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

목동5단지 아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 7.

양천구

- 목 차 (Contents) -

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서 ····· 1

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 3

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 22

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 46

5 지구단위계획 시행지침 ····· 51

Ⅱ. 특별계획구역5 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역에 관한 결정 ····· 52

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 52

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 55

4 기타사항에 관한 결정 ····· 58

5 특별계획구역5 세부개발계획 결정 ····· 59

Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 60

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 113

2 토지조서 및 건축물 조서 ····· 126

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 127

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 131

3 현황분석 ····· 142

4 건축계획(안) ····· 161

5 교통처리에 관한 계획 ····· 163

6 경관에 관한 계획 ····· 164

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 172

Ⅵ. 관련도면

Ⅶ. 교통성 검토서

Ⅷ. 경관성 검토서

Ⅸ. 환성성 검토서

Ⅹ. 첨부자료

1 신속통합기획 자문결과 ····· 379

2 관련부서 협의의견 및 조치계획 ····· 400

3 신속통합기획 가이드라인 ····· 427

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과 ····· 428

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

4 기타사항에 관한 결정조서

5 지구단위계획 시행지침

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서

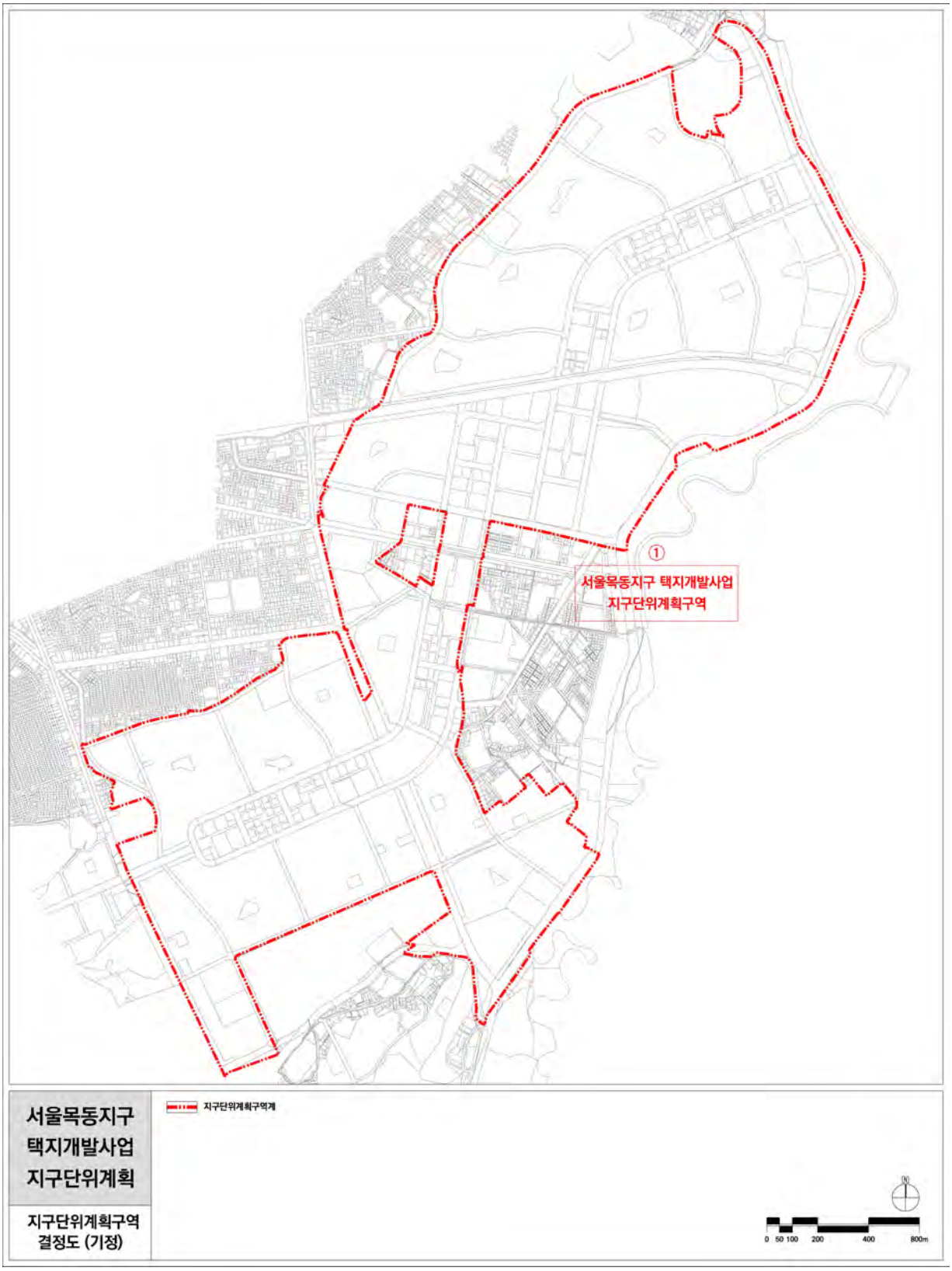
1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	-	4,378,324.0	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

이 하 여 백

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경)조서

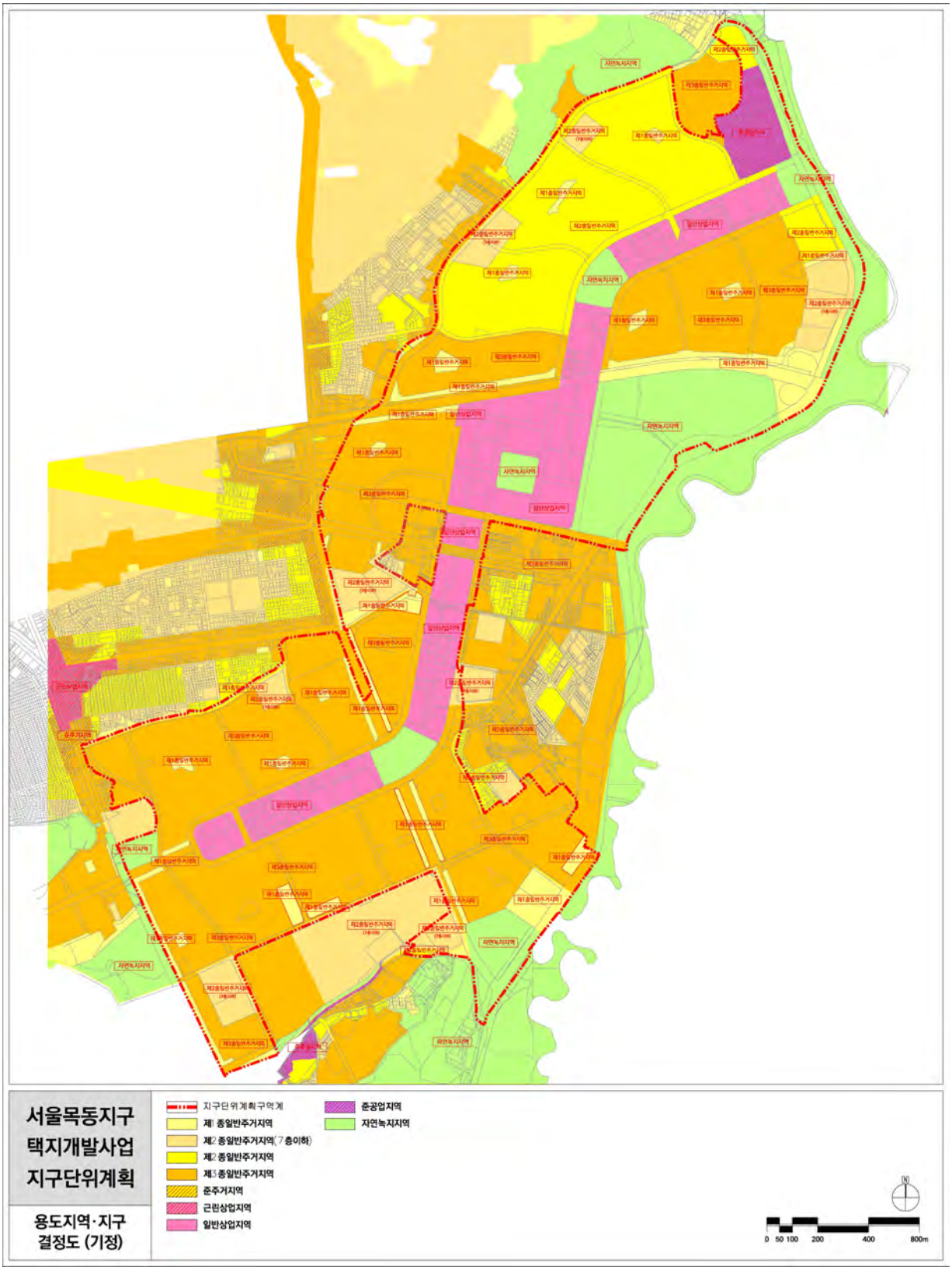
구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거지역	소 계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.5	-
	제1종일반주거지역	265,818.5	감) 7,071.1	258,747.4	5.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	증) 7,071.1	2,078,438.5	47.4	-
상업지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

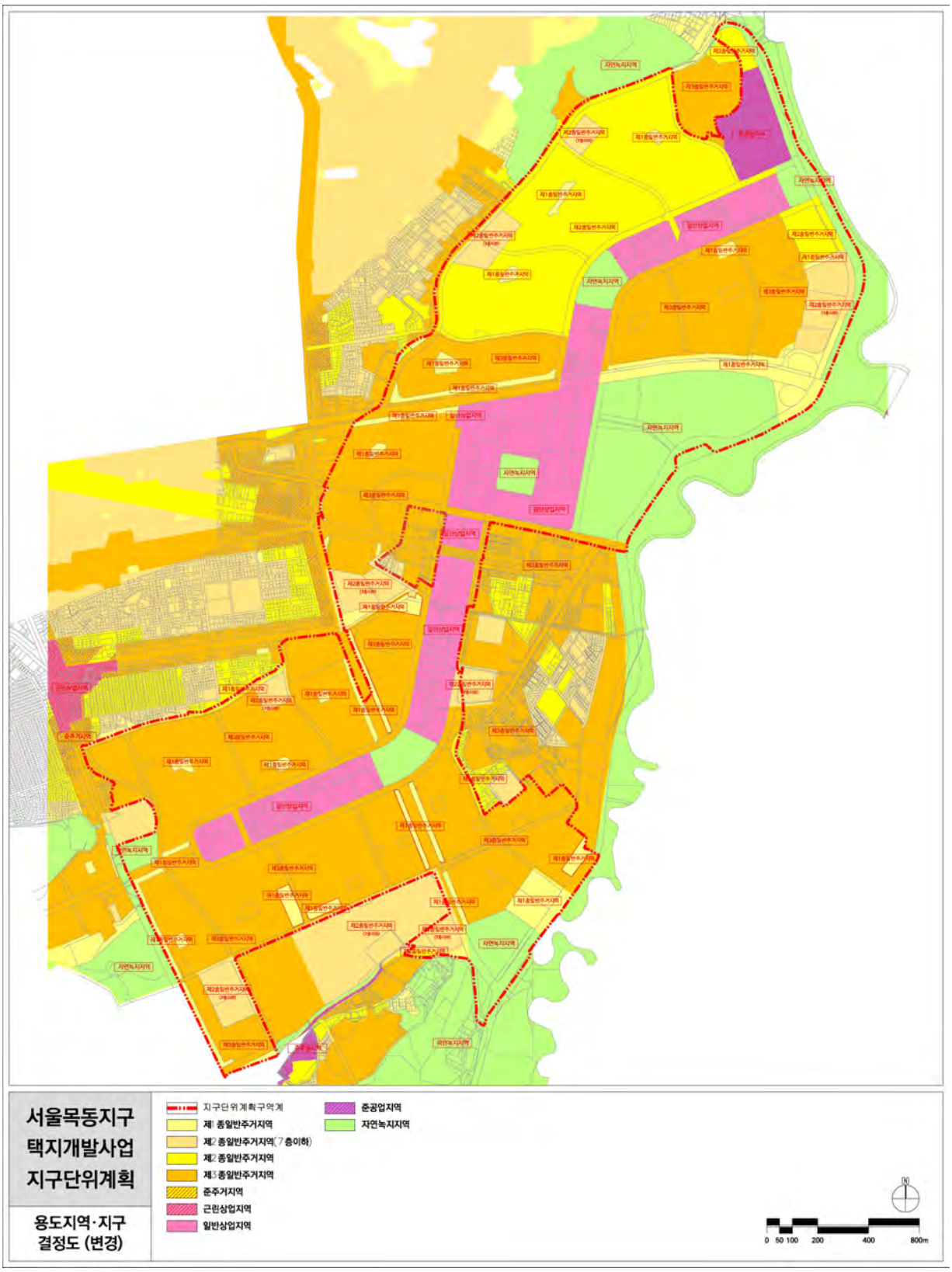
구 분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,071.1	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,071.1	

2) 용도지구 : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표 : 기정

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

■ 도로 총괄표 : 변경

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,645	999,588	20	7,216	194,403	40	25,264	280,704	47	25,165	524,481
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	642,050	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	515,294
중로	24	9,815	209,893	2	1,208	15,490	19	8,285	190,296	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급시설 설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로		서고시 2013-318 (2013.10.04)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로		〃	
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		〃	중앙로(강서로)
기정	대로	3	147	25	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~ 28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		〃	
기정	대로	3	149	25~ 28	보조 간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로		〃	
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		〃	
기정	대로	3	151	25	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	일부구간 도로 확폭
변경	대로	3	152	25 ~30 (3)	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		〃	

주) ( )는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		〃	
기정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로		〃	
기정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로		〃	
기정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	168	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로		〃	
기정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		〃	
기정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		〃	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		〃	하수도와 중복결정

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로		〃	
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산 도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산 도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	철도 중복결정
신설	중로	2	A	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	도로 신설
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	266	15	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	268	15	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		〃	
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		〃	
기정	중로	2	271	15	집산 도로	350	대 3-149	신정동	일반도로		〃	
기정	중로	2	272	16.5	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		〃	
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		〃	
기정	중로	2	274	18	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	
기정	중로	2	275	18	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산 도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산 도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		〃	
폐지	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	도로 폐지
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	
변경	중로	1	280	20.5 (1.5)	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		〃	
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로		〃	
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로		〃	
기정	중로	2	C	15~27	특수 도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		〃	

주) ( )는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	9	7	국지 도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로		〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로		〃	
기정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	15	10	특수 도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	6	8	특수 도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로		〃	
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로		〃	
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로		〃	
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로		〃	
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로		〃	
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		〃	
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		〃	
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		〃	
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		〃	
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		〃	
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	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		〃	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로		〃	
기정	소로	3	25	6	특수 도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	26	6	특수 도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	27	6	특수 도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로		〃	
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로		서고시 제2025-121호 (25.03.13)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

나) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	〃	
기정	③	〃	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	〃	
기정	④	〃	목동 905-29	684.7	-	684.7	〃	
기정	⑤	〃	신정동 318-2	852.0	-	852.0	〃	
기정	⑥	〃	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	〃	
기정	⑦	〃	신정동 323-18	607.0	-	607.0	〃	
기정	⑧	〃	신정동 323-13	608.2	-	608.2	〃	
기정	⑨	〃	목동 905-21	892.8	-	892.8	〃	
기정	⑩	〃	신정동 323-25	726.5	-	726.5	〃	
기정	⑪	〃	신정동 323-33	749.2	-	749.2	〃	
기정	⑫	〃	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	〃	
기정	⑬	〃	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	

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

다) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (585)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선
기정	②	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 5호선

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	20	179,486.5	19	175,152.3
근린공원	5	91,494.4	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8	10	37,158.2
소공원	2	13,435.0	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	〃	4단지
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	〃	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	〃	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6		1,738.6	서고시 422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0		3,500.0	〃	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	〃	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	〃	11단지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	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	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 422호 (94.12.27)	14단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	〃	
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	〃	
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시422호 (94.12.27)	
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	서고시422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑩	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2, 3	8,606.5	-	8,606.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10, 11,12,13,14,1 5,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시422호 (94.12.27)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	

※ 시설번호(ⓐ)는 임시번호 부여

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 8,345.3㎡ 감) 3,390.6㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

다) 공공공지 : 신설

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

※ 목동5단지아파트(특별계획구역5) 외 도시계획시설 변경사항 없음

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 가구 결정(변경) 조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	• 지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	-	177,564.6	
	A3	171,688.4	-	171,688.4	
	A4	163,149.1	-	163,149.1	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	80,923.2	증) 33,720.8	114,644.0	
	A7	117,450.6	감) 38,581.3	78,869.3	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	135,726.0	-	135,726.0	
	A12	40,339.4	-	40,339.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	105,520.4	-	105,520.4	
	A16	115,397.0	-	115,397.0	
	A17	148,024.4	-	148,024.4	
	A18	40,343.7	-	40,343.7	
	A19	80,011.8	-	80,011.8	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	123,669.8	-	123,669.8	
	A22	110,639.8	-	110,639.8	
	A23	58,344.7	-	58,344.7	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	76,081.8	-	76,081.8	
	A26	94,128.7	-	94,128.7	
	A27	135,005.9	-	135,005.9	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	• A6, A7 가구면적 변경 - A6 : 80,923.2㎡ → 114,644.0㎡ 증) 33,720.8㎡ - A7 : 117,450.6㎡ → 78,869.3㎡ 감) 38,581.3㎡	• 토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 획지 결정(변경) 조서

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	A7-①	A7	목동 912 일대	73,001.9	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	〃	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	〃	신정동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	〃	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지

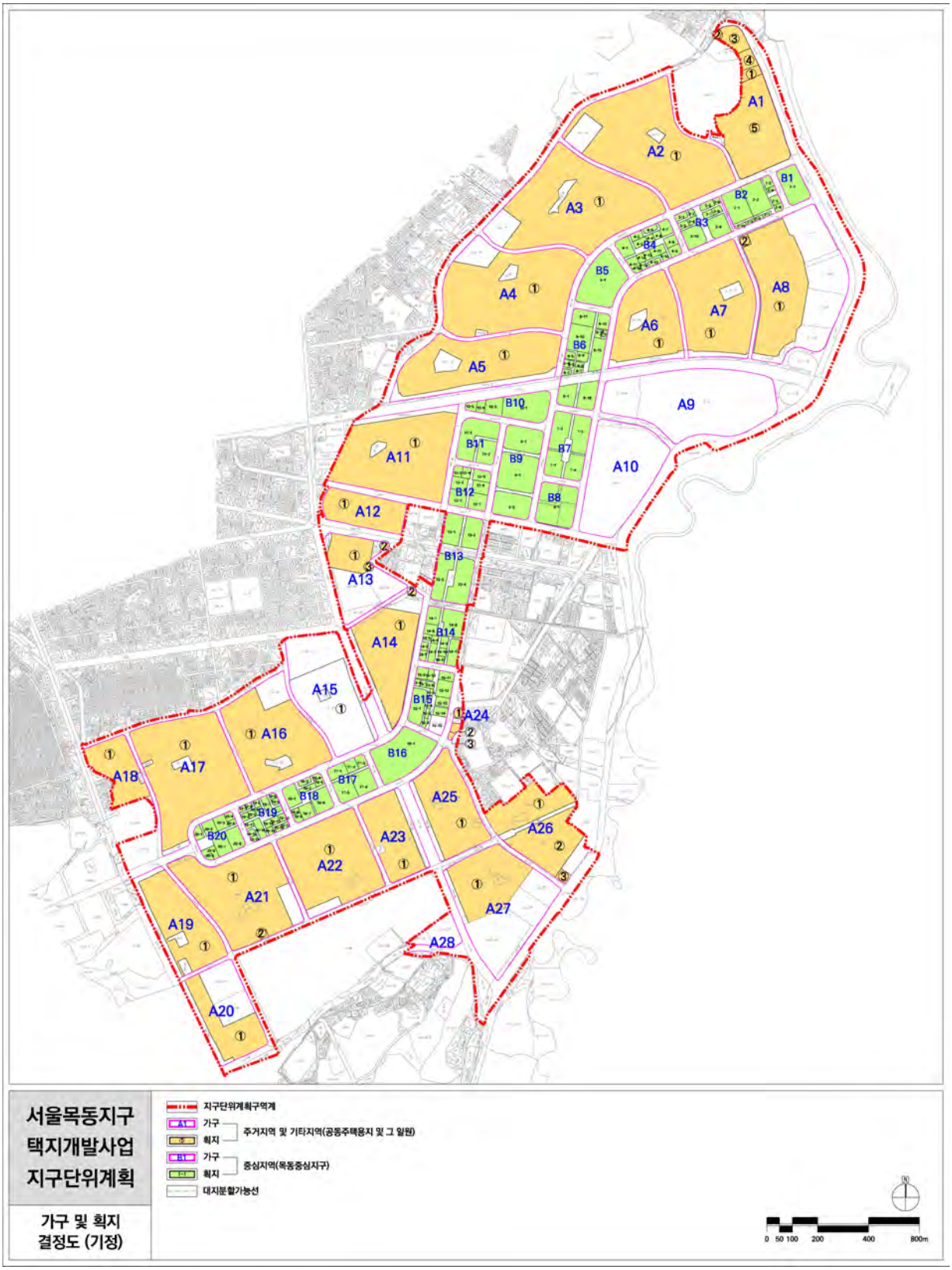
구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	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	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	61,048.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

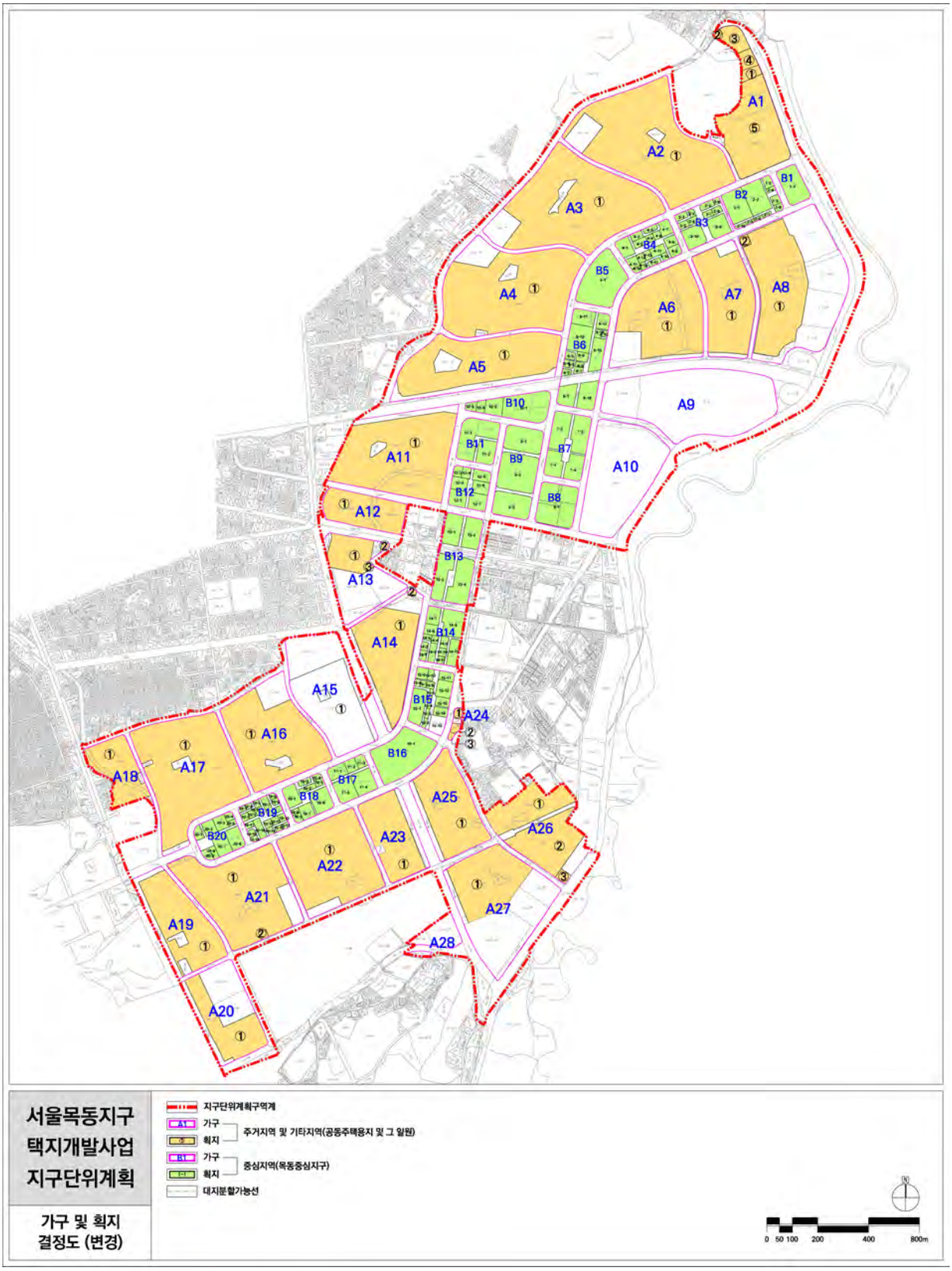
구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	• A6-② 획지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 가구 및 획지 결정도(기정)


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

■ 가구 및 획지 결정도(변경)


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

2. 건축물 용도 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 허용 및 불허용도 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 • 지하층 주거시설	
	목동 900-4	B	• 허용용도 외 불허	
	신정동 326	C	• 허용용도 외 불허	
허용용도	목동 900-4	가	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조 제13호에 따른 지식산업센터 - 지식산업센터 내 지원시설 중 기숙사 제외 • 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축 연면적의 30% 이내로 함) - 제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도외에 추가 허용 • 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호
	신정동 326	나	• 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	

■ 지정 및 권장용도 결정(변경)조서 : 변경없음

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

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건폐율계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	
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	

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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

2) 용적률계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

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

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

■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준 : 변경없음

구분		인센티브 (용적률)		비 고
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정하는 경우)	5%p	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수 등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×*조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내	노인복지시설 등
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	※ ①,② 중복적용가능 - 단 ①,② 동일 세부 항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수면 주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 위무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 : 변경없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	-	6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	-	14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	-	8,13단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	-	12단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하	-	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	5단지

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

■ 기타지역 : 변경 없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경 없음

4. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

1) 건축선 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도면
표시</th><th rowspan="2">적용위치</th><th colspan="3">계획기준</th></tr>
<tr><th>주거지역
(공동주택용지)</th><th>기타지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">건축한계선</td><td>Ⅰ</td><td>이대목동병원 목동동로 연접부
오목로변</td><td colspan="2">획지선으로부터 4m</td><td>중심지역 및
기존시가지 연접가로</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ⅱ</td><td>목동중앙로, 목동서로, 목동동로,
중앙로32길, 목동로3길, 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길,
목동동로8길, 목동서로10길,
목동서로12길</td><td colspan="2">획지선으로부터 6m</td><td rowspan="2">단지 간
사이가로 및
그 외 경계부</td></tr>
<tr><td>그 외 이면부, 7단지 서측경계부,
9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부</td><td>획지선으로부터
6m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>안양천로변, 신월로</td><td>-</td><td>획지선으로부터
6m</td><td>안양천 및 경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td><td>목동 900-4 안양천로변,
신정 313-1목동로변</td><td>-</td><td>획지선으로부터
10m</td><td>안양천 및 경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅳ</td><td>목동서로2길, 오목로52길,
신정 329-12 목동동로변,
목동로8길</td><td>-</td><td>획지선으로부터
1m</td><td>기타지역변 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td><td>목동동로8길</td><td>획지선으로부터
6~10m</td><td></td><td>14단지 중앙 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅶ</td><td>목동로3길변</td><td>획지선으로부터
6m</td><td></td><td>12단지 유치원</td></tr>
<tr><td>Ⅷ</td><td>목동동로변</td><td>획지선으로부터
10~12m</td><td></td><td>5단지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터
10m</td><td>획지선으로부터
6m</td><td rowspan="2">광역통경축</td></tr>
<tr><td>고층부 벽면한계선
(15층 이상 건축물의
11층 이상 적용)</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터
13m</td><td>-</td></tr>
</table>

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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분		적용지역	계획내용	비 고
배치 및 형태	공동주택	공동주택 용지	• 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 통경축 확보를 위해 국회대로·목동로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 15층 이상의 건축물은 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴함 • 국회대로·목동로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고 층수부터 4개 층 이상 층수변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-
	부대복리 시설	공동주택 용지	• 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
기타 외관 요소	옥외설비	구역 전체	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		• 원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	
	광고물 설치제한		• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 - "서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례" - "서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례" - "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (서울시고시 2004-158호)"	

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 대지 안의 공지 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

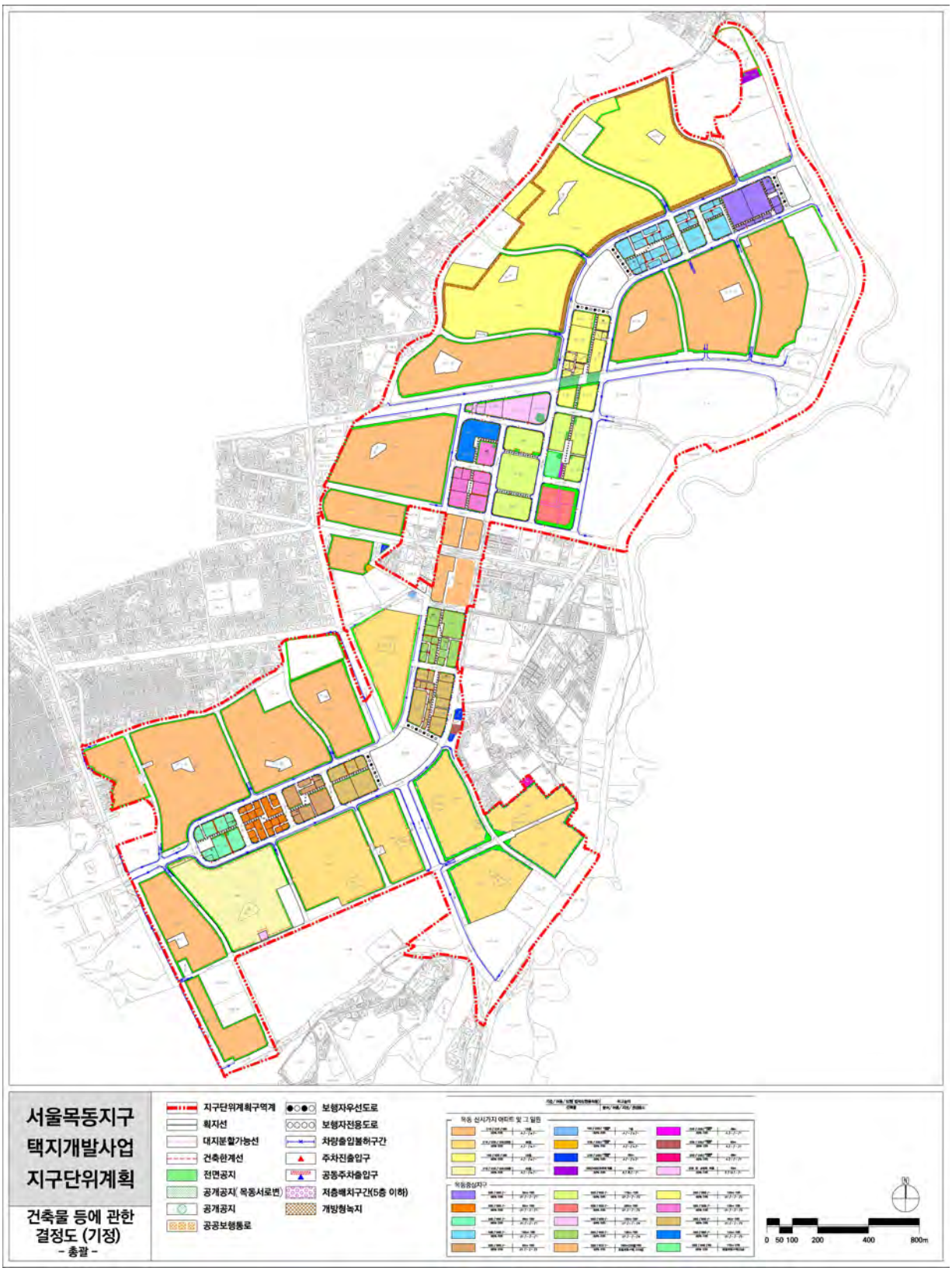
■ 대지 안의 공지계획 : 변경없음

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

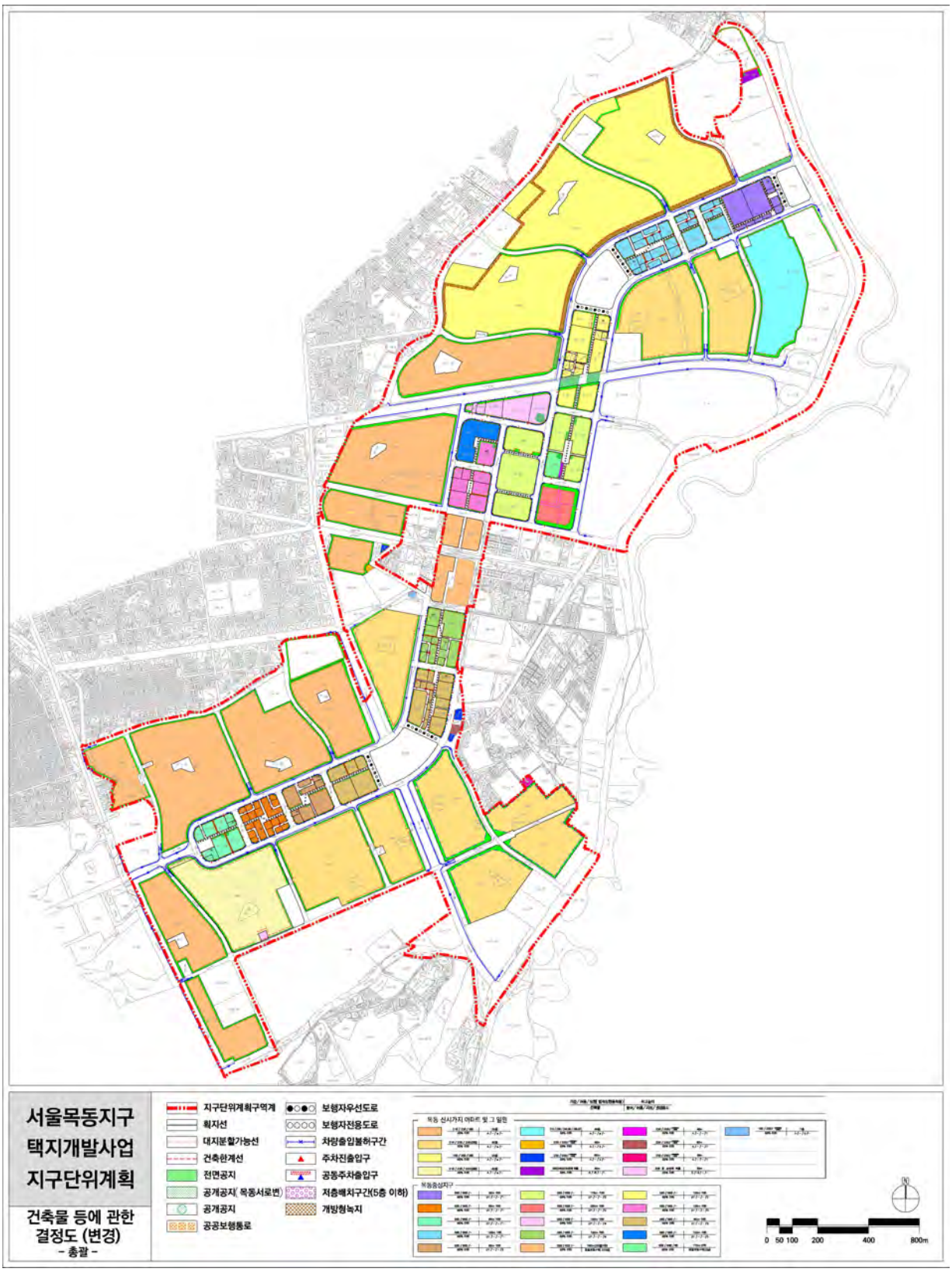
주) 특별계획구역 1~3내 개방형녹지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역 4내 전면공지 삭제
주) 특별계획구역 1~3내 설치되는 개방형녹지의 경우 세부개발계획 수립시 개방형녹지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 개방형녹지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설치하여 관리

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 건축물 등에 관한 결정도(변경)



4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

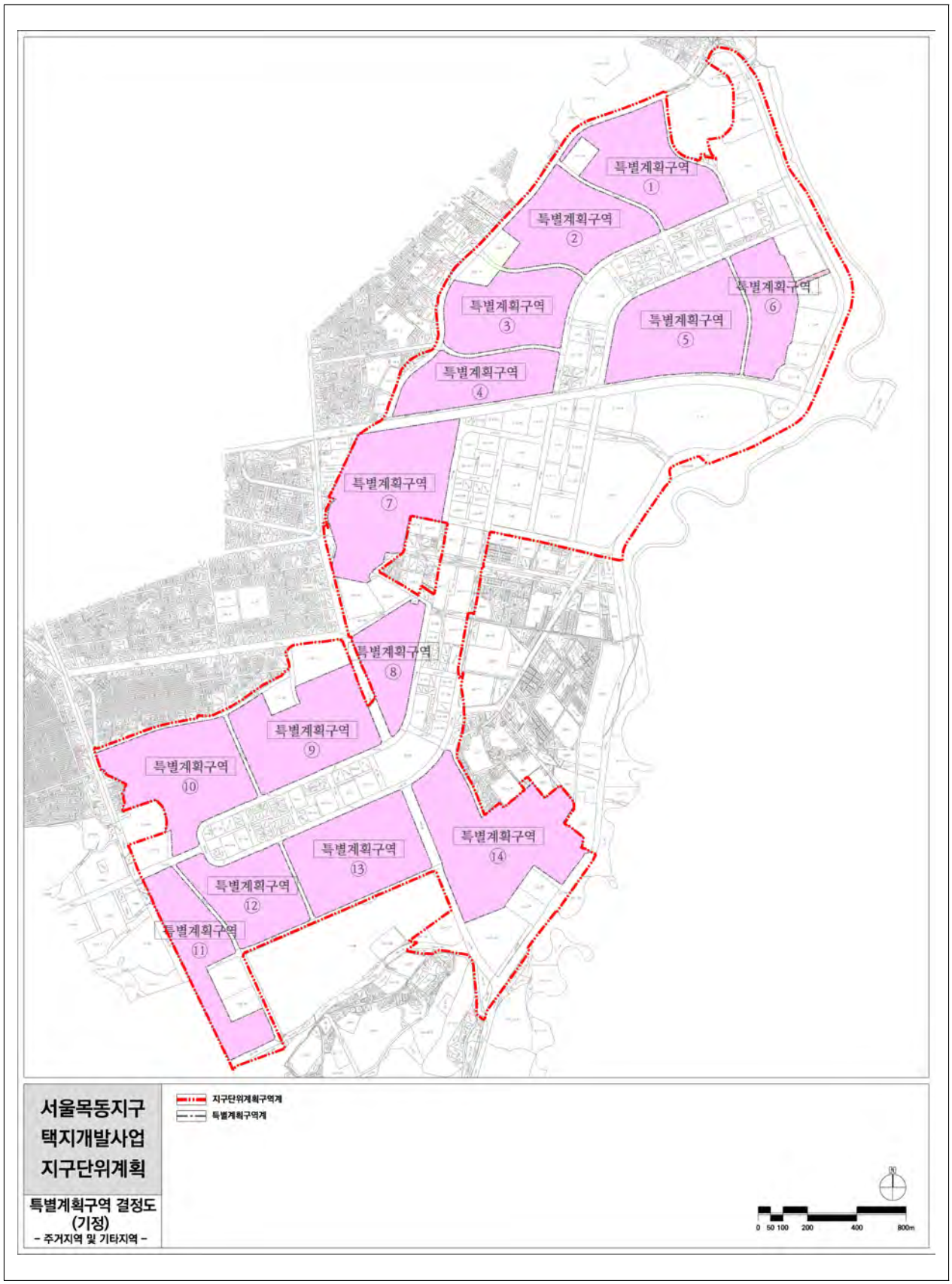
1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분	도면표시	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동 1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동 2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동 3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동 4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동 5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동 6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	-	225,141.5	목동 7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	-	88,842.3	목동 8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동 9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동 12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동 14단지

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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



2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

- 특별계획구역1 계획지침 - 목동1단지 : 변경없음
- 특별계획구역2 계획지침 - 목동2단지 : 변경없음
- 특별계획구역3 계획지침 - 목동3단지 : 변경없음
- 특별계획구역4 계획지침 - 목동4단지 : 변경없음
- 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 : 변경
- 특별계획구역6 계획지침 - 목동6단지 : 변경없음
- 특별계획구역7 계획지침 - 목동7단지 : 변경없음
- 특별계획구역8 계획지침 - 목동8단지 : 변경없음
- 특별계획구역9 계획지침 - 목동9단지 : 변경없음
- 특별계획구역10 계획지침 - 목동10단지 : 변경없음
- 특별계획구역11 계획지침 - 목동11단지 : 변경없음
- 특별계획구역12 계획지침 - 목동12단지 : 변경없음
- 특별계획구역13 계획지침 - 목동13단지 : 변경없음
- 특별계획구역14 계획지침 - 목동14단지 : 변경없음

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (기정)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 169,653.9㎡ (83.2%)</td><td>획지1</td><td>93,969.3㎡ (46.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>75,684.6㎡ (37.1%)</td><td>공동주택부지</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 34,349.3㎡ (16.8%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>10,478.0㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,475.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역 (913-1, 912-1 어린이공원 : 제1종일반주거지역)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 공공공지 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">[커뮤니시활성화용도 배치구간 1~2층]
• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td>[전층]
• 공동주택
• 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">• 50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 35층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층 배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층 배치구간(목동동로변 폭 40m)
- 15층 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m
• 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

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

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

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (변경)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 912 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 204,003.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 168,327.2㎡ (82.5%)</td><td>획지1</td><td>95,325.3㎡ (46.7%)</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>73,001.9㎡ (35.8%)</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">기반시설면적</td><td rowspan="4">• 35,676.0㎡ (17.5%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡ (6.6%)</td><td></td></tr>
<tr><td>공원</td><td>3,445.4㎡ (1.7%)</td><td></td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>8,345.3㎡ (4.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,489.9㎡ (5.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역
• 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 신설 : 폭원 18m
• 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길
• 공원, 공공공지 신설, 녹지(폭원 16m) 일부 변경</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의
용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도
A</td><td colspan="3">• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td></td></tr>
<tr><td>지정용도
a</td><td colspan="3">• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td>[전층]
• 공동주택
• 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">• 50% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/250.00%/300%이하</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="3">• 최고높이 : 49층 이하
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">배 치</td><td colspan="2">건축지정선</td><td colspan="3">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 10~12m
• 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부
벽면한계선</td><td colspan="3">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td></td></tr>
</table>

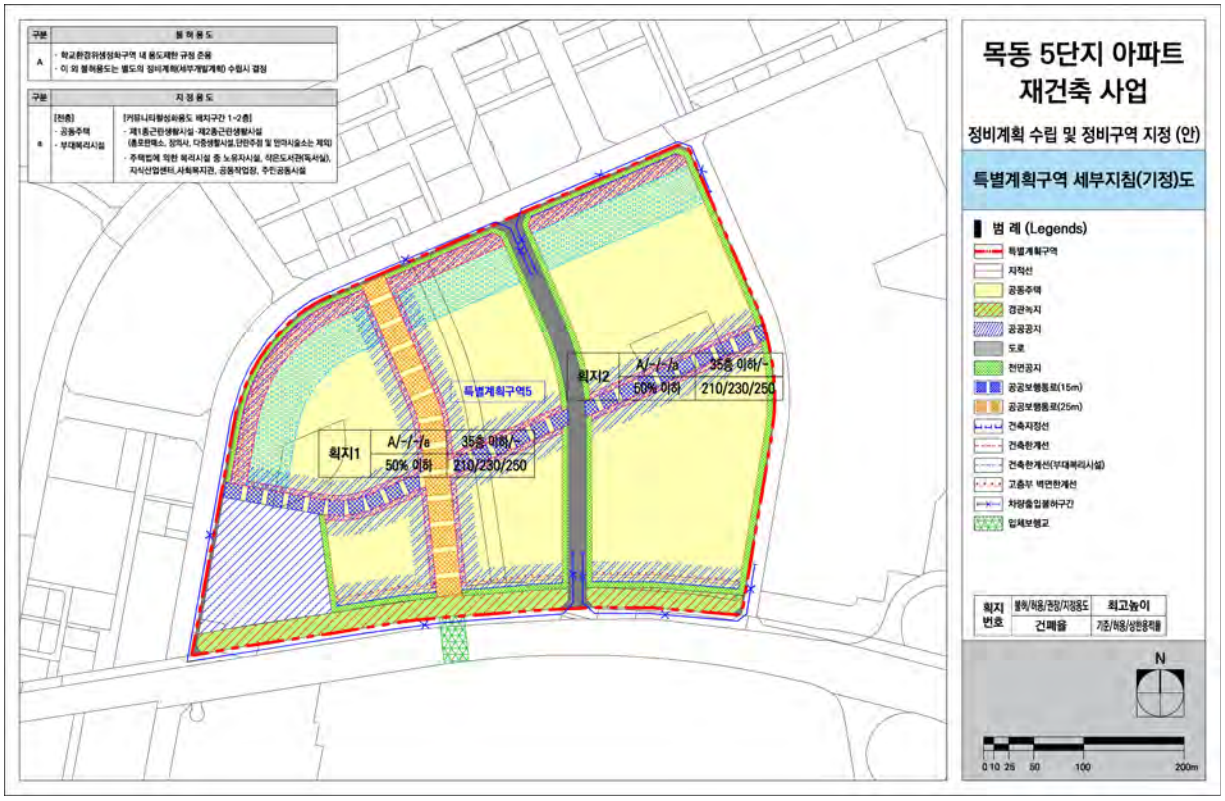
구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(6~8m) • 목동동로18길, 신설 도로변, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변, 목동동로18길변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

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

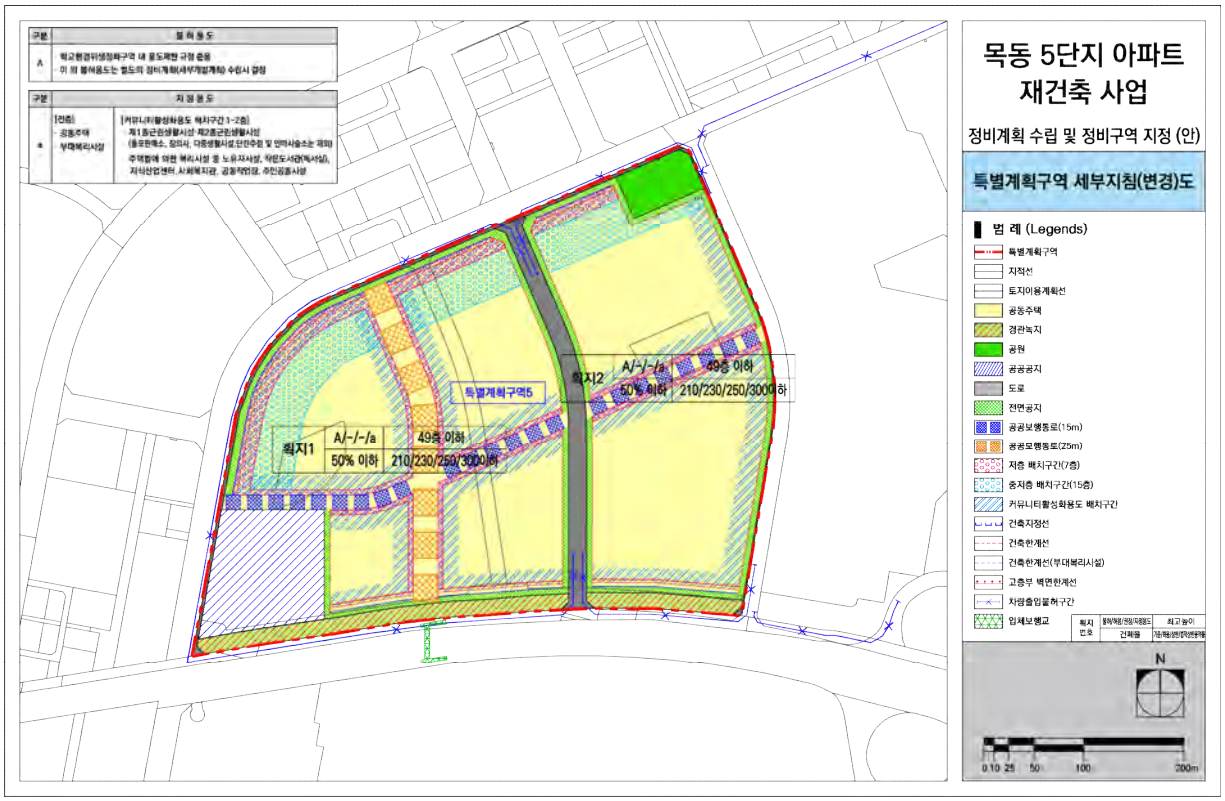
주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역 지침도(기정)



■ 특별계획구역 지침도(변경)



4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 교통처리에 관한 계획 결정조서

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

1) 공공기여계획등 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

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

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

■ 교통개선 대책에 따른 시행계획

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

제20조(사업지구의 외부 교통개선대책 수립)

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

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

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

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

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

이 하 여 백

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

■ 사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용

재건축 추진에 따른 예치금 절차



- 각 사업 단지별(목동아파트 14개 단지) 재건축부담금(초과이익환수) 등으로 충당 예정임

※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과 시 기납부한 교통개선분담금 공제

- 목동 14단지~신도림동 도로개설(장기안) 중 구로구 도로개설 구간은 해당 구 도시환경정비구역에서 부담 예정
  ※ 외부교통개선대책에 대한 비용 분담은 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 서울특별시고시 제2017-43호」제20조를 준용함

- 서울특별시 교통영향평가 수립지침, 제20조 3항
  : 교통개선대책의 시행계획에 대하여는, 그 시행에 소요되는 비용은 교통문제를 유발하는 자가 부담하되 다수의 이행의무자가 발생하는 경우에는 각각의 이행분담률을 제시하여 협의하여야 한다. 이 경우 통과교통 또는 자연적인 교통유발 등 원인이 불명확한 경우네는 해당 지방자치단체의 의무로 본다.

■ 사업지 외부 교통개선대책 우선순위 방안

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

■ 목동오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

- 당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부 통과 및 강북횡단선 노선 중복 등의 문제에 따라 지하차도 계획을 삭제하였으며, 추정 개략공사비는 약 1,000억원으로 예측하였음
- 계획 삭제에 따라 사업비에 준하는 대체사업을 강구하였으나, 사업지 주변으로 이미 대규모 교통개선사업(국회대로 지하화, 서부간선도로 지하화 등) 이루어지고 있으며, 본 사업 외부개선 대책【① 안양천로 입체화 시설 설치】및【②목동14단지~신도림동간 연결도로, ③ 목동6단지~당산동간 연결도로】이외의 추가적인 개선대책 수립이 현실적으로 어려운 상황임
- 따라서, 당초 목동오거리의 추정공사비인 약 1,000억원에 해당하는 비용은 본 사업시행 시 영향을 미치는 주변지역의 공공 교통개선사업(목동선 경전철 사업 등)의 건립비용으로 대체토록 검토함
- 본 사업은 지구단위계획으로 명확한 사업시행 시기를 가늠할 수 없으며, 상기 목동선 경전철 사업 등과 같은 주변지역 교통개선사업 또는 구체적인 사업시행 시기가 불투명한 상황으로 사업시기의 불일치에 따라 비용 부담방식은 예치금 형식을 통해 부담하도록 함

3. 경미한 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 법 규정에 의한 경미한 사항 : 변경없음

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

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

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

2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 : 변경없음

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

5 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

2. 공공부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

Ⅱ

특별계획구역5 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

5 특별계획구역5 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

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

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	감) 7,071.1	12,444.4	6.1	-
제3종일반주거지역	184,487.7	증) 7,071.1	191,558.8	93.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
	기 정	변경후		
목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,071.1	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,071.1	

2. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설 결정(변경) : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

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

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 8,345.3㎡ 감) 3,390.6㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

다) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	위 치	면적(㎡)	비 고
소계		-	168,327.2	
A6	A6-①	목동 913 일대	95,325.3	공동주택 및 부대복리시설
A7	A7-①	목동 913 일대	73,001.9	

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

■ 불허용도 결정조서

구 분		도면표시	전 층	비 고
불허용도	공통사항(공동주택용지)	A	• 해당 제2·3종일반주거지역내 건축가능 용도 중 - 제2종근생시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 • 지하층 주거시설	

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

■ 지정 및 권장용도 결정조서

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

주) 목동5단지아파트 해당 내용만 기재하였음

2) 건축물의 밀도계획

가) 건폐율 계획

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

나) 용적률 계획

구 분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
용적률	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하 (계획 299.98%)	공동주택 및 부대복리시설

■ 허용용적률 인센티브 사항

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

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	20%	49.98%	총 69.98%

다) 높이계획

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

3) 건축물의 건축선 계획

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

4 기타사항에 관한 결정

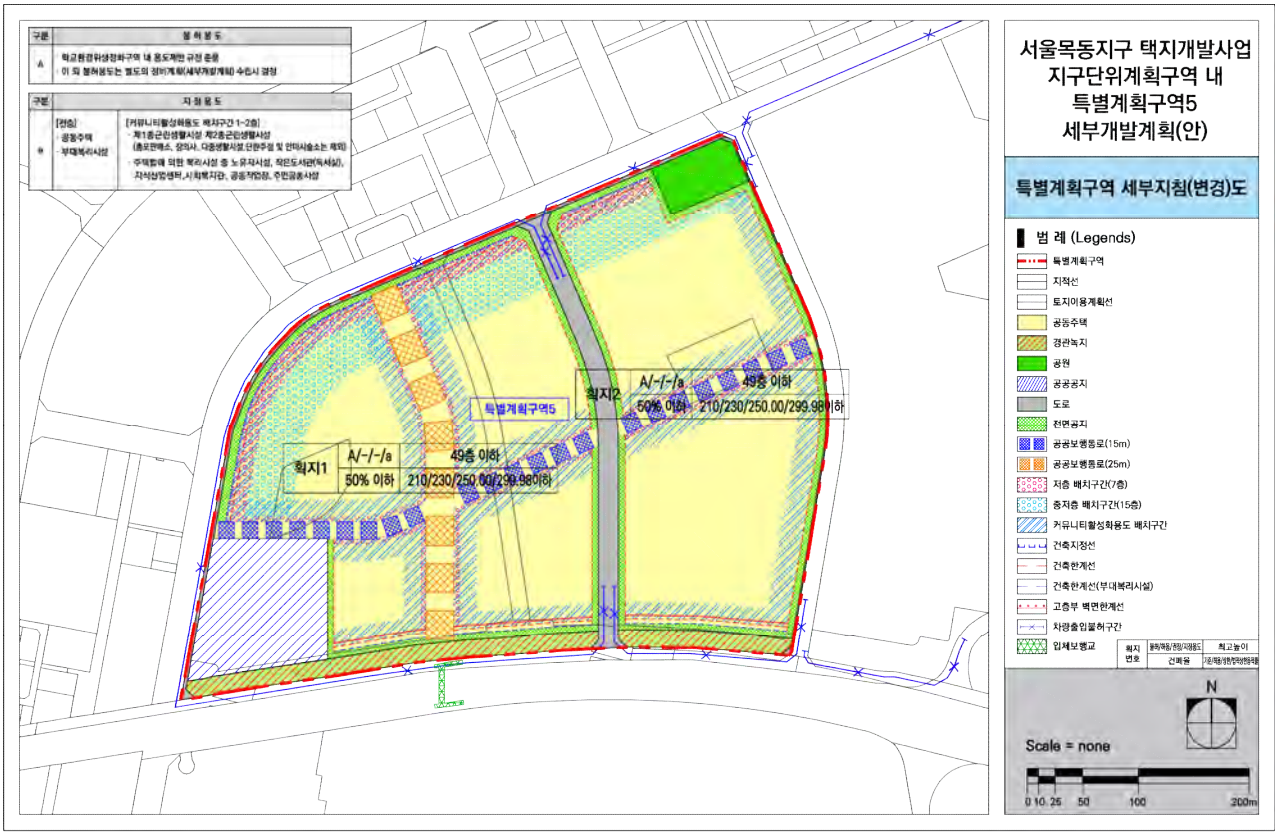
1) 대지 안의 공지 계획

구 분	특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
전면공지	• 공동주택부지 - 목동동로변 건축지정선 후퇴부(6~8m) - 국회대로변 건축한계선 후퇴부(10m) - 목동동로변 건축한계선 후퇴부(10~12m) - 목동동로18길, 신설도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m) - 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m)	좌 동
공공보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m • 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)	좌 동

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	• 목동동로, 국회대로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	도면 참조
단지 내 주차 및 차량동선	주거지역 (공동주택 용지)	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	도면 참조
단지 내 보행동선	주거지역 (공동주택 용지)	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	도면 참조
자전거도로	인접 도로변	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 신설 도로, 목동동로18길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	도면 참조

5 특별계획구역5 세부개발계획 결정도



Ⅲ

정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

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

나) 목적

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

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

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

나) 내용적 범위

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

■ 위치도


양화초
용왕산
9
신목동역
목원초
월촌초
목동1단지 아파트
목동 열병합발전소
목마공원
한가람고
월촌중
목동2단지 아파트
정목초
신목중
영도초
이대 목동병원
양정중·고
파리공원
목동3단지 아파트
대상지
목동6단지 아파트
500m
1km
경인초
안양천
목동4단지 아파트
국회대로
목동종합운동장
양평유수지 생태공원
오목공원
목동유수지
서부간선도로
목운초
현대 백화점
5
양평역
5
오목교역
목동초

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1986. 09. 30.	• 목동5단지 아파트 준공	-
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2023. 01. 09.	• 목동5단지 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2023. 07. 22.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 14.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 20.	• 목동5단지 신속통합기획 접수	-
2023. 11. 24.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 12. 30.	• 목동5단지 공공건축사 선정(성균관대학교 신중진 교수)	-
2024. 04. 03.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 보완 접수(준비위 → 양천구)	-
2024. 04. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 재요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 07. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문 완료	-
2024. 08. 28.	• 목동5단지 정비계획 입안 신청(준비위 → 양천구)	-
2024. 11. 08.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문의견 및 서울시 보완의견 조치계획 제출	-
2025. 01. ~02.	• 주민공람공고(양천구 공고 제2025-195호)	-
2025. 02. 07.	• 주민설명회 개최	-
2025. 02. 20.	• 구의회의견청취(결과 : 원안동의)	-
2025. 03. 25.	• 목동5단지 신속통합기획 2차 자문 완료	-
2025. 04. 22.	• 목동5단지 신속통합기획 3차 자문 완료	-
2025. 05. 12.	• 심의 상정 요청(양천구 → 서울시)	-
2025. 06. 18.	• 서울시 도시계획(수권분과)위원회 심의 : 수정가결	-

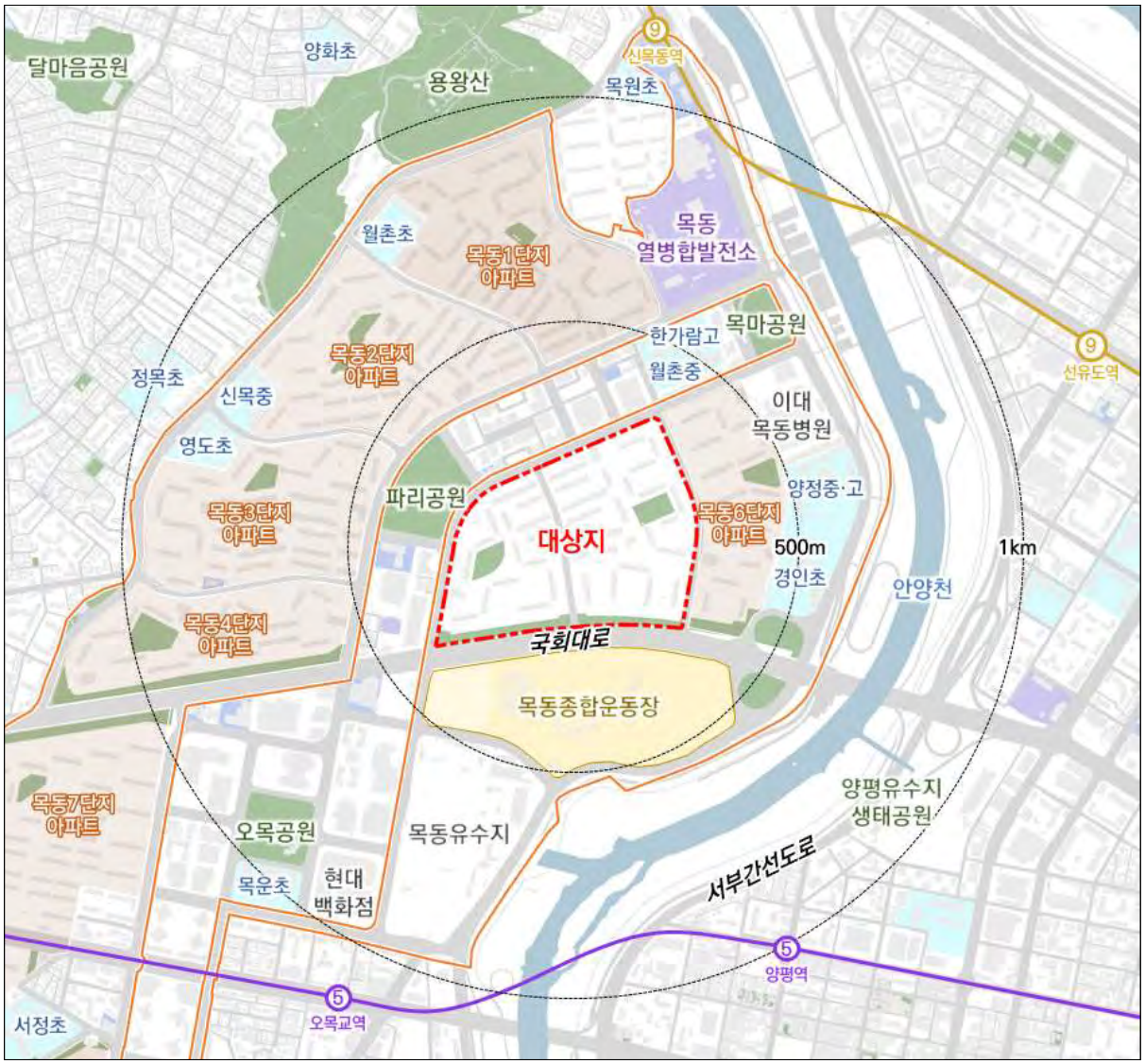
2. 현황 분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

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

■ 위치도



2) 정비사업 구역 현황

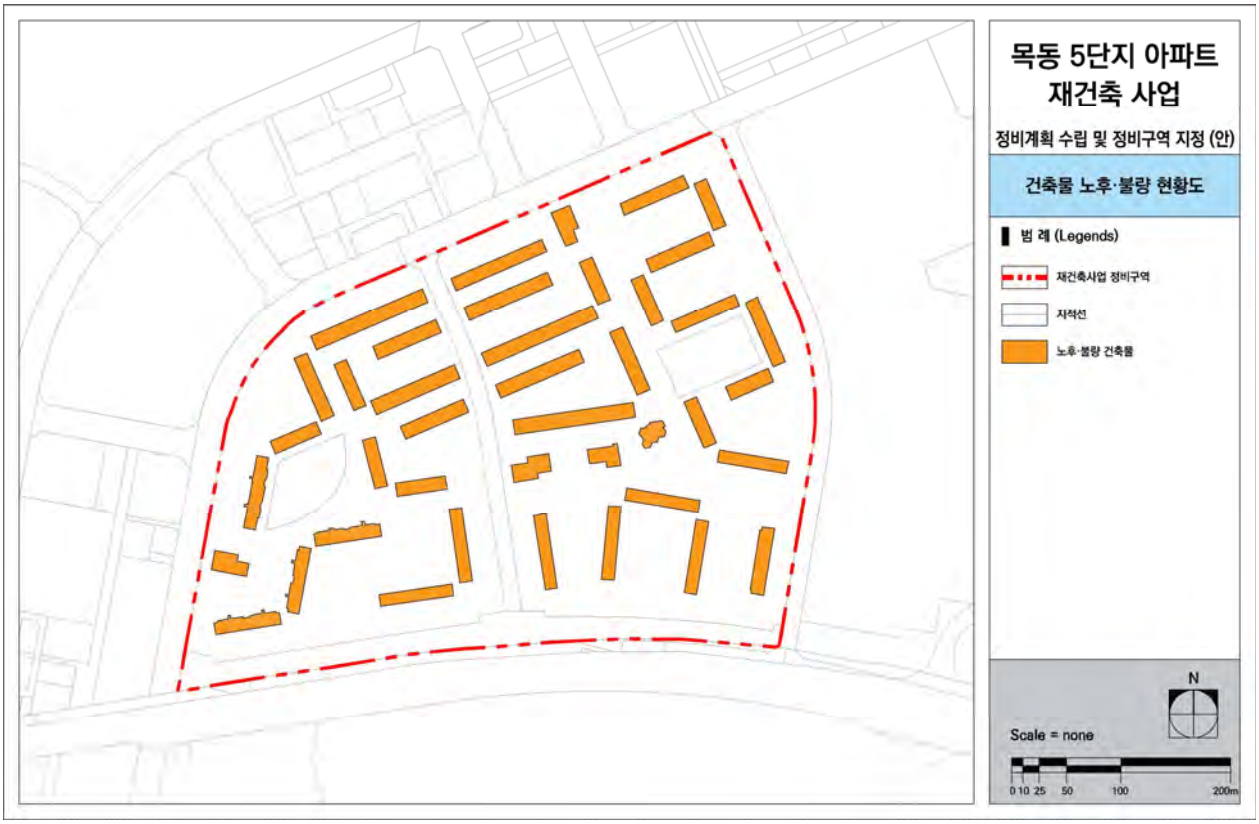
<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td></td><td>제1종·제3종
일반주거지역</td><td>-</td><td>공원
경관녹지
도로</td><td>2개소 (7,779.6㎡)
1개소 (11,735.9㎡)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

주) ( )는 구역 내 면적임

가) 건축물의 노후·불량 현황

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

■ 건축물 노후·불량 현황도



나) 호수밀도 현황

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

주)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제2조에 따라 산정

■ 건축물 호수밀도 현황도



다) 주택접도율 현황

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

■ 건축물 주택 접도율 현황도



라) 과소필지 현황

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

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

3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2022)

(1) 미래상

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

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

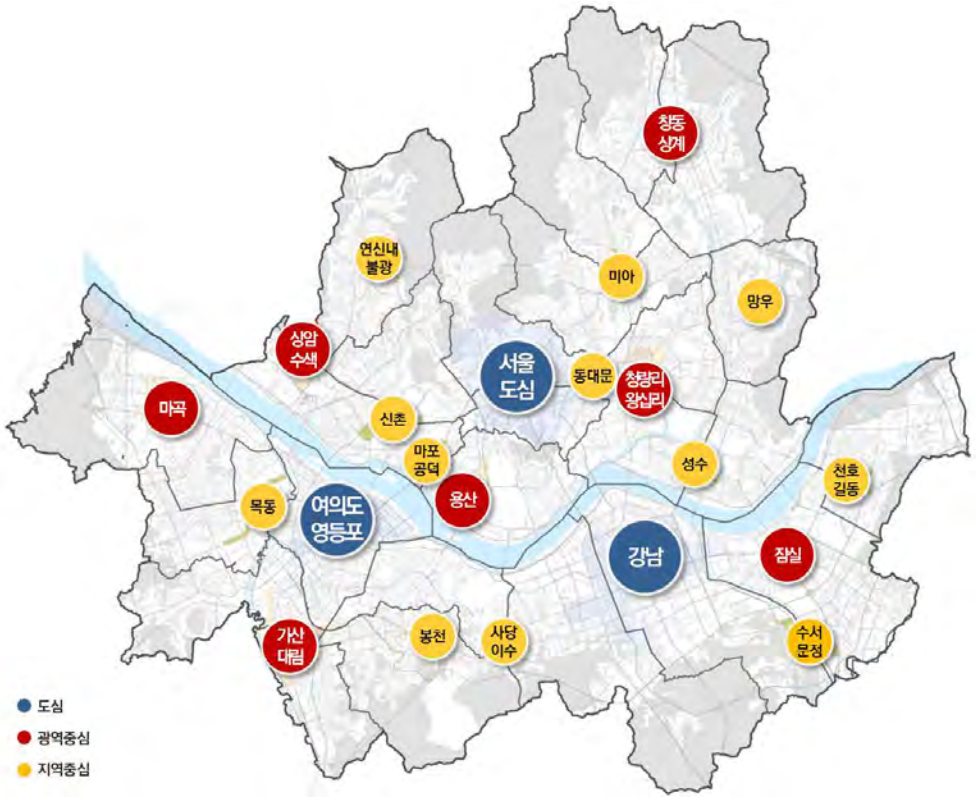
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 →대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	→	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

(2) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

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

(3) 중심지체계

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



[서울시 중심지 체계]

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

(4) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

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

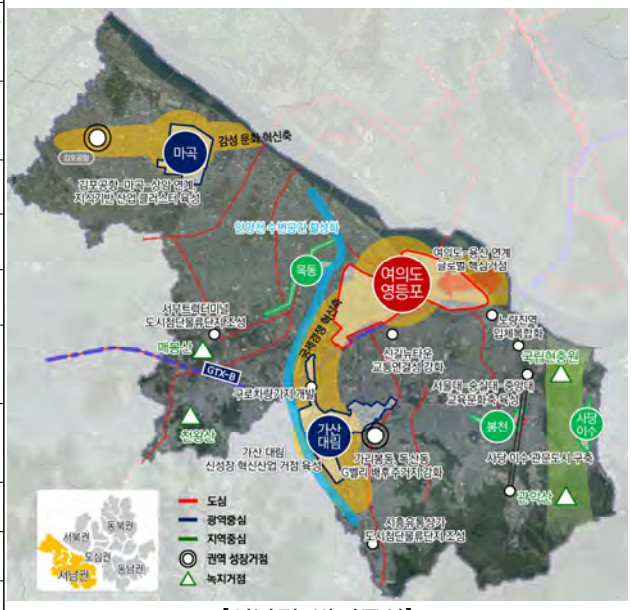


[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

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



[서남권 발전구상]

나) 2030 서울생활권계획(양천구)(2016)

(1) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표

지역주민과 함께 만든 미래상

"사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권"

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

(2) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축





목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성



목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

전략 7 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성

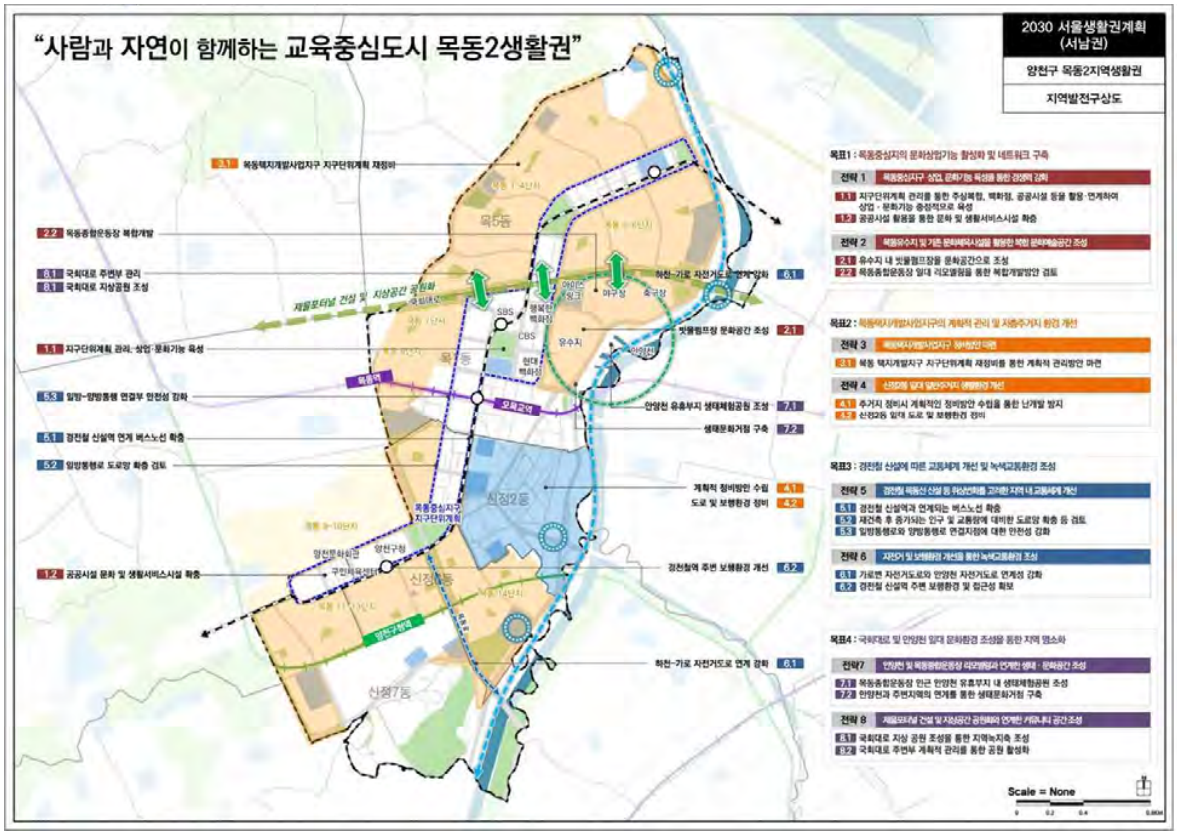
- **목동종합운동장 인근 안양천 유휴부지 내 생태체험공원 조성**
  - 안양천 유휴부지 내 텃밭, 놀이시설 등 야외체험공간 조성
  - 영학정(국궁장)을 활용한 체험프로그램 개발
- **안양천과 주변지역의 연계를 통한 생태문화거점 구축**
  - 목동종합운동장 리모델링 계획 시 안양천과 연계한 외부공간계획 수립 검토
  - 현재 테니스장, 공영주차장 등으로 이용되는 유수지는 문화복합공간으로 조성 검토
  - 경전철역 및 상업지역과 안양천을 연계하는 오픈스페이스(공공보행통로) 조성하여 통경축 확보 및 보행환경 정비
  - 보행축 인접건축물의 상업 및 여가기능이 연속되는 가로환경 조성

전략 8 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성

- **국회대로 지상 공원 조성을 통한 지역녹지축 조성**
  - 공원조성 공간 커뮤니티 시설, 소규모 문화시설 등을 조성하여 지역 중심 보행축으로 조성
- **국회대로 주변부 계획적 관리를 통한 공원 활성화**
  - 국회대로를 생활권의 주요 통경축으로 설정하고, 공원변 노천카페, 커뮤니티 공간 등 가로활성화 용도 도입
  - 추변 아파트단지 외부공간을 개방적으로 조성하여 국회대로 지상공원과 연계성 확보



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



다) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

(1) 서남권 주거지 중점계획 방향

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

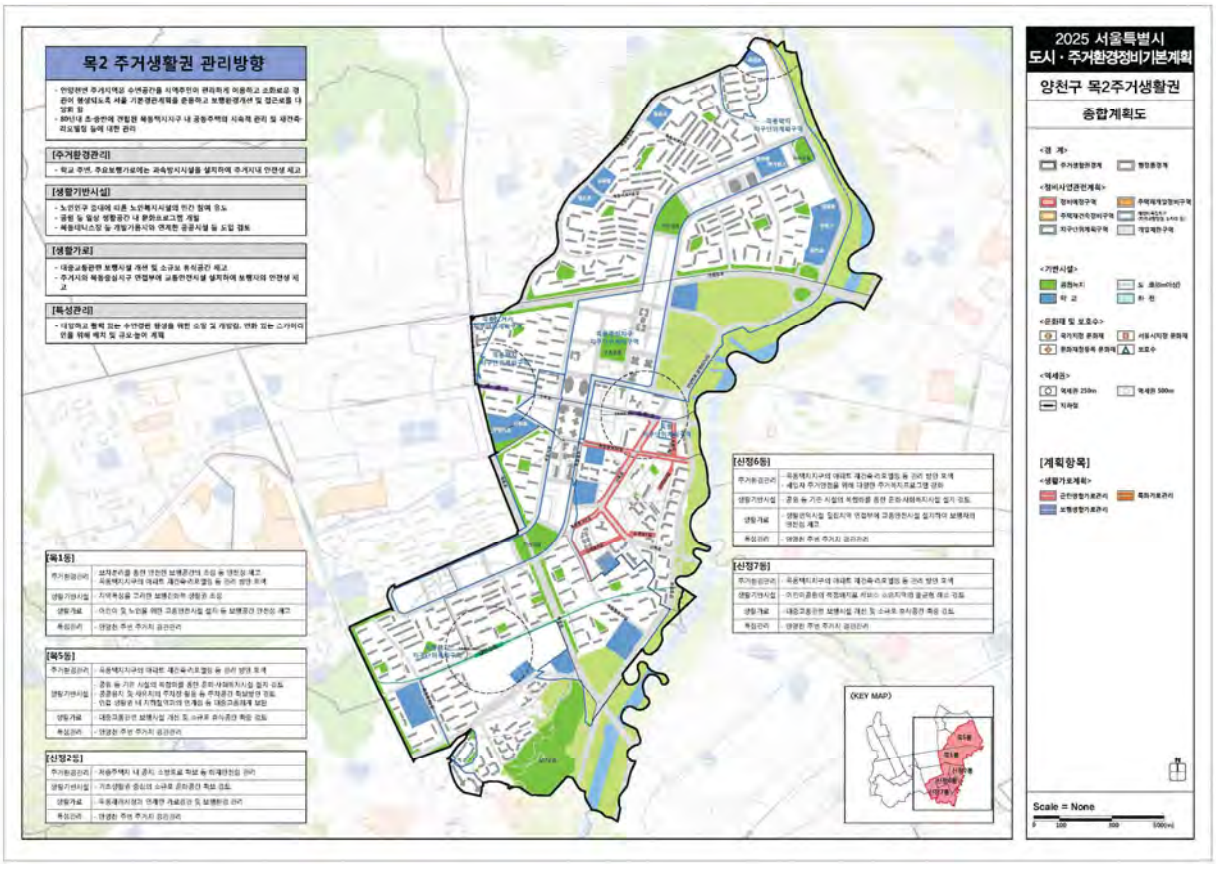
(2) 양천구 중점 계획방향

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

(3) 목2 주거생활권 관리방향

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

■ 목2 주거생활권 종합계획도



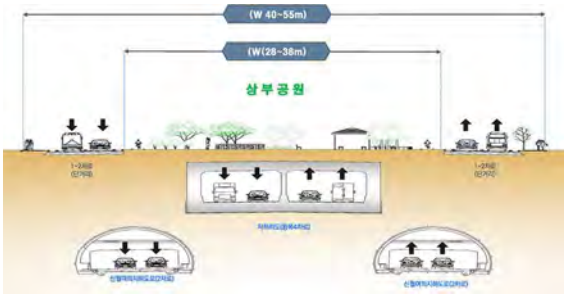
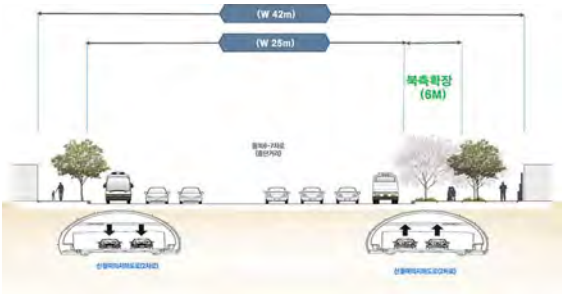
라) 국회대로 지하차도 및 상부 공원화 사업

(1) 사업개요

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

(2) 조성목표

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

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

마) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

(1) 사업개요

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

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

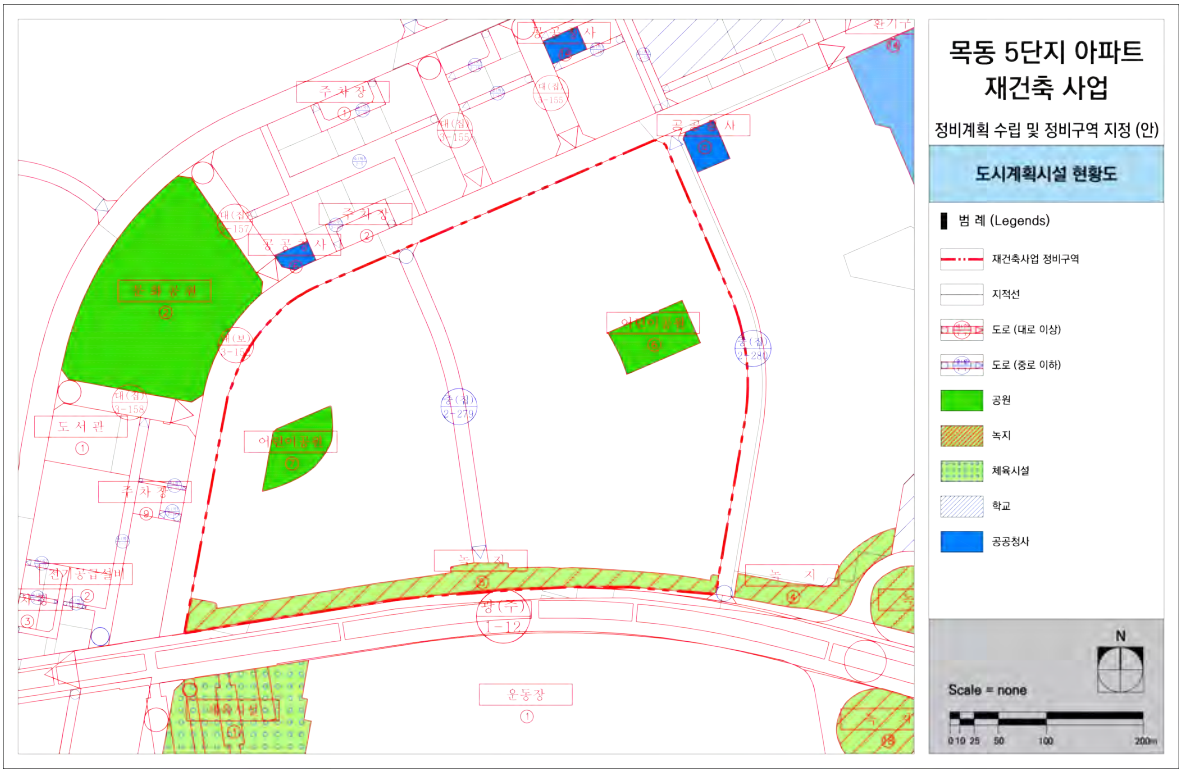
[노선도 - 목동선]



4) 도시관리계획 현황



〈 용도지역·지구 현황도 〉



〈 도시계획시설 현황도 〉

5) 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

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

6) 대상지 현황 분석

가) 입지여건

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

나) 대상지 및 주변개발 현황

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

7) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

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

나) 개발전망 분석

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

8) 종합분석

가) 현황종합분석

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

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도

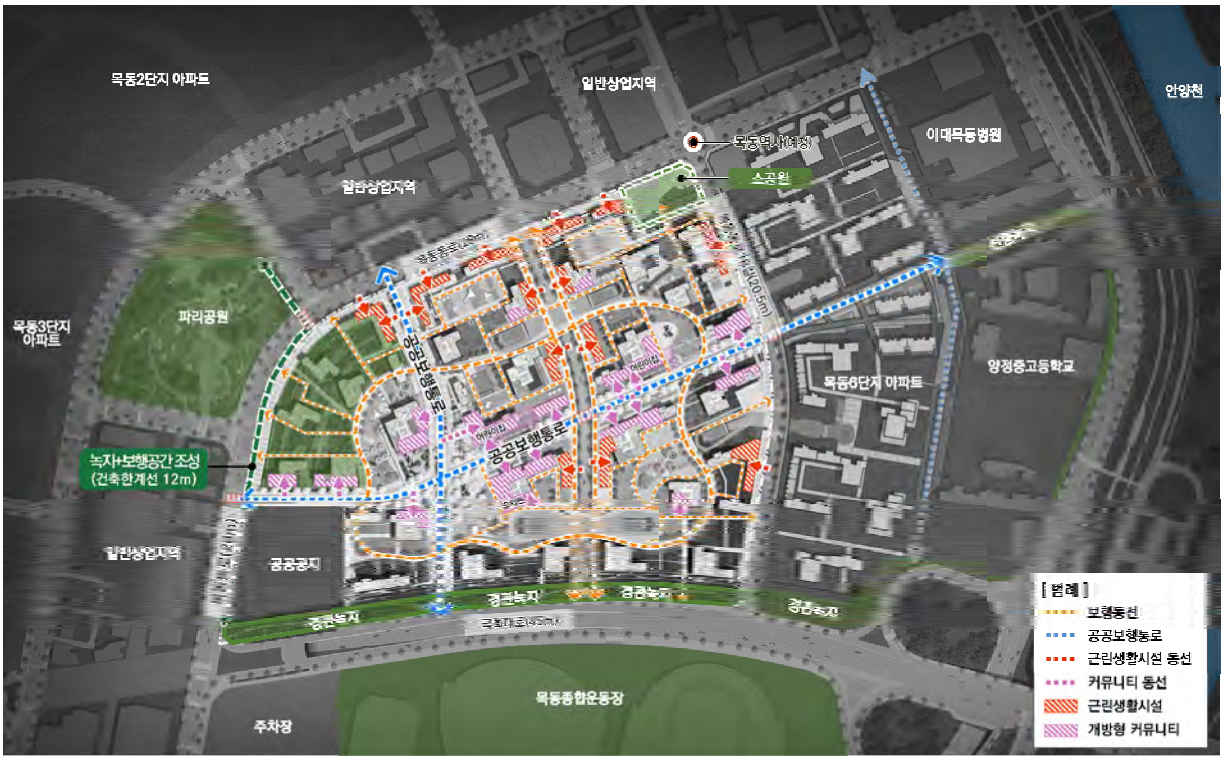

양화초
용왕산
9
신목동역
목원초
마포방면
저층주거
밀집지역
월촌초
목동1단지
아파트
목동
열병합발전소
준공업지역
목마공원
한가람고
목동2단지
아파트
정목초
신목중
월촌중
목동 학원가
이대
목동병원
목동선 경전철(예정)
영도초
이대목동병원역
(예정)
양정중·고
파리공원
목동3단지
아파트
대상지
목동6단지
아파트
500m
1km
경인초
안양천
목동4단지
아파트
국회대로
국회대로 도로 다이어트 구간
국회대로상부공원 구간
목동종합운동장
신월IC방면
영등포방면
오목공원역
(예정)
양평유수지
생태공원
오목공원
목동유수지
서부간선도로
목운초
현대
백화점
준공업지역
구로방면
5
양평역
오목교역
(예정)
5
오목교역

