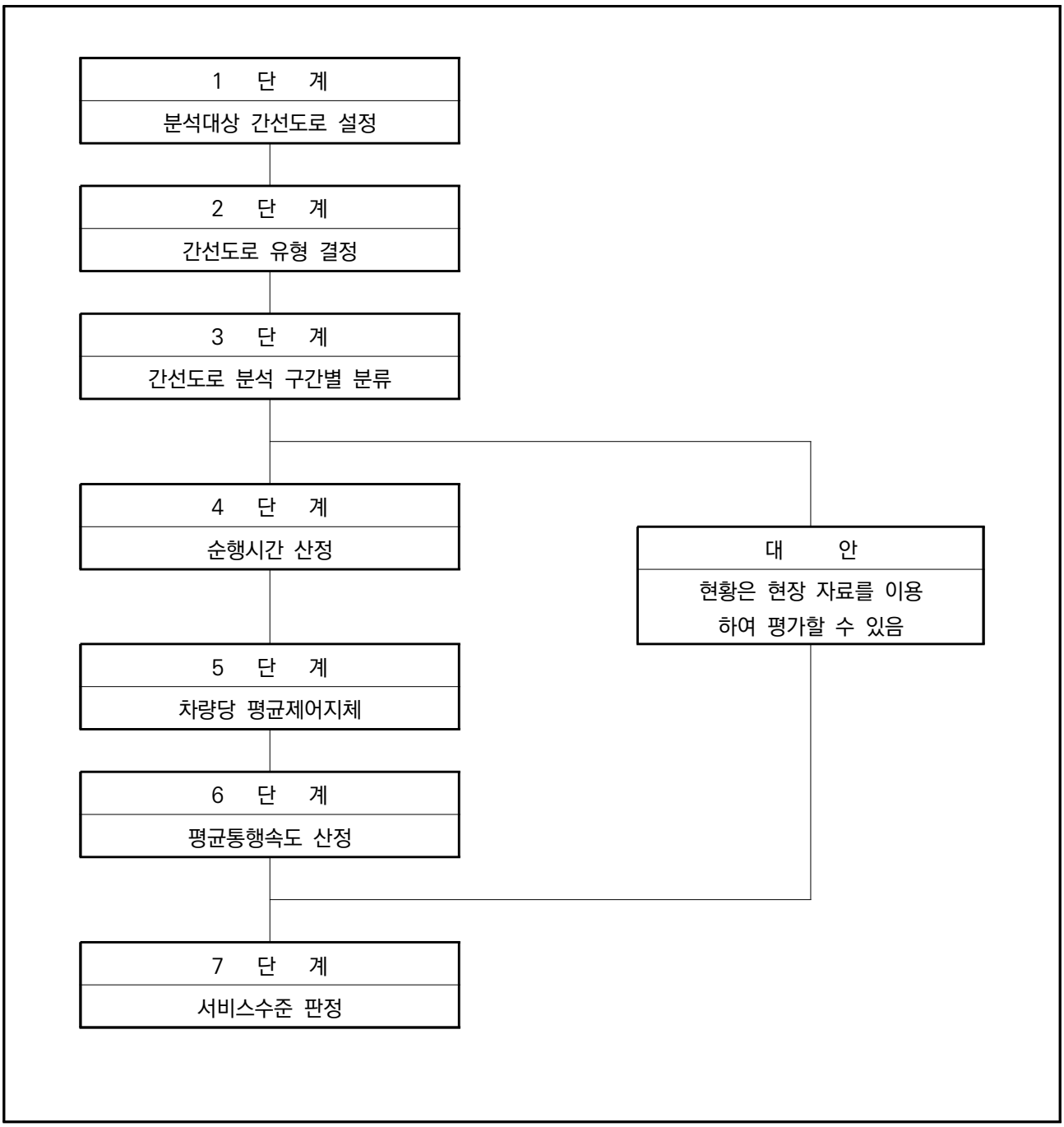
나. 가로교통량 및 서비스수준 분석

○ 본 과업구간은 도시 및 교외간선 구간으로 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 가로구간 서비스수준 분석방법을 이용하여 서비스수준 분석을 수행함

1) 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석

○ 가로 서비스수준 분석은 가로구간 속도조사 결과를 이용하여 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 도시 및 교외 간선도로 분석방법을 적용하여 분석하였음

[간선도로 서비스수준 분석과정]



2) 간선도로의 서비스수준 기준

구 분	간선도로 유형		
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서 비 스 수 준	평균통행속도(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, 2013, 국토교통부

3) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 “20.9~49.2km/h”, 서비스수준 “A~D”로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2024년, 현황)]

분 석 구 간					구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
목 동 서로6길	①	신목중학교 앞 교차로	→	② 목동2,3단지 교차로	0.5	Ⅲ	219	21.7	D
	②	목동2,3단지 교차로	→	① 신목중학교 앞 교차로	0.5	Ⅲ	179	28.3	D
목 동 서로8길	③	목동3,4단지 교차로	→	④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.5	Ⅲ	323	49.2	A
	④	서울양천우체국 앞 교차로	→	③ 목동3,4단지 교차로	0.5	Ⅲ	363	20.9	D
목 동 중앙로	①	신목중학교 앞 교차로	→	③ 목동3,4단지 교차로	0.4	Ⅲ	395	23.9	D
	③	목동3,4단지 교차로	→	① 신목중학교 앞 교차로	0.4	Ⅲ	474	22.7	D
목 동 서 로	②	목동2,3단지 교차로	→	④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.3	Ⅲ	2,713	42.4	B

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

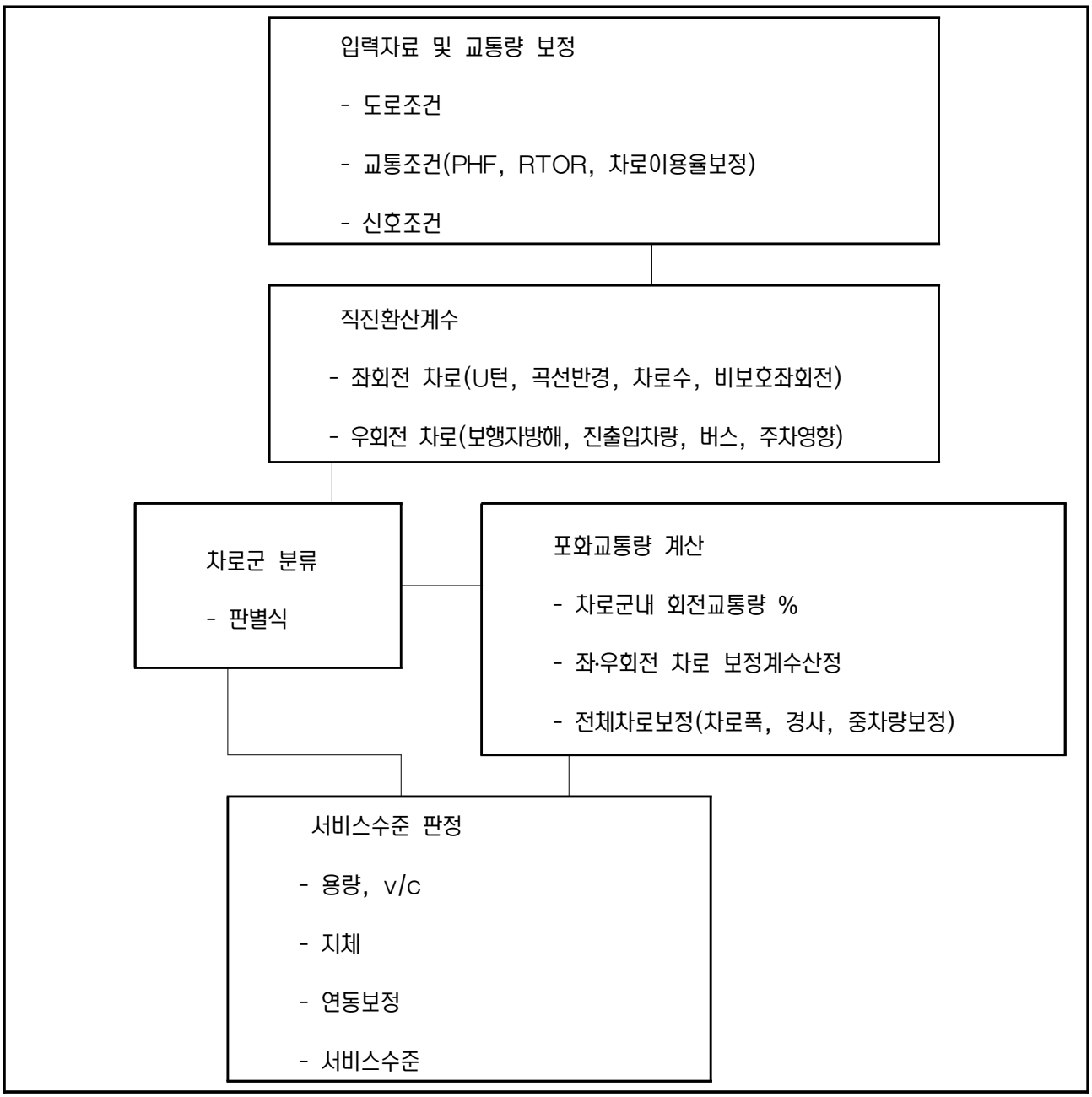
다. 교차로교통량 및 서비스수준 분석

1) 신호교차로 서비스수준 분석 방법

○ 운영분석(Operational Analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스 수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석임

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 제어지체로서 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력자료는 다음과 같음

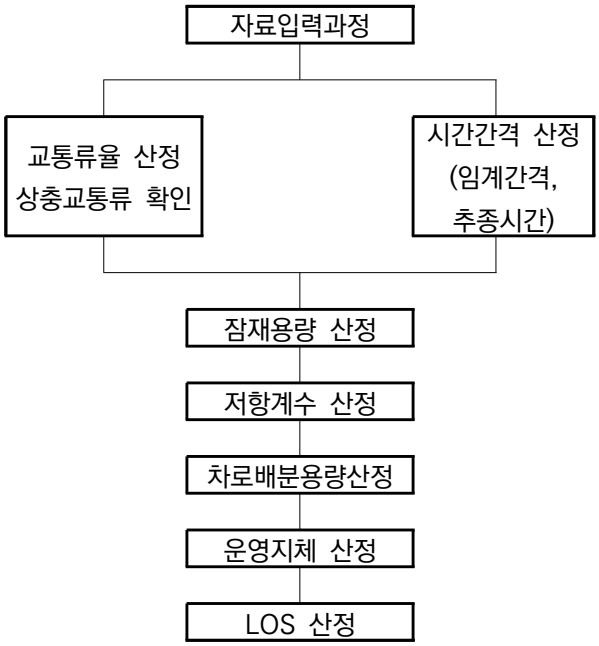
[신호교차로 분석과정]



2) 비신호교차로 서비스수준 분석 방법

○ 비신호교차로의 용량 및 서비스수준은 다음과 같이 수행되며, 효과척도(M.O.E)는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 교차로의 운영지체 값에 의하여 판정하였음

[양방향정지 교차로의 분석과정]



[교차로 서비스수준 기준]

LOS	신호교차로	양방향정지 교차로
	평균제어지체 (초/대)	평균운영지체 (초/대)
A	≤ 15초	≤ 10
B	≤ 30초	≤ 15
C	≤ 50초	≤ 25
D	≤ 70초	≤ 35
E	≤ 100초	≤ 50
F	≤ 220초	-
FF	≤ 340초	
FFF	〉 340초	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 “20.7~40.4초/대”, 평균운영지체가 “27.8초/대”, 서비스수준 “B~D”로 분석됨

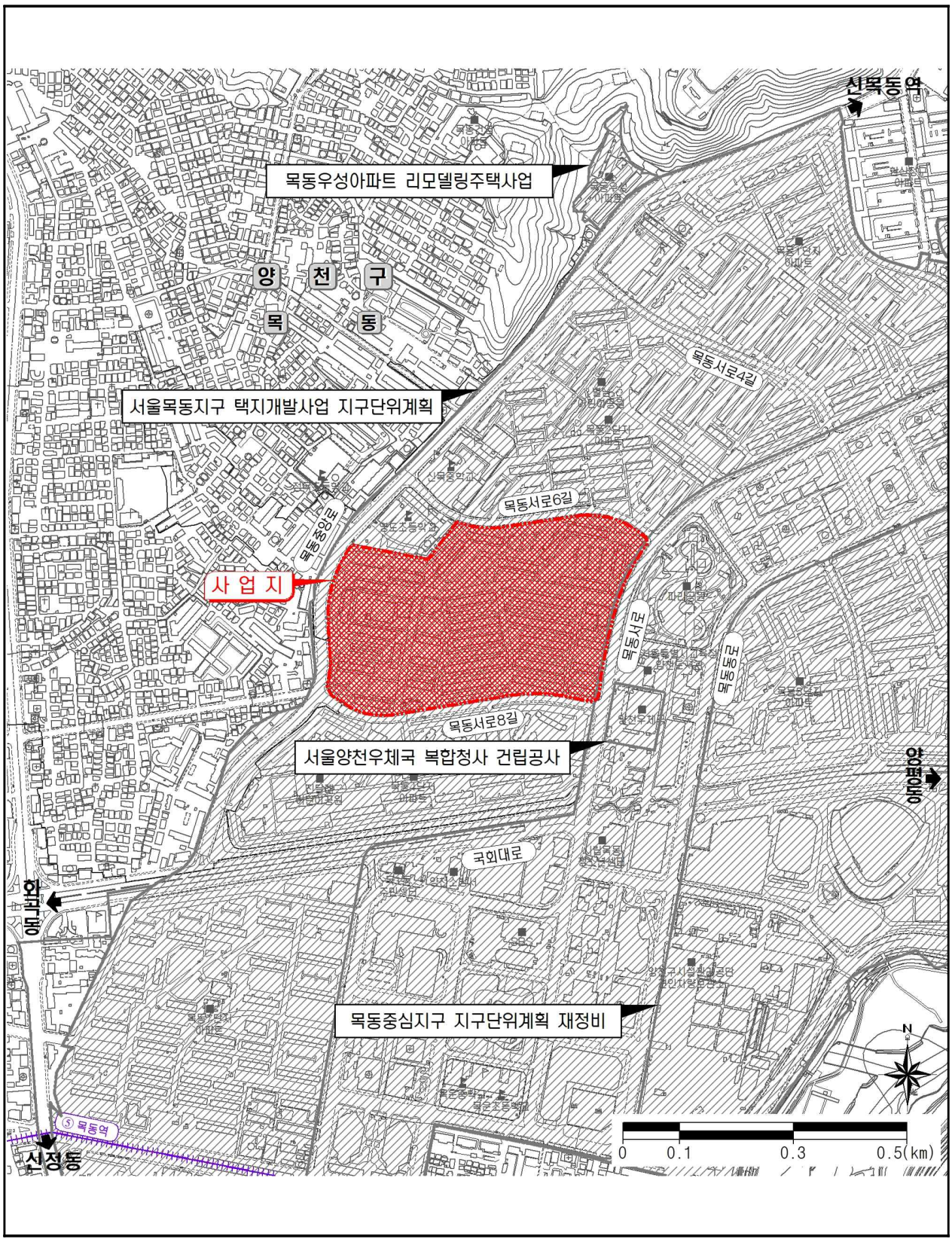
[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과 (2024년, 현황)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	평균운영지체 (초/대)	
① 신목중학교 앞 교차로	1,274	33.1	-	C
② 목동2단지3단지 교차로	2,877	20.7	-	B
③ 목동3·4단지 교차로	988	40.4	-	C
④ 서울양천우체국 앞 교차로*	3,220	-	27.8	D

주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임
주2 : *는 비신호교차로(점멸신호, 평균운영지체, 초/대)임

3. 주변지역 개발계획

[주변지역 개발계획도]



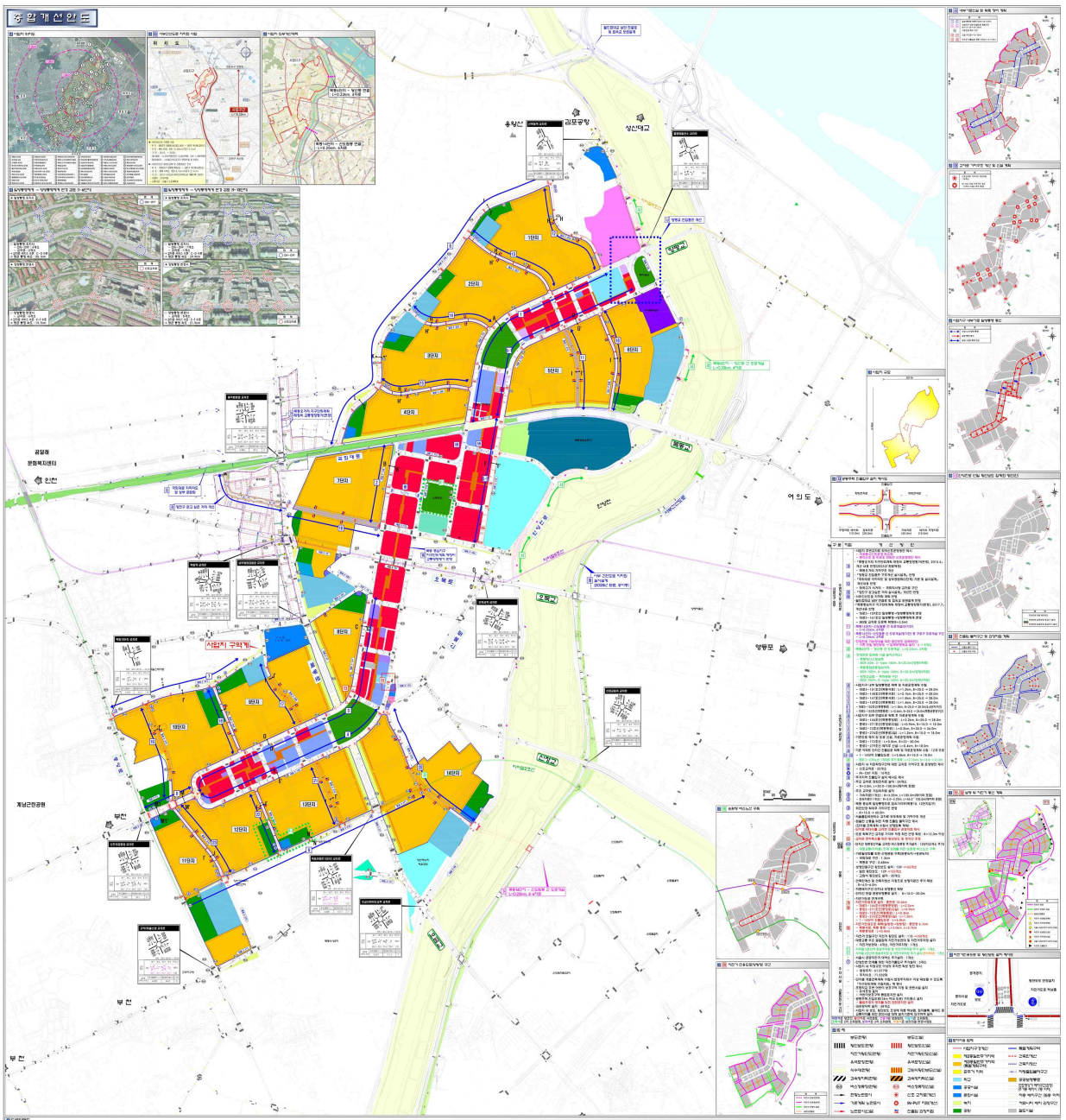
가. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

구 분	사 업 개 요
사 업 명	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획
위 치	서울특별시 양천구 목동, 신정동 일원
사 업 기 간	~ 2027년
사업시행자	양천구청
평가대행업체	(주)제일엔지니어링종합건축사사무소 서울특별시 서초구 강남대로 16길 22-6(양재동) Tel : 02-3498-2700 Fax : 02-574-0325

토지이용계획				기반시설계획			
구 분		면적	구성비(%)	구 분		면적	구성비(%)
합 계		4,368,463.0	100.0	합계		2,281,684.0	100.0
주거지역	소계	3,168,887.9	72.5	공동주택용지		1,921,950.6	84.2
	제1종일반주거지역	172,695.8	4.0	기반시설용지	소 계	359,733.4	15.8
	제2종일반주거지역	237,766.1	5.4		공원	143,255.4	6.3
	제2종일반주거지역	140,812.6	3.2		녹지	58,699.00	2.6
	제3종일반주거지역	2,617,613.4	59.9		공공공지	25,992.5	1.1
상업지역	소계	568,384.8	13.0		문화시설	4,612.90	0.2
	일반상업지역	568,384.8	13.0		사회복지시설	17,225.7	0.8
공업지역	소계	73,561.2	1.7		유치원	1,722.7	0.1
	준공업지역	73,561.2	1.7		도로	100,211.1	4.4
녹지지역	소계	557,629.1	12.8		철도	8,014.10	0.4
	자연녹지지역	557,629.1	12.8				
주차대수		법정주차 : 61,077대 주차수요 : 71,532대					

구분			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	4,661	5,106
		1일 발생교통량 (대/일)	20,993	20,993	5,758	5,758	26,751	26,751	53,502

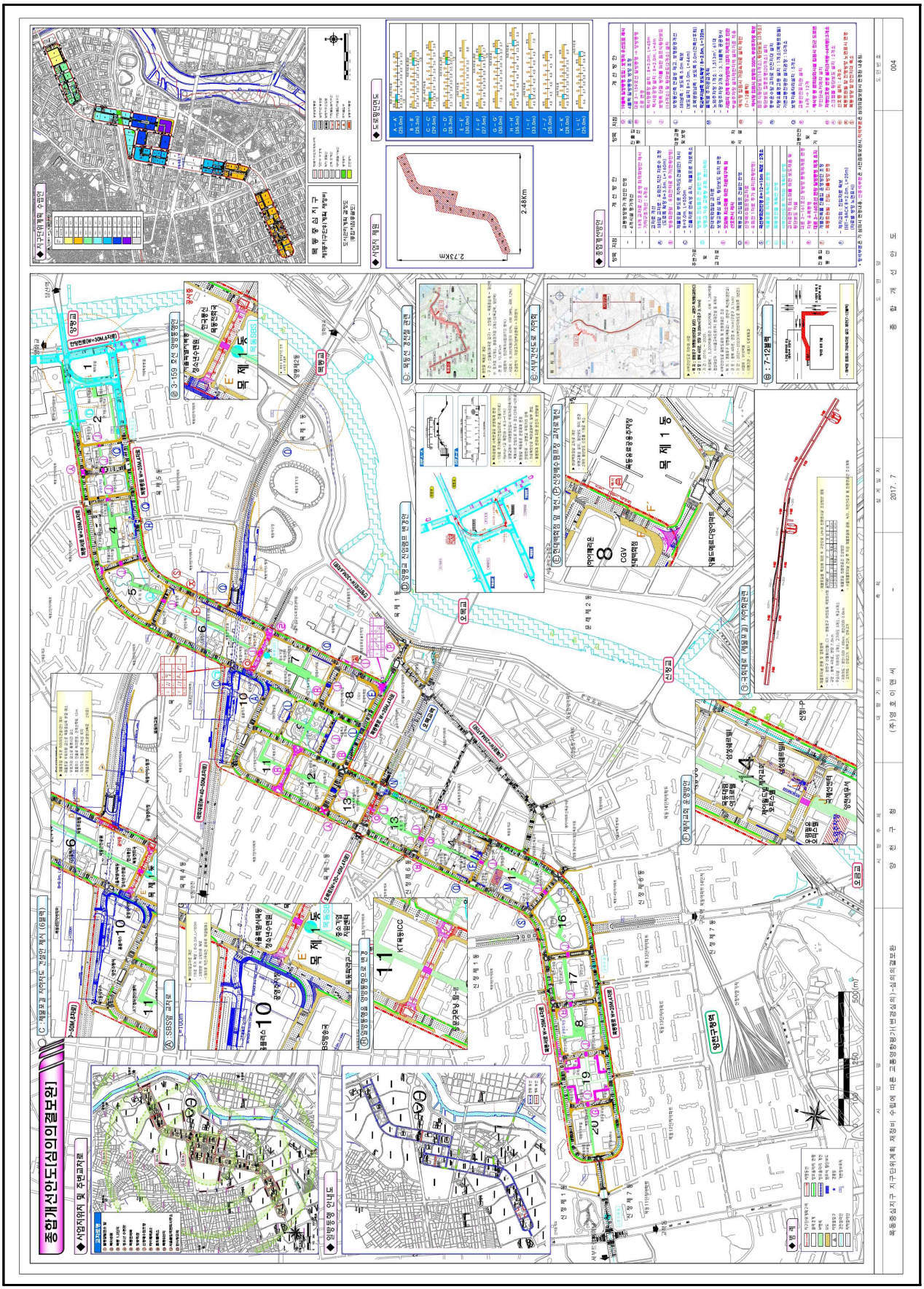
주 : 1) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임
2) 2026년 이후 KTDB상 영향권 통행량은 감소하는 추세로 2032년 발생량이 2028년 보다 감소
자료 : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11, ㈜제일엔지니어링 종합건축사사무소


종 합 개 선 안 도
사업지 구역계

나. 목동중심지구 지구단위계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="6">목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="6">서울특별시 양천구 목동 909번지 및 신정동 324번지외</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행자</td><td colspan="6">기관명 : 양 천 구 청
주소 : 서울특별시 양천구 목동동로75(신정동321-4)</td></tr>
<tr><td colspan="2">구상용역기관</td><td colspan="6">기관명 : ㈜유선엔지니어링건축사사무소
주소 : 서울시 강남구 봉은사로 422 3F
연락처 : 02-2189-5901</td></tr>
<tr><td colspan="2">교통영향평가기관</td><td colspan="6">기관명 : ㈜영호이앤씨
주소 : 서울시 송파구 백제고분로 501,1402(방이동,청호빌딩)
연락처 : 02-2202-1043
평가책임자 : 서 태 교(교통기술사)</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역지구현황</td><td colspan="6">상업 및 업무지역/주차장 정비지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="6">2017년 ~ 2025년</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td colspan="6">상업시설, 업무시설, 주거시설 및 기타</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="6">714,871.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획연면적(㎡)</td><td colspan="6">473,713.29㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차계획(대)</td><td colspan="6">사업지구 전체 법정주차대수 : 5,745
(주차상한제 1급지 지역 지정으로 인한 법정주차대수 산정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량진출입구수</td><td colspan="6">26개</td></tr>
<tr><td rowspan="4">발 생
교통량
(대)</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="3">사업지 및 주변가로 첨두시</td><td colspan="3">1일 순수발생교통량</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td>2026년</td><td>2,263</td><td>140</td><td>2,403</td><td>15,367</td><td>15,367</td><td>30,734</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>2,247</td><td>139</td><td>2,386</td><td>15,261</td><td>15,261</td><td>30,522</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08시~09시임
자료 : 목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7, ㈜영호이앤씨