3. 계획의 기본구상

1) 토지이용구상

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

■ 토지이용구상도



2) 교통처리구상

가) 차량동선구상

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

■ 차량동선계획



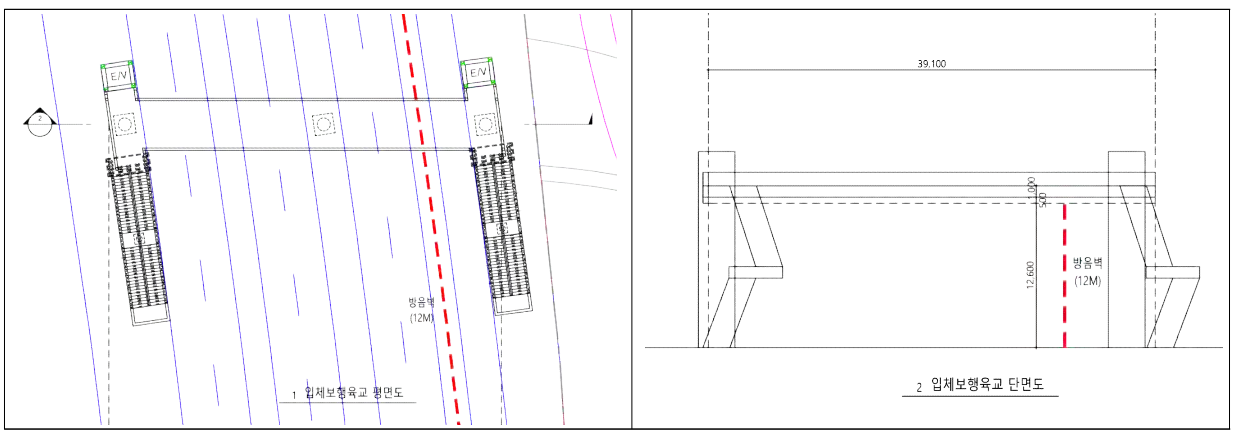
나) 보행동선구상

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

■ 보행동선계획



■ 입체보행육교 평·단면도



3) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

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

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

※ 출처 : 2030 서울도시기본계획

4) 개발 기본구상

가) 기본구상

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

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

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

2) 정비사업의 시행에 관한 계획

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

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,848세대 계획 : 3,930세대 증) 2,082세대	-

■ 정비구역 결정도

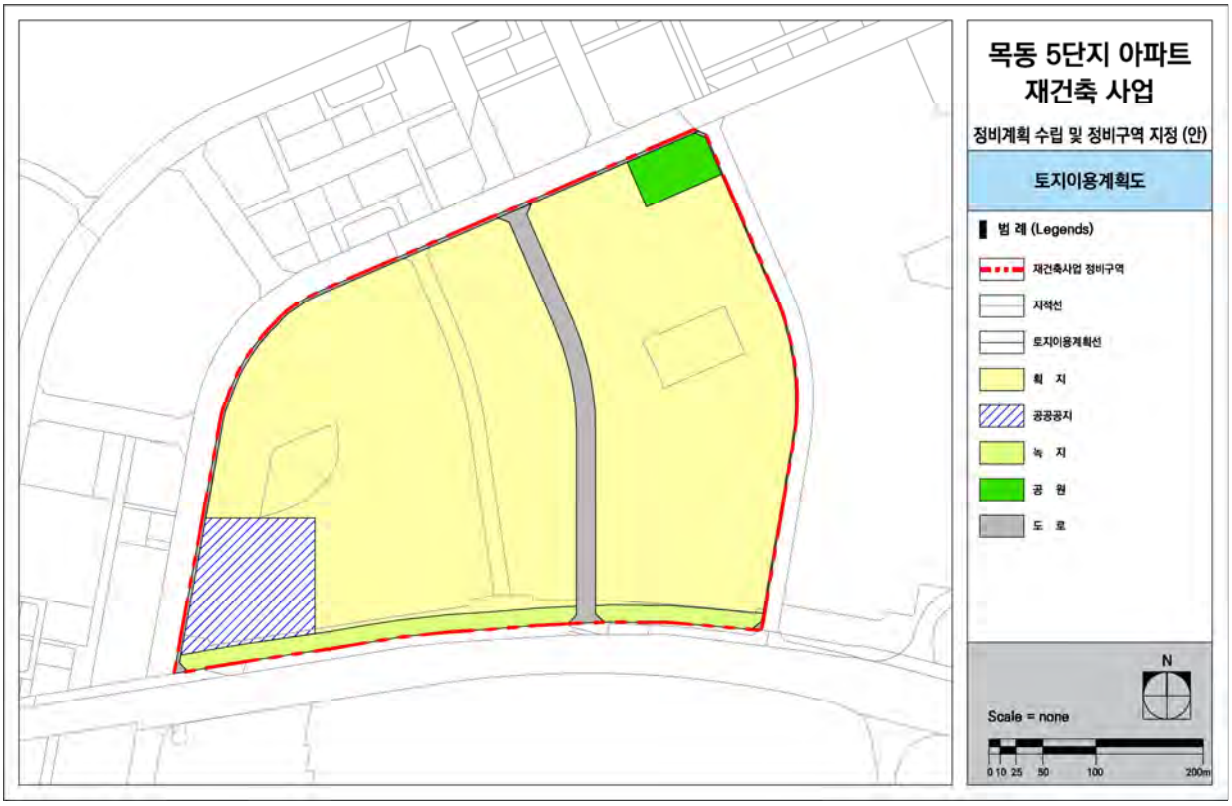


이 하 여 백

3) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	168,327.2	82.5	-
	획지1 (A6-①)	95,325.3	46.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A7-①)	73,001.9	35.8	
정비기반시설	소 계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공 원	3,445.4	1.7	-
	녹 지	8,345.3	4.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

■ 토지이용계획도



4) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

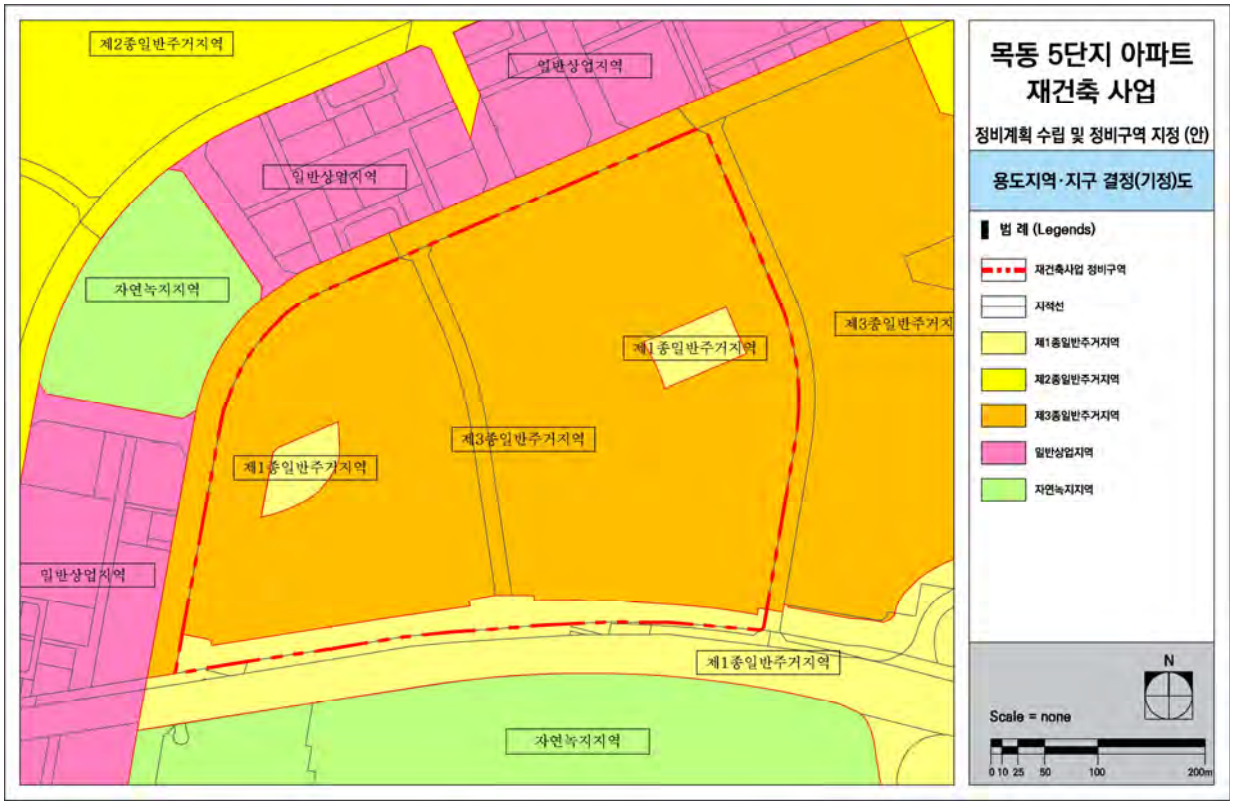
구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	감) 7,071.1	12,444.4	6.1	-
제3종일반주거지역	184,487.7	증) 7,071.14	191,558.8	93.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,071.1	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,071.1	

나) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



5) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

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

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

나) 공간시설 : 변경

(1) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	20	179,486.5	19	175,152.3
근린공원	5	91,494.4	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8	10	37,158.2
소공원	2	13,435.0	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

(2) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 8,345.3㎡ 감) 3,390.6㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

(3) 공공공지 : 변경

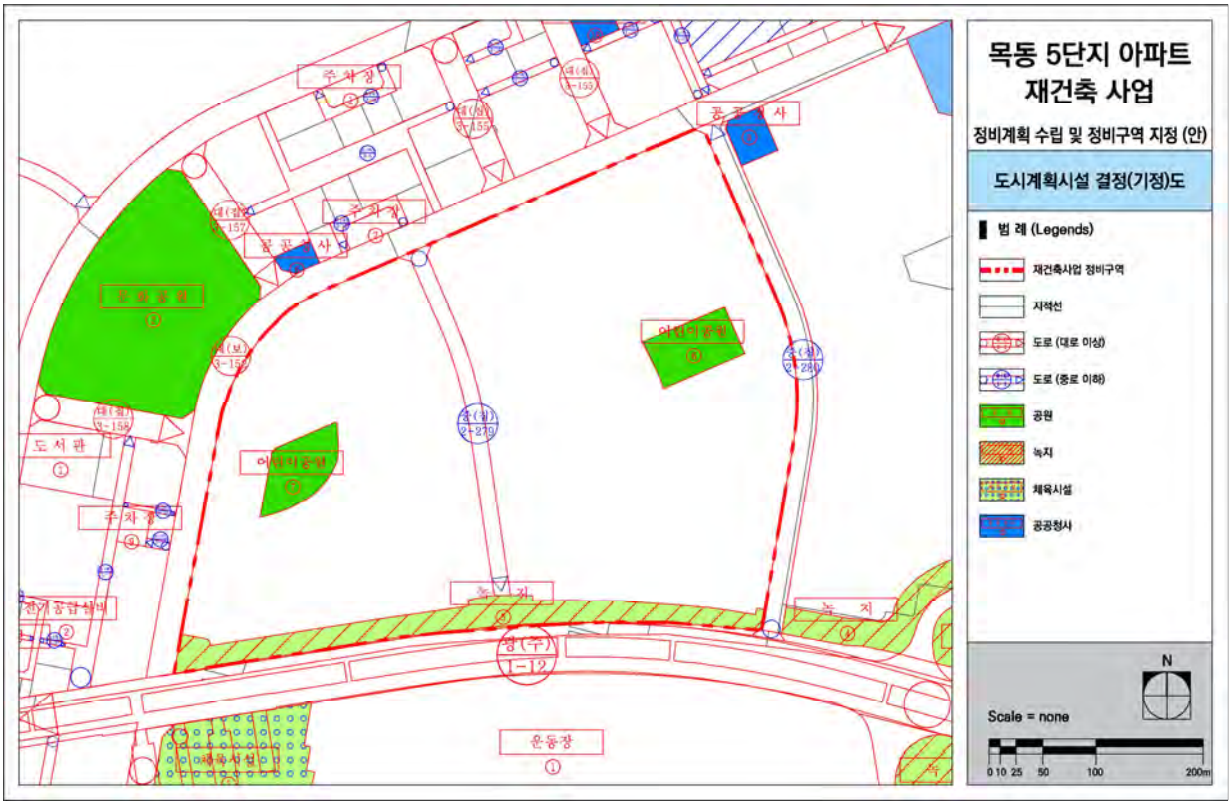
■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	-	

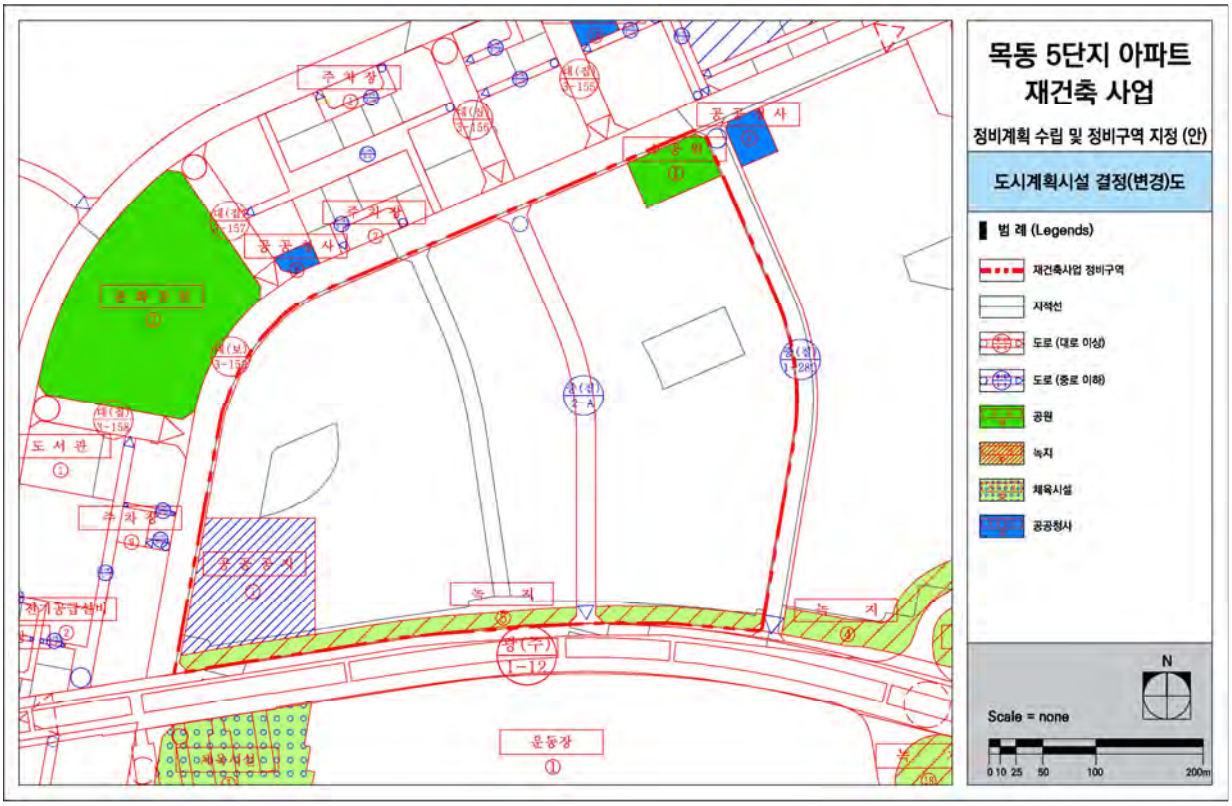
■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



6) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	복리시설	근린생활시설 등	목동동로 350	-	증) 8,030.0	8,030.0	-
	부대시설	관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 204.00㎡
		경비실		-	증) 200.0	200.0	-
	주민공동시설	키즈맘센타		-	증) 800.0	800.0	-
		주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 14,950.0	14,950.0	-
		어린이놀이터			증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,251.00㎡
	공공개방시설	어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00㎡
		경로당		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00㎡
		작은도서관, 북카페		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 491.00㎡
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00㎡
		기타 공공개방시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-

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

7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	95,325.3	목동 913번지 외 5필지	41	-	-	41	-	-
			획지2 (A7-①)	73.001.9							

8) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 내 특별계획구역 5로 목동5단지 재건축 사업을 위해 세부개발계획을 수립하고「도시 및 주거환경정비법」제8조 및 9조에 의하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 지구단위계획 및 세부개발계획에 관한 사항은 Ⅰ도시관리계획 결정(변경) 및 Ⅱ특별계획구역5 세부개발계획 결정(안) 참고

9) 건축물에 관한 계획

가) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">목동5단지
아파트
재건축
정비구역</td><td rowspan="2">204,003.2</td><td>획지1
(A6-①)</td><td>95,325.3</td><td rowspan="2">목동 913번지
외 5필지</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">50
이하</td><td rowspan="2">300이하
(299.98)</td><td rowspan="2">180m
이하
(49층
이하)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지2
(A7-①)</td><td>73.001.9</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">• 주택공급계획 : 3,930세대 (공공주택 462세대)
• 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립(68.8%)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수</th><th rowspan="2">일반분양</th><th colspan="3">공공주택</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr>
<tr><th>계</th><th>국민주택규모</th><th>기부채납</th></tr>
<tr><td>계</td><td>3,930</td><td>3,468</td><td>462</td><td>458</td><td>4</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>868</td><td>496</td><td>372</td><td>368</td><td>4</td><td>22.1</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,696</td><td>1,606</td><td>90</td><td>90</td><td>-</td><td>43.2</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>1,366</td><td>1,366</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>34.7</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">• 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설)
• 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한 용적률 300% 이하(완화용적률 : 50%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물의
건축선에 관한
계획</td><td>건축지정선</td><td colspan="8">• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6m~8m</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td colspan="8">• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m
• 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 10m~12m
• 목동동로18길, 신설도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m</td></tr>
<tr><td>부대복리시설
건축한계선</td><td colspan="8">• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td></tr>
<tr><td>고층부
벽면한계선</td><td colspan="8">• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">기타사항</td><td>공공보행통로</td><td colspan="8">• 폭원 : 25m, 15m
※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="8">• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m
• 목동동로변 건축지정선 후퇴부 6~8m
• 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부 6m</td></tr>
<tr><td>배치구간</td><td colspan="8">• 저층 배치구간 : 목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m
- 아파트 : 7층 이하, 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층 배치구간 : 목동동로변 폭 40m
- 15층 이하
• 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동동로변, 국회대로변, 공공보행통로변, 목동동로18길변</td></tr>
<tr><td>차량출입
불허구간</td><td colspan="8">• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정
• 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성
※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용</td></tr>
<tr><td>입체 보행육교</td><td colspan="8">• 목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도</td></tr>
</table>

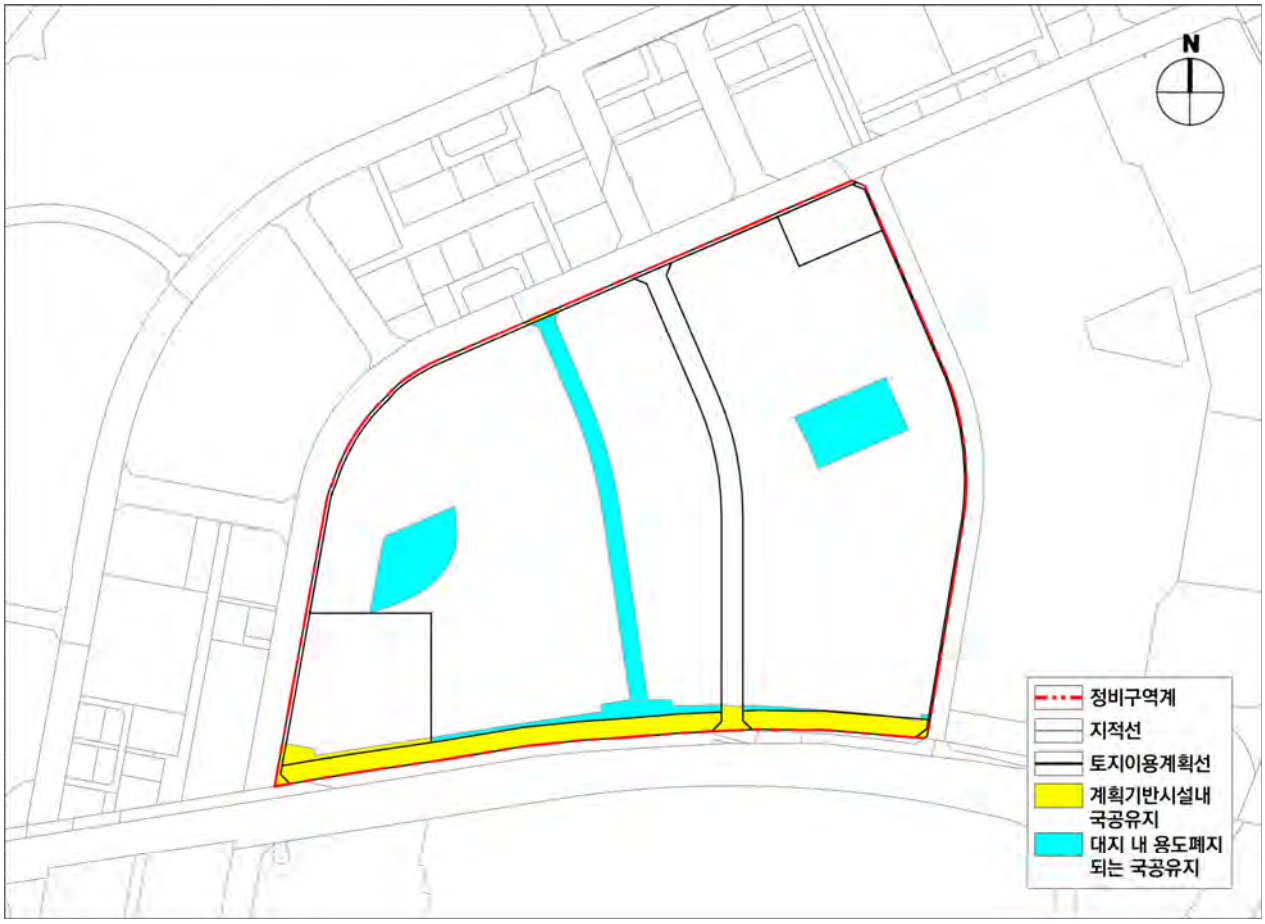
■ 용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택 등)</td><td colspan="4">정비기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지 면적</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td rowspan="2">현금·건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>204,003.2㎡</td><td>168,327.2㎡</td><td>36,001.5㎡</td><td>35,676.0㎡</td><td>112.9㎡</td><td>212.6㎡</td><td>9,810.4㎡</td><td>14,853.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 순부담 면적
= 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 면적
= 36,001.5㎡ - 9,810.4㎡ - 14,853.0㎡ = 11,338.1㎡ (구역대비 5.6%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 등
부지(토지)면적</td><td colspan="8">• 기반시설 토지 : 35,676.0㎡
= 공공공지 13,395.4㎡ + 도로 10,489.9㎡ + 공원 3,445.4㎡ + 녹지 8,345.3㎡
• 건축물 대지지분 : 112.9㎡
- 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 112.9㎡
= 획지면적 × (임대주택 연면적 ÷ 전체 연면적)
= 168,327.2㎡ × (577.46㎡ ÷ 860,973.3㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적</td><td colspan="8">• 건축물 환산부지 : 212.6㎡ (임대주택 62.9㎡, 보행육교&엘리베이터 149.7㎡)
① 공공임대주택 : {(설치비용 × 연면적) ÷ (공시지가 × 부지가액 가중치)} = 62.9㎡
- 지상층 연면적 : 344.00㎡
(전용59㎡) = (2,098,485원 × 344.00㎡) ÷ 14,935,430원/㎡ = 48.3㎡
- 지하층 연면적 : 233.46㎡
(930,909원 × 233.46㎡) ÷ 14,935,430원/㎡ = 14.6㎡
② 보행육교 : (설치비용 × 건축연면적) ÷ 공시지가 × 부지가액 가중치) = 131.4㎡
= (5,844,545원/㎡ × 335.8㎡) ÷ (14,935,430원/㎡) = 131.4㎡
③ 엘리베이터 : (설치비용× 설치대수) ÷ 공시지가 × 부지가액 가중치) = 18.3㎡
= (136,363,636원/㎡ × 2대) ÷ (14,935,430원/㎡) = 18.3㎡
주1) 2025년「주택법」분양가상한제 기본형건축비 중 구분 면적별 전층 평균가
: (전용 59㎡) 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액
주2) 2025년「주택법」분양가상한제(지하) : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액
주3) 부지가액 : 2025년 평균 공시지가 7,467,715원/㎡
주4) 한강전망보행데크조성 사업비 : 6,429,000원의 부가세 10% 제외 금액
주5) 인근 엘리베이터 조성 사례 : 150,000,000원의 부가세 10% 제외 금액</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용적률</td><td>기준</td><td colspan="8">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="8">• 230% (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 10%, 열린단지 5%,돌봄시설5%)</td></tr>
<tr><td>상한</td><td colspan="8">• 상한용적률 = 기준or허용용적률 x [(1 + 1.3 x 가중치 x α토지) + {(1.0 x β건축물(공공임대주택)) + (0.7 x β건축물(입체보행육교&엘리베이터))}]
= 230.00% x (1 + 1.3 x 1.0 x 0.0661) + {(1.0 x 0.0004) + (0.7 x 0.0009)} = 250.00%
⇒ 정비계획 용적률 250.00% 이하
※ α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 11,125.5㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0661
※ β건축물(공공임대주택) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설 제공 후 부지면적 = 62.9㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0004
※ β건축물(입체보행육교&엘리베이터) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설 제공 후 부지면적 = 149.7㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0009
※ 가중치 : 공공시설 제공부지 (허용)용적률 / 사업부지(허용용적률) = 230% / 230% = 1.0</td></tr>
<tr><td>법적상한</td><td colspan="8">• 299.98%</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	공공공지	소공원	녹지	도로	공공주택(4세대)
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	35,676.0	13,395.4	3,445.4	8,345.3	10,489.9	
건축물/현금 기부채납 면적(㎡)	325.5	-	-	-	-	325.5 (대지지분 112.9㎡/ 환산부지 212.6㎡)
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	9,810.4	739.6	-	8,323.4	747.4	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	14,853.0	-	7,779.6	2,019.2	5,054.2	-
순부담	11,338.5㎡ (5.6%)					

■ 순부담 계획(안)



■ 허용용적률 기준

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하	10%p이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시)	5%p
세대맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p이내
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우	15%p이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등(위원회 인정시)	5%p이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		항목	인센티브	적용
공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정) • 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ※ a=1 이하	10%p 이내	10%p
	산정식	• 210% × (16,115.4㎡ ÷ 168,327.2㎡) × a = 20.11% ※ a=1 적용		
열린단지		• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	5%p
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1 이하	5%p	5%p
	산정식	• 210% × (2,503.0㎡ ÷ 10,450.0㎡) × a = 5.03% ※ a=0.1 적용		
합 계		최대 20%p 이내		20%p적용

10) 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』 종합 개선안도 반영
	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,302대 ○ 주차수요대수 : 4,968대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,932대 - 법정주차대수 대비 149.6% 확보 - 주차수요대수 대비 159.7% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 목동동로 사업지구간 양방향 자전거도로 설치(B=2.0~2.2m)
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

이 하 여 백

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가) 주변 학교 현황

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



나) 교육환경 보호에 관한 계획

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

13) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

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

(2) 거주현황

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

(3) 규모별, 유형별 거주현황

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

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,930	3,468	462	-
60㎡ 이하	소 계	868	496	372	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	868	496	372	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,696	1,606	90	-
85㎡초과	소 계	1,366	1,366	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	908	908	-	-
	135㎡초과	458	458	-	-

15) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

(1) 분명한 시야선 확보

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

(2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

(3) 고립지역 개선

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

(4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

(5) 대지의 복합적 사용증진

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

(6) 활동인자 증대

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

(7) 영역성 강화

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

(8) 정확한 표시로 정보제공

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

(9) 쾌적한 공간설계

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

나) 범죄예방 프로그램화

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

17) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동5단지 아파트 재건축 정비구역	A6	114,644.0	목동 913번지 일대	95,325.3	공동주택 및 부대복리시설
	A7	78,869.3	목동 912번지 일대	73,001.9	공동주택 및 부대복리시설

18) 공공주택의 건설에 관한 계획

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

■ 공공주택 배치계획

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

가) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	168,327.2	41	소계	4세대		344.00㎡
				4세대	59.90	86.00	344.00㎡

나) 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택(도시정비법 제54조)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.00%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 250.00% = 49.98%				
	건립 용적률	• 49.98% × 0.5 = 24.99%				
	의무 연면적(지상층)	• 168,327.2㎡(대지면적) × 24.99% = 42,065.0㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.90㎡	86.00㎡	368	31,648.00㎡	
		84.90㎡	115.90㎡	90	10,431.00㎡	
		합 계		458	42,079.00㎡	〉 42,065.0㎡

19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

20) 환경성검토 결과

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

21) 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

22) 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

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

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	204,003.2	299.98	860,973.30	512,265.30	348,708.00	-

(2) 주택공급계획

- 총 3,930세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,930	3468	462	-
60㎡ 이하	소 계	868	496	372	-
	40㎡이하	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	868	496	372	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,696	1,606	90	84㎡
85㎡초과		1,366	1,366	-	99㎡, 124㎡, 135㎡, 151㎡, 165㎡, 185㎡, 197㎡

23) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

24) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

: 해당없음

25) 정비계획 결정도 : Ⅵ. 관련도면 참고

Ⅳ

기초조사 조서

1 기초 조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물 조서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

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

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

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		6	2	-	-	4	-	-
	면적(㎡)		204,003.2	179,339.8	-	-	24,663.4	-	
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	철근콘크리트구조	39	39	100.0	13.14	25,569.47	226,536.31	
		일반철골구조	-	-	-	-	-	-	
		벽돌구조	2	2	100.0	0.19	447.00	771.30	
		기타구조	-	-	-	-	-	-	
	용도별	주거용	36	36	100.0	10.29	23,951.19	222,644.58	
		근린생활	4	4	100.0	2.94	1,719.28	3,992.73	
		노유자시설	1	1	100.0	0.10	346.00	670.30	
		기타시설	-	-	-	-	-	-	
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-	
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 39년	41	41	100.0	13.33	26,016.47	227,307.61	
		40년 이상	-	-	-	-	-	-	
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-	
		60 ~ 85 미만	-	-	-	-	-	-	
		85 ~ 115 미만	1	1	100.0	0.10	101.00	101.00	
		115 ~ 165 미만	-	-	-	-	-	-	
		165 ~ 297 미만	-	-	-	-	-	-	
		297 이상	40	40	100.0	13.23	25,915.47	227,206.61	

1) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

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

〈 토지 지목별 현황 〉

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

나) 토지 소유자별 현황

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

〈 토지 소유자별 현황 〉

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

2) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

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

〈 건축물 용도별 현황 〉

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

나) 건축물 층수별 현황

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

〈 건축물 층수별 현황 〉

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

다) 건축물 구조별 현황

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

〈 건축물 구조별 현황 〉

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

라) 건축물 준공연도별 현황

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

〈 건축물 준공연도별 현황 〉

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

마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 건축물은 41개동 모두 허가 건축물임

〈 건축물 허가유무별 현황 〉

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

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가) 교통시설

(1) 도로

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

나) 공간시설

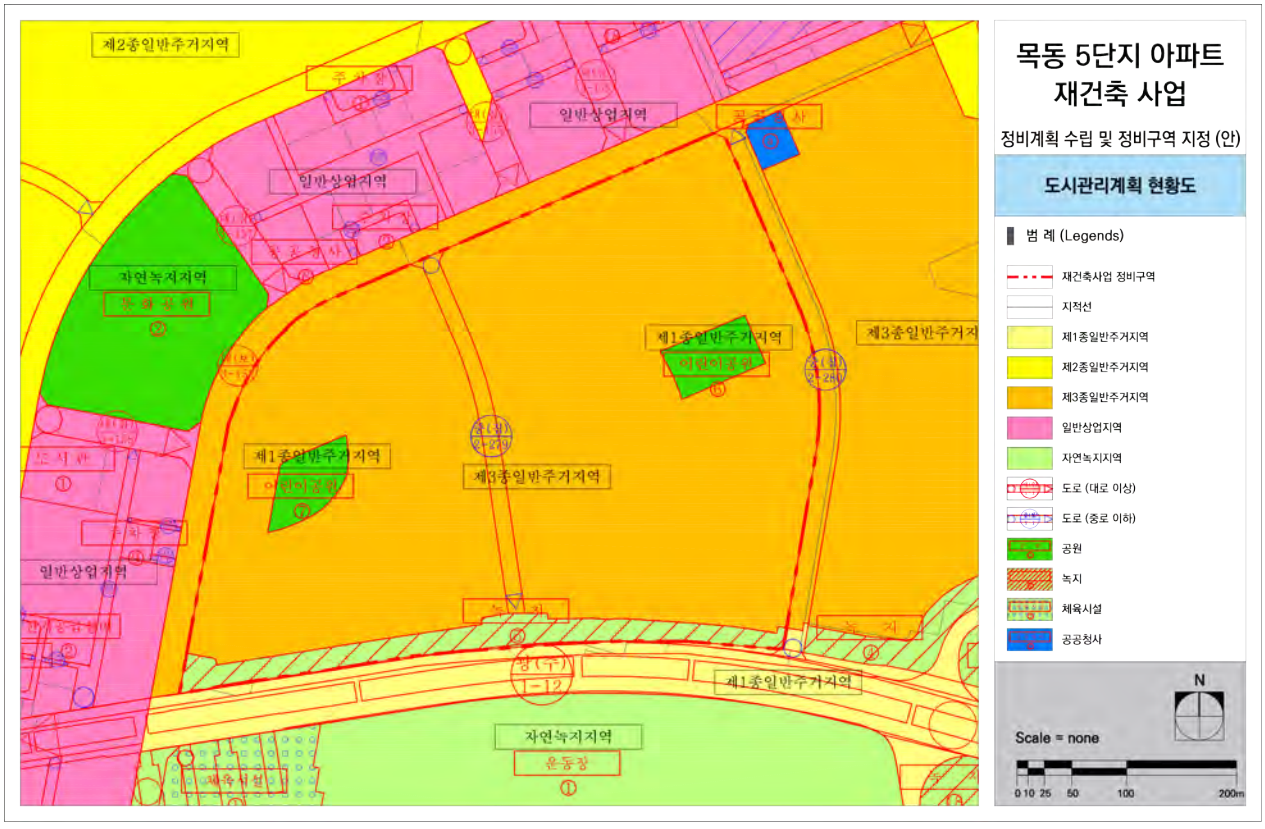
(1) 공원

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

(2) 녹지

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

■ 도시계획시설 현황도



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 참조

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 6필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 1㎡당 7,467,715원임
- 현재('25.01. 기준) 공동주택 공시가격은 목동3단지 (전용95㎡) 약 12.4억원, 목동4단지 (전용95㎡) 약 13억원, 목동5단지 (전용95㎡) 약 15.3억원, 목동6단지 (전용95㎡) 약 13.3억원으로 대상지 주변 전용 1평당 평균 4.6천만원대로 형성되어 있음,
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전용65㎡ 전세거래가격 5건 중 최저가는 5.6억원, 최고가는 7억원으로 평균 6.3억원 정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,848세대 계획 : 3,930세대 증) 2,082세대

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유·무형 문화유적 : 해당없음

2) 보호수목 : 해당없음

3) 지역유래

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

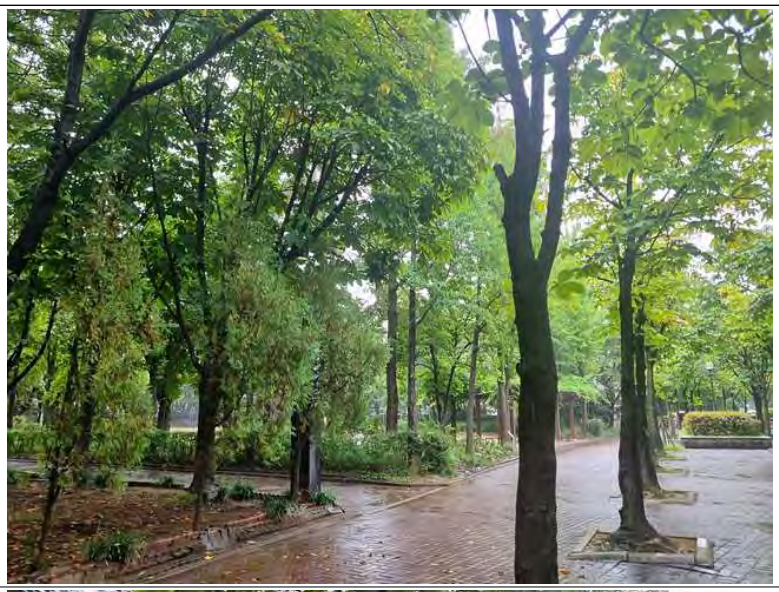
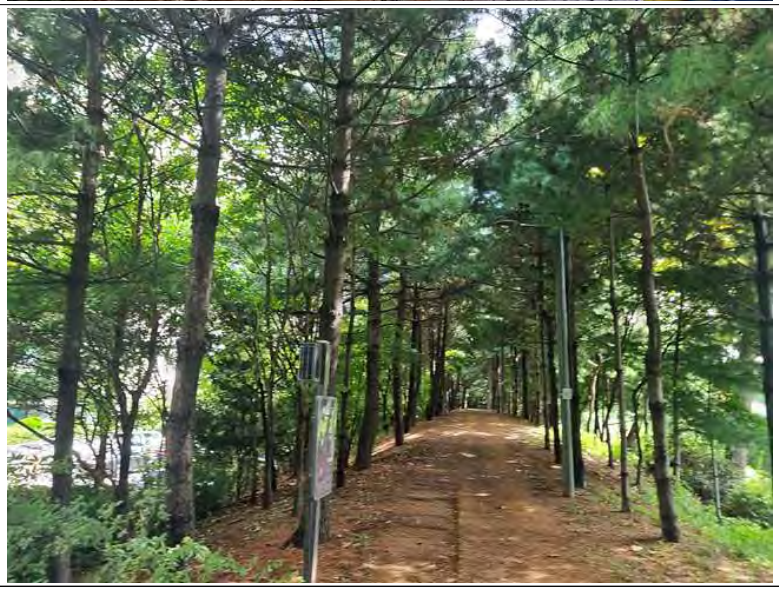
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

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

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

9. 기존수목의 현황

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

동간 녹지	
경계지 완충녹지	
남측 산책로	

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

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 도시정비법 주민 제안 동의요건을 확보하여, 금회 정비계획, 입안 제안하는 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련절차를 이행하도록 하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

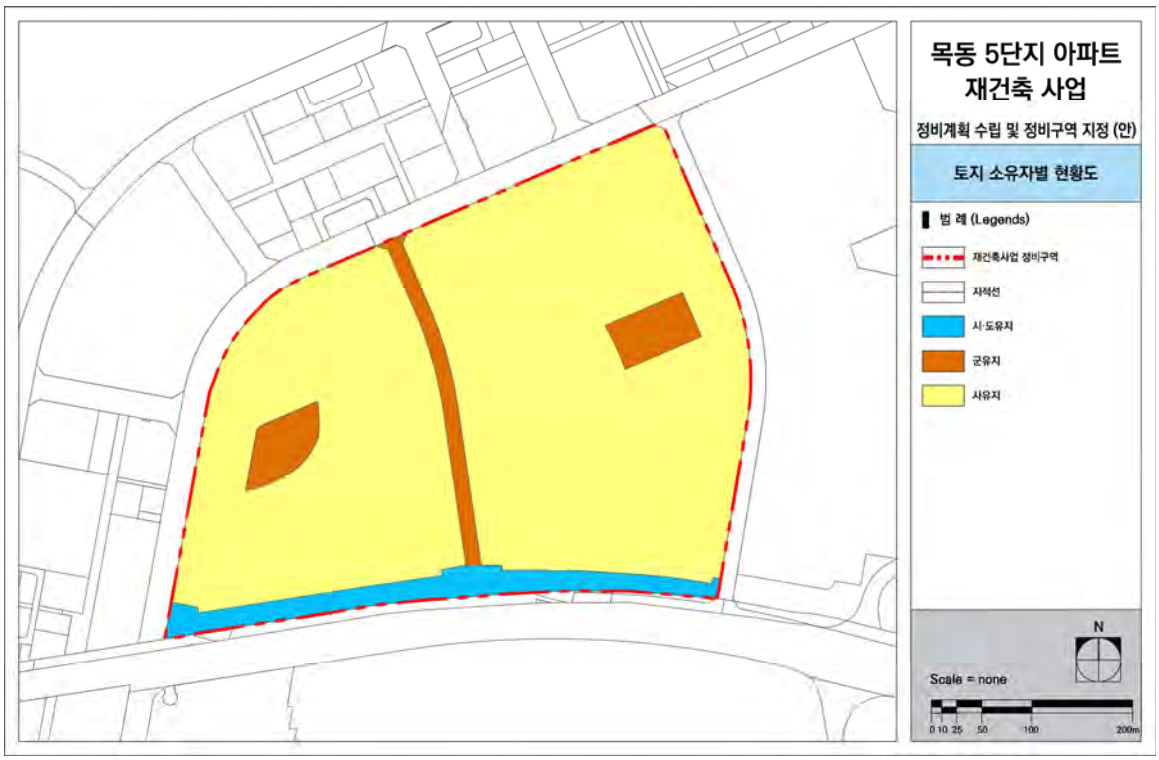
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도

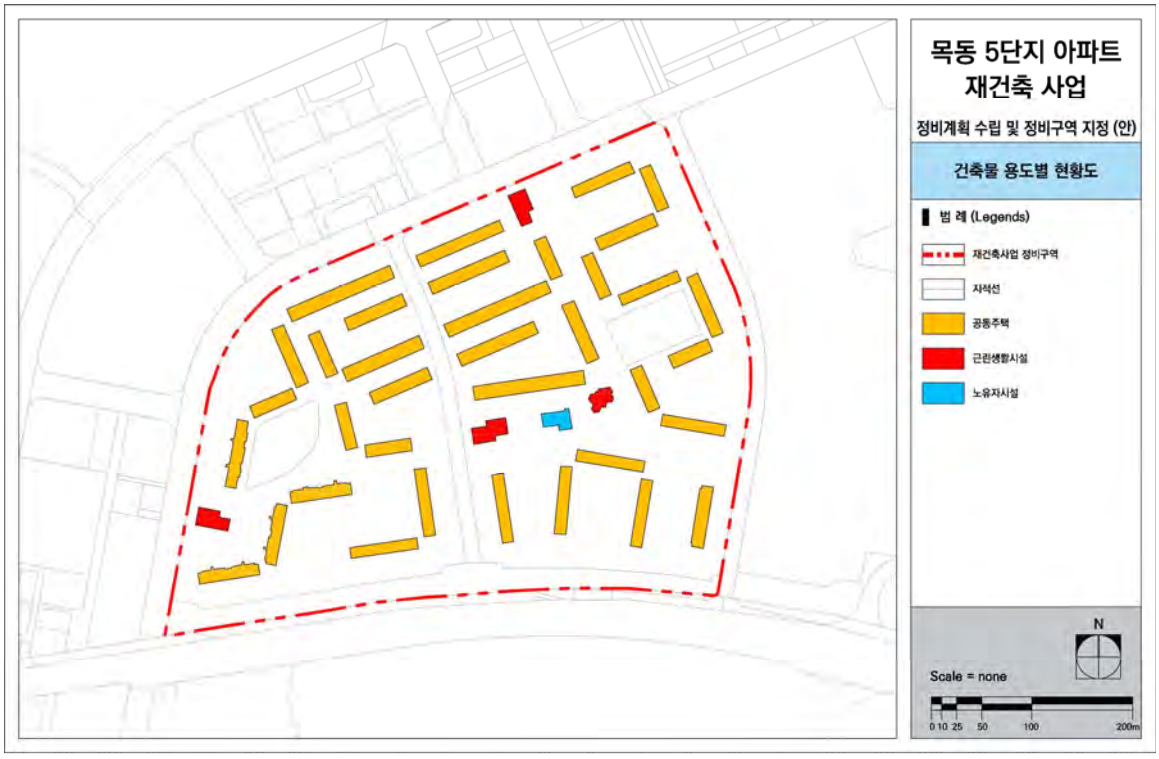
1) 토지 지목별 현황도



2) 토지 소유자별 현황도



3) 건축물 용도별 현황도



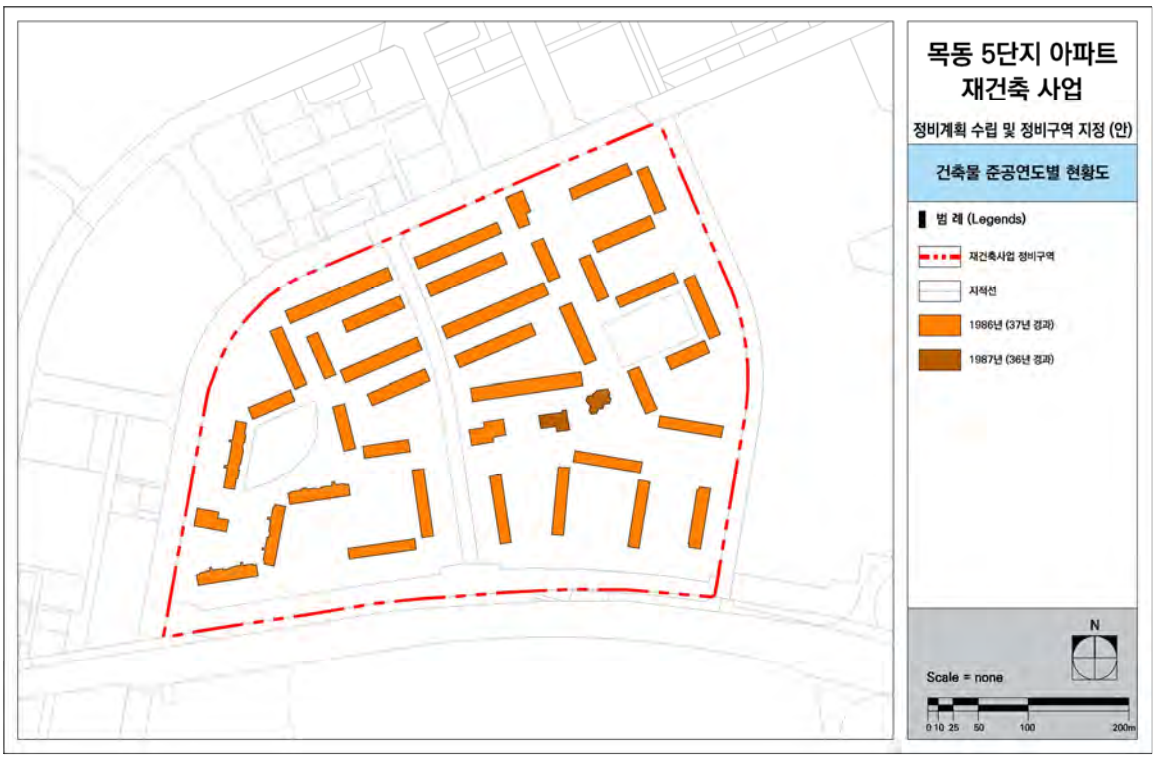
4) 건축물 층수별 현황도



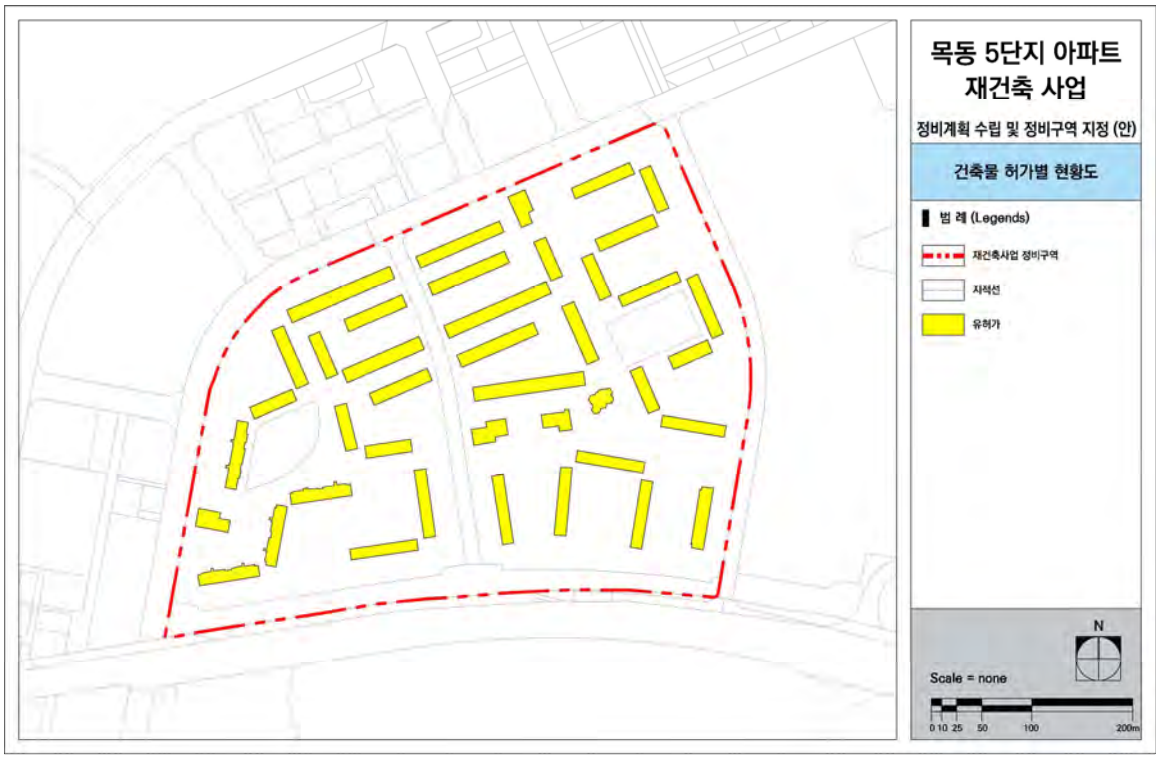
5) 건축물 구조별 현황도



6) 준공연도별 현황도



7) 건축물 허가유무별 현황도



2 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서

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

2. 건축물조서

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

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

V

계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획

6 경관에 관한 계획

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 목동5단지 아파트는 1986년 사용승인 후 39년이 경과되었으며, 지난 2023년 1월 9일 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

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

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

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

나) 내용적 범위

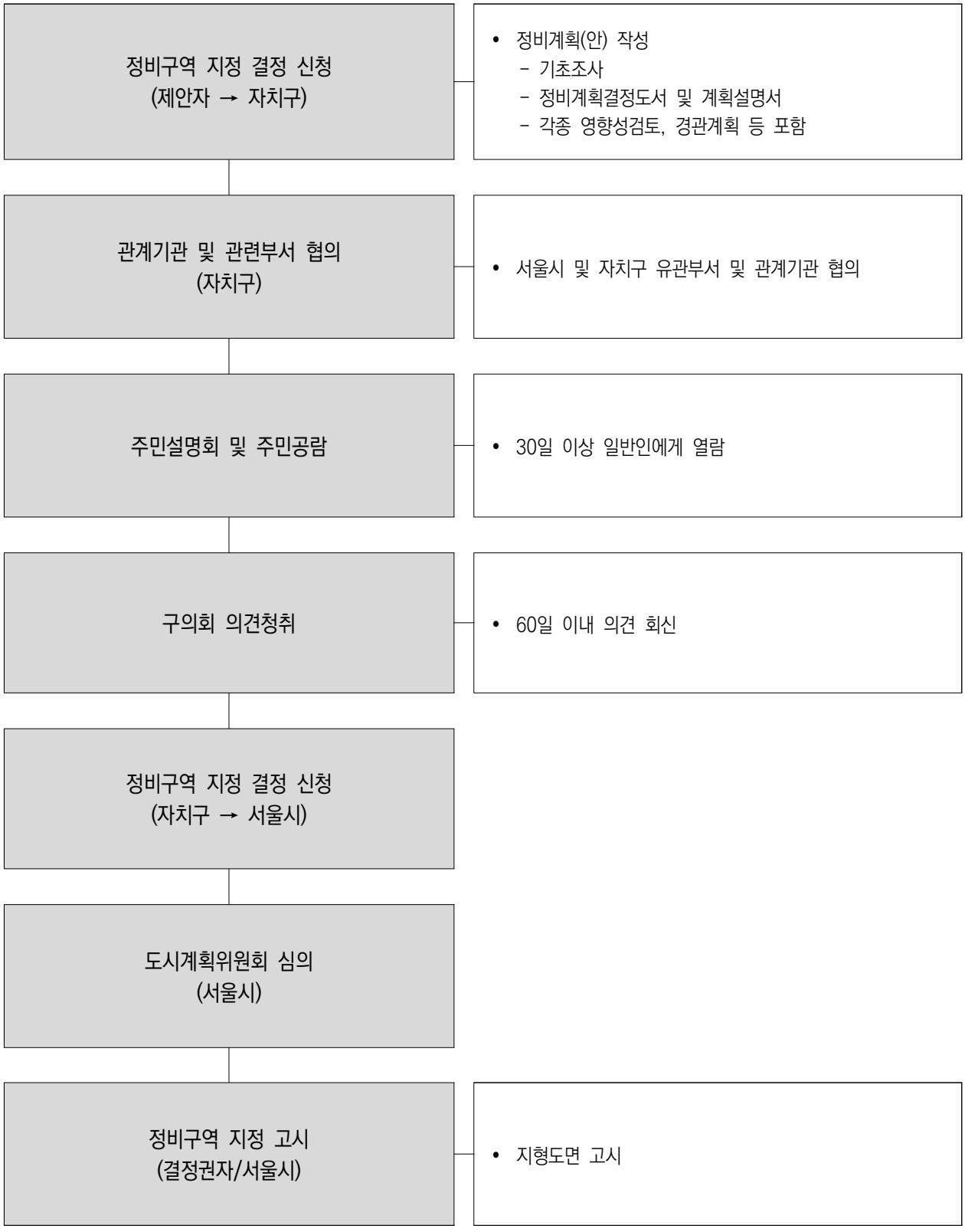
- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 목동5단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


양화초
용왕산
9
신목동역
목원초
월촌초
목동1단지 아파트
목동 열병합발전소
목마공원
한가람고
월촌중
목동2단지 아파트
정목초
신목중
영도초
이대 목동병원
양정중·고
파리공원
목동3단지 아파트
대상지
목동6단지 아파트
500m
1km
경인초
안양천
목동4단지 아파트
국회대로
목동종합운동장
양평유수지 생태공원
오목공원
목동유수지
서부간선도로
목운초
현대 백화점
5
양평역
5
오목교역
목동초

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1986. 09. 30.	• 목동5단지 아파트 준공	-
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2023. 01. 09.	• 목동5단지 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2023. 07. 22.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 14.	• 목동5단지 주민설명회	-
2023. 10. 20.	• 목동5단지 신속통합기획 접수	-
2023. 11. 24.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 12. 30.	• 목동5단지 공공건축사 선정(성균관대학교 신중진 교수)	-
2024. 04. 03.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 보완 접수(준비위 → 양천구)	-
2024. 04. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 자문 재요청(양천구 → 서울시)	-
2024. 07. 04.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문 완료	-
2024. 08. 28.	• 목동5단지 정비계획 입안 신청(준비위 → 양천구)	-
2024. 11. 08.	• 목동5단지 신속통합기획 1차 자문의견 및 서울시 보완의견 조치계획 제출	-
2025. 01. ~02.	• 주민공람공고(양천구 공고 제2025-195호)	-
2025. 02. 07.	• 주민설명회 개최	-
2025. 02. 20.	• 구의회의견청취(결과 : 원안동의)	-
2025. 03. 25.	• 목동5단지 신속통합기획 2차 자문 완료	-
2025. 04. 22.	• 목동5단지 신속통합기획 3차 자문 완료	-
2025. 05. 12.	• 심의 상정 요청(양천구 → 서울시)	-
2025. 06. 18.	• 서울시 도시계획(수권분과)위원회 심의 : 수정가결	-

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획(2022)

가) 미래상

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

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

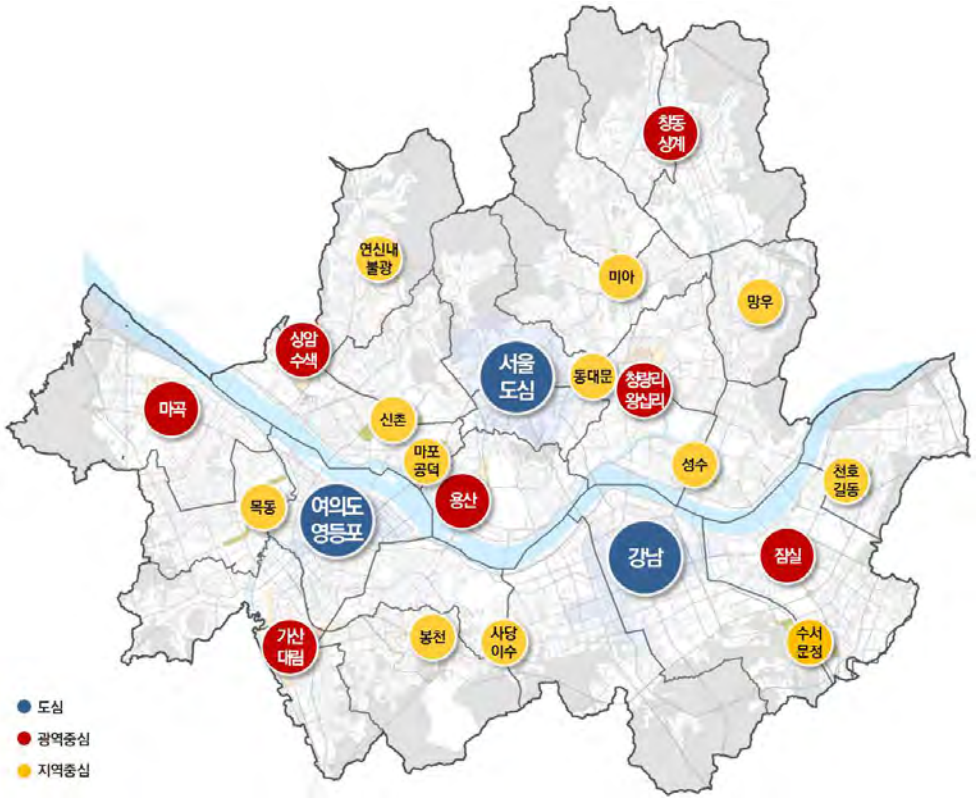
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 →대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	→	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

나) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

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

다) 중심지체계

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



[서울시 중심지 체계]

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

라) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

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

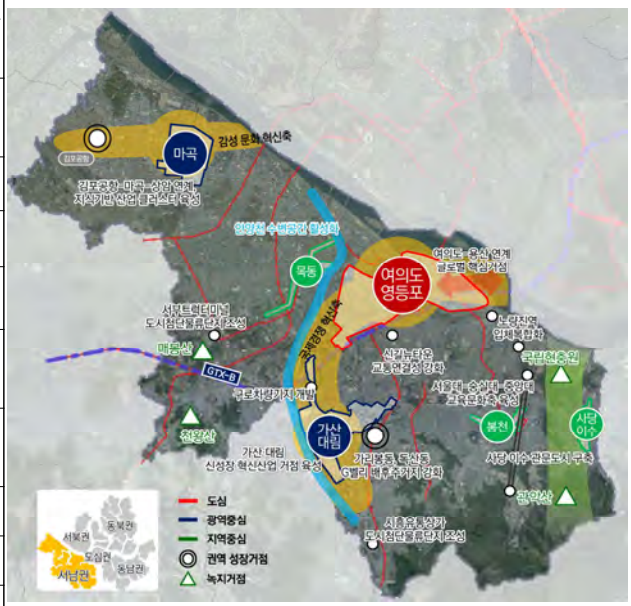


[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

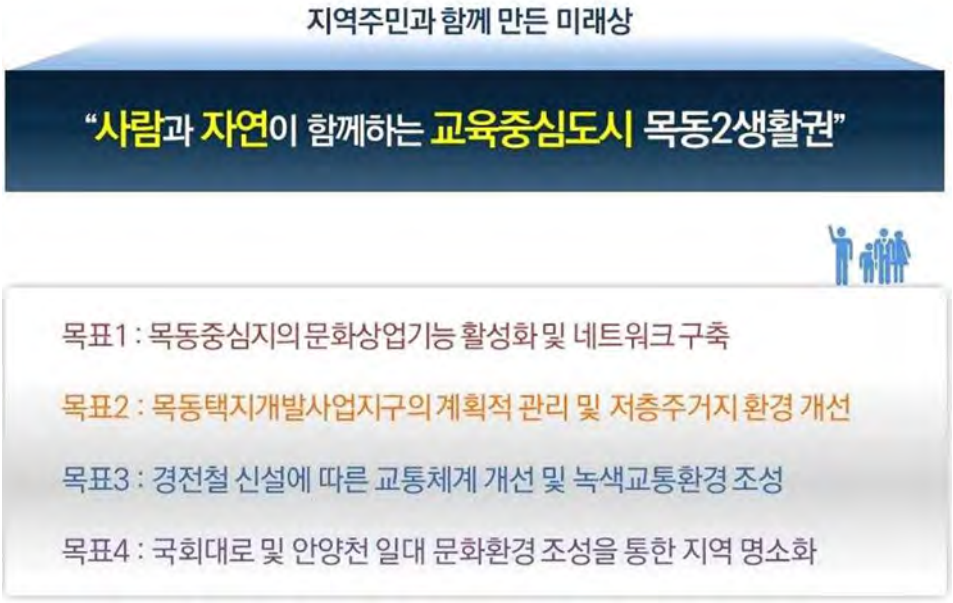
구분	계획과제
도시공간	여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장기반 마련
	마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화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



[서남권 발전구상]

2) 2030 서울생활권계획(양천구)(2016)

가) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표



나) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축



목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성





목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

전략 7 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성

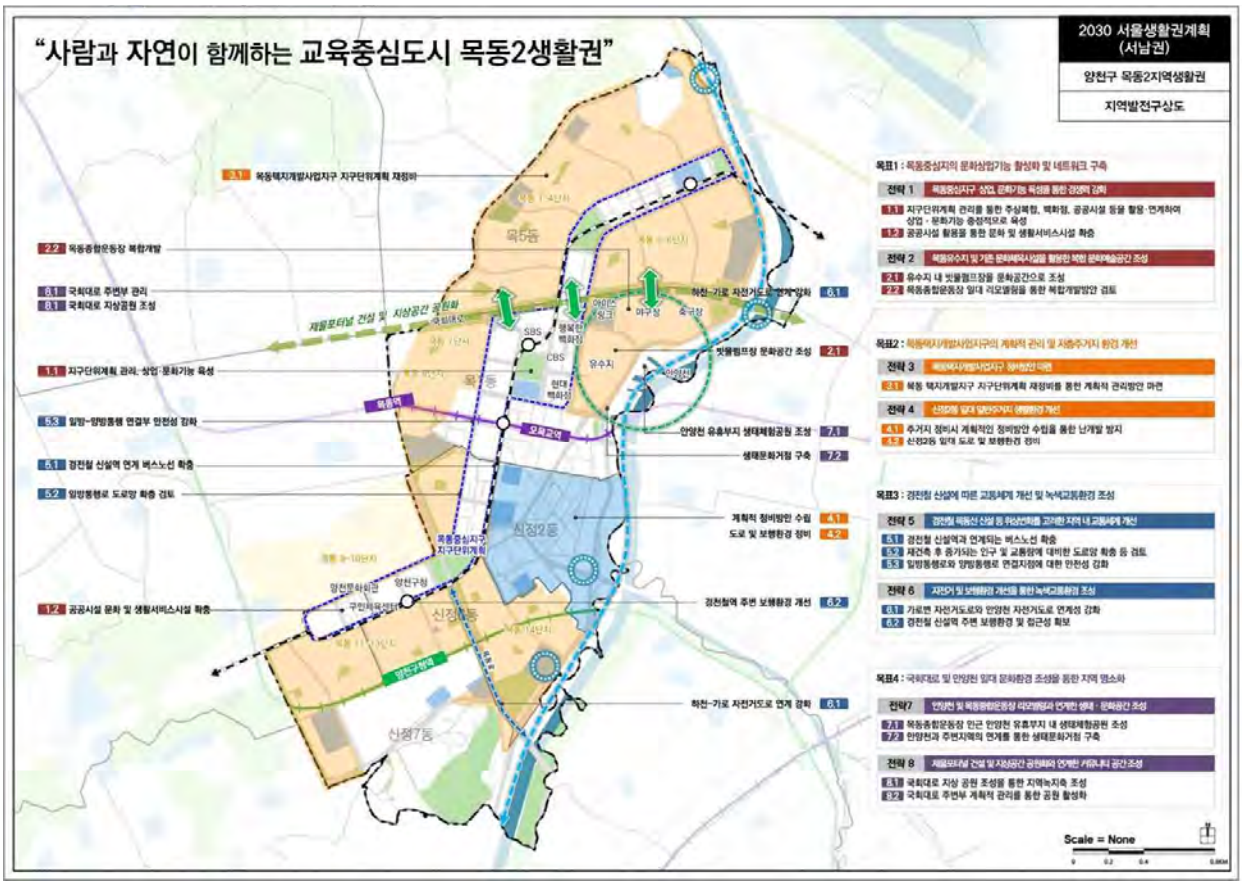
- **목동종합운동장 인근 안양천 유휴부지 내 생태체험공원 조성**
  - 안양천 유휴부지 내 텃밭, 놀이시설 등 야외체험공간 조성
  - 영학정(국궁장)을 활용한 체험프로그램 개발
- **안양천과 주변지역의 연계를 통한 생태문화거점 구축**
  - 목동종합운동장 리모델링 계획 시 안양천과 연계한 외부공간계획 수립 검토
  - 현재 테니스장, 공영주차장 등으로 이용되는 유수지는 문화복합공간으로 조성 검토
  - 경전철역 및 상업지역과 안양천을 연계하는 오픈스페이스(공공보행통로) 조성하여 통경축 확보 및 보행환경 정비
  - 보행축 인접건축물의 상업 및 여가기능이 연속되는 가로환경 조성

전략 8 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성

- **국회대로 지상 공원 조성을 통한 지역녹지축 조성**
  - 공원조성 공간 커뮤니티 시설, 소규모 문화시설 등을 조성하여 지역 중심 보행축으로 조성
- **국회대로 주변부 계획적 관리를 통한 공원 활성화**
  - 국회대로를 생활권의 주요 통경축으로 설정하고, 공원변 노천카페, 커뮤니티 공간 등 가로활성화 용도 도입
  - 주변 아파트단지 외부공간을 개방적으로 조성하여 국회대로 지상공원과 연계성 확보



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

가) 서남권 주거지 관리방향

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

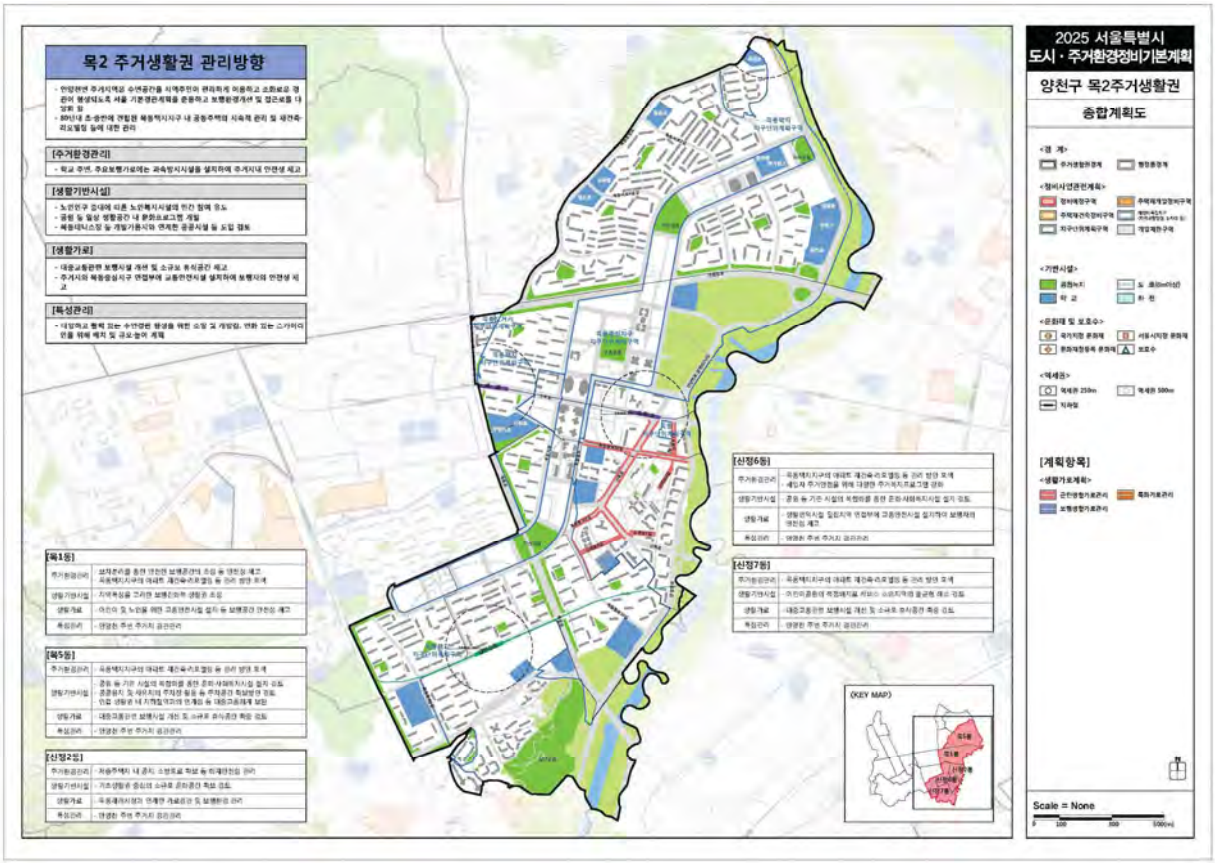
나) 양천구 중점 계획방향

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

다) 목2 주거생활권 관리방향

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

■ 목2 주거생활권 종합계획도



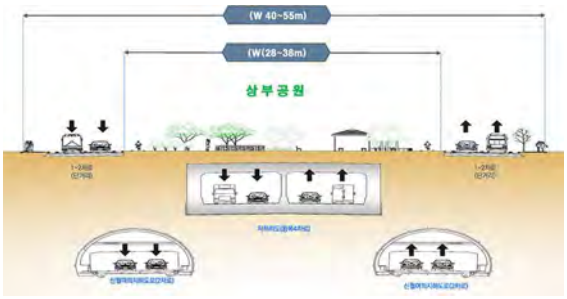
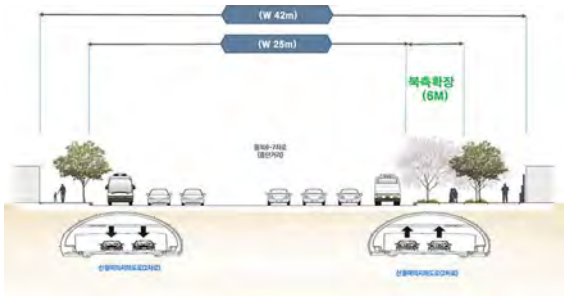
4) 국회대로 지하차도 및 상부 공원화 사업

가) 사업개요

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

나) 조성목표

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

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

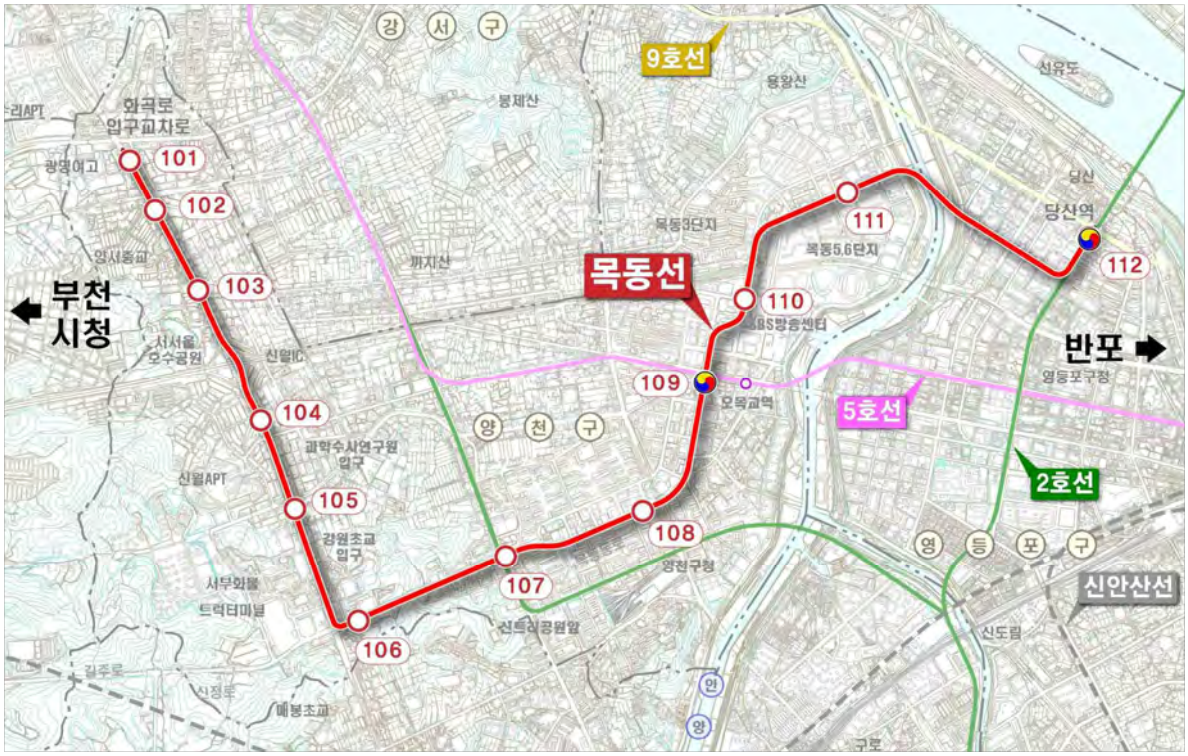
5) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

가) 사업개요

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

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

[노선도 - 목동선]



2. 관련법규 검토

가)「도시 및 주거환경정비법」

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

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

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

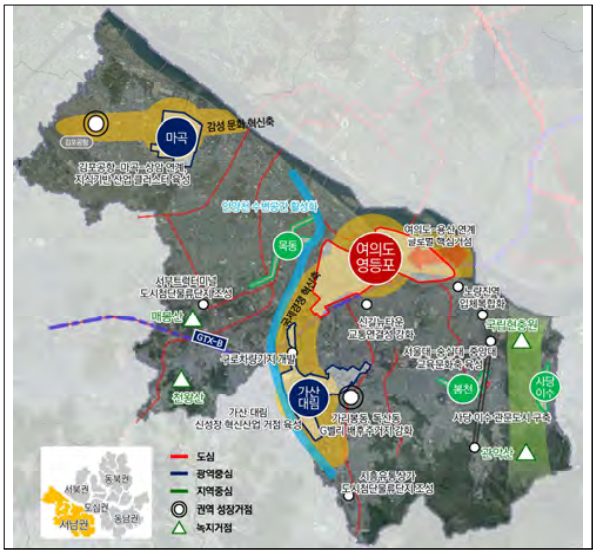
3 현황분석

1. 양천구 도시 현황

1) 광역도시 현황

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





2) 인문·사회환경 분석

가) 인구 현황

- 양천구 인구는 2018년 이전부터 감소추세이며, 세대당인구수는 2018년 2.63인에서 2023년 현재 2.41인으로 감소하는 추세임

■ 인구 및 세대 추이

구 분	세대수(세대)	인구(명)	인구증가율(%)	세대당인구(인/세대)	인구밀도(명/㎢)
2018년	176,498	468,145	-1.45	2.63	26,894
2019년	177,256	462,285	-1.25	2.58	26,559
2020년	180,633	457,781	-0.97	2.51	26,301
2021년	181,404	450,487	-1.59	2.47	25,882
2022년	181,187	444,010	-1.44	2.43	25,509
2023년	180,695	439,252	-1.07	2.41	25,236

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

나) 주택 현황

- 양천구의 주택수는 147,619호이며, 아파트 93,107호(63.1%), 다세대 42,222호(28.6%), 단독주택 7,517(5.1%), 연립주택 3,968호(2.7%), 비거주용 건물내 주택(0.5%) 순으로 비중이 높음

■ 주택 현황

구 분	주 택 수 (호)						비 고
	합계	단독주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	
주 택	147,619	7,517	93,107	3,968	42,222	805	

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

3) 생활환경 분석

가) 상수도시설

- 양천구 총인구 439,252명 대비 상수도 보급인구는 439,252명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사되었으며, 1일 1인당 급수량은 285ℓ, 1일 급수량은 125,055㎥로 나타남

■ 상수도 보급 현황

구 분	총인구	급수인구		급수량(㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
			보급률(%)		
공급처리시설	439,252	439,252	100.0	125,055	285

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

나) 하수도시설

■ 하수도 보급 현황

구 분	계획연장 (m)	시설연장 (m)	보급률(%)	합류식(m)		분류식(m)			
				계획연장	시설연장	오수관거		우수관거	
						계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
공급처리시설	395,287	388,980	98.0	324,152	317,845	51,891	51,8941	19,244	19,244

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

다) 교육시설

- 2023년 기준 양천구 관내 유치원 38개소, 초등학교 30개소, 중학교 19개소의 교육시설을 갖추고 있으며, 고등학교의 경우 일반, 특성화, 자율 3종류의 고등학교가 위치하고 있음

■ 교육시설 현황

구분	유치원	초등학교	중학교	고등학교			
				계	일반	특성화	자율
교육시설	38	30	19	15	11	3	1

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

라) 의료· 보건시설

- 2023년 기준 양천구 관내 종합병원 3개소를 비롯한 총 675개 의료기관이 있음

■ 병원 현황

구분	합계	종합병원	병원	의원	요양병원	치과의원	한방병원	한의원	보건소	보건지소
의료기관	675	3	5	317	3	187	4	156	1	2

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

마) 공원· 녹지시설

- 2023년 기준 양천구 관내 공원은 총 123(1)개소 3,049.9천㎡이며, 개소수로는 어린이공원이 74개소(129.1천㎡)로 가장 많으며, 면적으로는 근린공원이 1,389.1천㎡(18개소)로 가장 넓은 면적을 차지함

■ 공원 현황

구분	합계		도시공원									
			어린이공원		소공원		근린공원		문화공원		도시자연공원	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
공원	123(1)	3,049.9	74	129.1	9	25.5	18	1,389.1	1	246.3	(1)	837.3

※ 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

2. 대상지 현황

1) 대상지 현황 사진



[대상지 내부]



[대상지 외부]



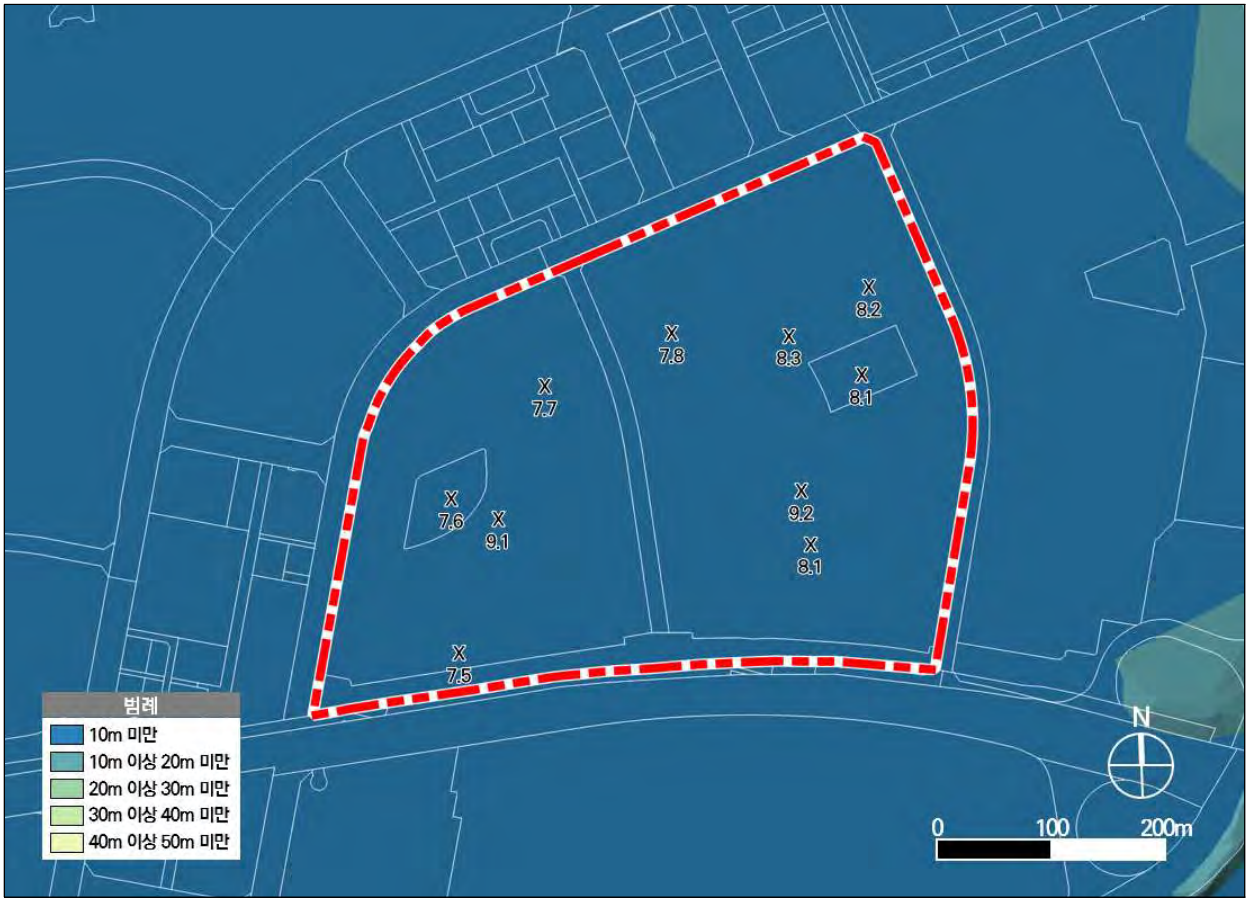
2) 자연환경 현황

가) 표고 분석

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

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

■ 표고 현황도



나) 경사도 분석

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

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

■ 경사 현황도



3. 도시관리계획 현황

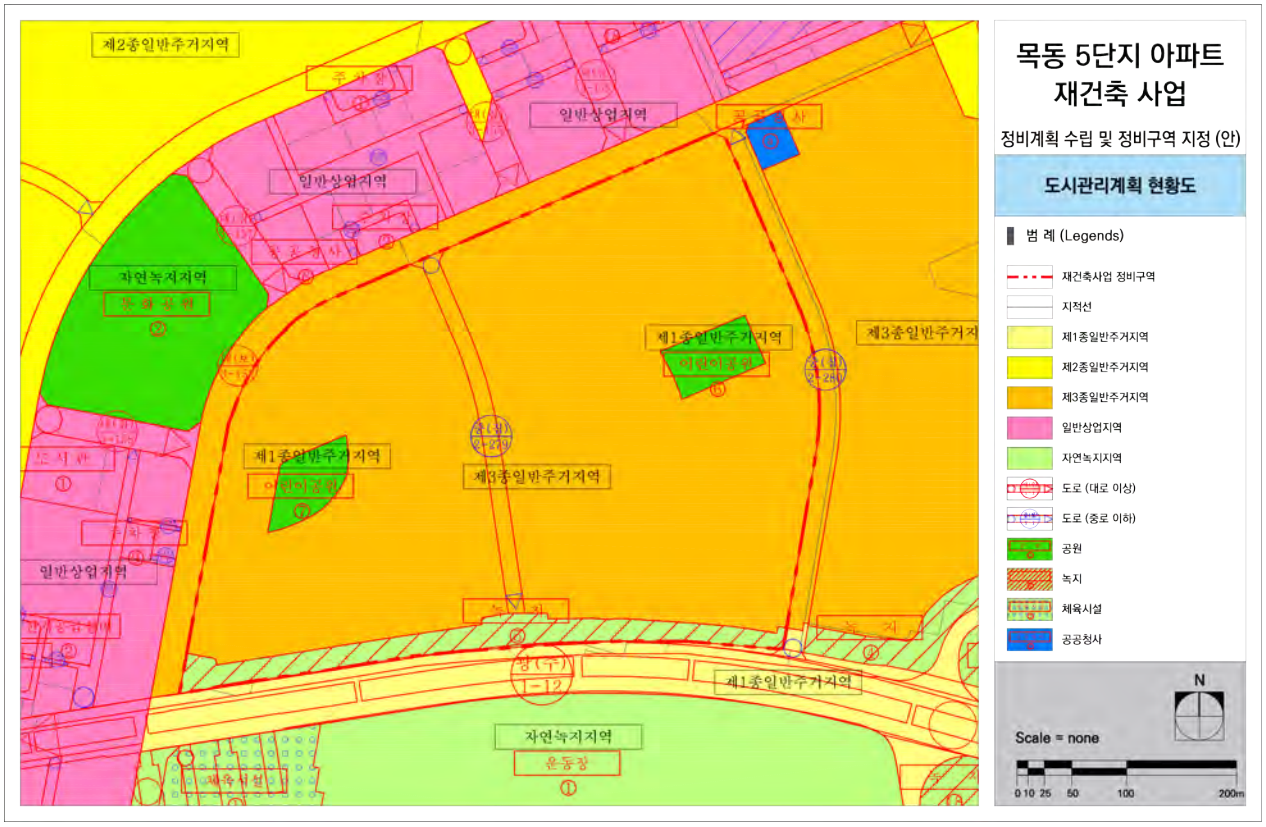
1) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

2) 도시계획시설 현황

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

■ 도시관리계획 현황도



4. 토지 및 건축물 현황

1) 토지현황

가) 토지 지목별 현황

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

〈 토지 지목별 현황 〉

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

■ 토지 지목별 현황도



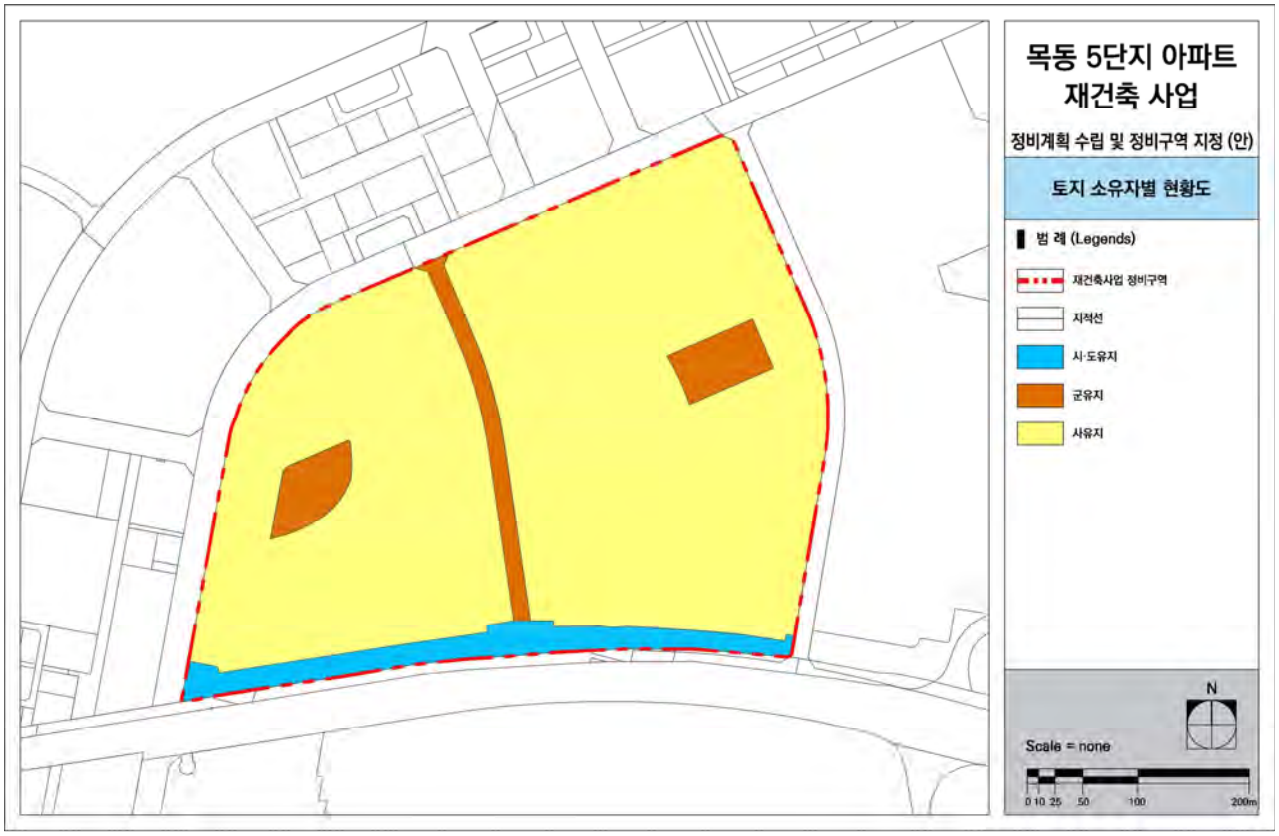
나) 토지 소유자별 현황

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

〈 토지 소유자별 현황 〉

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

■ 토지 소유자별 현황도



4) 건축물 현황

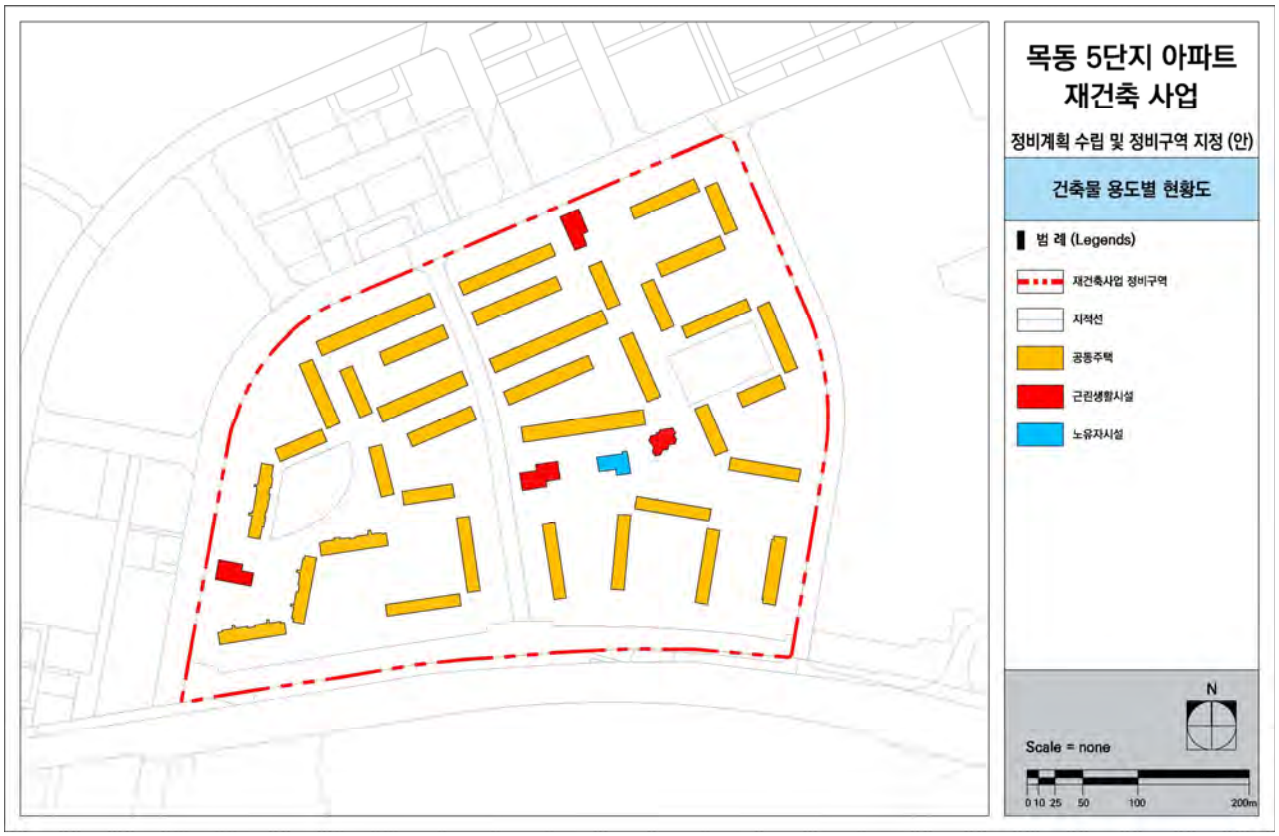
가) 건축물 용도별 현황

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

〈 건축물 용도별 현황 〉

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

■ 건축물 용도별 현황도



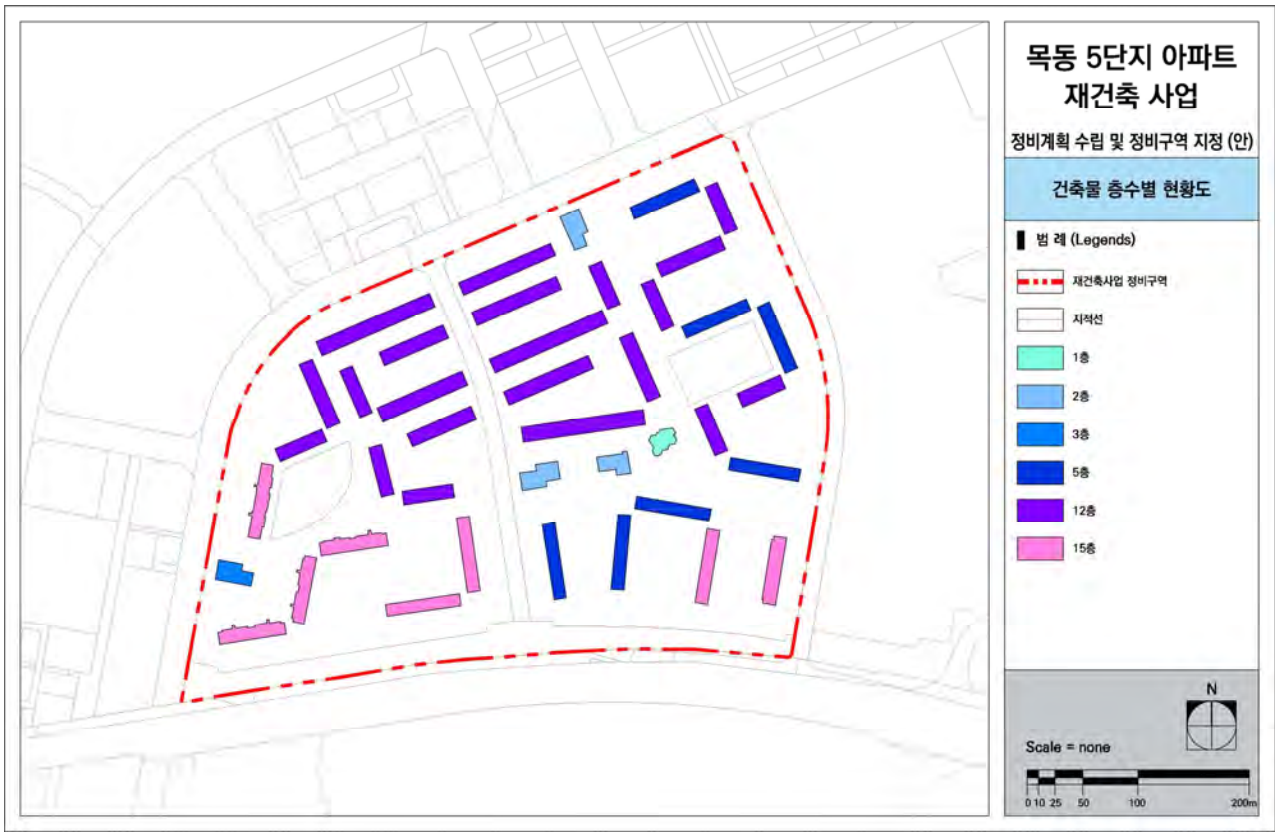
나) 건축물 층수별 현황

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

〈 건축물 층수별 현황 〉

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

■ 건축물 층수별 현황도



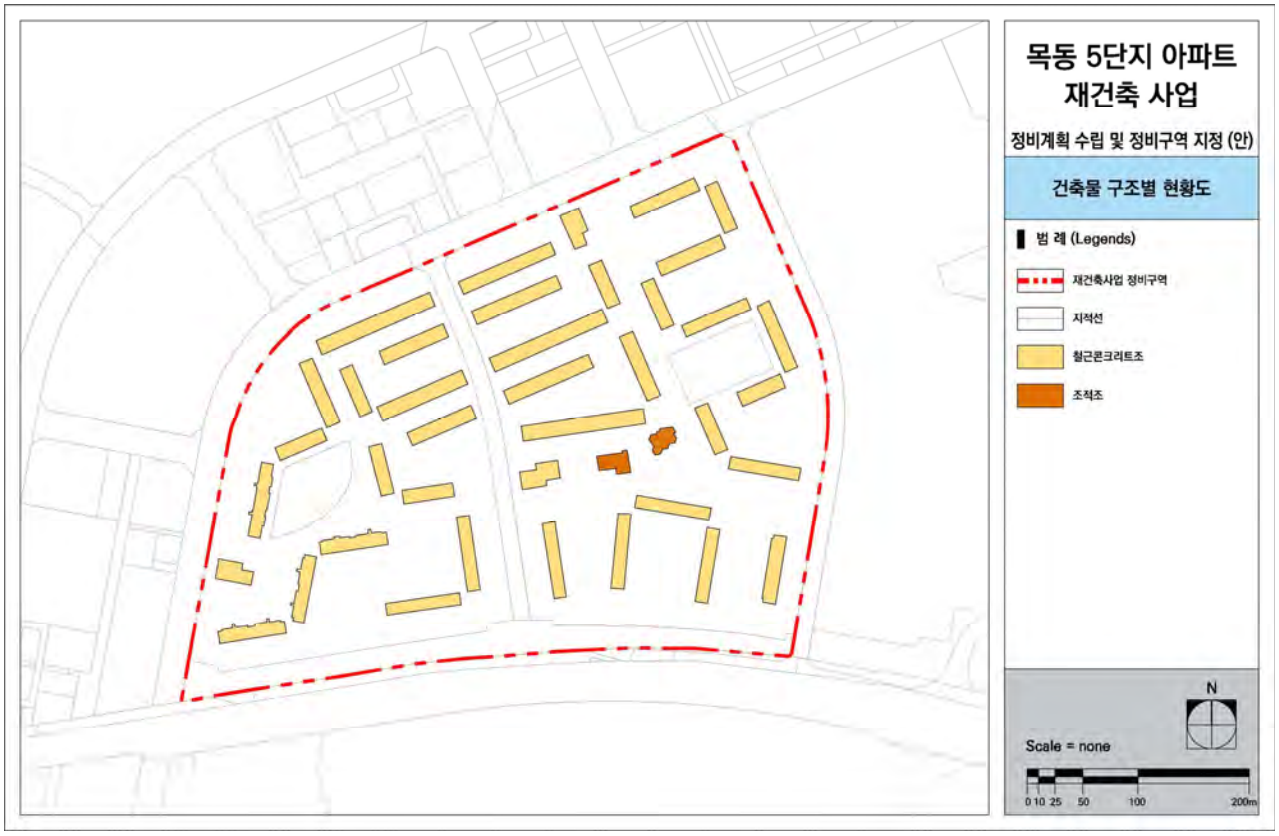
다) 건축물 구조별 현황

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

〈 건축물 구조별 현황 〉

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

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

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

〈 건축물 준공연도별 현황 〉

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

■ 건축물 준공연도별 현황도



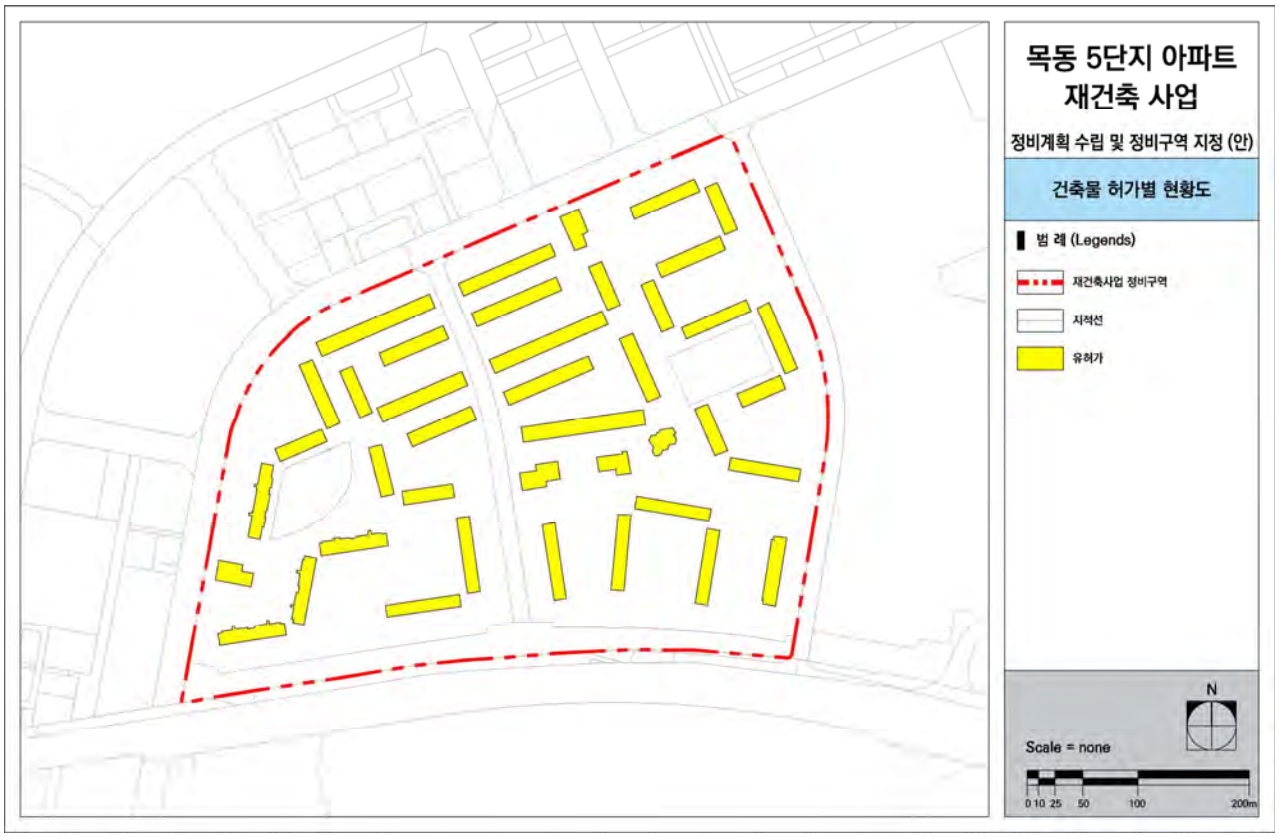
마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 건축물은 41동 모두 허가 건축물임

〈 건축물 허가유무별 현황 〉

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

■ 건축물 허가유무별 현황도



5. 주변 현황 분석

1) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

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

■ 주변 교통체계 현황도

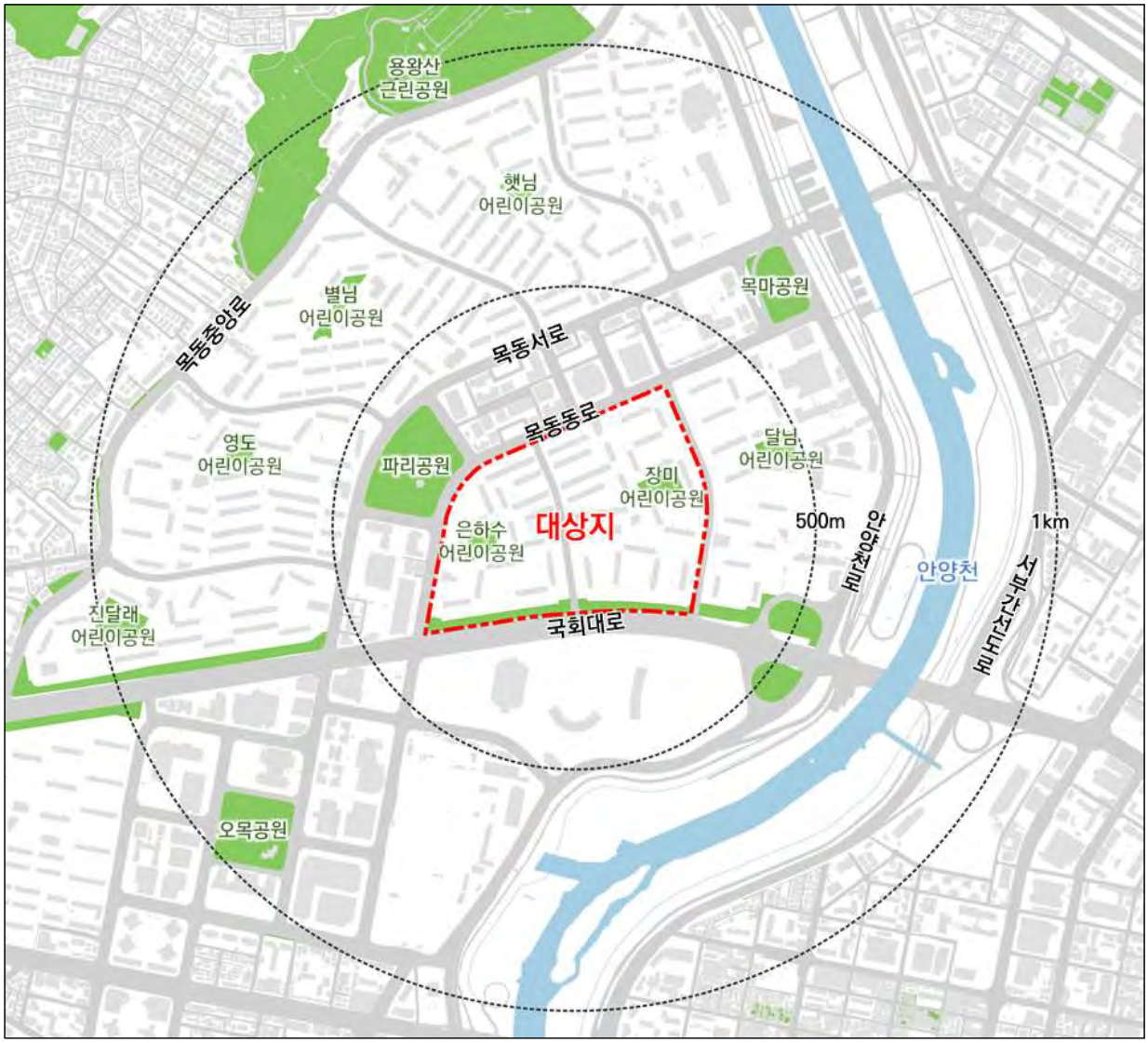


나) 공원·녹지 현황

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

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

■ 주변 공원 · 녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

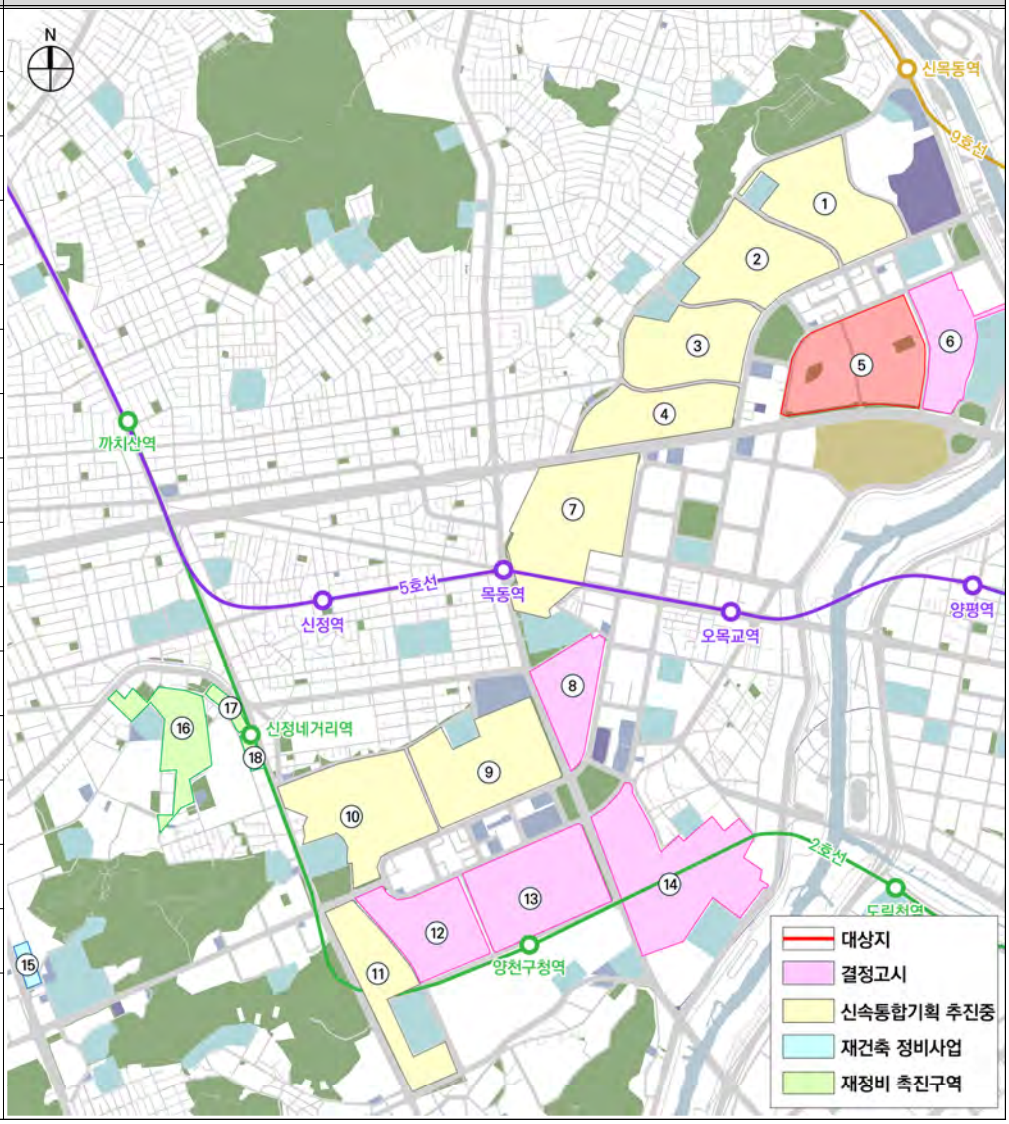
- 대상지 반경 1km이내 공공시설은 목5동주민센터, 양천도서관, 초·중·고등학교 등 다수의 공공시설들이 입지하고 있음

■ 공공시설 설치현황

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

2) 주변 개발현황

연번	사업유형	단지	진행단계
1	재건축	목동1단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
2	재건축	목동2단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
3	재건축	목동3단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
4	재건축	목동4단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
5	재건축	목동5단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
6	재건축	목동6단지 재건축사업	정비계획 결정고시('24.08.)
7	재건축	목동7단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
8	재건축	목동8단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
9	재건축	목동9단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
10	재건축	목동10단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
11	재건축	목동11단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
12	재건축	목동12단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
13	재건축	목동13단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
14	재건축	목동14단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
15	재건축	신정수정아파트 재건축정비사업	조합설립인가('21.01.)
16	재정비촉진	신정4재정비촉진구역 재건축정비사업	조합설립인가('19.08.)
17	도시환경정비	신정3재정비촉진3-1구역 도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('10.12.)
18	도시환경정비	신정3재정비촉진2구역 도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('12.08.)

구분	연번	주변 개발 현황도
정비계획 결정고시	⑥	
	⑧	
	⑫	
	⑬	
	⑭	
신속통합 기획 추진중	①	
	②	
	③	
	④	
	⑤	
	⑦	
	⑨	
	⑪	
조합설립 인가	⑮	
	⑯	
조합설립 추진위원회 승인	⑰,⑱	

이 하 여 백

4 건축계획(안)

1. 건축개요 총괄표

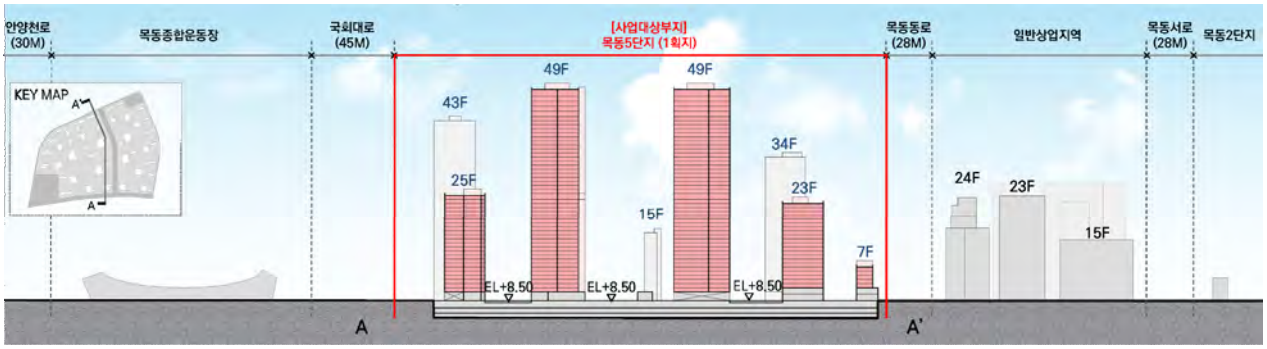
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="4">168,327.20</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연면적(㎡)</td><td>지하층</td><td colspan="4">351,928.00</td></tr>
<tr><td>지상층</td><td colspan="4">509,045.30</td></tr>
<tr><td>총계</td><td colspan="4">860,973.30</td></tr>
<tr><td>용적률산정용 연면적</td><td colspan="4">504,945.30</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률(%)</td><td colspan="4">299.98</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적(㎡)</td><td colspan="4">42,840.67</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율(%)</td><td colspan="4">21.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도 및 층수</td><td colspan="4">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
최고 49층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="2">세대수(세대)</td><td colspan="2">비율(%)</td></tr>
<tr><td rowspan="11">세
대
수</td><td rowspan="2">59㎡</td><td>임대 : 372</td><td rowspan="2">868</td><td>임대 : 9.47</td><td rowspan="2">22.09</td></tr>
<tr><td>분양 : 496</td><td>분양 : 12.62</td></tr>
<tr><td rowspan="2">84㎡</td><td>임대 : 90</td><td rowspan="2">1,696</td><td>임대 : 2.29</td><td rowspan="2">43.16</td></tr>
<tr><td>분양 : 1,606</td><td>분양 : 40.87</td></tr>
<tr><td>99㎡</td><td colspan="2">511</td><td colspan="2">13.00</td></tr>
<tr><td>124㎡</td><td colspan="2">397</td><td colspan="2">10.10</td></tr>
<tr><td>135㎡</td><td colspan="2">229</td><td colspan="2">5.83</td></tr>
<tr><td>151㎡</td><td colspan="2">94</td><td colspan="2">2.39</td></tr>
<tr><td>165㎡</td><td colspan="2">44</td><td colspan="2">1.12</td></tr>
<tr><td>185㎡</td><td colspan="2">47</td><td colspan="2">1.20</td></tr>
<tr><td>197㎡</td><td colspan="2">44</td><td colspan="2">1.12</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="2">3,930</td><td colspan="2">100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차대수</td><td colspan="4">7,932대(법정 : 5,303대)</td></tr>
</table>

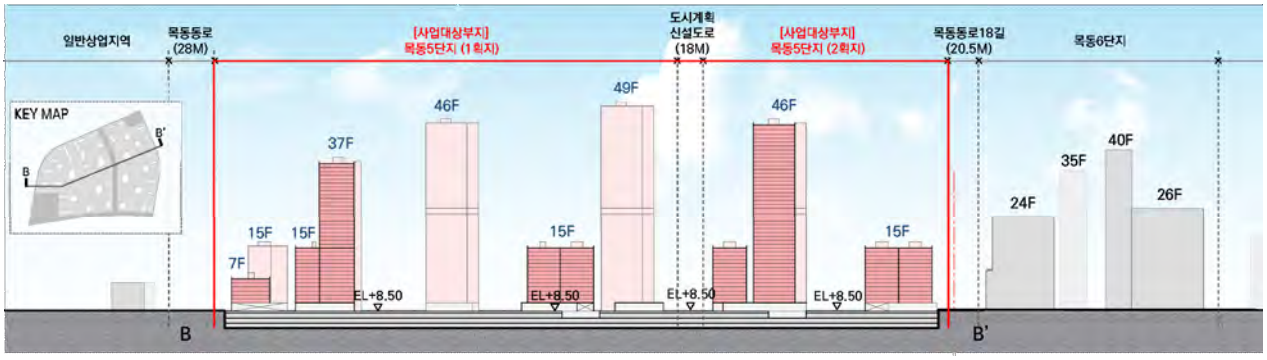
2. 건축배치도



구분	세대수	비율(%)
59형	868	21.8
84형	1,696	43.5
99형	511	13.0
124형	397	10.1
135형	229	5.8
151형	94	2.4
165형	44	1.1
185형	47	1.2
197형	44	1.1
합계	3,930	100.0

3. 대지종횡단면도





5 교통처리에 관한 계획

1. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』종합 개선안도 반영
	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,302대 ○ 주차수요대수 : 4,968대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,932대 - 법정주차대수 대비 149.6% 확보 - 주차수요대수 대비 159.7% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 목동동로 사업지구간 양방향 자전거도로 설치(B=2.0~2.2m)
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

6 경관에 관한 계획

1. 기본방향

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

2. 경관시뮬레이션

1) 최종 조망점

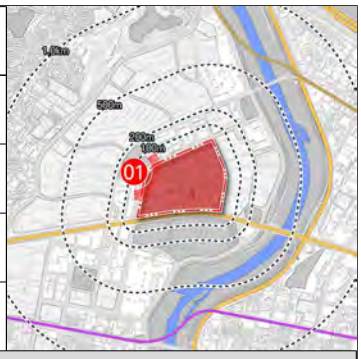
최종 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	안양천로(동측)	190,092 / 548,502	394	원경	동측	14
06	목동교	190,127 / 547,925	447	원경	동측	15
07	안양천로(남측)	189,521 / 547,734	338	원경	남측	20
계 : 7개소 (근경 : 4개소, 원경 : 3개소)						

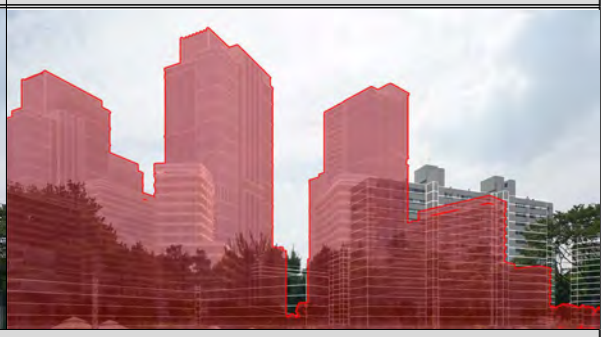
※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

2) 시뮬레이션

가) 최종 조망점 01

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



현황 사진	와이어 프레임
	

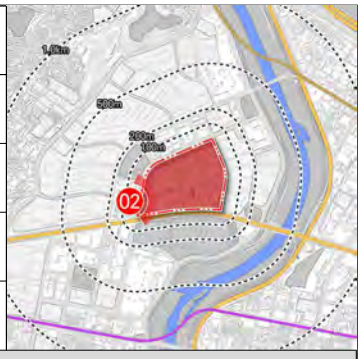
경관 시뮬레이션

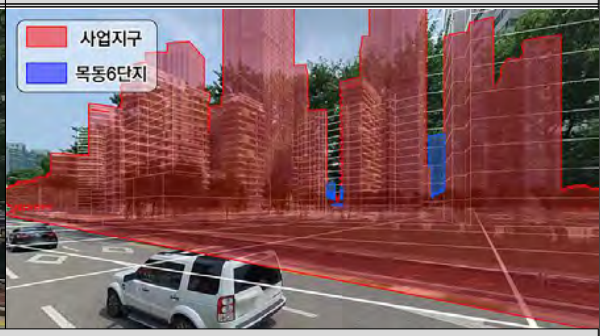


경관 해석	• 사업지구 서측에 위치한 파리공원에서 선정한 조망점으로 근경의 범위 내 공동주택이 입지하여 경관의 변화가 비교적 크게 발생할 것으로 예측됨 • 공동주택 입면의 입체적 분절 및 보조색, 강조색을 활용한 색채 분절 계획을 적용하여 변화감 있는 건축물 경관 형성을 유도함

나) 최종 조망점 02

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



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

다) 최종 조망점 03

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



현황 사진	와이어 프레임
	

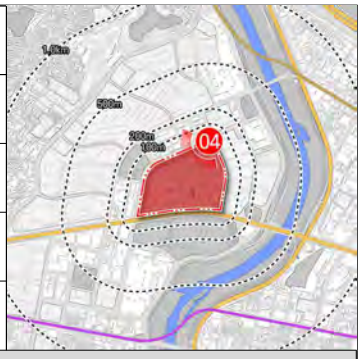
경관 시뮬레이션



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

라) 최종 조망점 04

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



현황 사진	와이어 프레임
	

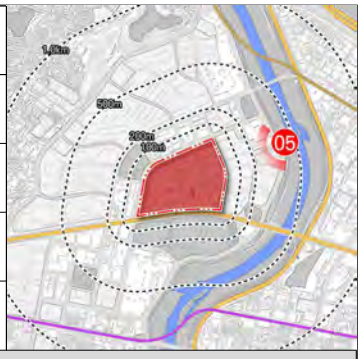
경관 시뮬레이션

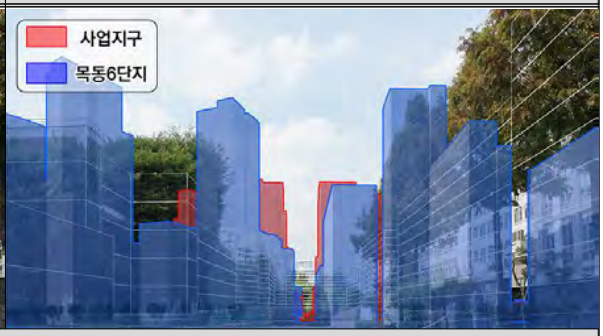


경관 해석	• 목동 5, 6단지 사거리에서 예측한 경관 시뮬레이션으로 사업지구 북측에 계획된 소규모의 광장과 계단식의 건축물이 조망될 것으로 예측됨 • 건축물 입면에 부분적인 돌출과 후퇴를 적용하여 다채로운 건축물 경관을 형성하고, 리듬감 있는 가로경관이 형성될 것으로 기대됨

마) 최종 조망점 05

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



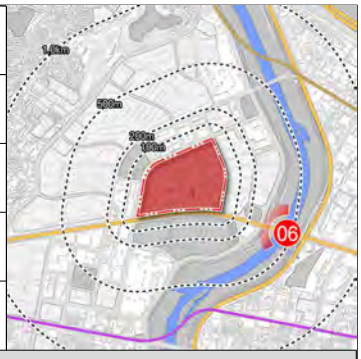
현황 사진	와이어 프레임
	

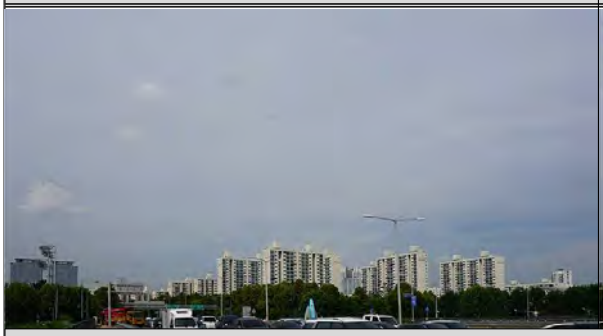
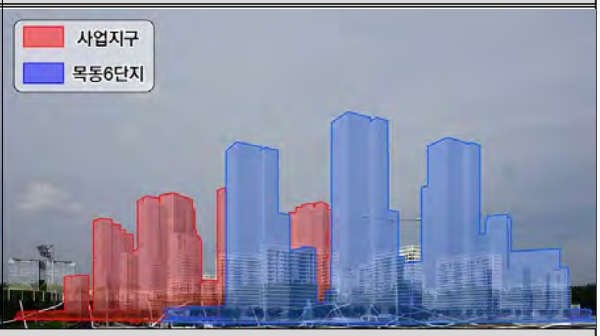
경관 시뮬레이션



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

바) 최종 조망점 06

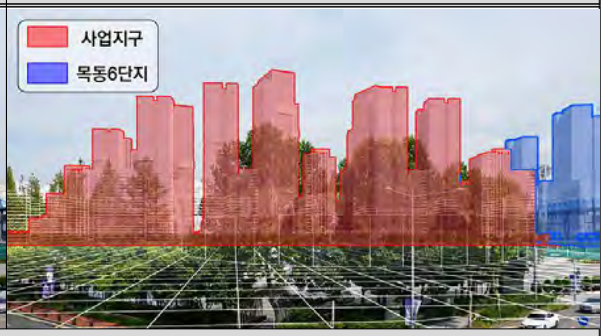
위치	목동교	
좌표 (XTM / YTM)	190,127 / 547,925	
시거리 (이격 거리)	원경 (447m)	
방위	동측	
시점 높이	15m	

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

사) 최종 조망점 07

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



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

7 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추정 비례율

- 비례율 = [총수입(7,149,052,992천원) - 총비용(2,665,912,745천원)] ÷ 종전자산총액(4,340,490,000천원) × 100% ≒ 103.29%

나) 추정 총수입

구분		금액(천원)	비율
분양주택	일반분양	2,959,074,990	41.39%
	조합원분양	3,899,093,000	54.54%
임대주택 등	국민주택 규모주택	64,092,020	0.90%
판매시설	조합원/일반	226,792,982	3.17%
소계		7,149,052,992	100.00%

타입	주택유형		토지등소유자 분양			일반분양		
	전용면적	공급면적	세대수	평당 평균분양가(천원)	세대당 평균분양가(천원)	세대수	평당 평균분양가(천원)	세대당 평균분양가(천원)
59	59.90	86.00	**100**	52,440	1,364,200	396	58,266	1,515,750
84	84.90	115.90	**469**	49,010	1,718,300	1,137	54,455	1,909,220
99	99.90	133.90	**424**	48,030	1,945,400	87	53,365	2,161,550
124	124.90	160.40	**397**	47,540	2,306,700	-	-	-
135	135.90	173.90	**229**	46,560	2,449,200	-	-	-
151	151.90	194.40	**94**	45,580	2,680,400	-	-	-
165	165.90	211.40	**44**	44,110	2,820,700	-	-	-
185	185.90	233.90	**47**	42,640	3,016,800	-	-	-
197	197.90	247.90	**44**	41,660	3,124,000	-	-	-
합계	·	·	**1,848**	**47,265**	**3,899,093,000**	**1,620**	**55,000**	**2,959,074,990**

다) 추정 총비용

구분		금액(천원)	비율
공사비	직접공사비	2,083,555,000	78.16%
	기타공사비	196,876,758	7.38%
관리비		3,774,120	0.14%
설계비		16,382,654	0.61%
감리비		43,048,665	1.61%
수수료등기타사업비		150,027,813	5.63%
각종부(분)담금		31,317,875	1.17%
금융비용		44,612,590	1.67%
법인세		5,100,000	0.19%
예비비		91,217,270	3.42%
소계		**2,665,912,745**	**100.00%**

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

라) 추정 종전자산 총액

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

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

마) 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변동표 (%)		일반분양가(천원/3.3㎡)				
		49,000	52,000	55,000	58,000	61,000
3.3㎡당 공사비 (천원/3.3㎡)	7,400	99.94	103.62	107.30	110.97	114.65
	7,700	97.93	101.61	105.29	108.97	112.64
	8,000	95.92	99.60	**103.29(%)**	106.96	110.64
	8,300	93.92	97.60	101.28	104.95	108.63
	8,600	91.91	95.59	99.27	102.95	106.62

바) 토지등소유자별 추정 분담금

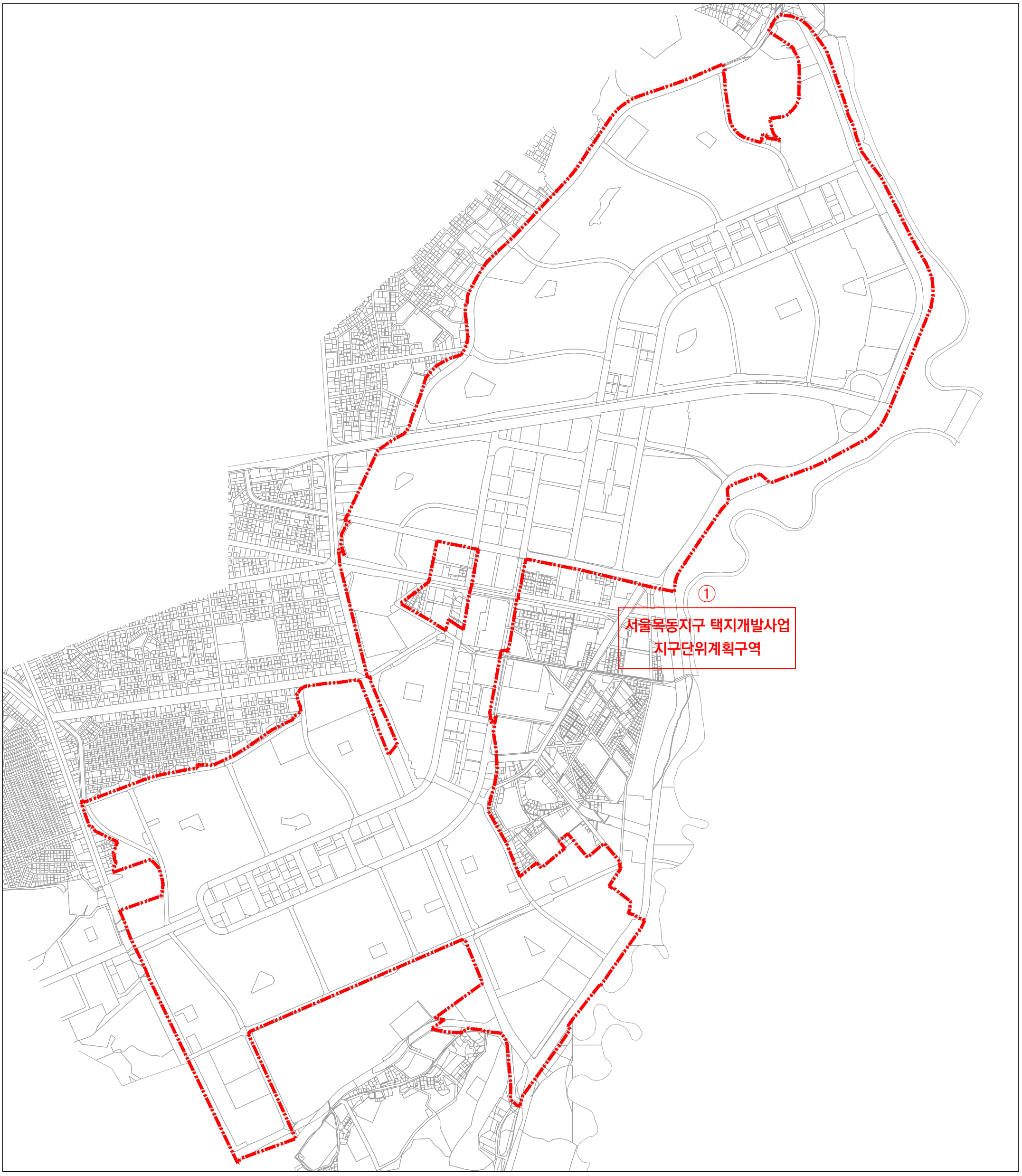
주택형 (공급평형)	예상 평균 종전자산 (천원)	예상 권리가액(천원)		예상 분양가격(천원)		예상 분담금(천원)		비고
		예상 비례율	예상권리가액	주택형	분양가	예상분담금	구분	종후 평형
※ 향후 설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금추정액이 달라질 수 있습니다.								
25형	1,820,000	103.29%	1,879,878	59	1,364,200	-515,678	환급	공급 26 평형
				84	1,718,300	-161,578	환급	공급 35 평형
				99	1,945,400	65,522	추가분담	공급 41 평형
				124	2,306,700	426,822	추가분담	공급 49 평형
				135	2,449,200	569,322	추가분담	공급 53 평형
				151	2,680,400	800,522	추가분담	공급 59 평형
				165	2,820,700	940,822	추가분담	공급 64 평형
				185	3,016,800	1,136,922	추가분담	공급 71 평형
				197	3,124,000	1,244,122	추가분담	공급 75 평형
29,30형	1,950,000	103.29%	2,014,155	59	1,364,200	-649,955	환급	공급 26 평형
				84	1,718,300	-295,855	환급	공급 35 평형
				99	1,945,400	-68,755	환급	공급 41 평형
				124	2,306,700	292,545	추가분담	공급 49 평형
				135	2,449,200	435,045	추가분담	공급 53 평형
				151	2,680,400	666,245	추가분담	공급 59 평형
				165	2,820,700	806,545	추가분담	공급 64 평형
				185	3,016,800	1,002,645	추가분담	공급 71 평형
				197	3,124,000	1,109,845	추가분담	공급 75 평형
33,34,36형	2,260,000	103.29%	2,334,354	59	1,364,200	-970,154	환급	공급 26 평형
				84	1,718,300	-616,054	환급	공급 35 평형
				99	1,945,400	-388,954	환급	공급 41 평형
				124	2,306,700	-27,654	환급	공급 49 평형
				135	2,449,200	114,846	추가분담	공급 53 평형
				151	2,680,400	346,046	추가분담	공급 59 평형
				165	2,820,700	486,346	추가분담	공급 64 평형
				185	3,016,800	682,446	추가분담	공급 71 평형
				197	3,124,000	789,646	추가분담	공급 75 평형
42,43,44형	2,600,000	103.29%	2,685,540	59	1,364,200	-1,321,340	환급	공급 26 평형
				84	1,718,300	-967,240	환급	공급 35 평형
				99	1,945,400	-740,140	환급	공급 41 평형
				124	2,306,700	-378,840	환급	공급 49 평형
				135	2,449,200	-236,340	환급	공급 53 평형
				151	2,680,400	-5,140	환급	공급 59 평형
				165	2,820,700	135,160	추가분담	공급 64 평형
				185	3,016,800	331,260	추가분담	공급 71 평형
				197	3,124,000	438,460	추가분담	공급 75 평형
49,53,54형	3,050,000	103.29%	3,150,345	59	1,364,200	-1,786,145	환급	공급 26 평형
				84	1,718,300	-1,432,045	환급	공급 35 평형
				99	1,945,400	-1,204,945	환급	공급 41 평형
				124	2,306,700	-843,645	환급	공급 49 평형
				135	2,449,200	-701,145	환급	공급 53 평형
				151	2,680,400	-469,945	환급	공급 59 평형
				165	2,820,700	-329,645	환급	공급 64 평형
				185	3,016,800	-133,545	환급	공급 71 평형
				197	3,124,000	-26,345	환급	공급 75 평형

상가	예상 평균 종전자산 (천원)	예상 권리가액(천원)		동일 층 예상 분양가격 (천원)	예상 분담금(천원)		비고 (동일전용 면적기준)
		예상 비례율	예상권리가액		예상분담금	구분	
※ 향후 설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금추정액이 달라질 수 있습니다.							
A동 1층	1,158,550	103.29%	1,196,666	1,287,300	90,634	추가분담	1층
A동 2층	7,536,000	103.29%	7,783,934	9,148,800	1,364,866	추가분담	2층
A동 3층	738,750	103.29%	763,055	903,800	140,745	추가분담	2층
B동 1층	601,950	103.29%	621,754	586,500	-35,254	환급	1층
B동 2층	978,570	103.29%	1,010,765	928,800	-81,965	환급	2층
C동 1층	790,400	103.29%	816,404	782,000	-34,404	환급	1층
C동 2층	1,440,400	103.29%	1,487,789	1,545,500	57,711	추가분담	2층
가동 (유치원)	8,821,000	103.29%	9,111,211	10,951,600	1,840,389	추가분담	1층
나동 (복지시설)	1,078,250	103.29%	1,113,724	425,500	-688,224	환급	1층

이 하 여 백

VI

관련 도면



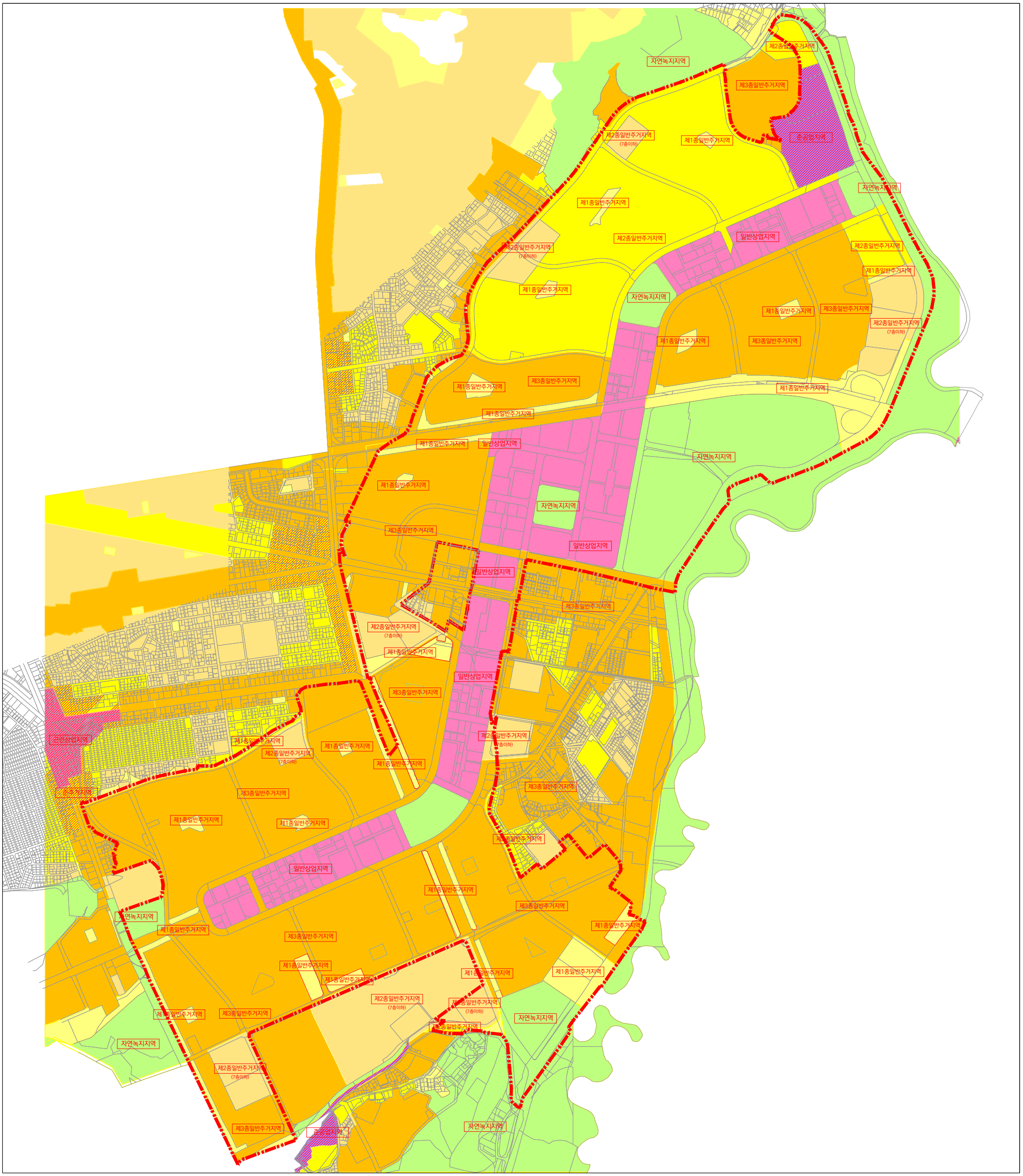
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도 (기정)

지구단위계획구역계

N

0 50 100 200 400 800m



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

용도지역·지구 결정도 (기정)

- 지구단위계획구역계
- 제1 종일반주거지역
- 제2 종일반주거지역(7층이하)
- 제2 종일반주거지역
- 제3 종일반주거지역
- 준주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

용도지역·지구 결정도 (변경)

지구단위계획구역계
제1 종일반주거지역
제2 종일반주거지역(7층이하)
제2 종일반주거지역
제3 종일반주거지역
준주거지역
근린상업지역
일반상업지역
준공업지역
자연녹지지역

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

도시기반시설 결정도 (기정)

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

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

도시기반시설 결정도 (변경)

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

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

가구 및 획지 결정도 (기정)

지구단위계획구역계

A1 가구 / ① 획지 — 주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)

B1 가구 / 1-1 획지 — 중심지역(목동중심지구)

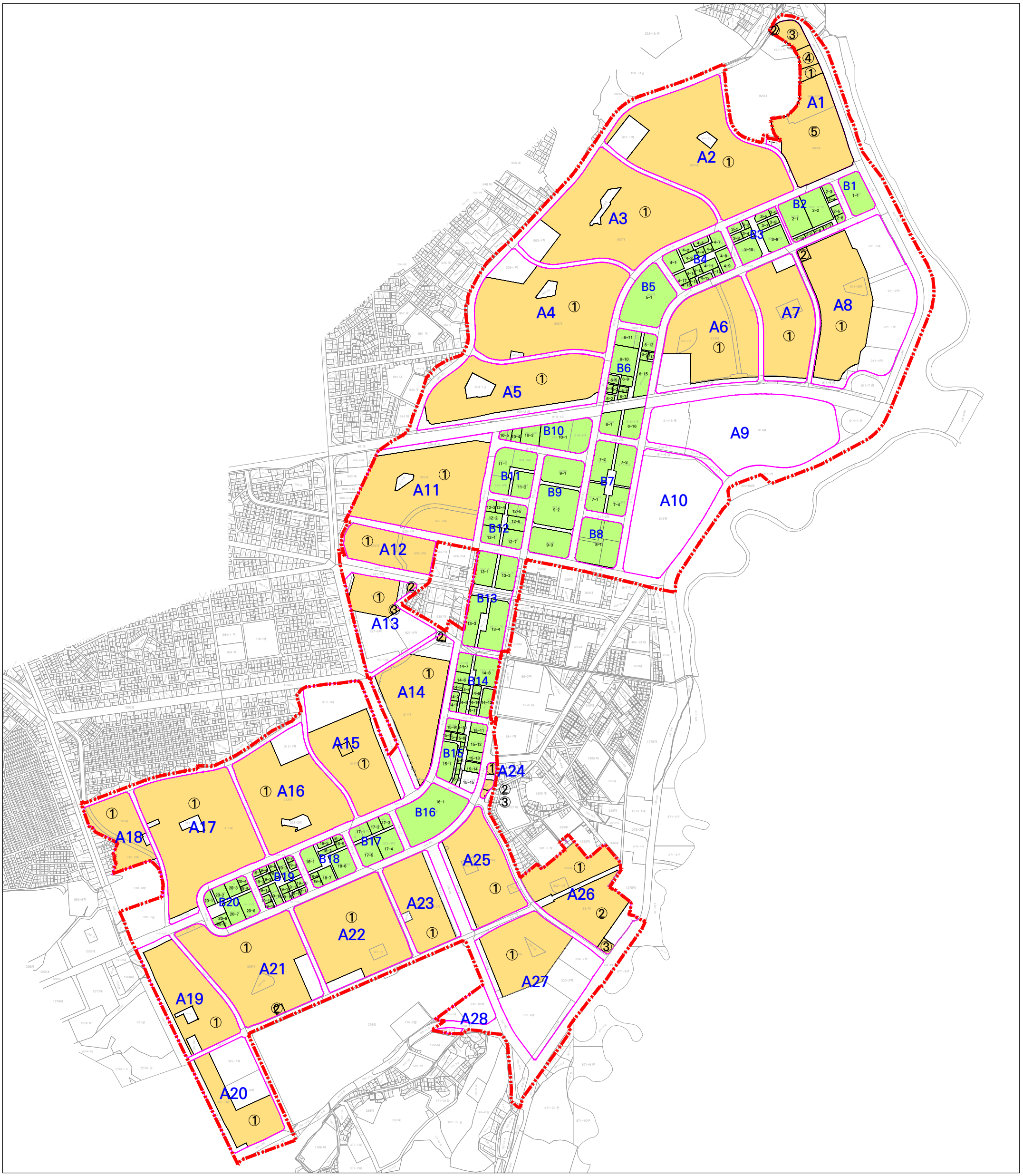
대지분할가능선

N

0 50 100 200 400 800m

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

가구 및 획지 결정도 (변경)



지구단위계획구역계

A1 가구 / ① 획지 — 주거지역 및 기타지역(공동주택용지 및 그 일원)

B1 가구 / 1-1 획지 — 중심지역(목동중심지구)

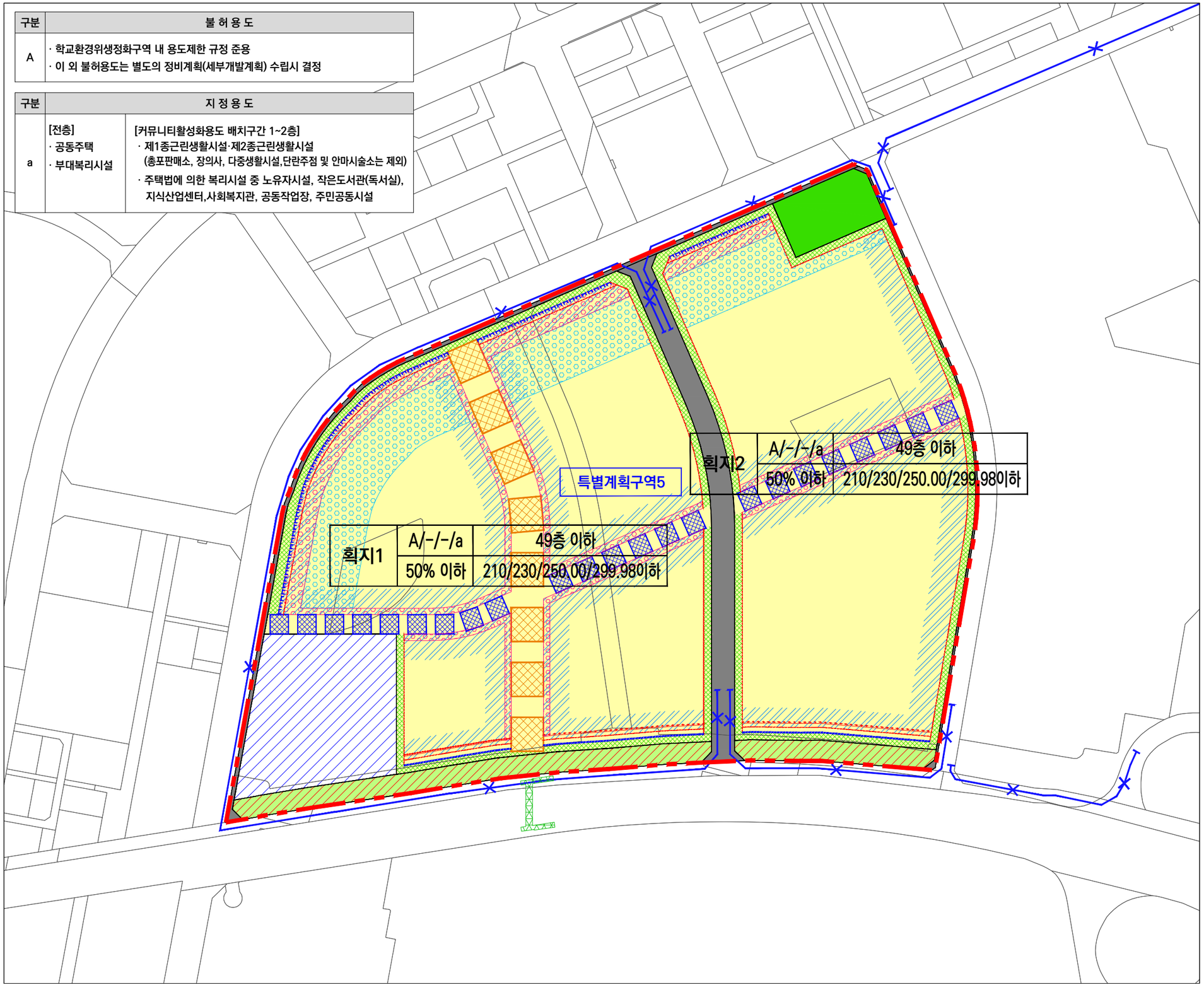
대지분할가능선

N

0 50 100 200 400 800m

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

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



목동 5단지 아파트 재건축 사업

지구단위계획 변경 (안)

특별계획구역5 세부개발계획 결정도

범 례 (Legends)

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

획지 번호	불허/허용/권장/지정용도	최고높이
	건폐율	기준/허용/상한/법적상한용적률

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

정비구역 결정도

범 례 (Legends)

재건축사업 정비구역

지적선

목동 5단지 아파트
재건축 정비사업

N

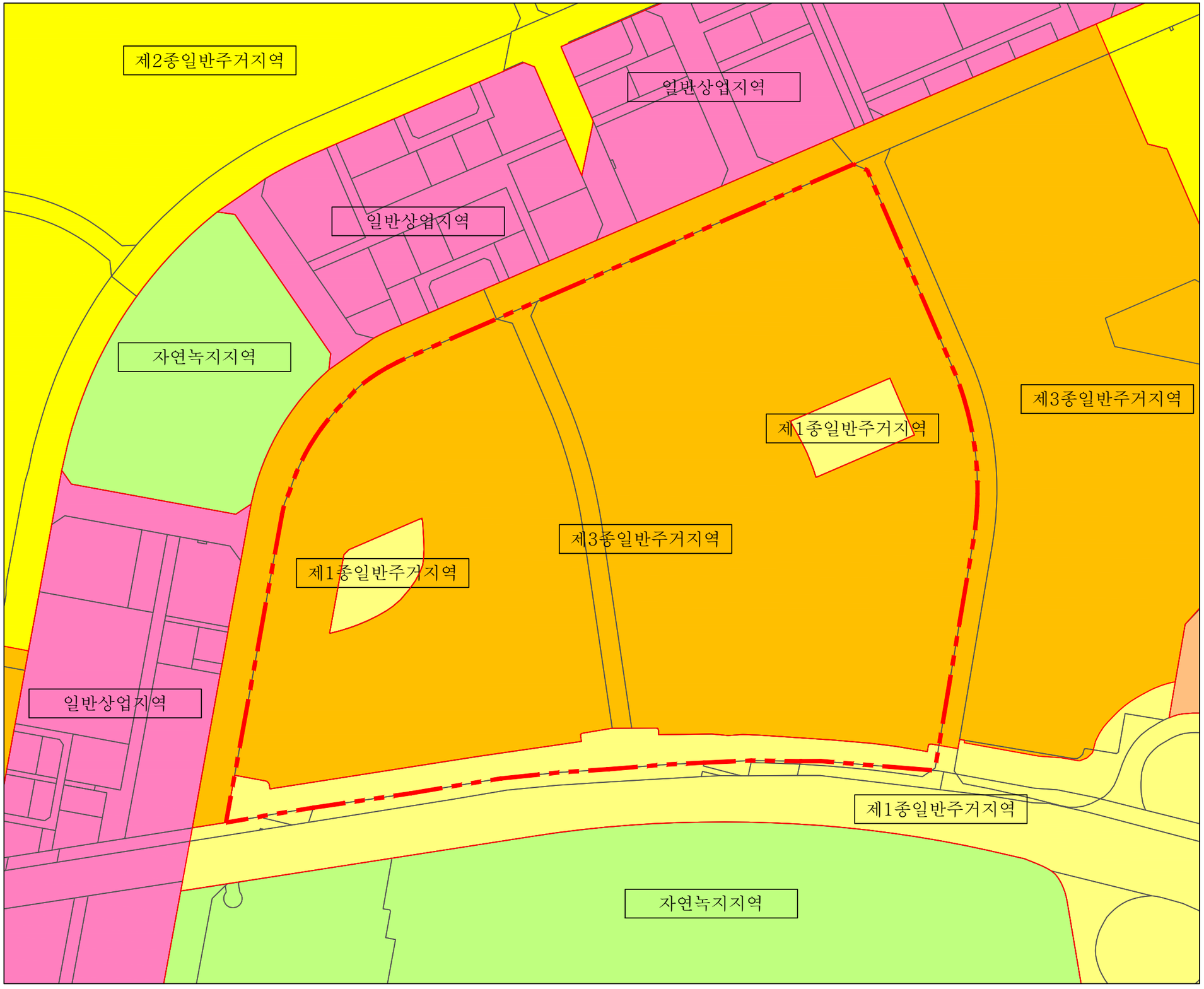
Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

용도지역·지구 결정(기정)도



범 례 (Legends)

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

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

용도지역·지구 결정(변경)도

제2종일반주거지역

일반상업지역

일반상업지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

일반상업지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

범 례 (Legends)

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

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

도시계획시설 결정(기정)도

범 례 (Legends)

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

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

도시계획시설 결정(변경)도

범 례 (Legends)

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

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

문 화 공 원 ②

공 공 청 사 ④

주 차 장 ①

주 차 장 ②

공 공 청 사 ⑥

공 공 청 사 ⑭

공 원 ①

공 공 청 사 ④

주 차 장 ⑨

도 서 관 ①

전기공급설비 ②

차 량 ③

공 공 공 지 ①

체육시설 ①

운동장 ①

녹 지 ⑤

녹 지 ④

녹 지 ⑱

대(집) 3-158

대(보) 3-159

대(집) 3-157

대(집) 3-156

대(집) 3-155

중(집) 2-A

중(집) 1-280

광(수) 1-12

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

가구 및 획지의 규모 결정도



범 례 (Legends)

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

N

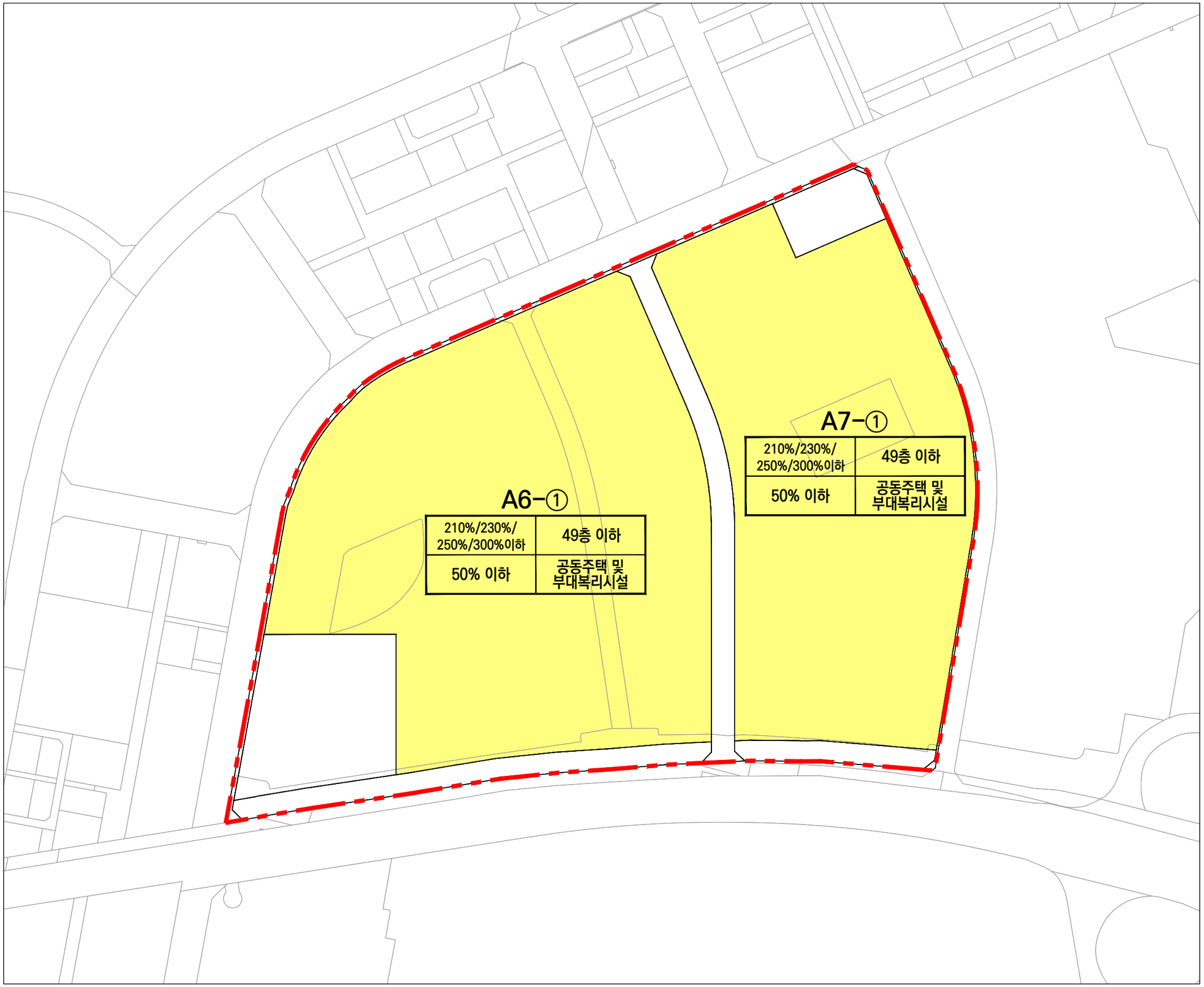
Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

건축물의 주용도·건폐율 용적률·높이 결정도



범 례 (Legends)

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

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

건축물의 건축선 등에 관한 결정도

범 례 (Legends)

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

N

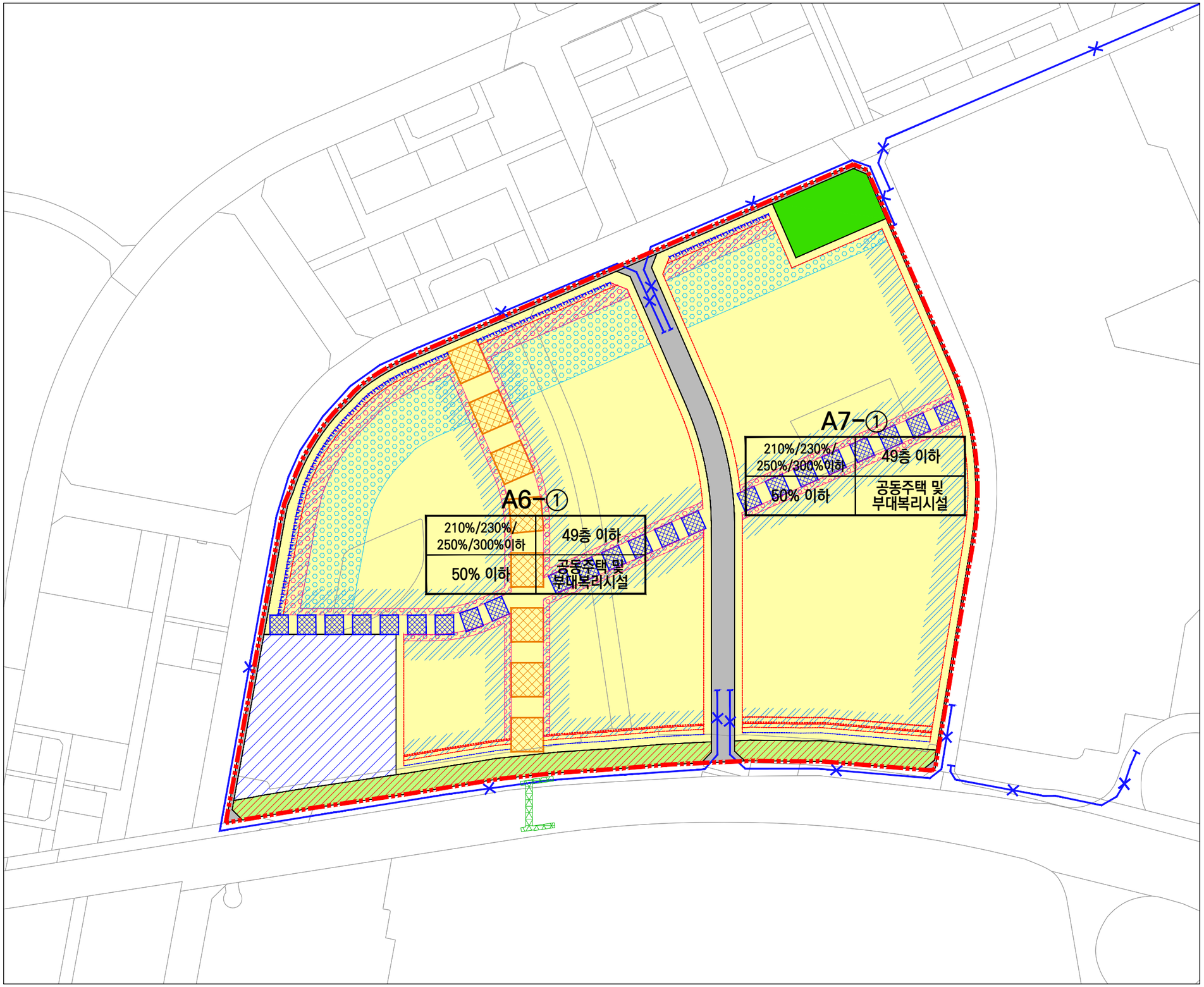
Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

목동 5단지 아파트 재건축 사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정 (안)

정비계획 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 획지
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 공공보행통로(25m)
- 공공보행통로(15m)
- 저층 배치구간(7층)
- 중저층 배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축지정선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 고층부 벽면한계선
- 차량출입불허구간
- 입체보행교
- 계획지침 (용적률 / 최고높이 / 건폐율 / 주용도)

N

Scale = 1 : 3,000

0 10 25 50 100 200m

Ⅶ

교통성 검토서

1 서론

2 교통환경 조사분석

3 장래 교통영향분석

4 교통운영개선방안

1 서론

1. 사업의 배경 및 목적

- 본 분석은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대의 재건축사업으로 인하여 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음.

2. 사업의 범위

1) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 완공년도 : 2030년
- 목표연도 : 단기목표년도 2031년(완공후 1년), 장기목표년도 2035년(완공후 5년)

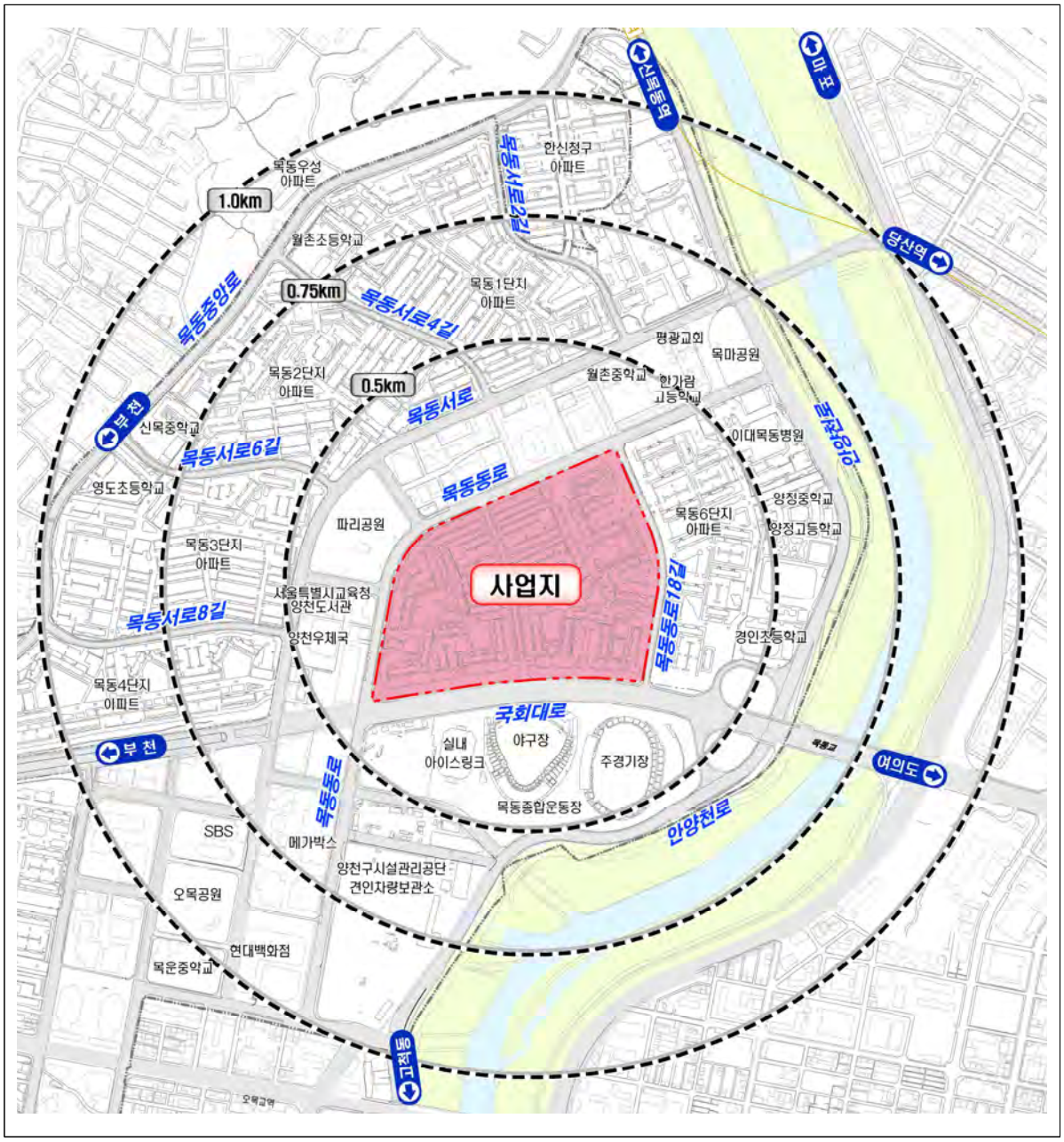
2) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대
- 본 사업부지를 중심으로 하여 주변 일대를 공간적 범위로 함.

3) 내용적 범위

- 교통환경조사분석 : 교통시설 및 교통소통, 가로망 현황
- 교통수요예측 : 장래 교통수요 예측 및 장래 계획교차로 방향별 교통량 예측
- 종합개선방안 : 문제점 및 개선방안

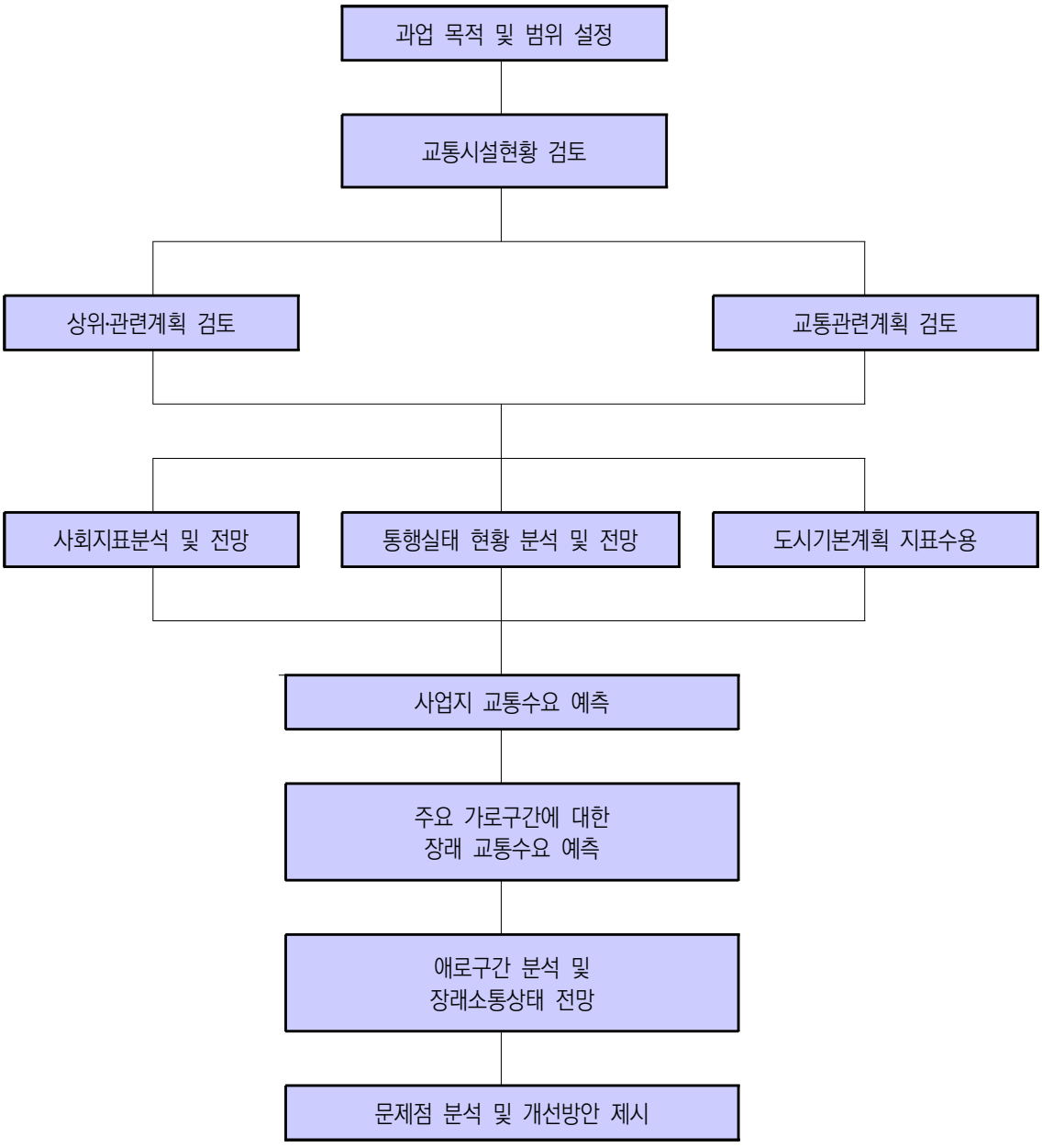
■ 사업지 위치도


사업지
1.0km
0.75km
0.5km
목동우성 아파트
한신청구 아파트
월촌초등학교
목동1단지 아파트
목동2단지 아파트
평광교회
목마공원
월촌중학교
한가람 고등학교
이대목동병원
신목중학교
영도초등학교
파리공원
목동3단지 아파트
목동6단지 아파트
양정중학교
양정고등학교
서울특별시교육청 양천도서관
양천우체국
경인초등학교
목동4단지 아파트
실내 아이스링크
야구장
주경기장
목동종합운동장
SBS
메가박스
양천구시설관리공단 견인차량보관소
오목공원
현대백화점
목운중학교
목동서로
목동동로
목동중앙로
목동서로4길
목동서로6길
목동서로8길
목동동로18길
국회대로
안양천로
당산역
여의도
부천
고척
미포
목동사로2길

3. 계획수립 방법

- 본 과업에서는 과업수행방법 설정, 사업개요, 교통현황조사 및 분석, 관련계획검토 등의 과정을 통해 과업 대상지의 교통상의 문제점을 도출하였음.
- 사회지표 통행실태 분석 및 전망과 도시교통 지표 수용 및 예측
- 사업지 인근 교차로 및 가로의 장래 소통상태 예측 후 애로구간 분석 및 교통소통 상태 전망
- 문제점 분석 및 개선안 제시를 통한 교통운영방안 수립
- 본 과업의 계획수립 과정은 [그림 2]와 같음.

■ 교통성 검토서 과정도



4. 사업개요

1) 사업개요

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대 주택재건축사업으로 대지면적 204,003.20㎡ 규모의 사업임.