종합개선도안
목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 목동정비창(기) 및 경인선(시)-신정이대 결정(안)
양 천 구 청
2017. 7
004

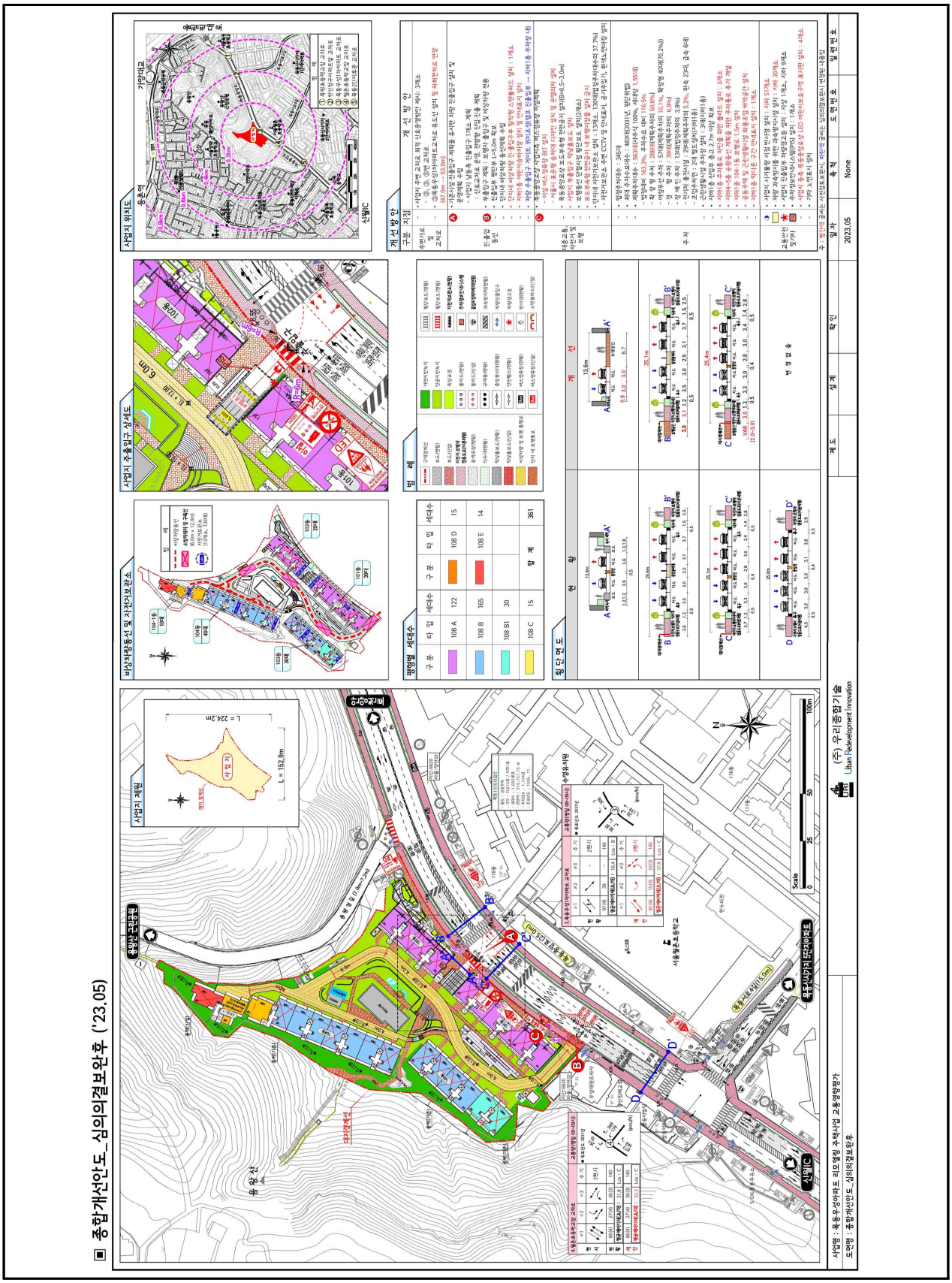
다. 목동우성아파트 리모델링주택사업

구 분		내용
사 업 명		목동우성아파트 리모델링주택사업
사 업 지 위 치		서울특별시 양천구 목동중앙로 143
지 역 · 지 구		제3종 일반주거지역
인허가 관련법령		건축법
사 업 시 행 자		목동우성아파트 리모델링주택조합 서울특별시 양천구 목동중앙로 135, 우성대원프라자 601호 Tel : 02)2648-6964
교 통 영 향 평 가 수 립 대 행 기 관		㈜우리종합기술 서울특별시 서초구 강남대로12길 49, 대덕빌딩 2층 Tel : 02)3473-1288, Fax : 02)3473-1289
설 계 기 관		㈜무한종합건축사사무소 서울특별시 강남구 학동로 157, 원안빌딩 5층 Tel : 02)516-5181, Fax : 02)543-5114
사 업 기 간		2023년 ~ 2030년
용 도		공동주택 및 부대복리시설
대 지 면 적		12,527.30㎡
건 축 면 적		5,637.18㎡ 4)
건 축 연 면 적		80,892.91㎡
건 폐 율		45.00%4)
용 적 률		415.71%
규 모		지하5층~지상18층(361세대)
진 출 입 구 수		1개소
주 차 계 획	법정주차대수	345대
	최대 주차수요	483대(2031년, 원단위법)
	계획주차 대수	563대(자주식100%) - 법정대비 163.2%, 수요대비 116.5% - 일반형 주차 : 179대(계획주차의 31.8%) - 확장형 주차 : 286대(계획주차의 50.8%) - 여성(일반형) 주차 : 17대(계획주차의 3.0%) - 여성(확장형) 주차 : 40대(계획주차의 7.1%) - 경 형 주차 : 39대(계획주차의 6.9%) - 장애인 주차 : 13대(법정주차의 3.8%) - 전기차 충전시설 : 29대(계획주차의 5.2%, 완속 23대, 급속 6대)

교통수요	발생교통량 (대/일, 대/시)		2031년							2033년						
			승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
	사업지 및 주변가로 첨두시	기존시설	12	69	11	11	23	80	103	12	69	11	11	23	80	103
		리모델링시	14	81	13	13	27	94	121	13	80	13	13	26	93	119
		순수발생량	2	12	2	2	4	14	18	1	11	2	2	3	13	16
	1일 발생량	기존시설	351	351	91	91	442	442	884	349	349	90	90	439	439	878
		리모델링시	406	406	104	104	510	510	1,020	404	404	104	104	508	508	1,016
		순수발생량	55	55	13	13	68	68	136	55	55	14	14	69	69	138

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
자료 : 목동우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가, 2023.5, ㈜우리종합기술

▣ 종합개선안도_심의의결보완후 ('23.05)

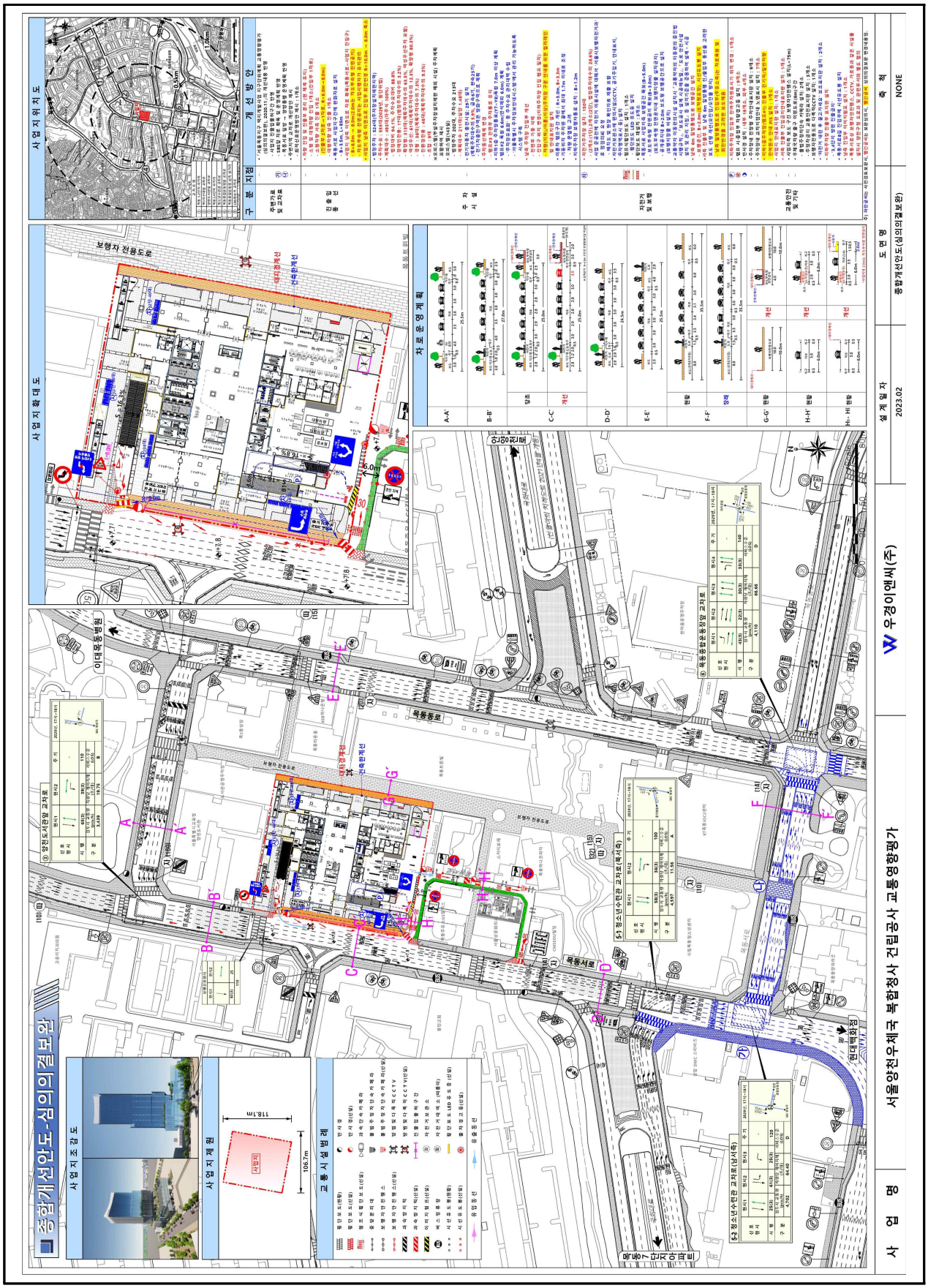


라. 서울양천우체국 복합청사 건립공사

구 분		내용
사 업 명		서울양천우체국 복합청사 건립공사
사 업 지 위 치		서울특별시 양천구 목동서로 117 일원
관 계 법 령		건축법
평 가 기 준		서울특별시 조례대상 Swa: 71,508.08㎡(7.15배) 도시교통정비촉진법 평가대상 Swa: 55,315.28㎡(5.53배)
사 업 기 간		2022년 ~ 2026년
지 역 / 지 구		도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역
주 용 도		공공업무시설(우체국), 업무시설(오피스, 오피스텔, 공공기여), 근린생활시설
대 지 면 적		9,314.70㎡
건 축 면 적		5,575.47㎡
연 면 적		94,384.97㎡(지상: 69,129.45㎡, 지하: 25,225.52㎡)
건 폐 율		59.86% (법정 : 60%이하)
용 적 율		742.15% (법정 : 750% 이하)
사 업 규 모		지하4층~ 지상29층
진 출 입 구		3개소
자 전 거 보 관 소		150대분(4개소, 법정주차대수의 28.6%)
주 차 계 획	법 정 대 수	524대(주차장설치제한지역)
	주 차 수 요	555대(2029년, 원단위법)
	계 획 주 차	493대(자주식 100%) - 법정대비 94.1%, 주차수요대비 88.8% - 장애인전용: 17대(법정주차대수의 3.2%) - 확장형: 313대(계획주차대수의 63.5%, 여성우선주차 포함) - 여성우선: 61대(계획주차대수의 12.3%, 확장형 80.3%) - 경형: 36대(계획주차대수의 7.3%) - 친환경전용: 46대(계획주차대수의 9.3%) - 조업: 9대 ※ 오피스텔(부설주차장설치제한 예외 시설)주차계획 포함하여 제시
		•오피스텔(143실) - 법정주차 202대, 주차수요 213대 - 계획대수 211대(실당 1.48대)
		•전기자동차 충전시설: 29기 설치(계획주차대수의 5.9%, 급속6기, 완속23기)

구 분		승용차		택 시		업무차량		합 계		
		유 입	유 출	유 입	유 출	유입	유출	유 입	유 출	계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	2027년	89	110	25	29	4	1	118	140	258
	2029년	89	110	25	29	4	1	118	140	258
1일교통량(대/일)	2027년	1,171	1,171	293	293	48	48	1,512	1,512	3,024
	2029년	1,166	1,166	292	292	48	48	1,506	1,506	3,012

주 : 사업지첨두시 및 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.
자료 : 서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2, 우경이앤씨㈜


종합개선안도-심의의결보완
사업지 조감도
사업지 개요
교통시설물범례
사업지 위치도
사업지 확대도
차로운영계획
사업명
서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가
우경이앤씨(주)
설계일자
2023.02
도면명
종합개선안도(심의의결보완)
축척
NONE

3 장래 교통수요 예측

1. 사업미시행시 교통수요 예측

가. 교통수요 추정방법 및 과정

○ 장래 교통수요 예측은 사업미시행시 및 사업시행시의 사업지 내부 및 주변지역에 대한 장래 교통수요를 예측하여 사업시행에 따른 주변지역의 교통소통상태 변화 및 교통체계에 미치는 직·간접적인 영향을 분석한 후 이를 기준으로 합리적인 교통체계를 제시함으로써 교통시설의 효율성을 높이는데 목적이 있음

○ 장래 교통수요 예측은 본 사업의 시행여부와 관계가 없이 변화하는 장래 교통수요를 예측하는 사업미시행시 교통수요 예측과 사업시행에 따라 발생되는 장래 교통수요를 예측하는 사업시행시 교통수요 예측으로 구분할 수 있음

○ 장래 사업지 및 주변지역 교통수요의 변화는 본 사업의 영향권지역을 포함하는 도시전체의 통행행태 변화 즉, 사회・경제 및 교통체계의 변화와 밀접한 관련이 있음

○ 이러한 사회・경제 및 교통체계의 변화는 장래 교통흐름 변화에 직접적인 영향을 미치게 되므로 장래 교통수요 변화예측은 도시전체를 포함하여 거시적인 접근과 미시적인 접근이 동시에 이루어져야 하며, 이들 관련하는 제반사항 등의 상호작용에 따른 수요변화의 분석을 토대로 수행되어져야 함

○ 본 사업의 경우와 같이 영향권 범위가 국한되어 있는 경우 사업지 주변여건 변화를 감안하고 설득력 있는 기존 상위계획 제시자료를 수용하여 장래 교통수요예측을 하는 것이 일반적인 방법이므로 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」를 토대로 장래 교통수요를 예측함

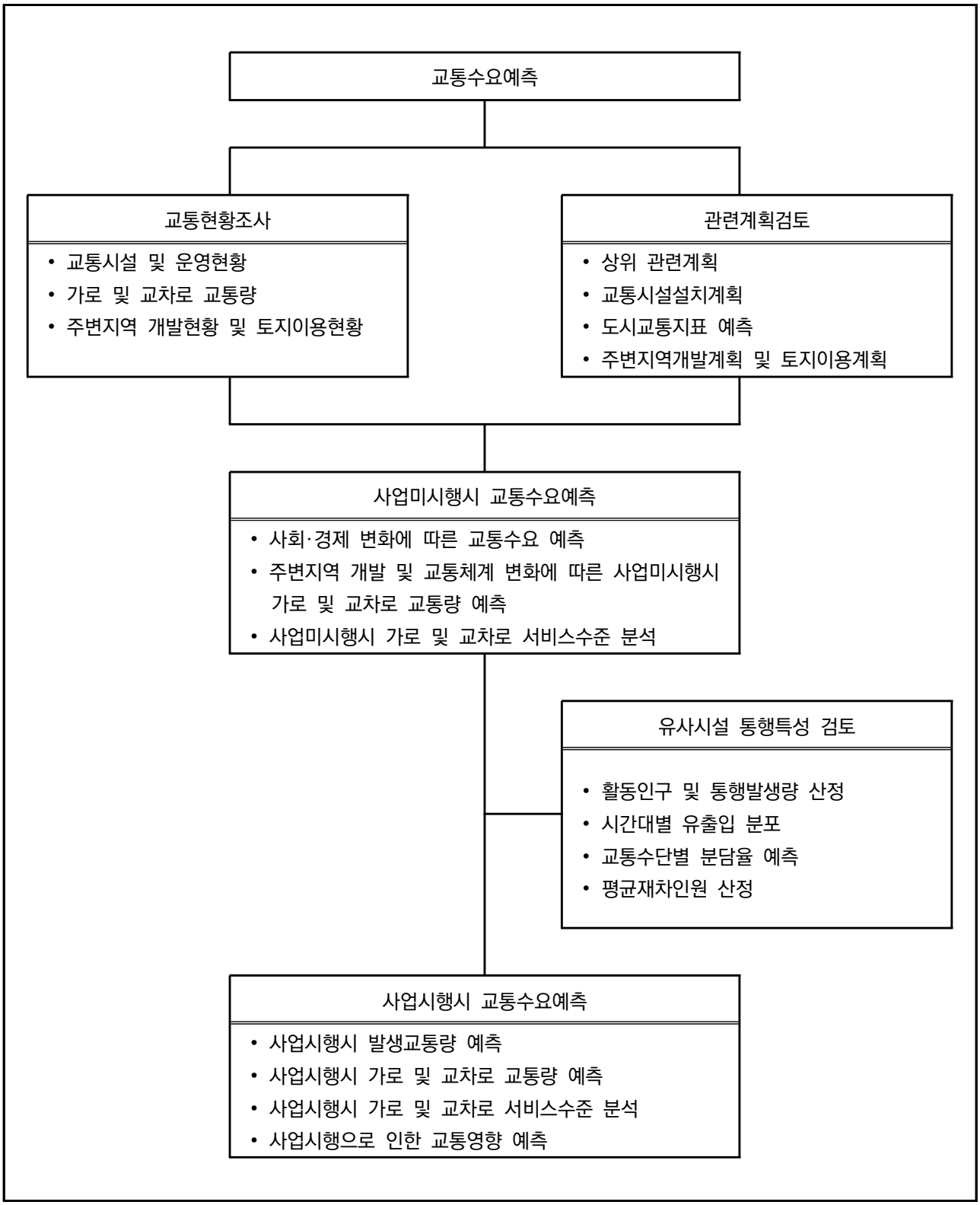
○ 또한, 본 보고서는 사업시행에 따른 장래 교통영향을 분석하기 위하여 교통현황 조사시점인 2024년을 분석기준연도로 설정한 후 사업완공연도에 맞춰 장래목표연도를 다음과 같이 설정하여 장래 교통수요를 예측함

- 분석기준연도 : 2024년
- 장래목표연도 : 2028년

○ 본 보고서에서의 교통수요 예측은 교통현황조사 자료와 주변지역 개발계획에 대한 검토를 통해 사업미시행시 교통수요를 예측하였으며, 본 사업지에 입지할 시설별 유사시설의 조사자료를 토대로 사업시행으로 인한 발생교통량을 예측하여 사업시행시 교통수요를 예측하였음

○ 본 과업에서의 장래 교통수요 예측과정을 살펴보면 다음과 같음

[교통수요예측 과정]



나. 도시교통지표 분석

1) 사회경제지표 예측

○ 본 과업에서는 사회·경제지표 및 통행량 예측시「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」상의 예측자료를 인용하였음

○ 장래 서울시의 상위계획상의 도시성장지표 예측치를 검토해 보면 인구 및 종사자수, 수용학생수는 감소 추세를 보이나, 취업자수는 증가하는 것으로 예측되었음. 보고서의 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 후 이를 적용하였으며, 장래 예측결과는 다음과 같음

[장래 인구 예측]

(단위 : 인, %)

구 분	2019년	2024년※	2025년	2028년※	2030년	연평균증가율 '24~'28
인구	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,129,626	9,051,693	-0.45%
취업자수	5,210,936	5,409,299	5,448,273	5,431,945	5,420,988	0.10%
종사자수	4,614,933	4,638,054	4,643,550	4,557,714	4,501,166	-0.44%
수용학생수	1,394,340	1,279,132	1,256,930	1,186,275	1,141,385	-1.87%

주 : ※ 는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임.
자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

다. 통행지표 예측

1) 목적별 통행량 예측

○ 서울시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2024년에 24,048,300통행에서 목표연도인 2028년에 23,601,700통행으로 예측되어, 연평균 -0.47%('24~'28년)의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

[서울시 장래 목적별 통행수요 예측]

(단위 : 통행/일)

구 분			2019년	2024년※	2025년	2028년※	2030년	연평균증가율 '24~'28
통행량	가정기반	출퇴근	11,219,550	11,468,562	11,516,680	11,303,795	11,162,186	-0.36%
		등하교	2,603,204	2,121,476	2,036,783	1,910,556	1,830,494	-2.58%
		학원	879,170	738,387	712,988	671,059	644,571	-2.36%
		쇼핑	1,589,085	1,637,333	1,647,033	1,660,410	1,669,379	0.35%
		기타	4,615,564	4,657,254	4,664,554	4,621,308	4,593,428	-0.19%
	비가정기반	업무	1,811,549	1,958,292	1,989,320	1,983,358	1,979,483	0.32%
		쇼핑	233,381	241,065	242,595	238,614	235,980	-0.26%
		기타	1,196,332	1,225,931	1,232,087	1,212,600	1,199,524	-0.27%
	합 계		24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,601,700	23,315,045	-0.47%

주 : ※ 는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임.
자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

2) 수단별 통행량 예측

○ 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 연평균 -0.14%('24~'28년)의 감소율을 보일 것으로 예측되었으며, 목표연도인 2028년에 승용차 통행이 763만 통행/일로 가장 높은 것으로 나타남

[서울시 장래 수단별 통행수요 예측]

(단위 : 만 통행/일)

구 분		2019년	2024년※	2025년	2028년※	2030년	연평균증가율 '24~'28
통행량	승용차	771	775	776	763	754	-0.39%
	택시	177	179	180	176	174	-0.42%
	버스	368	375	376	372	370	-0.20%
	지하철	497	546	556	561	564	0.68%
	버스+지하철	228	252	257	260	262	0.78%
	도보/자전거	715	684	678	664	655	-0.74%
	기타	151	154	155	153	151	-0.16%
	합계	2,907	2,965	2,978	2,949	2,930	-0.14%
분담률	승용차	26.5%	26.1%	26.1%	25.9%	25.7%	-
	택시	6.1%	6.0%	6.0%	6.0%	5.9%	-
	버스	12.7%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%	-
	지하철	17.1%	18.4%	18.7%	19.0%	19.2%	-
	버스+지하철	7.8%	8.5%	8.6%	8.8%	8.9%	-
	도보/자전거	24.6%	23.1%	22.8%	22.5%	22.4%	-
	기타	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	-
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

주 : ※ 는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임.
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

3) 총 통행수요 예측

○ 서울시 목적통행을 살펴보면, 목표연도인 2028년에 23,601,700통행으로 예측되었으며, 연평균증가율('24~'28년 : -0.47%)은 다음과 같음

○ 한편, 인구 1인당 목적통행은 목표연도 2028년에 2.59회/일로 예측되었으며, 연평균증가율은 다음과 같음

[서울시 장래 1일 총통행량 예측]

(단위 : 인, 통행/일, 만 통행/일, 통행/천 인)

구 분	2019년	2024년※	2025년	2028년※	2030년	연평균증가율 '24~'28
인구(A)	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,129,626	9,051,693	-0.45%
목적통행(B)	24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,601,700	23,315,045	-0.47%
수단통행(C)	2,907	2,965	2,978	2,949	2,930	-0.14%
1인당목적통행(B/A)	2.53	2.59	2.60	2.59	2.58	-
1인당수단통행(C/A)	3.05	3.19	3.22	3.23	3.24	0.31%
천인당 승용차수단통행	809	834	839	836	833	0.06%

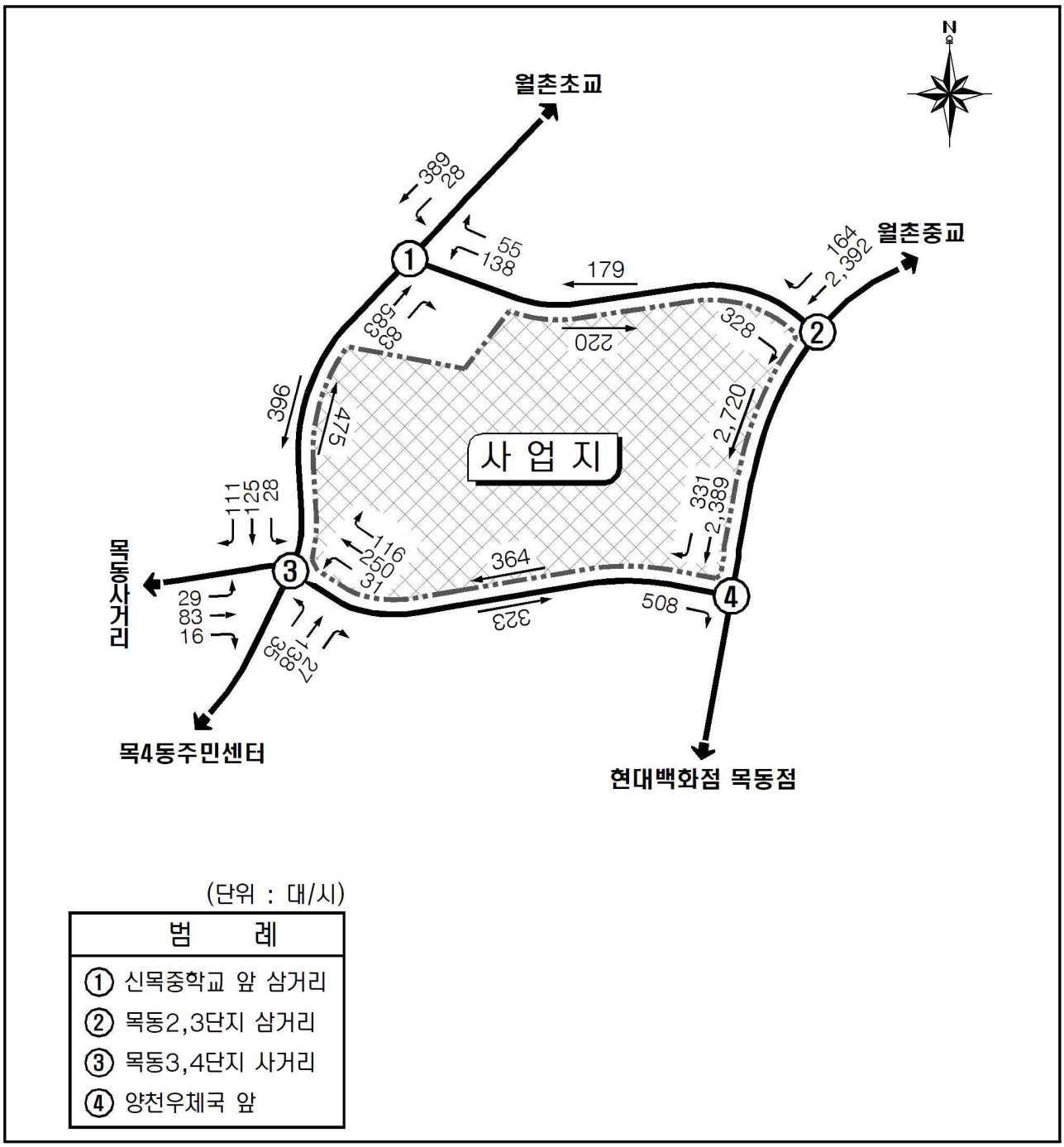
주 : ※ 는 본 과업의 기준연도에 맞게 보정한 것임.
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

4) 사업미시행시 교통수요 예측

(1) 장래 사업지 주변가로 자연증가 교통량 예측

○ 본 과업에서는 사업구역 주변가로의 사업미시행시 장래 자연증가에 의한 통행량을 예측하기 위해 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시된 천인당 승용차 수단통행량 증가율('24년~'28년 : 0.06%)을 적용하여 자연증가 교통량을 예측하였음

[사업 미시행시 사업지 주변 교통량(2028년, 평일 08:00~09:00시, 대/시]



(단위 : 대/시)

범 례
① 신목중학교 앞 삼거리
② 목동2,3단지 삼거리
③ 목동3,4단지 사거리
④ 양천우체국 앞

5) 사업미시행시 간선도로 및 교차로 서비스 수준

(1) 간선도로 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 “20.9~49.2km/h”, 서비스수준 “A~D”로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2028년, 미시행시)]

분 석 구 간			구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동서로6길	① 신목중학교 앞 교차로	→ ② 목동2,3단지 교차로	0.5	Ⅲ	220	21.7	D
	② 목동2,3단지 교차로	→ ① 신목중학교 앞 교차로	0.5	Ⅲ	179	28.3	D
목동서로8길	③ 목동3,4단지 교차로	→ ④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.5	Ⅲ	323	49.2	A
	④ 서울양천우체국 앞 교차로	→ ③ 목동3,4단지 교차로	0.5	Ⅲ	364	20.9	D
목동중앙로	① 신목중학교 앞 교차로	→ ③ 목동3,4단지 교차로	0.4	Ⅲ	396	23.9	D
	③ 목동3,4단지 교차로	→ ① 신목중학교 앞 교차로	0.4	Ⅲ	475	22.7	D
목동서로	② 목동2,3단지 교차로	→ ④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.3	Ⅲ	2,720	42.4	B

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

(2) 교차로 서비스수준 분석

○ 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 “20.7~40.4초/대”, 평균운영지체가 “27.8초/대”, 서비스수준 “B~D”로 분석됨

[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 미시행시)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	평균운영지체 (초/대)	
① 신목중학교 앞 교차로	1,276	33.1	-	C
② 목동2단지3단지 교차로	2,884	20.7	-	B
③ 목동3·4단지 교차로	989	40.4	-	C
④ 서울양천우체국 앞 교차로*	3,228	-	27.8	D

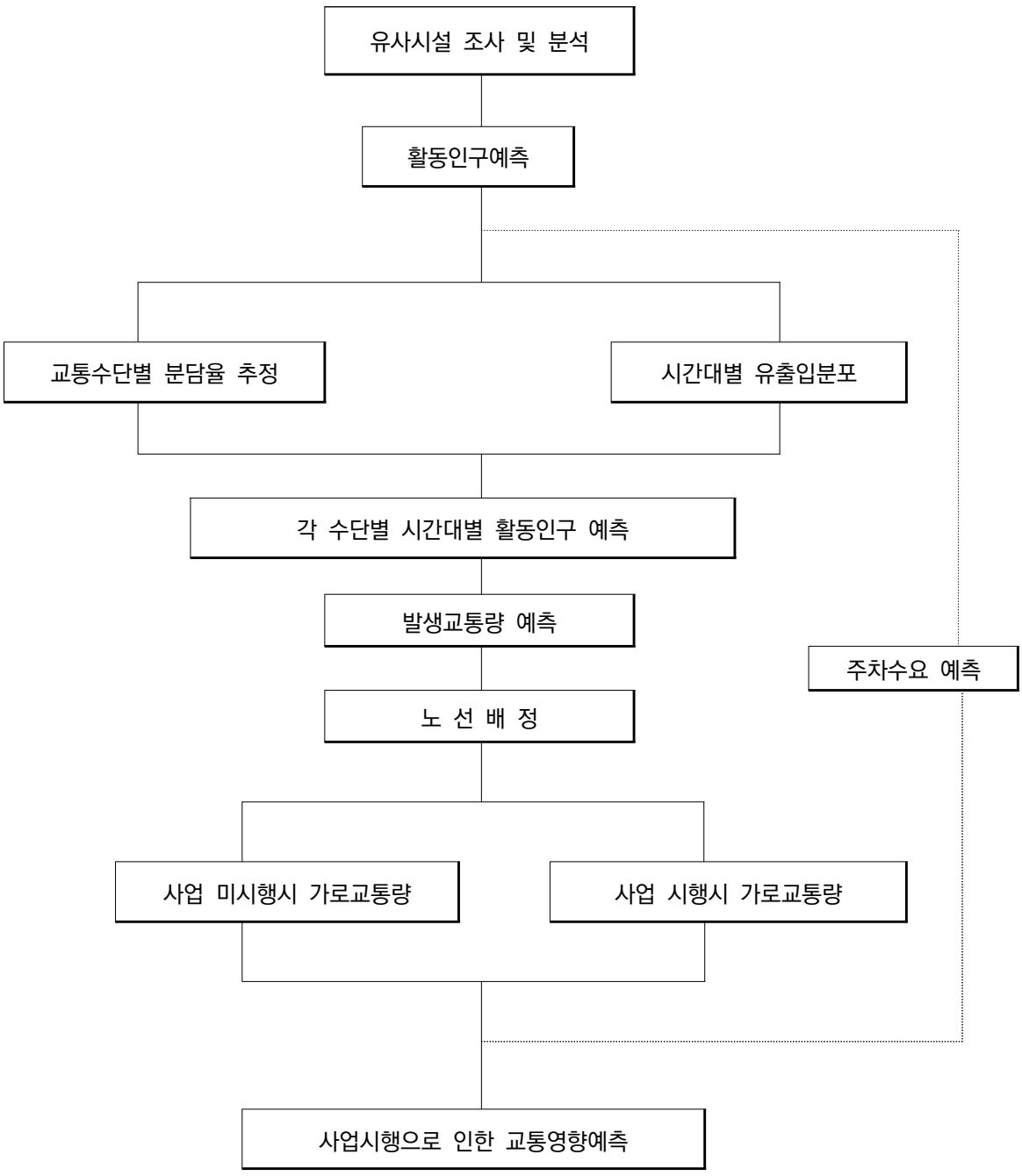
주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임
주2 : *는 비신호교차로(점멸신호, 평균운영지체, 초/대)임

2. 사업시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

○ 본 분석의 목적은 본 사업의 시행에 따라 발생하는 제반 교통상의 문제점을 분석함으로써 과업 대상지의 내부 및 주변지역 교통상의 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하는데 있으므로 교통상의 영향을 분석하기 위하여 본 사업의 시행으로 인해 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며, 이 과정은 다음과 같음

[사업 시행시 교통수요예측의 흐름도]



나. 사업시행시 교통수요예측

1) 사업지 발생교통량 예측

(1) 장래 활동인구 예측

○ 1일 활동인구 예측을 위해서는 각 세대별 상주 및 방문인구 원단위를 추정하는 과정이 필요하므로, 본 과업에서는 유사시설 원단위 자료의 평균치를 적용하였음

[사업지 장래 활동인구 원단위(2028년)]

구 분		활동인구 원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
		상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거2	3.42	0.99
	주거3	3.76	1.03
	주거4	3.99	1.07
	주거5·6	4.20	1.13
근린생활시설		31.07	280.94

○ 공동주택의 상주인구는 장래에도 동일하게 적용하였으며, 이용인구는「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 수도권 목적통행 증가율('24~'28년 : -0.47%)를 적용하였음

○ 위와 같은 방법으로 산출된 활동인구 원단위를 적용하여 예측한 사업지 장래 총 활동인구는 다음과 같음

[사업지 장래 총 활동인구 예측(2028년)]

(단위 : 인/일)

구 분		규모 (세대, 연면적)	활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	505 세대	1,728	508	2,236
	주거3	1,564 세대	5,881	1,631	7,512
	주거4	572 세대	2,282	620	2,902
	주거5	672 세대	2,819	770	3,589
	주거6	4 세대	17	5	22
	소계	3,317 세대	12,727	3,534	16,261
근린생활시설		4,975.5 ㎡	155	1,418	1,573
합계		-	12,882	4,952	17,834

(2) 장래 총 통행량 예측

○ 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 활동인구의 통행량을 예측하기 위하여, 상주인구는 목표연도인 2028년 1인당 목적통행횟수인 2.59통행/인을, 방문인구는 통행의 특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하여 예측하였음

[장래 목표년도별 1일 총 통행량 예측(2028년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		규모 (세대, 연면적)	목표연도별 1일 총 통행량 예측		
			상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	505 세대	4,476	1,016	5,492
	주거3	1,564 세대	15,232	3,262	18,494
	주거4	572 세대	5,912	1,240	7,152
	주거6	672 세대	7,302	1,540	8,842
	주거6	4 세대	46	10	56
	소계	3,317 세대	32,968	7,068	40,036
근린생활시설		4,975.5 ㎡	402	3,672	4,074
합계		-	33,370	10,740	44,110

(3) 시간대별 통행발생량 예측

① 시간대별 유출입 분포비

○ 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 활동인구의 첨두시 집중률과 주변가로 첨두시 집중률을 파악하여 첨두시 수요를 예측하고, 이를 토대로 교통처리계획을 수립하는데 의의가 있으며, 활동인구의 시간대별 유출입 분포비는 유사시설의 문헌조사 자료를 기반으로 산출하였음

[활동인구의 시간대별 유출입 분포]

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0.2	8.8	0.0	9.3	0.2	2.4	0.0	0.0	6.2	0.0	0.0	0.0
07시~08시	1.0	28.9	0.0	36.0	2.3	7.2	0.2	0.8	15.2	0.0	1.6	1.4
08시~09시	1.5	33.7	0.0	42.8	5.0	9.3	2.2	1.6	26.7	0.0	3.0	3.0
09시~10시	1.1	10.6	0.0	9.8	5.2	6.6	5.7	4.0	27.2	0.0	3.5	3.3
10시~11시	0.7	4.2	0.0	2.2	4.0	6.2	7.8	5.4	12.9	0.0	3.9	4.0
11시~12시	0.7	1.7	0.0	0.0	4.0	6.6	9.5	6.8	0.5	0.0	4.5	4.3
12시~13시	0.7	0.4	0.2	0.0	6.2	6.8	8.2	7.7	0.0	0.0	5.4	4.9
13시~14시	1.6	1.1	3.6	0.0	7.4	6.1	10.3	8.4	5.7	0.0	6.0	5.8
14시~15시	1.3	1.1	5.4	0.0	9.1	7.6	12.2	10.0	5.7	0.0	6.5	6.1
15시~16시	2.3	0.9	8.6	0.0	9.4	8.1	10.9	11.5	0.0	0.0	10.0	9.2
16시~17시	4.9	1.1	13.1	0.0	10.8	8.3	9.7	11.2	0.0	0.2	9.3	8.7
17시~18시	8.6	1.7	15.7	0.0	9.8	7.4	8.1	9.4	0.0	6.8	11.0	9.7
18시~19시	19.8	2.6	19.3	0.0	9.5	6.4	7.3	8.6	0.0	13.8	14.5	14.7
19시~20시	24.6	2.3	16.3	0.0	8.2	5.5	5.2	7.2	0.0	28.4	11.0	13.3
20시~21시	19.5	0.9	11.6	0.0	5.5	3.4	2.6	5.9	0.0	31.6	6.8	7.6
21시 이후	11.9	0.4	6.5	0.0	3.8	2.5	0.6	1.9	0.0	19.4	3.4	4.3
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

② 시간대별 유출입통행량 예측

○ 유출입 분포비를 토대로 목표연도별 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음

[시간대별 활동인구 유출입 통행량(2028년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	17	756	0	353	6	96	0	0	12	0	0	0
07시~08시	86	2,482	0	1,363	94	295	5	28	31	0	28	26
08시~09시	**125**	**2,894**	**0**	**1,621**	**205**	**380**	**76**	**57**	**54**	**0**	**55**	**55**
09시~10시	90	910	0	372	213	269	200	140	55	0	63	61
10시~11시	56	356	0	83	162	252	274	191	26	0	71	73
11시~12시	55	142	0	0	163	270	336	239	1	0	82	78
12시~13시	56	34	6	0	254	279	290	272	0	0	99	90
13시~14시	133	90	135	0	302	248	363	295	11	0	110	106
14시~15시	112	90	203	0	371	310	431	352	11	0	119	110
15시~16시	193	74	324	0	386	330	383	405	0	0	184	169
16시~17시	421	90	497	0	441	341	341	393	0	0	170	159
17시~18시	739	146	593	0	400	304	284	330	0	14	201	177
18시~19시	1,700	219	732	0	388	263	256	302	0	28	265	270
19시~20시	2,113	198	618	0	337	226	182	254	0	57	202	244
20시~21시	1,670	73	438	0	226	140	92	209	0	63	125	140
21시 이후	1,022	34	246	0	156	101	21	67	0	39	62	78
계	8,588	8,588	3,792	3,792	4,104	4,104	3,534	3,534	201	201	1,836	1,836

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

(4) 수단분담

○ 교통수단 분담과정은 발생교통량을 차량교통량으로 전환하는 단계로서, 통행량의 수단별 교통량 예측을 위한 변수로서 교통수단별 분담율과 재차인원이 적용됨

○ 본 과업에서는 유사시설의 문헌조사 자료를 이용하여 교통수단별 분담율을 산정하였음

[장래 목표연도별 교통수단분담율 예측결과(2028년)]

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
공동주택	상주인구	통근	32.0%	5.2%	23.4%	32.6%	6.8%	100.0%
		통학	9.8%	4.0%	31.9%	31.8%	22.5%	100.0%
		기타	27.3%	7.5%	24.6%	30.1%	10.5%	100.0%
	방문인구		26.4%	8.2%	23.4%	29.9%	12.1%	100.0%
근린생활시설	상근인구		27.3%	5.0%	24.0%	29.5%	14.2%	100.0%
	이용인구		12.8%	4.3%	10.7%	12.1%	60.1%	100.0%

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

(5) 시간대별·교통수단별 통행량 예측

○ 위에서 예측된 1일 총 통행량을 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 적용하여 예측한 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량은 다음과 같음

[장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분 / 시간	승용차		택 시		버 스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	10	302	2	61	8	313	11	388	4	141	35	1,205
07시~08시	66	1,018	15	210	54	1,098	70	1,343	39	525	244	4,194
08시~09시	**138**	**1,211**	**33**	**251**	**117**	**1,307**	**148**	**1,597**	**80**	**641**	**516**	**5,007**
09시~10시	163	447	42	96	140	437	177	545	98	228	620	1,753
10시~11시	150	249	41	60	131	225	166	284	101	135	589	953
11시~12시	161	192	47	52	141	163	178	208	111	114	638	729
12시~13시	177	171	50	49	157	151	196	187	125	118	705	676
13시~14시	251	189	71	52	247	161	302	205	182	132	1,053	739
14시~15시	289	220	83	62	299	191	359	241	216	148	1,246	862
15시~16시	324	243	91	69	353	211	419	264	284	191	1,471	978
16시~17시	416	246	110	69	464	214	551	269	330	185	1,871	983
17시~18시	505	244	124	66	548	208	658	263	382	190	2,217	971
18시~19시	824	265	179	69	815	223	1,014	282	511	244	3,343	1,083
19시~20시	903	239	184	61	838	201	1,064	256	461	223	3,450	980
20시~21시	679	152	134	40	621	131	795	164	322	137	2,551	624
21시 이후	408	76	80	19	367	66	471	83	180	74	1,506	318
계	5,464	5,464	1,286	1,286	5,300	5,300	6,579	6,579	3,426	3,426	22,055	22,055

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

(6) 사업지 발생교통량 산정

○ 발생교통량 예측을 위해서는 앞에서 예측된 통행량을 차량단위로 전환하는 과정이 필요한데, 이를 위한 변수로 수단별 평균재차인원을 산정하였음

[차종별 평균재차인원]

(단위 : 대/인)

구 분	승용차		택시	
	상근	방문	상근	이용
공동주택	1.45	1.45	1.59	1.62
근린생활시설	1.36	1.16	1.16	1.37

○ 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래목표년도인 2028년 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시에 유입 189대/시, 유출 927대/시로 총 1,116대/시로 예측되었음

[장래 시간대별 발생교통량]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분 / 시 간	승 용 차		택 시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	7	208	21	21	28	229	257
07시~08시	47	703	73	73	120	776	896
08시~09시	**97**	**835**	**92**	**92**	**189**	**927**	**1,116**
09시~10시	115	310	46	46	161	356	517
10시~11시	107	173	34	34	141	207	348
11시~12시	112	134	33	33	145	167	312
12시~13시	123	120	34	34	157	154	311
13시~14시	175	133	43	43	218	176	394
14시~15시	203	155	49	49	252	204	456
15시~16시	227	172	53	53	280	225	505
16시~17시	291	173	60	60	351	233	584
17시~18시	353	173	65	65	418	238	656
18시~19시	574	189	83	83	657	272	929
19시~20시	627	171	82	82	709	253	962
20시~21시	472	110	58	58	530	168	698
21시 이후	283	54	33	33	316	87	403
계	3,813	3,813	859	859	4,672	4,672	9,344

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

2) 통행배분

○ 통행배분은 4단계 교통수요예측 기법 중 마지막 단계로서 통행발생, 통행분포, 수단분담 과정을 통하여 도출된 교통수단별 시간대별 발생교통량을 교통망(Network)상의 각 링크(Link)에 부하시키는 작업으로 이는 교통주체가 교통망의 흐름을 보고 판단하여 선택한 경로상의 각 링크 교통량을 예측하는 것임

○ 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는 과정에 있어서 본 과업과 같이 비교적 소규모지역을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용

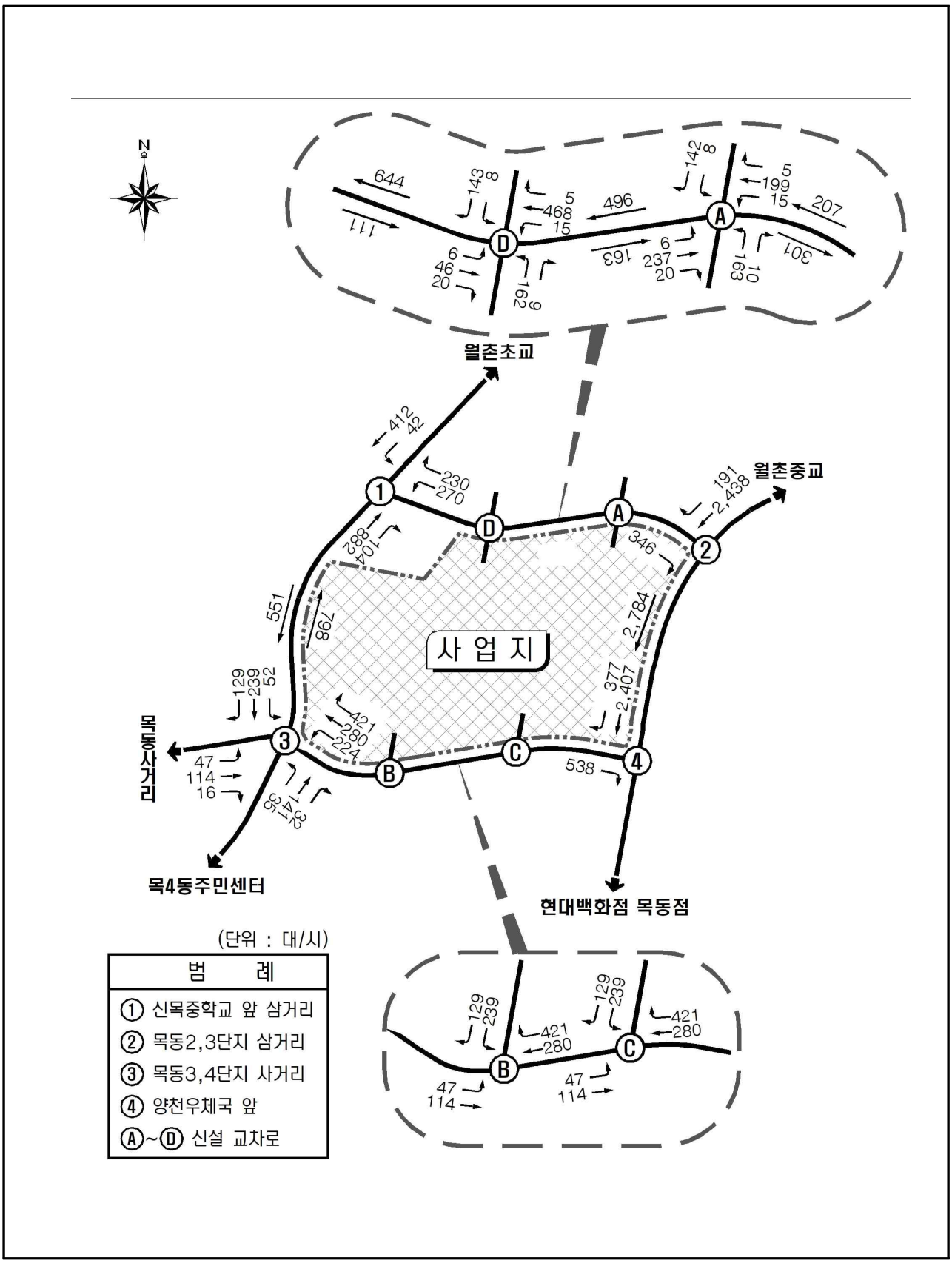
- 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 75% 가량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 설정하여 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
- 둘째, 대상지역 주변의 기존에 이용되고 있는 시설물을 선정하여 이 시설의 유출입 차량의 방향별이용율을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조정된 방향별 차량접근경로에 따라 배정해 주는 방법
- 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Assignmet Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용율을 그대로 적용하는 것이 현실적인 발생교통량의 배정방법으로 이용되고 있음

○ 상기에서 예시한 교통량 배분방법의 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있음

○ 따라서 본 과업에서의 통행배분은 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법을 적용한 바, 통행분포((Trip Distribution)에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 최소시간경로(Minimum Time Path) 배분기법을 이용하였음

○ 이는 사업지의 활동인구가 주로 이용할 것이라 판단되는 주요 도로의 접근거리, 통행여건 등을 감안하여 최소시간 경로(Minimum Time Path)를 산정하여 통행배분을 수행하는 과정으로서 본 과업에서는 통행분포 과정에서 제시하고 있는 방향별 접근비율을 적용하여 방향별 교통량을 도출함

[사업 시행시 사업지 주변 교통량(2028년, 평일 08:00~09:00시, 대/시]



3) 사업시행시 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석

(1) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 평균 통행속도 “12.0~43.5km/h”, 서비스 수준“B~E”로 분석됨

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과(2028년, 시행시)]