<table>
<tr><th colspan="4">구 분</th><th colspan="4">사 업 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="4">사업명</td><td colspan="4">목동5단지 주택재건축</td></tr>
<tr><td colspan="4">사업지 위치</td><td colspan="4">서울특별시 양천구 목동동로 350</td></tr>
<tr><td colspan="4">사업기간</td><td colspan="4">2023년 ~ 2030년</td></tr>
<tr><td colspan="4">주용도</td><td colspan="4">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="4">지역 · 지구</td><td colspan="4">제3종일반주거지역, 지구단위계획구역</td></tr>
<tr><td colspan="4">규모</td><td colspan="4">지하3층 ~ 지상49층</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축
개요</td><td colspan="3">대지면적</td><td colspan="4">204,003.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축면적</td><td colspan="4">42,840.67㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축연면적</td><td>지상</td><td colspan="4">509,045.30㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="4">351,928.00㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="4">860,973.30㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건폐율</td><td colspan="4">21.00%</td></tr>
<tr><td colspan="3">용적율</td><td colspan="4">299.98%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td colspan="3">법정주차대수</td><td colspan="4">5,302대</td></tr>
<tr><td colspan="3">주차수요대수</td><td colspan="4">4,968대(2031년 기준, 원단위법, 평일)</td></tr>
<tr><td colspan="3">계획주차대수</td><td colspan="4">계획주차대수 : 7,932대
- 법정주차대수 대비 149.6% 확보
- 주차수요대수 대비 159.7% 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발생
교통량</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2031년</td><td>주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)</td><td>115</td><td>883</td><td>166</td><td>166</td><td>281</td><td>1,049</td><td>1,330</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>4,372</td><td>4,372</td><td>1,264</td><td>1,264</td><td>5,636</td><td>5,636</td><td>11,272</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2035년</td><td>주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)</td><td>117</td><td>874</td><td>160</td><td>160</td><td>277</td><td>1,034</td><td>1,311</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>4,303</td><td>4,303</td><td>1,241</td><td>1,241</td><td>5,544</td><td>5,544</td><td>11,088</td></tr>
</table>

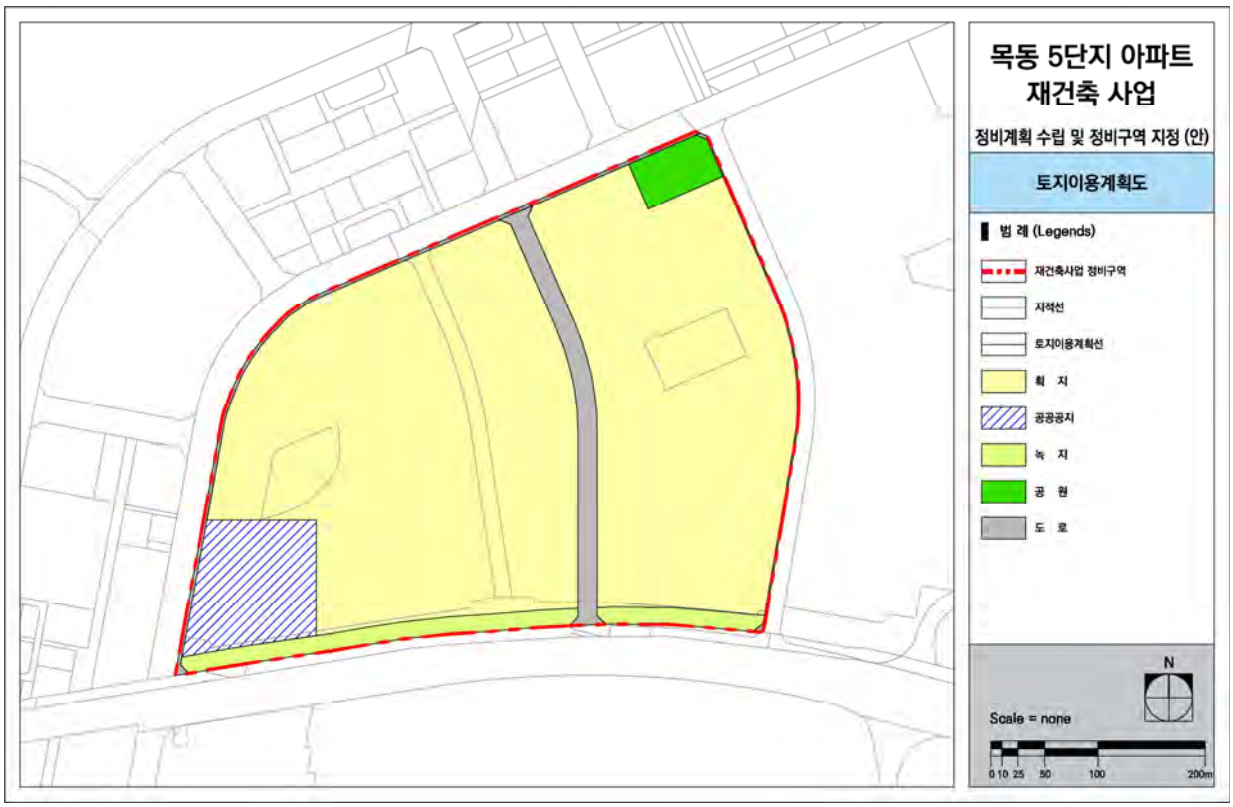
주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

2) 토지이용계획도

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	168,327.2	82.5	-
	획지1	95,325.3	46.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	73,001.9	35.8	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소 계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공 원	3,445.4	1.7	-
	녹 지	8,345.3	4.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

■ 토지이용계획도



3) 건축개요

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	19,650.00	492,615.30	512,265.30
	지하주차장	306,540.00	-	306,540.00
	기계·전기실	6,000.00	-	6,000.00
	부대복리시설	16,930.00	8,400.00	25,330.00
	소계	349,120.00	501,015.30	850,135.30
근린생활시설	근린생활시설	-	8,030.00	8,030.00
	지하주차장	2,808.00	-	2,808.00
	소계	2,808.00	8,030.00	10,838.00
합 계		351,928.00	509,045.30	860,973.30

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적				계약면적
				벽체	계단실/복도	소계		부대시설	기계/전기실	지하주차장	소계	
기부채납임대	59	4	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	0	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	소계	4	239.60	24.40	80.00	104.40	344.00	16.55	3.92	213.09	233.56	577.56
임대	59	368	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	90	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	소계	458	29,684.20	3,009.80	9,385.00	12,394.80	42,079.00	2,050.92	485.74	26,399.26	28,935.92	71,014.92
조합원 및 일반분양	59	496	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	1,606	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	99	511	99.90	9.50	24.50	34.00	133.90	6.90	1.63	88.85	97.38	231.28
	124	397	124.90	10.50	25.00	35.50	160.40	8.63	2.04	111.08	121.75	282.15
	135	229	135.90	11.50	26.50	38.00	173.90	9.39	2.22	120.87	132.48	306.38
	151	94	151.90	14.50	28.00	42.50	194.40	10.49	2.48	135.10	148.07	342.47
	165	44	165.90	15.00	30.50	45.50	211.40	11.46	2.71	147.55	161.72	373.12
	185	47	185.90	16.50	31.50	48.00	233.90	12.84	3.04	165.34	181.22	415.12
	197	44	197.90	17.50	32.50	50.00	247.90	13.67	3.24	176.01	192.91	440.81
	소계	3,468	336,838.20	31,901.60	81,452.50	113,354.10	450,192.30	23,262.18	5,507.41	299,578.34	328,347.49	778,539.79
합계		3,930	366,522.40	34,911.40	90,837.50	125,748.90	492,271.30	25,313.10	5,993.15	325,977.60	357,283.41	849,554.71

2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통현황

1) 조사개요

- 본 과업은 서울특별시 양천구 목동동로 350 일대 주택재건축사업에 관한 사항으로, 과업 대상지 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설과 가로 및 교차로의 방향별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같음.

■ 현장조사 개요

구분	조사항목	조사내용	조사지점	조사시기	비고
교통량 조사	교차로 교통량	• 시간대별 방향별 교통량조사	공간적 범위내 3개 교차로 및 in-out 7개 지점	2023.08.16. (수)	방향별,시간대별, 차종별 조사 (영상조사)
	가로 교통량	• 공간적 범위내 교차로 교통량조사 활용하여 구간별 가로교통량 산정	-	-	-
기하구조 및 신호운영 조사	교차로 기하구조	• 차로폭 및 차로수 • 도류화, 교통섬 • 횡단보도위치 및 차량정지선 위치 • 보도폭 및 보도시설물 설치현황 • 노면마킹 등 조사	공간적 범위내 3개 교차로	2023.08.16. (수)	현장조사 및 사진촬영
	교통 신호운영	• 신호등 설치 여부 • 현시 및 주기			
교통안전시설물		• 교통안전 표지판 설치 현황	공간적 범위내 가로구간	2023.08.16. (수)	현장조사
교통시설물 설치현황		• 버스정류장, 택시정류장, 신호등, 횡단보도, 육교, 지하통로, 버스베이, 택시베이 등	공간적 범위내 가로구간		

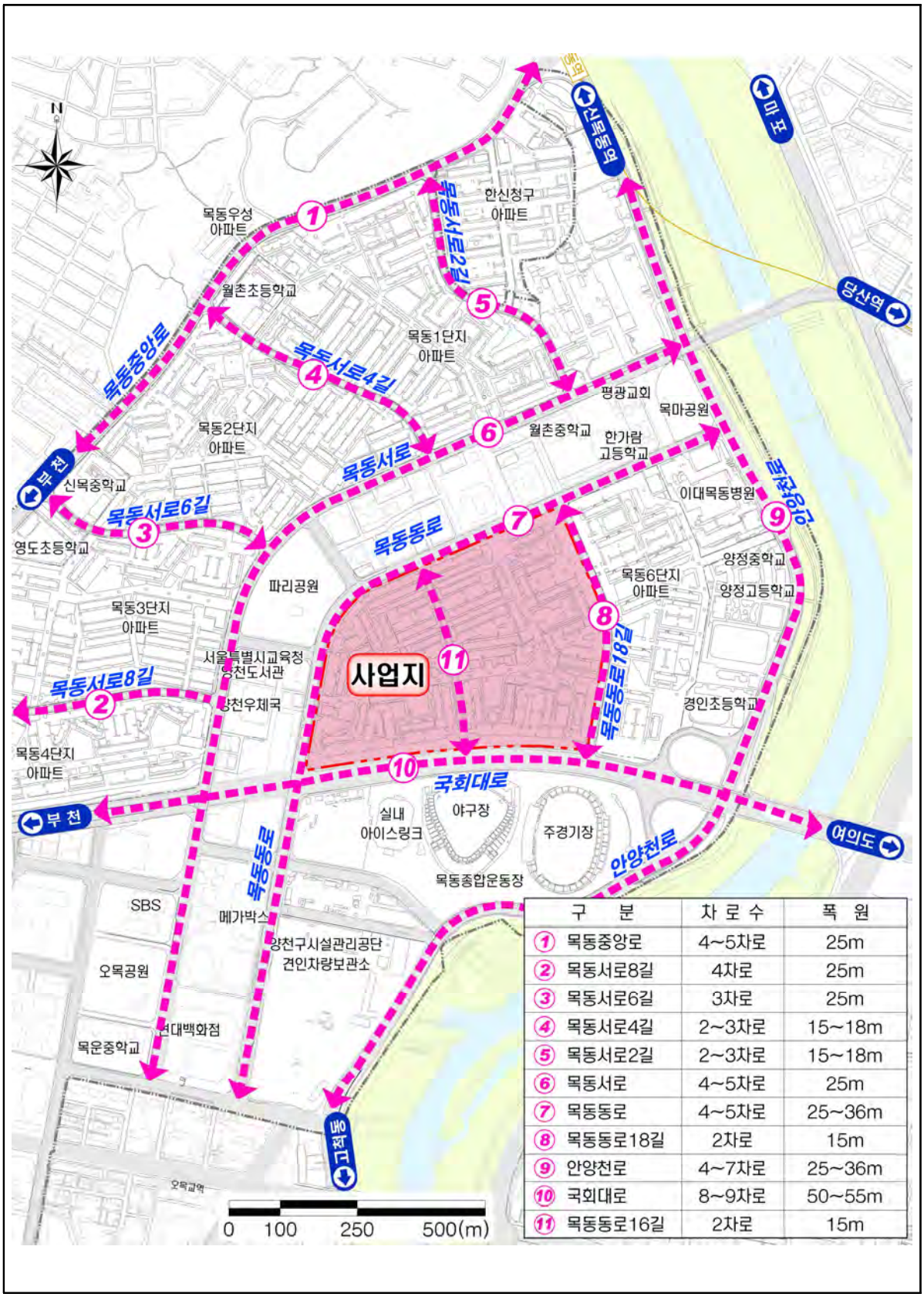
2) 사업지 주변 가로망 체계 현황

- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음.

■ 사업지구 주변 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(왕 복)	비 고
남북방향	목동서로4길	15~18	2~3	-
	목동서로2길	15~18	2~3	-
	목동서로	25	4~5	-
	목동동로	25~36	4~5	사업지 서측, 북측도로
	목동동로18길	15	2	사업지 동측도로
	안양천로	25~36	4~7	-
	목동동로16길	15	2	사업지 내부도로
동서방향	목동중앙로	25	4~5	-
	목동서로8길	25	4	-
	목동서로6길	25	3	-
	국회대로	50~55	8~9	사업지 남측도로

■ 주변지역 가로망 현황도



구 분	차 로 수	폭 원
① 목동중앙로	4~5차로	25m
② 목동서로8길	4차로	25m
③ 목동서로6길	3차로	25m
④ 목동서로4길	2~3차로	15~18m
⑤ 목동서로2길	2~3차로	15~18m
⑥ 목동서로	4~5차로	25m
⑦ 목동동로	4~5차로	25~36m
⑧ 목동동로18길	2차로	15m
⑨ 안양천로	4~7차로	25~36m
⑩ 국회대로	8~9차로	50~55m
⑪ 목동동로16길	2차로	15m

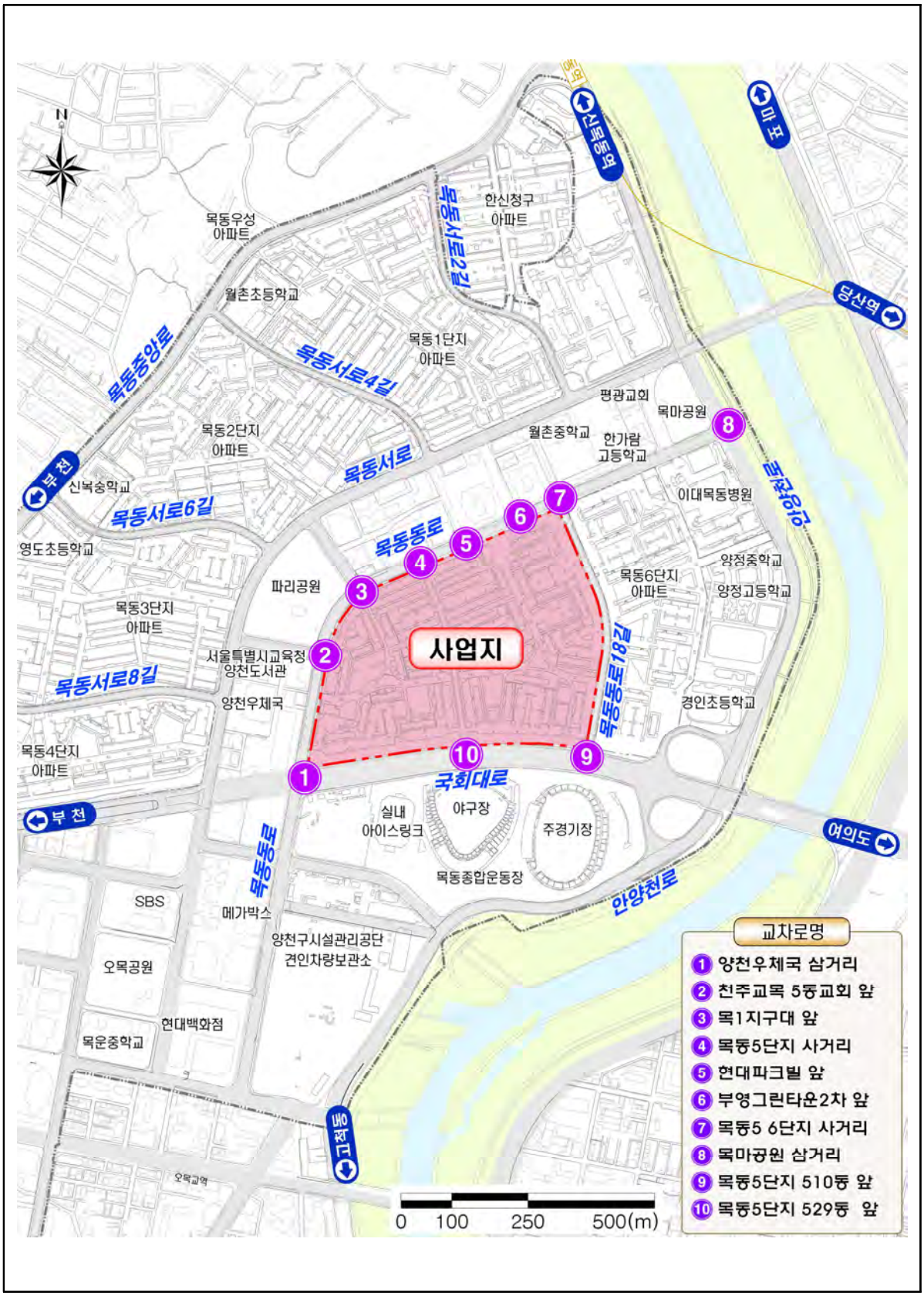
3) 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 10개소에 대하여 교통량 조사를 실시하였으며, in-out 운영하는 교차로를 제외하고 교차로 분석 가능한 지점에 대하여 분석대상 교차로를 선정하였음.
- 교차로의 형태는 3지교차로 3개소, in-out 운영하는 교차로 7개소로 나타났음.

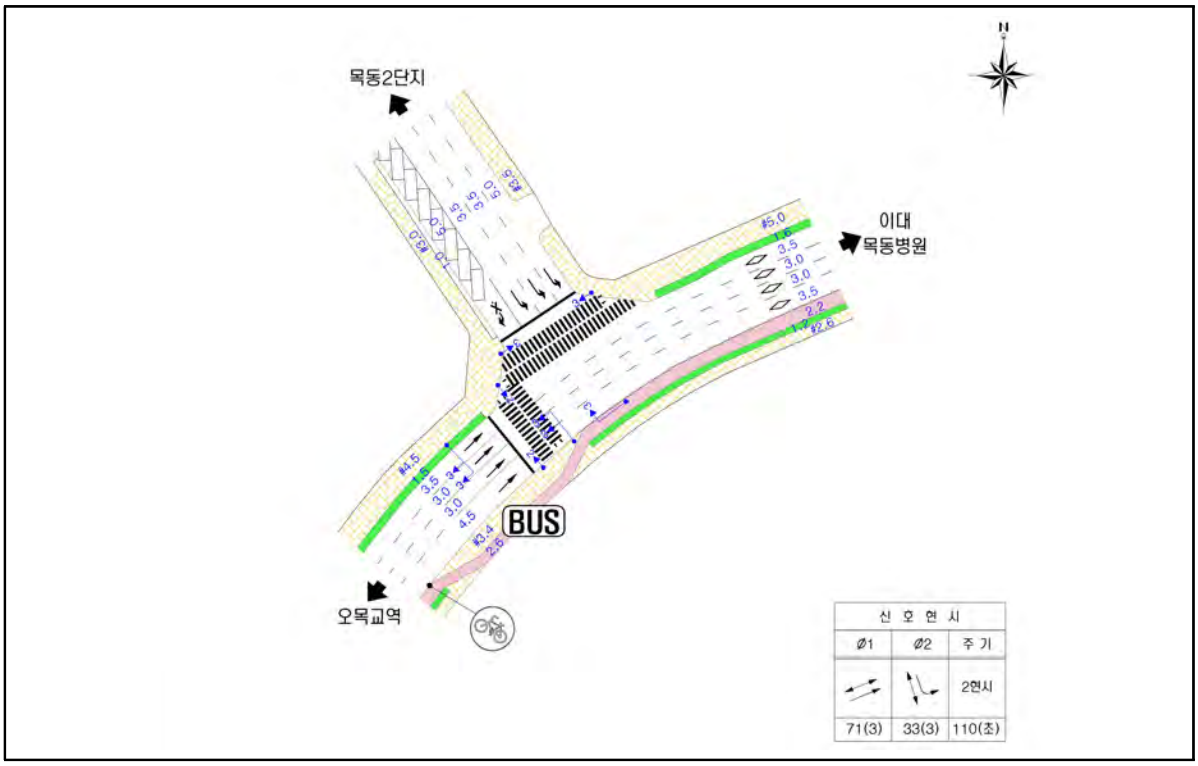
■ 교차로 형태 및 신호운영현황

교차로명	교차로형태	신호설치여부	신호현시	주기(초)	비고
① 양천우체국삼거리	in-out	O	-	-	-
② 천주교목5동교회 앞	in-out	O	-	-	-
③ 목1지구대 앞	3지	O	2현시	110	-
④ 목동5단지사거리	in-out	O	-	-	-
⑤ 현대파크빌 앞	in-out	O	-	-	-
⑥ 부영그린타운2차 앞	3지	O	2현시	110	-
⑦ 목동5.6단지사거리	in-out	O	-	-	-
⑧ 목마공원삼거리	3지	O	2현시	130	-
⑨ 목동5단지 510동 앞	in-out	X	-	-	-
⑩ 목동5단지 529동 앞	in-out	X	-	-	-

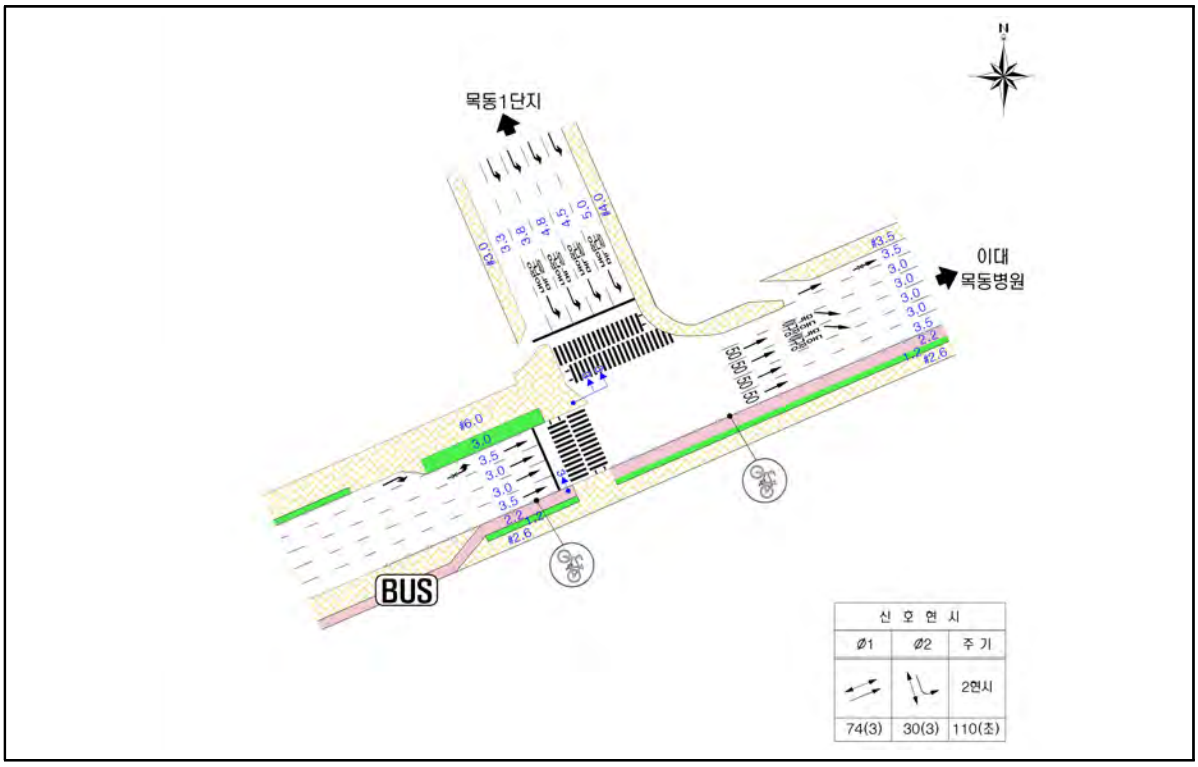
■ 분석대상 교차로 Key-Map



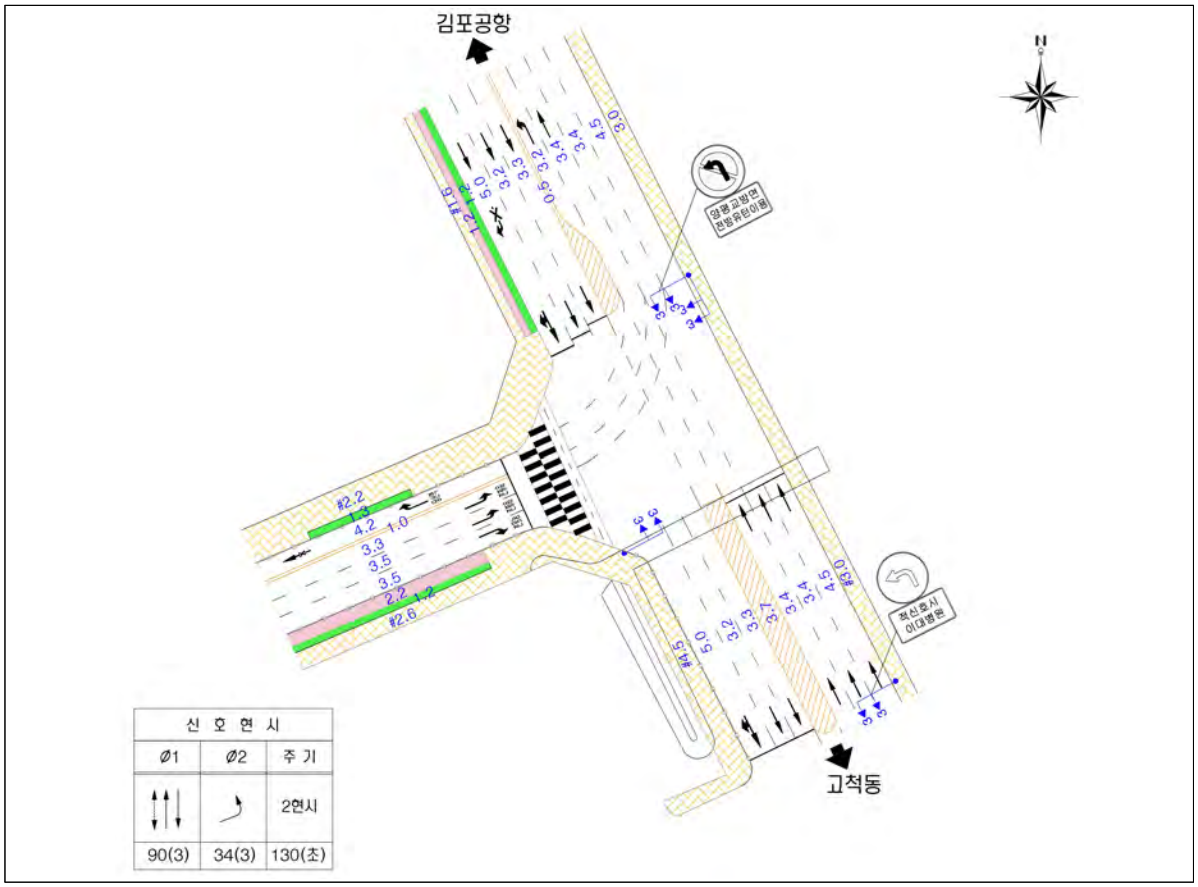
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(③목1지구대 앞)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑥부영그린타운2차 앞)



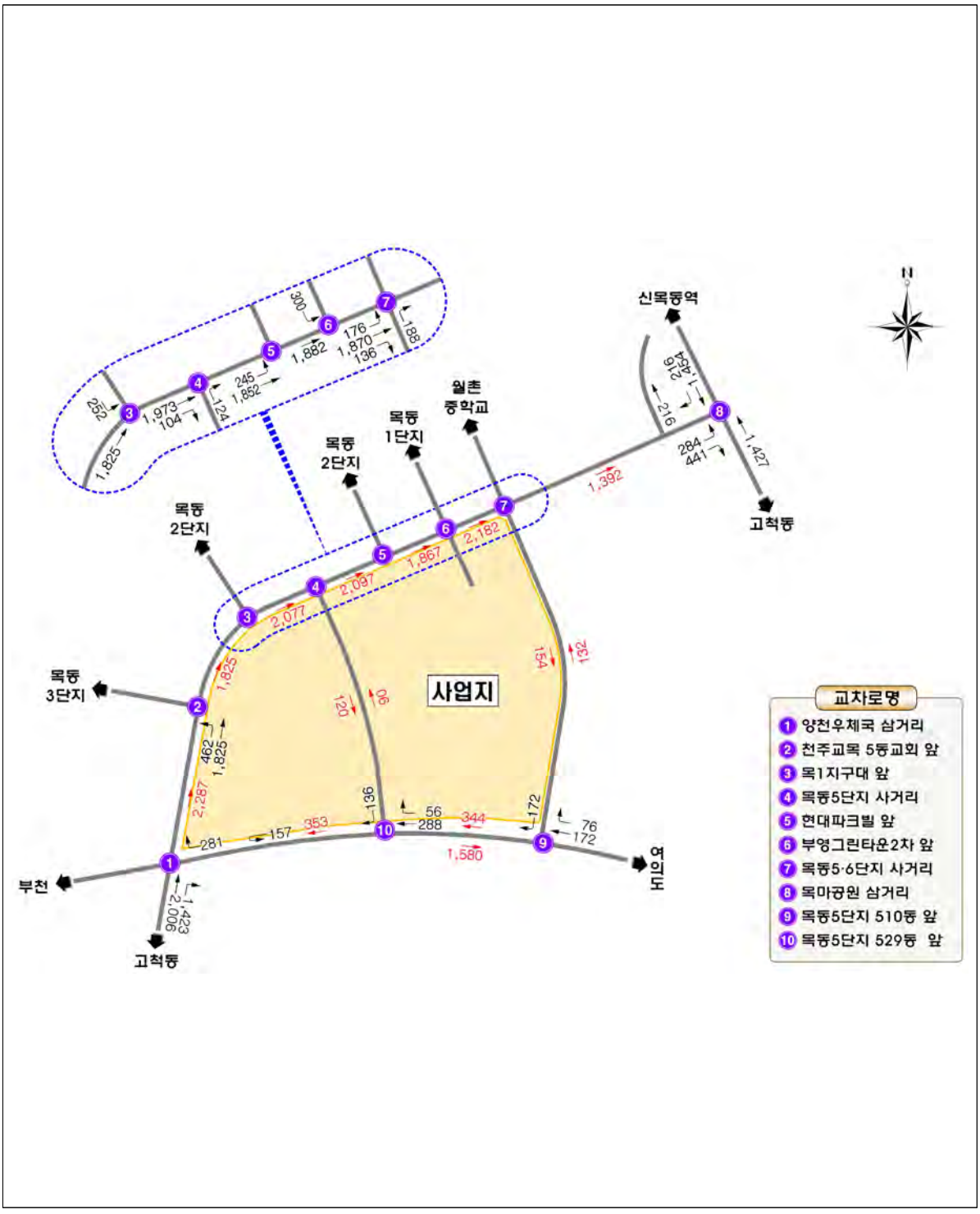
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑧목마공원삼거리)



4) 교통소통 현황

가) 주변가로 및 교차로 교통량현황

■ 사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2023년, 평일, 08~09시, 대/시)



나) 가로 및 교차로 서비스 수준 분석 방법

(1) 가로 서비스수준 분석

- 가로구간 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 기준에 따라 고속도로 기본구간, 다차로 도로, 도시 및 교외간선도로, 2차로도로로 분류되며, 본 분석에서는 도시 및 교외간선도로, 2차로도로 서비스수준을 분석하였음.

■ 가로구간 분류 기준

구분	조건	효과척도
고속도로 기본구간	• 중앙분리대를 포함하여 한방향 2차로 이상의 도로 • 완전 출입통제 방식 ex) 고속국도, 자동차 전용도로	밀도, V/C
다차로 도로	• 양방향 4차로 이상의 도로 • 진출입 허용 • 평균 신호등 밀도 1.0개/km이하 ex) 확장 또는 신설된 일반국도	평균통행속도
도시 및 교외간선 도로	• 편도 2차로 이상의 도로 • 신호교차로간 거리 3km이내	평균통행속도
2차로 도로	• 양방향 2차로 도로	총지체율 / 통행속도

■ 도시 및 교외간선도로 분석과정

- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(Measure Of Effectiveness, MOE)는 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 “평균통행속도”를 사용하였음.
- 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 도출하였음.

① 분석대상 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고 간선도로에 영향을 주는 물리적 조건, 교통조건에 관한 모든 자료를 수집함.

② 간선도로 유형 결정

- 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 결정함.

■ 간선도로 유형결정 기준

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

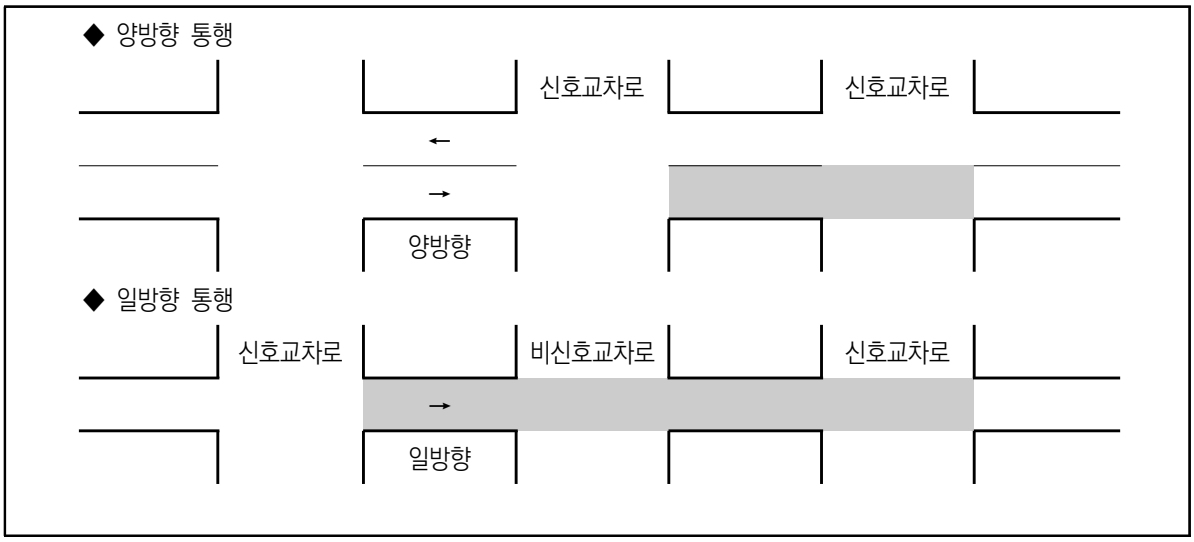
구분	양 호	보 통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

③ 간선도로 분석구간별 분류

- 간선도로의 서비스수준은 구간(segment) 단위로 분석되며 이것은 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 의미함.
- 다음 그림은 양방향통행 도로와 일방통행 도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있음.

■ 도로의 분석구간 개념도



④ 순행시간 산정

- 주행시간(순행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지치제의 영향을 받지 않으며 순행하는 시간을 의미하며 순행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음.
- 또한, 분석구간의 순행시간을 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간길이(km), 측면마찰 정도를 알아야 함.

■ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	I		II		III	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 노면마찰 정도 설정 기준

도 로 유 형	I 유형		II 유형		III 유형	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

⑤ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임.

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서,

- d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
- d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
- d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
- PF = 연동계수
- f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
- d_3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음.

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

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

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

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

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

여기서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함.

즉,

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

여기서, 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
교차로총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든교차로에서의 총접근지체(s)
3600 = 평균통행속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 서비스수준 분석

- 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 분석하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음.

■ 간선도로의 서비스수준 기준

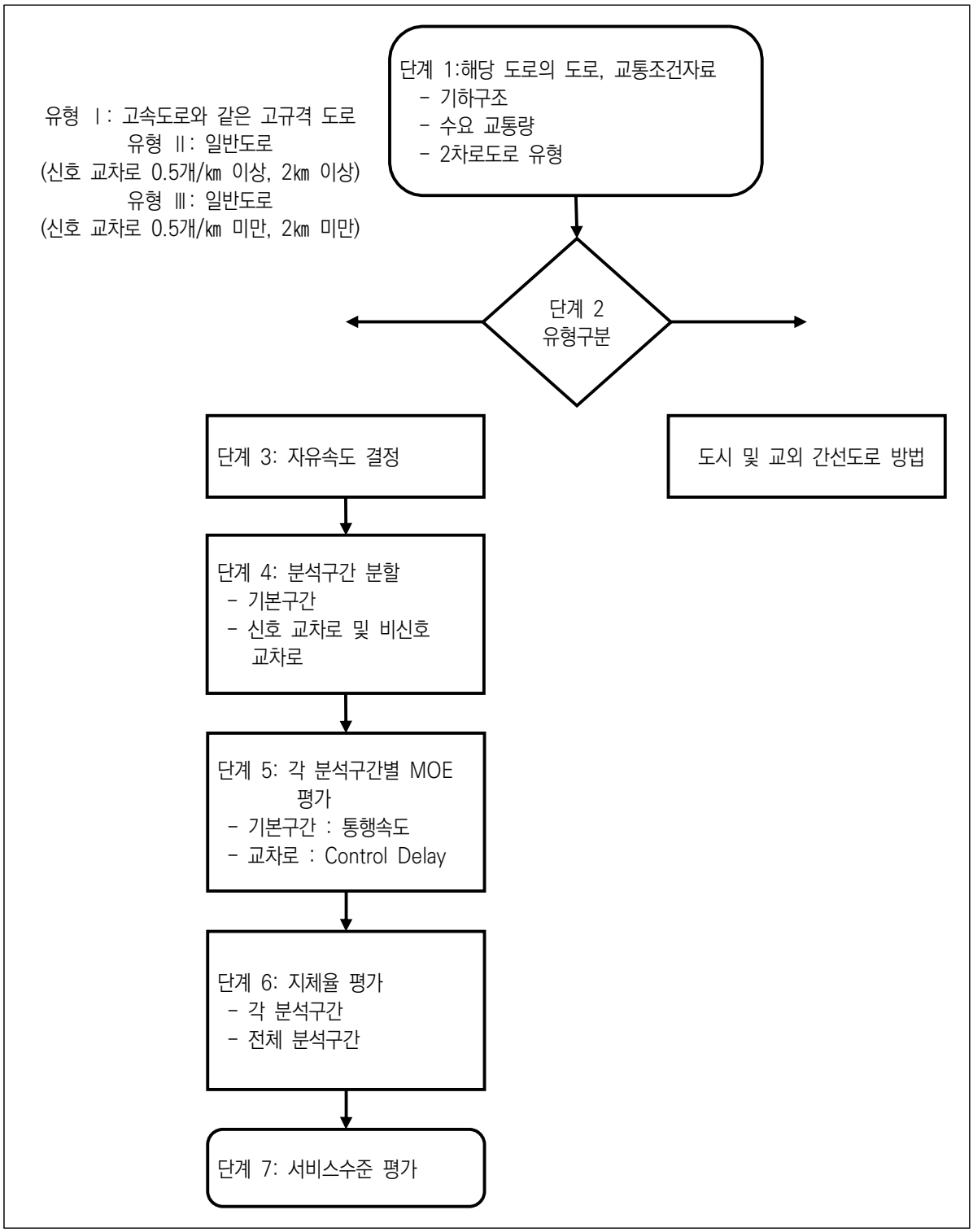
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

(2) 2차로도로 서비스수준 분석

- 2차로 도로구간의 서비스수준 분석은 다음 그림과 같은 절차를 통해 나타낼 수 있음.

■ 가로구간 분류 기준



- 2차로도로는 중앙선을 기준으로 하여 각 방향별로 한 차로씩 차량이 운행되는 도로를 말하는 것으로, 2차로도로에서는 고속 차량이 저속 차량에 의해 통행이 지연되는 경우, 대향차로를 이용할 수 있는 시거와 대향차량과의 간격이 확보되어야만 추월을 할 수 있으므로, 단순히 옆 차로를 이용해서 추월할 수 있는 다차로도로보다 교통량 처리 능력이 상당히 떨어진다. 따라서 2차로도로는 “총지체율”과 “평균통행속도”의 효과척도로 서비스 수준을 판단함.
- 총지체율이란 운전자가 희망하는 속도에 대한 지체정도를 표현하는 척도이다. 교통량이 적을 때에는 차량들은 거의 지체되지 않으며, 평균 차두간격도 커지므로 추월 가능성이 높아진다. 교통량이 적은 조건에서 총지체율은 낮지만, 용량에 가까워질수록 추월기회가 줄어들어 거의 모든 차량들이 차량군을 형성하게 되고 총지체율은 높아짐.
- 또 다른 효과척도인 평균통행속도는 주어진 도로·교통 조건에서 일정구간을 주행하는 차량의 평균속도를 말함.

① 1단계 — 2차로도로 유형구분

- 2차로도로는 도로·교통 여건에 따라 다음과 같이 세가지 유형으로 분류함.

■ 유형별 2차로도로의 구분

유 형 별	기 준
유형 Ⅰ	연속 교통류 특징을 가지고 있는 2차로도로(고규격 고속도로)
유형 Ⅱ	도로주변이 개발이 미비하며, 연속류와 단속류 특징이 혼재된 포함한 2차로도로 (주요특징은 신호교차로 간격이 2㎞ 이상)

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

② 2단계 — 구간분할과 각 분석대상 구간별 MOE 평가

- 신호교차로의 영향이 미치는 범위에 따라 구간형태가 나누어 진다. 신호 교차로의 영향이 미치지 않는 구간인 2차로도로 기본구간을 “구간형태 1”이라고 하며, MOE를 평가하기 위한 총지체율과 통행속도를 산정하는 식은 다음과 같음.

$$TDR_{1,i} = 100 \times (1 - e^{(a \times V_d^{-b})} + f_{np,D} + f_{W,D}$$

여기에서, $TDR_{1,i}$= 구간형태 1의 Ⅰ 구간 총지체율(%)

V_d= 진행방향 교통량(승용차/시)

$f_{np,D}$= 방향별 분포 비율과 앞지르기 가능구간 비율에 따른 총지체율 보정계수(%)

$f_{w,D}$ = 차로 폭 및 측방여유폭 총지체율 보정계수(%)

$$ATS_{1,i} = FFS - 0.0132 \times V_d - 0.0037 \times V_o - f_{np,ATS} - f_{w,ATS}$$

여기에서, $ATS_{1,i}$ = 구간형태의 1의 i 구간 평균 통행속도(㎞/h)

FFS = 자유속도(㎞/h)

V_d = 진행방향 교통량(승용차/시)

V_o = 대향교통량(승용차/시)

$f_{np,ATS}$ = 방향별 분포 비율과 앞지르기 가능구간 비율에 따른 통행속도 보정계수(㎞/h)

$f_{w,ATS}$ = 차로 폭 및 측방여유폭 통행속도 보정계수(%)

- 또한 신호교차로의 영향을 받는 구간을 “구간형태 2”로 구분한다. 구간형태 2는 제어지체의 세 가지 요소(감속지체, 정지지체, 가속지체)를 포함하는 구간으로, MOE평가를 위한 총지체율과 통행속도를 산정하는 식은 다음과 같음.

$$TDR_{2,i} = \frac{d}{((3.6 \times L_{2,t})/FFS)}$$

여기에서, $TDR_{2,i}$ = 구간형태의 2의 i 구간 총지체율(%)

d = 제어지체(초/대)

$$ATS_{2,i} = \frac{3.6 \times L_{2,i}}{(d + 3.6 \times L_{2,y}/FFS_{up})}$$

여기에서, $ATS_{2,i}$ = 구간형태의 2의 i 구간 통행속도(㎞/h)

$L_{2,i}$ = 구간형태 2(신호교차로 영향권)의 i 구간 길이(m)

FFS_{up} = 상류부 자유속도(㎞/h)

③ 3단계 — 전체구간에 대한 통행속도와 지체율 평가

- 2차로도로를 운행하는 차량의 운행상태를 나타내는 서비스수준은 A~F까지 모두 여섯 단계로 구분된다. 2차로도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도는 총지체율이며 교통량에 따른 각 서비스수준은 다음 표와 같음.

■ 2차로도로의 서비스수준 기준

구 분	도로유형 I				교통량(pcph)	도로유형II		
LOS	총지체율 (%)	통행속도(kph)				총지체율 (%)	통행속도(kph)	
		100	90	80			70	60
A	≤ 11	≥ 95	≥ 85	≥ 75	≤ 650	≤ 15	≥ 65	≥ 55
B	≤ 21	≥ 85	≥ 75	≥ 65	≤ 1,300	≤ 25	≥ 55	≥ 45
C	≤ 30	≥ 80	≥ 70	≥ 60	≤ 1,900	≤ 40	≥ 45	≥ 40
D	≤ 39	≥ 75	≥ 65	≥ 55	≤ 2,600	≤ 50	≥ 40	≥ 30
E	≤48	≥ 70	≥ 60	≥ 50	≤ 3,200	≤ 60	≥ 35	≥ 25
F	〉48	〈 70	〈 60	〈 50	-	〉60	〈 35	〈 25

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』〈표 7-2〉, p169

(3) 교차로 서비스수준 분석

- 교차로는「도로용량편람, 2013. 국토교통부」의 기준에 따라 신호교차로, 비신호교차로 구분하며, 본 분석에서는 신호교차로 서비스수준을 분석하였음.

■ 차로군 분석에 필요한 입력자료

구 분	조 건	효 과 척 도
신호교차로	신호등에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 제어지체
비신호교차로	신호등 없이 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행우선순위에 의하여 통행권을 부여받음	차량당 평균운영지체

■ 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로의 서비스수준을 나타내는 효과척도 (Measure Of Effectiveness, MOE)는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 "차량당 제어지체"를 사용하였음.
- 차량당 제어지체란, 교차로에서 신호운영으로 인한 총지체로서, 감속지체, 정지지체, 가속지체를 합한 접근치제에다 초기 대기행렬로 인한 초기지체를 합한 것임.
- 초기지체란, 분석기간동안 도착한 차량이 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량들에 의해서 받는 지체임.

① 입력자료 및 교통량 보정

- 입력자료

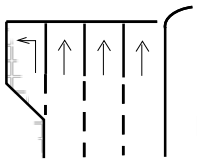
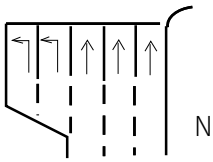
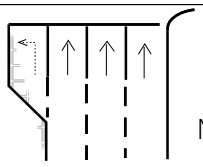
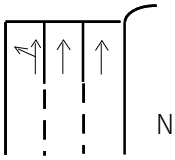
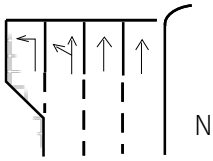
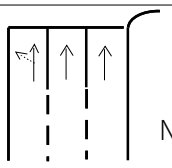
- 도로조건 : 차로수, 차로폭(m), 경사(%), 우회전 교통섬 유무, 횡단보도 유무등
- 교통조건 : PHF, 중차량비율(%), 순행속도(kph), 분석시간(시간), 이동류별 교통수요(vph), U턴 교통량 (vph), 초기대기차량대수(대)등
- 신호조건 : 주기(초), offset(초), 차량녹색시간(s), 황색시간(s), 좌회전 형태 등

■ 신호운영과 좌회전 차로별 구분

좌회전차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용차회전 차로수	
	1	2	1	2
양방향보보좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

* : 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

■ 교차로 구조와 좌회전 CASE 구분

전용 좌회전 차로	 N=3	 N=3	 N=3 비보호좌회전
	CASE 1	CASE 2	CASE 3
	N = 직진 및 우회전 차로수		
공용 좌회전 차로	 N=3	 N=4	 N=3 비보호좌회전
	CASE 4	CASE 5	CASE 6
	N = 접근로 전체 차로수		

주) 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음

• 교통량 보정

- 첨두 시간교통류율 환산 : $V_P = V_H / PHF$

- 차로이용률 보정 : $V = V_P / F_U$

여기서, V = 보정된 교통량(vph)
VP = 첨두 시간교통류율(vph)
FU = 차로이용률 계수

■ 차로이용률 계수(FU)

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

- 우회전 교통량 보정 : $V_R = V_{RO} / F_R$

여기서, VR = RTOR(Right Turn On Red)에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

VR0 = 총 우회전 교통량(vph)

FR = 우회전 교통량 보정계수

■ 우회전 교통량 보정계수(FR) 및 우회전 차로의 구분

우회전 차로 구분	FR(VR/VR0)
도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
도류화된 공용 우회전 차로	0.4
전용 우회전 차로	1.0

주 : VR - 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량, VR0 - 총 우회전 교통량

② 직진환산계수

• 좌회전 차로의 직진환산계수(EL) : $E_L = E_l \times E_p \times E_u$

- EI : 좌회전 자체의 직진환산계수

■ 좌회전 자체의 직진환산계수(EI)

좌회전 차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호			1.00	1.02
비보호좌회전신호	E13공식		E16공식	

주1) 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 모두 공용으로 간주

주2) E13공식과 E16공식은「도로용량편람 2013」참조

- Ep : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

■ 좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep)

좌회전 곡선반경(m)	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	〉20
직진환산계수(Ep)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

- Eu : U턴 영향 직진환산계수

■ U턴 %별 좌회전의 직진환산계수

Eu1	U턴 %	0	10	20	30	40	50	60
	Eu1	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

Eu2	U턴 %	0	10	20	30
	Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48

주1) 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
주2) Eu1은 좌회전 차로 1개, Eu2는 좌회전 차로 2개임

- 우회전 차로의 노변마찰로 인한

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) \times 0.3$$

- Ldw : 진출입차량의 방해 $L_{dw} = 0.9 \times V_{en} + 1.4 \times V_{ex}$
- Lbb : 버스 정차로 인한 방해 $L_{bb} = T_b \times l_b \times V_b$
- Lp : 주차활동으로 인한 방해 $L_P = 360 + 18\,V_{park}$(노상주차허용)
  $= 0$(노상주차금지)

- 우회전 차로의 직진환산계수(ER1, ER2)
  - ER1 : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R1} = \frac{S_0}{S_{R0}} + \frac{1}{V_R}\left[\frac{f_c G_P S_0}{C} + \frac{S_0 L_H}{3600} - \frac{3600\,V_{Th}}{CN_T V_R}\right]$$

$$= 1.16 + \frac{2200}{V_R}\left[\frac{f_c G_P}{C} + \frac{L_H}{3600} - \frac{1.63\,V_{Th}}{CN_T V_R}\right]$$

  - ER2 : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

$$E_{R2} = 1.16 + \frac{L_H}{1.63\,V_R}$$

③ 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있기 때문에 차로별 서비스 수준도 다름.
- 따라서, 차로이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 차로군 별로 해야 함.
- 실질적 전용 좌·우회전 유무는 VSTL과 VLF, VSTR과 VRF를 비교해서 판별하며, N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이며, N = 1이면 아래 계산이 불필요함.

- VLF 및 VRF

$V_{LF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L}$ (CASE 4, 6), $= \frac{7200\,V_{Th}}{C(N-1)V_L}$ (CASE 5)

$V_{RF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_R}$ (CASE 1, 2, 3, 4, 6) $= \frac{3600\,V_{Th}}{C(N-1)V_R}$ (CASE 5)

여기서, VLF : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
VRF : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

- VSTL 및 VSTR

$V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{TH} + E_R V_R - E_L V_L(N-1)]$ (CASE 4, 6)

$= \frac{1}{N}[2(V_{TH} + E_R V_{R)} - E_L V_L(N-2)]$ (CASE 5)

$V_{STR} = \frac{1}{N}[V_{TH} - E_R V_R(N-1)]$ (CASE 1, 2, 3)

$= \frac{1}{N}[V_{TH} + E_L V_L - E_R V_R(N-1)]$ (CASE 4, 5, 6)

여기서, VSTL : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
VSTR : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

- 차로군 분류 기준
  ① Case 1, 2, 3에서 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
  ② 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
  ③ VSTL 〉 VLF 이고 VSTR 〉 VRF 이면 : 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군
  ④ VSTL 〈 VLF 이면 : 실질적 전용 좌회전 차로군
  VSTR 〈 VRF 이면 : 실질적 전용 우회전 차로군
  ⑤ VSTL 〉 VLF 이면 : 직진과 좌회전 통합 차로군
  VSTR 〉 VRF 이면 : 직진과 우회전 통합 차로군

④ 포화교통량 산정

- 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후

  공식 $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$ 에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구함

  ① 실질적 전용 좌회전 차로군 : $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$

  ② 실질적 전용 우회전 차로군 : $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$

  ③ 공용 좌회전 차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$

  ④ 공용 우회전 차로군 : $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$

  ⑤ 직진+좌+우회전 통합차로군 : $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}$,

  $$P_{RT} = \frac{V_R}{V_T} \ , \ (V_T = V_{Th} + V_L + V_R)$$

  $$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$$

  ⑥ 전용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$

  ⑦ i 차로군의 포화교통량 계산

  $S_i = 2{,}200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$

  여기서, Si = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

  S0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

  Ni = i 차로군의 차로수

  fLT, fRT = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

  fw = 차로폭 보정계수

  fg = 접근로 경사 보정계수

  fHV = 중차량 보정계수= $\frac{1}{1 + P(E_{HV} - 1)} = \frac{1}{(1 + 0.8P)}$

■ 차로폭 보정계수(fw)

차로폭(m)	≤ 2.6	≤ 2.9	≥ 3.0
fw	0.88	0.94	1.00

■ 경사 보정계수(fg)

경사(%)	≤ 0	+ 3	≥ + 6
fg	1.00	0.96	0.93

⑤ 서비스수준 결정

• 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

: v/c비(교통량/용량비)는 접근로 또는 차로군의 교통용량에 의해 결정되며 교통용량에 의해 결정되며 교통용량은 포화교통류율과 유효녹색시간비에 의하여 결정됨.

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}, \qquad X_i = (\frac{V}{c})_i = \frac{V_i}{S_i\ (\frac{g_i}{C})} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, ci = i 차로군의 용량(vph)

Si = i 차로군의 포화교통류율(vph)

gi = i 차로군의 유효녹색시간(초)

(g/C)i = i 차로군의 유효녹색시간비

C = 신호주기(초)

Xi = i 차로군의 포화도

Vi = i 차로군의 교통량

• 초기 대기차량의 영향

- 초기 대기차량(Qb=0)이 없으면 : ① 균일지체(d1), ② 증분지체(d2)를 구함
- 초기 대기차량(Qb)이 있으면 : ① Qb와 (1-X)cT를 비교하여 유형 I, II, III 중 선택

유형 I : $0 < Q_b < (1-X)_c T$

유형 II : $0 < (1-X)_c T < Q_b$

유형 III : $(1-X)_c T < 0 < Q_b$

② 균일지체(d1), ③ 증분지체(d2), ④ 추가지체(d3)를 구함

- 균일지체 : $d_1 = \dfrac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]}$ (Q_b = 0)

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I)} = \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III)}$$

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

- 추가지체 : $d_3 = \dfrac{1800Q_b^2}{cT(c-V)}$ (유형 I)

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

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

- 지체 계산 및 연동계수 적용

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

d3 = 초기 대기차량에 의한 추가지체(초/대)

- 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체(dA)를 계산하고 서비스수준 판정

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}$$

- 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체(dI)계산 및 서비스수준 판정

$$d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

■ 신호교차로 서비스수준 기준

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다) 사업지 주변 가로 및 교차로 소통분석

(1) 가로구간 소통분석 결과

- 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 34.43~43.64km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 “B~C” 수준으로 나타남.

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,014	6.43	43.64	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	1,787	19.16	34.43	C

주 : 1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임
3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 분석결과

- 본 사업지 주변 2차로도로의 서비스수준 분석결과, 총지체율은 24.0~25.3%로 분석되었으며, 서비스수준은 “B~C” 수준으로 나타남.

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	210	17.3	24.0	B
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	286	16.6	25.3	C

주 : 1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 분석결과

- 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 8.3~15.5초/대, 서비스 수준은 “A~B"로 나타남.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,077	9.6	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,182	8.3	A
⑧ 목마공원삼거리	3,822	15.5	B

5) 주변개발계획

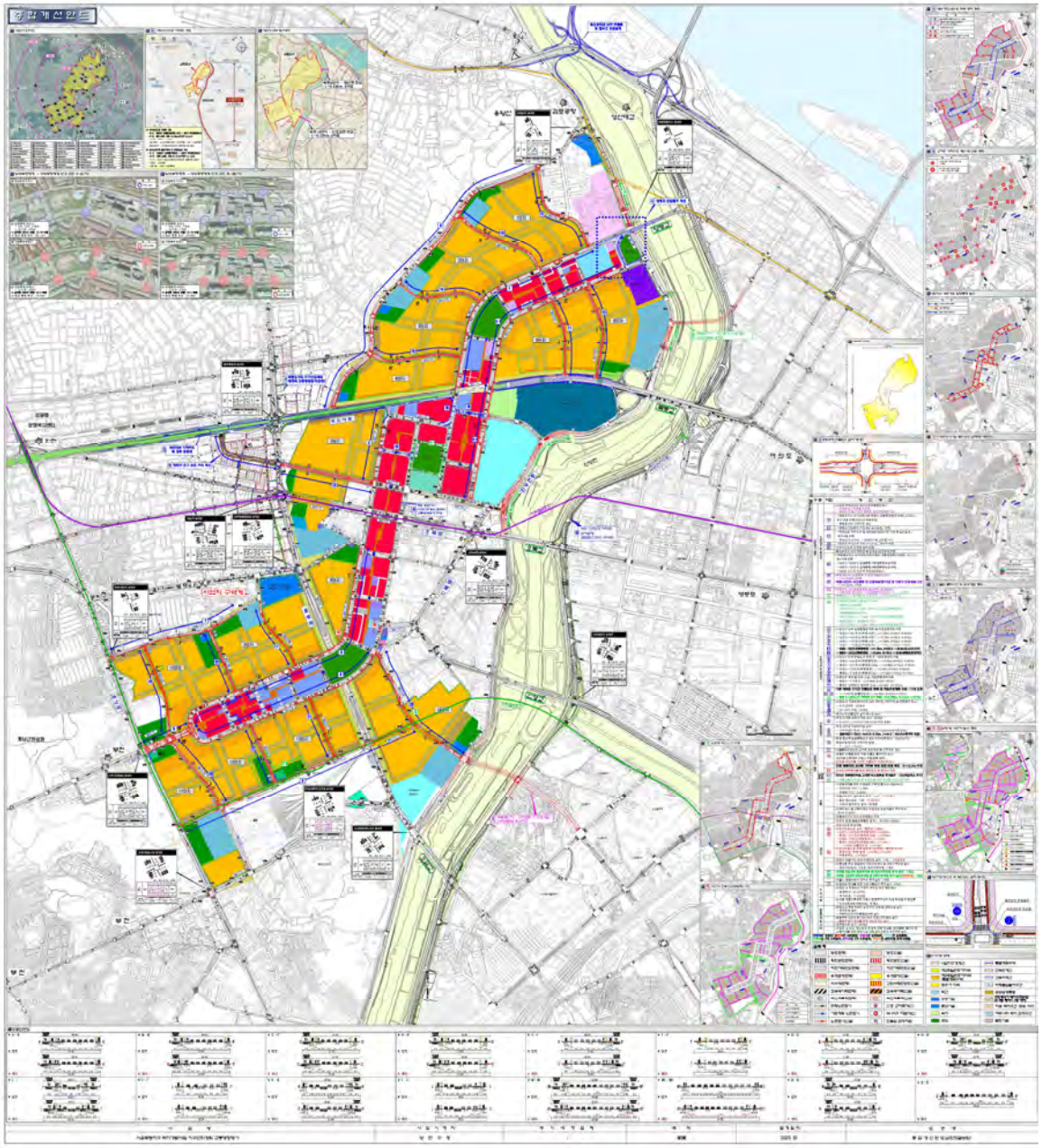
■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

<table>
<tr><td colspan="3">구 분</td><td colspan="8">사 업 개 요</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="8">서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획</td></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td colspan="8">서울특별시 양천구 목동, 신정동 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="8">~ 2027년</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업시행자</td><td colspan="8">양천구청</td></tr>
<tr><td colspan="3">평가대행업체</td><td colspan="8">(주)제일엔지니어링종합건축사사무소
서울특별시 서초구 강남대로 16길 22-6(양재동)
Tel : 02-3498-2700 Fax : 02-574-0325</td></tr>
<tr><td colspan="5">토지이용계획</td><td colspan="6">기반시설계획</td></tr>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>면적</td><td>구성비(%)</td><td></td><td colspan="2">구 분</td><td>면적</td><td colspan="2">구성비(%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>4,368,463.0</td><td>100.0</td><td></td><td colspan="2">합계</td><td>2,281,684.0</td><td colspan="2">100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주거지역</td><td>소계</td><td>3,168,887.9</td><td>72.5</td><td></td><td colspan="2">공동주택용지</td><td>1,921,950.6</td><td colspan="2">84.2</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역</td><td>172,695.8</td><td>4.0</td><td rowspan="11">기반시설용지</td><td>소 계</td><td>359,733.4</td><td colspan="2">15.8</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>237,766.1</td><td>5.4</td><td>공원</td><td>143,255.4</td><td colspan="2">6.3</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>140,812.6</td><td>3.2</td><td>녹지</td><td>58,699.00</td><td colspan="2">2.6</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>2,617,613.4</td><td>59.9</td><td>공공공지</td><td>25,992.5</td><td colspan="2">1.1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상업지역</td><td>소계</td><td>568,384.8</td><td>13.0</td><td>문화시설</td><td>4,612.90</td><td colspan="2">0.2</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>568,384.8</td><td>13.0</td><td>사회복지시설</td><td>17,225.7</td><td colspan="2">0.8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공업지역</td><td>소계</td><td>73,561.2</td><td>1.7</td><td>유치원</td><td>1,722.7</td><td colspan="2">0.1</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td><td>73,561.2</td><td>1.7</td><td>도로</td><td>100,211.1</td><td colspan="2">4.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지지역</td><td>소계</td><td>557,629.1</td><td>12.8</td><td rowspan="2">철도</td><td rowspan="2">8,014.10</td><td colspan="2" rowspan="2">0.4</td></tr>
<tr><td>자연녹지지역</td><td>557,629.1</td><td>12.8</td></tr>
<tr><td colspan="3">주차대수</td><td colspan="8">법정주차 : 61,077대
주차수요 : 71,532대</td></tr>
<tr><td rowspan="5">순수 발생 교통량</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2028년</td><td>사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)</td><td>335</td><td>3,770</td><td>102</td><td>955</td><td>437</td><td>4,725</td><td>5,162</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>21,115</td><td>21,115</td><td>5,761</td><td>5,761</td><td>26,876</td><td>26,876</td><td>53,752</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2032년</td><td>사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)</td><td>333</td><td>3,721</td><td>102</td><td>950</td><td>435</td><td>4,671</td><td>5,106</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량 (대/일)</td><td>20,993</td><td>20,993</td><td>5,758</td><td>5,758</td><td>26,751</td><td>26,751</td><td>53,502</td></tr>
</table>

주) 2026년 이후 KTDB상 영향권 통행량은 감소하는 추세로 2032년 발생량이 2028년 보다 감소

자료 : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가〈심의의결보완서〉, 2020. 11,
㈜제일엔지니어링종합건축사사무소

■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도



2. 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획

1) 교통관련계획

가) 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), 서울특별시

(1) 계획의 목적

- 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립
- 2014년 도시교통정비 기본계획 수립 고시 이후 변화한 교통 및 사회여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함.

(2) 계획의 목적

- 시간적 범위 : 2019년(기준), 2022~2026(계획기간)
- 공간적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역
- 내용적 범위

① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선

② 교통시설의 개선 / 대중교통체계의 개선 / 교통체계 관리 및 교통소통의 개선

③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축

④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련계획 검토

⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

⑦ 교통비전 및 복표, 부문별 주요 추진사업 도출

⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

(3) 교통환경여건 변화

(가) 사회여건 변화

- 코로나19 이후 통행량 변화
- 시민인식의 변화
- 모빌리티 관련 사회갈등

(나) 교통여건 변화

- 수도권 광역화 가속
- 생활물류 수요 급증

(다) 환경여건 변화

- 환경에 대한 관심 증가
- 환경 관련 정책과 그 수용 확대

(라) 정책여건 변화

- 스마트모빌리티 정책 변화
- 환경관련 정책변화
- 물류정책 변화

(마) 미래사회의 변화 전망

- 사고방식과 가치관의 변화
- 인구와 공간의 변화
- 환경문제의 본격화
- 기술의 발전
- 대응방향

① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립

② 교통약자, 1인 가구, 광역통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응

③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요

④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

나) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030), 서울특별시

(1) 계획의 목적

- 서울시는 2008년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」과 2015년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)」 이후 「도시철도법」 제5조에 따라 그간의 제반 여건 변화를 고려하여 10년 단위 도시철도망 구축계획(법정계획)을 수립함.
- 「서울교통비전 2030(서울시 도시교통정비 기본계획)」에서 제시한 "(비전) 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울"에 부합하고, 「제1차 도시철도망 구축계획」에서 제시한 '(비전) 도시균형 발전 도모'를 계승하고 더욱 발전시켜 철도 중심의 교통체계를 구축하기 위한 종합발전방안 마련을 목적으로 함.
- 서울시 중장기 도시철도 건설 및 운영을 위해 각 노선별로 객관적인 평가와 타당성 검토를 수행하고, 이에 따른 개략적인 건설 및 운영방안과 투자계획 등을 마련함.

(2) 계획의 필요성

- 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」 수립 이후, 도시구조, 교통 현황, 인구 · 토지이용현황 등 그간의 변화된 제반 여건을 종합적으로 고려하여 이를 반영한 도시철도망 구축계획 수립이 필요함.
- 본 계획은 「도시철도법」에 따라 신규 도시철도를 건설 · 운영하기 위해 수립하는 법정계획으로서, 도시철도망 구축계획 수립지침에서 정한 절차를 통해 마련하고자 함.
- 기존 계획에 반영된 노선과 함께 지역(자치구 및 주민 등)에서 요구한 노선대안(추가연장, 신규노선 등) 등을 대상으로 타당성 검토가 필요하고, 민간투자사업 추진여건(사업방식, 건설 및 운영계획 등) 등을 종합적으로 고려하여 본 계획 반영여부를 검토하고자 함.
- 중앙정부에서 추진하는 국가광역철도망과 인접한 경기도, 인천시에서 추진하는 도시철도망과의 효율적인 연계교통체계 구축이 필요함.
- 이와 함께, 수도권(인천시, 경기도)의 토지이용 및 인구 등 사회경제지표 변화를 종합적으로 검토하여 서울시 도시철도망 구축계획 수립과 종합발전방안을 마련하는데 반영하고자 함.

(3) 과업의 범위

① 시간적 범위

- 목표연도는 계획개시년도로부터 20년을 기준으로 하되, 각 10년 단위로 중기 목표년도를 설정하고, 연도의 끝자리는 1년 또는 6년으로 설정함.
- 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정함.
  - 계획연도 : 2021년 ~ 2030년
    - 분석 기준년도 : 2016년
    - 계획 개시년도 : 2021년
    - 중기 목표연도 : 2030년
  - 장기(최종) 목표년도 : 2040년
- 공사 기간은 5년(기본 및 실시 설계 별도 2년), 운영 기간은 관련 지침에 따라 40년 기준으로 경제적 타당성 분석 및 재무적 타당성을 분석함.

② 공간적 범위

- 직접적 범위 : 서울특별시 전역
- 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역) - 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

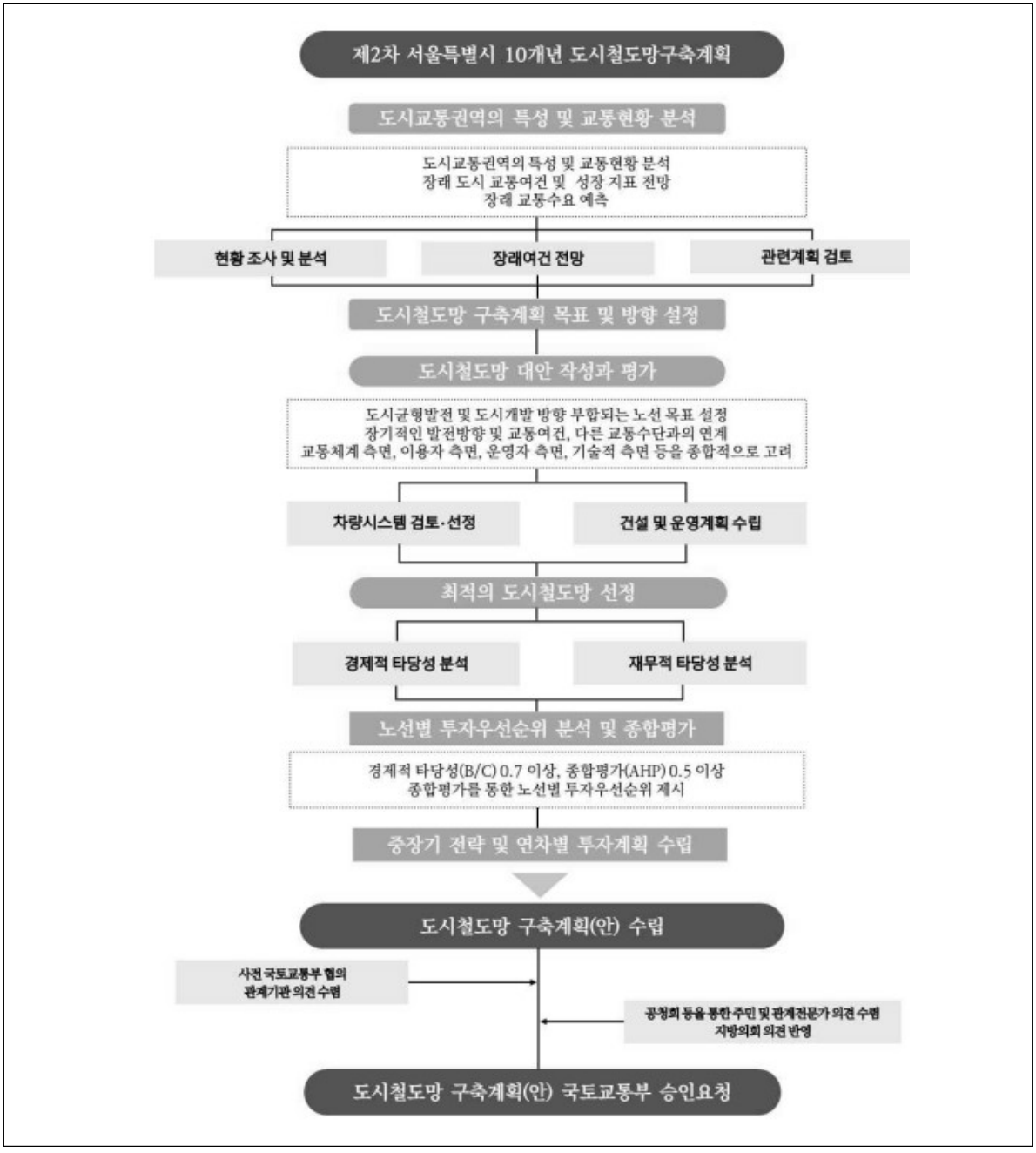
③ 내용적 범위

- 도시 일반현황 및 교통 현황 분석 및 변화 검토
- 관련 계획 및 상위계획과의 연계 및 조화
- 도시철도망 구축 기본방향 설정 및 노선 선정 기준 마련
- 도시철도망, 차량시스템 및 시설계획 대안 작성 및 평가
- 경제적 타당성 및 재무적 타당성 분석
- 도시철도망의 중장기 건설계획 및 노선별 투자우선순위 평가
- 사업추진방안 및 최적 재원 조달방안 마련
- 연계수송체계 검토 및 건설지역의 교통대책 수립
- 광역화로 인한 교통체계 변화 검토 및 기존 도시철도 대응방안 수립

(4) 과업의 수행절차

- 도시철도망 구축계획은「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기 교통시설 투자계획, 중기연계교통체계 구축계획,「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획,「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획,「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함.

■ 도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차

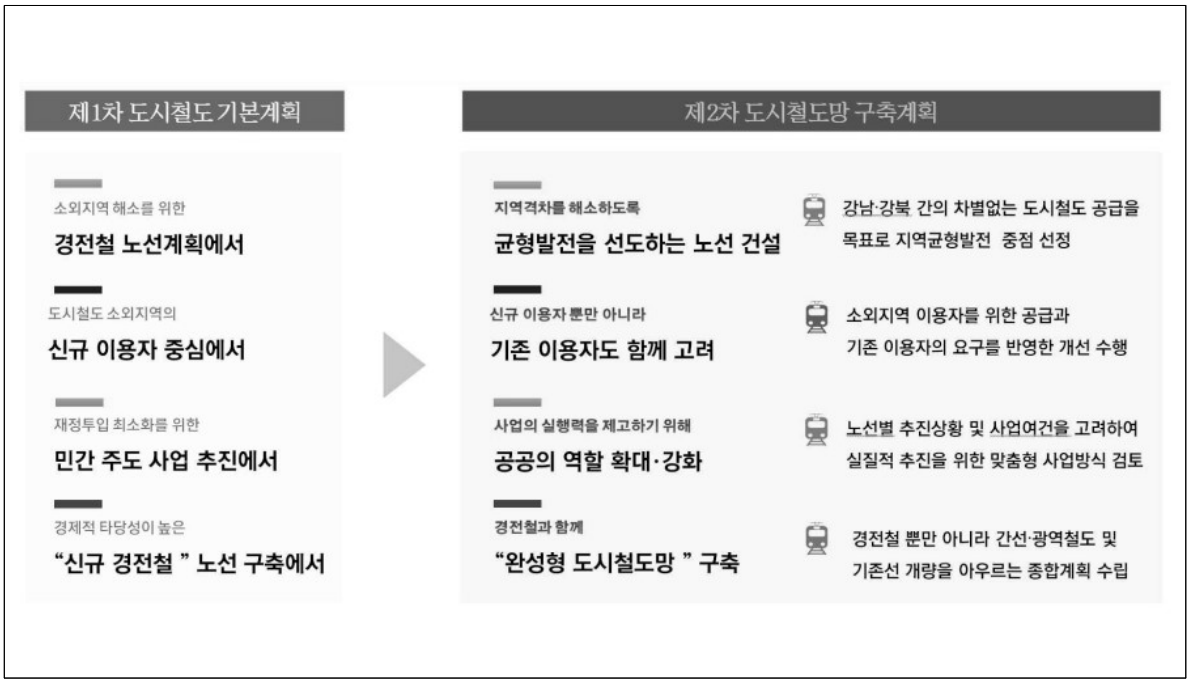


(5) 추진방향

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획19)에서 목표한 바 있는 “도시 균형 발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축” 과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함.

  - 2008년「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함
  - 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
  - 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(needs)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
  - 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진 상황과 여건, 지역균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요

■ 제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향

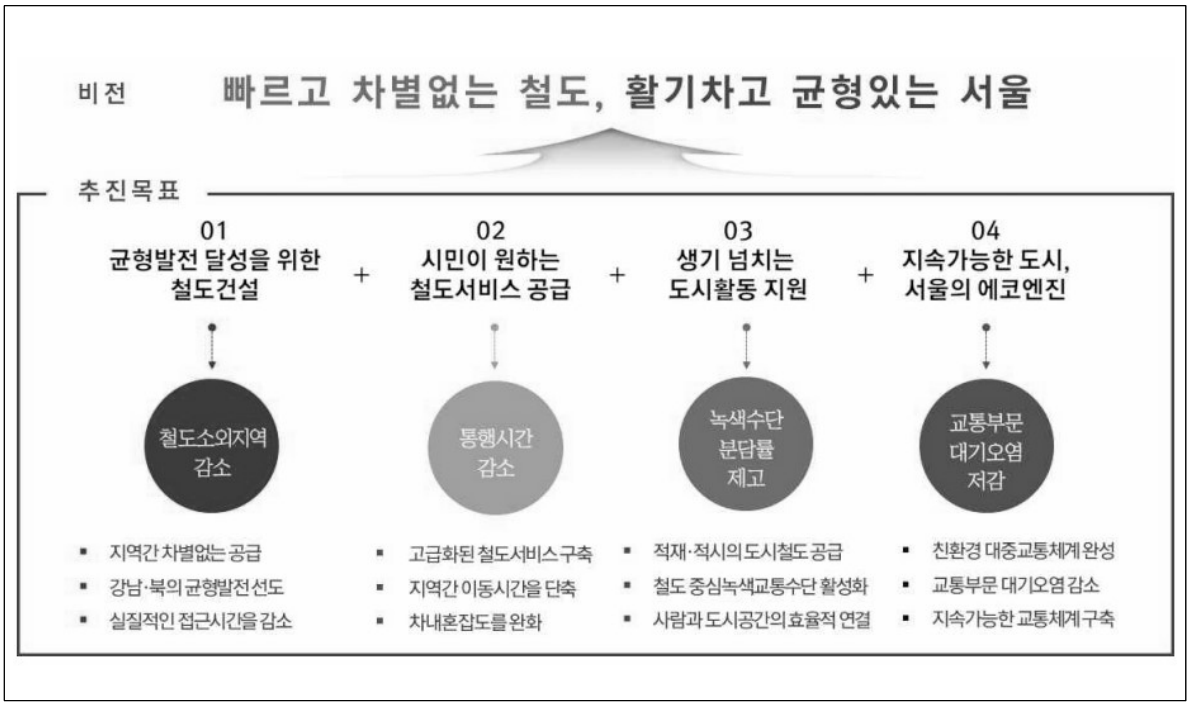


(6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

- 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년('21-'30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설 계획이자 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립하고자 함.

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진' 할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함
- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함.

■ 서울시 도시철도 목표 및 비전



(7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 목표에 따라 신규 도시철도 공급 및 네트워크 연계성 증대, 기존선의 개량을 완성하면 상위수준에서는 광역통행 및 대규모 수송, 서울내부 거점 고속연결과 중위 수준의 일상적인 도시 내 통행담당, 소외지역 및 도시철도 네트워크의 완성, 그리고 하위수준의 도시철도 보조수단을 통해 도시철도 중심의 네트워크 완성을 이루어질 것으로 예상됨.
  - 상위수준에서는 국가간선철도망 적극추진, 광역급행철도 도입을 통한 효율적인 광역교통체계 구축을 달성하고자 함
  - 중위수준에서는 도시철도, 경전철을 통한 신규 및 기이용자 요구맞춤형 서비스 공급, 도시균형발전을 도모하고자함
  - 하위수준에서는 버스, 트램과 개인교통수단(Personal Mobility, PM) 등을 통해 빈틈없이 지속가능한 도시철도 중심의 대중교통체계를 지원하여 완성형 교통체계를 구축하고자함
- 서울시는 '승용차에 의존하지 않고도 편리하게 생활할 수 있는 서울'이라는 교통비전을 갖고 이를 실현하기 위하여 철도를 중심으로 한 인프라 공급을 위계별로 중앙정부와 서울시 차원에서의 지속적인 공급을 통해 교통체계를 완성하고자 함
  - 사람 중심의 인프라 공급(대중교통, 보행, 자전거)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여, 대중교통(도시철도)이 우선시 되는 환경에서 보행, 자전거를 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 구축하고자 함

■ 향후 서울시 대중교통 체계



다) 2040 서울도시 기본계획(2022.3, 서울시)

(1) 계획의 목표

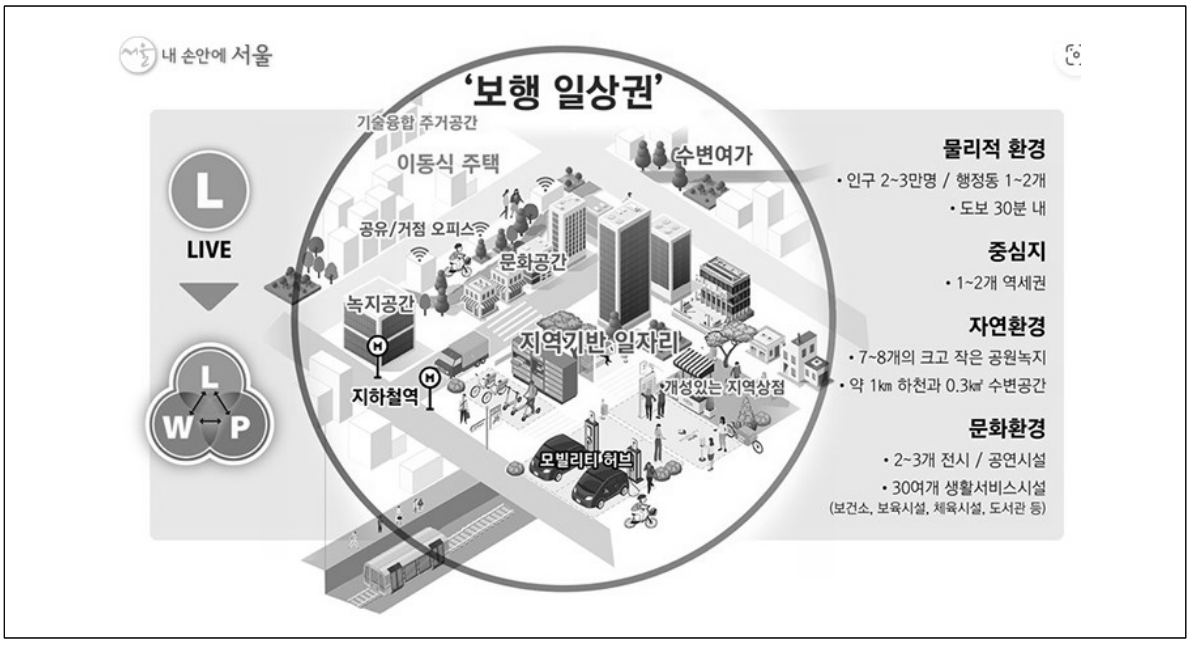
- 사회적 · 환경적 지속가능성을 담아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영
- 기존의 경직적 · 일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환
- 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

①'보행 일상권' 도입

- 도보 30분 이내 보행권 안에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 개선.
- 서울 어디에 살든 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있어 시민 개인의 삶의 질 향상은 물론, 지역균형발전도 기대

■ 보행 일상권



② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높여나간다.

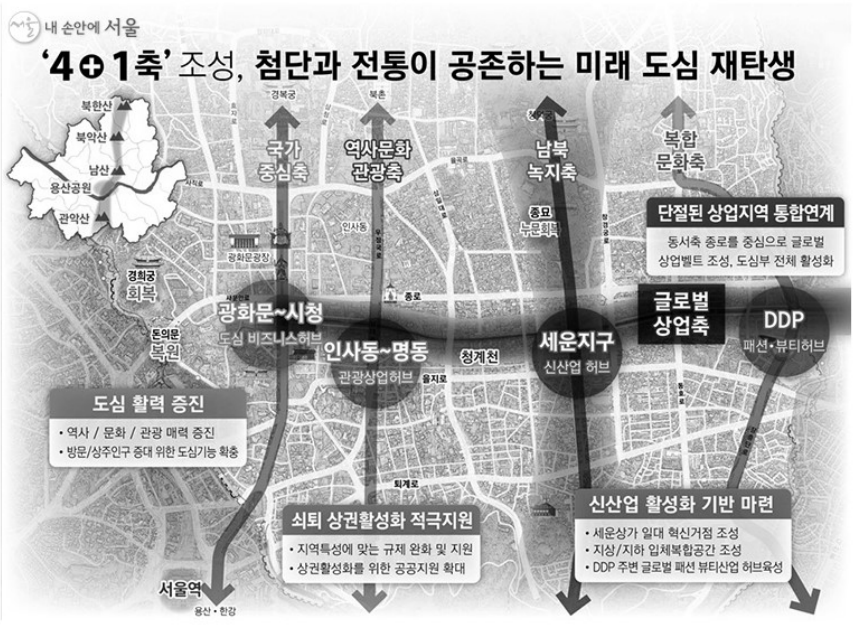
■ 수변중심 공간



③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

- ‘서울도심’은 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체됐다. 이에 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립

■ 서울도심 4+1축 조성



④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 산업화 시대에 처음 만들어져 지금까지 경직적으로 운용되고 있는 '용도지역제'를 전면 개편하는 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 준비
- 주거 · 업무 · 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역체계
- 용도 도입의 자율성을 높여 주거 · 업무 · 녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계를 구축한다는 목표

■ 서울비전 2030 4대 신성장 혁신축



⑤ 지상철도 지하화

- 지상철도 부지가 가지고 있는 높은 토지가치를 적극 활용
- 공공기여 등을 활용해 공공재원 부담을 최소화한다는 계획
- 지하화보다 철도 상부에 데크를 설치하는 것이 더 효율적인 구간은 데크를 통한 입체복합 개발을 추진해 새로운 공간을 창출한다.
- 장기적·단계적 추진을 위한 정부와의 논의구조를 마련해 실현성을 높일 계획이다.

⑥ 미래교통 인프라 확충

- 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 노선을 확보하기 위해 김포공항~용산국제업무지구 등의 시범노선을 운영
- 용산 · 삼성 · 잠실 등 대규모 개발지구에 UAM 터미널 설치도 추진
- 민간에서 대규모 개발 시에 UAM 인프라를 확보할 경우 용적률 인센티브를 제공하는 방식으로 기부채납을 유도하고, 활용도가 낮은 도시계획시설 부지를 적극 발굴하는 등 도시 계획적 지원방안도 가동.