분 석 구 간				구간 길이 (km)	유형	교통량 (대/시)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동 서로6길	① 신목중학교 앞 교차로	→	Ⓐ 신설교차로	0.3	Ⅲ	111	43.5	B
	Ⓐ 신설교차로	→	① 신목중학교 앞 교차로	0.3	Ⅲ	644	25.4	D
	Ⓐ 신설교차로	→	Ⓓ 신설교차로	0.1	Ⅲ	163	24.6	D
	Ⓓ 신설교차로	→	Ⓐ 신설교차로	0.1	Ⅲ	496	23.0	D
	Ⓓ 신설교차로	→	② 목동2단지3단지 교차로	0.1	Ⅲ	301	12.0	E
	② 목동2단지3단지 교차로	→	Ⓓ 신설교차로	0.1	Ⅲ	207	24.5	D
목동 서로8길	③ 목동3·4단지 교차로	→	Ⓑ 신설교차로	0.2	Ⅲ	351	35.6	C
	Ⓑ 신설교차로	→	③ 목동3·4단지 교차로	0.2	Ⅲ	1,352	19.8	E
	Ⓑ 신설교차로	→	Ⓒ 신설교차로	0.2	Ⅲ	446	35.2	C
	Ⓒ 신설교차로	→	Ⓑ 신설교차로	0.2	Ⅲ	1,057	28.9	D
	Ⓒ 신설교차로	→	④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.1	Ⅲ	475	23.3	D
	④ 서울양천우체국 앞 교차로	→	Ⓒ 신설교차로	0.1	Ⅲ	444	23.5	D
목동 중앙로	① 신목중학교 앞 교차로	→	③ 목동3·4단지 교차로	0.4	Ⅲ	561	23.5	D
	③ 목동3·4단지 교차로	→	① 신목중학교 앞 교차로	0.4	Ⅲ	814	22.0	D
목동 서로	② 목동2단지3단지 교차로	→	④ 서울양천우체국 앞 교차로	0.3	Ⅲ	2,789	42.3	B

주 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임

(2) 교차로 서비스수준 분석

○ 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로를 분석한 결과, 평균제어지체 “22.1~48.8초/대”, 평균운영지체 “34.5초/대”, 서비스수준 “B~E”로 분석됨

[사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 시행시)]

교 차 로 명	교통량 (대/시)	효과척도		서비스수준 (LOS)
		평균제어지체 (초/대)	평균운영지체 (초/대)	
① 신목중학교 앞 교차로	1,974	38.4	-	C
② 목동2단지3단지 교차로	2,983	24.9	-	B
③ 목동3·4단지 교차로	1,772	49.9	-	C
④ 서울양천우체국 앞 교차로*	3,328	-	34.5	E
Ⓐ 신설교차로	805	22.6	-	B
Ⓑ 신설교차로	2,350	23.5	-	B
Ⓒ 신설교차로	1,496	23.6	-	B
Ⓓ 신설교차로	882	22.1	-	B

주1 : 주변가로 첨두시는 08:00 ~ 09:00시임
주2 : *는 비신호교차로(점멸신호, 평균운영지체, 초/대)임

(3) 교차로 신호주기 개선안

[신호운영 개선안]

(단위 : 초)

지점	신호현시					주기
	1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
① 신목중학교 앞 교차로				전방향 보행신호	-	130
	45(3)	20(3)	20(3)	36		
② 목동2단지3단지 교차로			-	-	-	110
	72(3)	35				
③ 목동3·4단지 교차로						130
	12(3)	12(3)	30(3)	28(3)	33(3)	
Ⓐ 신설교차로				전방향 보행신호	-	110
	24(3)	32(3)	21(3)	24		
Ⓑ 신설교차로				전방향 보행신호	-	110
	24(3)	36(3)	17(3)	24		
Ⓒ 신설교차로				전방향 보행신호	-	110
	24(3)	33(3)	20(3)	24		
Ⓓ 신설교차로				전방향 보행신호	-	110
	24(3)	37(3)	16(3)	24		

[신호주기 개선시 서비스수준 분석결과(2028년, 최적화시)]

교 차 로 명	교 통 량 (대/시)	평균제어지체(초/대)		증감 (Ⓑ-Ⓐ)	서비스수준 (LOS)
		시행시(Ⓐ)	최적화시(Ⓑ)		
① 신목중학교 앞 교차로	1,974	38.4	36.7	▼ 1.7	C → C
② 목동2단지3단지 교차로	2,983	24.9	23.5	▼ 1.4	B → B
③ 목동3·4단지 교차로	1,772	49.9	45.3	▼ 4.6	C → C
Ⓐ 신설교차로	805	22.6	22.6	-	B → B
Ⓑ 신설교차로	2,350	23.5	23.5	-	B → B
Ⓒ 신설교차로	1,496	23.6	23.6	-	B → B
Ⓓ 신설교차로	882	22.1	22.1	-	B → B

주 : 주변가로 첨두시는 18:00 ~ 19:00시임

3. 주차수요 예측

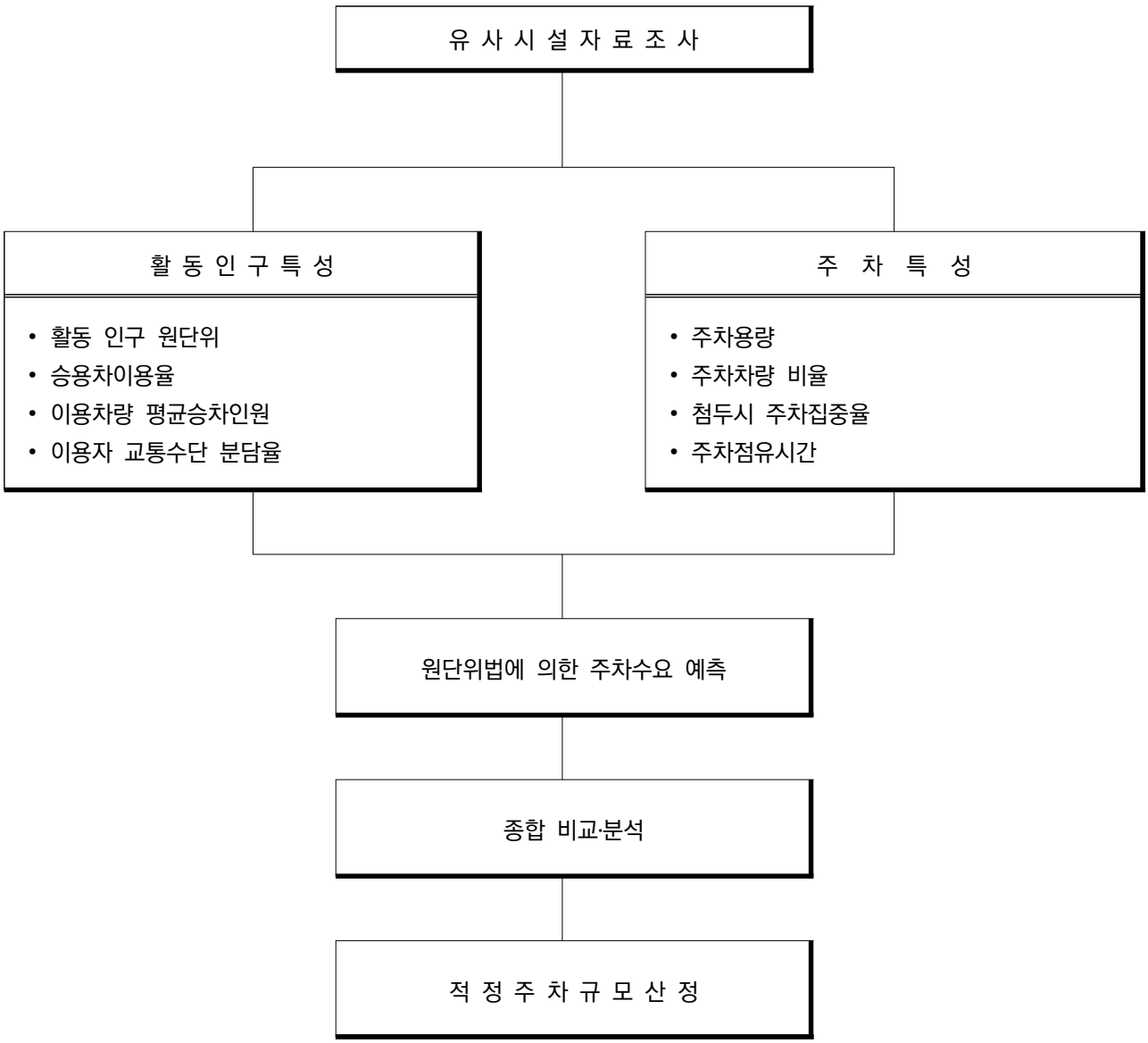
가. 접근 방법

○ 주차수요 분석은 주차장법에 따라 건축 설계시 적용되는 부설주차장 설치기준을 이용 법정주차대수를 산정하고, 주차수요추정방법에 의하여 산정된 주차대수와 비교·분석하여 적정주차수요를 제시

○ 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰하였는데, 본 분석에서는 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요를 비교 · 분석하여 장래의 적정 주차수요의 규모를 결정하는 방법을 취함

○ 주차수요 예측의 수행과정은 다음과 같음

[주차수요 예측 수행도]



나. 주차 수요 산정

1) 법정 주차 수요 산정

○ 본 사업지의 법정주차대수 산정시, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.1.3, 서울특별시」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21, 국토교통부」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였음

[공동주택 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21.)]

제27조(주차장)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 해당 호에서 정하는 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다) 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(**세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대**) 이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치대수 산정기준			
	특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권외 군지역	기타지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

2. **소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다**. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정(약칭:주택건설기준규정), 2025.1.21. 국토교통부

[부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(2025.1.3.)]

시설물	설치기준
3. 제1종근린생활시설 ('제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종근린생활시설, 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 관리 조례, 2025.1.3., 서울특별시

○ 앞의 법적설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과 본 사업지에서 확보하여야 할 총 법정주차대수는 4,356대로 분석되었음

○ 법정주차대수 산정결과

구 분		규 모 (세대수, 연면적)	전용면적	설치기준(㎡)		법정주차대수(대)		
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용치
공동주택	전용59㎡	505 세대	59.95 ㎡	75	1.0	403.7	505.0	505.0
	전용64㎡	248 세대	64.95 ㎡	75	1.0	214.8	248.0	248.0
	전용84㎡	1,316 세대	84.95 ㎡	75	1.0	1,490.6	1,316.0	1,316.0
	전용95㎡	572 세대	95.95 ㎡	65	1.0	844.4	572.0	844.4
	전용120㎡	379 세대	120.95 ㎡	65	1.0	705.2	379.0	705.2
	전용145㎡	114 세대	145.95 ㎡	65	1.0	256.0	114.0	256.0
	전용155㎡	179 세대	155.95 ㎡	65	1.0	429.5	179.0	429.5
	전용175㎡	4 세대	175.95 ㎡	65	1.0	10.8	4.0	10.8
	소계	3,317 세대	-	-	-	4,354.9	3,317.0	4,314.9 ≒ **4,315**
근린생활시설		4,975.50㎡		134.0	-	37.1	-	37.1 ≒ **38**
합계		-	-	-	-	-	-	**4,353**

다. 주차발생 원단위에 의한 주차수요 예측

○ 원단위법을 이용한 주차수요 추정시 주차발생에 영향을 미치는 변수로 주차발생 원단위와 주차이용효율이 있으며, 주차발생 원단위 용도별 건물 연상면적당 주차발생 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 추정함

[주차발생 원단위법 추정식]

주 차 발 생 원 단 위 법	
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000㎡당, 세대당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적(㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 문헌자료를 통해 도출된 주차원단위자료를 검토하여 가중 평균치를 적용함

○ 주차발생원단위법에 의해 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 예측한 결과 목표연도인 2028년 총 4,661대로 나타남

[주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측결과(2028년)]

구 분		규모 (세대, 연면적)	주차원단위 (대/세대. 대/1,000㎡)	주차효율	주차수요(대)
공동주택	주거2	505 세대	1.13	1.00	570
	주거3	1,564 세대	1.39	1.00	2,182
	주거4	572 세대	1.43	1.00	818
	주거6	672 세대	1.59	1.00	1,067
	주거6	4 세대	1.59	-	7
	소계	3,317 세대	-	-	4,644
근린생활시설		4,975.5 ㎡	9.93	0.85	59
합계		-	-	-	4,703

라. 주차수요 종합검토

○ 본 검토에서는 주차수요추정에 있어서 가장 일반적으로 이용되고 있는 원단위법을 이용하여 장래 주차수요를 추정하였음

○ 사업시행에 따른 계획주차대수는 총 6,063대, 법정주차대수 4,356대, 주차수요(2028년) 4,661대로 검토되었음

○ 본 사업지의 주차수요 종합검토 결과는 다음과 같음

[주차수요 종합검토]

(단위 : 대)

구 분	법정주차대수	주차수요(원단위법)	계획주차대수	비고
합 계	4,353	4,703	6,047	법정대비 138.9% 수요대비 128.6%

4 사업시행으로 인한 개선방안

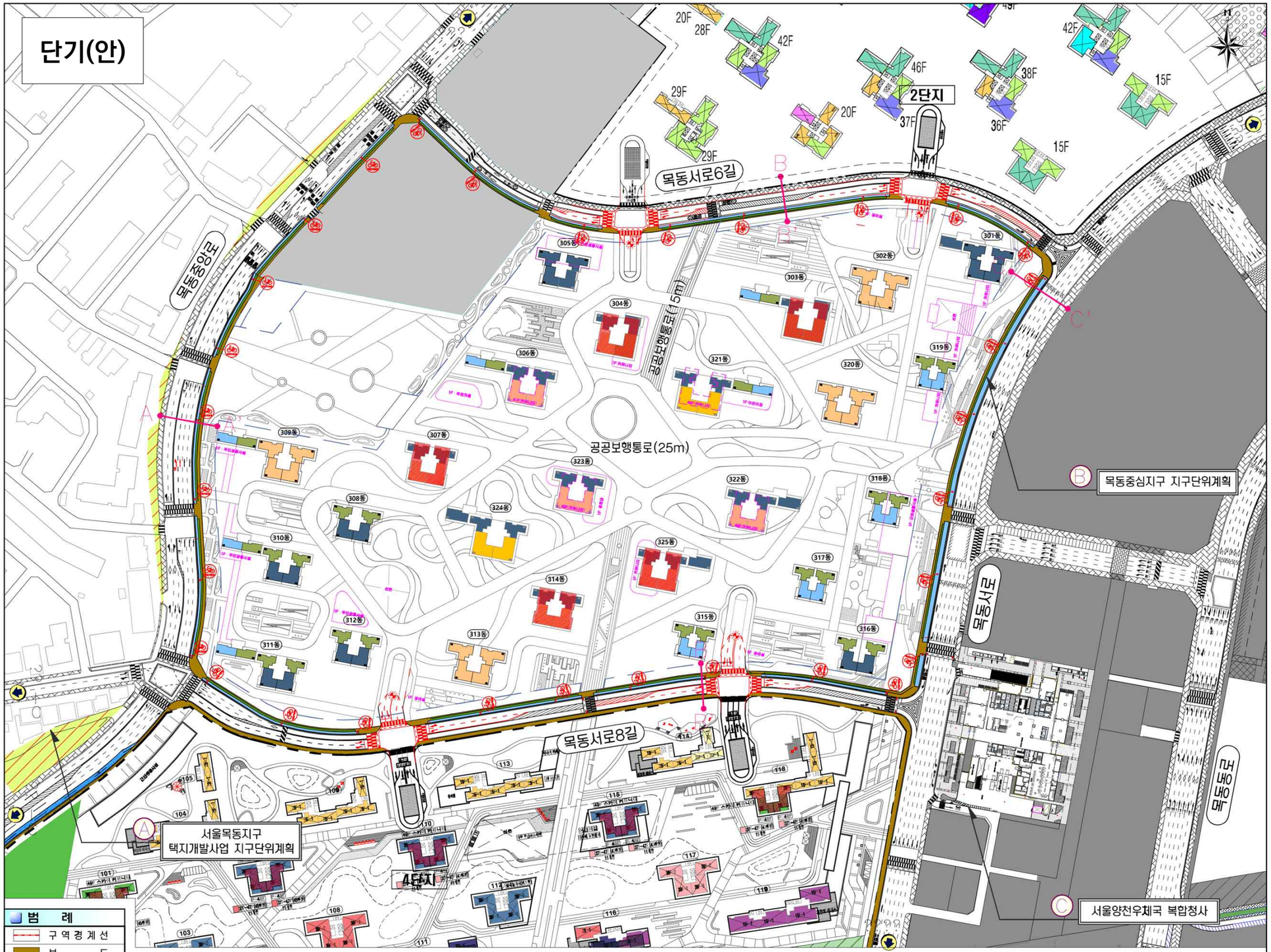
1. 교통처리계획

1) 교통처리계획 종합

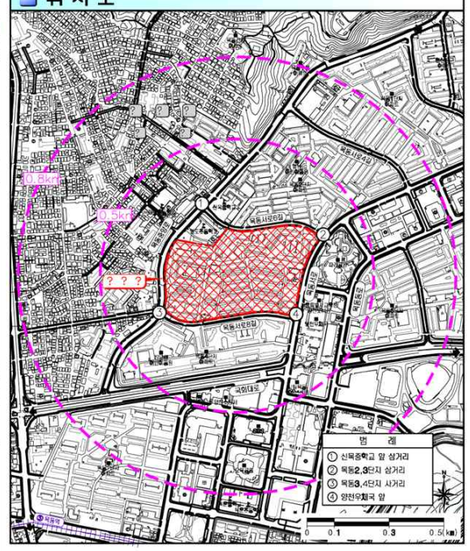
구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ Ⓒ -	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.10」 개선안 반영 • 「목동중심지구 지구단위계획 재정비수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선안 반영 • 「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가 2023.2」 개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동 선	- - -	• 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 교차로 운영 • 사업지 진출입로 좌, 우회전 차로 설치 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 9개소
주차시설	- - -	• 법정주차 : 4,353대 • 주차수요 : 4,703대 • 계획주차대수 : 6,047대 - 법정주차대비 138.9% - 주차수요대비 128.6%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 4개소 - 노면표시 설치

교통처리계획도

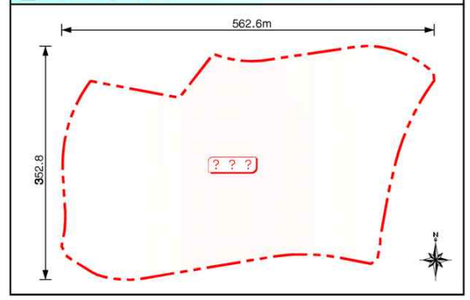
단기(안)



위치도



사업지 제원



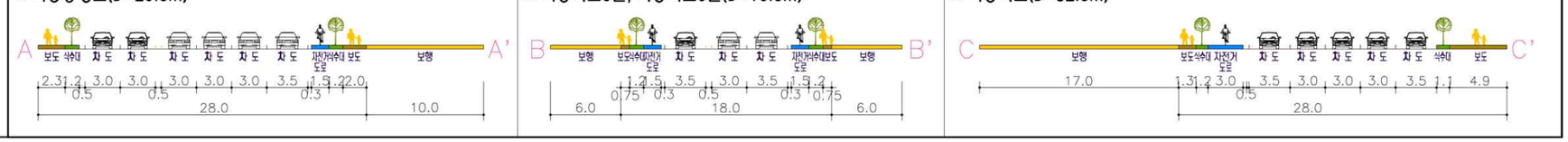
개선 방안

구분	지점	개선내용
주변가로 및 교차로	Ⓐ	◦「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.10」 개선방안 반영
	Ⓑ	◦「목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선방안 반영
	Ⓒ	◦「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2」 개선방안 반영
	-	◦ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시 (3개소)
진출입 동선	-	◦ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 교차로 운영
	-	◦ 사업지 진출입로 차로운영계획 수립
	-	◦ 진출입구 적정 회전반경 확보(R = 6.0m)
보행	▮▮▮	◦ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소
주차시설	-	◦ 법정주차 : 4,356대
	-	◦ 주차수요 : 4,671대
	-	◦ 계획주차대수 : 6,063대 - 법정주차대비 : 139.2% - 주차수요대비 : 129.8%
교통안전 및 기타	✸	◦ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 3개소 - 노면표시 설치

범례

- 구역경계선
- 보도
- 공공보행통로
- 자전거도로
- 식수대
- 과속방지턱
- 횡단보도
- 고원식 횡단보도
- 경고등

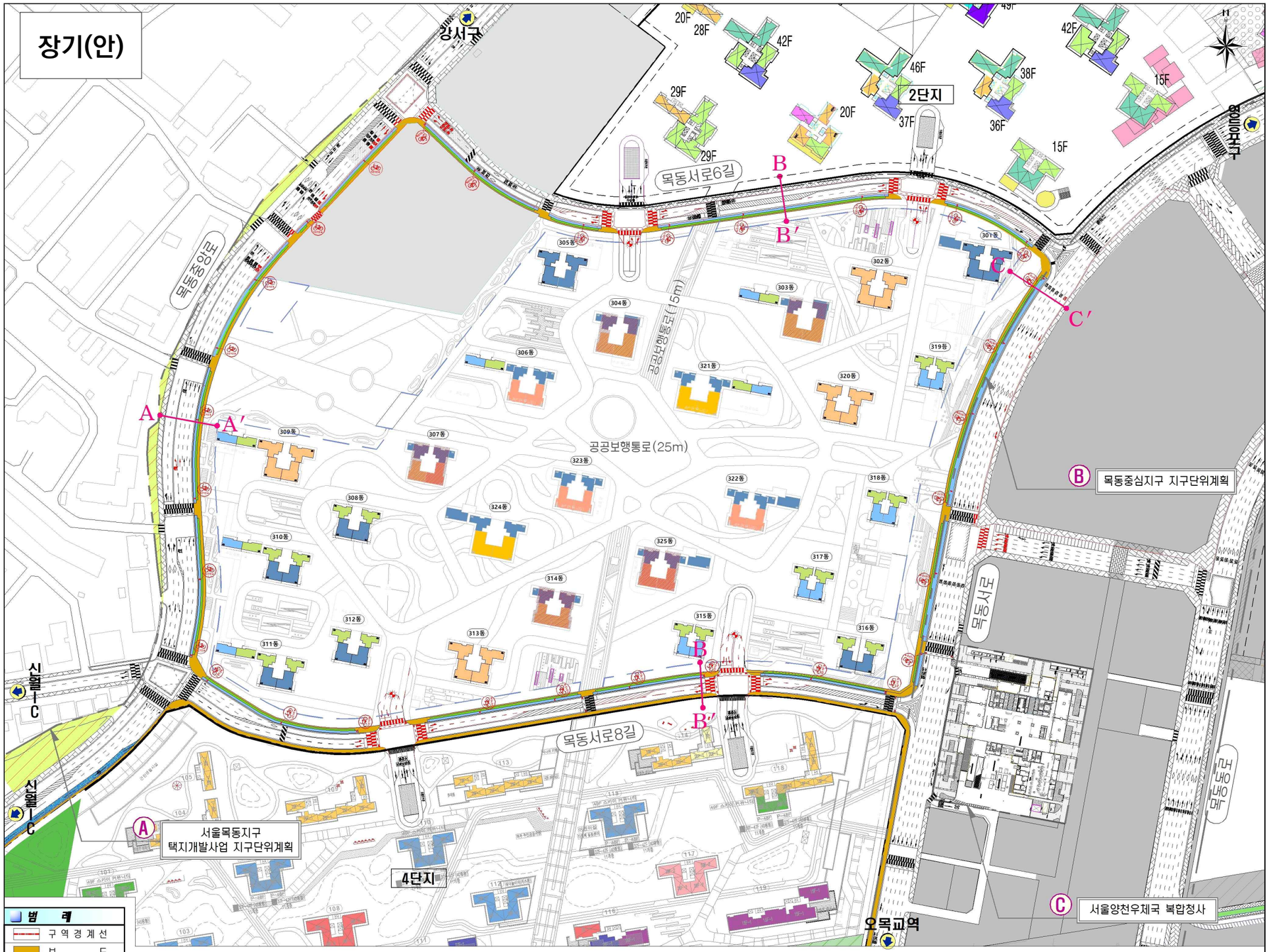
도로단면도



사업명	축척	작성일자	도면명
목동신시가지아파트 3단지 재건축사업	0 50 100 150m	2025. 10	교통처리계획도

교통처리계획도

장기(안)

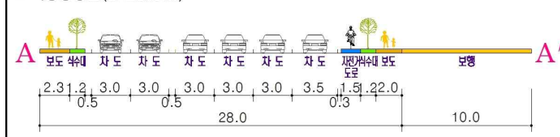


범 례

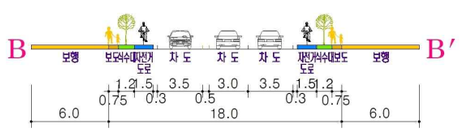
- 구역경계선
- 보 도
- 공공보행통로
- 자전거도로
- 식 수 대
- 과속방지턱
- 횡단보도
- 고원식 횡단보도
- 경 고 등

도로단면도

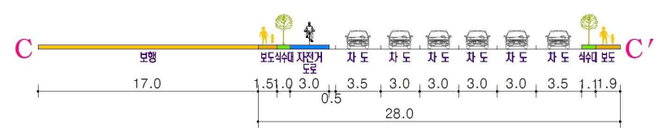
■ 목동중앙로(B=28.0m)



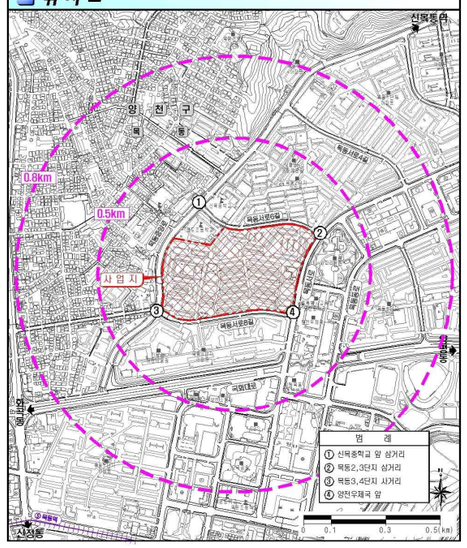
■ 목동서로6길, 목동서로8길(B=18.0m)



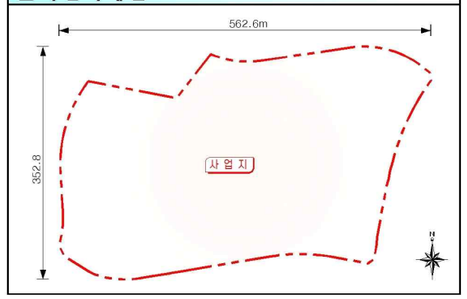
■ 목동서로(B=28.0m)



위치도



사업지 제원



개선방안

구 분	지 점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	Ⓐ	◦「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.10」 개선방안 반영
	Ⓑ	◦「목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선방안 반영
	Ⓒ	◦「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2」 개선방안 반영
	-	◦ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시 (3개소)
진출입 동선	-	◦ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 교차로 운영
	-	◦ 사업지 진출입로 차로운영계획 수립
	-	◦ 진출입구 적정 회전반경 확보(R = 6.0m)
보 행	IIIII	◦ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소
주 차 시 설	-	◦ 법정주차 : 4,353대
	-	◦ 주차수요 : 4,703대
	-	◦ 계획주차대수 : 6,047대 - 법정주차대비 : 138.9% - 주차수요대비 : 128.6%
교 통 안 전 및 기 타	✳	◦ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 4개소 - 노면표시 설치

사업명	축 척	작성일자	도면명
목동신시가지아파트 3단지 재건축사업	0 50 100 150m	2025. 10	교 통 처 리 계 획 도

Ⅷ. 환경성검토서

1 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	생태면적률 30%이상 확보	자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	녹지평가지표 I 녹지면적II, 녹지모양III, 내부연결성 I , 외부연결성II	경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	약간 경사진 지형	지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	지형 변화 최소화	지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오톱	3등급	○	비오톱유형평가 4,5등급	전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱 확보	
생활 환경	일조	-	○	Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	평균 풍속 17m/s	바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보행위주의 동선체계 구축	단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			운영 시 오수발생	기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			공사 시 및 운영 시 건설· 생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	분리수거 및 재활용 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			공사 시 공사장비 소음 발생 운영 시 도로 교통소음 발생	가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 복층유리, 녹지공간 조성	

2 지역개황

1. 환경현황

- 대상지가 위치하는 양천구는 서울시의 남서부에 위치하며, 17.41㎢의 면적과 444,010여명의 인구가 거주하고, 동쪽은 한강을 경계로 영등포구, 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 마주하고 있음
- 지하철 2,5,9 세개의 노선이 통과하는 6개의 전철역이 위치하고 있으며, 경인고속도로, 남부순환로, 국회대로 등 주요 간선도로가 관통함
- 대상지 인근 영도초, 정목초, 신목중 등 다수의 교육시설이 분포하여 교육환경이 우수함
- 대상지는 서울시 양천구 목동 903번지 일대로 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 대상지 남측으로 지하철 5호선 목동역, 북측 9호선 신목동역이 위치하며 국회대로와 서부간선도로가 인접하여 편리한 교통망을 확보함

2. 환경관련 지역·지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 양천구청 홈페이지, 양천구 통계연보 등의 문헌조사결과 대상지가 위치한 양천구의 환경관련 지역·지구 지정현황은 다음과 같음

■ 상수원 보호구역

- 한강수계를 기준으로 잠실수중보 경계로 광진구, 강동구, 송파구 일원에 잠실상수원보호구역(6,453㎢)이 분포하여, 양천구는 해당사항 없음

〈상수원 보호구역 지정현황〉

구역명	지정면적(천㎡)	지정거리(m)	지정폭(m)	취수장명
잠실	6,453	10,200	250~1,250	암사, 자양, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 상수원보호구역 지정현황, 2021, 환경부

■ 야생생물보호구역

- 대상지가 위치한 양천구에는 야생생물보호구역이 지정되지 않은 것으로 조사됨.

■ 생태·경관보전지역

- 대상지가 위치한 양천구에는 생태·경관보전지역으로 지정되지 않은 것으로 조사됨

3. 생태자연도 현황

• 대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

4. 대기환경규제지역 및 청정연료에 관한 지역지정

• 대상지가 위치한 서울특별시는 대기환경보전법 제41조 규정 “청정연료고시(2007-180호)”에 의하여 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

5. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

• 수질환경보전법 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제15조 [별표 9]의 규정에 의해 본 대상지역인 서울시 양천구는 “나”지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

〈배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정〉

구분	“청정”지역	“가”지역	“나”지역
서울특별시 양천구	-	-	전역

자료 : 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정 규정(환경부 고시 제2007-107호)

6. 대기관리권역 적용 지역

• 대기관리권역 적용 지역 지정 현황을 조사한 결과, 대상지가 위치한 양천구는 대기관리권역 적용 지역인 것으로 조사됨

〈대기관리권역 적용지역〉

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역
인천광역시	웅진군(웅진군 영흥면은 제외)을 제외한 전 지역
경기도	김포시, 고양시, 의정부시, 남양주시, 구리시, 하남시, 성남시, 의왕시, 군포시, 과천시, 안양시, 광명시, 시흥시, 부천시, 안산시, 수원시, 용인시, 화성시, 오산시, 평택시, 파주시, 동두천시, 양주시, 이천시, 광주시, 안성시, 여주시, 포천시

자료 : 수도권 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표1], 1. 대기관리권역(개정 2015. 12. 31)

7. 환경오염 배출시설 현황

• 양천구의 환경오염물질 배출시설은 대기 27개소, 수질 77개소, 소음·진동 0개소로 조사됨

〈환경오염 배출시설 현황〉

구분	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
양천구	27	2	-	-	7	18	77	-	-	1	4	72	-

자료 : 2023 양천구 통계연보

- 이 하 여 백 -

3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연환경분야

가. 생태면적률

1) 현황

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함.
- 본 대상지의 경우 대부분이 시가화 지역이며 토양포장율의 경우 90% 이상인 지역으로 조사됨.
- 대상지의 경우 「생태면적률 도시계획활용 개선방안, 2007.12」에 의거 공동주택(개발면적 660㎡이상)으로 생태면적을 30% 이상 확보토록 요구함.

〈생태면적률 기준〉

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

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획시행 전 대부분 시가화 지역으로 계획시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적기준인 30%이상을 만족토록 계획함.
- 따라서, 시가화 된 도심지내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하여, 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 대상지내 조경녹지 등을 계획함으로 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨.

나. 녹지네트워크

1) 현황

• 도시관리계획 및 공원현황

- 2022년 양천구의 용도지역별 현황을 조사한 결과, 전체 면적 17,469,613㎡ 중 주거지역 12,536,636㎡(71.76%), 상업지역 796,830㎡(4.56%), 공업지역 92,872㎡(0.53%), 녹지지역 4,043,275㎡(23.15%)으로 조사됨

〈도시관리계획 현황〉

구분	합계	용도지역				
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면적(㎡)	17,469,613	12,536,636	796,830	92,872	4,043,275	-
구성비(%)	100.00	71.76	4.56	0.53	23.15	-

자료 : 2023 양천구 통계연보

- 양천구 공원지정 현황은 현재 도시공원 105개소 2,627.1천㎡, 기타공원 18개소 422.6천㎡가 지정되어 있음

〈양천구의 공원지정 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	계	도시공원								기타 공원	비고
		소계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시 자연 공원	역사 공원	가로 공원	문화 공원		
개소	123(1)	105(1)	74	11	18	(1)	-	-	2	18	
면적	3,049.6	2,627.1	129.1	25.3	1,389.1	837.3	-	-	246.3	422.6	

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

• 녹지현황

- 대상지 내 녹지 등 휴식공간이 부족한 것으로 조사됨

2) 영향예측

• 계획시행 전 대상지를 기준으로 녹지변동을 살펴본 결과, 공원 등 녹지공간의 역할을 수행할 수 있는 공간이 부족하며, 계획시행 시 공지는 단지 내 조경시설 등을 조성함으로써 녹지율은 증가할 것으로 예상

3) 저감방안

• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

다. 비오톱

1) 현황

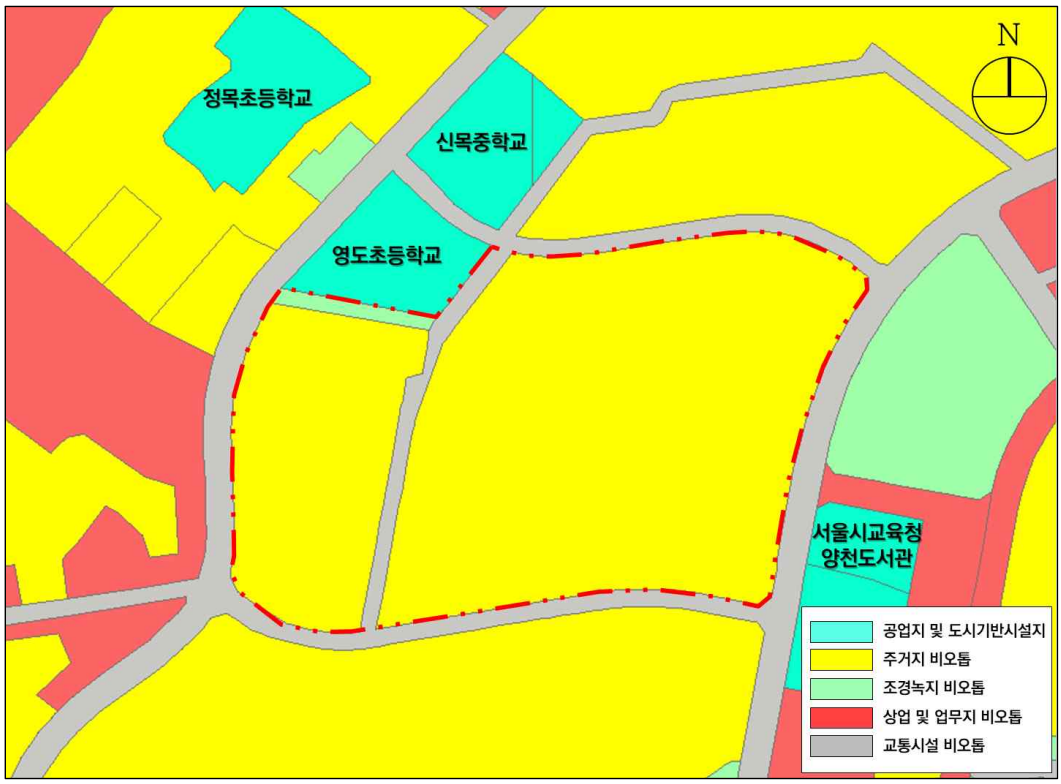
가) 비오톱

- 대상지의 경우 「서울도시계획포털」을 토대로 현황 조사한 결과, 주택지 및 상업업무시설지로 이용 중에 있으며, 비오톱유형 평가 결과 대부분 주거지 비오톱이며 그 외 상업 및 업무지 비오톱이 분포하는 것으로 조사됨
- 대상지의 비오톱유형 평가등급기준을 비교하여 조사한 결과, 평가등급 4,5등급으로 조사되었으며, 개별 비오톱의 경우 녹지시설이 없는 평가제외등급으로 조사됨

〈현황도〉



〈비오톱유형도〉



〈비오톱유형평가도〉



〈개별비오톱평가도〉



나) 동·식물 및 생태자연도

- 대상지의 경우 시가화된 지역으로 인위적인 환경압이 지속적으로 작용하고 있어 다양한 야생동물이 서식·활동하기에 부적합한 지역으로 판단됨.
- 대상지는 서울특별시 양천구 목동 903번지 일대에 위치하고 있으며, 환경부의 생태자연도 3등급에 해당되는 것으로 조사됨.

  (도엽명 : 공항(376083), 서울(376084))

〈현존식생도〉


N
정목초등학교
신목중학교
영도초등학교
서울시교육청
양천도서관
시가화지역
조경수목식재지
도 로

〈생태자연도〉


N
정목초등학교
902-1학
신목중학교
903-1학
영도초등학교
서울영도초교
903-2공
903대
903-1도
903-6도
906공
파라공원
913-3도
905대
903-3공
서울시교육청
양천도서관
905-16대
905-22대
904-4도
904대
943 대
951 대
902대
목동2단지아파트
목동3단지아파트
목동4단지아파트
호텔에이
1등급
2등급
3등급

2) 영향예측

• 비오톱의 변화

- 대상지가 속한 지역은 대부분 주거지 비오톱이며 그 외 상업 및 업무시설 비오톱 지역으로, 계획시행 후 큰 변화없이 현재 비오톱을 최대한 유지함으로써 비오톱 보호를 위한 계획을 수립

• 동·식물상의 변화

- 계획시행에 따른 대규모 식물훼손을 최소화하기 위한 계획을 수립
- 대상지는 이미 도심권역내에 형성된 시가화 지역으로 다양한 동식물은 분포하지 않으나, 주변에 형성된 공원과 같은 생태공간에 이미 도심에 적응한 일부 종들이 분포할 수 있으므로 이들의 휴식처 교란 및 위해요소를 최소화하기 위해 저감대책 강구 필요

3) 저감방안

• 비오톱의 보호 및 복원

- 본 대상지는 대부분 개발된 지역이나 생태적으로 미흡한 부분이 많으므로 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영하여 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고, 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

• 조경계획

- 도로주변에는 대기오염에 내성이 강한 수목을 선정하여 가로수를 식재하고, 건물주변에는 유실수 등을 식재토록하며, 먹이 혹은 서식지로서 적합한 식물을 식재하거나 다층식재를 계획
- 조경 수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재

• 생물상 피해 최소화 방안

- 대상지는 시가화지역으로 서식하는 동물상이 매우 출현 빈도가 낮으나 계획 시 육상동물의 피해를 예방할 수 있도록 건축물 및 경계부를 완충녹지 및 사면녹지 등을 조성할 계획

라. 지형변동

1) 현황

- 양천구는 서울시의 남서부에 위치하며, 면적은 17.41㎢로 약 44만여명의 인구가 거주함.
- 동쪽으로는 한강을 경계로 영등포구와 접하고 있으며 서쪽으로는 경기도 부천시, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 접하고 있음.
- 대상지의 북측으로는 신목중학교, 정목초등학교가 위치하고 있으며 동측으로는 서울시교육청 양천도서관이 위치하고 있음.

〈불투수토양포장현황도〉



2) 영향예측

- 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 약간 경사진 곳에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 최소화하겠음.

- 토공량

- 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨.

- 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

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

3) 저감방안

• 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 건축물별 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 공사비가 저렴하며 공기를 단축할 수 있는 경제적인 방안 수립

• 흙막이 공법 선정

- 흙막이 공사 시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요 구간에 지하수위계를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하며, 이를 Feed Back하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함.
- 또한, 지하층 굴착에 따른 지하수 유출을 억제하기 위하여 지반보강 효과 및 차수성이 우수한 차수공법을 적용토록 계획함.
- 시공 시 지하수계측기를 설치 및 운영하고, 지하수위의 변동을 모니터링하여 지하수위의 변동이 클 경우 추가적으로 차수대책을 강구함으로써 지하수의 유출을 최소화할 계획임.

• 차수공법

- 지하굴착 시 차수층을 설치하더라도 불가피하게 발생하는 지하수 유출 및 강우에 대한 우수 처리를 위하여 적정한 Pumping시설을 준비토록 계획하고, 정확한 Pump의 용량 및 설치대수는 시공 시 유출량을 실측한 후 결정할 계획임.

• 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

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

• 사토처리계획

- 공사 시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되 공사 착공 시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함.
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함.
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능 한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」과 서울시에서 운영하고 있는 「서울 사이버 흙은행(http://soilbank.seoul.go.kr)을 활용하여 대상지 주변지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고, 발생 토량을 처리토록 함.

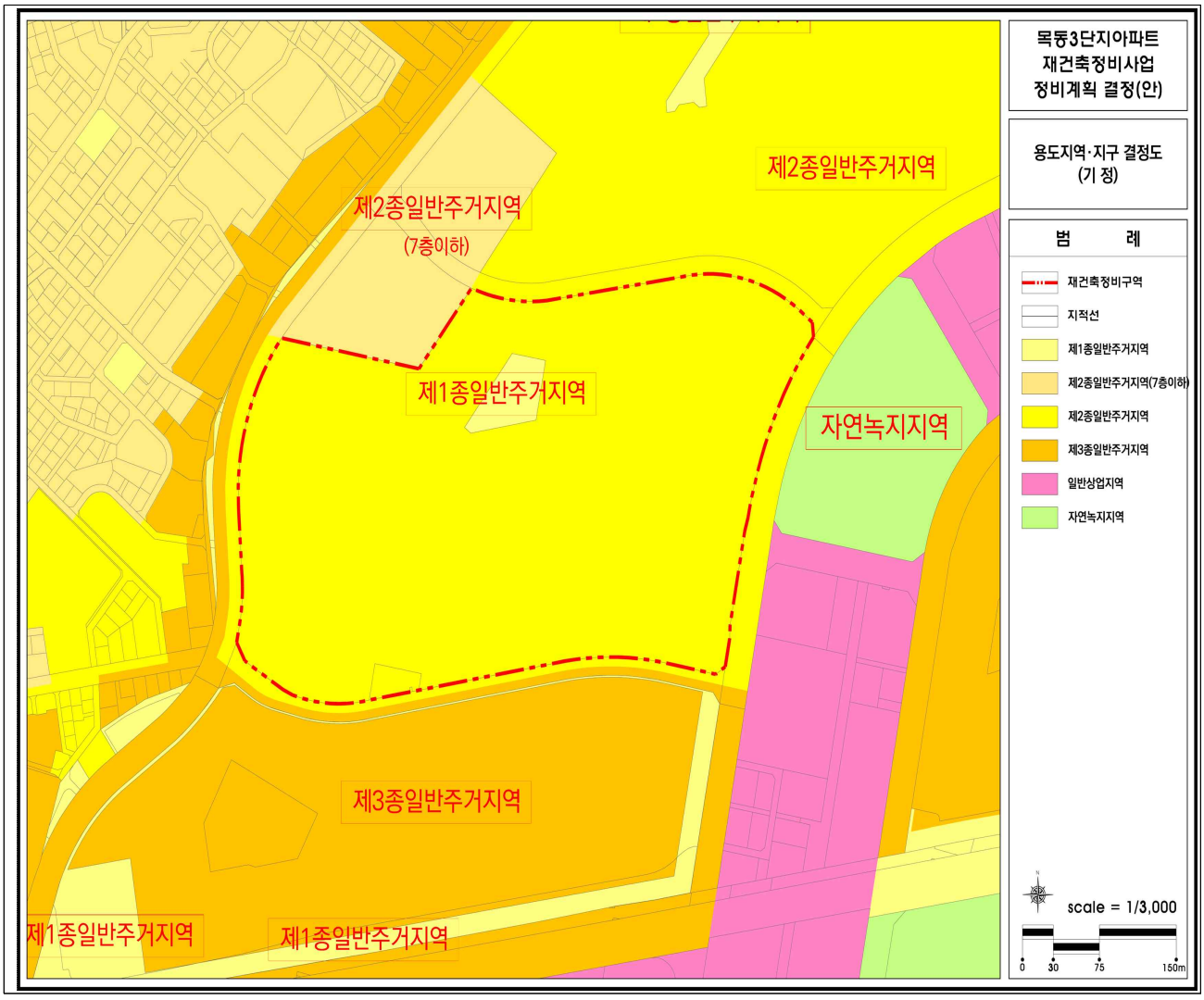
2. 생활환경분야

가. 일조

1) 현황

- 대상지 및 주변지역 용도지역 현황을 살펴본 결과 대상지는 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층 이하)으로 지정되어 있으며, 대상지 주변은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역으로 지정되어 있음.

〈용도지역 현황도〉



• 건축법 및 관련조례 검토

- 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고, 건축물 자체도 고층화 되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 건축법(건축법 제61조, 동법시행령 제86조)에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음.

〈일조권 관련 법령 검토〉

건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) (개정 2022.2.3.)

① 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호에 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光)등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. (개정 2013.5.10.)

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 대지 경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. (개정 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.6.3., 2016.1.19., 217.2.8.)

1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 고시개발구역인 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 80m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) (개정 2015.7.6.)

- 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 띄워 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.

서울고법(1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)

- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

〈주변지역 현황도〉



〈일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(서울특별시 건축조례)〉

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항의 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.(개정 2013.3.28.,2015.10.8., 2018.7.19.)

1. 삭제(2013.3.28.)
2. 높이 9m 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5m 이상
3. 높이 9m를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. (개정 2015.10.8., 2018.7.19.)

1. 일반주거지역 : 3배, 2. 준주거지역 : 4배, 3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호의 규정에도 불구하고, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1m 이상으로 한다. (개정 2015.10.8., 2018.7.19.)

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.(개정 2018.7.19., 2020.3.26., 2020.7.16., 2020.12.31., 2022.10.17.)

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제(2022.10.17.)
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4m 이상 으로서 0.25배 이상
5. 삭제(2022.10.17.)

■ 목동 일조검토

• 분석조건

- 분석툴 : 일조 해석 전용프로그램「Sanalyst 3.0 Simulation」
- 대지위치 : 서울시 양천구 목동 903번지 일대 (경도:° ‘ “, 위도:° ’ ”)

• 평가기준 : 동지일 기준(12월 21일) [건축법 제61조2항]

- 연속일조 : 09:00 ~ 15:00 6시간 중 연속하여 2시간 이상 확보
- 누적일조 : 08:00 ~ 16:00 8시간 중 4시간 이상 누적 확보

→ 연속일조 또는 누적일조를 만족

※ 이하 대법원 판례 참조

• 대법원 판례

- 서울 고등법원, 2005. 10. 28, 2004나56440

【판결요지】

① 건물 건축공사의 수급인은 도급계약에 기한 의무 이행으로서 건물을 건축하는 것이므로 원칙적으로는 일조 침해에 대하여 손해배상 책임이 없다고 할 것이지만, 수급인이 스스로 또는 도급인과 서로 의사를 같이하여 타인이 향수하는 일조를 방해하려는 목적으로 건물을 건축한 경우, 당해 건물이 건축법규에 위반되었고, 그로 인하여 타인이 향수하는 일조를 방해하게 된다는 것을 알거나 알 수 있었는데도 과실로 이를 모른 채 건물을 건축한 경우, 도급인과 사실상 공동사업 주체로써 이해관계를 같이 하면서 건물을 건축한 경우 등 특별한 사정이 있는 때에는 수급인도 일조방해에 대하여 손해배상 책임을 진다.

② 건물의 신축으로 인하여 인근 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 일조 등에 대하여 침해를 받은 경우 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조 침해의 정도가 사회통념상 일반적으로 허용되는 수인한도를 넘어야 하는바, 대도시 인구의 과밀화 및 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 아파트와 같은 공동주택의 경우 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 이상 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 할 것으로 봄이 사회통념상 상당하다.

2) 영향예측 및 저감방안

• 사업시행으로 인한 일조 영향을 최소화하기 위해 건축법 관련규정(건축물 이격거리 등)에 의거하여 건축물 배치를 계획하였음.

나. 바람 및 미기후

1) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고, 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 양천구의 최근 5년간(2018~2022년) 기상자료를 분석함.
- 최근 5년간(2018~2022년) 기상자료를 이용하여 기온, 평균습도, 강수량, 일조시간, 풍속 등의 기상개황을 조사함.

〈기상개황〉

구분 / 년별	기온(℃)			강수량 (㎜)	평균풍속 (㎧)
	평균	최고극값	최저극값		
2018	13.7	39.7	-16.9	1,154.5	1.4
2019	14.4	38.8	-9.7	911.5	1.3
2022	14.1	36.6	-11.8	1,490.5	1.4
2021	14.7	38.6	-17.3	1,200.0	1.2
2022	14.0	37.2	-12.5	1,625.0	1.4
평균	14.18	38.18	-13.64	1,276.3	1.34

자료 : 2023 양천구 통계연보

- 2022년 양천구의 평균 풍속은 1.4㎧이며, 월별 최대순간풍속은 12월이 13.0㎧로 가장 높았고, 1월이 7.6㎧로 가장 낮은 것으로 조사됨.
- 계절별로는 겨울 1.76㎧로 가장 높았고, 가을에 1.26㎧로 가장 낮은 것으로 조사됨.

〈2022년 월별 풍속〉

(단위 : ㎧)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
양천구	1.4	1.53			1.46			1.26			1.76		
		1.4	1.6	1.6	1.7	1.3	1.4	1.1	1.3	1.4	1.6	1.2	1.5

자료 : 2023 양천구 통계연보

다. 에너지(대기질)

1) 현황

가) 양천구 평균대기오염도

• 양천구의 연도별(2018~2022년, 5년간) 평균 대기오염물질(PM-10, PM-2.5, O3, CO2, CH4, N2O) 측정량을 살펴보면 이산화질소와 미세먼지, 초미세먼지, 아황산가스의 측정량은 감소하였고, 그 외 오염물질 측정량에 큰 변화는 없는 것으로 조사됨.

〈양천구 연도별 대기오염물질 측정량〉

구분	미세먼지 PM-10(㎍/㎥)	초미세먼지 PM-2.5(㎍/㎥)	오존 O3(ppm)	이산화질소 NO2(ppm)	일산화탄소 CO(ppm)	아황산가스 SO2(ppm)
2018	37	23	0.022	0.033	0.5	0.004
2019	48	26	0.024	0.032	0.5	0.004
2020	39	22	0.024	0.026	0.5	0.004
2021	41	21	0.027	0.026	0.5	0.003
2022	34	20	0.027	0.021	0.5	0.003

자료 : 2018~2022년, 서울특별시 대기환경정보

2) 예측

가) 난방 및 급탕시 연료사용량 영향예측

• 운영 시 건물의 연료사용은 도시가스(LNG)를 사용할 것이며, 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 한국지역난방공사의 “열공급규정 〈별표4〉”에 제시된 시설기준에 의거하여 추정한 결과 사용량은 325천N㎥/년으로 예측됨.

• 기계실 및 주차장의 경우 난방에 의한 에너지 사용이 없으므로 제외함.