■ 서울 내 지상철도 및 차량기지 현황



이 하 여 백

라) 2030 서울생활권계획(2017, 서울특별시)

〈 양천구 목동2 생활권 〉

(1) 지역생활권의 주요 이슈

- 여건변화 가능성
  - 경전철 목동선 신설 예정
  - 제물포터널 건설에 따른 지역환경 개선 예정
- 계획관리가 필요한 공간 분포
  - 노후화된 공동주택 단지의 계획적 관리
  - 목동유수지 및 종합운동장의 계획적 관리
- 공간별 관리지침 관련 주요 이슈 포함
  - 갈산 도시개발사업 추진
  - 목동유수지 활용방안 마련

(2) 상위 및 관련계획

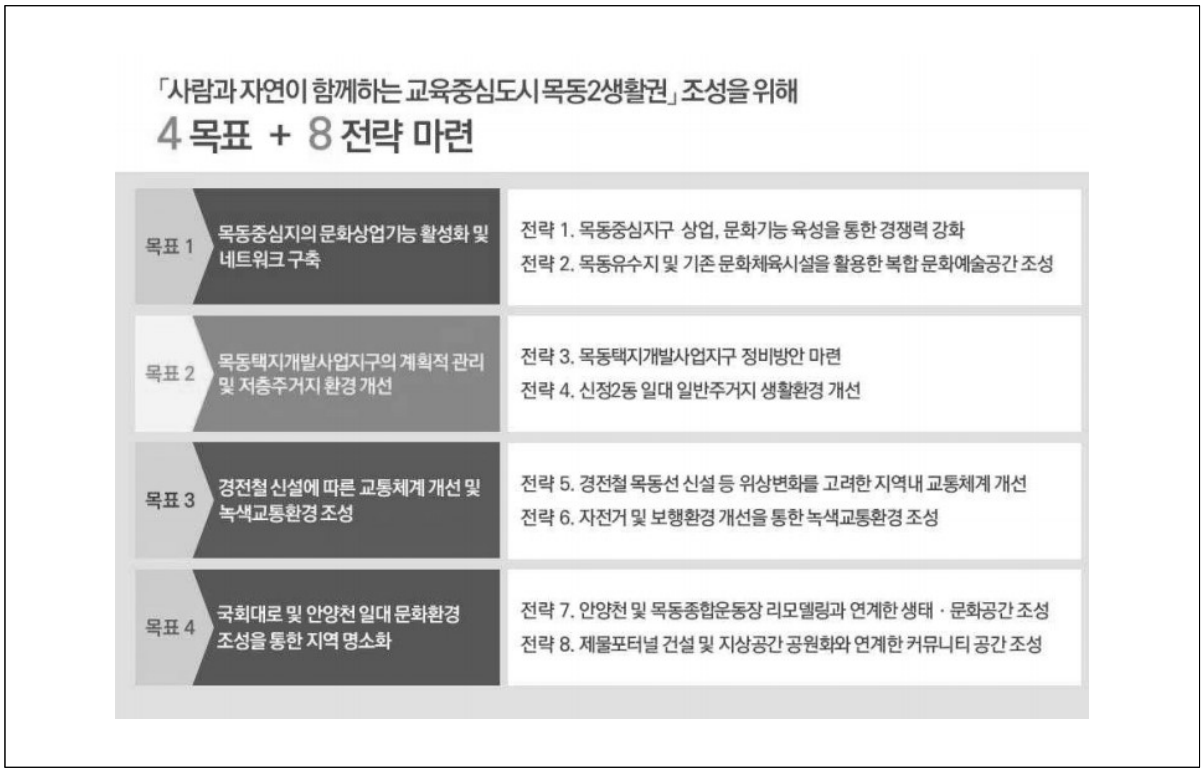
- 서울핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업거점육성 및 주민생활 기반 강화
  - 노후화된 대규모 계획시가지 주거환경 개선
  - 도로 지하화(제물포터널 건설)를 통한 상부 친환경 공간 확충 추진
  - 안양천을 생태하천으로 복원
- 서측중심의 개발유도 및 동서간 상호연계를 통한 균형발전 도모

(3) 기초현황

- 세대당 인구수는 양천구보다 높으며, 양천구 대비 1인가구 비율이 낮음
- 도소매업, 교육서비스업 사업체 종사자 비중 높음
- 주거지역 66%이상, 생활권 중심에 상업지역 분포
- 생활권 전체가 대규모 계획시가지로, 체계적으로 관리됨
- .계획시가지로 아파트 비율 98%이상
- 제물포터널 건설로 주변지역 변화 예성
- 목동 지역중심을 관통하는 경전철(목동선) 신설 예정
- 공원, 도서관 시설 서울시 현황보다 낮음
- 청소년아동복지시설이 양천구, 서울시 현황보다 낮음
- 목동종합운동장, SBS방송국 등의 지역자산 입지

(4) 목표별 전략

■ 목표별 전략



이 하 여 백

마) 비전양천 2020, 양천구

(1) 목표 및 비전

■ 비전양천 2020상의 목표 및 비전

목 표	비 전
풍요로운 복지양천	· 우수한 시책사업들을 개발 및 실행하여 복지양천 미래 추구 → '다함께 누리는 복지정책'을 펼치고자 함
균형있는 지역발전	· 주거문화가 균등을 이루는 도시리모델링에 지역발전 기틀 마련 → '가장 살고싶은 매력도시'를 만들고자 함
조화로운 환경도시	· 여러 환경문제를 극복하여 푸르고 깨끗한 환경도시 추구 → '살아 숨쉬는 친환경도시'를 이루고자 함
주민중심 행정문화	· 으뜸 양천의 브랜드를 통해 구정 전반에서 높은 행정문화 수준 추구 → '혁신 주식회사 으뜸양천'을 세우고자 함

(2) 분야별 세부 사업계획

■ 비전양천 2020상의 분야별 세부 사업계획

목 표	주 요 시 책	
풍요로운 복지양천	· 어르신이 가장 살기편한 실버복지 · 인정미 넘치는 훈훈한 휴먼복지 · 미래 꿈나무 양성을 위한 아동복지 · 사랑의 띠로 하나 되는 자원봉사생활화 · 건강하고 건전한 글로벌 청소년복지 · 지위와 권익향상을 위한 여성복지	· 열린 공간에 민간자원 활용 참여복지 · 차별 없이 함께 잘사는 장애인 복지 · 효율적인 보건의료서비스 구축 · 안전한 위생문화 정착과 건강생활 실천 · 수요자 중심의 맞춤형 건강정책 실현
균형있는 지역발전	· 야심찬 도심개발로 으뜸양천 재창조 · 지역특성에 맞는 고품격 주거환경 조성 · 막힘없는 대중교통체계 구현 · 편리하게 이용할 수 있는 주차환경 조성 · 자전거 이용 활성화로 교통량 감축	· 지역경제 회복을 위한 경제 살리기 지원 · 품격 있는 도시미관 창출 · 고객이 받고자 하는 건축 서비스 행정 · 불편없고 잘 정비된 도로환경 조성
조화로운 환경도시	· 숨 쉬는 생활녹지벨트 조성 · 자연공간이 풍부한 늘푸른공원 조성 · 이용자 중심의 공원 새 단장 · 푸르고 아름다운 녹지대 확충 · 안양천을 자연환경친화적 생태화천으로 복원 · 보고 느끼는 구민체험 안양천	· 구민편의 안양천 만들기 · 쾌적한 생활환경으로 청결도시 구현 · 맑고 깨끗한 대기환경 개선 · 재난재해로부터 안전한 도시 건설 · 도시안전을 위한 안전관리 강화
주민중심 행정문화	· 내실있고 다각적인 교육 인프라 확충 · 학교환경 개선으로 교육 으뜸구 확립 · 삶의 질 향상을 위한 평생학습도시 · 모두 하나 되는 글로벌 양천 육성 · 생활체육 활성화로 참살이 양천 실현 · 활력 넘치고 품격 높은 문화도시 조성	· 교육접근성 향상 사이버 학습 프로그램 강화 · 감성적 첨단 유비쿼터스 행정서비스 구축 · 투명하고 경쟁력 있는 행정문화 확산 · 창의·혁신 경영마인드 정착 · 주민과 함께하는 고객만족 으뜸행정 구현

(3) 분야별 주요 시책

■ 비전양천 2020상의 분야별 주요 시책

구 분		내 용
1	사업명	신월·신정 뉴타운사업
	위치	양천구 신월 2, 6동, 신정3동 일원
	면적	688,985㎡(212,000평)
	계획내용	계획정비 388,443㎡, 자율정비 229,916㎡, 계획관리구역 87,341㎡
	사업기간	2007년~2020년
	계획세대수	11,070세대, 29,225인
	개발방식	주택재개발사업, 도시환경정비사업, 지구단위계획
2	사업명	신월~신정~목동~당산간 경전철 사업
	구간	신월동(화곡로입구)~신정동~목동중심축~당산역
	규모	연장 11.94km(정거장 12개소, 차량기지 1개소)
	시스템	지하방식 및 지상고가, 무인경량전철(AGT)
	사업비	7,225억원(민자사업 제안내용 기준) 서울시 도시철도 기본계획(안) 검토 사업비 : 8,918억원
3	사업명	내부순환고속도로 목동교 램프 건설
	위치	목동교~내부순환도시고속도로간
	규모	진출·입 램프 2개소(B=5m, L=220m)
	사업비	1,100백만원(시비)
	사업기간	2008년~2010년
4	사업명	서부트럭터미널~신월지하차도 지하화
	사업규모	지하차도 건설, B=18.5m(4차선), L=1.5km
	사업기간	2007년~2010년
	사업비	54,000백만원(시비)
5	사업명	목동운동장 스포츠, 패션, 문화 종합타운 건설
	위치	목동 914, 914-5·6, 915번지 일대
	부지면적	251,877.7㎡(76,193평)
	사업기간	2008년~2015년
	조성내용	문화, 예술 공연극장, 스포츠 시설, 패션타운, 각종 상가시설 등

바) 양천구 스마트도시 중장기 마스터플랜(2022~2026)(2022.05, 양천구)

(1) 계획의 배경

- 스마트도시는 도시 공간에 ICBM(IoT, Cloud, Big Data, Mobile의 약자) 기술을 적용하여 도시경쟁력 향상과 각종 도시문제를 해결하는 것을 목적으로 함

- 그동안 국내에서는 유비쿼터스도시라는 이름으로 추진되어왔으나, 도시의 지속가능성이 부각되면서 단순 스마트 인프라 구축을 넘어서 데이터를 중심으로 하는 새로운 도시 패러다임인 스마트도시로 전환됨
- 양천구도 이러한 최근의 도시변화 트렌드를 반영한 스마트도시계획 수립이 필요함

- 원도심 쇠퇴 현상과 생활환경 여건 개선을 위하여 적용할 수 있는 새로운 도시계획 방법론에 대한 요구 증대

- 원도심의 쇠퇴 및 낙후현상을 개선하기 위하여 지역 활성화 방안에 대한 필요성이 커졌으며, 새로운 방안 마련이 필요함
- 최근 IT 신기술과 도시계획요소를 융·복합한 스마트도시계획을 활용하여 도시의 다양한 문제점 해결을 도모하고 있음

- 도시계획의 패러다임이 '신도시개발' 위주에서 원도심의 경쟁력 회복을 위한 '도시관리'로 전환되면서 이러한 패러다임에 대응한 도시관리방안 필요

- 구도심의 효율적인 관리를 위하여 물리적인 도시계획과 더불어 신기술을 적용함으로써 스마트도시로의 변화를 도모할 수 있음

- 정보에 대한 시민 수요 증대와 변화에 대응하기 위하여 시민이 직접 참여하고, 체감할 수 있는 정보 이용환경의 구현 필요

- 경제구조의 변화, 시민의 정보 수요 증대와 함께 세계 도시들이 지향하는 안전한 도시, 건강한 도시, 친환경 도시, 활기찬 도시 등 삶의 질 향상의 요구를 수용하는 도시환경 구현이 필요

(2) 계획의 목적

- 양천구에 적합한 스마트도시 발전을 위한 종합전략 제시를 통해 도시경쟁력 향상

- 도시경쟁력 향상을 위한 시민참여 및 경제 활성화 방안을 마련하고, 지역특화전략을 통한 양천구 내 지역 간 균형발전 도모
- 산업혁신 유도방안과 미래 신성장 동력산업을 육성할 수 있는 신산업 육성전략, 지역 중소기업을 지원하는 방안 제시

- 도시기본계획, 도시개발사업 등 관련 정책에 대한 검토를 바탕으로 도시정책의 일관성을 유지하고, 실행력을 갖춘 전략을 제시

- 스마트도시사업의 효율적인 관리운영과 사업 간 조화로운 연계방안을 마련하고, 추진업무를 총괄할 수 있는 조직체계 개편방안을 제시

- 효율적인 도시관리로 신도시와 원도심간 불균형을 해소하고 대시민 서비스를 통해 시민 만족도를 향상시키며, 지속가능한 발전을 촉진함으로써 시민 삶의 질을 제고 방안 마련

- 현재 운영 중인 추진조직체계를 검토하여 스마트도시사업의 효율적인 관리운영과 사업간 조화로운 연계를 위한 방안을 마련하고, 추진업무를 총괄할 수 있는 조직체계 개편방안을 제시
- 스마트도시기반시설의 구축방안과 효율적인 운영·관리방안을 제시하고, 체계적인 단계별 추진계획을 수립하며, 이를 실현할 수 있는 사업화 방안의 전략을 제시
- 양천구의 구축·운영 중인 스마트도시서비스 및 정보시스템을 검토하고, 기존 정보자원의 활용방안을 마련하여 신규 서비스 및 시스템과의 정보연계 강화를 위한 추진 방향을 제시
- 스마트도시의 지속가능성 확보를 위해 CPS(Cyber Physical System) 기반의 의사결정 지원 체계를 정립하고 이를 지원하는 기획, 빅데이터, 정보통신, 구축이 원활히 작동할 수 있는 추진체계 정립

(3) 계획의 범위

(가) 시간적 범위

- 본 계획은「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」제8조에 의거하여 계획기간 5개년의 계획
- 계획수립기간 : 2022년 ~ 2026년

- 계획기준 연도는 2021년으로 2026년까지를 계획의 기간으로 설정하고, 실행력과 실현 가능성이 높은 계획 내용을 제시함
- 2026년 이후 사업의 기본방향을 제시하여 5년 단위 단기계획의 단점을 극복하도록 함

(나) 공간적 범위

- 직접적 범위로 양천구 행정구역 전체 17.41㎢
- 간접적 범위는 양천구와 인접한 영등포구, 강서구, 구로구, 경기도 부천시를 포함

(다) 내용적 범위

- 양천구의 현황 및 여건분석, 수요분석을 통한 시사점, 잠재력 등을 도출
- 스마트도시 구축을 위한 기본방향을 설정하고, 현안사업 및 관련계획을 반영한 스마트도시서비스 및 스마트도시기반시설의 구축계획 수립
- 관리운영 방향을 제시하여 실행력 있고, 집행력 있는 부문별 계획을 수립
- 세부 내용적 범위

- 현황 및 여건분석 : 자연환경, 인문환경, 생활환경, 경제환경, 여가 및 문화환경, 그린 에너지환경, 양천구 중점 추진사업 등의 일반현황과 정보화 현황, 상위계획 및 관련계획 등의 여건을 분석함
- 수요분석 : 수요자 요구 설문조사, 관련부서 인터뷰 조사, 시민 리빙랩을 실시함
- 기본방향 : 지역특성 및 여건, 수요조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 계획의 비전, 목표, 전략을 설정함
- 부문별 계획 : 스마트도시서비스계획(스마트도시서비스 도출 및 공간계획), 스마트도시 기반시설/기술 구축계획(지역특성, 규모, 사업계획 등을 고려한 계획), 관리운영계획(스마트도시기반시설/기술, 단계별 계획에 따른 예산 등을 고려한 계획 수립)을 수립함
- 추진계획 : 단계별 추진계획, 재원조달 및 운영계획, 사업 추진체계 및 관련 행정기관간 역할분담 및 협력

계획(조직 및 체계 구성), 스마트도시 사업협의회 구성 및 운영계획(조례), 표준관리체계 계획(사업평가지표 및 사업추진프로세스 개발)을 수립함

(4) 계획의 성격

- 스마트도시계획은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」제8조에 따라 스마트도시를 구축하기 위해 스마트도시서비스 및 스마트도시기반시설 등의 방향을 제시하는 법정계획 건설을 위하여 반드시 수립하여야 하는 계획
- 더불어 상위계획인 제3차 스마트도시종합계획의 계획 방향을 반영하고, 관련 계획인 서울시 도시기본계획 등과의 연계·조화를 이루는 계획
- 스마트도시계획은 스마트도시의 철학적 위상과 미래상을 제시하는 계획이며, 계획수립의 완료 시점을 기준으로 향후 5년간 스마트도시의 구축 및 관리·운영에 관한 사항들을 포함
- 또한, 도시가 갖는 문제점을 첨단 정보통신기술과 도시 간 융합의 관점에서 해결하고 스마트도시로의 발전을 모색할 수 있는 지침 역할을 수행

(5) 위상 및 추진체계

- 스마트도시계획은 위계적 측면과 내용적 측면을 고려할 때, 지능화계획 부문의 지능형교통체계지방계획, 정보화계획의 정보화기본계획, 공간계획분야의 도시기본계획과 연관관계 형성이 필요
- 관련계획과의 연계는 계획수립의 주체 및 위계, 계획의 내용적 차원에서 고려 필요
- 스마트도시계획은 기초자료 조사 및 관련부서와 협업을 바탕으로 현황을 분석/진단하여 비전·목표·전략을 도출
- 도출된 목표 및 전략과 시민/전문가 의견을 반영한 스마트도시서비스를 계획하고 이에 따른 필요 기반시설/기술 및 관리운영 계획과 추진계획을 수립
- 부문별 계획(스마트도시서비스, 스마트도시기반시설/기술, 관리운영, 추진계획)에 대한 관련부서 의견 수렴 및 협의를 통하여 기본계획(안)을 작성하고 양천구 스마트도시의 구축을 위한 시스템(안)을 작성

■ 연구추진방법



(6) 계획수립 및 승인 절차

- 본 계획은 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」및 스마트도시계획 수립지침에 명시된 스마트도시계획 수립 절차를 준용하여 진행하며 주요내용은 다음과 같음

- 계획(안) 입안권자는 양천구청장이며, 시장은 입안시 관보, 신문, 인터넷을 통하여 홍보하고 시민/전문가 및 관계자의 의견을 충분히 청취함
- 양천구청장은 관계행정기관의 장과 협의한 후 승인신청을 하며, 필요시 스마트도시 조사연구위원회의 자문을 요청할 수 있음
- 계획(안)을 승인받은 후 양천구청장은 이를 공고하여 일반 시민의 열람을 가능하게 해야 함

(7) 기본방향

- 스마트도시 관련 현황 및 동향을 분석하기 위해 8개 부문으로 나누어 내외부

- 현황분석 실시 : ① 상위 및 관련 계획·연구, ② 법·제도, ③ 스마트시티 동향, ④ 기술동향, ⑤ 내부사업·시스템, ⑥ 통계조사, ⑦ 시민의견, ⑧ 공무원의견으로 나누어 현황 분석 수행 후 주요 이슈사항 도출
- 외부현황(중앙정부·서울특별시의 관련 계획·연구, 법·제도, 스마트시티 동향), 내부현황(양천구 관련 계획·연구, 내부사업·시스템, 통계조사, 시민의견, 공무원의견)으로 나누어 내외부 현황 세부 조사

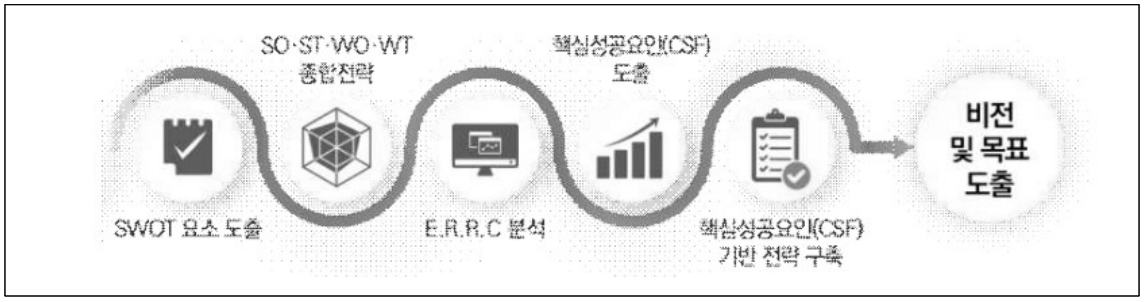
- 이를 바탕으로 향후 5년간(2022~2026년) 양천구 스마트도시를 조성하기 위한 비전·목표 수립
- 현황분석을 바탕으로 양천구의 강점, 약점, 기회, 위기요인 도출 후 4가지 요인 간 교차분석을 통해 SO, ST, WO, WT 종합전략 수립
- ERRC 분석을 통해 내외부 환경을 분석하여 필요 없는 부분은 제거 및 감소시키고, 필요한 부분은 증가 및 창조하는 전략수립
- CSF 분석을 통해 성공적인 양천구 스마트도시 조성을 위한 핵심 성공요인 도출
- SWOT, ERRC, CSF 등 다양한 전략수립 방법론을 통해 최종 비전·목표 도출

(8) 양천구 비전·목표

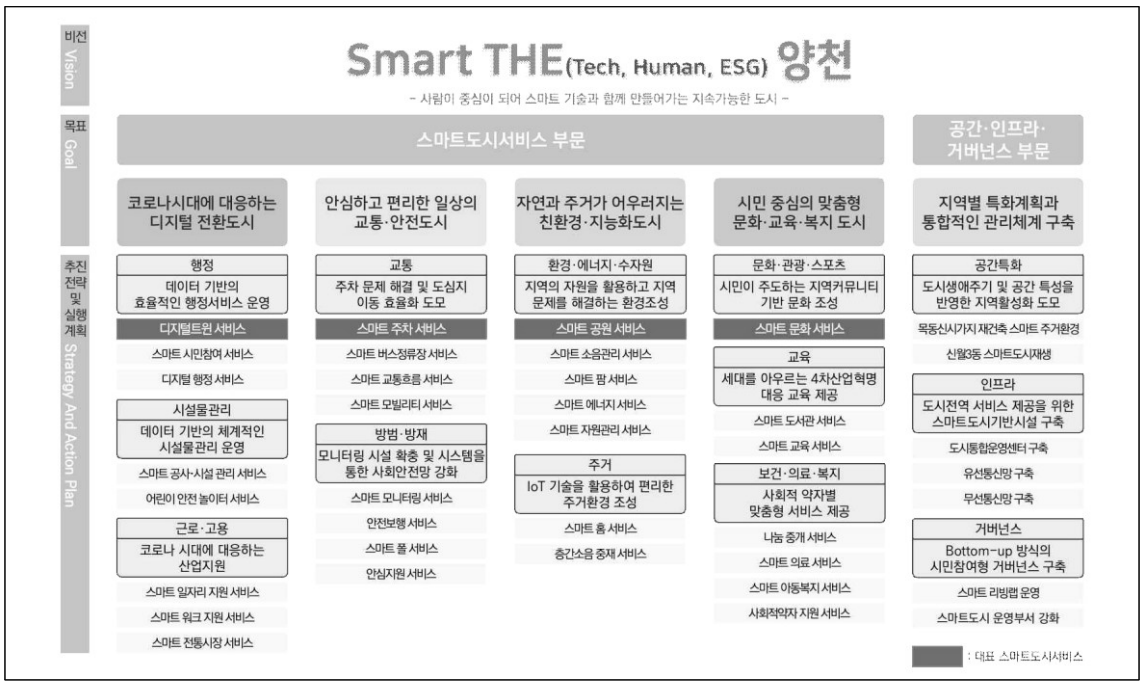
- 양천구청의 도시 비전인 '소통·공감·참여 다함께 행복한 양천!'을 반영하고 혁신기술을 기반으로 양천구민과 함께하는 지속가능한 스마트도시 조성을 주요 지향점으로 설정해 최종 양천구 스마트도시 비전 도출

- 비전에 따라 '코로나 시대에 대응하는 디지털 전환도시', '안심하고 편리한 일상의 교통·안전도시', '자연과 주거가 어우러지는 친환경·지능화도시', '시민 중심의 맞춤형 문화·교육·복지 도시', '지역별 특화계획과 통합적인 관리체계 구축'의 5가지 목표 설정
- 목표별 세부 추진전략 및 실행계획 수립

■ 비전 및 목표 수립 프로세스



■ 양천구 비전·목표·추진전략



3 장래 교통영향분석

1. 도시교통지표 분석

- 교통과 관련된 가장 중요한 도시성장지표는 인구와 자동차 보유대수라 할 수 있음
- 따라서, 서울시의 인구와 자동차등록대수 추이를 검토하였음.

1) 인구추이 및 전망

- 서울시의 인구현황을 살펴보면 2023년 총 인구수는 9,638,799인으로 2018년 10,049,607인에 비해 연평균 0.83%의 감소를 보이는 것으로 나타났음.

■ 서울시 인구 및 세대수 추이

연도	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		합계	남	여	
2018년	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	2.29
2019년	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	2.25
2020년	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	2.19
2021년	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	2.15
2022년	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	2.12
2023년	4,469,417	9,638,799	4,949,446	4,989,353	2.10
연평균증가율	▲0.95%	▽0.83%	▲0.20%	▽0.59%	▽1.72%

자료 : 제64회 서울통계연보 2024, 서울특별시

2) 자동차 등록대수

- 서울시의 2023년 총 자동차 등록대수는 3,191,162대이며, 2018년 3,124,651대에 비해 연평균 0.42%의 증가를 보이는 것으로 나타났음.

■ 서울시 차종별 자동차 등록대수 추이

(단위 : 대)

연도	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2018년	3,124,651	2,658,637	120,780	337,241	7,993
2019년	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204
2020년	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930
2021년	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871
2022년	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830
2023년	3,191,162	2,763,730	91,067	312,590	10,830
연평균 증가율	▲0.42%	▲0.87%	▽5.49%	▽1.50%	▲7.38%

자료 : 제64회 서울통계연보 2024, 서울특별시

3) 통행지표 예측

가) 총 통행수요 예측

- 서울시 총 통행수요 예측은 다음과 같음.

■ 서울시 장래 총 통행수요 예측

구분	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
						('23~'31)	('31~'35)
인구(A)	9,343,214	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,849,929	▽0.45%	▽0.45%
목적통행(B)	24,055,101	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	▽0.49%	▽0.82%
수단통행(C)	25,365,502	25,482,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	▽0.28%	▽0.66%
1인당목적통행 (B/A)	1.05	1.06	1.07	1.07	1.08	▲0.24%	▲0.23%
1인당수단통행 (C/A)	2.57	2.60	2.58	2.57	2.53	-	▽0.39%

주) * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

이 하 여 백

나) 목적별 통행량 예측

- 서울시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2023년에 24,055,101통행에서 장기목표연도인 2035년에 22,374,330통행으로 예측되어, 연평균증가율은 “23년~31년”에 ▽0.49%, “2031년~2035년”에 ▽0.82%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음.

■ 서울시 장래 목적별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분			2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
								('23~'31)	('31~'35)
통행량	가정기반	통근	11,416,772	11,516,680	11,162,186	11,054,762	10,635,306	▽0.40	▽0.96
		통학	2,210,375	2,036,783	1,830,494	1,800,605	1,685,849	▽2.53	▽1.63
		학원	764,562	712,988	644,571	632,938	588,468	▽2.33	▽1.80
		쇼핑	1,627,486	1,647,033	1,669,379	1,670,615	1,675,569	▲0.33	▲0.07
		기타	4,648,166	4,664,554	4,593,428	4,568,453	4,469,906	▽0.22	▽0.54
	비가정기반	업무	1,928,205	1,989,320	1,979,483	1,968,633	1,925,825	▲0.26	▽0.55
		쇼핑	239,484	242,595	235,980	234,696	229,628	▽0.25	▽0.54
		기타	1,220,051	1,232,087	1,199,524	1,192,288	1,163,779	▽0.29	▽0.60
	합계		24,055,101	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	▽0.49	▽0.82
분담률	가정기반	통근	47.5	47.9	47.9	47.8	47.6	▲0.08	▽0.10
		통학	9.2	8.5	7.9	7.8	7.5	▽2.04	▽0.98
		학원	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6	▽2.10	▽0.94
		쇼핑	6.8	6.9	7.2	7.2	7.5	▲0.72	▲1.03
		기타	19.3	19.4	19.7	19.8	20.0	▲0.32	▲0.25
	비가정기반	업무	8.0	8.3	8.5	8.5	8.5	▲0.76	-
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-
		기타	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	▲0.24	-
	합계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

다) 수단별 통행량 예측

- 서울시의 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2023년에 25,365,502통행에서 장기목표연도인 2035년에 24,146,926통행으로 예측되어, 연평균증가율은 “23년~31년”에 ▽0.28%, “2031년~2035년”에 ▽0.66%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음.

■ 서울시 장래 수단별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분		2023년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율	
							(′23~′31)	(′31~′35)
통행량	도보/자전거	5,892,745	5,902,130	5,724,029	5,692,885	5,569,994	▽0.43	▽0.54
	화물/기타	1,683,692	1,691,043	1,636,293	1,626,236	1,586,620	▽0.43	▽0.61
	비노선버스	3,324,389	3,337,397	3,271,796	3,248,981	3,159,299	▽0.29	▽0.70
	일반철도/KTX	4,553,566	4,684,006	4,695,216	4,660,587	4,524,606	▲0.29	▽0.74
	승용차	1,894,816	1,963,787	1,983,088	1,969,599	1,916,553	▲0.49	▽0.68
	택시	480,725	484,664	473,941	470,458	456,779	▽0.27	▽0.73
	버스	560,332	560,842	543,233	539,678	525,691	▽0.47	▽0.65
	지하철	100,671	104,544	106,178	105,613	103,383	▲0.60	▽0.53
	버스+지하철	6,874,566	6,754,038	6,523,934	6,479,342	6,304,001	▽0.74	▽0.68
	합계	25,365,502	25,482,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	▽0.28	▽0.66
분담률	도보/자전거	23.2	23.2	22.9	23.0	23.1	▽0.15	▲0.11
	화물/기타	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	▽0.15	▲0.04
	비노선버스	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	-	▽0.04
	일반철도/KTX	18.0	18.4	18.8	18.8	18.7	▲0.58	▽0.08
	승용차	7.5	7.7	7.9	7.9	7.9	▲0.77	▽0.02
	택시	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	▲0.02	▽0.08
	버스	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	▽0.18	-
	지하철	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	▲0.89	▲0.13
	버스+지하철	27.1	26.5	26.1	26.1	26.1	▽0.45	▽0.03
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주 : * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

2. 장래 교통영향분석

1) 사업 미시행시 교통수요예측 및 분석

가) 자연증가율의 추정

- 사업 미시행시 교통량이란 사업시행과는 무관하게 목표연도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 인접지역 개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있음.
- 따라서, 본 분석에서는 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로교통량을 먼저 예측한 후 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 사업지 목표연도에 부합토록 보정하여 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량에 더해 사업미시행시 교통수요를 예측하였음
- 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화, 자동차 보유대수의 증가, 주변지역 개발, 교통체계변화에 따라 크게 변할 수 있으므로 상위계획상의 지표 및 예측치를 고려하여야 함.
- 본 검토에서는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」의 연평균 수단통행증가율 (2023~2031년 ▽0.28%, 2031년~2035년 ▽0.66%)를 적용하여 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음.

나) 주변개발계획에 따른 교통량 예측

- 자연증가에 따른 교통량추이는 주변지역개발에 따른 발생교통량을 어느 정도 반영하고 있다고 볼 수 있으나, 본 사업지와 인접하여 개발되는 인접지 발생교통량의 직접적인 가로 부하는 미반영 되어 있는 점을 고려하여 장래 주변가로 교통량 예측시 주변개발 및 시설물 설치에 따른 발생교통량을 반영하여야 함.
- 본 사업지의 전체지구인 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」에서 제시한 장래 교통수요 예측에서 본 사업을 포함한 주변 개발사업의 장래 수요가 예측되어있어 본 사업지의 현황 세대수를 반영한 발생교통량 및 전체지구인 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획의 교통량을 적용하여 미시행시 교통량을 예측하였음.

구분	2031년*						2035년*					
	사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량			사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량		
	유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
서울목동지구 택지개발사업	431	4,655	5,086	26,481	26,481	52,962	417	4,504	4,921	25,624	25,624	51,248

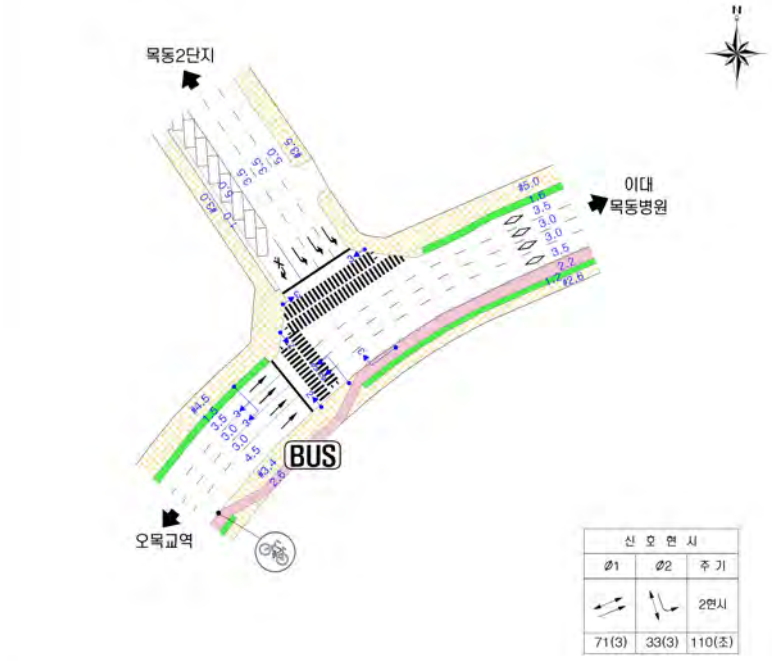
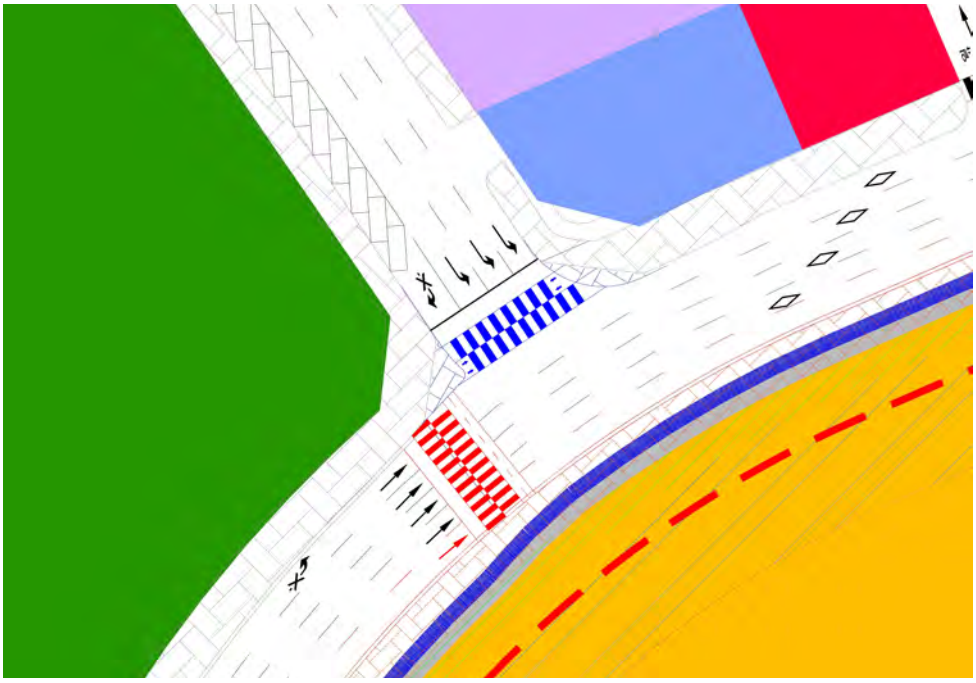
주) 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량이며, 본 과업의 목표연도(*)에 맞게 보정하였음.

자료 :「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」

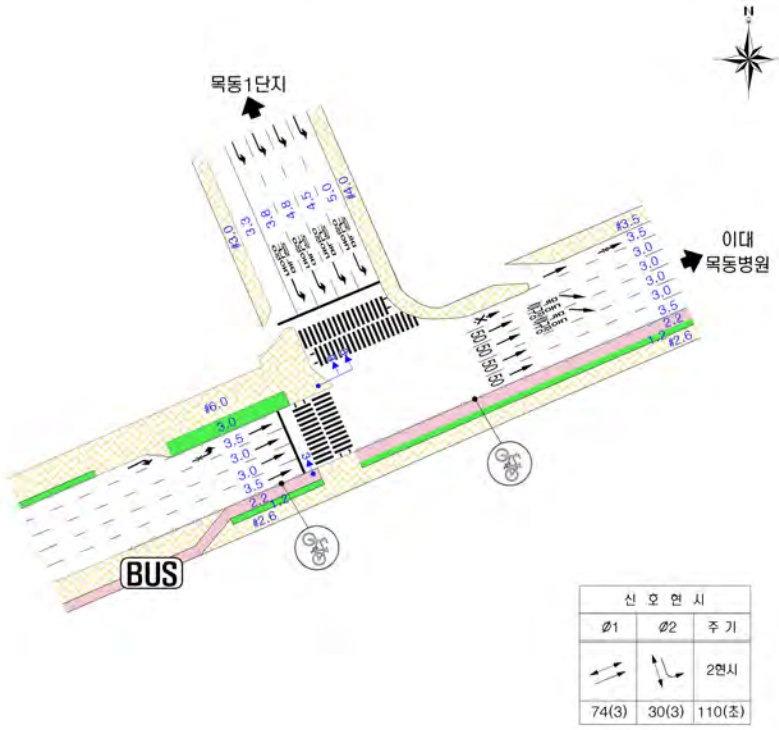
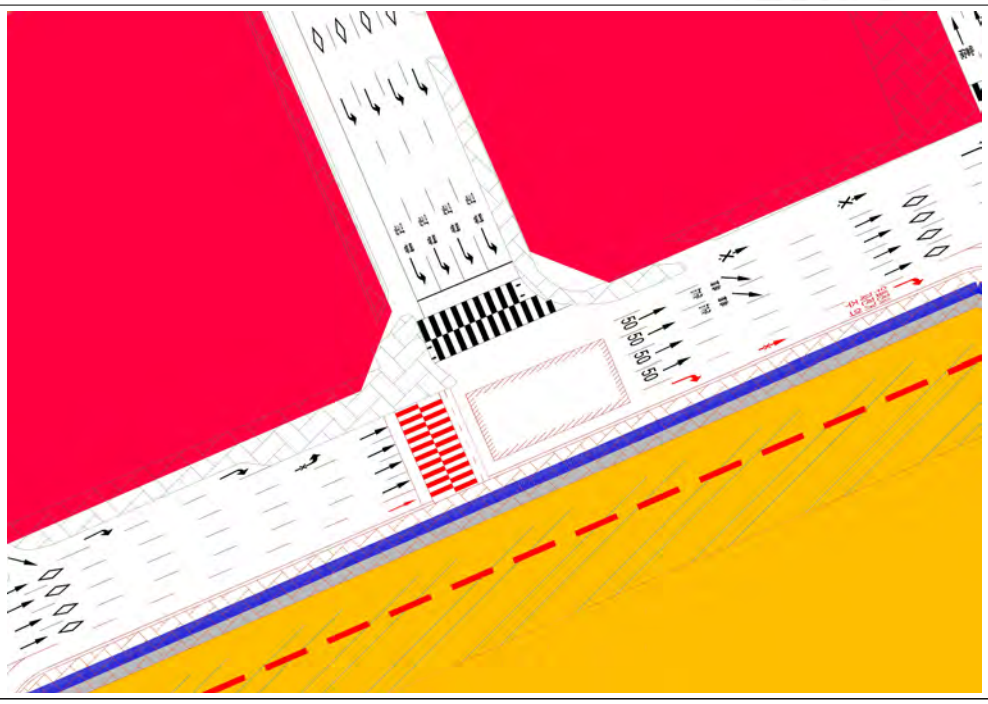
다) 주변지역 개발에 따른 교차로 기하구조 변경

- 본 사업지의 전체지구인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」계획에 따라 ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리의 장래 기하구조가 변경되어, 본 과업 미시행시 이를 반영하여 분석을 수행하였음.

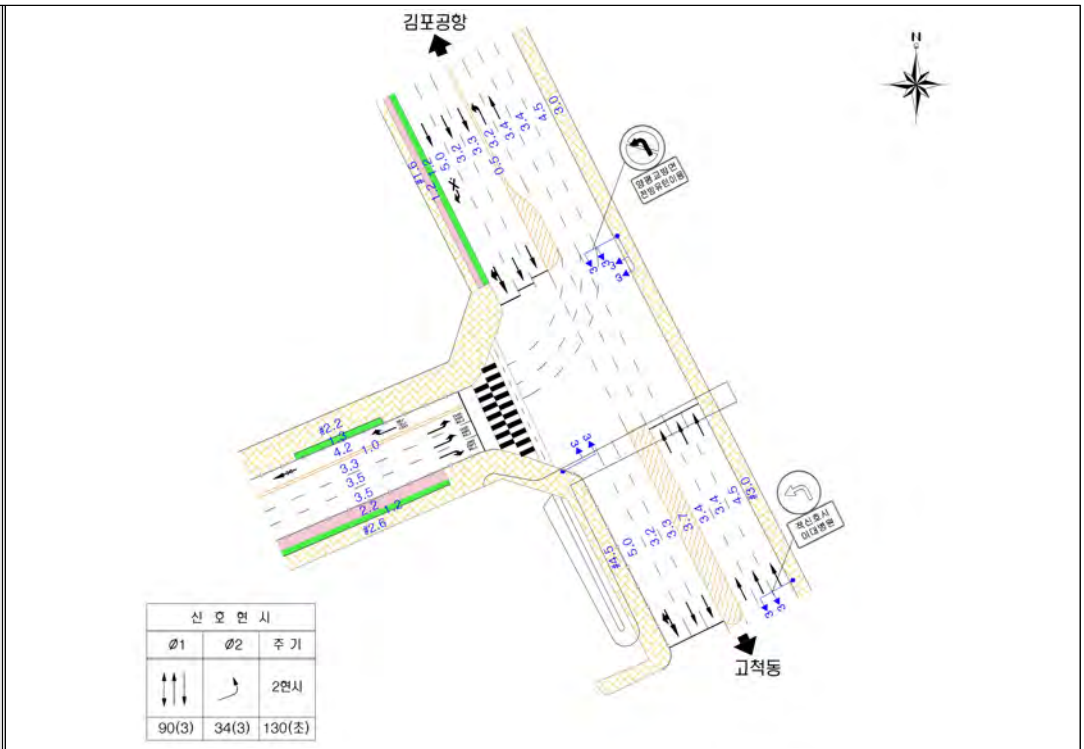
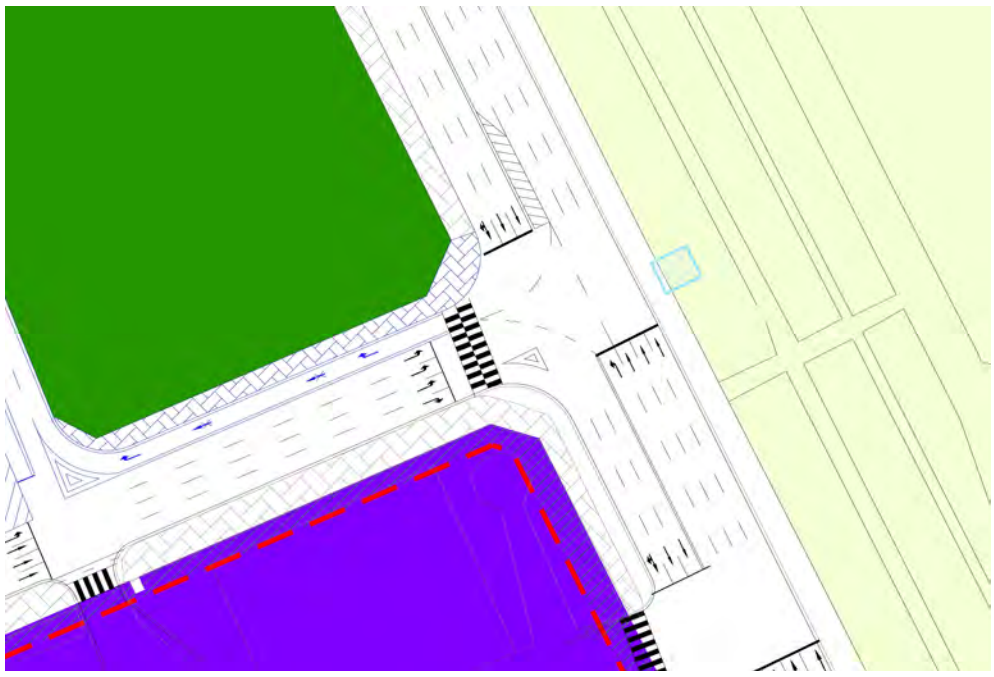
■ 장래 ③목1지구대 앞 기하구조 변경

현 황	
사업 미시행시	

■ 장래 ⑥부영그린타운2차 앞 기하구조 변경

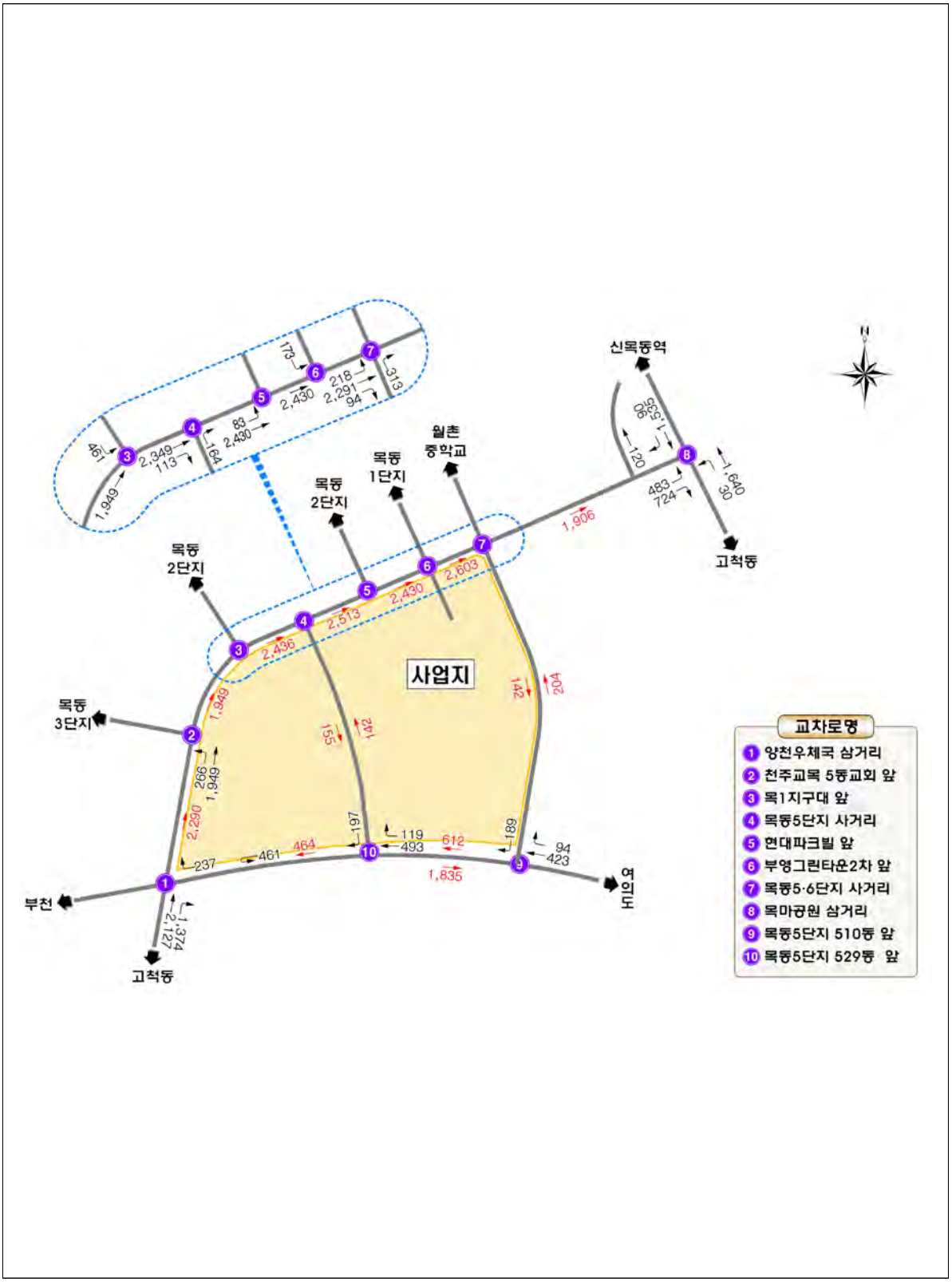
현 황	
사업 미시행시	

■ 장래 ⑧목마공원삼거리 기하구조 변경

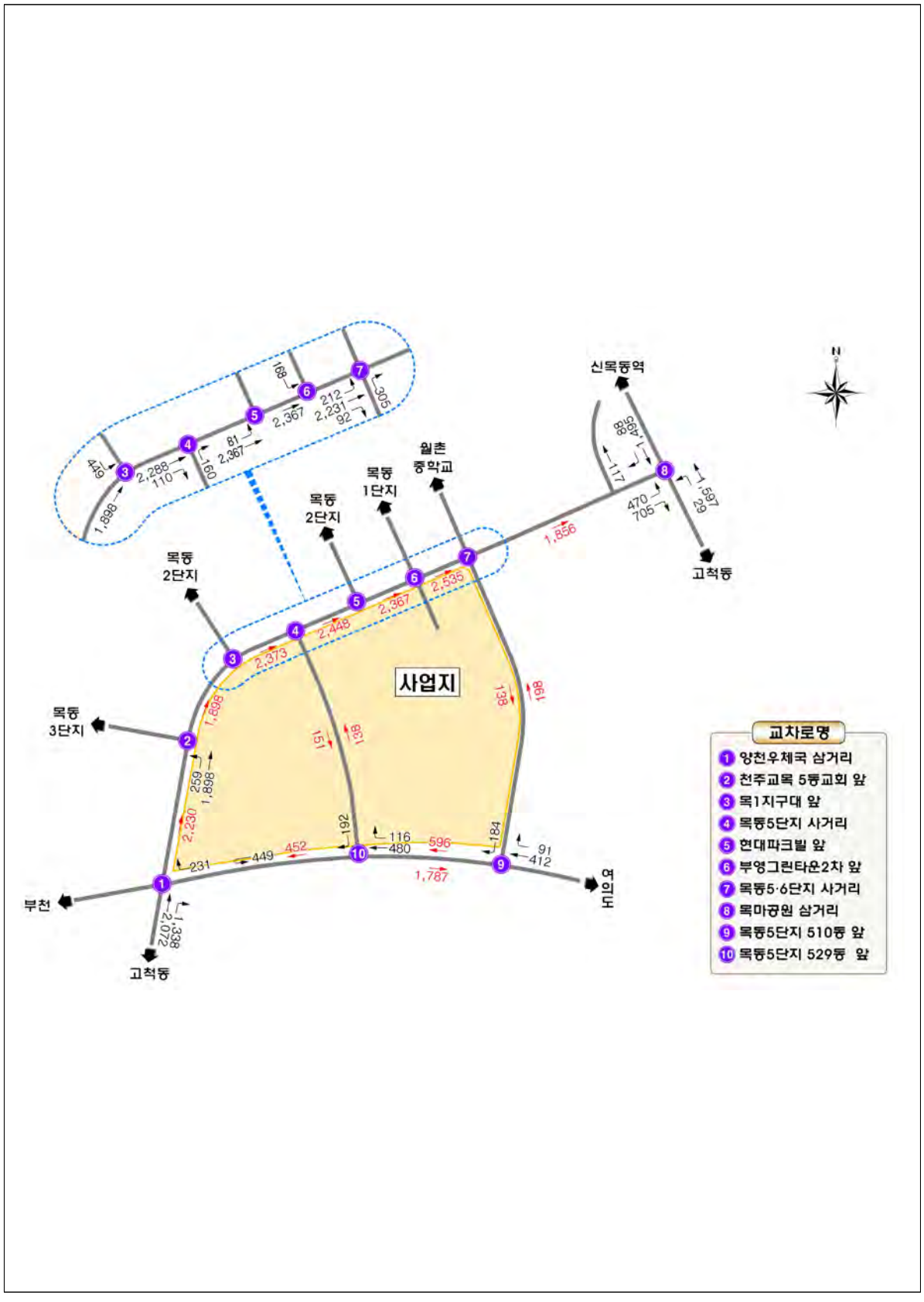
<table>
<tr><td>현 황</td><td>
</td></tr>
<tr><td>사업
미시행시</td><td></td></tr>
</table>

다) 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량

■ 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년, 평일, 08~09시)



■ 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년, 평일, 08~09시)



라) 사업미시행시 교통영향 분석

- 장래 사업 미시행시 장래목표년도의 교통영향분석 결과는 다음과 같음.

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,460	6.36	43.76	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,255	18.75	34.75	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,396	6.31	43.84	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,196	18.64	34.83	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	297	16.5	25.3	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	346	16.4	25.5	C

주1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
목동동로16길	④	⇔	⑩	2	289	16.6	25.2	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	336	16.5	25.3	C

주1) 교차로명 - ④목동5단지사거리, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 미시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,410	8.7	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,603	8.0	A
⑧ 목마공원삼거리	4,502	26.3	B

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞 교차로는 사업미시행시 신호운영최적화를 실시하였음

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,347	8.6	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,535	7.9	A
⑧ 목마공원삼거리	4,384	26.0	B

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞 교차로는 사업미시행시 신호운영최적화를 실시하였음

이 하 여 백

2) 사업 시행시 교통수요예측 및 분석

가) 통행발생(Trip generation)

- 통행발생량은 사업시행시 유입발생량과 유출발생량의 합으로 추정방법은 사회경제지표들간의 상호관계를 하나의 수식으로 공식화하는 회귀분석법(Regression Analysis)과 교통유발과 관계있는 요소별로 유사집단 및 시설을 구분·분석하고, 이들 개개의 교통발생과 원단위를 산정하여 장래의 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis)방법이 있으나, 본 검토서에서는 후자의 비교원단위를 적용하여 유사집단분석 방법을 택하였음.
- 통행발생은 본 검토서의 대상부지를 유·출입하는 활동인구를 추정하는 것으로, 활동인구는 신축되는 시설로 인하여 유발되는 통행 인구로써 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분된다. 활동인구는 계획 시설의 용도별 단위 면적당 활동인구 발생원단위를 적용하여 추정할 수 있는 바, 발생원단위는 동일 용도 및 규모라 할지라도 시설물의 위치, 조사시간, 질적상태, 용도의 복합정도에 따라 상이하게 나타남.
- 따라서, 대상시설과 유사한 입지 및 용도를 가진 건물을 적절하게 파악하여 합리적인 원단위를 조사·적용해야하며, 또한 통행은 통행목적에 따라 이용하는 교통수단 및 이용형태가 다르므로 통행목적별, 시간대별로 예측되어야 함.

(1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획 지	소 계	168,327.2	82.5	-
	획지1	95,325.3	46.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	73,001.9	35.8	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소 계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공 원	3,445.4	1.7	-
	녹 지	8,345.3	4.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

(2) 건축계획(안)

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	19,650.00	492,615.30	512,265.30
	지하주차장	306,540.00	-	306,540.00
	기계.전기실	6,000.00	-	6,000.00
	부대복리시설	16,930.00	8,400.00	25,330.00
	소계	349,120.00	501,015.30	850,135.30
근린생활 시설	근린생활시설	-	8,030.00	8,030.00
	지하주차장	2,808.00	-	2,808.00
	소계	2,808.00	8,030.00	10,838.00
합 계		351,928.00	509,045.30	860,973.30

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적				계약면적
				벽체	계단실/복도	소계		부대시설	기계/전기실	지하주차장	소계	
기부채납 임대	59	4	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	0	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	소계	4	239.60	24.40	80.00	104.40	344.00	16.55	3.92	213.09	233.56	577.56
임대	59	368	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	90	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	소계	458	29,684.20	3,009.80	9,385.00	12,394.80	42,079.00	2,050.92	485.74	26,399.26	28,935.92	71,014.92
조합원 및 일반분양	59	496	59.90	6.10	20.00	26.10	86.00	4.14	0.98	53.27	58.39	144.39
	84	1,606	84.90	8.50	22.50	31.00	115.90	5.86	1.39	75.51	82.76	198.66
	99	511	99.90	9.50	24.50	34.00	133.90	6.90	1.63	88.85	97.38	231.28
	124	397	124.90	10.50	25.00	35.50	160.40	8.63	2.04	111.08	121.75	282.15
	135	229	135.90	11.50	26.50	38.00	173.90	9.39	2.22	120.87	132.48	306.38
	151	94	151.90	14.50	28.00	42.50	194.40	10.49	2.48	135.10	148.07	342.47
	165	44	165.90	15.00	30.50	45.50	211.40	11.46	2.71	147.55	161.72	373.12
	185	47	185.90	16.50	31.50	48.00	233.90	12.84	3.04	165.34	181.22	415.12
	197	44	197.90	17.50	32.50	50.00	247.90	13.67	3.24	176.01	192.91	440.81
	소계	3,468	336,838.20	31,901.60	81,452.50	113,354.10	450,192.30	23,262.18	5,507.41	299,578.34	328,347.49	778,539.79
합계		3,930	366,522.40	34,911.40	90,837.50	125,748.90	492,271.30	25,313.10	5,993.15	325,977.60	357,283.41	849,554.71

(3) 사업지 1일 총 활동인구 예측

- 본 사업으로 인해 발생되는 활동인구를 추정한 결과, 사업지 1일 총 활동인구는 20,920인/일로 예측되었음.

■ 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(평일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/㎡)		총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	868	3.37	1.03	2,925	894	3,819
	주거3	1,696	3.48	1.08	5,902	1,832	7,734
	주거4	511	3.93	1.12	2,008	572	2,580
	주거5	720	4.06	1.17	2,923	842	3,765
	주거6	135	4.19	1.33	566	180	746
	소계	3,930	-	-	14,324	4,320	18,644
근린생활시설		8,030.00	28.89	254.60	232	2,044	2,276
총 계		-	-	-	14,556	6,364	20,920

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(4) 사업지 목표연도별 총 활동인구 예측

- 장래 목표연도에 따른 활동인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하는 목적통행 증가율(2023년~2031년: ▽0.49%, 2031년~2035년: ▽0.82%)을 적용하여 예측하였음.
- 본 사업으로 인해 발생되는 장래 목표연도별 총 활동인구를 추정한 결과, 2031년에는 20,675인/일, 2035년에는 20,486인/일로 예측되었음.

■ 장래 목표연도별 총 활동인구 예측결과(평일)

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	2031년			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	868	2,925	859	3,784	2,925	833	3,758
	주거3	1,696	5,902	1,764	7,666	5,902	1,713	7,615
	주거4	511	2,008	552	2,560	2,008	537	2,545
	주거5	720	2,923	806	3,729	2,923	778	3,701
	주거6	135	566	173	739	566	167	733
	소계	3,930	14,324	4,154	18,478	14,324	4,028	18,352
근린생활시설		8,030.00	232	1,965	2,197	232	1,902	2,134
총 계		-	14,556	6,119	20,675	14,556	5,930	20,486

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(5) 장래 목표연도별 총 통행량 예측

- 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환하기 위해, 본 과업에서는 상주인구의 경우 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 목표연도별 1인당 목적통행횟수 2031년 2.57통행/인, 2035년 2.53통행/인을 적용하였으며, 상근 및 방문/이용인구의 경우 1인 2.0통행을 적용하여 장래 목표연도별 총 통행량을 예측하였음.

■ 장래 목표연도별 총 통행량 예측결과(평일)

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	2031년			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	868	7,516	1,718	9,234	7,400	1,666	9,066
	주거3	1,696	15,168	3,528	18,696	14,932	3,426	18,358
	주거4	511	5,162	1,104	6,266	5,080	1,074	6,154
	주거5	720	7,512	1,612	9,124	7,396	1,556	8,952
	주거6	135	1,456	346	1,802	1,432	334	1,766
	소계	3,930	36,814	8,308	45,122	36,240	8,056	44,296
근린생활시설		8,030.00	464	2,750	3,214	464	2,664	3,128
총 계		-	37,278	11,058	48,336	36,704	10,720	47,424

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

나) 통행분포(Trip distribution)

- 통행분포는 추정된 유출입 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜주는 단계로서 이는 통행량을 각 존(Zone)에 배분시키는 단계로 크게 현재패턴법, 중력모델법으로 나눌 수 있음.
- 그러나, 특정지역에 대한 통행분포에서 Zone 구분 자체가 비경제적이고 O-D Matrix에서 유입통행(Attraction)은 개선대책시설이 포함된 존(Zone) 외에는 모두 “0”이 되기 때문에 교통영향분석 · 개선대책처럼 대상이 국부적이고 단기적일 경우 일반의 분포교통량 예측모델을 적용하는데는 무리가 있음.
- 본 검토서에서는 사업시행으로 인해 유발되는 통행량에 대한 주변으로의 통행분포량을 예측하기 위해 현장조사된 가로이용패턴을 토대로 통행분포비를 산정하였고, 주변 교차로 신호운영 및 접근 편의도 등을 고려하여, 각 방향별로 과업대상지의 접근강도를 설정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 발생교통량을 주변가로 및 교차로에 배분하였음.

다) 수단분담(Modal spilt)

(1) 수단분담율 산정

- 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율이 필요함.
- 이에 본 과업에서는 유사시설물의 문헌조사자료를 통하여 수단분담율을 예측하였으며, 장래 목표연도별 수단분담율의 보정은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 목표연도별 교통수단분담율 증가율을 적용하여 장래 본 사업대상지의 수단분담율 적용치를 예측하였음.

■ 장래 수단분담율 예측결과

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	도보/기타	합 계
공동주택 (상주인구)	통근	2023년	32.8	5.3	52.6	9.3	100.0
		2031년	32.7	5.3	53.0	9.0	100.0
		2035년	32.8	5.3	52.9	9.0	100.0
	통학	2023년	10.4	3.9	57.7	28.1	100.0
		2031년	10.4	3.8	58.4	27.4	100.0
		2035년	10.4	3.8	58.3	27.5	100.0
	기타	2023년	28.7	7.4	51.8	12.1	100.0
		2031년	28.6	7.3	52.3	11.8	100.0
		2035년	28.7	7.3	52.2	11.8	100.0
공동주택 (방문인구)		2023년	29.2	8.1	49.5	13.3	100.0
		2031년	29.1	8.0	49.9	13.0	100.0
		2035년	29.2	8.0	49.8	13.0	100.0
근린생활시설	상근인구	2023년	22.4	6.7	53.0	17.9	100.0
		2031년	22.3	6.6	53.6	17.5	100.0
		2035년	22.4	6.6	53.6	17.4	100.0
	이용인구	2023년	14.8	4.6	28.7	52.0	100.0
		2031년	14.9	4.6	29.3	51.2	100.0
		2035년	15.0	4.6	29.2	51.2	100.0

주) 지하철의 경우, 도보 접근성을 고려하여 버스 수단 분담율에 포함하였음.

(2) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 활동인구를 수단별, 시간대별 활동인구 분포를 예측한 결과는 다음과 같음.

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2031년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	25	313	5	60	48	667	12	181	90	1,221	1,311
07:00~08:00	73	1,005	18	202	153	2,296	47	675	291	4,178	4,469
08:00~09:00	163	1,246	42	256	326	2,886	98	865	629	5,253	5,882
09:00~10:00	187	475	47	103	340	969	107	278	681	1,825	2,506
10:00~11:00	201	309	52	73	357	596	129	185	739	1,163	1,902
11:00~12:00	229	281	60	69	425	514	158	165	872	1,029	1,901
12:00~13:00	260	277	71	71	553	504	222	182	1,106	1,034	2,140
13:00~14:00	327	289	86	74	658	522	246	186	1,317	1,071	2,388
14:00~15:00	368	315	97	82	736	570	265	189	1,466	1,156	2,622
15:00~16:00	411	329	105	87	838	596	292	206	1,646	1,218	2,864
16:00~17:00	463	311	118	82	1,013	562	357	196	1,951	1,151	3,102
17:00~18:00	550	295	132	76	1,229	530	411	184	2,322	1,085	3,407
18:00~19:00	877	254	184	65	1,794	453	524	161	3,379	933	4,312
19:00~20:00	933	230	186	59	1,840	414	498	147	3,457	850	4,307
20:00~21:00	687	161	135	42	1,350	298	356	108	2,528	609	3,137
21:00 이후	445	109	90	27	912	195	247	61	1,694	392	2,086
합계	6,199	6,199	1,428	1,428	12,572	12,572	3,969	3,969	24,168	24,168	48,336

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2035년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	24	309	5	59	46	656	12	179	87	1,203	1,290
07:00~08:00	71	992	18	200	152	2,257	47	666	288	4,115	4,403
08:00~09:00	160	1,229	41	253	321	2,835	96	854	618	5,171	5,789
09:00~10:00	184	467	46	101	333	951	105	273	668	1,792	2,460
10:00~11:00	197	304	50	71	348	584	126	182	721	1,141	1,862
11:00~12:00	225	276	59	68	414	503	153	160	851	1,007	1,858
12:00~13:00	256	272	69	69	540	492	217	178	1,082	1,011	2,093
13:00~14:00	320	284	84	73	642	509	241	180	1,287	1,046	2,333
14:00~15:00	361	310	95	79	719	555	259	184	1,434	1,128	2,562
15:00~16:00	404	324	103	84	820	580	285	201	1,612	1,189	2,801
16:00~17:00	455	304	116	80	991	548	350	191	1,912	1,123	3,035
17:00~18:00	542	289	129	74	1,204	518	404	181	2,279	1,062	3,341
18:00~19:00	864	249	181	64	1,760	442	515	157	3,320	912	4,232
19:00~20:00	921	226	182	57	1,806	404	490	143	3,399	830	4,229
20:00~21:00	678	159	133	42	1,325	293	351	106	2,487	600	3,087
21:00 이후	439	107	89	26	896	190	243	59	1,667	382	2,049
합계	6,101	6,101	1,400	1,400	12,317	12,317	3,894	3,894	23,712	23,712	47,424

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

(3) 발생교통량 예측

■ 사업지 발생교통량 산정

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

■ 차종별 평균재차인원

(단위 : 인/대)

구분	승용차		택시	
	상주	방문	상주	방문
공동주택	1.36	1.42	1.50	1.53
근린생활시설	1.39	1.43	1.34	1.53

- 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래 단기목표연도인 2031년 첨두시 발생교통량은 유입 290대/시, 유출 1,082대/시, 총 1,372대/시, 장래 장기목표연도인 2035년 첨두시 발생교통량은 유입 285대/시, 유출 1,067대/시, 총 1,352대/시로 예측되었음.

■ 장래 시간대별 발생교통량(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	18	230	40	40	58	270	328
07:00~08:00	53	739	135	135	188	874	1,062
08:00~09:00	119	911	171	171	290	1,082	1,372
09:00~10:00	134	349	67	67	201	416	617
10:00~11:00	143	225	48	48	191	273	464
11:00~12:00	165	205	46	46	211	251	462
12:00~13:00	187	200	47	47	234	247	481
13:00~14:00	235	208	57	57	292	265	557
14:00~15:00	265	227	64	64	329	291	620
15:00~16:00	298	237	70	70	368	307	675
16:00~17:00	336	223	78	78	414	301	715
17:00~18:00	401	212	87	87	488	299	787
18:00~19:00	642	183	122	122	764	305	1,069
19:00~20:00	684	166	123	123	807	289	1,096
20:00~21:00	504	116	90	90	594	206	800
21:00 이후	326	79	60	60	386	139	525
합계	4,510	4,510	1,305	1,305	5,815	5,815	11,630

■ 장래 시간대별 발생교통량(2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	18	227	39	39	57	266	323
07:00~08:00	52	730	133	133	185	863	1,048
08:00~09:00	120	902	165	165	285	1,067	1,352
09:00~10:00	132	342	68	68	200	410	610
10:00~11:00	140	221	48	48	188	269	457
11:00~12:00	160	200	46	46	206	246	452
12:00~13:00	183	196	46	46	229	242	471
13:00~14:00	231	204	55	55	286	259	545
14:00~15:00	260	223	62	62	322	285	607
15:00~16:00	293	233	68	68	361	301	662
16:00~17:00	330	219	77	77	407	296	703
17:00~18:00	395	209	86	86	481	295	776
18:00~19:00	632	179	120	120	752	299	1,051
19:00~20:00	675	162	121	121	796	283	1,079
20:00~21:00	497	115	88	88	585	203	788
21:00 이후	322	78	58	58	380	136	516
합계	4,440	4,440	1,280	1,280	5,720	5,720	11,440

(4) 순수 발생교통량 예측

- 본 사업과 같은 경우 예측된 사업 미시행시 교통량에는 재건축 예정지의 기존시설에서 발생되고 있는 교통량이 포함되어 있으므로, 장래 사업미시행시 교통량에서 기존 주거시설의 발생량을 제외하고, 사업지 신축 발생량을 노선배정 하여야함.

■ 사업지 내 기존 주거시설 개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공급면적
복도식	480	65.08	84.64
계단식	27	81.64	97.83
	18	83.47	99.39
	18	93.18	110.97
	27	93.24	111.73
	108	95.01	113.87
	72	95.21	113.37
	72	95.22	113.38
	108	95.27	114.18
	193	95.06	118.60
	191	95.28	120.61
복도식	15	120.43	140.34
	60	122.46	142.71
	120	115.47	144.06
	72	115.47	146.17
	15	141.10	164.43
	96	142.51	177.68
	96	143.36	178.53
	60	152.85	178.12
합 계	1,848	180,001.43	222,782.46

■ 사업지 내 기존 주거시설 총 활동인구(2023년)

구 분		세대수(세대)	원단위(인/세대)		1일 총활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	3.48	1.08	1,670	518	2,188
	주거4	834	3.93	1.12	3,278	934	4,212
	주거5	534	4.06	1.17	2,168	625	2,793
합계		1,848	-	-	7,116	2,077	9,193

주) 세대수는 내부 조사자료를 활용하여 세대당 면적을 고려하여 산정하였음.

■ 사업지 내 기존 주거시설 1일 총 활동인구 예측

(단위 : 인/일)

구 분		세대수 (세대)	2031년			2035년		
			상주인구	방문인구	합계	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	1,670	499	2,169	1,670	485	2,155
	주거4	834	3,278	901	4,179	3,278	876	4,154
	주거5	534	2,168	598	2,766	2,168	577	2,745
합계		1,848	7,116	1,998	9,114	7,116	1,938	9,054

주 : 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

- 사업지내 기존 주거시설의 상주인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 1목표연도별 1인당 목적통행횟수 2031년 2.57통행/인, 2035년 2.53통행/인을 적용하여 장래 사업지 1일 총 통행량을 예측하였으며, 방문인구의 경우 통행특성상 왕복통행을 전제로 1인 2.0통행을 적용하였음.
- 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 1일 총 통행량을 추정한 결과 2031년에 22,284통행/일, 2035년에 21,878통행/일로 예측되었음.

■ 사업지 내 기존 주거시설 1일 총 통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수 (세대)	2031년			2035년		
			상주인구	방문인구	합계	상주인구	방문인구	합계
사업지 내 기존 주거시설	주거3	480	4,292	998	5,290	4,224	970	5,194
	주거4	834	8,424	1,802	10,226	8,294	1,752	10,046
	주거5	534	5,572	1,196	6,768	5,484	1,154	6,638
합계		1,848	18,288	3,996	22,284	18,002	3,876	21,878

주) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

- 본 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 시간대별 유출입통행량은 사업시행시 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사 자료를 이용하였음.

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측 결과(2031년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	11	155	2	30	20	332	5	90	38	607	645
07:00~08:00	29	499	7	100	61	1,140	17	333	114	2,072	2,186
08:00~09:00	68	617	17	127	132	1,430	33	426	250	2,600	2,850
09:00~10:00	83	231	20	50	147	473	35	125	285	879	1,164
10:00~11:00	89	147	22	34	156	283	37	72	304	536	840
11:00~12:00	104	132	27	32	192	239	48	58	371	461	832
12:00~13:00	118	125	32	32	252	227	75	55	477	439	916
13:00~14:00	149	132	39	33	302	237	84	57	574	459	1,033
14:00~15:00	170	146	44	38	341	263	95	63	650	510	1,160
15:00~16:00	192	151	49	39	392	272	109	66	742	528	1,270
16:00~17:00	218	142	55	37	481	256	143	63	897	498	1,395
17:00~18:00	264	134	63	34	593	237	176	56	1,096	461	1,557
18:00~19:00	426	112	88	28	872	195	231	45	1,617	380	1,997
19:00~20:00	456	98	90	24	900	172	224	40	1,670	334	2,004
20:00~21:00	337	64	66	16	662	112	163	26	1,228	218	1,446
21:00 이후	219	48	44	11	448	83	118	18	829	160	989
합계	2,933	2,933	665	665	5,951	5,951	1,593	1,593	11,142	11,142	22,284

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측 결과(2035년)

구분	승용차		택시		버스		도보및기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	11	153	2	29	20	326	5	89	38	597	635
07:00~08:00	29	492	7	99	59	1,119	16	329	111	2,039	2,150
08:00~09:00	67	609	16	125	130	1,405	33	420	246	2,559	2,805
09:00~10:00	82	228	20	49	144	464	34	123	280	864	1,144
10:00~11:00	87	144	22	33	151	279	36	70	296	526	822
11:00~12:00	102	130	26	31	187	235	47	57	362	453	815
12:00~13:00	116	123	31	31	247	222	74	54	468	430	898
13:00~14:00	146	129	38	33	296	231	83	56	563	449	1,012
14:00~15:00	167	143	43	37	333	257	93	62	636	499	1,135
15:00~16:00	189	149	48	38	384	265	107	65	728	517	1,245
16:00~17:00	215	140	54	36	471	249	141	61	881	486	1,367
17:00~18:00	260	131	61	33	581	232	174	56	1,076	452	1,528
18:00~19:00	420	110	87	27	856	190	226	44	1,589	371	1,960
19:00~20:00	450	96	88	24	883	167	221	39	1,642	326	1,968
20:00~21:00	331	63	65	16	650	110	162	25	1,208	214	1,422
21:00 이후	215	47	44	11	440	81	116	18	815	157	972
합계	2,887	2,887	652	652	5,832	5,832	1,568	1,568	10,939	10,939	21,878

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

- 본 사업지내 기존 주거시설의 장래 목표연도별 시간대별 유출입통행량은 사업시행시 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사 자료를 이용하였음.

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 시간대별 발생교통량 예측(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	8	114	20	20	28	134	162
07:00~08:00	21	367	67	67	88	434	522
08:00~09:00	49	454	84	84	133	538	671
09:00~10:00	60	169	33	33	93	202	295
10:00~11:00	64	107	23	23	87	130	217
11:00~12:00	75	95	21	21	96	116	212
12:00~13:00	85	91	21	21	106	112	218
13:00~14:00	108	95	26	26	134	121	255
14:00~15:00	123	105	29	29	152	134	286
15:00~16:00	139	109	32	32	171	141	312
16:00~17:00	159	102	37	37	196	139	335
17:00~18:00	193	96	41	41	234	137	371
18:00~19:00	312	81	59	59	371	140	511
19:00~20:00	335	71	60	60	395	131	526
20:00~21:00	247	46	44	44	291	90	381
21:00 이후	159	35	29	29	188	64	252
합계	2,137	2,137	626	626	2,763	2,763	5,526

■ 사업지내 기존 주거시설의 장래 시간대별 발생교통량 예측(2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	8	113	20	20	28	133	161
07:00~08:00	21	362	66	66	87	428	515
08:00~09:00	49	448	83	83	132	531	663
09:00~10:00	59	167	32	32	91	199	290
10:00~11:00	63	105	22	22	85	127	212
11:00~12:00	73	94	21	21	94	115	209
12:00~13:00	84	89	21	21	105	110	215
13:00~14:00	106	93	25	25	131	118	249
14:00~15:00	120	103	29	29	149	132	281
15:00~16:00	137	107	31	31	168	138	306
16:00~17:00	156	100	36	36	192	136	328
17:00~18:00	190	95	41	41	231	136	367
18:00~19:00	307	79	58	58	365	137	502
19:00~20:00	330	69	59	59	389	128	517
20:00~21:00	244	45	42	42	286	87	373
21:00 이후	157	35	28	28	185	63	248
합계	2,104	2,104	614	614	2,718	2,718	5,436

■ 발생교통량 종합

기존 주거시설 존치시(①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	49	454	84	84	133	538	671
	1일 발생교통량(대/일)	2,137	2,137	626	626	2,763	2,763	5,526
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	49	448	83	83	132	531	663
	1일 발생교통량(대/일)	2,104	2,104	614	614	2,718	2,718	5,436
사업시행시 전체 발생량(②)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	119	911	171	171	290	1,082	1,372
	1일 발생교통량(대/일)	4,510	4,510	1,305	1,305	5,815	5,815	11,630
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	120	902	165	165	285	1,067	1,352
	1일 발생교통량(대/일)	4,440	4,440	1,280	1,280	5,720	5,720	11,440
순수 발생량(②-①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2031년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	70	457	87	87	157	544	701
	1일 발생교통량(대/일)	2,373	2,373	679	679	3,052	3,052	6,104
2035년	주변가로 및 사업지 첨두시(대/시)	71	454	82	82	153	536	689
	1일 발생교통량(대/일)	2,336	2,336	666	666	3,002	3,002	6,004

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

라) 노선배정(Trip assignment)

- 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말함.
- 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 함.

(1) 노선배분 접근방법

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함.
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있음.

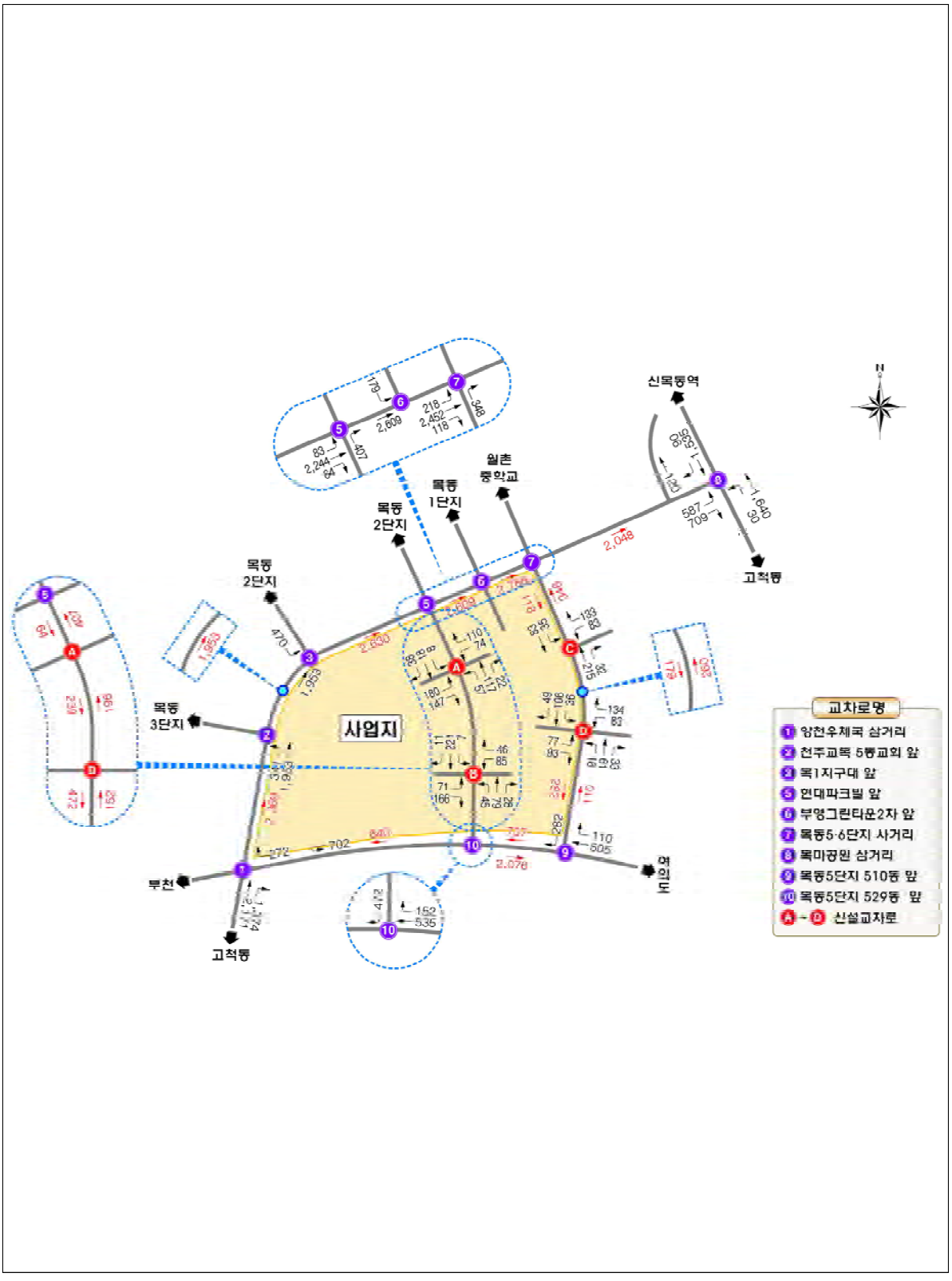
  첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

  둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용률을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법

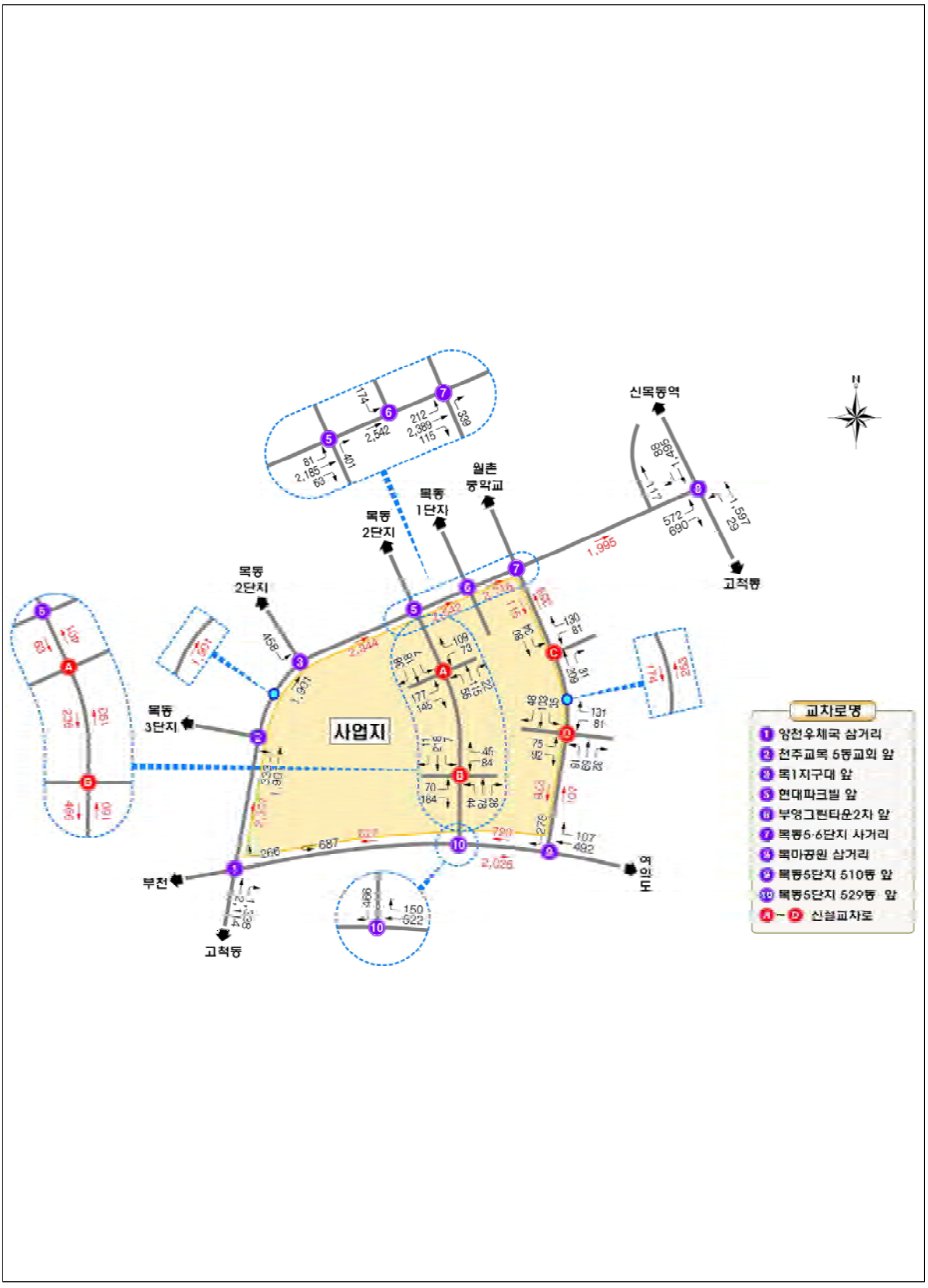
  셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 배분하는 방법 등이 있음.
- 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음.
- 따라서, 본 검토서에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용률을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음.