〈난방면적 산정〉

건물용도	연면적(㎡)	용도구분	난방비율(%)	난방면적(㎡)
공동주택	405,079.55	공동주택	80	324,063.64
근생시설	1,400.00	근생시설	70	980.00
합계	-	-	-	325,043.64

자료 : 집단에너지 사업계획서 작성기준, 지식경제부 고시 제2012-180호

〈난방·급탕 연료사용량〉

건물용도		난방면적 (㎡)	단위난방 부하 (kcal/㎡hr)	급탕부하	연간 열 수요량(Gcal/년)			연료 사용량 (천N㎥/년)
					난 방	급 탕	계	
공동 주택	60㎡이하	56,628.30	37.6	15	2,555.07	203.86	2,758.93	262.76
	60~85㎡ 이상	161,481.00	36.2	15	7,014.73	581.33	7,596.07	723.43
	85㎡이상	186,977.25	35.2	15	7,897.92	673.12	8,571.04	816.29
근생시설		1600	110	5	211.20	1.92	213.12	20.30
합계		406,686.55	-	-	-	-	-	1822.78

주 : 1. 난방시간 : 10hr/일, 4개월/년 적용, 급탕시간 : 2hr/일, 4개월/년 적용
2. LNG발열량 = 10,500kcal/N㎥

나) 취사 연료 사용량

• 계획시행 시 공동주택 및 근린생활시설의 취사연료 사용량을 산정하기 위해 “에너지 사용계획 수립 및 협의절차 등에 관한 규정, 지식경제부”에 의하여 산정한 결과 사용량은 448.97천N㎥/년으로 예측됨.

〈취사용 열수요〉

건물용도	세대수, 면적 (세대, ㎡)	연료부하 (Mcal/세대·년)	연간 수요량 (Mcal/년)	연료 사용량 (천N㎥/년)	비고
공동주택	3,317세대	1,411.20	4,680,950.40	445.80	-
근생시설	1,400.00	17.71	24,794.00	2.36	-
합계	-	-	4,705,744.40	448.17	-

주: LNG 발열량 = 10,500kcal/N㎥

다) 대기오염물질 배출량

• 난방 및 취사에 의한 연료 사용에 따른 대기오염물질 배출량 산정 결과 NO2 0.2771g/sec, CO 0.1342g/sec, SO2 0.0010g/sec, PM-10 0.0030g/sec, PM-2.5 0.0030g/sec가 발생될 것으로 예측됨.

〈대기오염물질 배출계수 및 배출량〉

구분	PM-10	PM-2.5	SO2	NO2	CO
LNG 배출계수(KG/천N㎥)	0.03	0.03	0.01	2.775	1.344
배출량(g/sec)	0.0030	0.0030	0.0010	0.2771	0.1342

자료 : 국가 대기오염 물질배출량 산정방법 편람, 2013, 국립환경과학원
주 : NO2의 경우 NOX → NO2 전환율 75% 적용 (US EPA, 2001, Guideline on air quality models)

라) 온실가스 배출량 예측

- IPCC guideline(2006)에서 제시하고 있는 가정/상업/공공부문에서 고정 연소에 대한 온실가스 배출계수를 적용하여 산출
- 사업시행 후 도시가스 사용에 따른 온실가스 배출량을 산정한 결과 2,631.55 CO2e(ton/년)으로 산정됨.

〈도시가스 사용에 의한 온실가스 배출량 산출〉

◆ 도시가스 사용량 : 1,187.68천N㎥/년

◆ 도시가스(LNG) 순 발열량 : 39.4MJ/N㎥("에너지기본법 시행규칙"별표)

◆ 도시가스의 온실가스 배출계수(가정/상업/공공부문)

(자료 : 국가 온실가스 인벤토리 작성을 위한 2006 IPCC guideline, 2008. 10, 환경부·환경관리공단)

- CO_2 : 56,100kg/TJ - CH_4 : 5kg/TJ - N_2O : 0.1kg/TJ

◆ 온실가스 배출량 산정결과

- CO_2(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 56,100kg/TJ ÷ 10^3 = 2,625.18
- CH_4(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 5kg/TJ ÷ 10^3 = 0.2340
- N_2O(ton/년) : 1,187.68천Nm^3/년 × 39.4MJ/N㎥ × 0.1kg/TJ ÷ 10^3 = 0.0047

◆ CO_2e 환산 온실가스 배출량

CO_2e(ton/년) = 2,625.18 CO_2(ton/년) × 1 + 0.2340 CH_4(ton/년) × 21 + 0.0047 N_2O(ton/년) × 310

= 2,631.55 CO_2e(ton/년)

3) 저감방안

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함.
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료인 도시가스(LNG)사용을 계획하였으며,
- 건축계획 수립 시 건설교통부 고시 제2013-587호「건축물에너지절약설계기준」에 부합할 수 있도록 건축계획을 수립하겠음
- 운영 시 자연환경의 훼손을 최소화하고, 생태 및 경관을 보존하기 위하여 조경식재 시 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함.

라. 경관

1) 현황

가) 대상지 주변현황

- 대상지가 위치하는 양천구는 서울시의 남서부에 위치하며, 17.41㎢의 면적과 444,010여명의 인구가 거주하고, 동쪽은 한강을 경계로 영등포구, 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 마주하고 있음
- 지하철 2,5,9호선세개의 노선이 통과하는 6개의 전철역이 위치하고 있으며, 경인고속도로, 남부순환로, 국회대로 등 주요 간선도로가 관통함
- 대상지 인근 영도초, 정목초, 신목중 등 다수의 교육시설이 분포하여 교육환경이 우수함
- 대상지는 서울시 양천구 목동 903번지 일대로 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 대상지 남측으로 지하철 5호선 목동역, 북측 9호선 신목동역이 위치하며 국회대로와 서부간선도로가 인접하여 편리한 교통망을 확보함

〈경관현황 범위도〉



2) 영향예측 및 저감방안

가) 공사 시

- 계획시행으로 인한 일부 경관적 변화가 예상되나, 대상지 주변은 도시지역으로 영향은 경미할 것으로 판단됨.
- 지역특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임.

① 기본방향

- 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 조화로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
- 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
- 주변시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
- 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
- 조망을 확보하고, 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치

② 조경계획

- 주변지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획
- 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 조경계획을 수립

③ 스카이라인 구상

- 대상지는 도심지 내에 위치하고 있어 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
- 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
- 압박감을 주지 않는 규모로 계획

마. 휴식 및 여가공간

1) 현황

• 양천구의 공원녹지 지정현황은 총 123개소(3,049.6천㎡)로 도시공원 총 105개소(2,627.1천㎡), 어린이공원 74개소(129.1천㎡), 소공원 11개소(25.3천㎡), 근린공원 18개소(1,389.1천㎡), 문화공원 2개소(246.3천㎡), 기타공원으로 18개소(422.6천㎡)가 입지하는 것으로 조사됨

〈양천구의 공원지정 현황〉

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	계	도시공원								기타 공원	비고
		소계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시 자연 공원	역사 공원	가로 공원	문화공원		
개소	123(1)	105(1)	74	11	18	(1)	-	-	2	18	
면적	3,049.6	2,627.1	129.1	25.3	1,389.1	837.3	-	-	246.3	422.6	

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

2) 영향예측 및 저감방안

• 휴식 및 여가공간의 확보·계획하여 주민복리 증진에 긍정적 효과가 기대됨
• 주민공동이용시설로 주민운동시설, 커뮤니티광장, 조경시설(녹지) 등을 계획하여 주민들의 휴식 및 여가공간에 기여
• 공공시설 계획
- 집단화·복합화 유도 : 공원 및 공공시설 등 계획
- 무장애공간(Barrier-Free)계획 : 보행 네트워크와 연계, 보행 접근로 및 시설내 무장애공간 환경 구축

바. 보행친화공간

1) 현황

- 대상지는 주거지가 집중되어 있는 지역이나, 지역의 단차로 인해 보행이 불편

2) 보행동선 계획

- 내부 차량동선은 보행자와 차량을 분리하고, 보행 위주의 동선체계 구축
- 차량 및 보행 연결로 개선

사. 폐기물

1) 생활폐기물 발생현황

- 양천구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 17.41㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 353.1ton/일로 1인 1일 평균 0.78kg이 발생하는 것으로 조사되었음

〈생활폐기물 발생 및 처리현황〉

구분	전체 행정구역		발생량 (ton/일)	1인 1일 배출량 (kg/인·일)	비고
	면적(㎢)	인구(인)			
2021	17.41	450,487	353.1	0.78	-

자료 : 2023 양천구 통계연보

2) 하수 및 분뇨발생 현황

- 2022년 양천구의 분뇨 발생량은 총 411㎥/일로 조사되었음

〈분뇨발생 및 처리현황〉

구분	발생량(㎥/일)					
	하 수			분 뇨		
	계	하수처리 구역 내	하수처리 구역 외	계	수거식	정화조, 오수처리, 오니
2022	-	-	-	411	1	410

자료 : 2023 양천구 통계연보

2) 영향예측

가) 공사 시

- 공사 시 각종 투입장비의 윤활유 교체 시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
- 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
- 공사 시 건축물 해체 및 신축 시 건축폐기물 발생이 예상됨

나) 운영 시

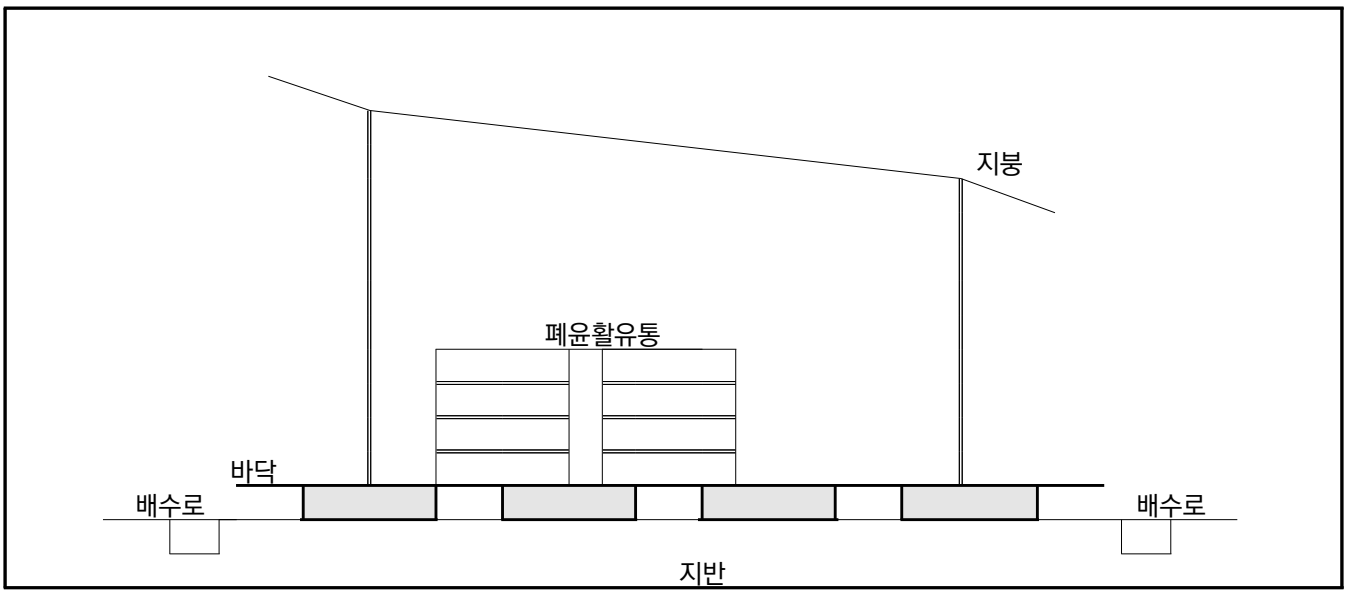
- 운영 시 대상지내 거주인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨.

3) 저감방안

가) 공사 시

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고, 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

〈폐유 저장소 개요도〉



- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임.
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리할 계획임.
- 건축물의 신축·철거 시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무 처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임.

나) 운영 시

- 운영 시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리 할 계획임.
- 운영 시 발생하는 분뇨는 정화조를 설치하여 처리할 계획임.

아. 소음·진동

1) 현황

- 본 대상지는 서울특별시 양천구 목동 903번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(목동서로)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사되었음.
- 양천구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용·제시하였음.

<환경소음측정망 측정데이터>

측정지점	지역	측정연도	분기	주간					야간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
129동 앞 놀이터	일반	2022	1/4	48.2	47.8	50	55.4	50	45.7	41.9	44
			2/4	49	51.8	46.6	48.9	49	46.1	44.3	45
			3/4	50.6	46.7	48.1	47.8	48	44.4	42.4	43
			4/4	41.8	49.6	61.3	45.4	50	46.5	42.4	44
120동, 125동 소나무숲	일반	2022	1/4	54.4	48.6	53.4	51.1	52	44.2	39.6	42
			2/4	51.9	49.5	53.8	55.7	53	43.3	45.2	44
			3/4	52.3	45.3	58.5	53.8	52	44.2	41.4	43
			4/4	51.2	44.9	48.8	47.3	48	44.6	40.6	43
206동 뒤	일반	2022	1/4	47.8	48.4	46.3	48.7	48	45.3	40.6	43
			2/4	46.3	49.5	47.7	51.8	49	45.6	43.6	45
			3/4	53.8	48.9	48.4	49.7	50	55.5	41.6	49
			4/4	48.3	45.2	51.7	48.8	49	43.7	40.1	42
하나은행 목동점 건너편	일반	2022	1/4	69.2	68.1	69.2	68.6	69	68.4	66.8	68
			2/4	68.6	67.9	66.4	67.8	68	69.6	63.9	67
			3/4	69.4	68.5	68.5	67.3	68	67.2	68.8	68
			4/4	68.9	68.4	67.5	67.7	68	69	66.3	68

자료 : 국가소음정보시스템

2) 영향예측

가) 공사 시

- 본 계획시행으로 인한 공사 시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도져, 덤프트럭, 각 종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음.
- 이러한 소음은 한정된 지역에서의 일시적인 현상이나 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음.
- 공사 시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지 시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음 ·진동도를 예측하였음.
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨.

〈투입장비에 따른 이격거리별 소음도〉

공종	장비명	소음도 (15m)	장비 대수	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
터파기 및 부지정지	덤프트럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불도져	75.8	1						
	백호우	76.5	1						

주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임
자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

나) 운영 시

- 운영 시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며 제기로, 왕산로를 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임.

3) 저감대책

가) 공사 시

- 공사 시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2006. 12, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임.
- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고, 주간에만 작업을 실시함
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적인 투입과 적정배치의 공정관리 실시함.
- 공사 시 사업예정지 주변지역에 대한 소음의 영향을 최소화하기 위하여 사업예정지 경계선상에 가설방음판넬을 설치할 것임.
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사를 시행 할 계획이며, 유기적 관계를 유지 및 주기적으로 사후모니터링을 실시하여 민원발생을 방지토록하며, 민원 발생 시에는 적극적으로 대처할 계획임.
- 또한, 건설장비에 의한 진동은 장비자체의 파워레벨이 높게 나타나는 것으로 주변지역의 쾌적한 환경의 보호를 위해 공사 시 다음과 같은 사항을 준수하여 진동으로 인한 영향을 최소화할 계획임.

- 건설기계에 방진장치를 사용
- 작업시간 제한 : 주간(08:00~18:00) 작업 실시
- 공종별 건설장비의 효율적 투입 및 연속적인 장비투입 억제
- 진동발생이 적은 기계, 공법 사용

나) 운영 시

- 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임.

〈운영 시 저감대책〉

구분	대책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원 대책	- 도로설계, 구조 및 형태 - 저소음포장 및 그루빙설치	- 교통흐름의 조절 - 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로 대책	- 방음벽 설치 - 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	- 배치 및 건축계 - 조경계획(방음둑 및 방음림 조성)
수음점 대책	- 건물외벽재료 규제(차음성능 향상) - 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 - 건축공간의 흡음설계	- 특정지역내의 주거용 건물 등 신축제한 - 도로 일정거리 내 토지용도 제한 - 녹지공간 확보

Ⅹ. 첨부자료

1 신속통합기획 자문결과

2 관련부서 협의의견 및 조치계획

3 신속통합기획 가이드라인

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1 신속통합기획 자문결과

■ 서울시 신속통합기획 1차 자문회의(25.02.25) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 중·저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 계획	○ 중·저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 유지하였음	반영
○ 구역이 접하는 가로변은 층수를 낮추고, 중앙부는 층수를 높여, 주동별 적정한 층수 차이를 확보함으로써 개방감 및 스카이라인 확보	○ 인접단지(2,4단지) 접하는 목동서로6길·목동서로8길변 층수는 15~30층 내외로 계획하였으며, 최고층수 49층 3개동 → 2개동으로 배치하여 유연한 스카이라인을 확보하였음	반영
○ 목동중앙로변과 목동서로2·4·6·8길에 학교 및 상권 등을 검토하여 적정한 근린생활시설 및 주민공동시설 배치 검토	○ 사업대상지 인근 영도초·신묵중 등 학교를 고려하여 목동중앙로변 지역문화커뮤니티 설치 및 영도초 인근 교육 관련 커뮤니티 시설 배치하였음 ○ 또한, 학교 주변 목동서로6길변 근린생활시설을 추가 설치하였음	반영
○ 주거전용면적 60㎡ 이상인 세대는 주동별 연속 5세대 이내로 계획	○ 사업대상지내 전용면적 84형 이상인 세대는 연속 5세대 이내로 계획하였음	반영
○ 주차출입구는 도로 선형에 직각으로 계획하고, 인접 단지와 일치시켜 배치	○ 주차 진·출입구는 목동서로6길·목동서로6길 도로 선형에 직각으로 계획하였으며, 인접단지인 2,4단지와 일치시켜 배치하였음	반영
○ 목동중앙로 및 목동서로변 도로폭원 조정 및 안전지대 차로 전환 등으로 6차선 운영계획 검토	○ 목동중앙로는 존치용지(학교)로 인한 추가적 확폭은 어려우며, 일부 안전지대가 있는 구간은 좌회전 차선 운영 등을 위해 활용, 원활한 교통 소통을 위해 안전지대를 유지하는 것으로 계획함 ○ 목동서로변은 지구단위계획에서 확폭(3m)을 통해 1개 차선을 추가로 확보하였으며, 진입·진출 차선 등을 운영하기 위한 6차선 계획을 수립하고 있음 ○ 일부 안전지대가 있는 구간은 좌회전 차선 운영 등을 위해 활용, 원활한 교통 소통을 위해 안전지대를 유지하는 것으로 계획함 ※ 목동중앙로는 존치용지(학교)로 인해 추가적 확폭은 어려워, 학교사업시 반영될 수 있도록 장기 검토 필요	반영
○ 인근 파리공원에서 바라보는 통경을 고려하여 건축배치 조정	○ 파리공원에서 단지내 공원까지의 공공보행통로 통경축을 고려하여 건축배치를 하였음	반영
○ 목동서로6길 동측 주차출입구는 충분한 대기거리 확보	○ 목동서로6길 동측 주차출입구는 10m 이상의 대기거리를 확보하였음	반영

■ 서울시 신속통합기획 2차 자문회의(25.03.18) 의견에 대한 조치계획

자문 의견	조치 계획	비고
○ 개방형 녹지는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형재개발 사업 부문)의 개방형 녹지와 별개의 개념으로 용어 및 운영기준이 필요하므로 자치구와 협의하여 구체적이고 명확한 관리방안 제시	○ 『서울목동지구택지개발사업 지구단위계획(서고시제2024-575)』 결정 당시 도시·건축공동위원회('24.03.27.) 심의의견에 따라 '개방형녹지'로 결정된 사항으로,『2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형재개발사업)』의 '개방형녹지' 용어와 혼선이 발생하지 않도록 '개방형녹지(목동녹색길)'로 명시하였음. ○ 또한, 운영기준은 『서울목동지구택지개발사업 지구단위계획』 민간부분 지구단위계획 시행지침 상 '개방형녹지 조성 및 운영 가이드라인'이 명기되어있고, 지침에서 정하지 않는 사항은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」을 준용하도록 되어 있으므로 준용가능한 사항을 명시하였음.	반영
○ 타 단지와 접한 공공보행통로 시·종점 연결 부분 활성화 방안(지역 개방형 주민 공동시설, 근린생활시설 등 배치)이 필요하며, 공공보행통로 교차점에는 오픈 스페이스를 확보하고 또한 공공보행통로에 설치한 문주는 경관을 저해하므로 삭제	○ 목동2·4단지, 영동초및 신목중과연접한 위치에 가로 활성화를 위한 근린생활시설 및 옥외 휴게광장을 추가로 배치하였음 ○ 또한, 공공보행통로 교차점에 기존과 동일하게 오픈스페이스를확보하였으며, 공공보행통로의 문주는 삭제하였음	반영
○ 공공시설 계획에서 정비기반시설과 기반시설 등은 분리하여 작성	○ 대상지 내 사회복지시설 및 공공주택은 기반시설등으로 분리하여 작성하였음	반영
○ 40층 이상의 탑상형건축물에 돌기형으로주동이 붙어 있는 형태는 경관을 고려하여 적정 층수로 하향 등 조정 검토	○ 기존 40층 이상의 탑상형건축물에 돌기형주동이 붙어있는 형태는1개동으로 44층 탑상형건축물의 돌기는 44층이였으나, 주동배치를 고려하여 돌기를 35층으로 조정하였음	반영
○ 건축물기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 하고, 완화(1.0) 적용은 '공공임대주택' 및 '전략육성용도'에 한해 적용	○ 건축물기부채납 계수는 0.7로 적용하였으며, 공공임대주택 계수는 1.0으로 적용하였음	반영
○ 목동서로6길 동측주차 진·출입구는 직각보다는 사선으로 완만하게 변경 검토	○ 목동서로6길 동측주차 진·출입구는 기존 직각에서 사선으로 계획하였음	반영

2 관련부서 협의 조치계획

1) 협의기간 : 2025.03.27. ~ 04.28.

2) 협의부서 : 대외 부서(기관) 15개 부서, 대내 부서 5개 부서, 환경영향평가 6개 부서

3) 협의의견 : 112건 (추후반영 77건, 반영 29건, 부분반영 3건, 미반영 3건)

[대외 부서(기관)]

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
1	서울특별시 친환경건물과	○ 본 계획에 따라 시행하는 사업이 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1에 따른 환경영향평가 대상사업인 경우 사업시행계획인가 전 협의를 득하여야 함	○ 사업대상지는 총 면적 150,543.5㎡이므로 환경영향평가 대상임. 따라서, 추후 사업시행계획인가 전 유관부서와 환경영향평가에 대한 협의 진행토록 하겠음	반영
2	서울특별시 도시관리과	○ 해당 구역은 2024.11.28. 결정 고시된 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역' 내 특별계획구역 1구역에 해당되며, 특별계획구역 계획지침이 기 결정되어 있는 구역이므로 계획지침에 적정하게 세부개발계획(정비계획) 수립 필요	○ 대상지는 특별계획구역3에 해당하며, 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획(24.11.28)」 특별계획구역3 계획지침에 맞춰 세부개발계획(정비계획)을 수립하였음	반영
3	서울특별시 재산관리과	○ 향후 사업 추진 시 사업에 편입된 시유재산에 대한 유·무상 협의는 해당 재산관리관(서울시 도로계획과, 양천구 건설관리과)과 사전에 협의하여, 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」 등의 관련법에 따라 처리 ※ 재산관리관 및 토지관리과 지적측량 협의 관련, 개발사업 단계가 결정고시(지구지정) 이후의 경우 재산관리관이 우선 협의 하되 필요시 상호 협의 가능	○ 향후 사업시행계획인가시 사업에 편입된 시유재산에 대한 유·무상 협의는 해당 재산관리관과 사전에 협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
4	서울특별시 공원조성과	○「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등)」에 따라 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으니, '기조성 완료 공원·녹지 면적 + 개발규모에 따른 의무확보 공원·녹지면적'으로 공원·녹지 확보 계획 검토	○ 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 하나, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 토지이용 증진을 위해 필요한 경우 등 예외 규정을 적용하여, ○ 시설의 이용 편의성 및 토지이용 효율성 증대를 위해 기존 공원·녹지를 포함하여 계획하였음 - 공원·녹지 계획 면적 : 10,000㎡ ※ 공원·녹지 의무 면적 : 3,323세대×3㎡=9,969㎡	미반영
		○ 공원과 접한 도로의 보도는 공원을 점유하지 않도록, 반드시 도시계획 상 도로 내 설치	○ 공원과 접한 도로의 보도는 도시계획 상 도로 내 보도 2m 설치하였음	반영
		○ 개발사업의 공원분야 협의/자문 방법 이행(행정제부시장 방침 제184호, '23.07.18.) - 개발사업 토지이용계획 시 적정한 공원 배치(결정)를 위해 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 하여야 하고, -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획(도시관리계획) 수립 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 통합심의 또는 도시공원위원회 자문을 받아야 함 - 또한, 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	○ 개발사업 토지이용계획 시 적정한 공원 배치(결정)를 위해 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 제출하겠음 ○「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획(도시관리계획) 수립 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 통합심의 또는 도시공원위원회 자문 받도록 하겠음 ○ 도시공원위원회 자문의견을 반영한 공원조성계획은 추후 사업시행인가 시 검토하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
5	서울특별시 도로관리과	○ 굴착깊이 20m 이상 시 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상이며, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수 바람 ※ 굴착깊이 10m 이상 20m 미만 굴착공사 시 : '소규모 지하안전평가' 대상	○ 굴착깊이 20m 이상 시 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상일 때, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수하겠음	추후 반영
		○ 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여야 함	○ 사업시행인가시 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하겠음	추후 반영
		○ 또한, 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하여야 함	○ 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하겠음	추후 반영
		○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함	○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하겠음	추후 반영
6	서울특별시 물재생계획과	○ 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요 시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것	○ 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요 시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의하겠음	추후 반영
		○ 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495(2022.12.29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	○ 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495(2022.12.29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리하겠음	추후 반영

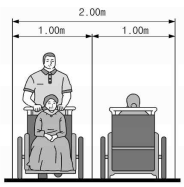
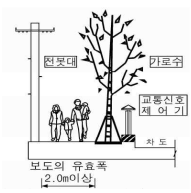
연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
6	서울특별시 물재생계획과	○「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	○「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행하겠음	추후 반영
		○「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인·허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	○「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인·허가 절차를 이행하겠으며, 공사완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영
		○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
		○ 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	○ 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하도록 하겠음	추후 반영
		○「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	○「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음	추후 반영
		○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하도록 하겠음	추후 반영
		○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023.06. 환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023.06. 환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
6	서울특별시 물재생계획과	○「중대재해처벌법」 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래 사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하 2층 보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	○「중대재해처벌법」 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래 사항을 적극 반영하겠음 - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하 2층 보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	추후 반영
7	서울특별시 공동주택과	○ 사업부지 원지반 기준으로 지형순응형으로 계획하고, 높이 차가 있는 경우 슬로프로 조성하여 자연스러운 단차가 형성되도록 계획	○ 사업부지는 해발고도 10m미만으로 대체로 평탄한 지형을 이루며, 원지반 기준 지형순응형으로 건축배치하였음	반영
		○ 허용용적률 항목 중 열린단지는 단지 내 주민만 사용하는 공간 등을 배려하고, 준공 후 입주민 민원이 발생하지 않도록 실효성 있는 계획 검토	○ 연도형 상가, 외곽 개방 등 열린단지 조성에 준수하도록 하겠으며, 이에 따른 구체적인 공간구성은 추후 건축심의 및 통합심의시 계획하겠음	반영
		○ 공공보행통로 내 자전거 도로 설치는 목동1~4단지 연속성을 고려하여 배치할 것	○ 공공보행통로 내 자전거 도로는 좌우 1.5m로 1~4단지와의 연속성을 고려하여 동일하게 계획하였음	반영
		○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거와 관련하여 양천구에서 명확한 산정기준을 마련하고 관리할 것	○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 양천구에 제출하였고, 추후 명확한 분담금 자료를 제출하겠음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
8	서울특별시 조경과	○「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조(정비계획의 내용 등)에 따라 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으니, '기조성 완료 공원·녹지면적 + 개발규모에 따른 의무 확보 공원·녹지 면적'으로 공원·녹지 확보 계획 검토	○ 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 하나, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 토지이용 증진을 위해 필요한 경우 등 예외 규정을 적용하여, ○ 시설의 이용 편의성 및 토지이용 효율성 증대를 위해 기존 공원·녹지를 포함하여 계획하였음 - 공원·녹지 계획 면적 : 10,000㎡ ※ 공원·녹지 의무 면적 : 3,317세대×3㎡=9,951㎡	미반영
		○ 개방형녹지는「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 식재 면적(40% 이상), 도시숲, 단차없는 계획, 가로활성화공간 확보, 앉음시설 설치, 수관피복도 등을 참고하여 양천구(공원녹지과)와 협의하여 진행	○「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 가이드라인을 제출하였으며, 추후 통합심의 전까지 세부내용을 제시하여 양천구 공원녹지과와 협의 진행하겠음	반영
		○ 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요 ※ 필요 시 해당 자치구(양천구 공원녹지과)와 사전협의하여 추진	○ 양천구 공원녹지과와의 사전협의를 통해 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행토록 하겠음	추후 반영
		○ 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	○ 추후 심의 및 사업시행인가시 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화에 대해 검토하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
8	서울특별시 조경과	○ 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요(「서울시 미세먼지 저감 권장수종」 참조)	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용하겠음	추후 반영
		○ 사업부지 내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 사업부지 내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토하겠음	추후 반영
		○ 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상옥화 가이드라인」 등 반영 설계(서울시 홈페이지-분양별정보-환경-자료실-공원 참조)	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상옥화 가이드라인」 등 반영하여 설계하겠음	추후 반영
		○ 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보하겠음	추후 반영
		○ 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조하겠음	추후 반영
		○ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 - '도시구조물 벽면녹화 기법', '그린커튼(Green Curtain) 조성지침' 등 참고(서울시 홈페이지-분야별정보-환경-자료실-공원-공지 참조)	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
8	서울특별시 조경과	○ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토하겠음	추후 반영
		○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함(「도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」 제12조제5항)	○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하겠으며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하겠음	추후 반영
		○ 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 양천구(공원녹지과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 양천구(공원녹지과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의를 받도록 하겠음	추후 반영
		○ 조경공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 조경공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수하겠음	추후 반영
		○ 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하시기 바람	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하겠음	추후 반영
		○ 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 ‘서울우수공공디자인 디자인가이드북’ 참고 (홈페이지 주소http://sgpd.seoul.go.kr/)	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 ‘서울우수공공디자인 디자인가이드북’ 참고하겠음	추후 반영
		○ 녹지 내 수목식재 시 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 참조	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 녹지 내 수목식재 시 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 참조하도록 하겠음	추후 반영
		○ 사업시행계획인가 변경 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	○ 사업시행계획인가 변경 시에는 서울시 조경과에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
9	서울특별시 보행자전거과	○ 보행 관련 검토의견 - 사업지와 주변 초등학교가 위치하고 있어 어린이보호구역으로 지정운영됨에 따라 교통약자 보호를 위해 초등학생 통학로를 고려하여 안전시설을 보강할 것	○ 인근 영도초 등을 교통약자를 고려하여 초등학생 통학로를 고려하여 안전시설을 보강토록 하겠음	반영
		- 목동지구 교통영향평가(2020.11)를 준수하여 [목동서로] 서측, [목동서로6길], [목동서로8길], [목동중앙로] 동측에 대하여 적정 폭의 보도부속형 전면공지를 지정하여 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성필요	○ [목동서로]서측, [목동중앙로]동측 변은 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) ('24.11.28.)」로 결정된 개방형녹지(보도부속형)을 계획하였으며, ○ 목동지구 교통영향평가(2020.11)를 준수하여 [목동서로6길], [목동서로8길]변에 대하여 적정 폭의 보도부속형 전면공지를 지정하여 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하였음	부분 반영
		-「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m이상 확보하되, 향후 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 사전에 충분한 보행 유효 공간확보 필요(부득이한 경우 1.5m 이상) ※'유효 보도폭'의 정의(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭   	○ 목동지구 교통영향평가(2020.11)를 준수하여 목동서로변 보도 1.3m를 조성하였나, 기존 식수대 1.2m→1.0m로 변경함에 따라 유효보도폭 1.3m→1.5m 확보하였음	부분 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
9	서울특별시 보행자전거과	- 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 보행지장물 설치지양 - 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 - 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	○ 보도부속형 전면공지에는 보행지장물 설치를 지양하도록 하겠음 ○ 차량 진출입부에 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도 높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음 ○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공토록 하겠음	추후 반영
		○ 자전거 관련 검토의견(종합) - 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조 및 동법 시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 - 자전거 이용시설 및 관련 안전시설 실시설계 단계, 착공 초기와 준공 시 우리 부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조 및 동법 시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영토록 하겠음 ○ 자전거 이용시설 및 관련 안전시설 실시설계 단계, 착공 초기와 준공 시 서울시 보행자전거과에 점검의뢰 요청토록 하겠음	반영
		○ 자전거 안전시설 - 우리시 지침을 준용하여 자전거도로 관련 안전표지 및 노면표시 등 교통안전시설물을 설치하고 도면에 표기해주시기 바람	○ 서울시 지침을 준용하여 자전거도로 관련 교통안전시설물을 설치하고 도면에 표기하였음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
9	서울특별시 보행자전거과	○ 자전거 주차시설 - 『자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령』 별표 1에 따라 자전거 주차대수를 산정하고, 산정된 자전거 주차대수 및 계획된 자전거 주차시설을 도면에 표기해주시기 바람 - 자전거 주차시설은 주출입구 통로 변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하고, 자전거 이용자의 편의를 위해 지상과 연결되는 층 내에서 분산 배치되도록 계획해야 함 - 자전거 주차시설 설치 시 주차장 안전표지, 이용안내문, 공기주입기, CCTV 등 편의시설을 함께 설치해주시기 바람 - ① CCTV 및 공기주입기 위치 ② 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하여 주시기 바람	○ 사업지내 자전거보관소는 분산설치하겠으며, 법정주차대수의 20%이상 확보여 도면에 표기하였음 ○ 각 자전거 주차시설 내 이용안내문, 공기주입기, CCTV 등 편의시설을 설치하겠음	반영
10	서울특별시 임대주택과	○ 전용면적 59㎡형으로만 구성된 주동 등에 대해서 사회혼합 배치 계획 적정성 검토가 필요함.	○ 사업대상지는 전용면적 59㎡형으로만 구성된 주동배치를 검토하여 사회혼합 배치가 되도록 평형구성을 다양화하였음	반영
		○ 전용면적 59㎡형 공공주택을 활용하여 전용면적 84㎡형 공공주택을 확보하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람.	○ 기존 국민주택규모 공공주택 중 전용면적 59㎡형 270세대(80세대 감소), 64㎡형 86세대(54세대 증가) 및 84㎡형 30세대(16세대 증가) 계획하였음	반영
		○ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	○ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하였음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
10	서울특별시 임대주택과	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 사업시행계획 및 관리처분계획시 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨 방식을 통해 선정하겠으며, 공개추첨 계획서를 작성시 서울시 임대주택과와 사전협의를 통해 진행토록 하겠음	추후 반영
		○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하도록 하겠음	추후 반영
		○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하도록 하겠음	추후 반영
		○ 공공주택 399세대는 장기전세주택으로 공급 예정	○ 서울시 상임기획과 및 임대주택과 의견을 반영하여 공공주택 총398세대 (기부채납12세대, 소형주택 386세대)는 장기전세주택으로 공급 예정	반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서명</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">11</td><td rowspan="6">서울특별시
도시계획상임과</td><td>○ 개방형 녹지 조성계획은 ‘서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 민간부문 시행지침’ 상 개방형녹지 조성기준과 연계하여 구체적인 조성계획 제시 필요</td><td>○「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 가이드라인을 제출하였으며, 추후 통합심의 전까지 세부내용을 제시하여 양천구 공원녹지과와 협의 진행하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 상한용적률 계획 중 ‘가중치’ 산정 시 ‘공공시설 등 제공부지의 허용용적률’은 지구단위계획 상 용도지역 변경 전 허용용적률(200%)을 고려하여 적정성을 우선 검토하고, 사회복지시설에 대한 건축물 환산부지 면적(43.24㎡) 및 건축물 기부채납계수(1.0)은 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 운영기준(’25.03.)과의 정합성 검토 필요</td><td>○ 상한용적률 계획 중 ‘가중치’ 산정 시 ‘공공시설 등 제공부지의 허용용적률’은 지구단위계획 상 용도지역 변경 전 허용용적률(200%)을 고려하여 검토하였음
<table><tr><th>구분</th><th>허용</th><th>상한</th><th>변경전허용</th></tr><tr><td>공람(안)</td><td>230%</td><td>250%</td><td>230%</td></tr><tr><td>조치계획(안)</td><td>230%</td><td>250%</td><td>200%</td></tr></table>※ 변경전 용적률 200% 적용시 상한용적률 249.25%로 임대주택 전용59㎡ 9세대 추가 공급을 통해 상한용적률 250% 적용 (기존 전용59㎡ 3세대 → 변경 전용59㎡ 12세대)

○ 사회복지시설에 대한 건축물 환산부지는 ‘공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인.2024’에 정합토록 어린이집 공사비 4,615,000원/㎡으로 산정하여 환산면적 279.76㎡으로 계획하였으며, 건축물 기부채납계수(1.0)은 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 운영기준(’25.03.)과의 정합성에 맞도록 0.7을 적용하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 정비계획 상 건축물 높이계획은 m로 제시 필요</td><td>○ 정비계획 상 건축물 높이계획은 180m로 제시하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○「교육환경법 시행규칙」[별표1]에 정합토록 대상지 인접 학교의 ‘교사’ 및 ‘옥외체육장’에 대한 일조영향 분석·제시 필요</td><td>○「교육환경법 시행규칙」[별표1]에 정합토록 대상지 인접 학교의 ‘교사’ 및 ‘옥외체육장’에 대한 일조영향 분석하여 계획하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 대상지 주변 도로레벨을 고려하여 대지조성계획 및 비상차량 동선계획 등 제시 필요</td><td>○ 대상지 주변 도로레벨을 고려하여 대지조성계획 및 비상차량 동선계획 등을 제시하였음</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
12	서울특별시 교육청 학교지원과	○ 학생배치계획(후기고등학교 배정 관련) - 해당 사업구역은 현재 강서양천 학교군 배정지역에 해당하나, 각 단지별 입주시기에 따라 고등학교 배치 판단이 달라질 수 있음 - 1~14단지 목동아파트 재건축과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 재협의 필요함(입주시기, 확정 새대수 등) - '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안 논의가 필요함(관련 : 양천구 재건축사업과-1744, 2023.06.15.)	○ 추후 사업시행인가 이후 1~14단지 목동아파트 재건축과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료(입주시기 및 확정세대수)를 제시하여 재협의토록 하겠음 ○ '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안 논의를 검토하도록 하겠음	추후 반영
		○ 교육환경보호 - 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상임 - 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 인근 학교(유치원 포함), 강서양천교육지원청, 우리 교육청과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 및 협조 필요	○ 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상으로 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 인근 학교(유치원 포함), 강서양천교육지원청, 우리 교육청과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 및 협조하도록 하겠음	추후 반영
		○ 기타사항 - 사업추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 필요 - 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의 필요	○ 사업추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의하겠으며, 해당 사업지와 인접한 영도초 및 신목중 등의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영
		○ 양천구청에서는 목동지구 1~14단지 재건축에 따른 증가학생의 수용을 위하여 초·중학교 설립이 필요한 점과 학교용지는 「국토계획법」, 「학교용지법」 및 기타 관련 법령에 따라 '공공공지'가 아닌 '학교용지'로 확보하여야 하는 규정을 반영하여, 강서양천교육지원청의 의견에 따라 목동지구 내 신설학교 용지를 공공공지가 아닌 학교용지로 결정 바람	○ 목동3단지 금번계획에서는 신설되는 학교용지가 없으므로 추후 학교용지를 계획 할 경우 '공공공지'가 아닌 '학교용지'로 확보하는 것으로 검토하겠음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
13	서울특별시 강서양천 교육지원청 행정지원과	○ 학생배치계획(초등학교) - 해당 사업지의 통학구역은 영도초로 목동3단지 재건축사업으로 증가하는 학생은 수용 할 수 없습니다. - 이에 따라 학교 신설이 필요하며(42학급 규모, 8,730㎡ 부지), 위치는 목동1~4단지 조합(사업자)의 협의가 필요한 상황입니다. - 또한, 영도초 주 통학구역은 목동 3~4단지로 본 개발사업 공사기간 동안 학생들의 부재로 학교운영이 어려워 휴교가 불가피할 것으로 예상되고, - 1986년에 개교한 영도초는 학교 주건물이 40년 이상 경과하여 5~7년간 장기간 휴교 후 재개교시에는 정상적인 학교 시설 운영이 곤란하므로 사업시행자 원인자부담으로 개축이 이루어져야 하며, - 단지별 개발사업 진행으로 목동 3~4단지의 사업시기가 상이할 경우 학생 배치에 어려움이 발생되므로 목동 3~4단지 재건축 사업시기(착공 및 준공시기)를 맞추어 추진하는 것이 필요함을 알려드립니다. - 기존학교 휴교 후 증·개축 및 학교 신설 소요가 교육여건 개선에 따른 통상적인 학교 설치 운영이 아닌 개발사업에 따라 발생한 것으로, 그 비용은 개발사업자가 부담하여야 함을 알려드립니다. - 구체적인 사업 시행 시기와 세대별 공급 유형 등에 따라 학생배치 가능 여부는 지속적으로 면밀히 검토·협의되어야 함으로 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획(기존학교 휴교 후 재개교 계획 포함) 관련하여 사전 협의가 필요함을 알려드립니다.	○ 초등학교 신설에 대하여 목동1~4단지 조합(사업자)와 서울시 강서양천 교육지원청과 협의토록 하겠음 ○ 추후 공사시 기존학교 휴교 후 증·개축 및 학교 신설 소요가 교육여건 개선에 따른 통상적인 학교 설치 운영이 아닌 개발사업에 따라 발생한 것으로, 그 비용은 개발사업자가 부담함으로 검토하겠음 ○ 구체적인 사업 시행 시기와 세대별 공급 유형 등에 따라 학생배치 가능 여부는 지속적으로 면밀히 검토·협의되어야 함으로 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획(기존학교 휴교 후 재개교 계획 포함) 관련하여 사전 협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
13	서울특별시 강서양천 교육지원청 행정지원과	○ 학생배치계획(중학교) - 중학교 입학 배정은 학교군 내에서 당해연도 학생 수 및 학교 수용능력 등을 고려하여 근거리를 기준으로 추첨에 의해 배정합니다. - 해당사업은 목동지구 재건축사업과 연계되어 있으며, 목동지구 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 목동 재건축사업지구 내 중학교 2개교(초·중이음학교 포함)의 신설이 필요하며, 목동3단지아파트 재건축정비사업시행자는 원인자부담에 의해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담해야 함을 알려드립니다.	○ 목동 재건축으로 인한 사업지구 내 중학교2개교 신설에 대해서 목동 1~14단지와 협의를 통해 신설비 분담을 검토하도록 하겠음	추후 반영
		○ 교육환경평가 대상 해당 - 해당사업은「교육환경보호에 관한 법률」 및 동법 시행령에 따라 교육환경평가 대상이며, 정해진 기일 내에 교육환경평가서를 교육(지원)청에 제출하시기 바랍니다. ※ 대상 학교는 사업 부지의 경계에 따라 달라질 수 있으므로 사업시행자가 추가적으로 확인하여야 함	○「교육환경보호에 관한 법률」 및 동법 시행령에 따라 교육환경평가 대상으로 정해진 기일 내에 교육환경평가서를 교육(지원)청에 제출토록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
13	서울특별시 강서양천 교육지원청 행정지원과	[목동지구 재건축(1~14단지) 관련] ○ 우리교육지원청은 최근 학생수 변동 추이와 학령인구 감소 추세를 반영하여 목동지구 재건축 이후 학생수 변동에 대한 연구용역을 2023년 11월부터 2024년 1월까지 실시하였습니다. ○ 연구용역 당시와 현재의 재건축 계획세대수에 변동이 있어, 재산정한 결과* 목동단지 내 기존 초등학교를 증·개축 하고도 신설학교 소요가 발생하여 교육연구시설로 기 결정된 용지(5단지:초·중이음학교(초21·중24학급 규모, 14,268㎡, 7단지:중학교(38학급규모, 10,728㎡) 외에 학교용지가 2개소 추가(초: 목동1~4단지 중 1개소(42학급규모, 8,730㎡), 7~8단지 혹은 단지 외 1개소(33학급 규모 7,470㎡)확보가 필요한 것으로 판단되었습니다. * 2025.2월 기준 재건축 계획세대수에 따른 학생수 재산정내역은 붙임 참조 ※ 단지별 계획세대수 변동 시 신설 필요 학교 수 및 증설 필요 학급수가 변동될 수 있음 ※ 현재 계획된 5·7단지의 교육연구시설 면적(24,495.4㎡=13,395.4㎡+11,100㎡)과 필요부지면적(24,993㎡=14,268㎡+10,728㎡)의 차이 만큼 기존학교 증축 수요 증가 ○ 이에 따라 기존 초등학교 8개교 증·개축 및 학교신설 4개교가 없을시 목동 재건축 이후 초등학교는 학급당 최대 44.3명, 중학교는 학급당 최대 36.9명의 초과밀학교로 학교 운영이 불가함을 알려드립니다.	○ 현 시점에서 특정단지의 학교신설여부를 고려하는 것이 현실적으로 어려움으로 추후 목동 1~14단지 조합(사업자)의 협의를 통해 학교 신설여부를 재검토할 수 있도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
14	한국전력공사 강서양천지사	○ 사업시행 전 지장물(전력설비)에 대해 당사와 충분히 이전 협의 후 시행(미관상의 사유로 이설 요청 시 전액 고객부담)	○ 사업시행 전 지장물(전력설비)에 대해 한국전력공사(강서양천지사)와 충분히 이전 협의 후 시행토록 하겠음	추후 반영
		○ 연면적 500㎡ 초과로 「건축법 시행령」 제87조제6항에 따라 사업부지 내에 배전에 필요한 공간 제공이 필요하며, 공간조건은 「건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙(국토교통부령 제467호)」 제20조의2를 따름	○ 「건축법 시행령」 제87조제6항에 따라 사업부지 내에 배전에 필요한 공간 제공하겠으며, 공간조건은 「건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙(국토교통부령 제467호)」 제20조의2를 따르겠음	추후 반영
		○ 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2015-596호)」에 따른 에너지 절감 계획서에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 규정한 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비(「전기설비기술기준」 제53조의2)를 사업구간 내에 설치 시 사전협의	○ 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2015-596호)」에 따른 에너지 절감 계획서에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 규정한 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비(「전기설비기술기준」 제53조의2)를 사업구간 내에 설치 시 사전협의토록 하겠음	추후 반영
		○ 건축부지 인근에 전력선 등에 대하여 안전사고 방지를 위하여 반드시 당사와 사전협의하여야 하며, 총전선로 인근 작업 시 충전부로부터 3m 이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업(「산업안전보건기준에 의한 규칙」 제321조 1항 7)	○ 추후 건축부지 인근에 전력선 등에 대하여 안전사고 방지를 위하여 반드시 당사와 사전협의하겠으며, 총전선로 인근 작업 시 충전부로부터 3m 이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업토록 하겠음	추후 반영
		○ 목동아파트 1~14단지 재건축 동시 시행으로 인근 변전소 공급여력 부족이 예상되어 신규부하에 대한 공급방안 검토를 위하여 사전협의 요망	○ 추후 사업시행인가 이후 신규부하에 대한 공급방안 검토를 위하여 사전협의토록 하겠음	추후 반영
15	서울시설공단 공동구관리처	○ 공동구는 국가 중요시설로서 「공동구 설치 및 관리지침」, 「공동구 인접 굴착공사 안전관리기준」 등 관련 법령 및 기준에 따라, 공동구 시설물로부터 53m 이내의 각 종 인접공사에 대하여 공동구 관리자와 사전 협의 요청	○ 「공동구 설치 및 관리지침」, 「공동구 인접 굴착공사 안전관리기준」 등 관련 법령 및 기준에 따라, 공동구 시설물로부터 53m 이내에 포함되어, 추후 사업시행인가시 공동구 관리자와 사전 협의토록 하겠음	추후 반영
		○ 목동3단지 재건축 정비구역 안 목동공동구 환기구(5개소)가 범위 안에 있기에 공동구 인근 굴착계획이 수립되면 추후 협의 요망	○ 목동3단지 재건축 정비구역 안 목동공동구 환기구(5개소)가 범위 안에 있기에 공동구 인근 굴착계획이 수립되면 추후 협의하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
1	양천구 도시계획과	○ 교통영향평가 의결 내용에 따라 내·외부 교통개선대책(입체화 시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대하여 대규모 단지개발로 '교통문제를 유발하는 자'인 각 사업단지별(목동아파트 14개 단지) 사업시행자간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안에 대하여 면밀히 검토하기 바람	○ 추후 목동아파트 14개 단지의 사업시행자 지정 이후, 각 사업단지별 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안에 대하여 면밀하게 검토하도록 하겠음	추후 반영
		○ 용도지역, 획지면적 변경 계획에 대한 타당성 제시 필요	○ 대상지는 효율적인 용도지역 관리를 위하여 기반시설은 기존 용도지역 유지 하였으며, ○ 공동주택 획지 계획 변경에 따른 용도지역 (제2종일반→제3종일반) 변경하였음	반영
		○ 허용용적률 인센티브 적용 항목이 지구단위계획 내용에 따라 이행되어야 하므로, 인센티브 항목과 인센티브량에 대한 적용방안 검토 필요	○ 허용용적률 인센티브 적용 항목 중 민간부문 시행지침 내 개방형녹지 조성에 관한 사항을 모두 준수를 통해 허용용적률 40% 중 20%를 적용하였으며, ○ 공공보행통로(10%), 열린단지(5%), 돌봄시설(5%) 적용을 통한 총 40% 적용함	반영
		○ 기반시설 - 기반시설 면적 관련 지구단위계획 지침 내용이 변경됨에 따라 결정의 필요성, 면적 변경 요인 등 계획 변경 타당성 제시 및 관련부서 협의 필요함	○ 대상지 내 기존 국·공립어린이집의 이전을 통한 사회복지시설(1,012.4㎡)면적 유지 하였으며, ○「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2에 따라 1천세대 이상의 주택건설사업으로 인한 공원·녹지면적은 1세대당 3㎡이상 설치를 통해 의무면적(9,951㎡) 이상 공원·녹지 면적은 10,000㎡ 계획하였음	반영
		○ 건축물의 용도·밀도 - 층수 완화 계획(안)에 대하여 세부개발계획 수립 시 해당위원회에서 인정하는 경우 완화할 수 있음	○ 층수 완화 계획(안)(35층이하→49층이하)에 대하여 추후 도시계획위원회 심의를 통해 완화 받도록 하겠음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
1	양천구 도시계획과	○ 대지 내 공지 - 개방형 녹지 설치, 운영, 관리에 대한 계획 수립 및 관련부서 협의 필요 - 개방형 녹지 통행자의 안전을 위한 건축물과 적정 이격거리 확보 필요 - 개방형 녹지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설정하여 관리 하여야 함	○「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 가이드라인을 제출하였으며, 추후 통합심의 전까지 세부내용을 제시하여 관련부서와 협의를 진행하겠음 ○ 개방형 녹지 통행자 안전을 위하여 건축한계선은 개방형녹지로부터 2m 이격하였음 ○ 개방형 녹지 설치 시 지역권 또는 지상권 설정에 대하여 양천구와 협의하여 관리토록 하겠음	반영
		○ 교통처리, 배치구간, 기타사항 등 - 목동서로6길변, 목동서로8길변 건축물 층수, 배치계획 시 타단지와 균형있는 건축계획 필요 - 단지 내 근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치 관련하여 위치의 적정성, 활성화 가능한 규모 검토 및 타당성 제시 필요	○ 목동서로6길, 목동서로8길변의 층수 및 주민공동이용시설 계획은 단지 외 학교 및 목동아파트 2, 4단지의 계획와 연계하여 균형있는 건축계획을 하였음	반영
2	양천구 공원녹지과	○「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조(정비계획의 내용 등)에 따라 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으니, '기조성 완료 공원·녹지면적 + 개발규모에 따른 의무확보 공원·녹지 면적'으로 공원·녹지 확보 계획 검토 바람	○ 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 하나, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 토지이용 증진을 위해 필요한 경우 등 예외 규정을 적용하여, ○ 시설의 이용 편의성 및 토지이용 효율성 증대를 위해 기존 공원·녹지를 포함하여 계획하였음 - 공원·녹지 계획 면적 : 10,000㎡ ※ 공원·녹지 의무 면적 : 3,317세대×3㎡=9,951㎡	미반영
		○ 구역 내 신설되는 '소공원'은 공원면적이 9,970.0㎡로 소규모 토지를 이용하는 소공원의 규모에 적합하지 않아, 공원면적 추가하여 충분한 공원시설을 계획할 수 있는 '근린공원(1만㎡ 이상)'으로 조성 및 세분(공원종류) 변경 필요	○ 구역 내 신설되는 공원에 대하여 10,000㎡ 설치계획 하였으며, 근린공원으로 조성계획 하였음	반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
2	양천구 공원녹지과	○ ‘개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)’를 참조하여 공원배치, 형상 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획 수립하고, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출	○ ‘개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)’를 참조하여 공원배치, 형상 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획 수립하고, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출토록 하겠음	추후 반영
		○ 공원조성계획에 관한 사항은 ‘공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)’ 검토 후 자치구 공원관리부서 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립	○ 공원조성계획에 관한 사항은 ‘공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)’ 검토 후 자치구 공원관리부서 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립토록 하겠음	추후 반영
		○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리(‘개발사업 관련 공원조성계획 자문 개선(안)-서울시 행정2부시장 방침, ’23.07.18. 참조)	○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리하도록 하겠음	추후 반영
3	양천구 도로과	○ 지하굴착 - 사업부지의 최대 굴착 깊이가 아래 조건을 만족할 때 해당되는 지하안전평가 수행 → 최대 굴착 깊이가 10m 이상 20m 미만일 경우 소규모 지하안전평가 실시 → 최대 굴착 깊이가 20m 이상일 경우 지하안전평가 및 착공 후 지하안전조사 실시 ※「지하안전 관리에 관한 특별법」 제14조~제20조, 제23조, 동법 시행령 제13조, 동법 시행령 제23조 참고	○ 추후 사업시행인가 이후 아래 조건을 만족할 때 해당되는 지하안전평가를 수행토록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
3	양천구 도로과	○ 도로 신설 및 확폭 - 도로 확폭 시 측구 및 보차도경계석(자연석 화강석) 재설치하고, 착공 전 우리 구 도로과(02-2620-3629)와 사전 협의	○ 목동서로, 목동중앙로, 목동서로6길, 목동서로8길 확폭에 따른 측구 및 보차도경계석 재설치하겠으며, 착공 전 양천구 도로과와 사전협의토록 하겠음	추후 반영
		○ 보도 설치 - 사업부지 내·외 보도 설치 시 「서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0」에 따라 시공하고 착공 전 우리 구 도로과(02-2620-3629)와 사전 협의	○ 사업부지 내·외 보도 설치 시 「서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0」에 따라 시공하고 착공 전 양천구 도로과와 사전협의토록 하겠음	추후 반영
		○ 개방형 녹지 조성 - 목동서로 일대는 공공보도 폭이 좁아지므로 개방형 녹지는 공공보도와 연계하여 보도 유효폭(최소 2m)을 확보할 수 있도록 보행연계 방안을 검토	○ 목동지구 교통영향평가(2020.11)를 준수하여 목동서로변 보도 1.3m를 조성하였으나, 서울시 보행자전거과 의견에 따라 기존 식수대 1.2m→1.0m로 변경함에 따라 유효보도폭 1.3m→1.5m 확보하였음	부분 반영
		○ 보도 유지관리 - 대상지 내 건축한계선으로 후퇴하여 전면공지 구간에 대한 보도 설치 시 「서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0」에 따라 시공하도록 하며, 공공 보도 구간과 단차가 없도록 조성하고, 준공 후 사업시행자가 유지관리 시행	○ 대상지 내 건축한계선으로 후퇴하여 전면공지 구간에 대한 보도 설치 시 「서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0」에 따라 시공하도록 하며, 공공 보도 구간과 단차가 없도록 조성하고, 준공 후 사업시행자가 유지관리 시행토록 하겠음	추후 반영
		○ 공동구 - 사업시행 전 세대수 증가에 따른 공동구 적정용량 등 관련 사항에 대하여 관리기관인 서울시 도로시설과와 사전협의하여 추진하고, 향후 사업시행 시 사업대상지 남측 보도구간 중 기존 공동구 환기구와 중복되는 구간(5개소)에 대해서는 보도폭이 좁아짐에 따라 이설 등 조치 방안 검토(※ 세부 위치는 현황도 참고)	○ 추후 사업시행인가 시 세대수 증가에 따른 단지 내 공동구 적정용량 등 관련 사항에 대하여 관리기관인 서울시 도로시설과와 사전협의하여 추진하고, 향후 사업시행 시 사업대상지 남측 보도구간 중 기존 공동구 환기구와 중복되는 구간(5개소)에 대해서는 보도폭이 좁아짐에 따라 이설 등 조치 방안 검토토록 하겠음	추후 반영
		○ 공통분야 - 도로 및 조명분야 일반승인조건 준수 - 공사로 인한 도로 및 도로시설물 파손 시 원인자 복구 시행	○ 도로 및 조명분야 일반승인조건 준수하겠으며, 공사로 인한 도로 및 도로시설물 파손 시 원인자 복구 시행하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
4	양천구 스마트정보과	○ 목동1, 2, 3단지 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역 사업지에는 양천구 자가정보통신망 광케이블 및 방범 CCTV, 공공 WIFI 등이 설치되어 있음 ○ 사업시행 시 시설물에 대한 철거 및 이설, 광대역자가정보통신망 광케이블 포설 등의 제반비용에 대해 원인자(조합)가 부담함을 원칙으로 하며, 향후 사업추진 시 관련 공사 제반사항을 스마트정보과와 협의 후 진행하시기 바람	○ 사업시행 시 시설물에 대한 철거 및 이설, 광대역자가정보통신망 광케이블 포설 등의 제반비용에 대해 원인자(조합)가 부담함을 원칙으로 하며, 향후 사업추진 시 관련 공사 제반사항을 스마트정보과와 협의 후 진행토록 하겠음	추후 반영
5	양천구 교통과	○ 본 사업은「도시교통정비 촉진법」및 시행령에 따라 교통영향평가 대상으로 판단되므로 차량 진출입 동선, 대중교통 처리계획, 주변 가로 및 교차로 통행체계 변화에 따른 교통개선대책 등은 교통영향평가에 반영 검토하기 바람	○ 사업지는「도시교통정비 촉진법」및 시행령에 따라 교통영향평가 대상으로 차량 진출입 동선, 대중교통 처리계획, 주변 가로 및 교차로 통행체계 변화에 따른 교통개선대책 등은 교통영향평가에 반영 검토하도록 하겠음	추후 반영