(2) 사업시행시 교통수요 예측 결과

■ 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년, 평일, 08:00~09:00시, 단위: 대/시)



■ 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년, 평일, 08:00~09:00시, 단위: 대/시)

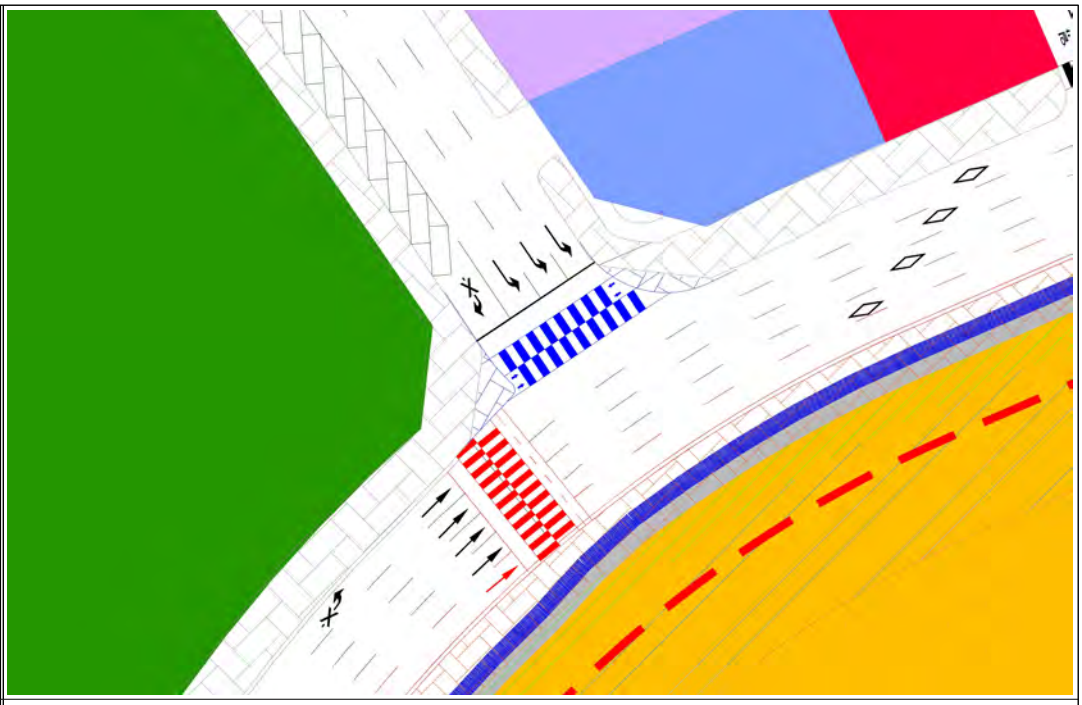
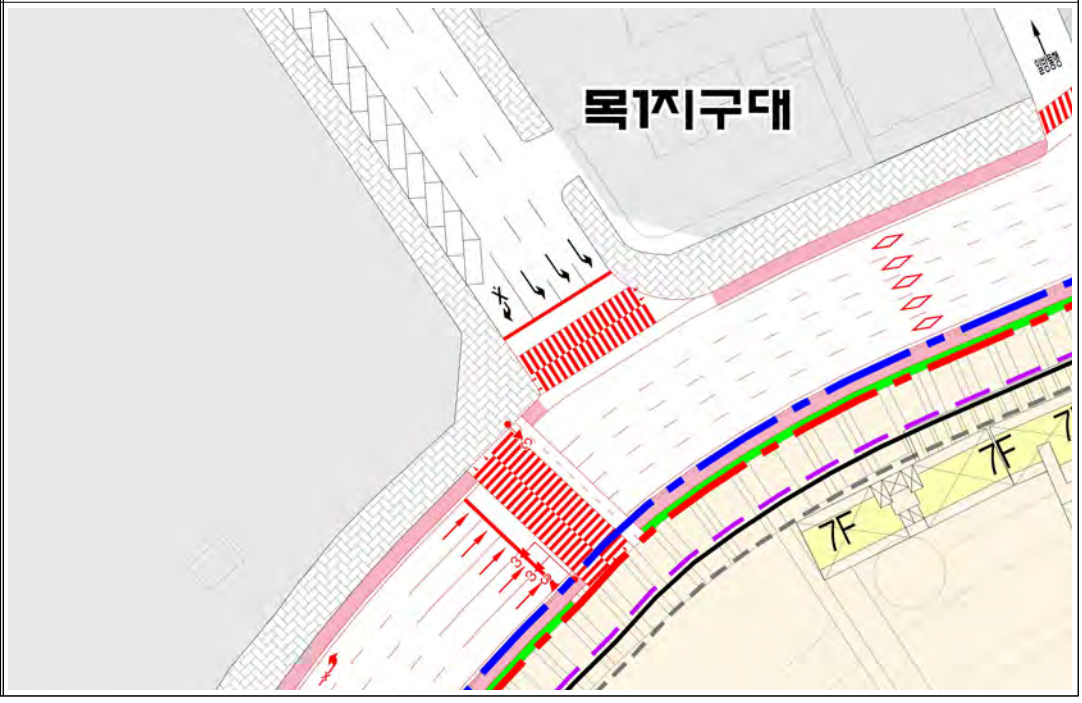


마) 장래 사업시행에 따른 기하구조 변경 및 신설교차로

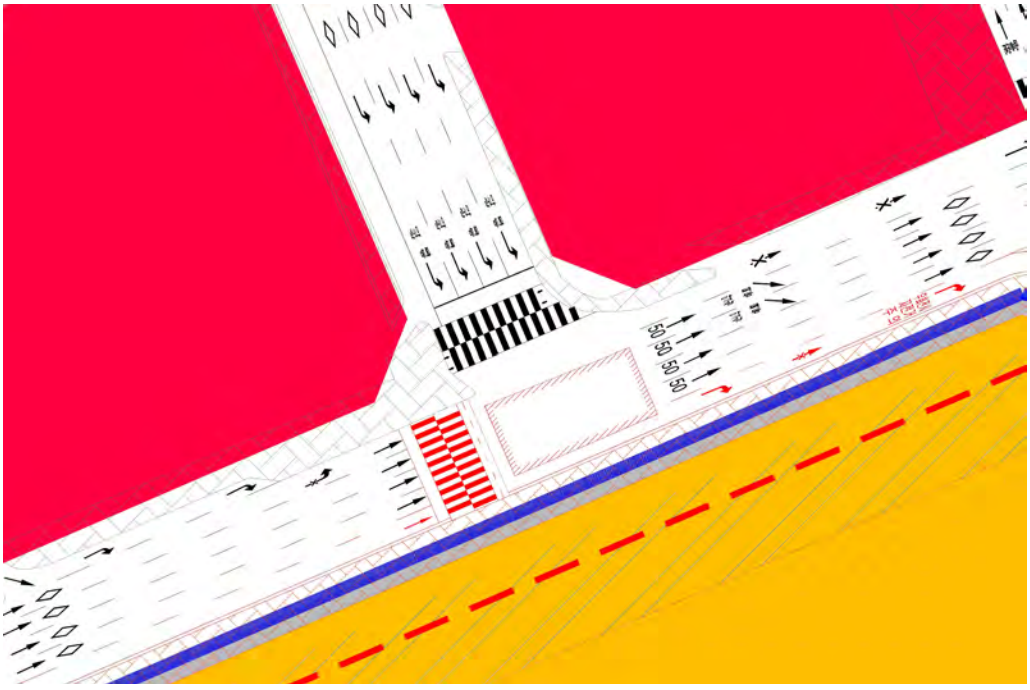
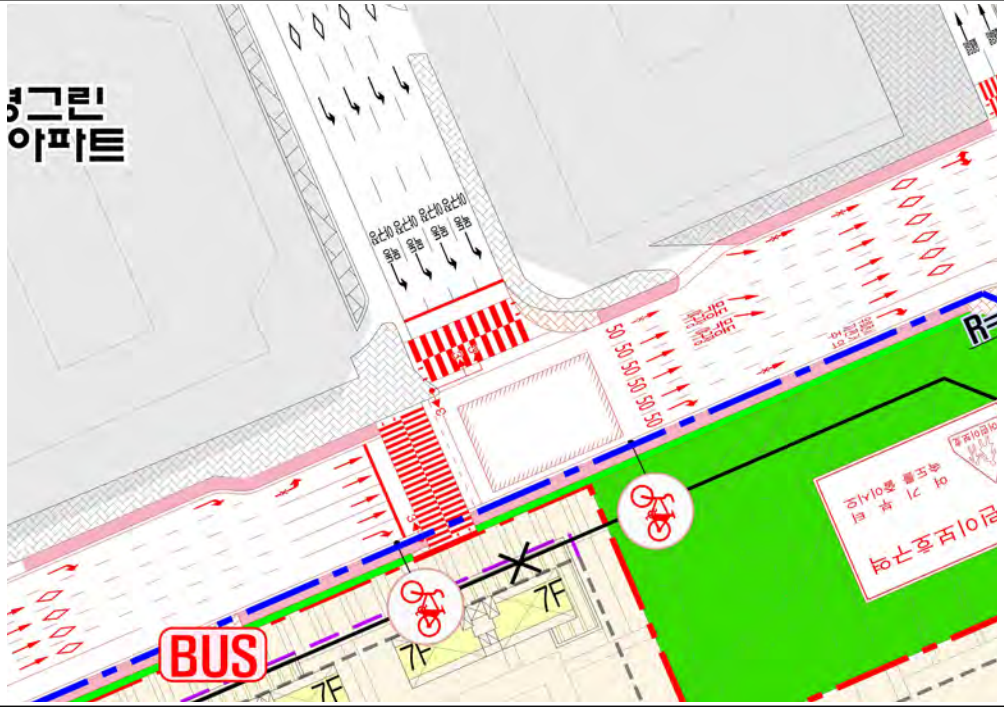
- 사업시행으로 인해 교차로 기하구조 변경 및 신설교차로의 내용을 반영하여, 사업 시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석을 시행하도록 하였음.

(1) 사업시행에 따른 기하구조 변경

■ 장래 ③목1지구대 앞 기하구조 변경

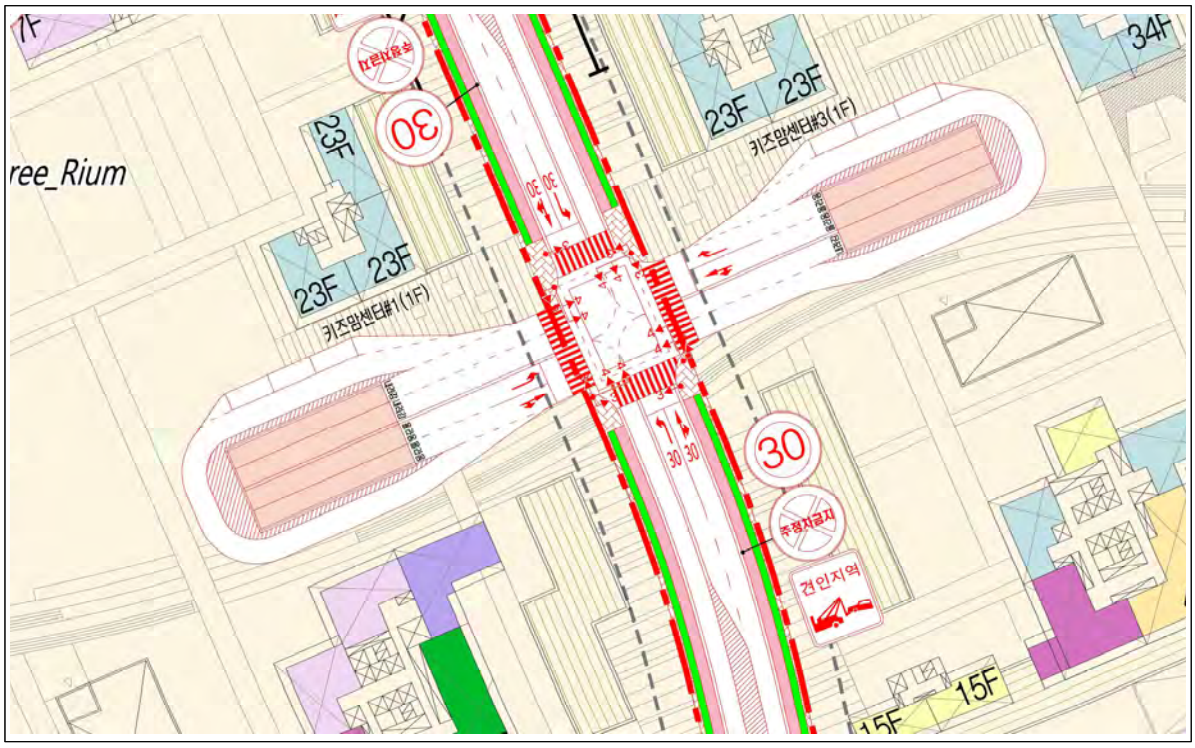
사업 미시행시	
사업 시행시	

■ 장래 ⑥부영그린타운2차 앞 기하구조 변경

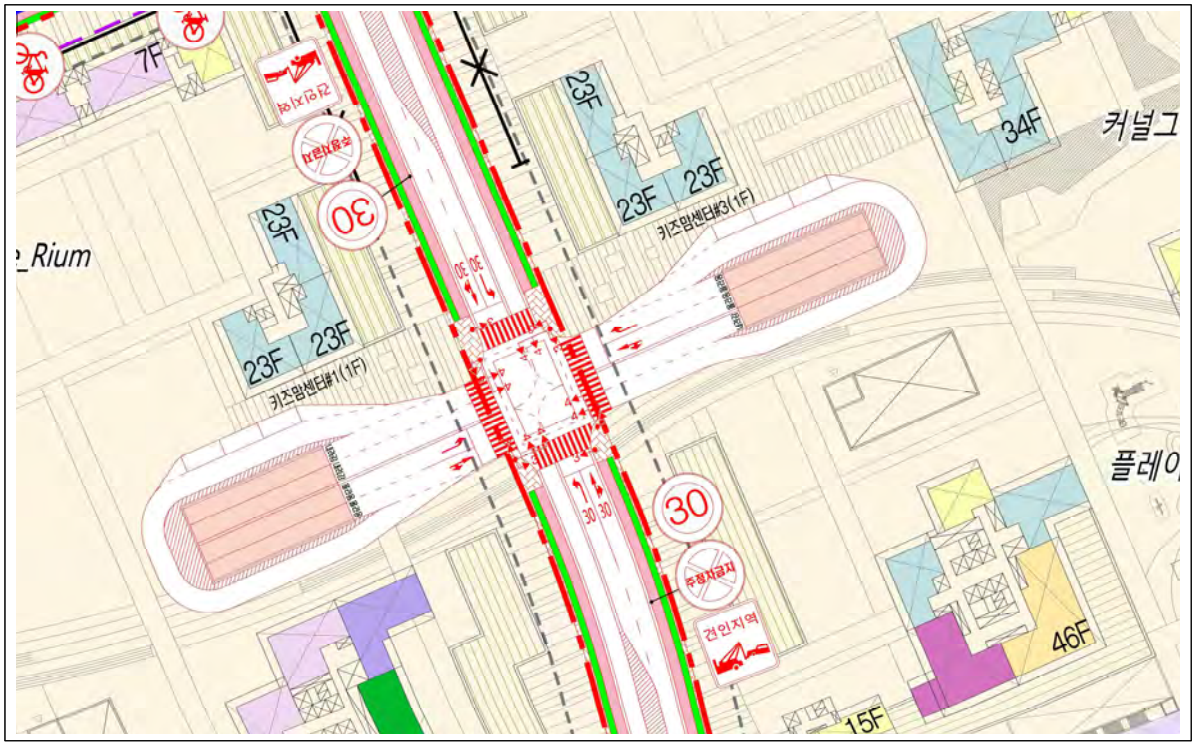
사업 미시행시	
사업 시행시	

(2) 사업시행에 따른 신설교차로

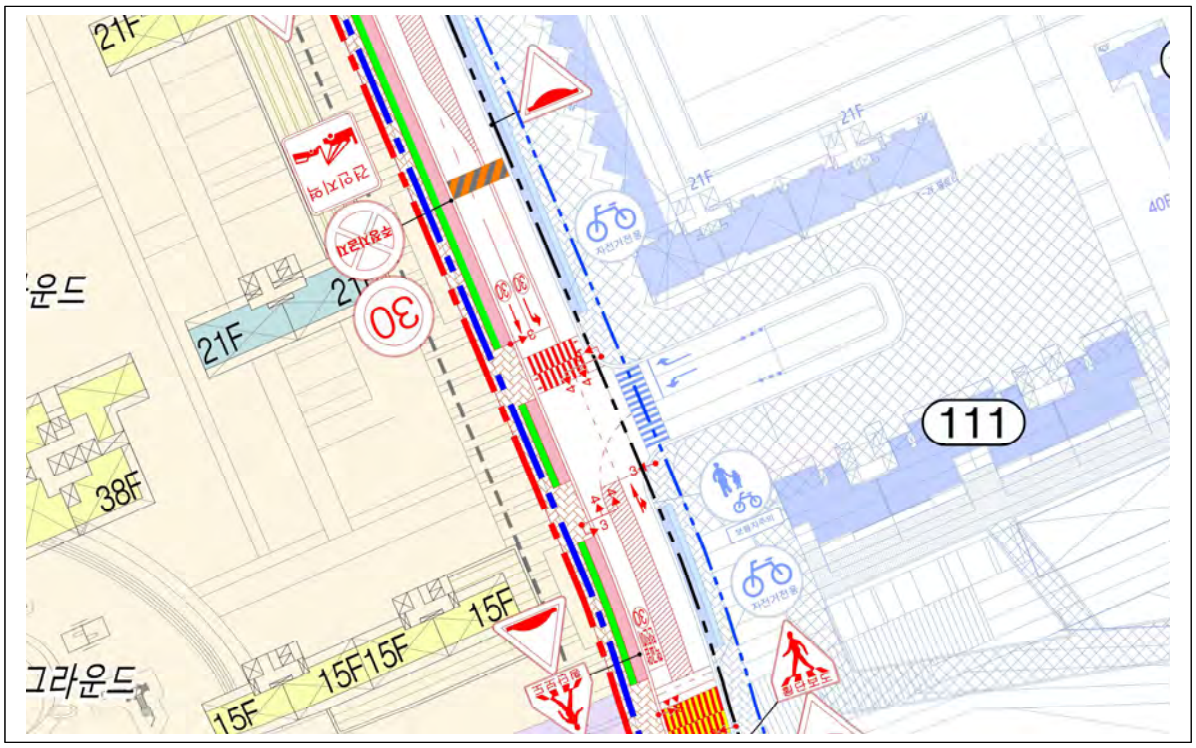
■ Ⓐ 신설교차로



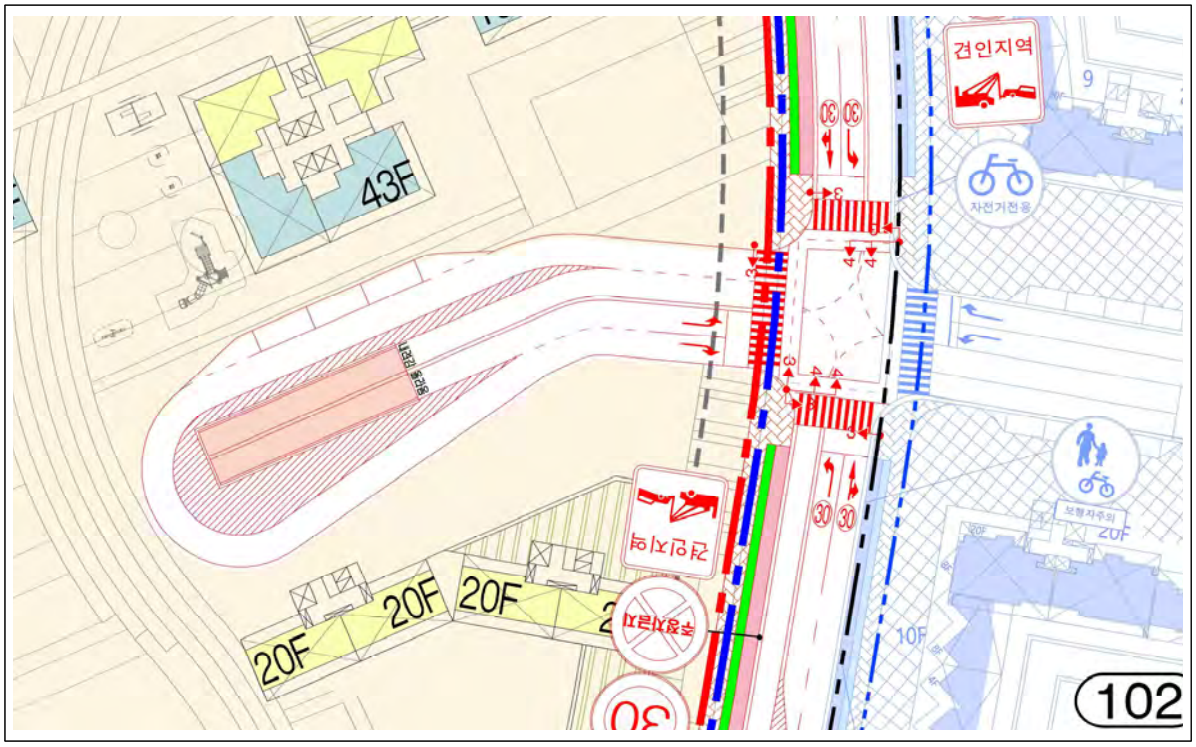
■ Ⓑ 신설교차로



■ Ⓒ 신설교차로


21F
운드
21F
38F
30
111
15F
15F15F
15F
그라운드

■ Ⓓ 신설교차로


견인지역
43F
자전거전용
보행자우선
20F
20F
20F
10F
102

바) 사업시행시 교통영향 분석

- 장래 사업시행시 장래목표년도의 교통영향분석 결과는 다음과 같음.

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,549	6.42	43.66	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,418	19.09	34.48	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
목동동로	③	⇨	⑥	Ⅲ	0.33	2,484	6.37	43.74	B
	⑥	⇨	⑧	Ⅲ	0.43	2,356	18.96	34.58	C

주1) 교차로명 - ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, ⑧목마공원삼거리

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

주3) 사업지 주변가로는 일방통행임

(2) 2차로도로 서비스수준 분석결과

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
중로 2-	⑤	⇔	⑩	2	511	14.4	29.6	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	433	15.5	27.3	C

주1) 교차로명 - ⑤현대파크빌 앞, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞

주2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

■ 2차로도로 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

구 간				도로유형	양방향 교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	총지체율 (%)	서비스수준 (LOS)
중로 2-	⑤	⇔	⑩	2	497	14.5	29.2	C
목동동로18길	⑦	⇔	⑨	2	422	15.5	27.2	C

주 : 1) 교차로명 - ⑤현대파크빌 앞, ⑦목동5.6단지사거리, ⑨목동5단지 510동 앞, ⑩목동5단지 529동 앞
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임

(3) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 시행시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,423	9.1	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,788	8.7	A
⑧ 목마공원삼거리	4,591	26.9	B
Ⓐ 신설교차로	771	10.3	A
Ⓑ 신설교차로	759	8.3	A
Ⓒ 신설교차로	581	12.5	A
Ⓓ 신설교차로	688	8.2	A

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로, Ⓓ신설교차로는 사업시행시 신호운영최적화를 실시하였음

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시, 평일, 08~09시)

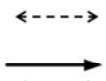
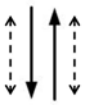
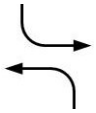
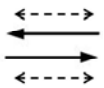
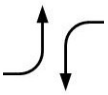
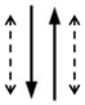
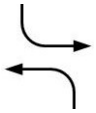
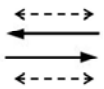
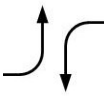
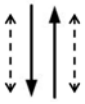
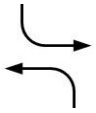
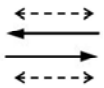
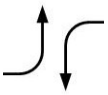
교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 목1지구대 앞	2,359	9.0	A
⑥ 부영그린타운2차 앞	2,716	8.6	A
⑧ 목마공원삼거리	4,471	26.7	B
Ⓐ 신설교차로	760	10.4	A
Ⓑ 신설교차로	749	8.3	A
Ⓒ 신설교차로	565	12.3	A
Ⓓ 신설교차로	672	8.2	A

주) ③목1지구대 앞, ⑥부영그린타운2차 앞, Ⓐ신설교차로, Ⓑ신설교차로, Ⓒ신설교차로, Ⓓ신설교차로는 사업시행시 신호운영최적화를 실시하였음

사) 최적 신호운영방안 제시

- 장래 목표연도인 2035년 사업시행시를 기준으로 신호 최적화에 따른 교차로 분석 결과, 평균제어지체가 7.1초/대 감소하는 것으로 나타나며, 주변 교차로의 최적 신호운영방안을 제시하여 발생교통량으로 인한 교통영향을 최소화하였음.

■ 주변교차로 최적신호 운영방안

교 차 로 명	φ1	φ2	φ3	φ4	주기(초)
③ 목1지구대 앞					110
	72(3)	32(3)			
⑥ 부영그린타운2차 앞					110
	75(3)	29(3)			
⑧ 목마공원삼거리					130
	80(3)	15(3)	26(3)		
Ⓐ 신설교차로					80
	19(3)	12(3)	15(3)	22(3)	
Ⓑ 신설교차로					80
	19(3)	19(3)	15(3)	15(3)	
Ⓒ 신설교차로					80
	39(3)	15(3)	17(3)		
Ⓓ 신설교차로					80
	19(3)	15(3)	15(3)	19(3)	

■ 신호최적화에 따른 개선효과(2035년, 08~09시)

교 차 로 명	사업시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		증 감 (Ⓑ-Ⓐ)
	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	
③ 목1지구대 앞	9.0	A	8.6	A	▽0.4
⑥ 부영그린타운2차 앞	8.6	A	8.1	A	▽0.5
⑧ 목마공원삼거리	26.7	B	19.6	B	▽7.1
Ⓐ 신설교차로	10.4	A	10.4	A	-
Ⓑ 신설교차로	8.3	A	8.3	A	-
Ⓒ 신설교차로	12.3	A	12.3	A	-
Ⓓ 신설교차로	8.2	A	8.2	A	-

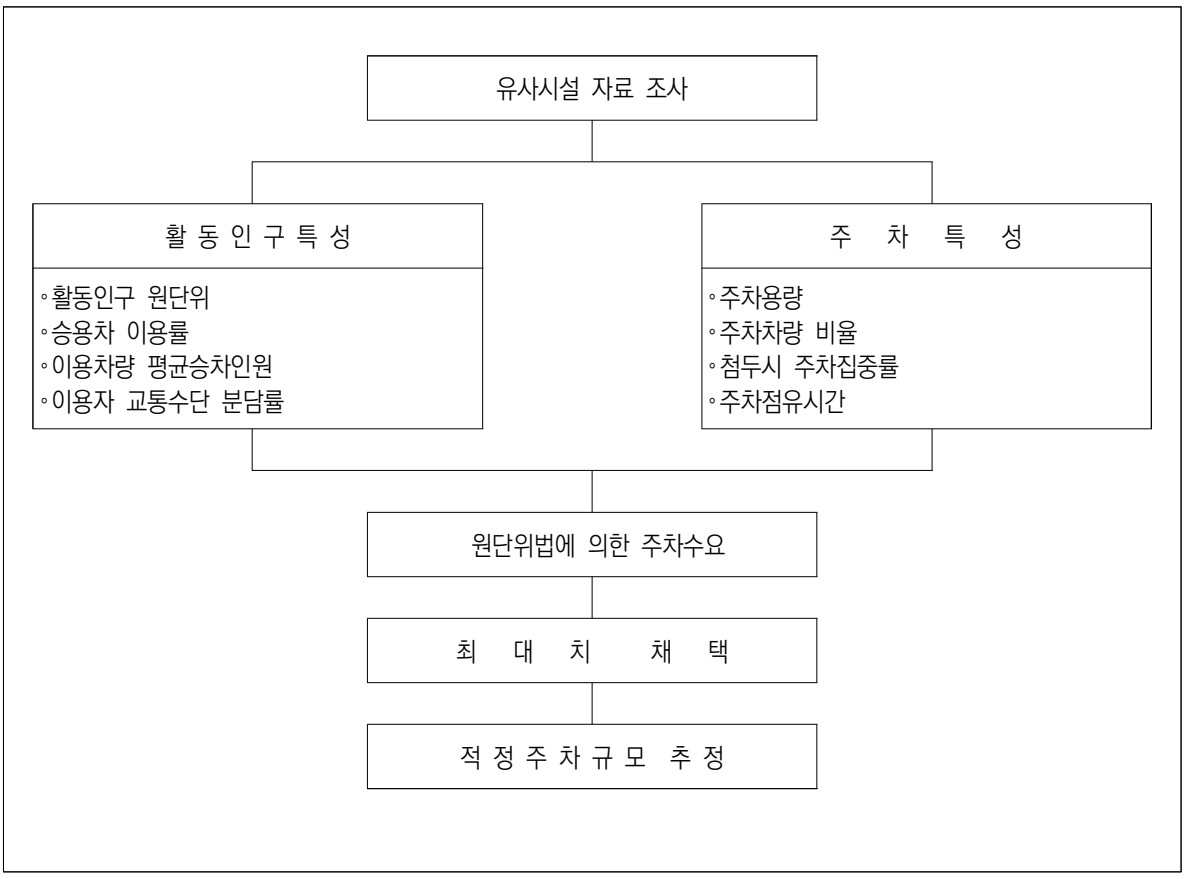
이 하 여 백

3. 주차수요예측

1) 접근방법

- 주차수요예측의 목적은 사업시행후의 주차수요를 분석함으로서 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석 등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로서 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있음.
- 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별연상면적, 토지이용상태 주차행태등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측함.
- 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단간의 특성분석을 통한 '원단위법'과 사람통행실태 조사에 의한 'P요소법', 승용차통행에 의한 '승용차 O/D조사법' 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 '누적주차대수방법' 등이 있음.
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한 바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함.

■ 주차수요 예측 과정도



2) 법정 주차대수 산정

- 본 과업에서는 법정주차대수를 산정하기 위하여『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2024. 7. 17., [대통령령 제34691호, 2024. 7. 9., 일부개정]』,『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2024. 8. 21』[별표2] 에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음.

■ 주택건설기준 등에 관한 규정

주택의 규모별 전용면적(㎡)		주차장설치기준(대/㎡, 대/세대)			
		특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	그 밖의 지역
전용면적기준	85㎡이하	1/75	1/85	1/95	1/110
	85㎡초과	1/65	1/70	1/75	1/85
세대수기준	60㎡이하	세대당 0.7대			
	60㎡초과	세대당 1.0대			

자료 :『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2024. 7. 17., [대통령령 제34691호, 2024. 7. 9., 일부개정]』

■ 서울특별시 설치대상시설물 종류 및 설치기준(제20조제1항 관련) [별표 2]

시설물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ **시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	○ **「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수**(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, **주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당**(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) **1대**(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, **60제곱미터이하인 경우0.8대)이상**으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 :『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2024. 8. 21』[별표2]

■ 법정주차대수 산정

구 분		전용면적(㎡)	세대수(세대)/연면적(㎡)	산정면적(㎡)	법정주차 산정기준(대)		법정주차대수(대)		법정주차 산정결과(대)
					세대	면적	세대	면적	
공동주택	주거2	59.9	868	51,993.2	0.8	75	694.4	693.2	694.4
	주거3	84.9	1696	143,990.4	1.0	75	1,696.0	1,919.9	1,919.9
	주거4	99.9	511	51,048.9	1.0	65	511.0	785.4	785.4
	주거5	124.9	397	49,585.3	1.0	65	397.0	762.9	762.9
		135.9	229	31,121.1	1.0	65	229.0	478.8	478.8
		151.9	94	14,278.6	1.0	65	94.0	219.7	219.7
	주거6	165.9	44	7,299.6	1.0	65	44.0	112.3	112.3
		185.9	47	8,737.3	1.0	65	47.0	134.4	134.4
		197.9	44	8,707.6	1.0	65	44.0	134.0	134.0
	소계		3,930	366,762.0	-	-	3,756.4	5,240.5	5,141.6 ≒5,142
근린생활시설			8,030.0	8,030.0	134	-	-	59.9	59.9 ≒60
합 계			-	-	-	-	-	-	5,302

3) 주차수요예측

■ 주차수요대수 산정

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)		이용 효율	주차수요(대)	
			2031년	2035년		2031년	2035년
공동주택	주거2	868	1.04	1.02	1.00	903	885
	주거3	1,696	1.13	1.11		1,916	1,883
	주거4	511	1.31	1.28		669	654
	주거5	720	1.57	1.54		1,130	1,109
	주거6	135	2.00	1.96		270	265
	소계	3,930	-	-	-	4,888	4,796
근린생활시설		8,030.00	8.49	8.31	0.85	80	79
합 계		-	-	-	-	4,968	4,875

자료 : 유사시설 문헌조사 자료

4) 주차수요 종합

- 본 사업지의 계획주차대수에 대한 장래주차수요대수 및 법정주차대수 비교·분석결과, 계획주차대수 7,932대로 법정주차대수 5,302대의 149.6%이며, 원단위법에 의한 장래주차수요는 단기목표년도 2031년 주차수요대수는 4,968대(159.7%), 장기목표년도 2035년 주차수요대수는 4,875대(162.7%)로 분석되었음.

■ 주차수요 종합

(단위 : 대)

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(원단위법)		본 평가지표
		2031년	2035년	
7,932	5,302	4,968	4,875	5,302
계획주차대비	2,630	2,964	3,057	2,630
계획주차/예측주차(%)	149.6%	159.7%	162.7%	149.6%

4 교통운영개선방안

1. 교통처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』 종합 개선안도 반영
	- Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,302대 ○ 주차수요대수 : 4,968대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,932대 - 법정주차대수 대비 149.6% 확보 - 주차수요대수 대비 159.7% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 목동동로 사업지구간 양방향 자전거도로 설치(B=2.0~2.2m)
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

Ⅷ

경관성 검토서

1 검토의 개요

2 관련 법규 및 상위계획 검토

3 경관 현황 조사 및 분석

4 경관 영향 분석

5 저감방안 도출

1 검토의 개요

1. 검토의 배경

1) 계획의 배경 및 목적

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

2) 경관 검토의 목적

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

2. 검토의 범위

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

■ 위치도



2 관련 법규 및 상위계획 검토

1. 관련 법규 검토

1) 경관법

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

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

2) 서울특별시 조례

가) 서울특별시 경관 조례

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

나) 서울특별시 도시디자인 조례

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

3) 양천구 조례

가) 서울특별시 양천구 도시디자인 조례

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

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

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

나) 서울특별시 양천구 유니버설디자인 조례

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

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

2. 관련 계획 검토

1) 서울특별시 경관계획(2016)

가) 미래상 및 목표

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

■ 미래상 및 목표



■ 추진 전략

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

나) 조망점·조망축·조망명소 설정

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

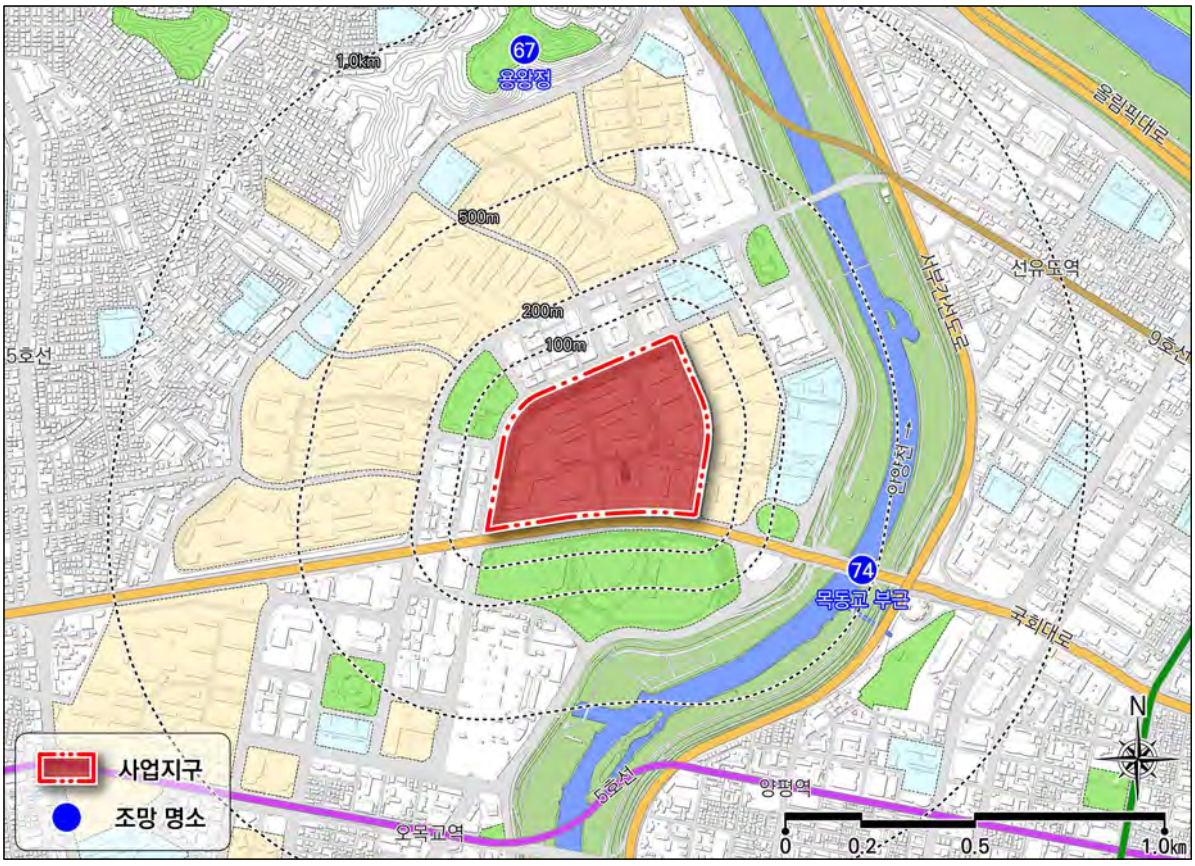
■ 조망점 ■ 조망축 ■ 조망명소



■ 사업지구 인근 조망명소

번호	조망명소	번호	조망명소
67	용왕정	74	목동교 부근

■ 사업지구 인근 조망명소 설정도



다) 수변축 기본구상_지천축 : 안양천·도림천

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

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

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

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

■ 안양천·도림천 경관구조 기본구상도



라) 경관요소별 관리계획

■ 개발사업 가이드라인

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

■ 건축물 가이드라인

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

2) 서울도시디자인 가이드라인(2017)

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

3 경관 현황 조사 및 분석

1. 경관 현황

1) 점적경관

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

■ 점적경관요소

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

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

파리공원	한가람고등학교	목동교
		

2) 선적경관

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

■ 선적경관요소

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

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

선유도공원	안양천	국회대로
		

3) 면적경관

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

■ 면적경관요소

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

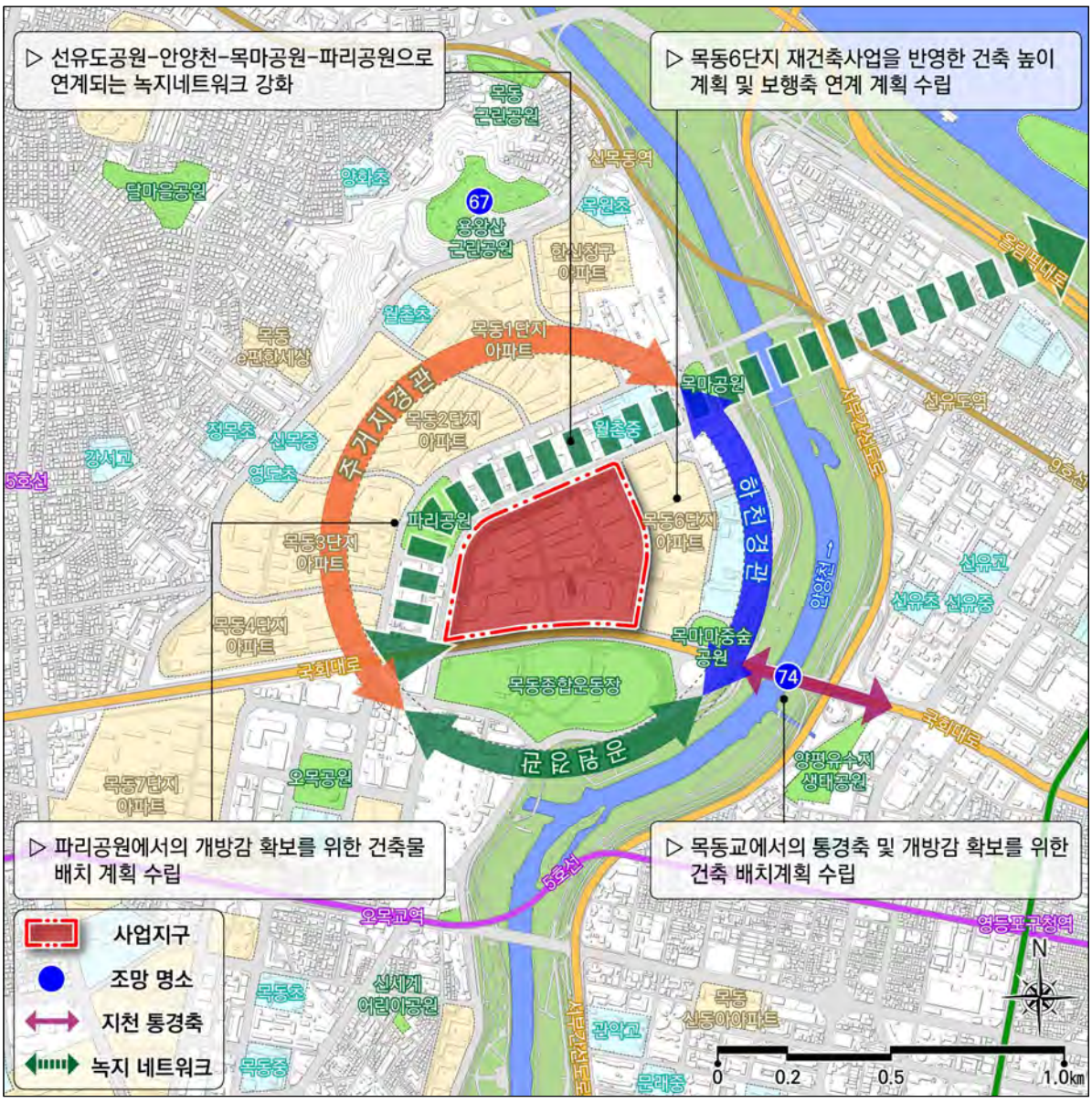
- 인근의 자연성이 강한 면적경관 요소로는 사업부지 북서측에 자리잡은 봉제산 중심의 산림권을 꼽을 수 있음
- 봉제산 중심의 산림권 내에는 근린공원 자연체험학습원과 등산로가 조성되어 있으 지역의 주된 산림요소로 작용하나 사업부지와 1.0㎞ 이상 이격되어 있어 사업 시행에 따른 경관의 변화는 크지 않을 것으로 예측됨
- 지역의 주된 면적경관 요소로는 사업부지 남측에 위치한 목동종합운동장과 사업부지와 인접한 목동 1 ~ 14단지를 꼽을 수 있음
- 특히 목동 1 ~ 14단지는 2024년 현재 주택재건축 사업이 계획 중이거나 예정되어 있어 지역 경관의 양상이 크게 바뀔 것으로 예측됨
- 특히 주택재건축 사업 중 선도적으로 추진되고 있는 목동6단지 재건축사업 구역은 본 사업부지와 인접하여 위치하므로 목동6단지 재건축사업 계획을 반영한 경관의 변화 예측을 실시하고 부정적인 경관의 요인을 최소화할 수 있는 계획이 요구됨

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

2. 종합 분석

- 사업지구 북측과 서측, 동측 지역에는 목동 1~14단지 등 다수의 공동주택 단지가 입지하고 있어 지역의 주된 경관요소로 작용함
- 특히 사업지구 동측에 위치한 목동6단지는 2024년 현재 재건축사업이 진행 중에 있어 경관 영향 예측 시 목동6단지의 개발계획을 반영한 경관 변화 예측이 요구됨
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서는 사업지구 북측에 위치한 용왕정을 주요 조망명소로, 동측에 위치한 목동교를 조망명소 및 지천통경축으로 설정되어 있음
- 이에 따라 용왕정과 목동교를 조망점으로 선정하여 경관의 변화를 예측하고, 부정적인 경관의 요인이 도출될 경우 이를 최소화할 수 있는 해결방안을 모색할 필요가 있음

■ 종합분석도



4 경관 영향 분석

1. 조망점 선정 기준

1) 조망점 선정의 개요

가) 조망점 선정의 일반적 기준

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

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

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

■ 주요 조망대상 및 예시

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

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

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

라) 조망거리 설정

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

■ 조망거리 설정표

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

2. 조망점 선정

1) 예비 조망점 선정

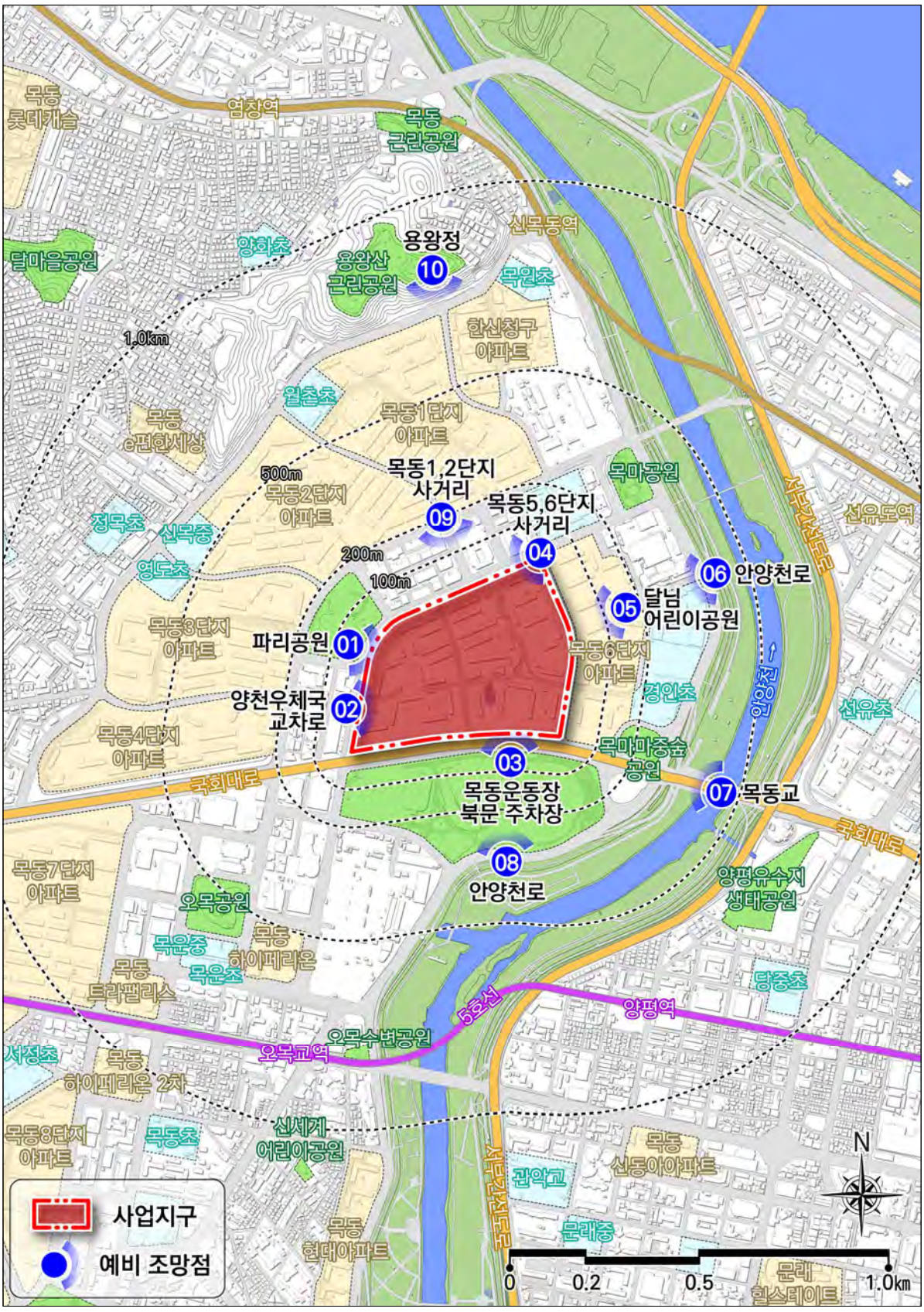
- 「개발사업 경관심의 관한 사항」에서 제시하고 있는 근경, 중경, 원경 기준 범위를 참조하여 아래의 표와 같이 10개소의 예비 조망점을 선정함
- 사업지구 중심으로 지역 주민이 비교적 장시간 머무르는 공원과 종교시설 및 체육시설을 중심으로 예비 조망점을 선정함
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서 설정한 조망 명소인 목동교와 용왕정을 예비 조망점으로 추가 선정함
- 용왕정은 사업지구와 약 832m 이격되어 원경 기준인 200 ~ 500m 범위에서 벗어나지만 시점의 표고가 높아 사업지구로의 조망이 확보되어 경관의 변화를 인지할 수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

■ 예비 조망점 선정표

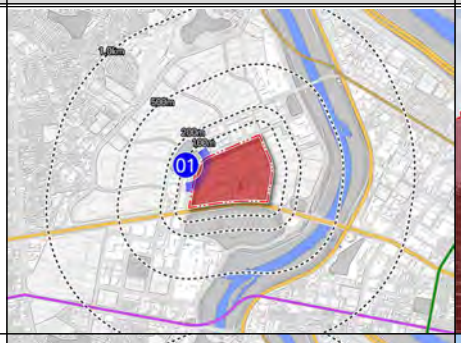
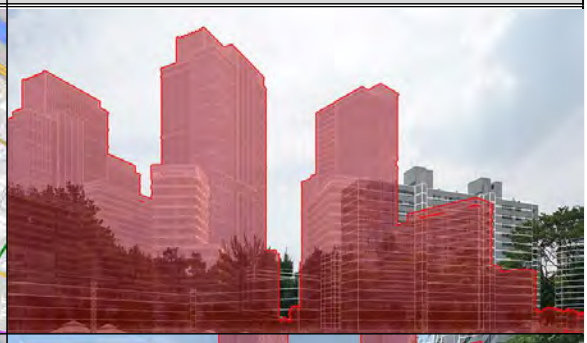
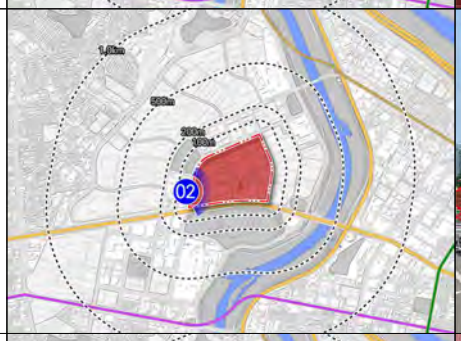
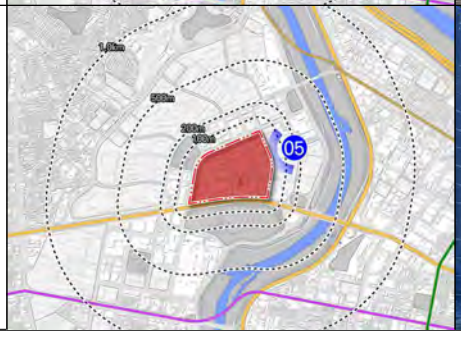
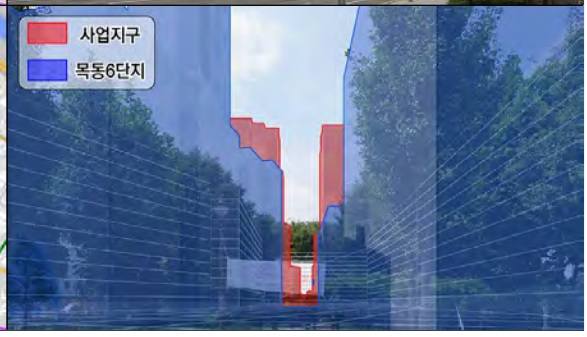
예비 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	달님 어린이공원	189,887 / 548,415	172	중경	동측	10
06	안양천로(동측)	190,092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

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

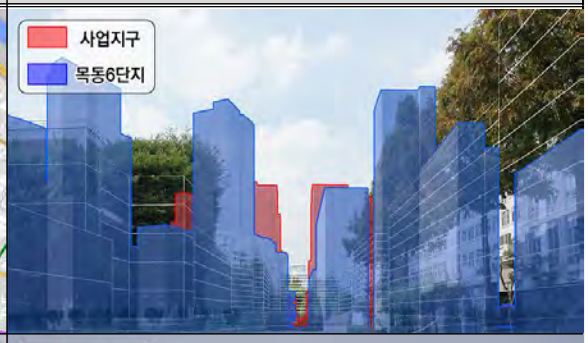
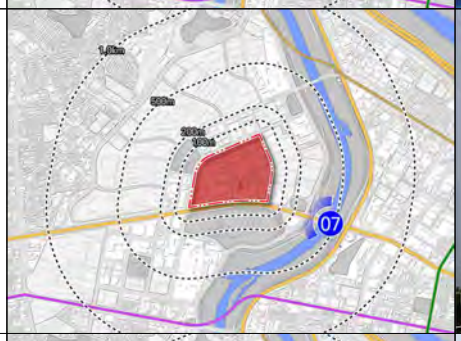
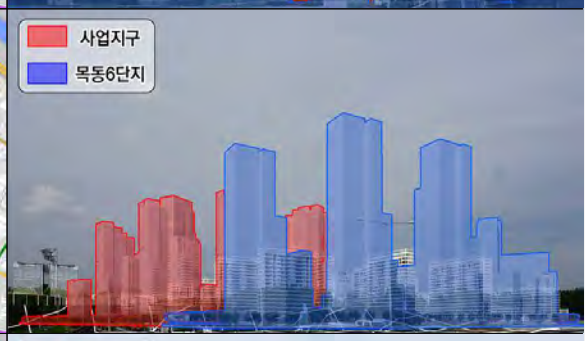
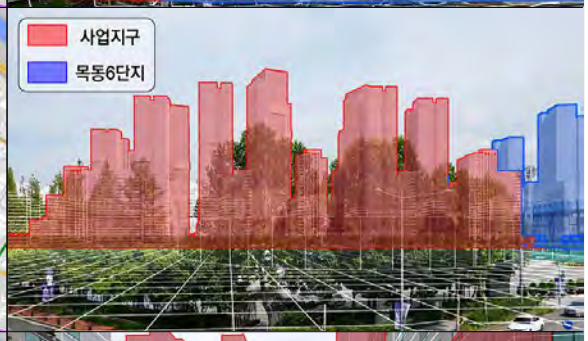
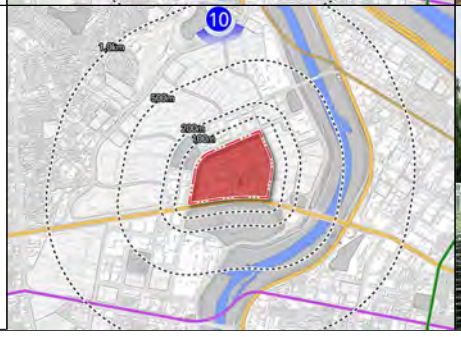
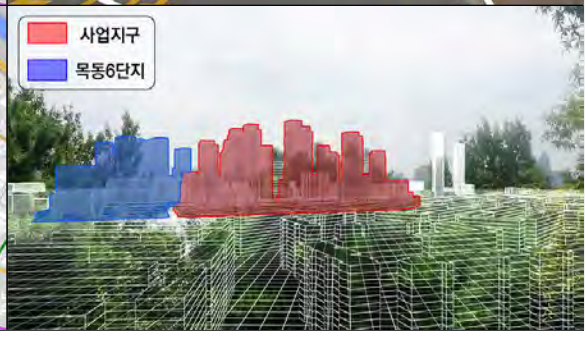
■ 예비 조망점 선정도


목동 롯데캐슬
염창역
목동 근린공원
신목동역
양화초
용왕정
10
용왕산 근린공원
달마을공원
목원초
한신청구 아파트
1.0km
월촌초
목동 e편한세상
목동1단지 아파트
500m
목동2단지 아파트
목동1,2단지 사거리
09
목동5,6단지 사거리
04
목마공원
선유도역
정목초
신목중
200m
100m
영도초
06 안양천로
05 달님 어린이공원
목동3단지 아파트
파리공원 01
목동6단지 아파트
양천우체국 교차로
02
경인초
선유초
목동4단지 아파트
목마마중숲 공원
03
목동운동장 북문 주차장
07 목동교
국회대로
목동7단지 아파트
08
안양천로
양평유수지 생태공원
오목공원
목운중
목동 하이페리온
목운초
목동 트라팰리스
탑중초
5호선
양평역
오목수변공원
오목교역
서정초
목동 하이페리온 2차
목동8단지 아파트
목동초
신세계 어린이공원
목동 신동아아파트
관악고
서부간선도로
문래중
목동 현대아파트
문래 힐스테이트
사업지구
예비 조망점
N
0
0.2
0.5
1.0km

■ 예비 조망점별 와이어 프레임

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

■ 예비 조망점별 와이어 프레임

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

2) 최종 조망점 선정

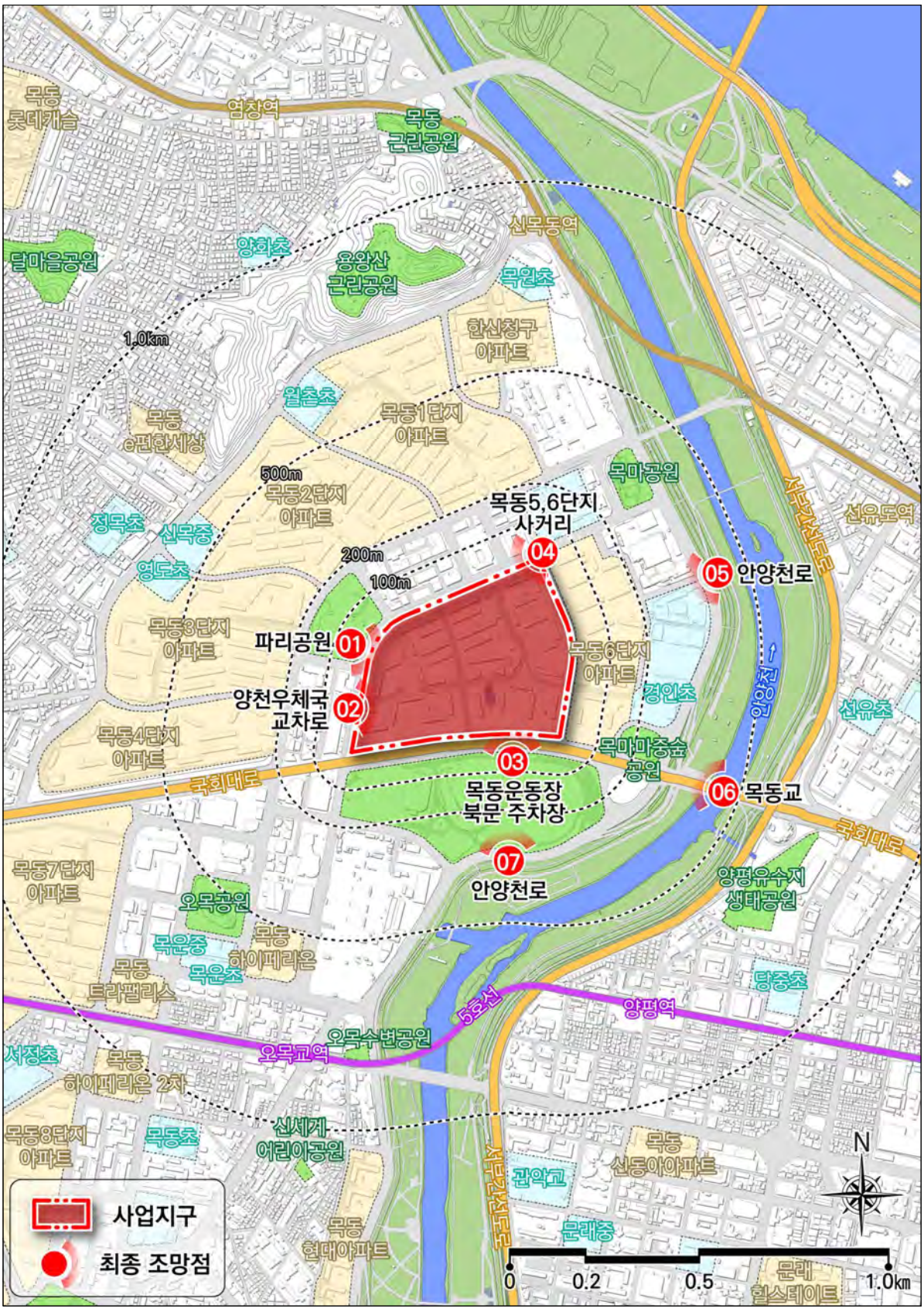
- 앞서 선정한 10개소의 예비 조망점별 와이어 프레임을 실시하여 경관의 변화 여부를 예측한 결과를 바탕으로 아래의 표와 같이 7개소의 최종 조망점을 선정함
- 사업지구 내 계획된 건축물이 주변 건축물보다 높게 설정되어 있어 10개소의 예비 조망점에서 모두 사업 대상 건축물로의 가시성이 확보되어 경관의 변화가 발생할 것으로 예측됨
- 본 사업은 204,003.2㎡의 규모로 공동주택 단지를 조성하는 사업으로 원경 범위에서의 지역 경관 변화 예측이 요구됨
- 이에 따라 사업지구와의 이격거리 및 방향을 고려하여 중복되는 예비 조망점 3개소를 최종 조망점에서 제외하고, 이외 7개소의 예비 조망점을 최종 조망점으로 선정함
- 최종 조망점에서 제외한 예비 조망점 및 사유는 다음과 같음
  - 예비 조망점 05(달님 어린이공원) : 안양천로에서 선정한 예비 조망점 06과 인접
  - 예비 조망점 09(목동 1, 2단지 사거리) : 목동 5, 6단지 사거리에서 선정한 예비 조망점 04와 인접
  - 예비 조망점 10(용왕정) : 기존 건축물 및 수목에 의하여 사업 대상 건축물이 대부분 차폐
- 선정한 7개소의 최종 조망점별 경관 시뮬레이션을 실시하여 사업 시행에 따른 경관의 변화 여부를 예측하고 부정적인 경관의 요인이 도출될 경우 이를 저감할 수 있는 저감방안을 제시함

■ 최종 조망점 선정표

최종 조망점	위치	시점 좌표 (XTM / YTM)	시거리		방위	시점 높이 (m)
			이격 거리 (m)	구분		
01	파리공원	189,173 / 548,313	40	근경	서측	10
02	양천우체국 교차로	189,150 / 548,179	48	근경	서측	10
03	목동운동장 북문 주차장	189,582 / 548,002	72	근경	남측	10
04	목동 5, 6단지 사거리	189,649 / 548,558	23	근경	북측	10
05	안양천로(동측)	190,092 / 548,502	394	원경	동측	14
06	목동교	190,127 / 547,925	447	원경	동측	15
07	안양천로(남측)	189,521 / 547,734	338	원경	남측	20
계 : 7개소 (근경 : 4개소, 원경 : 3개소)						

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

■ 최종 조망점 선정도

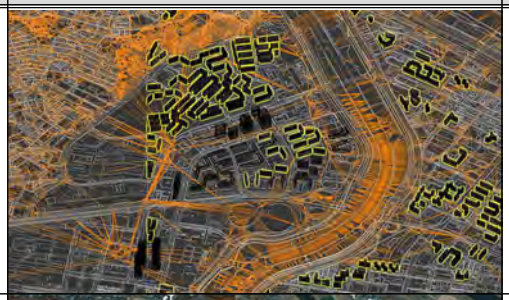
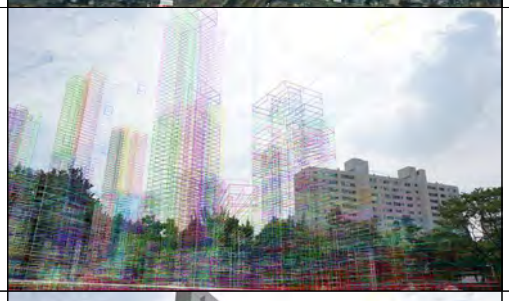
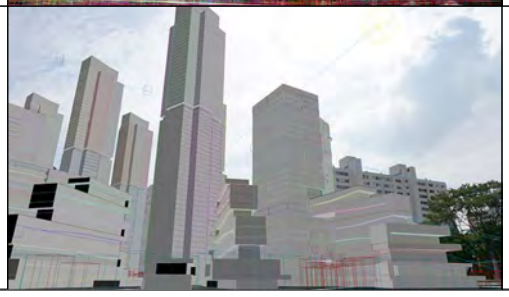

목동 롯데캐슬
염창역
목동 근린공원
신목동역
양화초
달마을공원
용왕산 근린공원
목원초
한신청구 아파트
1.0km
월촌초
목동 e편한세상
목동1단지 아파트
500m
목동2단지 아파트
목마공원
목동5,6단지 사거리
04
정목초
신목중
200m
100m
영도초
05 안양천로
서부간선도로
선유도역
목동3단지 아파트
파리공원
01
목동6단지 아파트
양천우체국 교차로
02
경인초
선유초
목동4단지 아파트
목마중숲 공원
03
국회대로
목동운동장 북문 주차장
06 목동교
목동7단지 아파트
07
안양천로
양평유수지 생태공원
오목공원
목운중
목동 하이페리온
목운초
목동 트라팰리스
탑중초
5호선
양평역
오목수변공원
서정초
오목교역
목동 하이페리온 2차
목동8단지 아파트
목동초
신세계 어린이공원
목동 선동아파트
관악고
서부간선도로
목동 현대아파트
문래중
문래 힐스테이트
사업지구
최종 조망점
N
0
0.2
0.5
1.0km

3. 경관 영향 예측

1) 경관 영향 예측의 개요

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

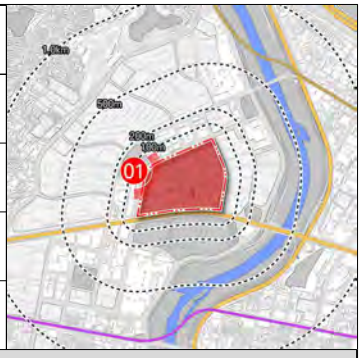
■ 경관 시뮬레이션의 과정

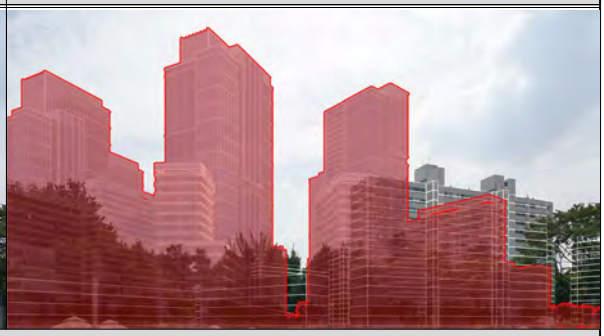
구분	작업 화면 예시 (Screen Capture)	작업 내용
지형 생성		수치지형도의 등고선 및 건축 데이터를 이용하여 사업 시행 전의 지형 및 건축물 현황을 3D 그래픽화
위치 정보 입력		위성사진, 수치지형도를 활용하여 사업지구의 위치 정도 입력
최종 조망점별 와이어 프레임 생성		건축계획을 토대로 건축물 등 시설물 생성 최종 조망점별 와이어 프레임 생성
사진 합성		생성된 와이어 프레임과 현장 사진 합성

2) 최종 조망점별 경관 시뮬레이션

가) 최종 조망점 01

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션

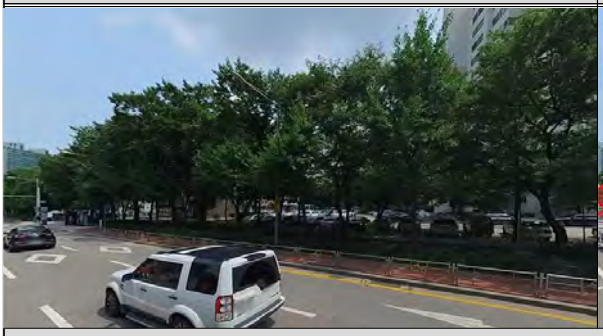
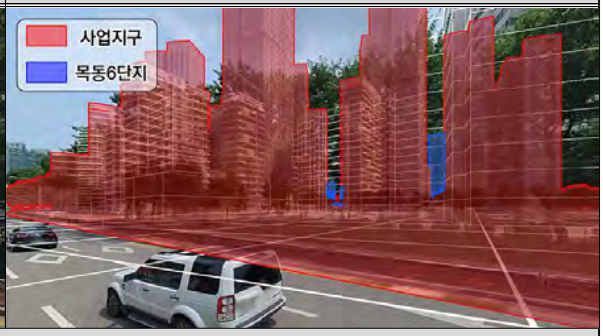


경관 해석	• 사업지구 서측에 위치한 파리공원에서 선정한 조망점으로 근경의 범위 내 공동주택이 입지하여 경관의 변화가 비교적 크게 발생할 것으로 예측됨 • 공동주택 입면의 입체적 분절 및 보조색, 강조색을 활용한 색채 분절 계획을 적용하여 변화감 있는 건축물 경관 형성을 유도함

나) 최종 조망점 02

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션

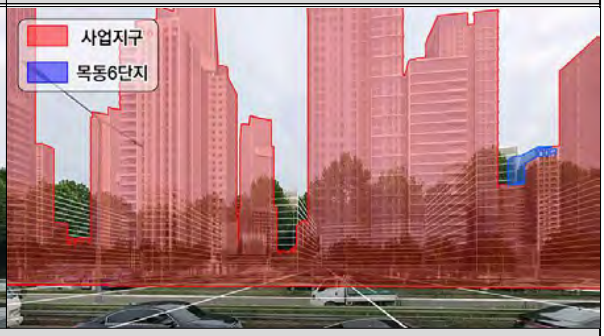


경관 해석	• 양천우체국 삼거리에서 선정한 조망점으로 사업지구 남서측에 계획된 건축물 다수가 조망되어 경관의 변화가 비교적 크게 발생할 것으로 예측됨 • 계획 중인 목동 6단지와의 통경축을 연계하고, 입면의 부분적 돌출 및 색채 분할 계획을 통하여 근경 범위 내에서의 깊이감 있는 경관 형성을 유도함

다) 최종 조망점 03

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



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

라) 최종 조망점 04

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



현황 사진	와이어 프레임
	

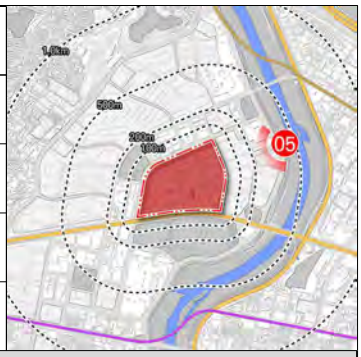
경관 시뮬레이션

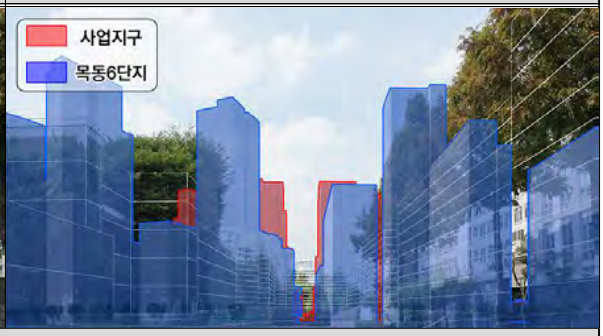


경관 해석	• 목동 5, 6단지 사거리에서 예측한 경관 시뮬레이션으로 사업지구 북측에 계획된 소규모의 광장과 계단식의 건축물이 조망될 것으로 예측됨 • 건축물 입면에 부분적인 돌출과 후퇴를 적용하여 다채로운 건축물 경관을 형성하고, 리듬감 있는 가로경관이 형성될 것으로 기대됨

마) 최종 조망점 05

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



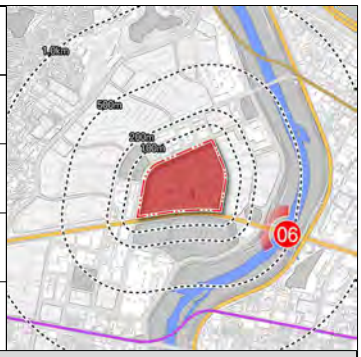
현황 사진	와이어 프레임
	

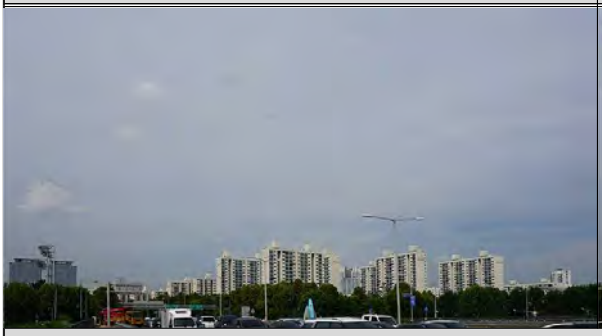
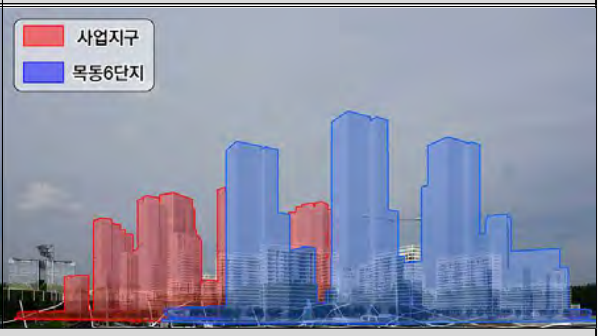
경관 시뮬레이션



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

바) 최종 조망점 06

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

현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션

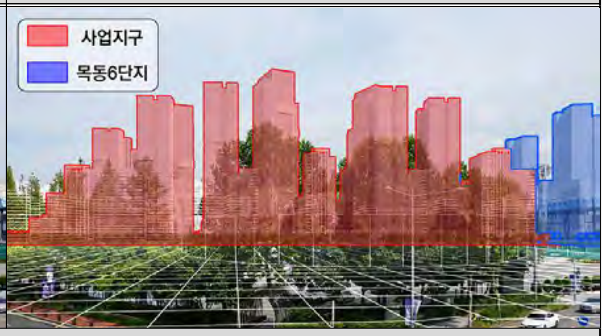


경관 해석	• 상위계획에서 설정한 조망 명소이자 지천통경축인 목동교에서 선정한 조망점으로 목동6단지 계획 건축물과 본 사업의 계획 건축물이 중첩되어 가시될 것으로 예측됨 • 목동6단지 건축물 입면 색채계획과 연계된 색채 계획을 수립하여 일관성 있는 건축물 경관 형성이 요구됨

사) 최종 조망점 07

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



현황 사진	와이어 프레임
	

경관 시뮬레이션



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

5 저감방안 도출

1. 스카이라인

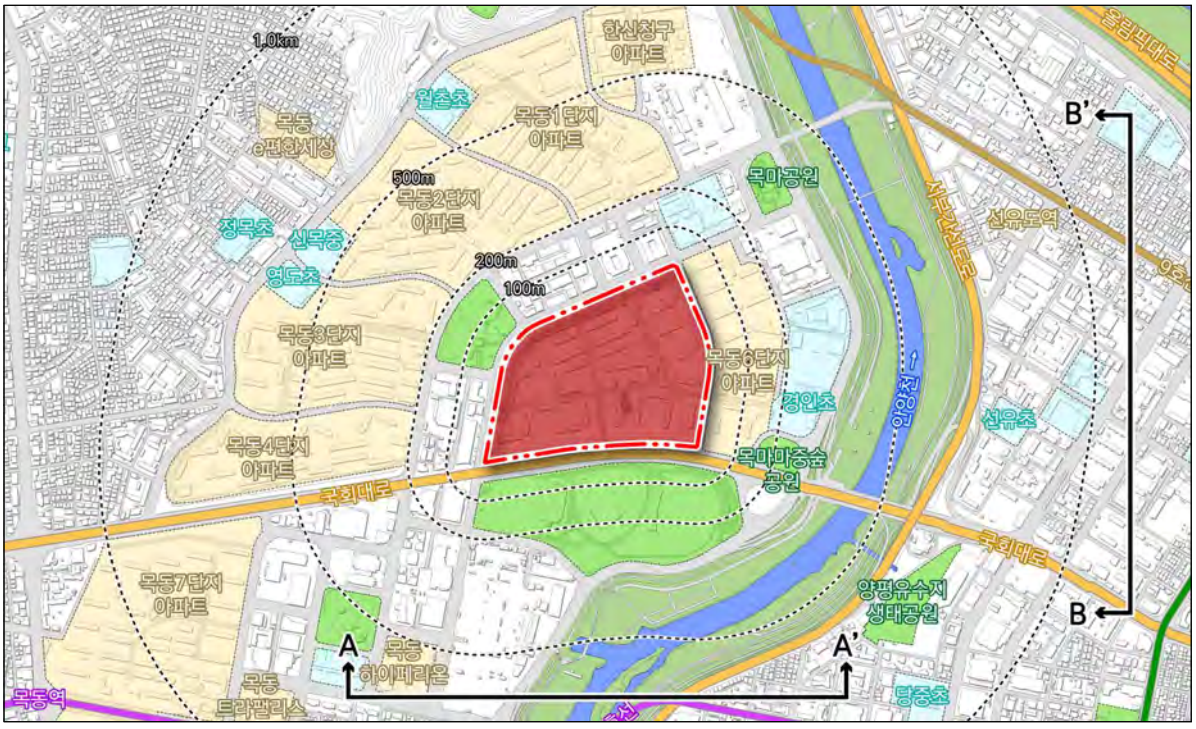
1) 기본방향

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

2) 스카이라인 연출방향

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

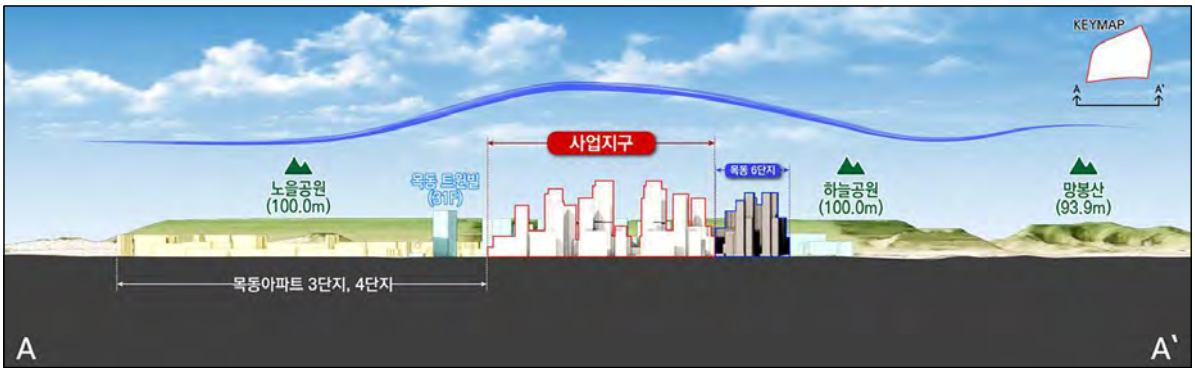
■ 스카이라인 단면 설정도



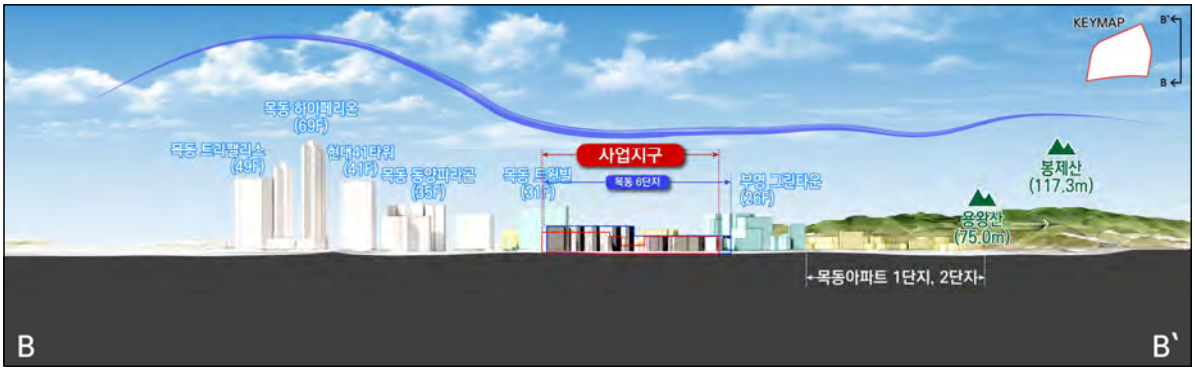
■ A-A' 스카이라인(사업 전)



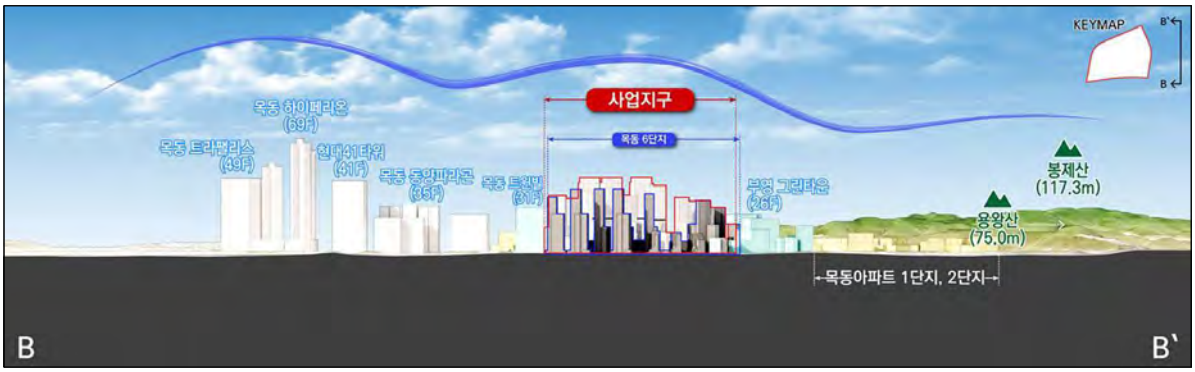
■ A-A' 스카이라인(사업 후)



■ B-B' 스카이라인(사업 전)



■ B-B' 스카이라인(사업 후)



2. 건축물 경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 – 건축물 가이드라인」을 준용함

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

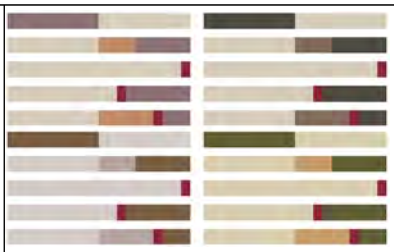
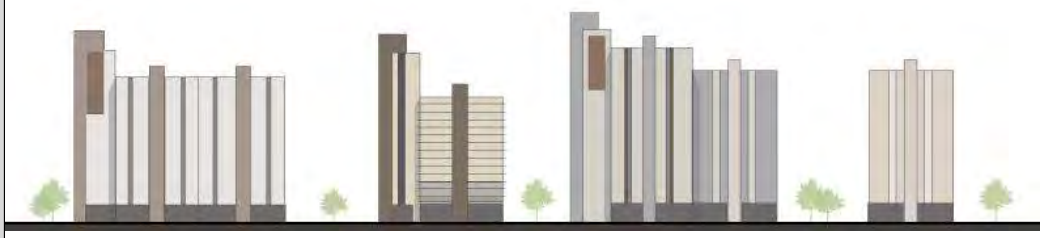

통경축 확보


저광택 창호프레임 사용


투시형 담장 설치

3. 색채 경관

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

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">상위계획</td><td>• 중 · 저채도 색채로 안정감을 유도하고 인접지역 색채계획과의 조화를 우선
• 혼란스러운 도시 이미지가 연출되지 않도록 과도한 색채사용은 지양
• 동일조화, 유사조화, 무채색 조화 등 배색조화를 고려하고 참고 배색 사용 권장</td></tr>
<tr><td>
주거지 지향 색채 – 은은한/고상한</td></tr>
<tr><td>
서울시 주거지 참고배색 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>• 주거지역의 경우 편안하고 차분한 공간으로 상징색 사용 지양
• 단지 내의 건물은 유사한 색채 배색을 적용하여 일체감을 부여하고, 규모 및 형태의 특성에 따라 tone(색조)의 변화감을 통해 부드러운 다양성 연출
• 전체적인 외벽색은 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 중 · 고명도의 색상을 적용하고, 저층부 색상의 명도를 낮추어 안정감을 부여
• 옥탑부는 외벽색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 안정감 있는 이미지를 연출하며 강조색은 외벽 일부, 주출입구 등의 작은 면적(10% 내외)에 적용</td></tr>
<tr><td>
공동주택 색채 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">근린생활시설</td><td>• 차양이나 배너, 옥외광고물 등이 다양하게 설치되므로 이러한 것들을 수용하며 화사하고 산뜻한 분위기 조성을 위해 외벽색은 밝은 톤의 중 · 고명도의 색상 적용
• 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 특색 있고 활기찬 이미지 연출을 위해 외벽 일부 또는 주출입구 등(10% 내외)에 서울시 상징색 도입
• 지붕색(옥탑부)은 명도 · 채도의 차이를 통한 동일 · 유사색 대비를 적용하여 건축물의 조형적 특성을 부각</td></tr>
<tr><td>
근린생활시설 색채 예시</td></tr>
</table>

4. 오픈스페이스 경관

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

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



주접근로는 평탄하게 계획



자연재료 사용



계절감이 느껴지는 식재

5. 옥외광고물 경관

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

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

6. 가로 경관

- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 – 공공공간/공공시설물」을 준용함

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

7. 야간 경관

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

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



조화로운 조명



공간의 특성을 고려한 조명



간접조명 방식

Ⅸ

환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

3 환경성검토 총괄표

4 항목별 검토결과

1 환경성검토 실시근거 등

1. 실시근거

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

2. 검토방법

- 본 계획대상지에 대한 환경성검토서는 [서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03., 도시계획국(시설계획과)](이하, 검토지침)을 준용함
- 검토지침 제3장제2절 3-2-2의 상세검토에 해당하여 스코핑 결과를 제시하였음