[대내 부서]

■ 환경영향평가

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울특별시 수변감성 도시과	○ 토양 - 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 → 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) → 공장(「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) - 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리하여야 함	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가 시 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지에 대하여 토양오염에 관한 평가를 받도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울특별시 수변감성 도시과	○ 유출지하수 - 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 → 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(물순환정보 공개시스템 접속-열린마당-자료실-게시물 번호 9) - 사업시행 시 「지하수법」 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만㎡ 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 20㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 - 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고를 하여야 함 - 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영이 필요	○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음 ○ 사업시행 시 「지하수법」 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만㎡ 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 20㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠음 ○ 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하겠음 ○ 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고 하겠음 ○ 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울특별시 수변감성 도시과	○ 유출지하수 - 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 → 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위* 이내로 관리(매뉴얼 p.5~17) * 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 → 지하수위 일 변화량이 0.5 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고(매뉴얼 p.8~9, 14~15) - 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료 시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 작성양식으로 작성 후 서울시 및 자치구로 송부 → 담당 김선호 주무관(02-2133-3777, 전자우편 prostaff@seoul.go.kr) → 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http:swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 * 물순환정보 공개시스템 접속-열린마당-자료실-게시물 번호 5(매뉴얼), 6(작성양식) - 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 보조관측망으로 활용토록 협의	○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음 ○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료 시까지)하겠음 ○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 보조관측망으로 활용토록 협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울특별시 수변감성 도시과	○ 저영향개발(LID) - 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성 검토서에 반영 → 환경부「환경영향평가 시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼」에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우유출모델 수행 등을 통해 저영향개발 기법 적요에 따른 우수유출 저감효과 제시 → 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우 시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치	○ 추후 사업시행인가시 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성 검토서에 반영하도록 하겠음	추후 반영
		○ 저영향개발(LID) → 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(02-2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용 ※ 민간시설의 대규모(대지면적 500㎡ 이상), 소규모(대지면적 500㎡ 미만) → 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(지표면보다 낮게 설치)	○ 추후 사업시행인가시 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과로 제출하도록 하겠음 ○ 추후 사업시행인가시 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울특별시 수변감성 도시과	-「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 연면적이 1,500㎡ 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」 [물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과(02-2133-4372)에 사전협의하여야 함	○「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 연면적이 1,500㎡ 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」 [물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과에 사전협의하겠음	추후 반영
		○ 물재이용 - 사업시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 - 사업시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함	○ 사업시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하겠음 ○ 사업시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	서울특별시 기후환경 정책과	○ 온실가스 - 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 및 시행령, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 - 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년가지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년까지 탄소중립 도시 달성 → 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 → 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 - 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것 - 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 - 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 - 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변공간, 보행공간 조성을 검토할 것 - 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 및 시행령, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수하겠음 ○ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하겠음 ○ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토하겠음 ○ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토하겠음 ○ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토하겠음 ○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변공간, 보행공간 조성을 검토하겠음 ○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
3	서울특별시 시설계획과	○ 바람 - 서울시 도시공간포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 - 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40% 이상) 확보 권고	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시 서울시 도시공간포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토하도록 하겠음	추후 반영
		○ 물순환 -「서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)」을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태면적산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시 필요	○ 추후 통합심의 및 사업시행인가시「서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)」을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태면적산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시하도록 하겠음	추후 반영
4	서울특별시 녹색에너지과	○ 건물 신축 시「서울시 녹색건축물 설계기준」(25년 1월)을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡ 이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치	○ 건물 신축 시「서울시 녹색건축물 설계기준」(25년 1월)을 반영한 신재생에너지 적용하도록 하겠음	추후 반영
		○ 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	○ 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
4	서울특별시 녹색에너지과	○ 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지 생산량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	○ 추후 사업시행인가 및 준공시 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지 생산량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계하도록 하겠음	추후 반영
5	서울특별시 대기정책과	○ 대기질·미세먼지 - 친환경 건설기계 사용(Euro5, Tier3 이상) 및 공회전 자제 - 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령 시 조업 조정 및 근로자 보호 조치 - 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 - 미세먼지 계절관리제(12월~3월) 기간 동안의 공사 시 적마대책을 수립 반영 - 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업 중 친환경도료 사용 시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	○ 추후 사업시행인가 및 공사 시 반영검토하도록 하겠음	추후 반영
6	서울특별시 자원순환과	○ 사업장 폐기물 - 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. - 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함.	○ 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하겠음 ○ 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관토록 하겠음	추후 반영

3 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
배치계획		· 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
		· 40층 이상의 탑상형 건축물 돌기형 주동은 층수 하향 검토
교통처리계획		· 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		· 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 49층 이하로 계획)
통경축 계획		· 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거도로	· 목동중앙로변, 목동서로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안
	열린공지	· 지역주민의 휴게 및 여가활동, 어린이 및 학생 등의 안전한 통학로 확보를 위한 개방공간 계획

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1) 심의일자 : 2025.10.01.

2) 개최결과 : 수정가결

3) 심의의견 : 7건 (수정사항 3건, 조건사항 4건)

■ 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 용적률 계획, 공공기여 계획, 높이 계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 용적률 계획, 공공기여 계획, 높이 계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하였음	반영 [첨부1]
	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시할 것	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영 [첨부2]
	• 최근에 변경(2025.9.15.)된 기본형 건축비 적용할 것	• 최근에 변경(2025.9.15.)된 기본형 건축비 적용하였음	반영 [첨부1]
조건사항	• 공공보행통로는 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시하고 단지 내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하여 인지될 수 있도록 설치할 것	• 공공보행통로는 향후 일반시민 이용 및 관리를 위해 지역권을 설정하고, 단지내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하기 위해 열린단지 및 시각적 열린단지로 구분하여 계획하였음	반영 [첨부3]
	• 개방형녹지는 조성 및 운영과 관련하여, 자치구에서 수립 중인 '공원·녹지 조성 가이드라인' 수립 시 구체적이고 명확한 관리 방안 제시, 공공조경가 투입 등을 통한 특화 방안 마련할 것	• 추후 자치구에서 수립 중인 '100년 미래도시 목동 디자인 혁신 기본구상(안)'에 따라 구체적이고 명확한 관리방안 제시하겠음	추후 반영
	• 결정 조서상 '개방형녹지'는 도시정비형 재개발사업의 용어와 혼동될 수 있으므로, 다른 명칭 사용을 검토할 것	• '개방형녹지'는 도시정비형 재개발사업의 용어와 구분될 수 있도록 '열린공지'로 변경하였음	반영
	• 차량진출입구는 도로와 직각 형태로 조성될 수 있도록 검토	• 차량진출입구는 도로와 직각 형태로 조성하였음	반영 [첨부4]

[첨부1] 구청장 수정가결 요청(안) 반영

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

• 상정(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고 높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신규	목동3단지 재건축사업 정비구역	150,543.5	획지1	136,717.3	목동 903대 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%	250%이하	300%이하	**49층이하 (180m이하)**	
			사회복지시설	1,012.4		사회복지시설	60%	관련법규에 따름		-	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

◦ 주택공급계획 : 3,317세대

◦ 전체건립규모(전용면적기준)

- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 62.4%

구분	총 세대수 (세대)	일반분양	공공주택			비율 (%)
			계	국민주택규모	기부채납	
합계	3,317	2,918	399	386	13	100.0
60㎡ 이하	**505**	**222**	**283**	**270**	**13**	15.2
60㎡~85㎡	1,564	1,448	116	116	-	47.2
85㎡ 초과	1,248	1,248	-	-	-	37.6

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조

심의완화 사항

◦ 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설), 20%(개방형녹지 설치), 총 40%

◦ 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)

- 법적상한 용적률 300% 이하(완화용적률 : 50.0%)

건축물의 건축선에 관한 계획

공동주택 부지

◦ 건축한계선
- 목동서로변: 개방형녹지로부터 2m
- 목동중앙로변: 개방형녹지로부터 2m
- 목동서로6길, 목동서로 8길변: 획지선으로부터 6m

◦ 공공보행통로 : 폭 25m, 15m

◦ 개방형녹지
- 목동서로변 : 획지선으로부터 15m
- 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
- 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m

사회복지 시설부지

◦ 건축한계선
- 목동중앙로변: 획지선으로부터 4m

- **조치(안)**

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고 높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신규	목동3단지 재건축사업 정비구역	150,543.5	획지1	136,717.3	목동 903대 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%	250%이하	300%이하	49층이하 (180m이하)	
			사회복지시설	1,012.4		사회복지시설	60%	관련법규에 따름		-	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

◦ 주택공급계획 : 3,317세대
◦ 전체건립규모(전용면적기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 62.4%

구분	총 세대수 (세대)	일반분양	공공주택			비율 (%)
			계	국민주택규모	기부채납	
합계	3,317	2,919	398	386	12	100.0
60㎡ 이하	505	223	282	270	12	15.2
60㎡~85㎡	1,564	1,448	116	116	-	47.2
85㎡ 초과	1,248	1,248	-	-	-	37.6

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조

심의완화 사항

◦ 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설), 20%(**열린공지 설치**), 총 40%
◦ 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한 용적률 300% 이하(완화용적률 : 50.0%)

건축물의 건축선에 관한 계획

공동주택 부지

◦ 건축한계선
- 목동서로변: **열린공지**로부터 2m
- 목동중앙로변: **열린공지**로부터 2m
- 목동서로6길, 목동서로 8길변: 획지선으로부터 6m

◦ 공공보행통로 : 폭 25m, 15m

◦ **열린공지**
- 목동서로변 : 획지선으로부터 15m
- 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
- 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m

사회복지 시설부지

◦ 건축한계선
- 목동중앙로변: 획지선으로부터 4m

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

○ 용적률 계획(안)

• **상정(안)**

구 분			산 정 내 용						
토지이용계획		계 (구역면적)	부지면적 (획지1)	신설 정비기반시설					대지 내 용도폐지 되는기존 기반시설 국공유지
				소 계	토 지		현금 건축물(환산부지)		
					기반시설	건축물 대지지분	공공주택	사회복지시설	
		150,543.5㎡	136,717.3㎡	13,620.52㎡	12,813.8㎡	345.94㎡	184.26㎡	276.52㎡	2,985.4㎡
순부담 (용적률완화의 기반시설 등 면적)		• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 13,620.52㎡ - 0㎡ -2,985.4㎡ = 10,635.12㎡ (7.20%)							
기준용적률		• 기준용적률 =190%							
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대40%) = 230% • 190% + 40% (공공보행통로10%, 돌봄시설5%, 열린단지5%, 개방형녹지 설치 20%) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음							
상한용적률	공공시설 설치	• 공공시설 기부채납에 다른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α공공주택)] = 230%×[1+(1.3×0.8696×0.07461)+(0.7×0.00203)+(1.0×0.00135)] = 250.04% → 상한용적률 250.0% ※가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 200% ÷ 230.0% = 0.8696 ※α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 10,174.34㎡ ÷ 136,371.36㎡ = 0.07461 ※α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 276.52㎡ ÷ 136,371.36㎡ = 0.00203 ※α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 184.26㎡ ÷ 136,371.36㎡ = 0.00135						
	기반시설	• 정비기반시설 등 면적 : 12,813.8㎡ = 도로 2,813.8㎡ + 공원 10,000.0㎡							
	공공주택	• 건축물 토지지분 면적 = 대지면적×(주거연면적÷전체연면적)×(임대주택전용면적÷주거전용연면적) - 전용59㎡ : 136,717.30㎡×(663,640.55㎡÷672,001.60㎡)×(779.35㎡÷304,157.15㎡) = 345.94㎡ • 건축물 환산부지면적 = 공공주택 환산부지 면적 = ((지상연면적x지상건축비)+(지하연면적×지하건축비))÷(부지가액) - 전용59㎡ : ((1,103.70㎡×2,072,955(원)/㎡)+(641.81㎡×1,040,000(원)/㎡))÷15,658,985(원)/㎡ = 184.26㎡ ※2025년 3월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형)지상 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,280,250원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,072,955원/㎡ ※2025년 3월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 지하 : 1,144,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 1,040,000원/㎡ ※2025년 표준공시지가 두배적용						
	사회복지시설	• 건축물 환산부지 면적 = (사회복지시설 건립비(연면적×공사비(㎡/원))/부지가액) - 사회복지시설 : (1,000.0㎡ × 4,330,000(원)/㎡) ÷ 15,658,985(원)/㎡= 276.52㎡ ※2025년 표준공시지가 두배 적용 ※2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 어린이집 공사비: 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 4,330,000원/㎡ (※건립비는 설계비 및 감리비 포함 /「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」적용)						
법적상한용적률		• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96% 이상)							

- **조치(안)**

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)</td><td rowspan="3">부지면적
(획지1)</td><td colspan="5">신설 정비기반시설</td><td rowspan="3">대지 내
용도폐지
되는기존
기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소 계</td><td colspan="2">토 지</td><td colspan="2">현금 건축물(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td><td>공공주택</td><td>사회복지시설</td></tr>
<tr><td>150,543.5㎡</td><td>136,717.3㎡</td><td>13,613.43㎡</td><td>12,813.8㎡</td><td>342.28㎡</td><td>180.83㎡</td><td>276.52㎡</td><td>2,985.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">순부담
(용적률완화의
기반시설 등 면적)</td><td colspan="8">• 순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내
용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 13,613.43㎡ - 0㎡ -2,985.4㎡ = 10,628.03㎡ (7.20%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 =190%</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률
(사업별 인센티브
항목 적용)</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대40%) = 230%
• 190%+ 40% (공공보행통로10%, 돌봄시설5%, 열린단지5%, 열린공지 설치 20%)
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">상한용적률</td><td colspan="2">공공시설 설치</td><td colspan="8">• 공공시설 기부채납에 다른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α공공주택)]
= 230%×[1+(1.3×0.8696×0.07458)+(0.7×0.00203)+(1.0×0.00133)]
= 250.02% → 상한용적률 250.0%

※가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 200% ÷ 230.0% = 0.8696
※α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 10,170.68㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.07458
※α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 276.52㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00203
※α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 180.83㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00133</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td colspan="8">• 정비기반시설 등 면적 : 12,813.8㎡
= 도로 2,813.8㎡ + 공원 10,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공주택</td><td colspan="8">• 건축물 토지지분 면적 = 대지면적×(주거연면적÷전체연면적)×(임대주택전용면적÷주거전용연면적)
- 전용59㎡ : 136,717.30㎡×(663,640.55㎡÷672,001.60㎡)×(719.4㎡÷304,157.15㎡) = 342.28㎡
• 건축물 환산부지면적 = 공공주택 환산부지 면적 = ((지상연면적x지상건축비)+(지하연면적×지하건축비))÷(부지가액)
- 전용59㎡ : ((1,018.80㎡×2,072,955(원)/㎡)+(592.44㎡×1,040,000(원)/㎡))÷15,658,985(원)/㎡ = 180.83㎡
※2025년 9월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형)지상 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,392,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,174,545원/㎡
※2025년 3월「주택법」분양가상한제 기본형 건축비 지하 : 1,144,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 1,040,000원/㎡
※2025년 표준공시지가 두배적용</td></tr>
<tr><td>사회복지
시설</td><td colspan="8">• 건축물 환산부지 면적 = (사회복지시설 건립비(연면적×공사비(㎡/원))/부지가액)
- 사회복지시설 : (1,000.0㎡ × 4,330,000(원)/㎡) ÷ 15,658,985(원)/㎡= 276.52㎡
※2025년 표준공시지가 두배 적용
※2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 어린이집 공사비: 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 4,330,000원/㎡
(※건립비는 설계비 및 감리비 포함 /「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」적용)</td></tr>
<tr><td colspan="3">법적상한용적률</td><td colspan="8">• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96% 이상)</td></tr>
</table>

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

[첨부2] 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
배치계획		· 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
		· 40층 이상의 탑상형 건축물 돌기형 주동은 층수 하향 검토
교통처리계획		· 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		· 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 49층 이하로 계획)
통경축 계획		· 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거도로	· 목동중앙로변, 목동서로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안
	열린공지	· 지역주민의 휴게 및 여가활동, 어린이 및 학생 등의 안전한 통학로 확보를 위한 개방공간 계획

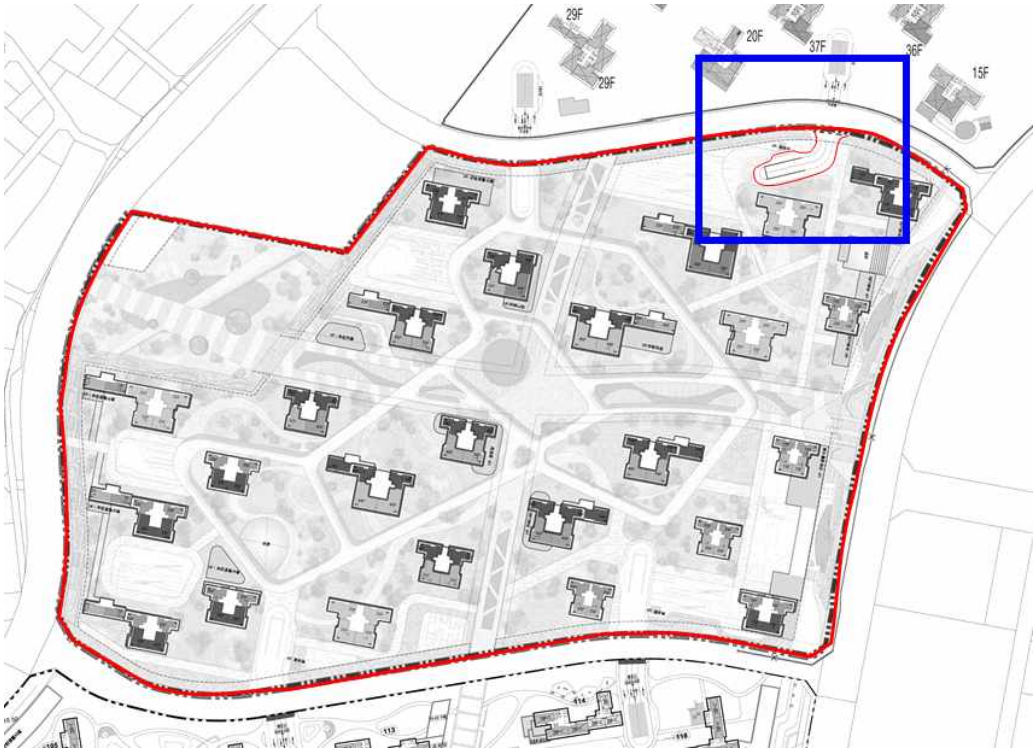
※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

[첨부3] 열린단지 계획


신목중
목동2단지
목동중앙로
영도초
목동서로6길
근린공원
(신설)
다함께돌봄센터
(1F)
어린이집
(1F)
실내어린이놀이터
(1F)
공공보행통로(25m)
목동서로
파리
공원
경로당
(1F)
목동서로8길
목동4단지
N
공공보행통로
열린단지(개방공간조성)
열린단지(시각적으로 열린단지)
근린생활시설
돌봄시설

[첨부4] 주차 진출입구 계획

심의(안)



조치(안)