3. 검토항목 설정

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

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

1. 기본 검토항목

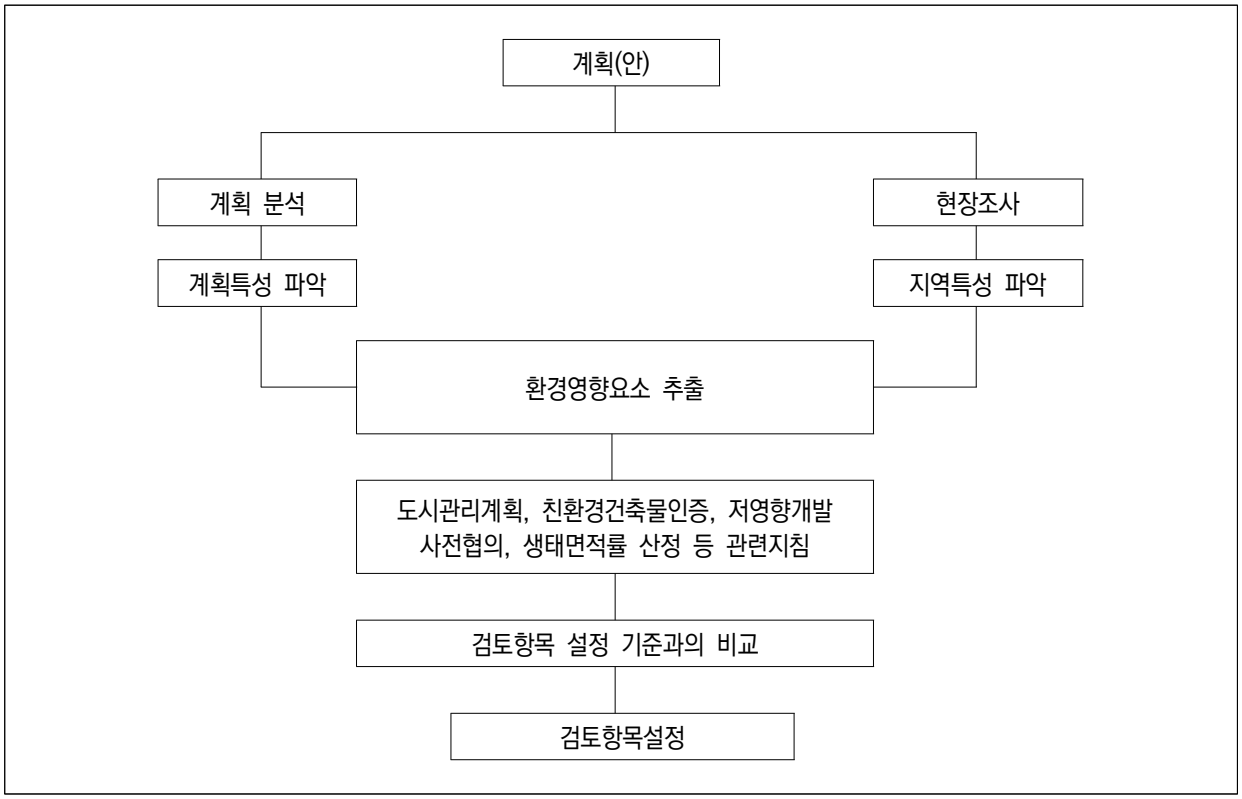
- 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환을 검토하였음

2. 선택 검토항목

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

3. 검토항목의 설정

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



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

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

4. 검토항목별 범위 설정

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

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

3 환경성검토 총괄표

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

4 항목별 검토결과

1. 비오톱

1) 현 황

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

가) 비오톱 유형현황

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

나) 비오톱 우형평가 및 개별비오톱 평가

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

2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱의 변화

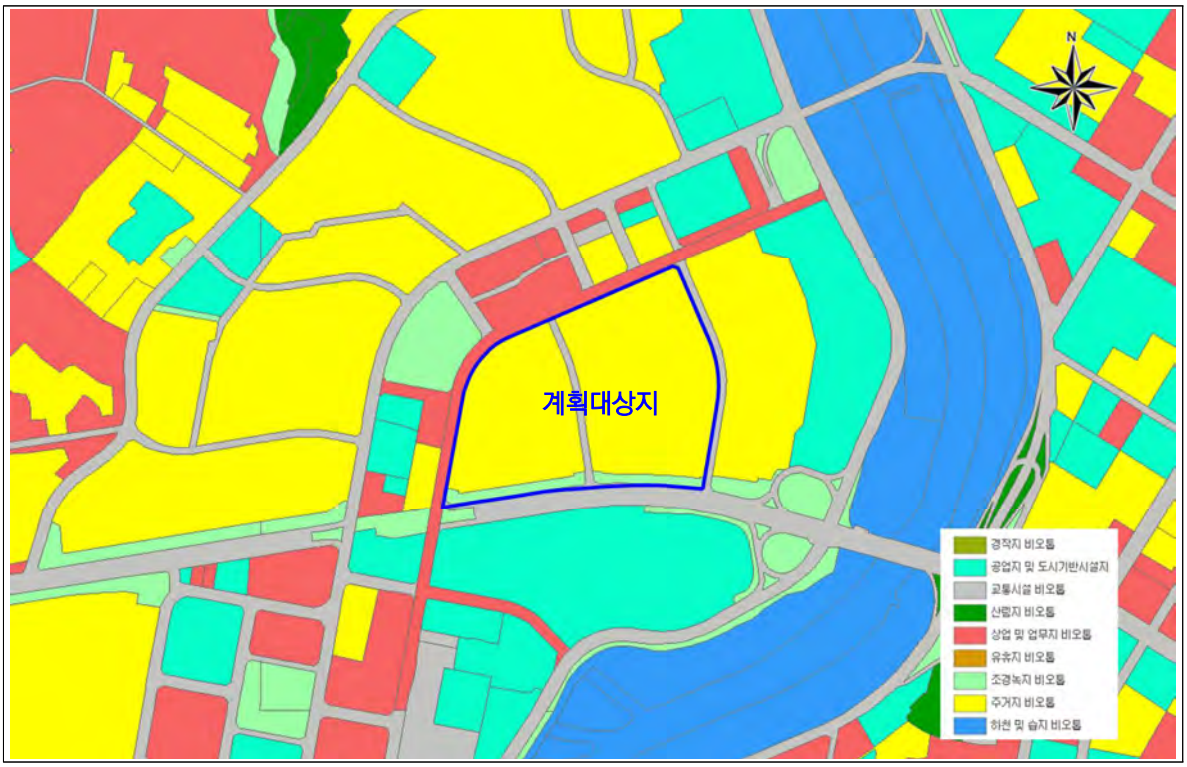
- 본 계획시행으로 인한 비오톱유형 변화는 없는 것으로 조사됨

■ 비오톱 평가 기준

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

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

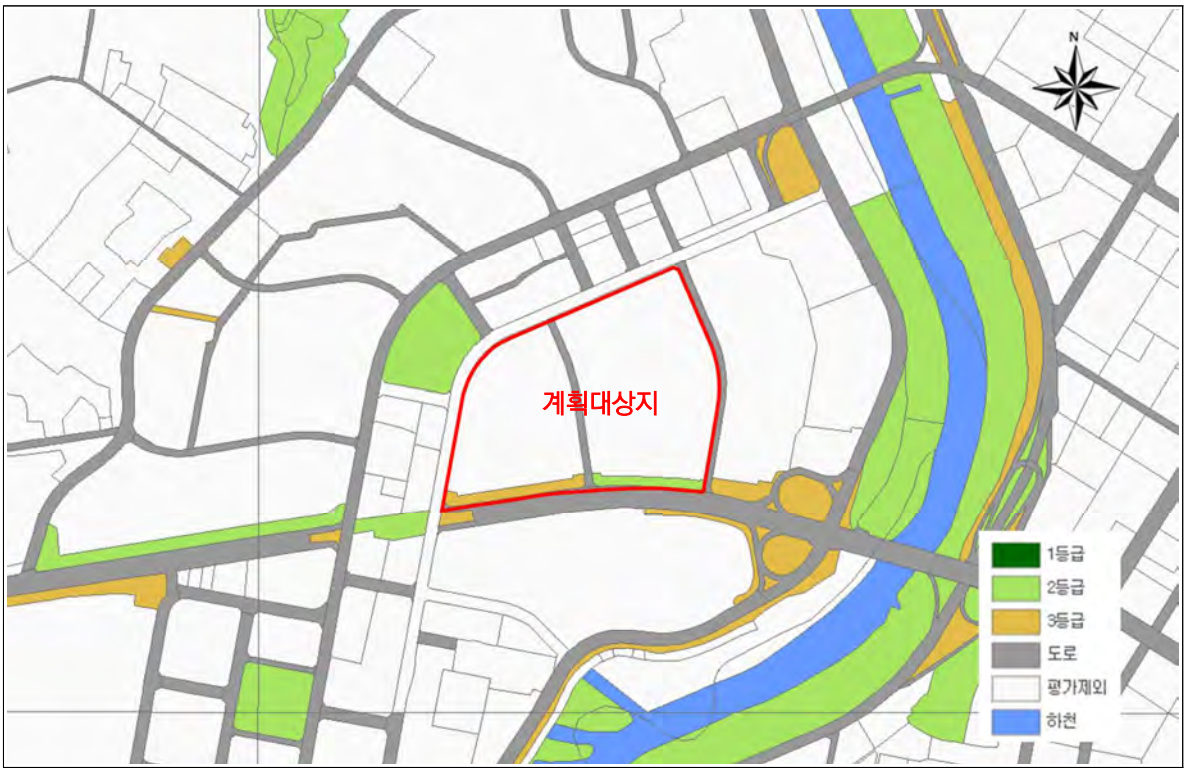
■ 비오톱 유형도



■ 비오톱 유형평가도



■ 개별비오톱 평가도



이 하 여 백

2. 생태 네크워크

1) 현 황

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

2) 영향예측 및 저감방안

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

■ 계획대상지 외부의 녹지현황



3. 토지이용

1) 현 황

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

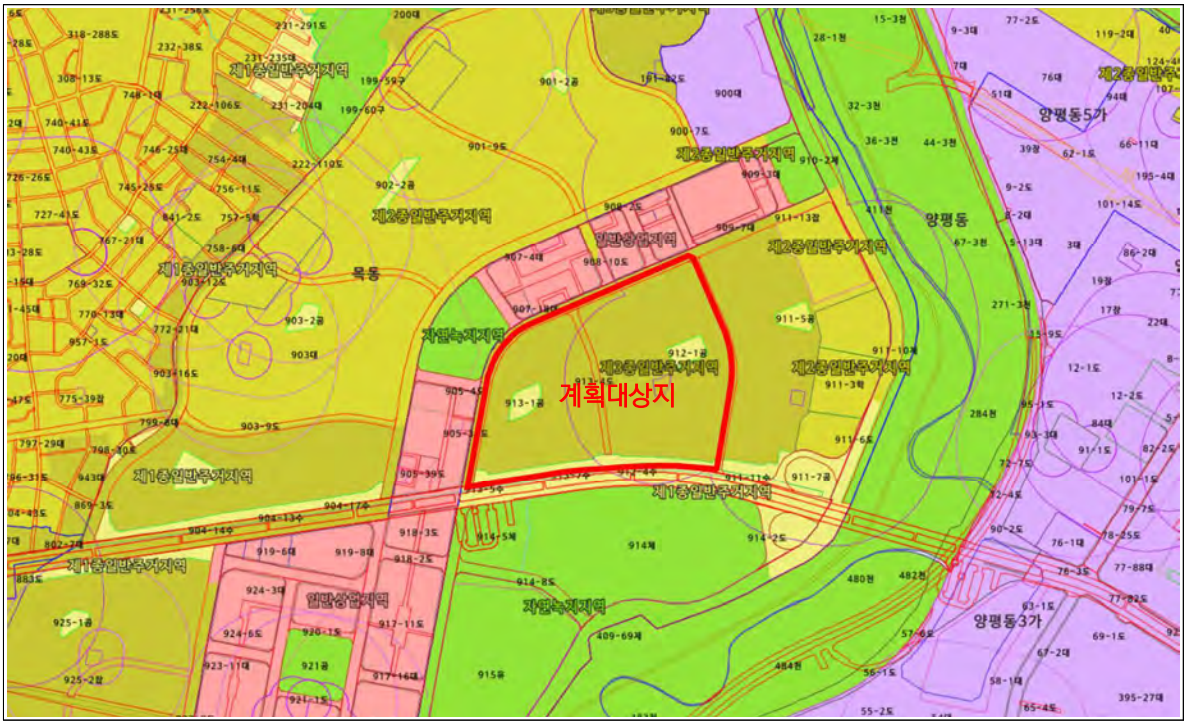
■ 용도지역별 토지이용 현황

구분	용도지역 총합계	주거지역						상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
		전용주거지역	일반주거지역				준주거지역				
			소계	제1종일반	제2종일반(7층이하)	제2종일반	제3종일반				
면적(㎢)	17.47	-	12.20	1.31	3.65	2.29	4.95	0.34	0.80	0.09	4.04	-
구성비(%)	100.0	-	69.83	7.50	20.89	13.11	28.33	1.95	4.58	0.52	23.13	-

※ 자료) 통계연보 2024, 양천구

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

■ 계획대상지 및 주변지역 용도지역 현황



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

■ 계획대상지 및 주변지역 토지피복(중분류) 현황



2) 영향예측 및 저감방안

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

4. 토 양

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치하고 있으며, 주변으로 도로 및 주택 등 주거지역 및 상가 등이 위치하여 별도의 토양오염 유발시설은 존재하지 않는 것으로 조사되었음
- 본 계획대상지 주변의 토양현황을 파악하기 위하여 계획대상지와 가까운 측정망인 양천목동 지점의 2023년도 자료를 참조하였음

■ 측정망 현황

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

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

- 2023 평균자료인 측정망 조사결과를 토양우려기준(1지역(지목:대지(주거용))적용)과 비교해본 결과, 양천목동 지점은 모두 기준을 하회하는 것으로 조사되었음

■ 자동측정망 조사결과

구 분	pH	Cd (mg/kg)	Cu (mg/kg)	As (mg/kg)	Hg (mg/kg)	Pb (mg/kg)	Zn (mg/kg)	Ni (mg/kg)	F (mg/kg)
양천목동	6.2	0.17	57.2	3.5	0.07	34.0	132.4	36.0	338
토양우려기준 (1지역)	-	4	150	25	4	200	300	100	400

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

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

2) 영향예측 및 저감방안

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

■ 토양포장률 산정

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

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

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

5. 지형·지질

1) 현 황

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

① 표고·경사 분석

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

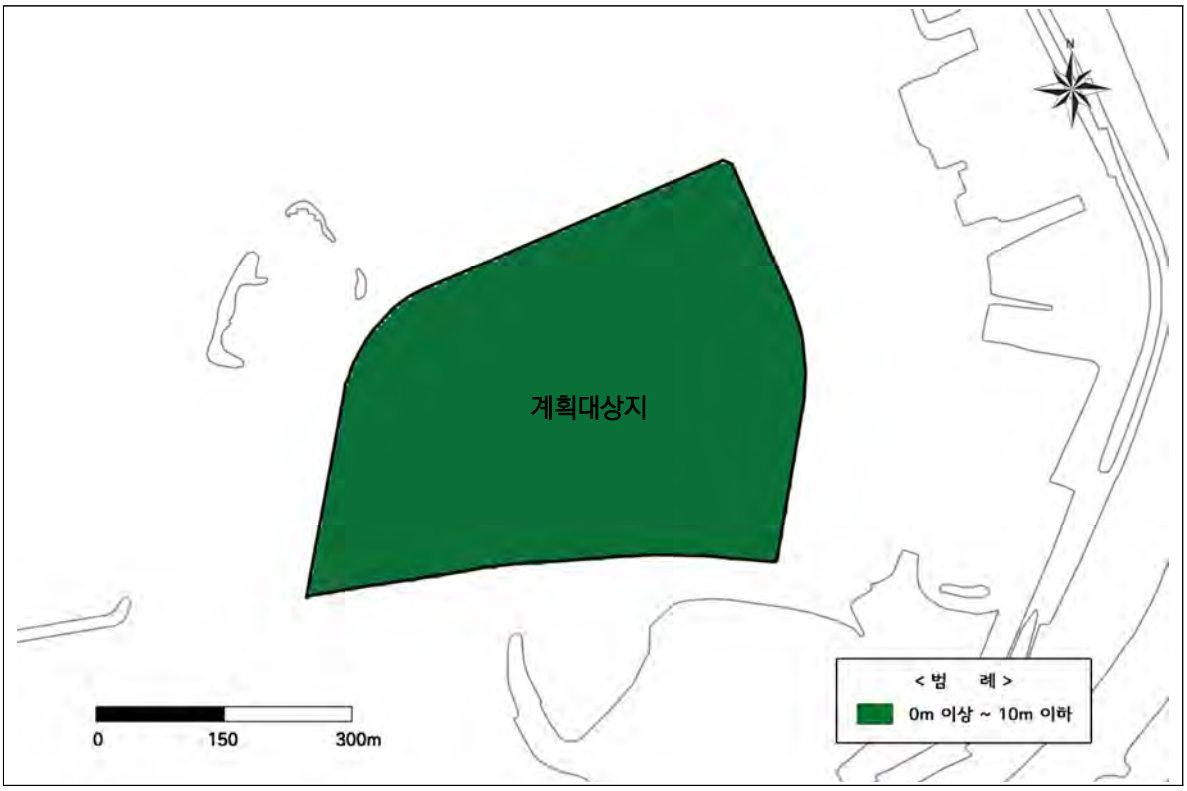
■ 표고 분석

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

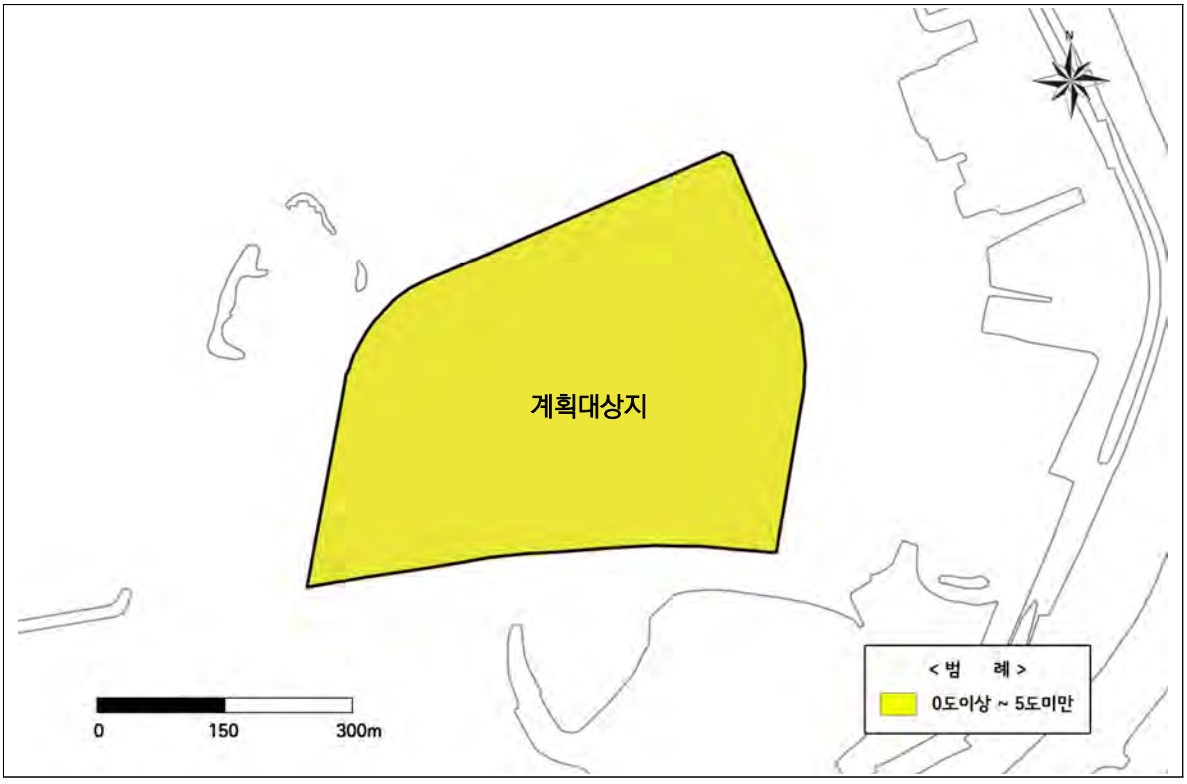
■ 경사 분석

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

■ 표고 분석도



■ 경사 분석도



2) 영향예측 및 저감방안

가) 지형의 변화

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

■ 경사 분석

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

※ 주) 지형변화지수 = 토공량(㎥)/계획대상지면적(㎡)

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

나) 저감방안

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

6. 물순환, 수리·수문

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

1) 현 황

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

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

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

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

※ 자료) 생태면적률 적용지침, 2016, 환경부

■ 생태면적률 현황

구분	면적	가중치	생태면적
시가화 건조지역(주거지역)	157,778.5	0.1	15,777.9
시가화 건조지역(교통)	9,786.3	0.0	-
초지(자연,인공초지)	36,438.4	0.8	29,150.7
합계	204,003.2	-	44,928.6
◦ 현재상태 생태면적률 = $\frac{44,928.6}{204,003.2} \times 100$ = 22%			

※ 주) 계획대상지의 토지피복지도의 유형별 면적은 3. 토지이용 참조

2) 영향예측 및 저감방안

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

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

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

공간유형			가중치
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.0
		식생체류지	1.2
2	수공간	투수기능	1.0
		차수시설	0.5
3	인공지반녹지	토심 ≥ 90㎝	0.7
		45㎝ ≤ 토심 〈 90㎝	0.6
4	옥상녹화	토심 ≥ 90㎝	0.7
		45㎝ ≤ 토심 〈 90㎝	0.6
		20㎝ ≤ 토심 〈 45㎝	0.4

공간유형				가중치
5	투수포장	식재비율 ≥ 30%	자연지반	0.40
			인공지반(≥90)	0.28
			인공지반(〈90)	0.24
		식재비율 〈 30%	자연지반	0.20
			인공지반(≥90)	0.14
			인공지반(〈90)	0.12
		미식재	자연지반	0.20
			인공지반(≥90)	0.14
			인공지반(〈90)	0.12
6	벽면녹화			0.3
7	옥상저류 및 침투시설 연계면			0.1

※ 자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025.05, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

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

■ 생태면적률 운영지침에 따른 생태면적률 적용기준

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

※ 자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025.05, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

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

■ 빗물이용시설 설치대상 여부

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

7. 수질

1) 현 황

가) 하천현황

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

■ 하천 현황

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

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

나) 수질현황

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

■ 측정망 현황

측정소명	주소	조사기관
안양천10	서울특별시 강서구 염창동 221-2	서울특별시

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

- 계획대상지 주변 측정망인 안양천10 지점의 2024년도(1~12월) 평균자료 조사결과 BOD기준 Ⅲ(보통) 등급의 수준을 나타내는 것으로 조사되었음

■ 자동측정망 조사결과

구분	수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-P (㎎/L)	T-N (㎎/L)
안양천 10	18.2	8.6 (Ⅰa매우좋음:7.5이상)	2.2 (Ⅱ약간좋음:3이하)	6.7 (Ⅲ보통:7이하)	13.5 (Ⅰa매우좋음:25이하)	0.094 (Ⅱ약간좋음:0.1이하)	6.09

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

다) 상수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 상수도 현황은 총인구 439,252인, 급수인구 439,252인으로 급수보급률은 100.0%이며, 1인당 급수량은 285ℓ인 것으로 조사됨

■ 하천 현황

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수량(㎥/일)
양천구	439,252	439,252	100	285	114,280

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

라) 하수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 하수도 현황(2024)을 살펴보면 총인구가 439,252명이고 하수처리인구는 439,252명으로 하수도 보급률은 100.0%으로 조사됨

■ 하천 현황

구분	총인구(인)	하수처리인구(인)				보급률(%)	비고
		계	물리적처리	생물학적처리	고도처리		
양천구	439,252	439,252	-	-	439,252	100	-

※ 자료) 하수도통계, 2024, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 우수유출량 및 토사유출량

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

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

■ 공종별 유출계수 표준치

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

※ 자료) 하수도 시설기준, 2011, 환경부

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

■ 강우강도 공식

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

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

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

■ 우수유출량 산정

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

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

- 토사유출량 산정식을 이용하여 본 계획대상지에 대하여 유출되는 토사량을 산정하였음

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

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

■ 토사유출량 원단위

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

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

■ 토사유출량 산정

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

(2) 오수발생량

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

나) 운영시

- 운영시 신축건물에서 오수가 발생할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

(1) 토사유출 저감대책

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

■ 침사지 용량 산정결과

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

(2) 오수처리계획

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

나) 운영시

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

8. 바람

1) 현 황

가) 기상청 현황

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

■ 기상대 위치 및 제원

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

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

나) 풍속

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

■ 연도별 기상개황 (단위 : m/sec)

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

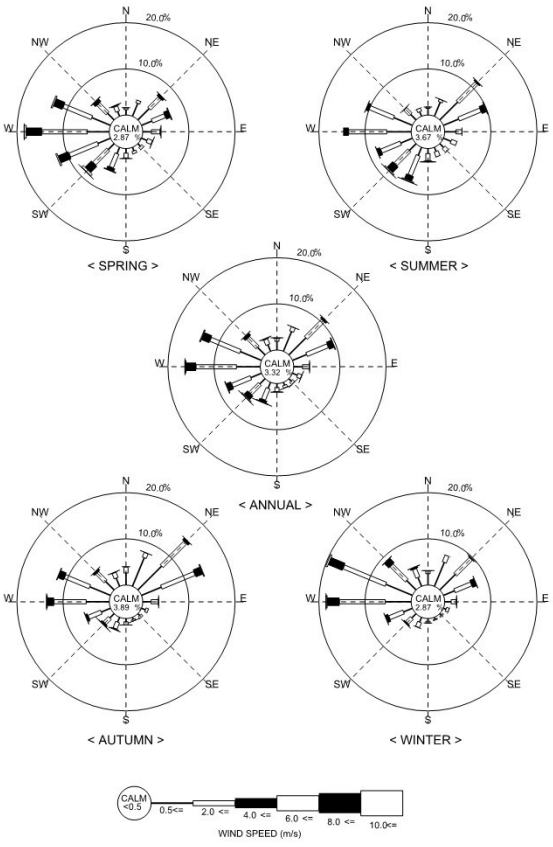
※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

다) 풍향

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

■ 연도별 기상개황 (단위 : %)

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

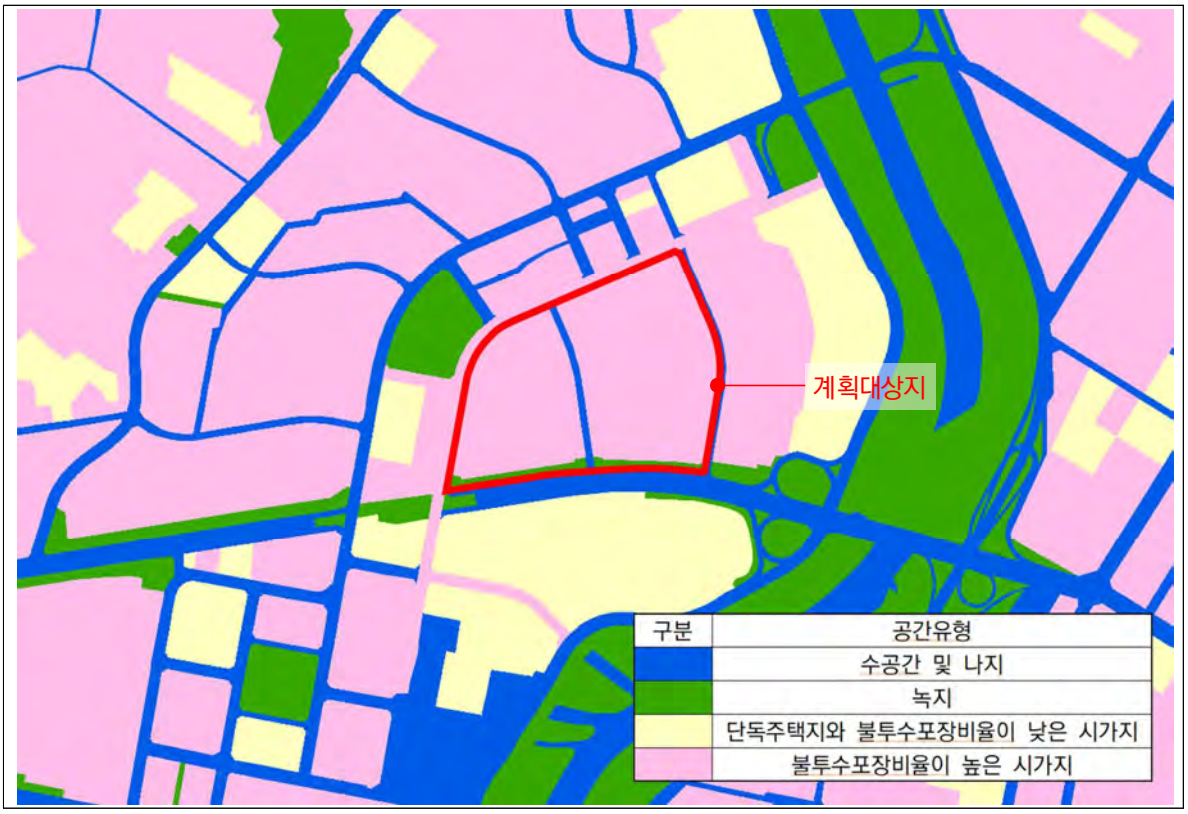


※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

라) 바람기능 공간유형

- 계획대상지의 바람기능 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지로 분석되었음

■ 바람기능 공간유형도



마) 주요 바람길 분석

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

■ 바람기능지수



2) 영향예측 및 저감방안

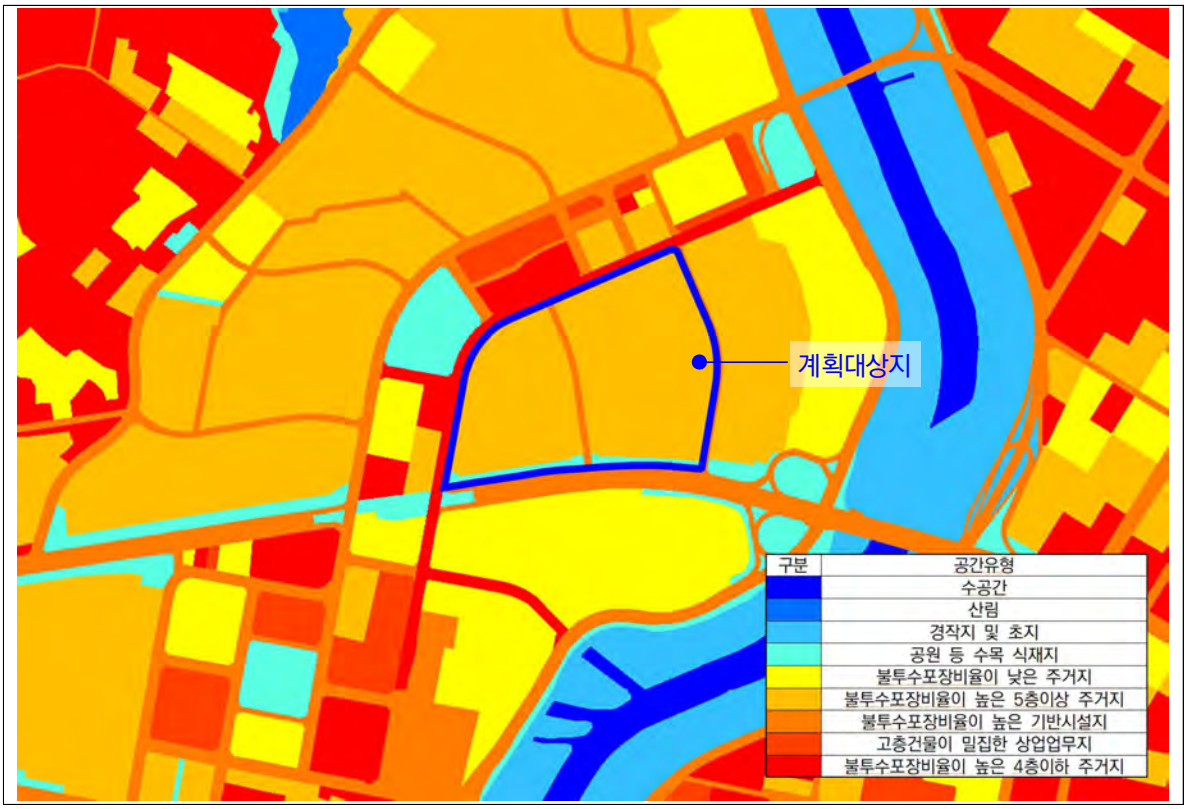
- 본 계획대상지 내의 계획시설 입지에 제한을 주는 사항은 없으며, 신축건물 계획시 건물 높이가 높아지므로 건물에 의해 부딪힌 기류(바람)가 좌우로 갈라져서 진행되나 바람의 진행이 후면으로 갈수록 원래의 속도와 방향을 유지할 것으로 판단됨
- 또한, 계획대상지 주변으로 저층~고층의 아파트가 위치하여 바람의 간섭이 이미 있는 지역으로 본 계획대상지의 건축계획 수립시 저층(7층)~고층(49층)의 다양한 층고 조성으로 개방감을 주어 바람의 간섭을 최소화 할 계획으로 계획시행으로 인한 영향은 크지않을 것으로 판단됨

9. 열

1) 현 황

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

■ 열환경 공간유형도



2) 영향예측 및 저감방안

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

10. 대기질 · 미세먼지

1) 현 황

가) 주변현황

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

나) 대기질 측정현황

- 계획대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 인근 대기측정망 자료를 이용함

■ 측정망 현황

구 분	측정지점명	측정위치	이격거리(㎞)	비 고
A-1	양천구	서울 양천구 중앙로52길 56 신정4동 문화센터	2.2	-

※ 자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

- 대기질 현황 조사를 위해 대기질 환경기준 설정 항목을 포함한 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO_2), 이산화질소(NO_2), 일산화탄소(CO), 오존(O_3) 등 총 6개 항목을 조사함
- 계획대상지 인근지역의 대기질 현황을 조사한 결과, 전반적으로 환경정책기본법상의 환경기준 및 서울특별시 환경기본조례의 대기질 환경기준을 하회하는 것으로 조사됨

■ 대기질 조사결과

지점 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
양천구	2024.12.27	31	16	0.0026	0.0183	0.37	0.0246
	2024.12.28	30	16	0.0028	0.0175	0.38	0.0230
	2024.12.29	24	16	0.0028	0.0299	0.47	0.0170
	2024.12.30	56	35	0.0030	0.0305	0.54	0.0212
	2024.12.31	51	19	0.0030	0.0210	0.42	0.0231
	평 균	38.4	20.4	0.003	0.023	0.436	0.022
환경정책기본법		100(24)	35(24)	0.05(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)
서울특별시 환경기본조례		100(24)	35(24)	0.04(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)

※ 주) ( )안은 평균시간
자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

2) 영향예측

가) 공사시

- 본 계획 시행에 따라 기존 건축물의 철거공사 및 터파기 등 토공사, 건축물 신축 공사가 이루어지며, 먼지의 비산이 가장 많을 것으로 판단되는 터파기 등 토공사시 오염물질 발생량을 산정하여 그 영향을 예측하였음

(1) 토공 발생량

- 공사시 발생되는 토공 발생량은 터파기량 908,695.8㎥을 총 토공기간(600일)로 나눈 값으로 일 1,514.49㎥/일로 조사됨

(2) 공사장비 투입 대수 산정

- 「건설공사표준품셈, 한국건설기술연구원, 2025」에 제시된 각 장비별 작업량 계산식을 이용하여 장비별 작업량을 산출한 후 이를 적용하여 투입대수를 산정하였음
- 계획대상지의 1일 토공량은 1,514.49㎥/일로 1일 작업량에 따라 굴삭기 4대, 불도저 3대, 덤프트럭 4대를 운영할 경우 적절한 기간 내 본 계획을 완료할 수 있을 것으로 판단됨

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		산 출 방 법
굴삭기	계산식	$Q = \frac{3,600 \times q \times K \times f \times E}{Cm}$
	적용계수	Q : 1시간 작업량(㎥) q : 버킷용량(㎥) 0.7 K : 버킷계수 0.7 f : 토량환산계수 0.71 E : 작업효율 0.7 Cm : 1회 사이클시간(sec) 18.0
	계산결과	$Q = \frac{3,600 \times 0.7 \times 0.7 \times 0.71 \times 0.7}{18.0} = 48.7 \text{㎥}/hr$
불도저	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = q^0 \times e$, $q = \frac{L}{V_1} + \frac{L}{V_2} + t$
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 삽날의 용량(㎥) q^0 : 거리를 고려하지 않은 삽날의 용량 3.1 f : 토량환산계수(흐트러진 상태) 0.8 e : 운반거리계수 0.92 E : 작업효율(자연상태의 자갈섞인 흙) 0.75 L : 운반거리 30 V_1 : 전진속도 52 V_2 : 후진속도 58 t : 기어 변속시간 0.25
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 2.852 \times 0.8 \times 0.75}{1.344}$ = 76.4㎥/hr

구 분		산 출 방 법
덤프트럭	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = (\frac{T}{\gamma_t}) \times L$
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 1회 적재량(㎥) 13.13 f : 체적환산계수 0.71 E : 작업효율 0.9 Cm : 1회 사이클 시간(분) 8.8 T : 덤프트럭의 적재중량(ton) 15 γt : 자연상태에서의 토석의 단위중량(습윤밀도)(ton/㎥) 1.6 L : 체적환산 계수에서의 체적변화율 1.4
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 13.13 \times 0.71 \times 0.9}{8.8}$ = 57.2㎥/hr

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		굴삭기	불도저	덤프트럭
규 격		0.7㎥	15ton	15ton
작업량(㎥/hr)		48.7	76.4	57.2
1대당 1일 작업가능량(㎥/일)		389.6	611.2	457.6
투입대수		4	3	4
1일 작업가능량(㎥/일)		1,558.4	1,833.6	1,830.4
계획대상지	1일 토공량(㎥/일)	1,514.49		

※ 주) 작업시간 = 8시간/일

(3) 오염물질 발생량 산정

① 투입장비의 가동에 의한 오염물질 발생량(Q1)

- 공사시 투입되는 장비의 가동으로 발생되는 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량을 산정하기 위하여 토공사시를 기준으로 각 장비의 단위시간당 연료사용량에 오염물질별 배출계수를 적용하여 오염물질 발생량을 산출하였으며, 그 결과 PM-10 0.0271g/sec, PM-2.5 0.0249g/sec, NO_2 0.7421g/sec가 발생될 것으로 산정됨

■ 건설장비 가동에 의한 오염물질 발생량

항 목 / 장비명	규격	투입 대수(대)	연료사용량 (ℓ/hr·대)	오염물질 배출계수(g/ℓ)			오염물질 발생량주)(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
굴 삭 기	0.7㎥	4	11.6	0.557407	0.512814	10.38537	0.0072	0.0066	0.1339
불 도 저	15ton	3	19.2	0.541177	0.4979	24.67098	0.0103	0.0095	0.1723
덤프트럭	15ton	4	15.9	0.645419	0.5938	10.76676	0.0096	0.0088	0.4359
총 계	-	11	-	-		-	0.0271	0.0249	0.7421

※ 주) 1. 오염물질 발생량 = 장비의 연료사용량 × 오염물질 배출계수 × 장비투입대수
2. NO_2 배출량은 NO_X 배출량의 100%를 적용
자료) 규격 및 연료사용량 = 건설공사 표준품셈, 2025, 건설연구원

② 덤프트럭 및 작업장비 이동에 의한 비산먼지 발생량(Q2)

- 덤프트럭 이동에 의한 비산먼지 발생량은 PM-10 0.4022g/sec가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2)
= 덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) + 작업장비 이동에 의한발생량 (q2)
•덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) = 배출계수(E) × 덤프트럭운행거리(T1)
•작업장비 이동에 의한 발생량 (q2) = 배출계수(E) × 작업장비운행거리(T2)

- 배출계수(E) 산정

$$E = k(s/12)^a \ (W/3)^b \ (\frac{365-P}{365})$$

여기서, E : 배출계수(lb/VMT)
K,a,b : 입자크기에 따른 상수(K=1.5, a=0.9, b=0.45)
s : Silt함량(8.5%)
W : 평균차량중량(15ton)
P : 0.1mm이상의 강우일수
(107.2일, 서울기상대 최근10년(2013~2022))

$$E = 1.5(8.5/12)^{0.9} \ (15/3)^{0.45} \ (\frac{365-107.2}{365})$$

= 1.60 lb/VMT = 0.46 ㎏/VKT
(1 lb/VMT = 0.2819 ㎏/VKT)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.2 Unpaved Roads, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 운행거리(T1,T2) 산정

$$T1,T2 = \frac{1일토공량}{1대당운반량} \times 1회당운반거리 \times 투입대수$$

$$T1(덤프트럭운반거리) = \frac{1,514.5}{8.8} \times 0.1 \times 1 = 17.16VKT/일$$

$$T2(작업장비운반거리) = \frac{1,514.5}{8.8} \times 0.05 \times 2 = 8.58VKT/일$$

- 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2) 산정

Q2 = q1 + q2 = E×T1 + E×T2

= 0.45 × 17.16 + 0.45 × 8.58 = 11.5830kg/일 = 0.4022g/sec

(하루 8시간 작업)

③ 토사 상 · 하 · 적치시 비산먼지 발생량(Q3)

- 토사의 상·하적치시 바람에 의해 발생되는 PM-10 0.0046g/sec의 비산먼지가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 토사 상·하적치시 비산먼지 발생량(Q3)

= 배출계수(E) × 1일토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상·하·적치수

- 배출계수 (E) 산정(EPA의 Aggregate Handling And Storage Piles 공식)

$$E = 0.0016 \cdot k \cdot \frac{[\frac{U}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{M}{2}]^{1.4}} = 0.0016 \cdot 0.35 \cdot \frac{[\frac{2.33}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{4.4}{2}]^{1.4}} = 0.0001 kg/ton$$

여기서, E : 토사 이동 및 적치시 PM-10배출계수(㎏/ton)

k : 입자크기의 배율(0.35, 입경10㎛미만의 비율)

U : 평균풍속((2.33㎧, 서울기상대 최근 10년 (2013~2022년) 평균치)

M : 수분함량(4.4%, 계수범위 : 0.25~4.8%)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.4 Aggregate Handling and Storage Piles, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 토사 상·하 · 적치시 비산먼지 발생량(Q3) 산정

  Q3 = 배출계수(E) ×1 일 토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상차 · 하차 · 적치수

  =0.0002×1,514.5×0.085×1.7×3 = 0.1314kg/일 = 0.0046g/sec

  (하루 8시간 작업)

④ 총 오염물질 발생량

- 본 계획시행으로 투입장비의 가동, 덤프트럭 및 기타장비의 운행, 토사 상·하적치시 발생하는 오염물질의 총 발생량은 PM-10 0.4339g/sec, PM-2.5 0.3954g/sec, NO_2 0.7421g/sec로 다음과 같음

■ 공사시 총 오염물질 발생량 (단위 : g/sec)

구 분	PM-10	PM-2.5	NO2
투입장비 가동시 배기가스 발생량	0.0271	0.0249	0.7421
덤프트럭 및 기타장비 운행시 비산먼지 발생량	0.4022	0.3700주1)	-
토사 상 · 하적치시 비산먼지 발생량	0.0046	0.0005주2)	-
합 계	0.4339	0.3954	0.7421

※ 주) 1. 장비 운행시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 EPA $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 92% 적용
2. 상·하적시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 10%적용
자료)「PM-2.5 배출계수 자료집, 2014, 국립환경과학원」

(4) 공사시 대기질 예측결과

- 공사시행으로 인한 PM-10 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 1.4~3.8㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 39.8~42.2㎍/㎥, PM-2.5 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 1.3~3.5㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 21.7~23.9㎍/㎥, NO_2 증가농도는 0.025~0.029ppm으로 현황농도에 가중한 예측농도는 0.021~0.025ppm의 농도 분포를 유지할 것으로 예측됨
- 예측결과는 계획대상지 주변의 대기질 현황농도가 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 토공사시 총오염물질 발생량(PM-10 0.4339g/sec, PM-2.5 0.3954g/sec, NO_2 0.7421g/sec)을 모델링한 결과로 실제 공사시 발생량은 그보다 미미할 것으로 예측되고, 본 계획대상지 예측농도는 국가 · 서울특별시 대기환경기준(24시간 평균)을 모두 만족하는 것으로 예측됨

■ 공사시 대기질 예측결과

구분	지역명	좌표 X(m)	좌표 Y(m)	이격거리 (m)	농도		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	대기모델링
1	계획대상지 동측 주거지	189,778	548,261	30	현 황		38.4	20.4	0.023	
					증가	저감 전	7.6	6.9	0.006	
						저감 후	3.8	3.5	-	
					예 측		42.2	23.9	0.029	
2	계획대상지 북측 주거지	189,424	548,486	30	현 황		38.4	20.4	0.023	
					증가	저감 전	2.7	2.5	0.002	
						저감 후	1.4	1.3	-	
					예 측		39.8	21.7	0.025	
3	계획대상지 서측 주거지	189,129	548,132	35	현 황		38.4	20.4	0.023	
					증가	저감 전	3.0	2.8	0.003	
						저감 후	1.5	1.4	-	
					예 측		39.9	21.8	0.026	
국가 대기환경기준(서울특별시 환경기본조례)							100	35	0.06	-

나) 운영시

(1) 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량

- 본 계획 시행시 연료 사용량에 따른 오염물질 배출량은 「대기환경보전법 [별표10]」에 의거하여 산정한 결과 PM-10 0.0226g/sec, SO_2 0.0075g/sec, NO_2 2.7928g/sec 발생하는 것으로 예측되어 주변 정온시설에 미치는 영향은 미미함

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1)] (㎡)	난방면적[주2)] (㎡)	단위난방부하[주3)] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	195,983.6	244,979.5	51.2	12,542,950.4	0.3386	전용면적 60~85㎡이하
공동주택 (연립주택)	170,778.4	213,473.0	54.5	11,634,278.5	0.3141	전용면적 85㎡이상
업무시설 (업무 · 공공)	32,560	40,700.0	93.0	3,785,100.0	0.1022	주민지원시설, 근린생활시설
합계	399,322.0	499,152.5	-	27,962,328.9	0.7548	-

※ 주) 1. 공동주택의 연면적(㎡)은 주거전용면적을 적용함
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

■ 오염물질 배출량

구 분	PM-10	SO_2	NO_X
오염물질 배출계수(LNG·g/㎥)	0.03	0.01	3.70
구 분	PM-10	SO_2	NO_2
오염물질배출량(g/sec)	0.0226	0.0075	2.7928

※ 주) 1. 오염물질 배출량(g/sec) = 연료사용량(m^3/sec)× 오염물질 배출계수
2. NO_X→NO_2로의 전환율 : 「21C 경기대기보전실천계획, 2000.04. 경기도」에 제시된NO_X→NO_2 전환비율 중 본 계획대상지가 위치한 서울시의 45.6%를 적용
자료) 대기오염물질 배출계수 - 대기환경보전법 [별표 10]

(2) 운영시 대기질 예측결과

- 운영시 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량은 PM-10 0.0226g/sec, SO_2 0.0075g/sec, NO_2 2.7928g/sec으로 산정되어 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 현황 농도에서 그 증가량이 미약하게 가중될 것으로 예측되어, 국가·서울특별시 대기환경기준을 모두 만족할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 「미세먼지 고농도 시기(12월~익년 3월) 대응 특별대책(정부부처 합동)」에 준수하여, 인근 측정망이나 미세먼지 예보자료를 활용하여 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행시 공사를 일시 중단하고 공사시간을 변경·조정하도록 계획
- 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여「대기환경보전법 제43조」 및 동법「시행규칙 제58조제4항 [별표 14](15)」의「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 (엄격한)기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 공사시 바람에 의한 비산분진이 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 작업장을 중심으로 주변현황을 고려하여 방진망을 공사장 경계에 설치하되 공사장 인근 주변환경을 고려하여 높이 및 위치 결정
- 공사시 공사장 진입부인 지점부에 수조식 세륜시설을 1개소 설치하여 출입 공사차량의 차체에 묻은 분체상 물질을 즉시 제거토록하고, 부득이한 사유로 적치할 때는 함수율을 7~10%로 유지할 수 있도록 살수차량을 투입
- 공사장 및 진입도로에 주기적인 살수실시, 진입도로 및 공사장내 차량속도를 20km/hr이내로 제한

나) 운영시

- 본 계획대상지는 운영시 대기질에 대한 영향은 미미할 것으로 예측되나 다음과 같은 쾌적한 생활환경을 위해 다음과 같은 저감방안을 수립할 계획
  - 본 계획대상지 내에 녹지면적을 최대한 확보하고, 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하도록 하여, 주변경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획
  - 실내 공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용

11. 온실가스

1) 현 황

- 본 계획대상지 주변지역은 상가 및 주거지 밀집지역으로 동측 목동신시가지 6단지아파트, 북측 부영 그린타운아파트, 서측 목동트윈빌아파트 등이 위치함

2) 영향예측

- 본 계획시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 공사시 건설장비 가동에 사용되는 연료 및 운영시 사용되는 도시가스(LNG) 사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량 예측

가) 공사시

- 계획대상지 공사시 건설장비 가동에 따른 온실가스 배출이 예상되며, 「온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 2015.12.09., 환경부」에 제시된 이동배출원(도로) 부문에서의 온실가스 산정방법을 적용하여 토공사시를 기준으로 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 산정하여 그 영향을 예측하였음
- 공사시 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량 산정 결과, CO_2 2,104,302.5kg, CH_4 110.8kg, N_2O 110.8kg의 온실가스가 발생할 것으로 산정되었음

■ 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량

구 분	공사시[주1] 연료사용량 (KL)	순발열량 (GJ/KL)	온실가스 배출계수[주2](kg/TJ)			온실가스 발생량(kg)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
건설장비 (백호우+불도저 +덤프트럭)	804.48	35.3	74,100	3.9	3.9	2,104,302.5	110.8	110.8

※ 주) 1. 공사시 총 연료 사용량 : 167.6ℓ/hr × 8hr × 10^{-3}KL/ℓ × 600일 = 804.48KL
2. 이동배출원의 배출계수는 건설장비의 연료를 경유로 가정하여 중형트럭/버스의 배출계수를 적용함
자료) 1. 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호, 2024.08
2. 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

나) 운영시

- 본 계획시행으로 인한 운영시 온실가스 배출량은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량 및 전기사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 산출하였음

(1) 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 예측

- 운영시 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 51,946.24ton/년, CH_4 4.6298ton/년, N_2O 0.0926ton/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 운영시 연료사용에 의한 온실가스 발생량

구 분	연료사용량 (N㎥/년)	순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스 배출계수(kg/TJ)			온실가스 발생량(ton/년)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
LNG 사용량	23,803.548.0	38.9	56,100	5	0.1	51,946.24	4.6298	0.0926

※ 주) 연료사용량은 난방연료사용량 산정값인 0.7548㎥/sec를 단위환산한 값임
자료) 1. 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호, 2024.08
2. 에너지법 시행규칙 [별표]

(2) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

- 본 계획대상지의 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정을 위해 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2024-34호」에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 400,313.98MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)주)	전력사용량(MWh/년)
공동주택	512,265.3	526.55	269,733.3
기타 (주민공동시설, 지하주차장 등)	348,708.0	374.47	130,580.7
합계	860,973.3	-	400,313.98

※ 주) 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등)는 업무시설 적용, 지역계수 서울(1.0) 적용
자료) 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2024-34호

- 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 182,823.39ton/년, CH_4 1,441.13kg/년, N_2O 3,402.67kg/년이 발생할 것으로 예측되었음

◦ 전력사용에 의한 온실가스 발생량(E)

$$E = Q \times EF$$

· Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량
· EF : 전력 배출계수

■ 국가 고유 전력배출계수

년도	CO_2($tonCO_2$/MWh)	CH_4($kgCH_4$/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
3개년 평균('14~'16)	0.4567	0.0036	0.0085

※ 자료)「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호」

■ 운영시 전력사용에 의한 온실가스 발생량

전력사용량(MWh/년)	온실가스 발생량	CH_4($kgCH_4$/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
	CO_2(ton/년)	CH_4(kg/년)	N_2O(kg/년)
400,313.98	182,823.39	1,441.13	3,402.67

※ 자료)「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호」

(3) 운영시 온실가스 배출량

- 본 계획대상지 운영시 온실가스 배출량은 CO_2 234,769.64ton/년, CH_4 6.0709ton/년, N_2O 3.4953ton/년으로 예측되었으며, 이를 온실가스별 지구온난화 계수를 적용하여 환산시 총 235,980.66tonCO_2eq/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 온실가스별 지구온난화 계수

온실가스의 종류	지구온난화 계수
이산화탄소(CO_2)	1
메탄(CH_4)	21
아산화질소(N_2O)	310

※ 자료) 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령 [별표 2]

■ 운영시 온실가스별 배출량

구분	CO_2 ($tonCO_2$eq/년)	CH_4		N_2O	
		($tonCH_4$/년)	($tonCO_2$eq/년)	($tonN_2O$/년)	($tonCO_2$eq/년)
연료사용	51,946.24	4.6298	97.2256	0.0926	28.7047
전력사용	182,823.39	1.4411	30.2637	3.4027	1,054.8273
합 계	234,769.64	6.0709	127.4893	3.4953	1,083.5320

※ 자료)「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호」

■ 운영시 온실가스 배출총량(지구온난화 계수 적용)

구분	합계	CO_2(tonCO_2eq/년)	CH_4(tonCO_2eq/년)	N_2O(tonCO_2eq/년)
온실가스 배출량	235,980.66	234,769.64	127.4893	1,083.5320

※ 자료)「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 환경부고시 제2024-155호」

3) 저감방안

- 지구온난화 및 기후변화에 대응하기 위한 온실가스 배출을 최대한 저감할 수 있도록 적극 노력 및 저탄소 녹색성장에 부합하는 계획을 수립
- 자연환경을 최대한 보전하되, 개발이 불가피한 경우 환경훼손 최소화 및 흡수원으로써의 생태공간 최대한 확보
- 조경식재수목은 생육여건 및 온실가스 흡수능력 등을 고려하여 식재할 계획임

이 하 여 백

12. 친환경적 자원순환

1) 현 황

가) 생활폐기물 관리구역 지정현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물 관리구역 현황은 18개동에 17.41㎢(439,252명)이고, 관리제외 구역은 없는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 관리구역 지정현황

구 분		전체 행정구역	생활폐기물 관리구역	생활폐기물 관리제외구역
양천구	면 적(㎢)	17.41	17.41	-
	인 구(명)	439,252	439,252	-
	동 수	18	18	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 생활폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물(가정생활+사업장비(非)배출시설계폐기물) 발생 및 처리현황을 조사한 결과는 다음과 같이 총 316.92ton/일, 인구 439,252명으로 1인당 배출량은 0.72kg/인·일인 것으로 조사됨

■ 생활(가정)폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	종량제방식 등 혼합배출				재활용 가능자원 분리배출	음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	건설 폐재류	기타		
처리 방법	총 계	300.76	117.85	9.76	5.03	-	88.15	79.97
	재활용	201.05	27.98	-	4.95	-	88.15	79.97
	소 각	81.14	73.13	7.95	0.07	-	-	-
	매 립	18.57	16.74	1.82	0.02	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

■ 사업장비(非)배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	혼합배출		성상별 배출				음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	가연성	불연성	폐전기전자 제품류	기타	
처리 방법	총 계	16.16	-	-	9.68	4.22	-	0.10	2.16
	재활용	14.64	-	-	8.15	4.22	-	0.10	2.16
	소 각	0.80	-	-	0.80	-	-	-	-
	매 립	-	-	-	-	-	-	-	-
	기 타	0.73	-	-	0.73	-	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

■ 생활계폐기물 발생 현황

구 분	인 구	배출량(ton/일)	1인당배출량(kg/인·일)	처리량(ton/년)
양천구	439,252	316.92	0.72	115,675.8

※ 주) 배출량과 처리량은 생활(가정)폐기물과 사업장비(非)배출시설계폐기물의 합계임
자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

다) 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 사업장 배출시설계 폐기물 발생량 58.20ton/일에 대한 성상은 가연성 4.62ton/일, 불연성 53.58ton/일로 불연성폐기물이 많이 배출되며, 처리방법은 매립이 52.41ton/일로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 조사됨

■ 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황			처 리 현 황				
사업장 배출시설계폐기물	계	가연성	불연성	계	재활용	소각	매립	기타
	58.20	4.62	53.58	58.20	5.04	0.57	52.41	0.18

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

라) 건설폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 건설폐기물 발생량은 다음과 같이 295.42ton/일이며, 발생된 건설폐기물은 전부 재활용 처리되는 것으로 조사됨

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황					처 리 현 황				
건설폐기물	계	가연성	불연성	혼합	기타	계	재활용	소각	매립	기타
	295.42	1.34	271.95	22.13	-	295.42	295.42	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

마) 분뇨발생 현황

- 서울특별시 양천구의 총 분뇨발생량은 다음과 같이 총 417㎥/일이며, 1인 1일 분뇨발생량은 0.95L/인·일인 것으로 조사됨

■ 분뇨발생 현황

구 분	인 구	분뇨발생량(㎥/일)			1인 1일 분뇨발생량 (L/인·일)
		계	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니	
양천구	439,252	417	1	416	0.95

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

바) 매립시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었고, 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지에 위탁처리하는 것으로 조사됨

■ 매립시설 현황

위 치	총매립지면적 (㎡)	총매립용량 (㎥)	기매립량 (㎥)	잔여매립가능량 (㎥)	사용기간 (년-년)
서구 백석동 58	15,277,337	289,329,000	165,678,786	123,650,214	1992-종료시

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

사) 소각시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 소각시설이 1개소 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 소각시설 현황

위 치	시설용량 (ton/일)	소각방식	운영방식	2023년 처리량(ton/년)	허가승인일
안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	104,409.0	1996.03.14

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 투입장비에 의한 폐유발생량 예측

- 공사시 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정한 결과, 폐유발생량은 일평균 50.54L/일로 예측되었음

■ 건설공사표준품셈에 의한 폐유발생량 산정공식

$$Q = K \times q \times t \times N \times p$$

Q : 폐유발생량(L/일) K : 연료1당 폐유발생비율(0.1L/L)
N : 투입대수(대) q : 연료사용량(L/hr·대)
t : 작업시간(8hr) p : 잡유비/100

■ 공사투입장비에 의한 폐유발생량

장비명	규격	투입대수	연료사용량 (L/hr·대)	일평균사용량 (L/일)	잡유비(%)	폐유발생량 (L/일)
굴삭기	0.7㎥	4	11.6	92.8	22	8.17
불도저	15ton	3	19.2	153.6	50	23.04
덤프트럭	15ton	4	15.9	127.2	38	19.33
계		11	-	373.6	-	50.54

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

(2) 건축물 해체에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 공사시 계획대상지 내 기존 건축물 해체로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 현황은 다음과 같음

■ 건축물 현황

구 분	세대수	세대당면적(㎡)	전체면적(㎡)
복도식	480	84.64	40,627.20
계단식	27	97.83	2,641.41
	18	99.39	1,789.02
	18	110.97	1,997.46
	27	111.73	3,016.71
	108	113.87	12,297.96
	72	113.37	8,162.64
	72	113.38	8,163.36
	108	114.18	12,331.44
	193	118.60	22,889.80
	191	120.61	23,036.51
복도식	15	140.34	2,105.10
	60	142.71	8,562.60
	120	144.06	17,287.20
	72	146.17	10,524.24
	15	164.43	2,466.45
	96	177.68	17,057.28
	96	178.53	17,138.88
	60	178.12	10,687.20
합 계	1,848	-	222,782.46

※ 자료) 목동5단지 재건축 설계개요

- 「건설표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 해체시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 389,267.79톤, 폐금속류 14,592.25톤, 폐목재류 3,341.74톤 등 총 389,267.79톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 해체시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐금속	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
주거용	단독주택	1.3321	0.0010	0.0968	0.0263	0.2030
	아파트	**1.4770**	**0.0655**	**0.0150**	**0.0261**	**0.1637**
비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	0.0638	0.0215	0.1348
	철골조	0.9167	0.0550	0.0194	0.0261	0.1348
	철골철근콘크리트조	1.5861	0.1220	0.0018	0.0245	0.1452

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

■ 해체시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ton)

면 적	폐콘크리트류	폐금속류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물	합계
222,782.46	329,049.69	14,592.25	3,341.74	5,814.62	36,469.49	389,267.79

(3) 건축물신축에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 계획대상지 내 건축물 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 신축 계획은 다음과 같음

■ 건축물 신축 계획

구 분	연면적	비고
지 상	485,781.00	-
지 하	343,686.00	-
합 계	829,467.00	-

※ 자료) 목동5단지 재건축 설계개요

- 「건설표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 신축시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 30,659.26톤, 폐보드류 568.24톤, 폐목재류 3,581.65톤 등 총 44,340.12톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 신축시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물
주거용	단독주택	0.03200	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
	아파트	**0.03561**	**0.00066**	**0.00416**	**0.00233**	**0.00874**
비주거용	철근콘크리트조	0.04888	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664
	철골조	0.02920	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353
	철골철근콘크리트조	0.04087	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

■ 신축시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ton)

면 적	폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합 폐기물	합계
860,973.30	30,659.26	568.24	3,581.65	2,006.07	7,524.91	44,340.12

나) 운영시

(1) 계획인구 산정

- 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정을 위하여, 계획대상지 내 운영시 계획인구를 산정한 결과 총 9,432인으로 산정되었음

(2) 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

- 계획인구에 대한 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량을 산정한 결과 생활폐기물 6.79ton/일 및 분뇨 8.96㎥/일이 발생될 것으로 예측됨

■ 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

구 분	계획인구(인)	생활폐기물발생원단위 (kg/인·일)	생활폐기물발생량 (ton/일)	분뇨 발생원단위 (L/인·일)	분뇨발생량 (㎥/일)
계획대상지	9,432	0.72	6.79	0.95	8.96

※ 주) 1. 양천구 1인당 1일 생활폐기물(0.78kg/일), 분뇨(0.97L/일) 발생량을 적용
2. 계획세대 3,930세대, 세대당 평균가구원수 2.4인 적용
자료) 통계연보 2024, 양천구

2) 저감방안

가) 공사시

(1) 건설폐기물 처리대책

- 공사시 발생하는 건설폐재 등은 불법처리 되는 일이 없도록『건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행령』제9조 (건설폐기물의 처리기준 등) 1항에 의거하여 건설폐기물의 성상별로 분리하여 일정장소에 수거 후 위탁처리업체에 위탁처리 할 계획임.

나) 운영시

(1) 생활폐기물 및 음식물쓰레기 처리

- 쓰레기 종량제에 따른 별도의 분리수거함을 설치
- 양천구 폐기물수집·운반체계에 의하여 처리할 계획

(2) 분뇨 처리방안

- 양천구 분뇨처리계획에 의거하여 서남물재생센터로 연계시켜 처리토록 할 계획임

13. 에너지

1) 현 황

- 본 계획대상지는 제1종, 제3종일반주거지역이며, 주변지역은 일반상업지역 및 일반주거지역, 자연녹지지역 등이 위치함

2) 영향예측

가) 난방 연료사용량 산정

- 본 계획 시행 후 난방연료량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 난방면적을 추정한 후 한국 지역난방공사의 「열공급규정 [별표4]」에 제시된 시설기준에 의거하여 산정한 결과 0.7548㎥/sec로 예측됨

■ 단위난방부하 기준

건물용도		단위난방부하(kcal/㎡·hr)	비고
공동주택	아파트	51.2	전용면적 60㎡~85㎡이상 기준
	연립주택	54.5	전용면적 85㎡이상 기준
근린생활시설		91	관리사무소, 사회복지관, 지식산업센터 포함
근린공공시설		96	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국
종교시설		117	-
노약자시설		93	유치원,노인정
의료시설		130	병원급이하
교육연구시설		94	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)		93	-
숙박시설		134	-
판매시설		103	-
위락시설(특수목욕탕)		190	목욕장 이외의 시설은 판매시설 기준 적용
관람집회시설		117	-
전시시설		117	-

※ 자료) 열공급규정 [별표4], 한국지역난방공사

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1)] (㎡)	난방면적[주2)] (㎡)	단위난방부하[주3)] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	195,983.6	244,979.5	51.2	12,542,950.4	0.3386	전용면적 60~85㎡이하
공동주택 (연립주택)	170,778.4	213,473.0	54.5	11,634,278.5	0.3141	전용면적 85㎡이상
업무시설 (업무 · 공공)	32,560	40,700.0	93.0	3,785,100.0	0.1022	주민지원시설, 근린생활시설
합계	399,322.0	499,152.5	-	27,962,328.9	0.7548	-

※ 주) 1. 공동주택의 연면적(㎡)은 주거전용면적을 적용함
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

나) 전력사용량 산정

- 본 계획 시행 후 전력사용량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 「2신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2024-34호에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지 소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 400,313.98MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)[주)]	전력사용량(MWh/년)
공동주택	512,265.3	526.55	269,733.3
기타 (주민공동시설, 지하주차장 등)	348,708.0	374.47	130,580.7
합계	860,973.3	-	400,313.98

※ 주) 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등)는 업무시설 적용, 지역계수 서울(1.0) 적용
자료) 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2024-34호

3) 저감방안

- 본 계획시설의 에너지원은 전기 및 청정연료인 LNG이며, 계획시행에 따른 난방에 의한 에너지 사용이 증가할 것으로 예상되나 신축 공사시 단열재의 사용을 우선하고 이중창을 시공하여 에너지 사용에 따른 영향을 최소화할 것임으로 이에 따른 영향은 미미할 것으로 판단됨

14. 소음·진동

1) 현황

가) 주변 현황

- 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 제1종, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 현황조사 결과, 계획대상지 서측과 북측으로 목동동로가 지나고 남측으로 국회대로 및 경인지하차도가 지나고 있어 통행 차량에 의한 소음·진동이 예상됨

나) 소음·진동도 측정망 현황

- 계획대상지 주변 지역의 소음·진동를 파악하기 위하여「국가소음정보시스템」측정망 자료를 이용하였음

■ 소음·진동 측정망 지점

구 분	측정지점	이격거리(㎞)
N - 1	서울 양천구 목동 902-5, 하나은행 건너편	0.2
V - 1	서울 영등포구 영중로 9, 신세계백화점	2.6

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

- 주변지역 소음 측정 결과, N-1지점은 평균 주간 68.3dB(A), 야간 67.8dB(A)로 소음환경기준(도로변 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A)/야간 55dB(A) 이하)를 초과하는 것으로 조사됨
- 주변지역 진동 측정 결과, V-1지점은 평균 주간 36.0dB(V), 야간 34.5dB(V))로 생활진동규제기준("나"지역, 주간 70dB(V)/야간 65dB(V) 이하)을 만족하며, 진동의 역치(진동을 겨우 느낄 수 있는 진동도)인 55dB(V)를 하회하는 것으로 조사됨

■ 소음·진동 측정망 결과

구분 / 지점	소음 (단위 : Leq dB(A))									
	2024년도								평균	
	1분기		2분기		3분기		4분기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간
N - 1	69	68	68	69	68	67	68	67	68.3	67.8
소음환경기준	도로변지역 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A), 야간 55dB(A) 이하									

구분 / 지점	진동 (단위 : dB(V))					
	2024년도				평균	
	상반기		하반기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간
V - 1	36	34	36	35	36.0	34.5
생활진동규제기준	"나"지역, 주간 70dB(V), 야간 65dB(V) 이하					

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

2) 영향예측

가) 공사시

- 소음·진동 환경기준 설정

- 공사시 소음·진동 환경목표기준은 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표8에 의해 설정함

■ 환경목표기준

구분			기준
소음	생활소음규제기준	"가"지역(주거지역) 주간, 공사장	65dB(A)
진동	생활진동규제기준	"가"지역(주거지역) 주간	65dB(V)

※ 자료) 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표8

• 공사장비에 의한 소음 영향

- 본 계획대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로, 가장 소음 영향이 클 것으로 판단되는 부지정지 및 토공사시 장비에 따른 영향을 예측하였고, 덤프트럭, 불도저, 굴삭기를 투입장비로 선정하여 합성소음도를 예측함

■ 합성소음도 산출공식

◦합성소음식 $\overline{SPL} = 10 \cdot \log(A \cdot 10^{\frac{(SPL_1)}{10}} + B \cdot 10^{(\frac{SPL_2}{10})} + \cdots\cdots + N \cdot 10^{(\frac{SPL_n}{10})})$

SPL : 합성음 소음도 [dB(A)]
A,B,⋯,N : 각 장비의 투입대수(대)
SPL1,2,⋯,n : 각 장비별 발생소음도 [dB(A)]

■ 점음원 거리감쇠 공식

◦거리감쇠식 $SPL = SPL_o - 20 \cdot \log\frac{r}{r_o}$

SPL : 소음원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 소음도 [dB(A)]
SPLo : 소음원에서 ro(15m) 떨어진 지점에서의 장비소음도 [dB(A)]
r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
ro : 기준 거리(15m)

• 이격거리별 예측소음도

- 공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과, 공사지점에서 170m이내 지역에서 생활소음규제기준("가"지역 주간 공사장, 65.0dB(A))을 초과할 것으로 예측됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도

장 비 명	투입 대수	장비당 소음도 (15m,dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))					
			30m	60m	90m	120m	150m	170m
굴삭기	4	82.5	76.5	70.5	67.0	64.5	62.5	61.4
불도저	3	80.6	74.6	68.5	65.0	62.5	60.6	59.5
덤프트럭	4	80.9	74.9	68.9	65.4	62.9	60.9	59.8
합 성 소 음 도		86.2	80.2	74.2	70.6	68.1	66.2	65.1

※ 주) 장비당 소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임
자료) 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 소음도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 소음도를 예측한 결과, 평가소음도 68.9~75.7dB(A)로 모든 예측지점에서 생활소음규제기준("가"지역 주간 공사장, 65dB(A))를 초과하는 것으로 예측됨
- 저감방안(가설방음판넬 3m 적용) 수립후 예측한 결과, 평가소음도 56.3~63.1dB(A)로 목표기준을 만족하는 것으로 조사되었으며, 이는 동일지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측소음도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도 (단위 : dB(A))

예측지점		이격거리 (m)	예측소음도	평가소음도		목표기준	만족여부
				저감 전	저감 후		
①	벽산미라지타워아파트	65	68.2	71.2	58.5	65.0	만족
②	현대파크빌아파트	30	74.9	75.7	63.1		
③	부영그린타운아파트 (1,2,3차)	30	74.9	75.7	63.1		
④	월촌중학교	130	62.2	69.2	56.5		
⑤	한가람고등학교	130	62.2	69.2	56.5		
⑥	목동신시가지 6단지아파트	40	72.4	73.8	61.1		
⑦	송이어린이집	130	62.2	69.2	56.5		
⑧	한서유치원	150	60.9	68.9	56.3		
⑨	푸른잔디어린이집	40	72.4	73.8	61.1		
⑩	목동트윈빌아파트	40	72.4	73.8	61.1		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임

2. 평가소음도는 현황소음도와 예측소음도의 합성소음도임

3. 목표기준 : 생활소음규제기준 "가"지역(공사장, 주간 65dB(A))

4. 가설방음판넬(3m)설치 적용

• 공사장비에 의한 진동 영향

■ 합성진동도 산출공식 및 거리감쇠 공식

◦합성진동도 산출식 $VL_o = 10\log(10^{VL1\times N1} + \cdots + 10^{VLi\times Ni}) = 10\log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

◦거리 감쇠식 $L_r = L_{r_0} - 20\log_{10}(\frac{r}{r_0})^n - 8.68a(r-r_0)$

여기서, Lr : 예측점에서의 진동레벨 (dB(V))

Lr0 : 기준점에서의 진동레벨 (dB(V))

r : 진동발생원으로부터 예측점까지의 거리 (m)

r0 : 진동발생원으로부터 기준점까지의 거리 (7.5m)

n : 기하감쇄정수(표면파 0.5, 실제파 1.0)→ 0.75적용

a : 내부감쇠계수(롬층 0.01, 점토·실트층 0.02~0.03, 조성지반 0.03~0.04)→ 0.03적용

• 이격거리별 예측진동도

- 공사시 발생되는 이격거리별로 진동도를 예측한 결과, 공사지점에서 7.5m이내 지역에서도 생활진동 규제기준(“가”지역 주간, 65.0dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

■ 건설장비의 이격거리별 예측진동도

장 비 명	투입 대수	장비당 진동도 (7.5m, dB(V))	이격거리별 진동도 (dB(V))					
			10m	20m	30m	50m	70m	100m
굴삭기	4	42.7	41.5	38.5	36.7	34.5	33.0	31.5
불도저	3	60.2	58.9	55.9	54.2	51.9	50.5	48.9
덤프트럭	4	39.3	38.1	35.1	33.3	31.1	29.6	28.1
합 성 진 동 도		60.3	59.0	56.0	54.3	52.0	50.6	49.0

※ 주) 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임

자료) ① 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

② 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 진동도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 진동도를 예측한 결과, 평가진동도 47.6~54.3dB(A)로 모든 예측지점에서 생활진동규제기준(“가”지역 주간, 65dB(V))을 만족하는 것으로 예측되었으며, 이는 동일 지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측진동도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성진동도 (단위 : dB(V))

예측지점		이격거리 (m)	예측진동도	평가진동도	목표기준	만족여부
①	벽산미라지타워아파트	65	50.9	51.1	65	만족
②	현대파크빌아파트	30	54.3	54.3		
③	부영그린타운아파트 (1,2,3차)	30	54.3	54.3		
④	월촌중학교	130	47.9	48.2		
⑤	한가람고등학교	130	47.9	48.2		
⑥	목동신시가지 6단지아파트	40	53.0	53.1		
⑦	송이어린이집	130	47.9	48.2		
⑧	한서유치원	150	47.3	47.6		
⑨	푸른잔디어린이집	40	53.0	53.1		
⑩	목동트윈빌아파트	40	53.0	53.1		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임

2. 평가진동도는 현황진동도와 예측진동도의 합성진동도임

3. 목표기준 : 생활진동규제기준 “가”지역(공사장, 65dB(V))

나) 운영시

• 계획대상지는 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치하고 있으며, 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 계획으로 계획시행으로 인한 주변 정온시설에 미치는 소음·진동의 영향은 미미할 것으로 판단되어 운영시 소음·진동에 대한 영향·예측을 생략하였음

3) 저감방안

가) 공사시

- 본 계획대상지 공사시 주변지역의 소음영향을 최소화하기 위해 다음과 같은 저감대책을 강구함으로서 소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 소음·진동원 대책

- 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음감쇠 효과는 더 클 것으로 판단됨)
- 차량의 속도 20㎞/hr로 제한
- 저소음·저진동 공사기계의 사용 및 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)
- 가능한 한 주간작업 실시(08:00~18:00)이나 공사차량의 급발진, 급정지, 공회전 금지 및 경적사용 억제
- 소음·진동의 영향예측을 통하여 제시된 저감대책으로 소음영향을 최소화하였으나, 부득이 공사시 기준을 초과하는 지역 및 주민들의 민원이 발생할 경우에는 별도의 저감대책을 수립할 계획임
- 공사 장비를 주거지역에서 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임

- 가설방음판넬 설치에 의한 저감

- 본 계획은 「소음 · 진동관리법 시행규칙」제21조제1항에 의한 "특정공사"에 해당되므로, 「소음 · 진동관리법 시행규칙」 별표10에 따라 계획지구 경계지역에 높이 3m 이상의 가설방음판넬을 설치하여 공사시 공사장비 소음으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 가설방음판넬 설치위치도



15. 경관

1) 현 황

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 350로 도시지역, 제1종, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 주변으로 주거·상업시설, 학교, 공원 등이 위치하고 있으며 남쪽으로 목동운동장이 위치하고 있음
- 본 계획대상지와 인접하여 목동동로와 안양천로가 지나며, 동측으로 약 0.5㎞ 이격하여 안양천이 유하하며, 북동측으로 약 1.5㎞ 이격하여 한강이 유하함
- 계획대상지 2㎞ 이내에 용왕산근린공원, 파리공원, 목마공원 등이 조성되어 있는 것으로 조사되어, 주거·인문경관, 자연경관이 혼재된 경관양상을 보이며, 주거·인문경관이 다소 우세한 지역으로 판단됨

■ 경관현황 분석도



2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 현존하는 목동신시가지 5단지아파트를 재건축하는 계획으로 계획시행으로 인하여 배치계획 및 최고층수가 변화함에 따라 경관변화가 예상됨
- 최고층수가 15층에서 49층으로 변경될 것으로 확인되는 바, 사업시행으로 인하여 스카이라인이 높아질 것으로 예상됨
- 사업시행으로 인한 스카이라인의 높이상승 및 변화는 불가피함에 따라 지형을 고려한 배치로 위화감을 방지하고, 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획하겠음

이 하 여 백

16. 휴식 및 여가공간

1) 현 황

가) 문화공간

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 총 23개소의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

■ 문화공간 (단위 : 개소)

구 분	합계	공연시설								문화보급 전수시설			
		소계	공연장					영화관		소계	문화원	국악원	전수회관
			운영주체별		규모별								
			공공 공연장	민간 공연장	종합 공연장	일반 공연장	소공 연장	개소수	스크린수				
2023	23	8	4	2	-	3	3	2	17	1	1	-	-

구 분	전시시설			지역문화복지 시설				
	소계	박물관	미술관	소계	문예회관	종합 복지회관	구민(다목적) 체육시설	청소년 수련시설
2023	-	-	-	14	1	5	4	4

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

나) 공원

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구 내에는 공원 121개소의 공원이 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 공원현황 (단위 : 개소, 천㎡)

구 분	합계	도시공원													
		도시자연 공원구역		도시계획시설											
				근린공원		어린이공원		소공원		묘지공원		문화공원		체육공원	
				개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2023	121(1)	(1)	837.3	18	1,389.1	74	129.1	9	25.5	-	-	2	246.3	-	-

구 분	도시공원								기타공원	
	도시계획시설									
	역사공원		수변공원		생태공원		가로공원			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	18	422.6

※ 주) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

자료) 통계연보, 2024, 양천구

다) 체육시설 및 청소년 수련시설

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 체육시설을 조사한 결과, 체육시설은 총 586개소가 위치하고 있으며, 청소년 수련시설 4개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 체육시설 현황 (단위 : 개소)

합계	공공체육시설(2023)											
	소계	육상 경기장	축구장	야구장	테니스 장	간이 운동장	구기 체육관	생활 체육관	게이트 볼장	수영장	롤러스 케이트장	국궁장
586	162	1	3	3	1	128	2	5	1	7	2	1
공공체육시설(2023)			신고체육시설(2023)									
골프 연습장	빙상장	기타	소계	빙상장	종합 체육시설	수영장	체육 도장	골프 연습장	체력 단련장	당구장	체육 교습업	인공 암벽장
2	1	5	424	4	3	13	54	89	141	90	29	1

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

■ 청소년수련시설 현황 (단위 : 개소)

청소년수련시설(2023)													
합계		수련관		문화의집		수련원		야영장		유스호스텔		특화시설	
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
4	23,663	1	5,744	1	1,580	-	-	-	-	-	-	1	16,339

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 정비계획으로 계획대상지 내 공개공지 및 녹지면적을 최대한 조성하여 휴식공간 확보
- 계획대상지 내 공개공지 설치를 통해 가로변 오픈스페이스를 확보하고 지역주민들의 커뮤니티 공간 활용이 가능하도록 함
- 계획대상지 건물 주변으로 녹지공간을 확보하여 지역적, 문화적 특성을 고려한 조형요소와 자연스러운 녹색공간 조성으로 서정적 커뮤니티 공간연출

17. 일조

1) 현 황

- 서울기상대의 10년간(2013~2022년) 기상자료를 조사한 결과 연간 총 일조시간은 2,485.1hr이며 계절별로는 봄(726.2hr), 가을(649.1hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.4hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사됨

■ 월별 및 계절별 일조시간

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간(hr)	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	223.8	174.5	193.0	189.9	2,485.1
	726.2			552.4			649.1			557.4			

※ 자료) 기상연보 2022, 기상청

- 계획대상지는 현재 공동주택 및 근린생활시설이 위치하며. 계획대상지 주변지역에는 주거시설 및 상업시설 등이 혼재되어 위치함

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지 북측은 일반상업지역으로 건축법 제61조에 의거 일조장해 영향예측에서 제외함

건축법
• 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(**일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다**)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조효과 등 여러 효과 중 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거지들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함
- 일조권 침해여부 판단은「건축법 시행령」제86조 3항 2호에 의거하여 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일 기준 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보하도록 법적으로 의무화 하고 있음
- 또한,「아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우, 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다」는 '96년 3월 일조권 분쟁 사건(서울고법 1996년 3월 29일, 사건번호 94나11806) 일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결'의 판례가 사용됨

■ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령)

「건축법 시행령」 제 86조 3항 2호(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

■ 일조권 판례기준

서울고등법원 1996.03.29. 94나11806
〈경인지역에서 손해배상책임이 성립되기 위한 일조침해 정도〉 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보 되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 수인한도 범위 내이다.

- 계획대상지는 현재 5~12층의 공동주택 및 근린생활시설 건축물이 입지해 있음
- 북동측에 위치한 교육시설(월촌중학교, 한가람고등학교)은 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 4시간 이상 일조시간이 확보되어 수인한도를 만족하는 것으로 예측됨

18. 보행 친화공간

1) 현황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 목동동로 350으로 현재 목동신시가지 5단지아파트가 위치함
- 계획대상지 주 진출입 길은 목동동로이며, 주변은 주로 주거시설 및 상업시설이 입지하고 있고 각 출입구 주변으로 버스정류장이 있어 보행에 접근성이 좋음

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동신시가지 5단지아파트 재건축 계획으로, 보행 친화공간에 대한 영향은 없을 것으로 판단됨

■ 계획대상지 주변 교통망 현황



19. 인구 및 주거

1) 인구 및 주거 현황

- 계획대상지가 위치한 양천구의 인구를 조사한 결과, 다음과 같이 180,695세대 439,252명이 거주하고 있으며, 세대당인구는 2.41명, 인구증가율은 -1.07%, 인구밀도는 25,236명/㎢으로 조사되었음

■ 양천구 인구 현황

구 분	세 대	인구수(인)			세대당인구	인구증가율(%)	인구밀도(명/㎢)	
		합계	남	여				면적(㎢)
양천구	180,695	439,252	214,161	225,091	2.41	-1.07	25,236	17.41

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

- 계획대상지가 위치한 양천구의 주거현황은 다음과 같이 단독주택 7,517호, 아파트 93,107호, 연립주택 3,968호, 다세대주택 42,222호, 비거주용 건물 내 주택 805호로 조사되었음

■ 양천구 주거 현황

구 분	주택수(호)						비고
	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	
양천구	147,619	7,517	93,107	3,968	42,222	805	-

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지는 현재 제1종, 제3종일반주거지역이며 목동신시가지 5단지 아파트가 위치하고 있으며, 주변으로 주거지 및 상업지역이 위치하고 있음
- 계획시행으로 인하여 주거세대가 1,848세대에서 3,930세대로 2,082세대 가량 증가할 것으로 보이며, 이에 대한 인구 및 주거에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

X

첨부자료

1 신속통합기획 자문결과

2 관련부서 협의의견 및 조치계획

3 신속통합기획 가이드라인

4 계획위원회(수권분과) 심의 결과

1 신속통합기획 자문회의 자문의견 및 조치계획

1. 신속통합기획 자문회의 1차

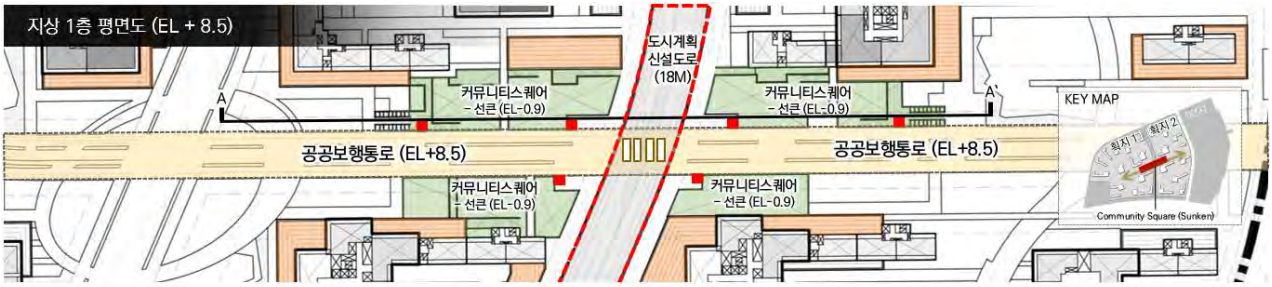
1) 1차 자문회의 일시 : 2024. 07. 04.(목)

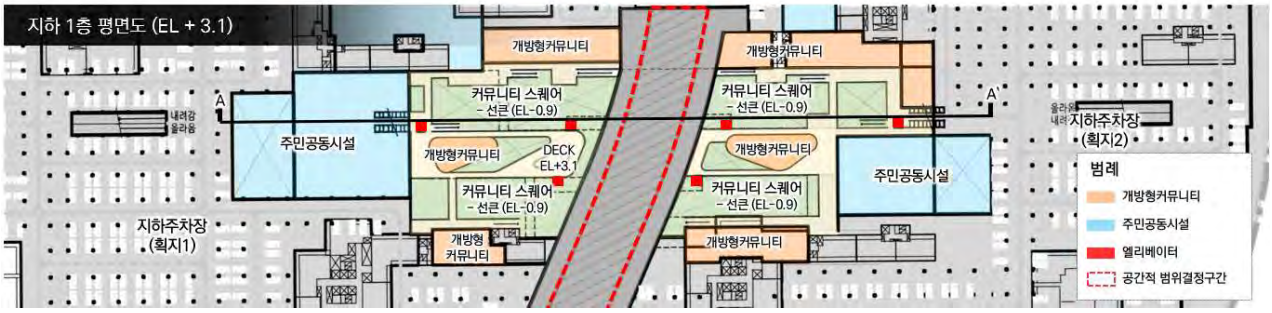
■ 1차 자문회의 의견 및 조치계획

연번	협의의견		조치(안)	비 고
1	공통사항	• 현재 공공시설 용도가 목동 전체 주민생활에 필요한 필수 복지시설이 미반영되었는 바, 목동단지 전체 공공시설에 대하여 전면 재검토		
2		• 신통기획 자문회의 상정 자료는 하나의 계획안으로 정리하여 제출		
3	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 공공보행통로 상부 보행데크를 삭제하고 그에 따른 커뮤니티시설 2개 층 분할 배치 계획 재검토		• 공공보행통로 상부 보행데크 삭제를 통해 쾌적한 보행환경이 조성될 수 있도록 계획하였음 • 공공보행통로 상부 데크로 인해 분할 배치되었던 커뮤니티 기능이 집중될 수 있도록 계획하였음	반영 [첨부1]
4	• 공공공지 북측의 신설도로는 삭제하고 사업부지 북동측의 공원은 효용성이 부족하니 재검토		• 공공공지 북측의 신설도로(8m)는 삭제하였음 • 사업부지 북동측의 공원은 효용성이 부족함에 따라 금회 삭제하였으며, 신설역 입지를 고려 해당 부분은 건축 배치계획상 일부 개방된 공간으로 계획하였음 • 「도시공원 또는 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2 및 관련규정 등에 따라 최소확보되어야 하는 공원녹지 면적은 남측 경관녹지에 확보될 수 있도록 토지이용계획을 조정하였음	반영 [첨부2]
5	• 단지 내 저층세대, 공공보행통로변 위압감 해소, 주변과 조화로운 스카이라인을 고려하여 50층 이하로 높이 하향 조정		• 공공보행통로변 과도한 높이계획으로 인해 발생하는 위압감 해소 및 주변과의 조화로운 스카이라인 조성을 위해 공동주택 최고높이를 49층으로 계획하였음	반영 [첨부3]

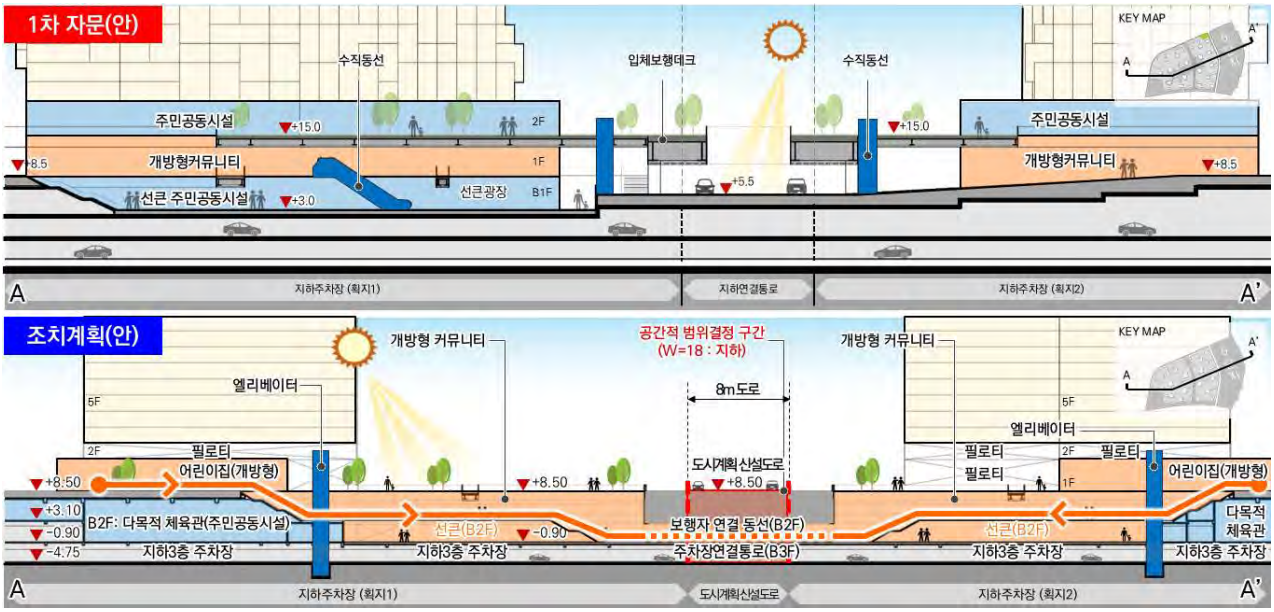
첨부1 공공보행통로 및 커뮤니티 배치계획



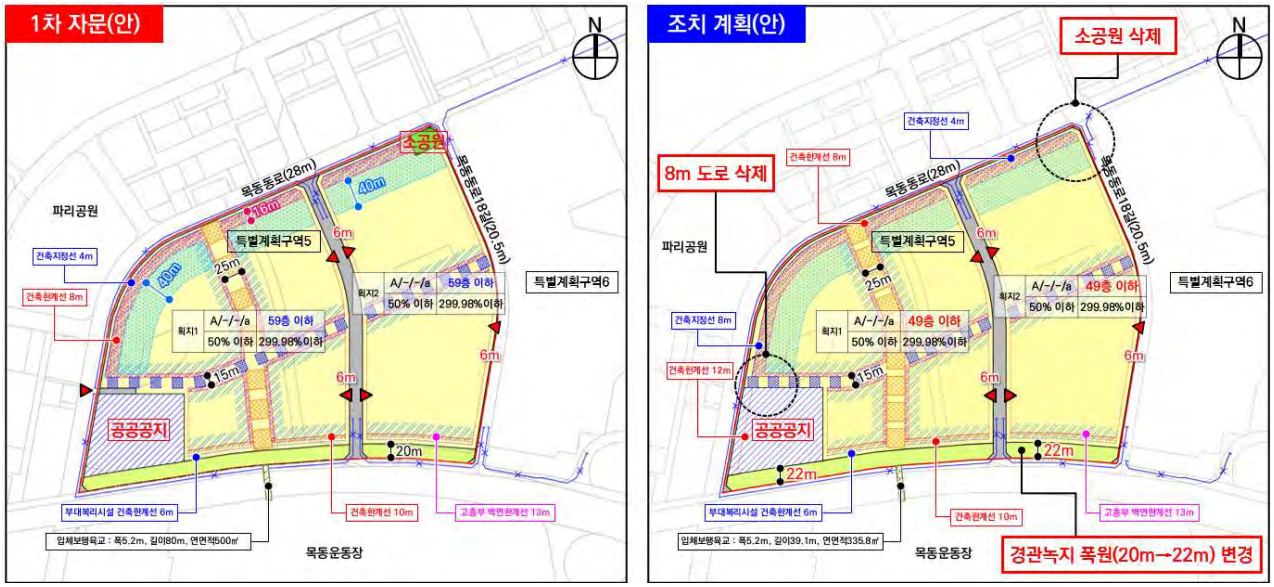




첨부1 공공보행통로 및 커뮤니티 배치계획(계속)



첨부2 공공시설에 관한 계획



첨부2 공공시설에 관한 계획(계속)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		1차 자문(안)	변 경	조치계획(안)		
합 계		204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	35,794.5	감) 383.5	35,411.0	17.4	-
	공공공지	13,354.1	증) 41.3	13,395.4	6.6	-
	공 원	1,078.6	감) 1,078.6	-	-	-
	녹 지	10,465.7	증) 1,060.0	11,525.7	5.6	세대수에 따른 최소 공원·녹지면적 11,511.0㎡
	도 로	10,896.1	감) 406.2	10,489.9	5.1	공간적범위 결정 2,001.47㎡
획지	소 계	168,208.7	증) 383.5	168,592.2	82.4	-
	획지1(공동주택)	93,468.5	감) 380.5	93,088.0	45.6	-
	획지2(공동주택)	74,740.2	증) 764.0	75,504.2	37.0	-

첨부3 최고높이에 관한 계획





2. 서울시 검토의견

1) 서울시 검토의견 일시 : ‘24. 09. 25.(수)

■ 서울시 검토의견 및 조치계획

연번	협의의견	조치(안)	비 고
1	• 공공시설용지를 필요한으로 계획하고, 주택용지를 최대한으로 계획하여 주택공급을 최대화하기 바람	• 공공공지는 획지3으로 계획하였으며, 획지3의 용도는 부대복리시설(교육연구시설)로 계획하였음 • 다만, 획지3의 경우 지구단위계획상 학교시설이 예정된 시설이므로 향후 학교시설 관련 수요추정 및 중앙투자심사 결과에 따라 학교시설로 결정 여부가 검토될 수 있도록 계획하였음 • 1차 자문 조치계획(안) 주택용지 획지1,2 : 168,592.2㎡ • 금회 변경(안) 주택용지 획지1,2 : 160,602.4㎡ / 획지3 : 13,395.4㎡	반영 [첨부1]
2	• 지구단위계획상 학교로 계획한 공공공지는 획지로 계획하고, 면밀한 수요예측 결과에 따라 적정한 면적으로 계획하기 바람		
3	• 공원·녹지는 법적 의무면적으로 계획하되, 기존 공원·녹지 면적 현황을 고려하여 계획하기 바람	• 현황 공원녹지 면적을 기준으로 대상지 북측 파리공원과의 연계성을 고려하여 공원계획 수립 • 법적 의무 공원·녹지면적 : 3,930세대×3㎡ = 11,790.0㎡ • 현황 공원·녹지면적 : 19,515.5㎡ • 계획 공원·녹지면적 : 19,515.5㎡	반영 [첨부2]

첨부1 공공시설 및 주택용지에 관한 계획

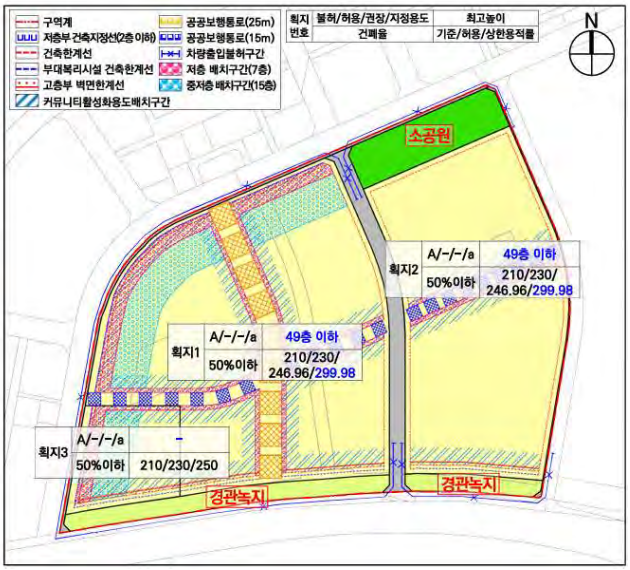
■ 대상지 토지현황

구분	면적(㎡)	비율(%)
시·도유지	11,735.9	5.8
구유지	12,927.5	6.3
사유지	179,339.8	87.9
합계	204,003.2	100.0



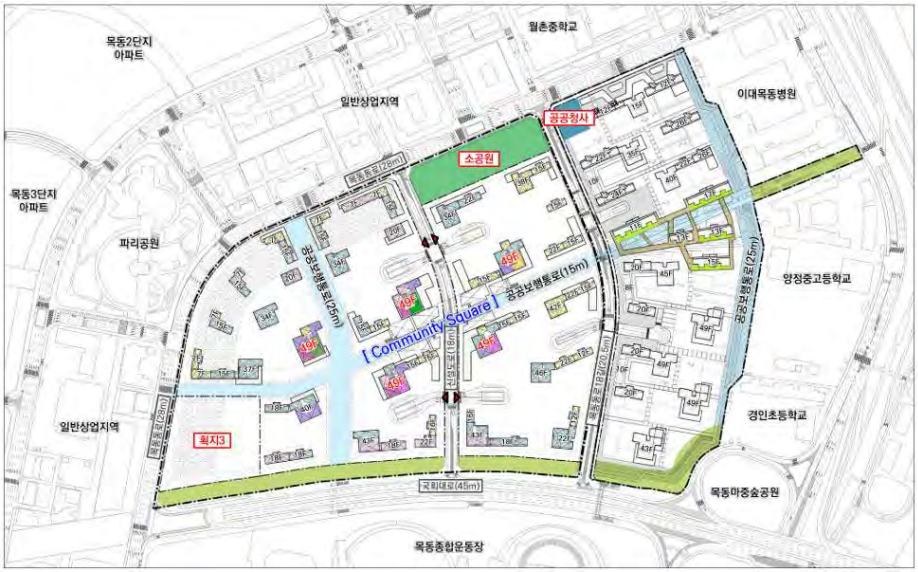
■ 정비기반시설 순부담계획

구 분			면 적 (㎡)	비고
토지	정비기반	공 원	9,049.8	
		녹 지	10,465.7	
		도 로	10,489.9	
	A 소 계		30,005.4	
	B 순부담 제외	무상양도 국공유지	24,663.4	
	C 건축물 대지지분		2,445.0	임대주택
	① 토지순부담(A-B+C)		7,787.0	
② 건축물		보행육교&엘리베이터	246.0	
		임대주택	1,357.9	
③ 현 금			-	
순부담면적 (①+②+③)			9,399.8	순부담률 5.7%





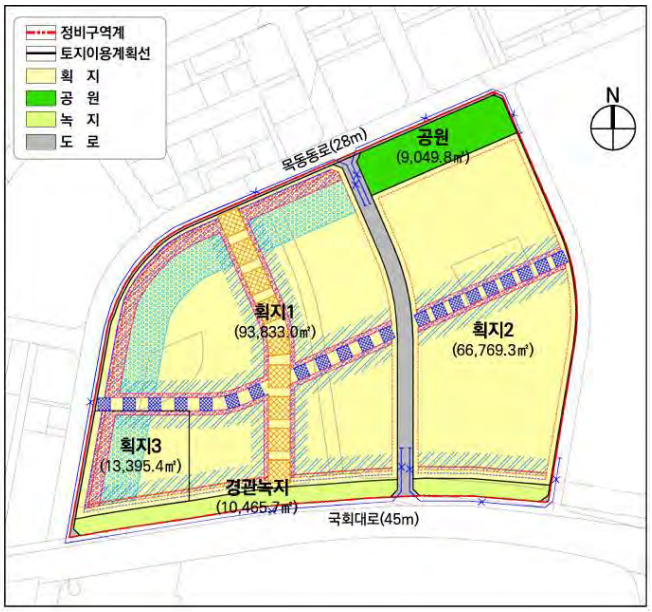




구분		세대수	비율(%)
임대 기부 채납	59㎡	77	2.0
	84㎡	7	0.2
	소 계	84	2.2
공공 주택	59㎡	436	11.4
	84㎡	44	1.2
	소 계	480	12.6
조합원 및 일반 분양	59㎡	449	11.8
	84㎡	1,551	40.7
	99㎡	512	13.4
	124㎡	358	9.4
	135㎡	141	3.7
	151㎡	94	2.5
	165㎡	47	1.2
	185㎡	47	1.2
	197㎡	47	1.2
	소 계	3,246	85.2
합 계		3,810	100.0

첨부2 공원·녹지에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	30,005.4	14.7	-
	공 원	9,049.8	4.4	현황 공원·녹지 : 19,515.5㎡ 계획 공원·녹지 : 19,515.5㎡
	녹 지	10,465.7	5.1	
	도 로	10,489.9	5.1	공간적범위 결정 2,001.47㎡
획지	소 계	173,997.8	85.3	-
	획지1 (공동주택)	93,833.0	46.0	-
	획지2 (공동주택)	66,769.3	32.7	-
	획지3 (교육연구시설)	13,395.4	6.6	※ 향후 중앙투자심사 결과에 따라 학교시설 결정



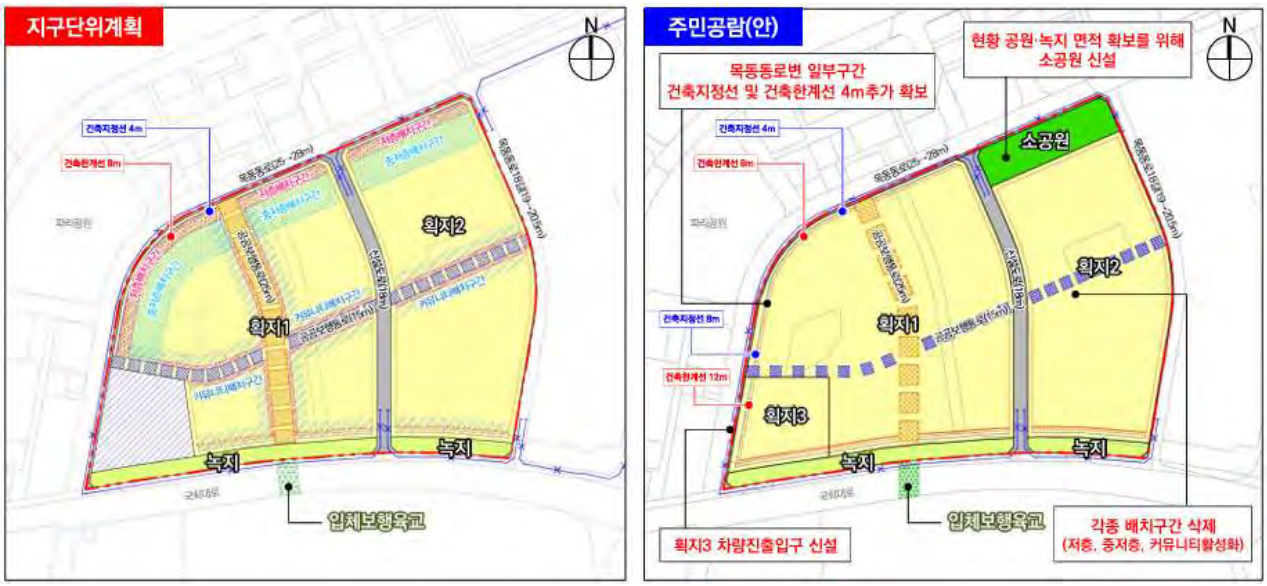
3. 서울시 합동보고 의견

1) 서울시 합동보고 의견 일시 : '24. 12. 27.(금)

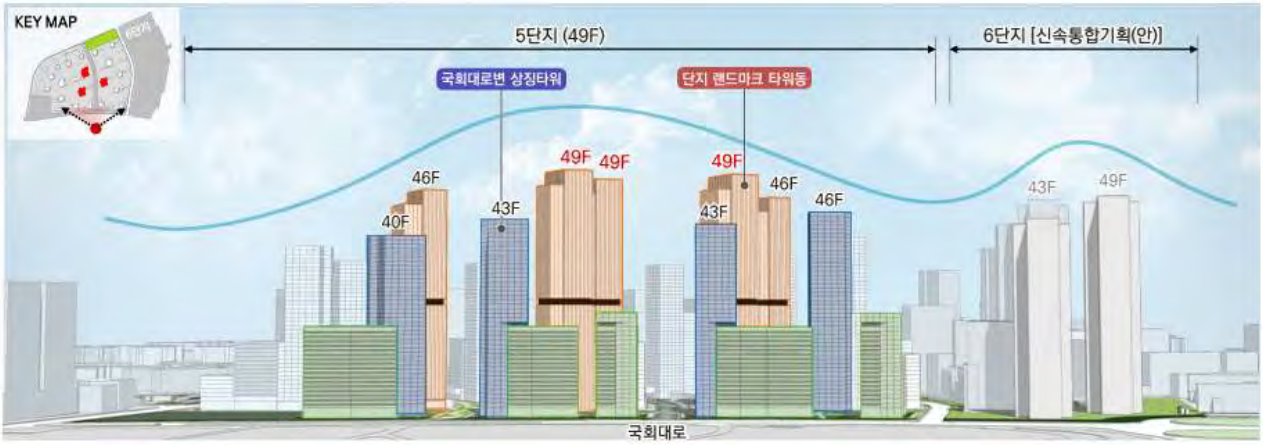
■ 서울시 합동보고 의견 및 조치계획

연번	협의의견	조치(안)	비 고
1	• 조화롭고 창의적인 건축계획을 위하여 지구단위계획상 '저층배치구간, 중저층배치구간, 커뮤니티 활성화구간 등' 계획하는 것을 지양	• 조화롭고 창의로운 건축계획 수립을 위해 저층배치구간, 중저층배치구간, 커뮤니티 활성화구간은 금회 삭제하였음	반영 [첨부1]
2	• 스카이라인 등을 고려하여 텐트형으로 주동 높이 및 배치계획을 재검토(49층 높이의 특화주동 최소화 배치)	• 텐트형 스카이라인 조성을 고려 49층 높이의 특화주동을 5개 동에서 3개 동으로 2개 동 줄여서 계획하였음 - 자문의견 조치계획(안) : 49층 5개 동 - 주민공람(안) : 49층 3개 동	반영 [첨부2]
3	• 공공주택은 분양주택과 차별없이 동일하게 계획하고, 전 동에 고루 분포될 수 있도록 검토	• 공공주택과 분양주택이 구분되지 않도로 계획하였으며, 특화주동 내 다양한 평형이 혼합될 수 있도록 계획하였음	반영 [첨부3]
4	• 획지3에 대한 진출입구 신설 검토	• 획지3의 차량 진출입을 위해 목동동로변 차량출입 불허구간 일부 조정	반영 [첨부1]
3	• 입체보행육교에 대한 통행량, 위치 적정성 등 검토하여 필요성 재검토	• 목동택지 지구단위계획상 입체보행육교는 목동운동장과의 연결 및 접근성을 향상시키고, 가로활성화를 유도하기 위해 결정된 사항이며, 보행육교 미설치시 공공보행통로의 연결성 및 공공성 저하가 예상됨	반영 [첨부4]

첨부1 각종 배치구간 및 차량출입불허구간 변경



첨부2 스카이라인 등 재검토



첨부3 주택공급에 관한 계획



구분		세대수	비율(%)
임대 기부 채납	59㎡	76	2.0
	84㎡	8	0.2
	소 계	84	2.2
공공 주택	59㎡	436	11.4
	84㎡	44	1.1
	소 계	480	12.5
조합원 및 일반 분양	59㎡	475	12.4
	84㎡	1,599	41.7
	99㎡	478	12.5
	124㎡	349	9.1
	135㎡	138	3.6
	151㎡	94	2.5
	165㎡	44	1.1
	185㎡	47	1.2
	197㎡	44	1.1
	소 계	3,268	85.3
합 계		3,832	100.0

첨부4 입체보행육교에 관한 계획





특별계획구역5 세부지침

구 분		계 획 지 침			비 고
위 치		• 양천구 목동 912 일대			
특별계획구역 면적		• 204,003.2㎡			
획지면적		• 169,653.9㎡ (83.2%)	획지1	93,969.3㎡ (46.1%)	공동주택부지
			획지2	75,684.6㎡ (37.1%)	공동주택부지
기반시설면적		• 34,349.3㎡ (16.8%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	순부담면적 9,686.9㎡ (5.4%)
			녹지	10,478.0㎡ (5.1%)	
			도로	10,475.9㎡ (5.1%)	
기타사항	입체 보행육교	• 목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도			

첨부4 입체보행육교에 관한 계획(계속)

▌목동5단지 보행육교 통행량 예측

시 간 대	목동지구 보행 통행량			통행분포비 (국회대로 방면)	국회대로 방면 보행 통행량			목동5단지 보행육교 통행량		
	유입	유출	계		유입	유출	계	유입	유출	계
첨두시(08-09시)	422	4,353	4,775	19.6%	83	853	936	21	213	234
1일	24,854	24,854	49,708		4,871	4,871	9,742	1,218	1,218	2,436

자료 : 통행분포비는 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가」 중 통행권역별 분포비(서울중남부) 예측자료, p246
주 : 목동5단지 보행육교 통행량은 국회대로 방면 보행통행량 중 국회대로 상부 보행량을 감안하여 예측

▌보행육교 서비스수준 분석

시 간 대	육교 폭(m)	유효 육교폭(m)	15분 보행통행량(인/15분)	교통류율(인/분/m)	서비스수준
보행육교	4.7	4.7	234/4=59	0.84	A

자료 : 「도로용량편람」 중 보행자도로 서비스수준 분석 기준 적용

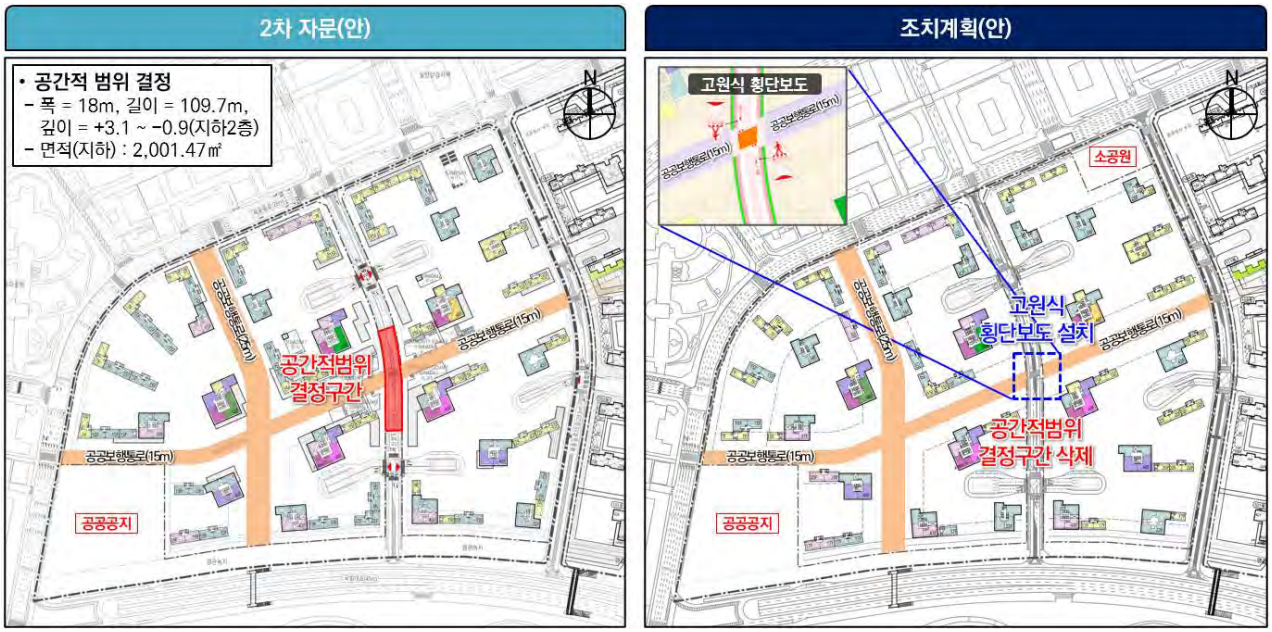
4. 신속통합기획 자문회의 2차

1) 2차 자문회의 일시 : 2025. 03. 25.(화)

■ 2차 자문회의 의견 및 조치계획

연번	협의의견	조치(안)	비 고
1	• 공공보행통로에 계획한 공간적 범위 결정은 삭제하고, 지상에서 고원식 횡단보도 등으로 보행 연결성 확보	• 공공보행통로 연결을 위한 도로 하부 공간적 범위 결정내용은 삭제하였으며, 공공보행통로 보행 연결성을 고려 고원식 횡단보도를 설치하였음	반영 [첨부1]
2	• 조망점별 경관시뮬레이션을 명확하게 표현하고, 가로변에서 위압감, 차폐감 등이 발생되지 않도록 계획	• 경관시뮬레이션을 통해 가로변의 위압감 차폐감 등이 발생되지 않도록 계획하겠음	반영
3	• 인근 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려하여 건축배치 조정	• 파리공원에서 목동5단지를 거쳐 국회대로변 녹지 및 목동운동장까지 이어지는 통경축을 확보하도록 건축 배치계획을 조정하였음	반영 [첨부2]
4	• 녹지 폭원 확장(20m→22.5m)에 대한 타당성 재검토	• 당초 계획세대수에 따른 공원·녹지 확보를 위해 남측 녹지의 폭원을 20m→22.5m로 확장 계획하였으나, 현 구역 내 어린이공원 2개소 폐지에 따른 공적공간 부재를 개선하기 위해 새로운 공원 시설의 설치 필요성이 요구되는바, • 정비계획 수립중인 목동4단지의 국회대로변 녹지계획 폭원과의 정합성을 위해 녹지시설 폭원은 16m로 축소 조정하고, 공원시설(소공원)을 목동동로변으로 새로이 설치(3.445.4㎡)하도록 계획하였음	반영 [첨부3]
5	• 어린이공원 삭제 및 학교(예정)가는 길 등을 고려하여 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 위한 열린공간 계획	• 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 대상으로 하는 열린공간 조성을 위한 단지 내 어린이놀이터, 조경공간 등을 배치하였으며, 상세계획은 통합심의 및 사업시행인가 시 적극 반영하겠음	반영 [첨부4]
6	• 목동동로와 단지의 레벨차이가 최소화 될 수 있도록 대지조성계획 조정	• 목동동로와 단지의 레벨차이가 최소화될 수 잇도록 목동동로변 단지 레벨계획을 (7.3~8.0m) 조정하였음	반영 [첨부5]
7	• 획지별 별도 용적률 계획 제시	• 획지별 용적률은 경관 등을 고려 300%이하로 계획 • 허용용적률 및 상한용적률을 획지별 각각 산정시 기존 국공유지에 대한 면적 적용 등에 문제가 있어 통합하여 산정하여 계획하였음	반영]
8	• 주동별 연속 5세대 이내로 계획 검토	• 기존 6호 이상 조합된 중층형	반영 [첨부6]
9	• 목동동로상 자전거도로를 도로 양측으로 분산 배치하는 방안 검토	• 목동도로변 자전거도로를 양측으로 배치하여 계획하였으며, 6단지와 보행 연속성을 고려 목동동로변 건축지정선 및 건축한계선 2m 추가 확보	반영 [첨부7]
10	• 주차출입구는 도로에 직각으로 배치	• 획지1로 진입하는 남측출입구는 신설도로의 직각으로 배치하였음 • 획지2 목동동로18길 도로변 주차출입구는 6단지 주차출입구 위치와 일치되도록 계획하였으며, 직선 구간 길이를 5m→20m 확보하여 계획하였음	반영 [첨부8]

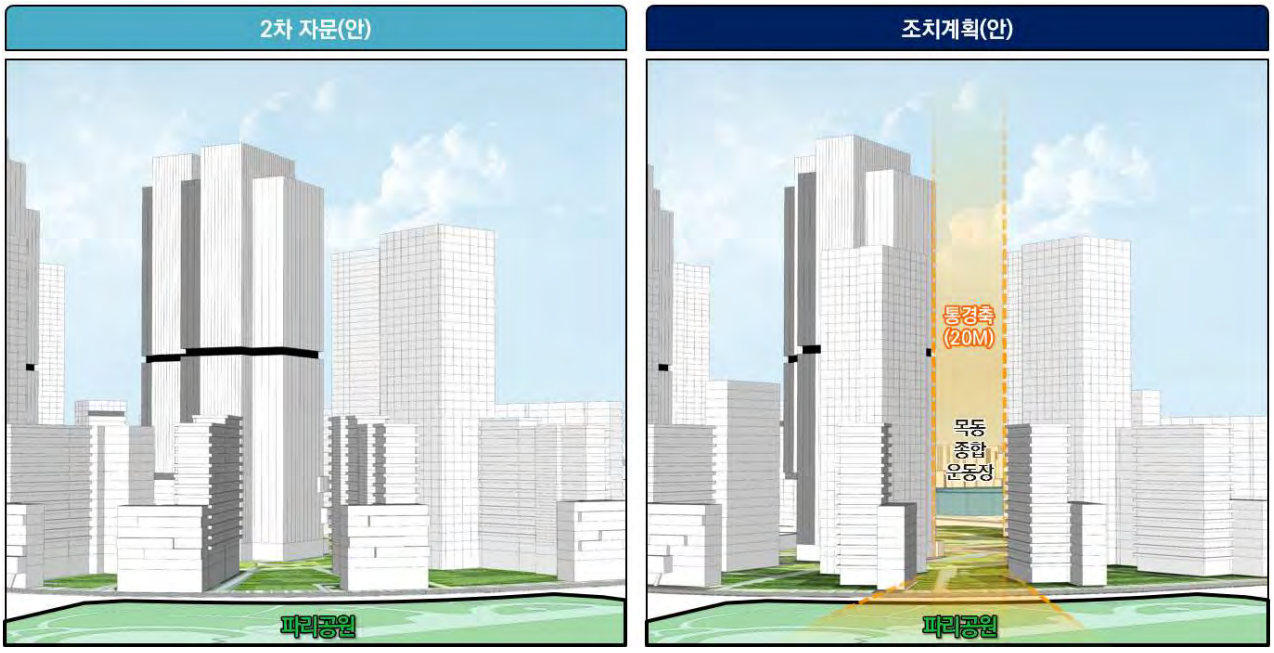
첨부1 공간적 범위 결정 및 횡단보도계획



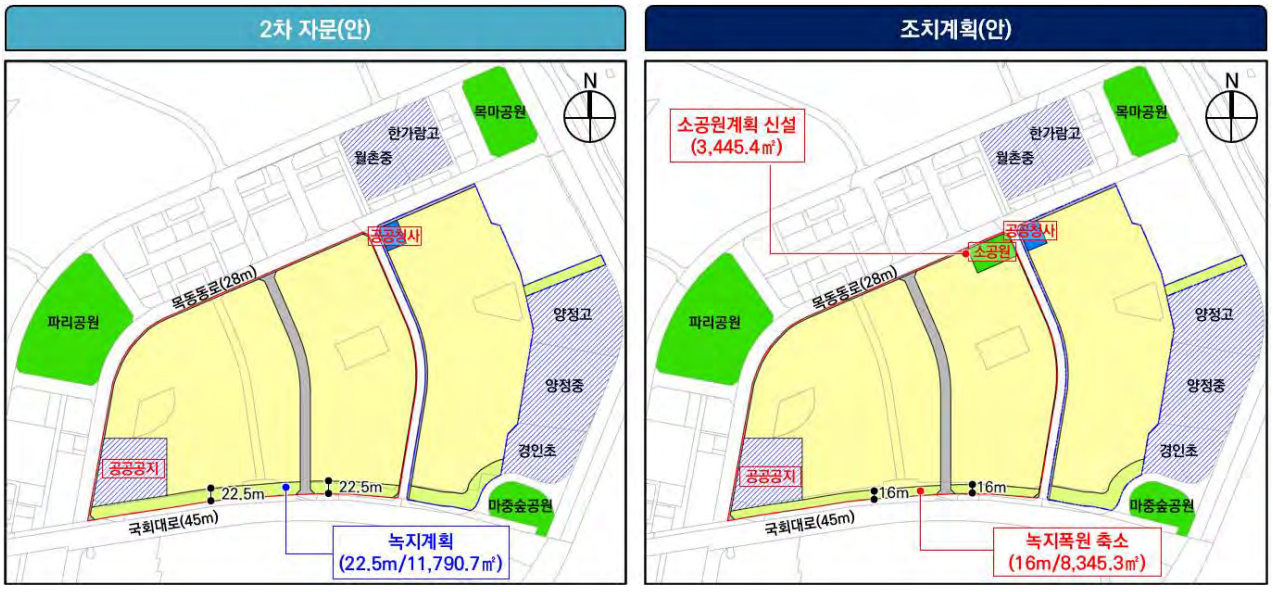
첨부2 통경축계획



첨부2 통경축계획(계속)



첨부3 공원·녹지 확보계획



첨부4 학교가는 길 열린공간계획





첨부5 단지 레벨계획

2차 자문(안)

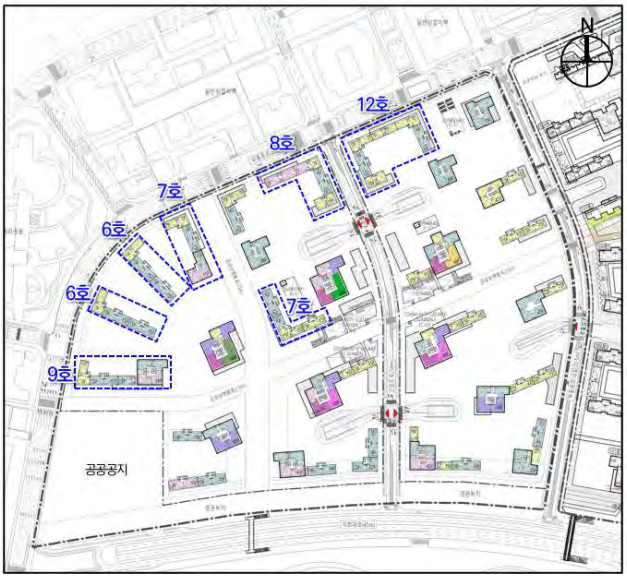


조치계획(안)

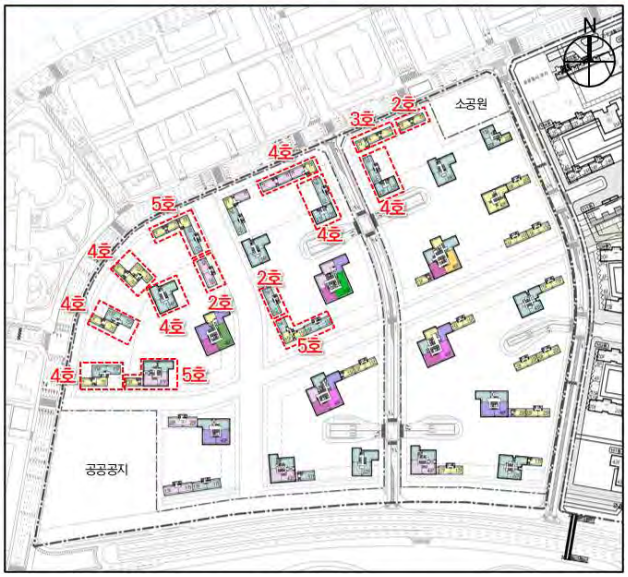


첨부6 동평면계획

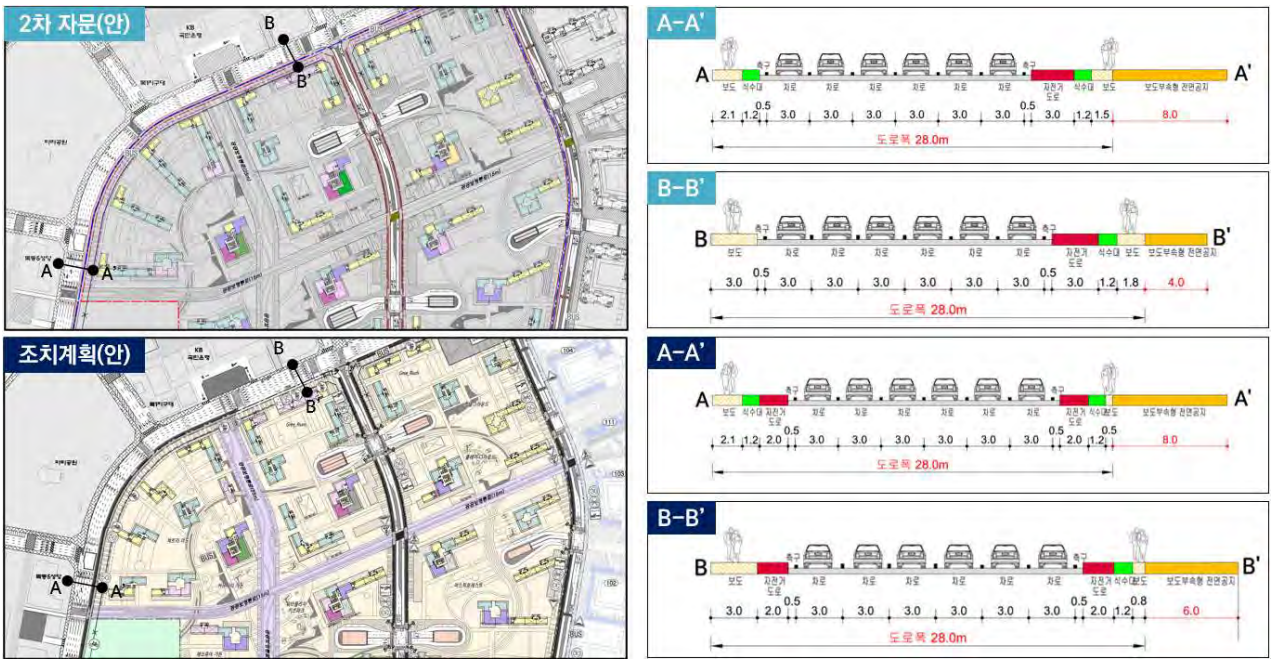
2차 자문(안)



조치계획(안)



첨부7 자전거 도로계획



첨부8 주차출입구계획



5. 신속통합기획 자문회의 3차

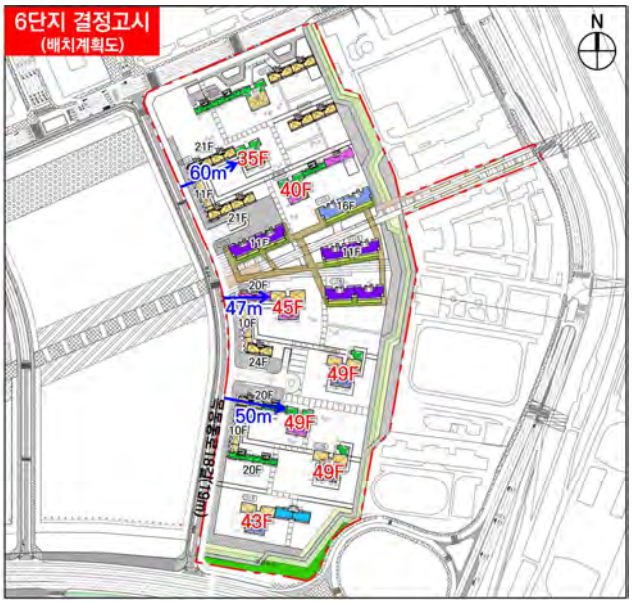
1) 3차 자문회의 일시 : 2025. 04. 22.(화)

■ 3차 자문회의 의견 및 조치계획

연번	협의의견	조치(안)	비 고
1	• 목동동로18길변 주동 배치계획을 목동6단지 신속통합기획 가이드라인(가로공간 및 동선계획)과 연계하여 검토하고 지침에 명기할 것	• 6단지와의 건축배치의 정합성을 고려 특별계획구역 지침 상 목동동로18길변 고층(30층 이상) 주동이 이격될 수 있도록 계획하였으며, 배치계획상 최소 이격거리는 37m→48m 확보하였으며 정비계획 지침상에 명기하였음 • 또한 6단지와 연계하여 목동동로18길변 활력있는 생활가로 조성을 위해 커뮤니티활성화용도 배치 구간을 계획하였음	반영 [첨부1]
2	• 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획할 것	• 단지 내 모든 공동주택을 5세대 이내로 계획하였음	반영 [첨부2]
3	• 국회대로변 도로 다이어트 구간 2차선으로 유지하는 계획 검토	• 국회대로변 도로 다이어트 구간은 지난 '22.10. 설계 완료 및 공사발주 되었으며, '24.02. 도로 다이어트 조성공사가 재개되어 현재는 공사 완료 단계에 있음	미반영 [첨부3]

첨부1 건축 배치계획(6단지와 정합성 검토)









첨부1 건축 배치계획(6단지와 정합성 검토)(계속)





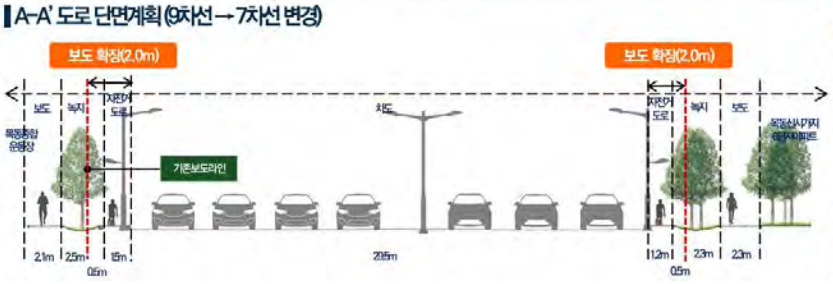
구 분		3차 자문(안)	조치계획(안)	비 고
정비구역		204,003.2㎡	• 좌동	
기반시설 등 획지	소계	34,349.3㎡	• 좌동	
	공공공지	13,395.4㎡	• 좌동	
	소공원	3,445.4㎡	• 좌동	
	경관녹지	8,345.3㎡	• 좌동	
	도로	10,489.9㎡	• 좌동	
	소 계	168,327.2㎡	• 좌동	
	획지1	95,325.3㎡	• 좌동	
	획지2	73,001.9㎡	• 좌동	
건폐율		• 50%이하	• 좌동	
용적률		• 210%/230%/250%/-	• 좌동	
높이	층수	• 49층 이하	• 49층 이하 ※ 목동동로18길변 고층(30층 이상) 주동 배치 시 6단지와 고층 주동과 도로의 이격거리를 고려하여 배치	
	저층 배치구간	• 목동동로변 : 폭 16m • 공공보행통로변 : 폭 5m - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	• 좌동	
	중저층 배치구간	• 목동동로변 : 폭 40m - 15층 이하	• 좌동	
배치	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m	• 좌동	-
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택)) : 획지선으로부터 10~12m ※ 향후 공공공사가 건축물이 주변도는 사업로 변경되는 경우 목동동로변 건축한계선은 획지선으로부터 12m 적용 • 목동동로18길, 신설도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	• 좌동	획지 1,2
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	• 좌동	-
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	• 좌동	-
대지내 공지	전면공지	• 국회대로 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(6~8m) • 목동동로18길, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 좌동	-
	공공보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m	• 좌동	-
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정	• 좌동	-
배치구간	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변, 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효녀비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	• 목동동로변, 국회대로변, 목동동로18길변, 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효녀비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
기타사항	입체보행육교	• 목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	• 좌동	-

첨부2 주동계획(5세대 이내 계획)



첨부3 국회대로 도로 다이어트







2 관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관려부서 협의의견에 따른 조치계획

1) 관련부서 협의기간 : 2025. 01.23. ~ 02.24.

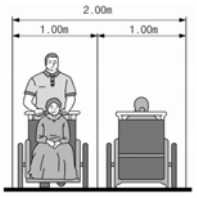
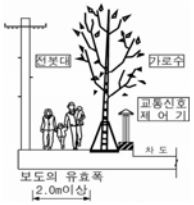
2) 협의부서 : 서울시 26개 부서, 양천구 12개 부서, 외부기관 6개 부서 총 44개부서

■ 서울시

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>친환경
건물과</td><td>• 본 계획에 따라 시행하는 사업이 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1에 따른 환경영향평가 대상사업인 경우 사업시행인가 전 협의를 득하여야 함.</td><td>• 본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1에 따른 환경영향평가 대상사업으로 향후 사업시행계획인가 전 협의를 득하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
<tr><td>재산
관리과</td><td>• 가. 해당구역에 편입된 시유재산 목록
<table>
<tr><th rowspan="2">소재지</th><th rowspan="2">재산
종류</th><th rowspan="2">재산
구분</th><th rowspan="2">지목
(현황)</th><th rowspan="2">재산관리관
(위임관리관)</th><th colspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고
(사업단계)</th></tr>
<tr><th>공부</th><th>편입</th></tr>
<tr><td>양천구
목동
913-2</td><td>행정</td><td>토지</td><td>공원</td><td>조경과
(양천구
공원녹지과)</td><td>11,735.9</td><td>10,465.7</td><td>정비계획(안)
사전협의</td></tr>
</table>
• 나. 부서별 요청사항
- (각 재산관리관) 토지관리과와 협의하여 필요한 경우 지적측량이 대상지 선정하고, 측량 결과 등을 검토하여 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획’ 양식에 맞춰 제출
- (토지관리과) 재산관리관과 협의하여 지적측량이 필요한 경우 대상지 선정하여 측량 시행 후 그 결과를 각 재산관리관에게 제공
- (입안부서) 향후 사업 추진 시 사업에 편입된 시유재산에 대한 유·무상 협의는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여, 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」등 관련 법에 따라 처리
• 다. 개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선계획(행정1부시장 제255호, 2024.12.20.)에 의거하여 행정목적을 상실한 행정재산에 대해선 결정고시 전 용도폐지를 완료해야 하므로 각 재산관리관은 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획’을 제출하여 주시고 기한 내 제출하지 않을 경우 용도폐지 불필요 재산으로 간주할 예정이오니 적극 협조하여 주시기 바랍니다.</td><td>• 편입된 시유재산에 대하여 해당 재산관리관과 사전에 협의하여, 결정고시 전 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획’를 제출하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 관리과	• 해당 구역은 2023.9.14. 결정 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역 5구역에 해당되며, 특별계획구역 계획지침이 기 결정되어 있는 구역이므로 계획지침에 적정하게 세부개발계획(정비계획) 수립 필요	• 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획 (2023.09.14.)' 내 특별계획구역5 계획지침에 따라 세부개발계획(정비계획)을 수립하였음 • 다만 세부개발계획 수립에 따른 정비기반시설 확보계획은 관련법에 따라 일부 조정하여 계획하였음	반영
	• 금회 정비계획(안)에서 삭제된 저층·중저층·커뮤니티 활성화용도 배치구간은 현 지구단위계획과의 정합성을 검토 바람	• 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획 (2023.09.14.)' 내 특별계획구역5 계획지침에 따라 저층·중저층·커뮤니티활성화용도 배치구간을 계획하였음	반영
	• 대상지 남측 국회대로에서 바라볼 때, 장벽을 형성하는 단지배치는 최대한 지양하고 불가피한 경우 저감방안 강구 필요	• 국회대로변 주동 간 이격거리를 확보(38~54m)하여 차폐감을 최소화하였음 - 공람(안) : 17~60m → 조치계획(안) : 38~54m	반영
시설 계획과	• 도시계획시설(공원) 유형(소공원)에 따른 계획 근거를 마련하여 적정성 판단 필요	• 사업부지 북동측 공원은 단지 내 어린이공원 2개소 폐지에 따른 공적공간의 부재를 개선하고, 인접 학교시설 및 6단지에서 계획중인 공공청사, 신설역(목동선) 등 주변 공공시설과의 연계성을 고려 일부 유지할 필요가 있다고 판단됨에 따라 면적을 일부 조정하여 계획하였음	반영
	• 도시계획시설 도로(중로 2-280)는 특별계획구역5 계획지침상 필요로 하는 도로의 제원을 이미 갖추고 있으므로 추가 확장 필요성 검토 바람	• 도시계획시설 도로(중로 2-280)의 경우 향후 6단지 공공청사 입지 및 신설역(목동선) 조성 등을 고려 교통량 증가가 예상됨에 따라 추가 확장이 필요한 사항임	반영
	• 도로의 공간적 범위 결정(신설)과 관련하여, 도로 하부를 지하주차장 연결통로 등으로 이용하는 부분은 공공성이 떨어지고 도로 기능의 확장 가능성 및 유지관리의 어려움이 예상되므로 재검토 필요	• 공공성이 부족한 도로의 공간적 범위 결정사항은 금회 삭제하였음	반영
	• 서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인 (서울도시계획포털 자료실) 참조	• 향후 사업시행 시 '열환경 공간유형도' 및 '기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인'을 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안을 수립하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
시설 계획과	• 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태면적 산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시 필요	• 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태면적산정표 및 생태구적도 등의 도면을 제시하겠음	반영
재건축 사업과	• 획지3은 공공공지로 변경 검토하고, 학교 설치 필요성 등에 대하여 관할 교육청과 명확하게 협의하기 바람	• 획지3은 공공공지로 변경하고, 관할 교육청과 지속적인 협의를 통해 학교 설치 필요성을 명확히 하겠음	향후 반영
도로 관리과	• 굴착깊이 20m 이상시 「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 20m미만 굴착공사시: '소규모 지하안전평가' 대상	• 굴착깊이 20m 이상에 해당하는 경우 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차를 준수토록 하겠음	향후 반영
	• 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여 함.	• 지하안전평가 시 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영토록 하겠음	향후 반영
	• 또한 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조제2항에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경시 재협의하여야 함	• 관련 법령에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경 시 재협의토록 하겠음	반영
	• 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함	• 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행토록 계획하겠음	반영
녹색 에너지과	• 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 적용한 신재생에너지(태양광, 연료전지, 지열) 적용하여 사업 시행 바랍니다. * 신재생에너지 사용계획(또는 예상량), 취사 연료사용량, 외부에너지 수급량 최소화를 위한 계획 포함	• 향후 사업시행 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」 적용여부를 검토하겠음	향후 반영
	• 부대복리시설, 근린생활시설은 연중 상시 냉난방이 필요한 시설이므로 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열)를 적극 발굴하시기 바랍니다	• 향후 사업시행 시 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위한 열에너지시스템을 적용여부를 검토하겠음	향후 반영
보행 자전거과	[보행] • 사업지 주변 초등학교가 위치하고 있어 어린이보호구역으로 지정운영됨에 따라 교통약자 보호를 위해 초등학생 통학로를 고려하여 안전시설(무단횡단 방지시설 등)을 보강할 것	• 향후 사업시행 시 교통약자 보호를 위한 안전시설을 교통처리계획 상 반영토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
보행 자전거과	• 「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 - 특히, c-c' (Ⓑ 도로) 의 보행공간이 협소하여 유효보도폭 확보 필요 ※ '유효 보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭  	• c-c' (Ⓑ 도로)는 대지 내 공지(6m)와 인접하여 보행공간이 충분히 확보되었음 • c-c' (Ⓑ 도로)를 제외한 도로의 유효보도폭은 2.0m이상 계획하였으며, 시설물 설치를 지양토록 하겠음 • 추가 세부적인 협의는 향후 대상지 교통영향평가 시 협의하여 결정토록 하겠음	향후 반영
	• 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 보행지장물 설치지양	• 향후 사업 시행 시 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로만 이용될 수 있도록 보행지장물 설치를 지양하겠음	향후 반영
	• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	• 향후 사업 시행 시 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하겠으며, 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음	향후 반영
	• 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	• 향후 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치 시 관련 규정에 따라 설계 및 시공토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
보행 자전거과	[자전거-종합] • 우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람 • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	• 서울시 보행자전거과 의견 반영결과를 회신토록 하겠음 • 관련 법에 따라 자전거 관련 계획을 수립 후 반영토록 하겠음	향후 반영
	• 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검 의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 자전거 이용시설 관련하여 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공 시~준공 시까지 서울시 보행자전거과로 점검의뢰를 요청토록 하겠음	향후 반영
	• 준공시 우리 부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람	• 준공 시 서울시 보행자전거과에 점검의뢰를 요청토록 하겠음	향후 반영
	[자전거도로] • 자전거도로 계획시 이에 따른 교통안전시설물(안전표지 및 노면표시 등)을 반영하여 주시기 바람	• 향후 사업시행 시 자전거도로의 안전표지 및 노면표시 등 교통안전시설물을 반영하겠음	향후 반영
	• 자전거도로, 자전거 대기공간 등에 신호등(가로등) 및 각종 지장물이 설치 되지 않도록 유의하여 주시기 바람	• 향후 사업시행 시 자전거도로 및 자전거 대기공간 등에 각종 지장물이 설치되지 않도록 하겠음	향후 반영
	• 버스정류장 구간은 우리시 지침기준에 맞게 통과유형을 검토하고 이에 따른 안전방안을 마련하여 주시기 바람	• 향후 사업시행 시 자전거도로의 버스정류장 구간은 서울시 지침기준에 맞춰 통과유형을 검토하고 안전방안을 마련하겠음	향후 반영
	[자전거 주차시설] • 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 종합개선안도에 작성하여 주시기 바람	• 향후 사업시행 시 자전거 주차시설은 관련 법에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 종합개선안도에 반영하겠음	향후 반영
	• 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거 주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	• 향후 사업시행 시 자전거주차시설 계획 시 사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수, CCTV 및 공기주입기 위치, 자전거주차장안내 표지 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하겠음	향후 반영
	[공통사항] • 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도 배출이 최소화 되도록 계획	• 향후 사업시행 시 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴 물자원 활용체계를 계획에 반영토록 하겠음	향후 반영

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>[빗물관리]
• ″서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례″ 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>• 향후 사업시행 시 관련 규정에 따라 빗물관리시설 설치가 필요할 경우 사업 인허가 전 자치구 물순환주관부서 및 서울시 수변감성도시과와 사전협의토록 하겠음</td><td>○</td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
수변감성 도시과	[물재이용] • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 향후 사업시행 시 관련 규정에 해당하는 경우 빗물이용시설 및 중수도를 설치하고 구청장에게 신고토록 하겠음	향후 반영
	[토양] • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) • 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 향후 사업시행 시 오염된 토양이 발견될 경우 관련 규정을 준용하여 처리토록 하겠음	향후 반영
	[지하수] • 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15) • 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 종료시까지)	• 향후 사업시행 시 지하수위 및 유출지하수는 관련 규정을 준수하여 관리 및 협의토록 하겠음	향후 반영

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부
‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777),
이메일 : prostaff@seoul.go.kr
‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]
• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의
• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근
(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근,
구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
‣ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)</td><td></td><td></td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
수변감성 도시과	• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.		
	[물놀이형 수경시설] • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 향후 사업시행 시 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우 신고서를 서울시에 제출하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
수변감성 도시과	〈 저영향개발(LID) 〉 • 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성검토서에 반영 - 환경부『환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼』에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우 유출모델 수행 등을 통해 저영향 개발 기법 적용에 따른 우수유출 저감효과 제시 - 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(☎2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 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)	• 향후 사업시행 시 물순환과 물환경회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성검토서에 반영토록 하겠음	향후 반영
	• 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 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(☎2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 하며, 개별 사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 수변감성도시과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함	• 향후 사업시행 시 관련 규정에 따라 빗물관리시설 설치가 필요할 경우 사업 인허가 전 자치구 물순환 주관부서 및 서울시 수변감성도시과와 사전협의토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
공원 녹지과	• 「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·녹지 면적"으로 공원·녹지 확보 계획 검토	• 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으나 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 하고 있으며, • 대상지 내 위치한 어린이공원 2개소 폐지 후, 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)'에서 결정한 경관녹지와 목동동로변 소공원 배치로 세대당 공원·녹지 의무면적을 확보하여 계획하였음 ▶ 계획 공원·녹지면적 : 11,790.7㎡ (녹지 11,790.7㎡) ※ 공원·녹지 의무면적 : 3,930세대×3㎡ = 11,790.0㎡	반영
	• 도시계획시설 중복결정은 주택개발사업에서 공원·녹지를 의무확보토록 한 법령 취지를 감안하여 공원과 타 도시계획시설 중복결정은 지양. 단, 불가피한 경우에 한하여 시설상호간 위해가 없도록 하고, 지하공간 사용에 따른 자연생태적 영향을 면밀히 검토 후 계획	• 공원과 타 도시계획시설 중복결정은 지양하도록 하겠음	반영
	• 공원과 접한 도로의 보도는 공원을 점유하지 않도록, 반드시 도시계획상 도로 내 설치	• 사업부지 북동측 공원은 효용성이 부족함에 따라 금회 삭제하였음	반영
	• 개발사업의 공원분야 협의/자문 방법 이행(행정 제2부시장방침 제184호, '23.7.18.) - 개발사업 토지이용계획 시 적정한 공원 배치(결정)를 위해 체크리스트를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 하여야 하고, - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획(도시관리계획) 수립시 체크리스트를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 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	• 사업부지 북동측 공원은 효용성이 부족함에 따라 금회 삭제하였음	반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	• 구체적 운영계획이 부재한 획지3(교육연구시설)은 '공공공지'로 변경 검토 바랍니다.	• 획지3은 공공공지로 변경하여 계획하였으며, 면적은 지구단위계획에서 정한 면적을 유지하였음	반영
	• 공원 및 녹지는 법적 의무사항에 따른 필요 면적만 계획될 수 있도록 검토 바랍니다.	• 세대당 공원·녹지 의무면적을 확보하여 계획하였음 ▶ 계획 공원·녹지면적 : 11,790.7㎡ (녹지 11,790.7㎡) ※ 공원·녹지 의무면적 : 3,930세대×3㎡=11,790.0㎡	반영
	• 입체보행육교는 운영(예정)관리부서와 사전협의를 통해 적정성 여부 및 설치비용에 대한 객관적인 산출근거를 검토바랍니다.	• 입체보행육교는 한강전망보행데크조성 사업비 평균값으로 공사비를 추정하였으며, 운영(예정) 관리부서와 사전협의를 통해 적정성 및 설치비용에 대해 검토하도록 하겠음	반영
	• 공공기여 계획 변경시 우리부서와 협의하여 주시기 바랍니다.	• 향후 공공기여 계획 변경시 도시계획과와 협의하겠음	반영
대기 정책과	• 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. 1. 친환경 건설기계 사용(Euro5, Tier3이상) 2. 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치 3. 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 4. 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 동안의 공사 시 저감대책을 수립 반영 5. 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	• 사업 시행 시 친환경 건설기계 사용, 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 조업조정 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 저감대책을 수립 반영, 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용 등 사항을 준수하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
임대 주택과	• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치 하였으며, 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하였음	향후 반영
	• 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	• 향후 사업 시행 시 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하겠으며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음 • 또한, 공개추첨서를 작성하여 서울시 임대주택과와 관리처분계획 수립 전 사전 협의토록 하겠음	향후 반영
	• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 향후 공공주택은 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경, 외관, 마감 계획 및 시공토록 하겠음	향후 반영
	• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 향후 양천구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 하겠음	향후 반영
도시계획 상임 기획과	• 교육연구시설 부지로 계획된 획지③은 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('24.11)'상 특별계획구역 지침을 고려하여 '공공공지'로 조정 검토 필요	• 교육연구시설 부지로 계획된 획지③은 '서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획('24.11)'상 특별계획구역 지침을 고려하여 '공공공지'로 조정하겠음	반영
	• 허용 및 상한용적률 산정근거는 획지별(①,②)로 분리 제시 필요	• 허용 및 상한용적률 산정근거는 획지별(①,②)로 분리하여 제시하였음	반영
	• 정비계획상 최고높이계획(49층 이하)은 수치(m)로 제시 필요	• 정비계획상 최고높이계획(49층 이하)은 수치(m)로 제시하였음 - 최고높이계획 : 49층 이하(180m 이하)	반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
기후환경 정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수토록 하겠음	향후 반영
	• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성	• 향후 사업 시행 시 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하겠음	향후 반영
	• 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 향후 사업시행 시 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련	향후 반영
	• 건물 신축 시「서울시 녹색건축물 설계기준」을 준수하고 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	• 향후 사업시행 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수토록 하겠으며, 에너지효율등급 인증 등 제로에너지건축물 인증 적용을 검토하겠음	향후 반영
	• 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용 주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것	• 향후 사업시행 시 관련 규정에 따라 친환경자동차 충전시설 및 전용주차구역을 설치토록 하겠음	향후 반영
	• 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것	• 향후 사업시행 시 신재생에너지 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토하겠음	향후 반영
	• 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것	• 향후 사업시행 시 바람길, 물길 등을 고려한 녹지 공간, 수변공간, 보행 공간 조성을 검토하겠음	향후 반영
	• 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	• 향후 사업시행 시 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난 예방 방안을 검토하겠음	향후 반영

■ 양천구

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	[공통사항] • 교통영향평가 의결 내용에 따라 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 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	• 내·외부 교통개선대책에 소요되는 비용은 단지별 재건축 진행 상황을 고려하여 정비구역 지정 이후 사업단지별 이행분담률 및 시설별 관리방안을 협의토록 하겠음	반영
	• 용도지역, 획지면적 변경 계획에 대한 타당성 제시 필요	• 용도지역 및 획지면적 변경사항은 대상지 내 기존 어린이공원 폐지 및 세대당 공원·녹지 의무면적 확보를 고려한 소공원 신설 등에 따라 변경된 사항임	반영
	• 허용용적률 인센티브 적용 항목이 지구단위계획 내용에 따라 이행되어야 하므로, 인센티브 항목과 인센티브량에 대한 적용방안 검토 필요	• 허용용적률 인센티브 적용 항목과 인센티브량 적용 방안을 제시하였음	반영
	[기반시설] • 기반시설 종류(공공공지,녹지,도로→공원,경관녹지,도로) 및 면적 관련 지구단위계획 지침 내용이 변경됨에 따라 결정의 필요성, 위치의 적정성, 면적 변경 요인 등 계획 변경 타당성 제시 및 관련부서 협의 필요함	• 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)'에 따라 정비기반시설을 계획하되, 세대당 공원·녹지 의무면적 확보 및 도시 저소득 주민의 주거안정을 위한 공공주택 공급에 따라 일부 지침 내용이 변경된 사항으로 이에 대하여 관련부서와 협의를 진행토록 하겠음	반영
	• 도로 공간적 범위 결정 관련 설치의 타당성 및 범위의 구체화 등 관련부서 협의 필요	• 공공성이 부족한 도로의 공간적 범위 결정사항은 금회 삭제하였음	반영
	[건축물의 용도·밀도] • 층수 완화 계획(안)에 대하여 세부개발계획 수립시 해당 위원회에서 인정하는 경우 완화할 수 있음	• 다채롭고 매력적인 도시경관 창출 및 열린단지 조성을 위해 최고층수 계획을 변경(35층 이하 → 49층 이하)하였으며, 향후 위원회 심의를 통하여 완화토록 하겠음	반영
	• 저층 배치구간, 중저층 배치구간 및 커뮤니티활성화용도 배치구간 계획 변경 관련 타당성 제시 필요	• 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)'에 따라 주변 지역과의 조화로운 스카이라인 형성을 위한 저층, 중저층 배치구간과 가로활성화 및 지역 커뮤니티 활성화를 위한 커뮤니티활성화용도 배치구간을 계획한 사항임	반영
	[배치, 대지내공지 등] • 저층부 건축지정선, 건축한계선, 고층부 벽면한계선, 전면공지 계획은 지구단위계획 내용에 따라 이행되어야 하나, 삭제하는 경우 그에 상응하는 만큼 이격이 필요한 것으로 판단되며 해당 위원회 심의가 필요	• 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)'에 따라 저층부 건축지정선, 건축한계선, 고층부 벽면한계선, 전면공지 계획하였으며, 가각부 시야 확보 및 보행환경 개선 등을 위해 목동동로변 일부 구간의 건축지정선 및 건축한계선을 추가 확보하였음	반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	[교통처리, 배치구간, 기타사항 등] • 목동동로변, 국회대로변, 단지내 공공보행통로변 커뮤니티활성화 용도 배치구간은 설치 위치, 규모 등을 고려하여 “커뮤니티 활성화 용도 배치 구간 계획” 및 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립하기 바람	• 설정된 구간에 커뮤니티 활성화 용도 배치구간 계획 및 가로경관 특화방안을 수립하겠음	반영
공원 녹지과	• 사업구역 계획된 공원의 위치는 향후 조성될 목동 경전철, 공공시설(공공청사)와 연계할 수 있어 적정하나, ‘소공원’은 시설률 제약으로 충분한 공원 시설을 계획할 수 없으므로 ‘문화공원’ 또는 ‘근린공원(1만㎡ 이상)으로 검토 바람.	• 대상지 내 공원·녹지 면적은 공공공지계획에 따라 법적 면적 수준으로 확보하였으며, 소공원을 문화공원 또는 근린공원 이상으로 확보할 경우 남측 경관녹지의 면적은 과도하게 감소해야 하므로 대상지 북측 공원은 공공청사 면적을 고려하여 계획하였음	미반영
	• ‘개발사업 공원·녹지분야 체크리스트’를 참조하여 공원배치, 형상 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획 수립하고, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출	• ‘개발사업 사업계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트’를 참조하여 공원 배치, 위치, 형상, 종류 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 서울시 및 양천구 공원관리부서와 협의 시 체크리스트를 제출하겠음	향후 반영
	• 공원조성계획에 관한 사항은 ‘공원조성계획 수립 시 체크리스트’검토 후 자치구 공원관리부서 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립	• 공원조성계획 수립 시 ‘공원조성계획 수립 시 체크리스트’를 검토하여 양천구 공원관리부서와 협의 후 사업시행계획인가 전 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받도록 하겠음	향후 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]	• 향후 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문의견을 반영한 공원조성계획을 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 관리토록 하겠음	향후 반영

■ 외부기관

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
한국 전력공사	• 사업시행 전 지장물(전력설비)에 대해 당사와 충분히 이전 협의 후 시행(미관상의 사유로 이설 요청시 전액 고객부담)	• 사업시행 전 지장물(전력설비)에 대해 한국전력 공사강서양천지사와 협의 후 시행토록 하겠음	향후 반영
	• 연면적 500㎡초과로 건축법시행령 제87조제6항에 따라 사업부지내에 배전에 필요한 공간 제공이 필요하며, 공간조건은 건축물의 설비 기준등에 관한 규칙(국토교통부령 제467호) 제20조의2를 따름	• 사업부지 내 배전에 필요한 공간을 제공하며, 공간 조건은 관련 규정을 준수하여 따르도록 하겠음	향후 반영
	• 건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부고시 제2015-596호)에 따른 에너지절감계획서에 신에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법에 규정한 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비(전기설비기술기준 제53조의2)를 사업구간내에 설치시 사전협의	• 신에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법에 규정한 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비를 사업구간 내에 설치시 사전에 협의하겠음	향후 반영
	• 건축부지 인근에 전력선 등에 대하여 안전사고 방지를 위하여 반드시 당사와 사전협의하여야 하며, 충전선로 인근 작업시 충전부로부터 3m 이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업(산업안전보건기준에 의한 규칙 제321조1항7)	• 향후 사업시행 시 건축부지 인근에 전력선 등에 대하여 안전사고 방지를 위하여 반드시 사전에 협의토록 하겠으며, 충전선로 인근 작업시 충전부로부터 3m이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업하겠음	향후 반영
	• 목동아파트 1~14단지 재건축 동시 시행으로 인근 변전소 공급여력 부족이 예상되어 신규부하에 대한 공급방안 검토를 위하여 사전협의 요망	• 향후 사업시행 시 전력 신규부하에 대한 공급방안을 사전에 협의토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
강서양천 교육 지원청	[학생배치] • 초등학교 - 해당 사업지의 통학구역은 경인초로 목동5단지 재건축사업으로 증가하는 학생 수용시 과밀이 예상되어 학교 운영이 불가할 것으로 예상됩니다. - 경인초 주 통학구역은 목동 5~6단지로 본 개발사업 공사기간 동안 학생들의 부재로 학교운영이 어려워 휴교가 불가피할 것으로 예상되고, - 1986년에 개교한 경인초는 학교 주건물이 39년 이상 경과하여 5~7년간 장기간 휴교 후 재개교 시에는 정상적인 학교 시설 운영이 곤란하므로 사업시행자 원인자부담으로 개축이 이루어져야 하며, - 단지별 개발사업 진행으로 목동 5~6단지의 사업시기가 상이할 경우 학생 배치에 어려움이 발생되므로 목동 5~6단지 재건축 사업시기(착공 및 준공시기)를 맞추어 추진하는 것이 필요함을 알려드립니다. - 또한, 현재 5단지 내 계획되어 있는 교육연구시설(초·중이음학교 예정) 부지의 학교 신설도 초등학교 부분은 사업시행자 원인자부담으로 진행되어야 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.	• 5단지 내 학교신설 시 사업시행자 원인자부담으로 진행하겠음 • 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획 관련하여 사전 협의를 진행하겠음	향후 반영
	• 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, 목동5단지아파트 재건축정비사업시행자는 원인자부담에 의해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담해야 함을 알려드립니다.	• 목동지구 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담하겠음	향후 반영

기관(부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
강서양천교육지원청	[교육환경평가] • 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	• 학교시설 결정여부에 따라 향후 사업시행계획인가 전 교육환경평가를 실시하고, 교육환경평가서를 교육지원청에 제출토록 하겠음	향후 반영
서울특별시 교육청	[학생배치계획(후기고등학교 배정 관련)] • 해당 사업구역은 현재 강서양천 학교군 배정지역에 해당하나 각 단지별 입주시기에 따라 고등학교 배치 판단이 달라질 수 있으므로 • 1~14단지 목동아파트 재건축과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 재협의 필요함 • '양천구·교육(지원)천 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 다른 교육시설 수유 판단 및 교육환경 보호 방안 논의가 필요함	• 향후 사업시행계획인가 전 '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회'실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안을 논의토록 하겠음	향후 반영
	[학교용지(시설) 확보 및 교육환경보호] • 「교육환경 보호에 관한 법률」제6조(교육환경평가서의 승인 등) 제1항, 제16조(벌칙) 제2항,「같은 법 시행령」제16조(교육환경평가서의 작성 및 제출) 제5항 및 제6항(위치변경 시 교육환경평가) 등에 따라 학교용지(학교설립예정지 포함)의 위치가 변경되는 경우, 도시계획(정비계획) 결정 전 교육환경평가 대상 심의 필요 • ① 인근 학교의 증개축 등을 위한 조치방안과 ② 신설 학교용지(면적 포함 및 시설(건설비 현행화 등)의 기부채납 부(분)담 등에 대하여 우리교육청 및 강서양천교육지원청의 의견을 반영하고 교육환경평가서를 제출하시고, 교육환경보호위원회의 승인을 얻은 후, 도시·군관리계획을 결정하여 사업추진 ※ 정비구역 내 '신설학교' 시 서울시교육청 교육환경보호위원회 별도 심의	• 향후 사업시행계획인가 전 교육환경평가서를 제출하겠으며, • 인근 학교, 강서양천교육지원청, 서울특별시 교육청과 협의가 필요할 경우 적극적으로 참여 및 협조토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
서울 특별시 교육 지원청	• 특히, 학교 설립을 위한 '학교용지'는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「같은법 시행령」,「도시군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」,「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 등 관계법령에 따라 '학교용지'로 확보하여야 하며, • '학교용지'의 '공공공지(획지)'변경 시, 학교설립이 불가하므로, 관계법령에 따라 반드시 교육환경평가 심의 후 '학교용지'로 결정하여야 함을 알려드림 • 또한, 「지방교육자치에 관한 법률」등에 따라 학교 설립·경영, 설치·이전 등의 지위와 권한은 교육감에게 있으며, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 및 「같은법 시행령」 제2조제3항에 의해 개발사업 계획 승인권자는 개발사업계획의 승인신청이 있는 때에는 그 계획에 도시·군계획 관계 법령에 따른 학교용지에 관한 사항과 제2항에 따른 학교용지 및 학교시설에 관한 교육감의 의견 및 교육감과의 협의결과가 적정하게 반영되었는지의 여부를 확인하고 보완하게 하여야 하는 의무 조항이 있으므로, 의견조회 시 교육감의 의견 반영을 누락하여 중대·명백한 행정행위의 흠결이 발생하지 않도록 학교용지 관련 법령을 준수바람	• 공공공지를 획지로 계획 시 별도의 정비기반시설을 추가로 확보해야 함에 따라 공공공지로 유지하고, 향후 학교시설 관련 수요추정 및 중앙투자심사 결과(조합설립인가 전)에 따라 학교시설 결정 여부가 검토될 수 있도록 계획하였음	미반영
	[기타사항] • 사업 추진 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 교육환경 보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의 필요	• 사업 추진 시 추가 협의 사항 또는 변경 사항이 발생할 경우 교육(지원)청과 협의토록 하겠음 • 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경 보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의토록 하겠음	반영

별첨1 세부개발계획에 관한 사항

■ 세부개발계획(안)

기 정(지구단위계획 결정)



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	34,349.3	16.8	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	경관녹지	10,478.0	5.1	-
	도로	10,475.9	5.1	-
획지	소 계	169,653.9	83.2	-
	획지1	93,969.3	46.1	-
	획지2	75,684.6	37.1	-

조치계획(안)



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	35,676.0	17.5	증) 1,326.7
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공원	3,445.4	1.7	증) 3,445.4
	경관녹지	8,345.3	4.1	감) 2,132.7
	도로	10,489.9	5.1	증) 14.0
획지	소 계	168,327.2	82.5	감) 1,326.7
	획지1	95,325.3	46.7	증) 1,356.0
	획지2	73,001.9	35.8	감) 2,682.7

별첨1 세부개발계획에 관한 사항(계속)

■ 기부채납 공공시설 관련 市 검토 의견('24.09.25.)

실고싶은 도시 살기좋은 양천

양 천 구

수신 목동5단지아파트 재건축추진준비위원회 귀중
(경유)
제목 목동아파트 재건축정비사업 기부채납 공공시설 관련 市검토의견 알림(목동5단지)

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

□ 市검토의견

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

○ 지구단위계획상 학교로 계획한 공공공지는 획지로 계획하고, 면밀한 수요예측 결과에 따라 적정한 면적으로 계획하기 바람.

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

대상지	지구단위계획 지침	정비계획상 검토의견	비고
목동5단지	공공공지(초등학교)	획지로 계획	-

끝.

양 천 구 청 장

지방시설서기 유성일 목동아파트재건축팀장 정유선 재건축사업과장 박교관 2024. 9. 25.
협조자
시행 재건축사업과-9124 (2024. 9. 25.) 접수
우 08095 서울특별시 양천구 목동동로 105 (신정동) / http://www.yangcheon.go.kr
전화번호 02-2620-3458 팩스번호 02-2620-4594 / - / 비공개(5.7)
니로부터 시작되는 청렴한 양천

1/1

별첨2 국회대로변 주동간 거리에 관한 사항

국회대로변 공동주택 주동간의 최소 이격거리를(17m → 35m) 18m 추가 확보하여 장벽 형성 지양





별첨3 공간적 범위 결정에 관한 사항

신설도로(18m) 도로 하부공간 입체결정을 통해 지하공간 연결계획 삭제





별첨4 정비기반시설에 관한 사항

■ 정비기반시설 및 정비계획(안)

주민공람(안)



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	30,018.6	14.7	-
	공원	9,063.0	4.4	공원·녹지면적 : 19,528.7㎡
	경관녹지	10,465.7	5.1	
	도로	10,489.9	5.1	-
획지	소 계	173,984.6	85.3	-
	획지1	84,770.0	41.6	-
	획지2	75,819.2	37.2	-
	획지3	13,395.4	6.6	교육연구시설

※ 공원·녹지 의무면적 : 3,832세대 × 3㎡ = 11,496.0㎡

조치계획(안)



구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		204,003.2	100.0	-
정비기반시설	소 계	35,676.0	17.5	
	공공공지	13,395.4	6.6	
	공원	3,445.4	1.7	공원·녹지면적 : 11,790.7㎡
	경관녹지	8,345.3	4.1	
	도로	10,489.9	5.1	
획지	소 계	168,327.2	82.5	
	획지1	95,325.3	46.7	
	획지2	73,001.9	35.8	

※ 공원·녹지 의무면적 : 3,930세대 × 3㎡ = 11,790.0㎡

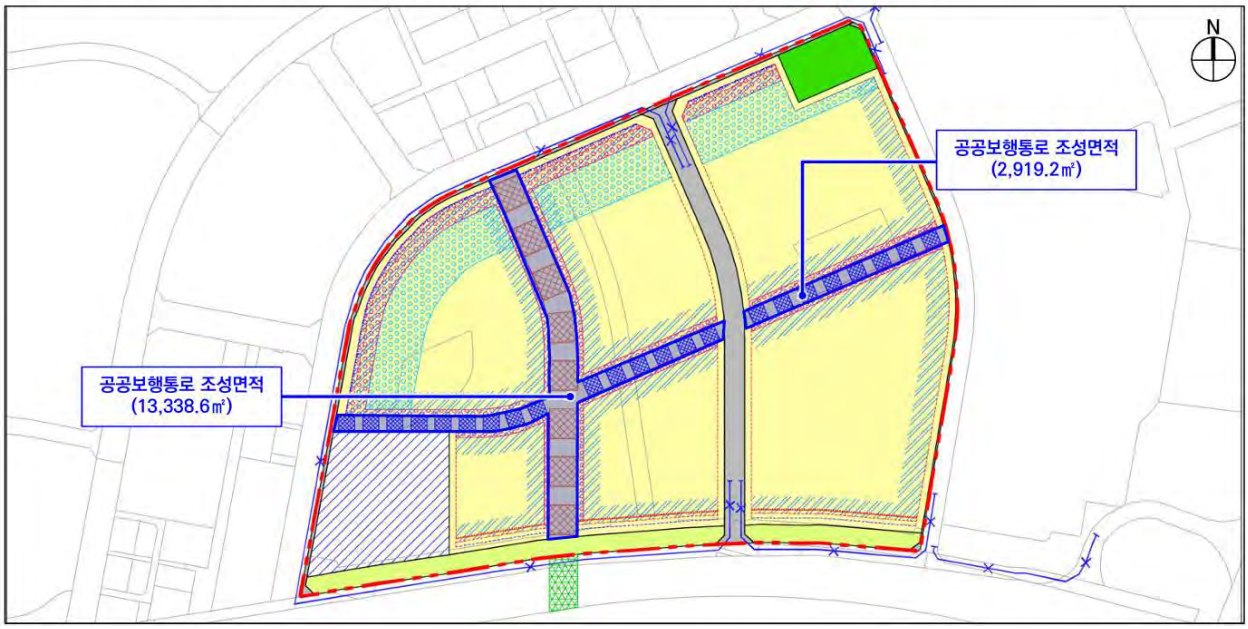
별첨5 허용용적률 인센티브에 관한 사항

■ 허용용적률 인센티브 적용 항목

구 분		인센티브 (허용 용적률)		적용량	적용여부
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) – 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	10%	적용
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) – 기준 : 개방공간,열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	5%	적용
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 – 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	–	–
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집,서울형키즈카페,우리동네키움센터,공동육아나눔터,실내어린이놀이터 등	5%p 이내	5%	적용
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p	–	–
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–	–
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – 기준: ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지 효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 – 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동	7.5%p (15%p) 이내	–	–
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 – 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	–	–
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 기준 : 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	–	–
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 – 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	–	–
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	–	–
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	–	–
합 계		최대 20%p 이내		20%	–

■ 완화사항(공공보행통로) : 10.0%

항목	세부항목	완화량 또는 보상계수	적용량	계획	비 고
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) – 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	1.0이하	최대 10%	10.0%	· 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a = 210% × (16,257.8㎡/168,327.2㎡) × 1 = 20.28%



별첨5 허용용적률 인센티브에 관한 사항(계속)

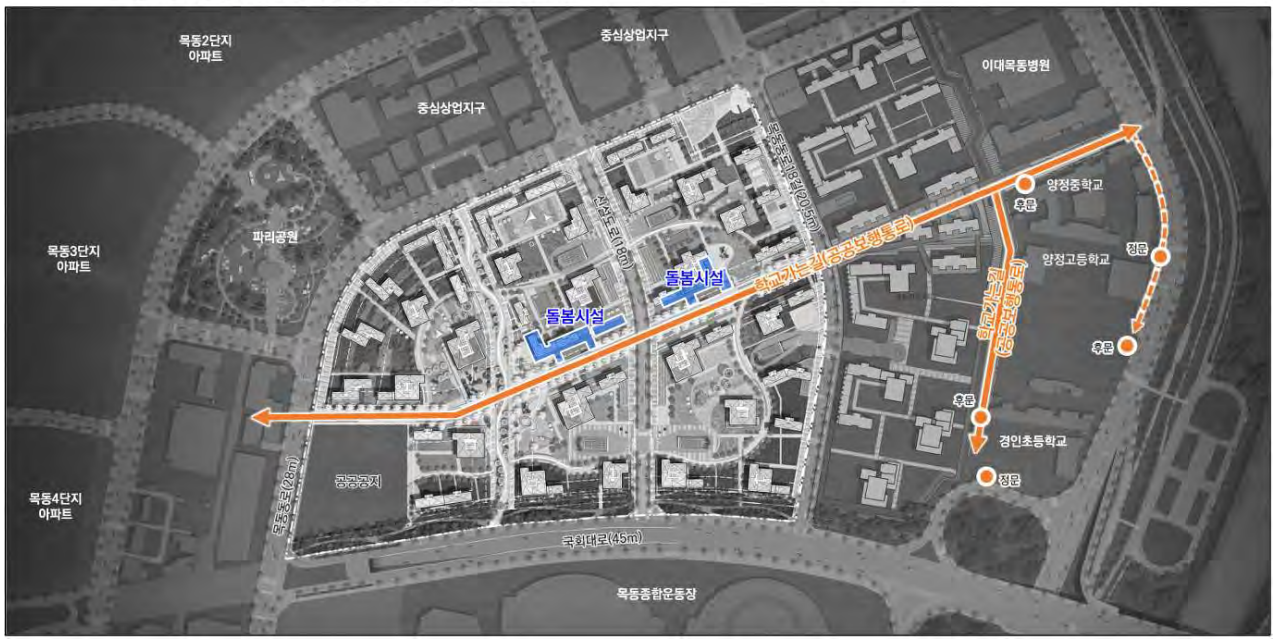
■ 완화사항(열린단지) : 5.0%

항목	세부항목	완화량 또는 보상계수	적용량	계획	비 고
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	1.00이하	최대 5%	5.0%	-



■ 완화사항(돌봄시설) : 5.0%

항목	세부항목	완화량 또는 보상계수	적용량	계획	비 고
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a * a=0.1 이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	1.00이하	최대 5%	5.0%	· 210%×{(3,680㎡-1,177㎡)/10,450㎡} x 0.1 = 5.03%



별첨6 건축배치 및 대지내 공지에 관한 사항

■ 건축배치 및 대지내 공지계획(안)

구 분		특별계획구역 5 계획지침		비 고
		주민공람(안)	조치계획(안)	
배치	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4~8m	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m	-
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택)) : 획지선으로부터 8~12m • 목동동로18길, 신설도로 : 획지선으로부터 6m	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택)) : 획지선으로부터 10~12m ※ 향후 공공공지가 건축물이 수반되는 시설로 변경되는 경우 목동동로변 건축한계선은 획지선으로부터 12m 적용 • 목동동로18길, 신설도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	획지 1,2
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	-
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	-
대지내 공지	전면공지	• 국회대로 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4~8m) • 목동동로18길, 신설도로변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 국회대로 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(6~8m) • 목동동로18길, 신설도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	-
	공공보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m	• 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m	-

3 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	• 공원계획은 북측 학교시설 및 6단지 공공청사와 연계성을 고려하여 배치
배치계획		• 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
교통처리계획		• 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		• 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 50층 이하로 계획)
		• 가로경관상 위압감 및 차폐감을 완화할 수 있도록 배치
		• 목동동로18길변 가로활성화를 위해 인접단지와의 건축 배치 및 스카이라인 연계하여 조성
통경축계획		• 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거도로	• 목동동로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안 검토
	학교가는 길	• 학교가는 길을 고려 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 위한 열린공간 계획

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1) 심의일자 : 2025.06.18.

2) 개최결과 : 수정가결

3) 심의의견 : 4건 (수정사항 2건, 조건사항 1건, 권고사항 1건)

■ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치(안)	비 고
수정사항	• 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영 [첨부1]
	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영 [첨부2]
조건사항	• 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반 시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	• 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정 관련 내용을 정비계획에 명시하였음	반영 [첨부3]
권고사항	• 향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 과정에서, 대상지 일대 주요 결절점의 혼잡도를 고려한 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간 확보하여 보행환경에 지장이 없도록 검토	• 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 보행환경에 지장이 없도록 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간을 확보하도록 하겠음	추후 반영

별첨1 수정사항 1 (구청장 수정가결 요청(안) 반영)





별첨2 수정사항 2 (신속통합기획 가이드라인 반영)

■ 신속통합기획 가이드라인

구분		가이드라인
공공시설 등	공원	• 공원계획은 북측 학교시설 및 6단지 공공청사와 연계성을 고려하여 배치
배치계획		• 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
교통처리계획		• 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		• 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 50층 이하로 계획)
		• 가로경관상 위압감 및 차폐감을 완화할 수 있도록 배치
		• 목동동로18길변 가로활성화를 위해 인접단지와의 건축 배치 및 스카이라인 연계하여 조성
통경축계획		• 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거도로	• 목동동로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안 검토
	학교가는 길	• 학교가는 길을 고려 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 위한 열린공간 계획

별첨3 조건사항 1 (공공보행통로계획)

상정(안)

구분		계획지침
대지내 공지	공공 보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함

조치계획(안)

구분		계획지침
대지내 공지	공공 보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함