재공람용

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역7 세부개발계획 수립(안), 목동7단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2025. 07.

양 천 구

목 차

Ⅰ 도시관리계획 결정(변경) [서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

01. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 ····· 004
02. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 007
03. 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 033
04. 기타사항에 관한 결정조서 ····· 076
05. 지구단위계획 시행지침 ····· 082

Ⅱ 특별계획구역7 세부개발계획 결정

01. 특별계획구역에 관한 결정 ····· 084
02. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 086
03. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 093
04. 기타사항에 관한 결정 ····· 095
05. 특별계획구역7 세부개발계획 결정 ····· 096

Ⅲ 정비계획 및 구역지정 신청서

01. 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 101

Ⅳ 기초조사 조서

01. 기초조사·확인 내역서 ····· 147
02. 토지조서 및 건축물 조서 ····· 182

Ⅴ 계획설명서

01. 계획의 개요 ····· 186
02. 상위·관련계획 및 관련법규 검토 ····· 189
03. 현황분석 ····· 202
04. 건축계획(안) ····· 229
05. 교통처리에 관한 계획 ····· 233
06. 경관에 관한 계획 ····· 235
07. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 239

Ⅵ 관련 도면

Ⅶ 교통성 검토서

Ⅷ 환경성 검토서

Ⅸ 경관성 검토서

Ⅹ 첨부자료

01. 도시계획위원회(수권분과) 심의결과
02. 신속통합기획 자문 결과

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)
[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획]

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

1 지구단위계획구역 결정(변경)조서

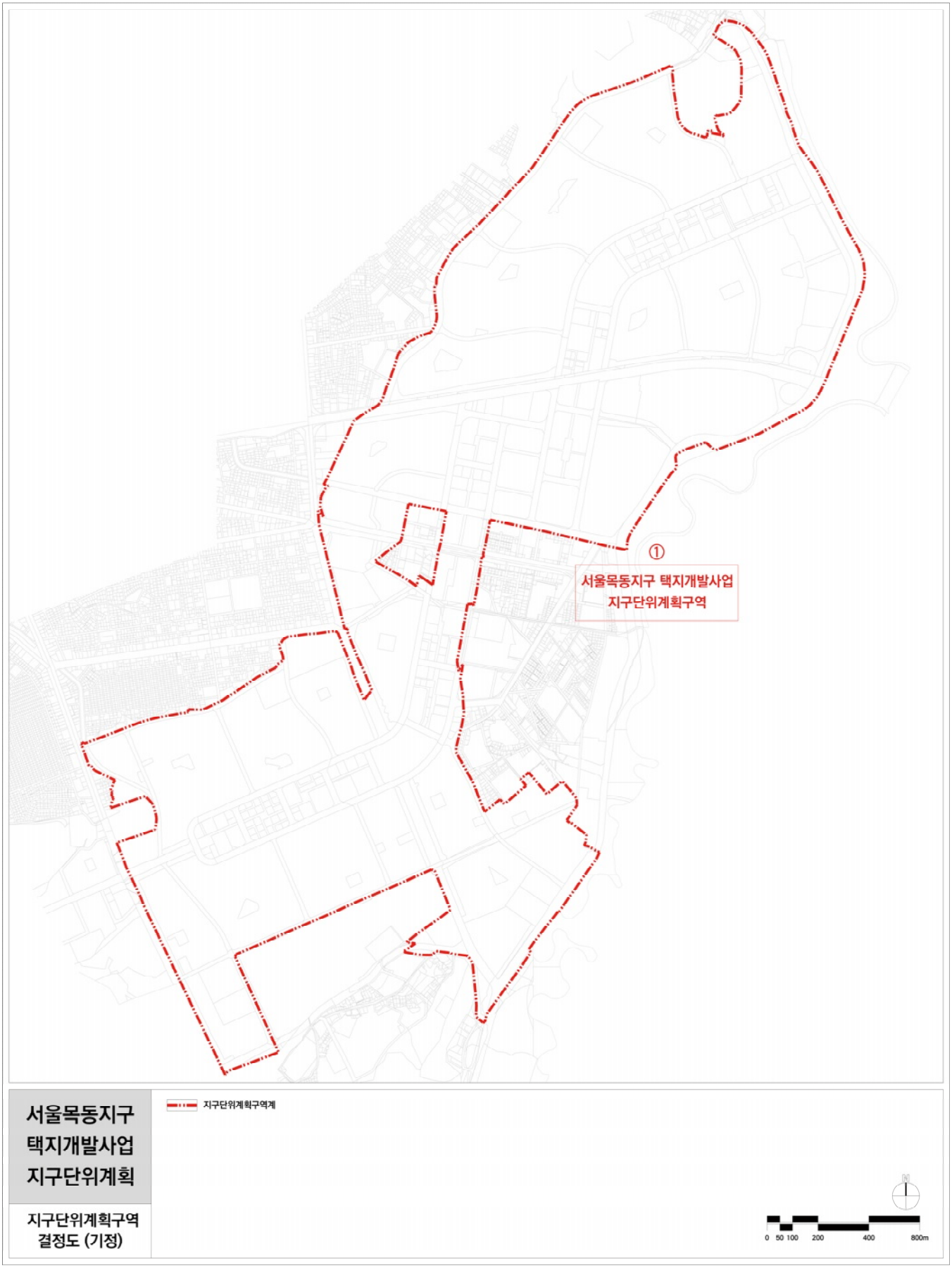
1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(안)

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

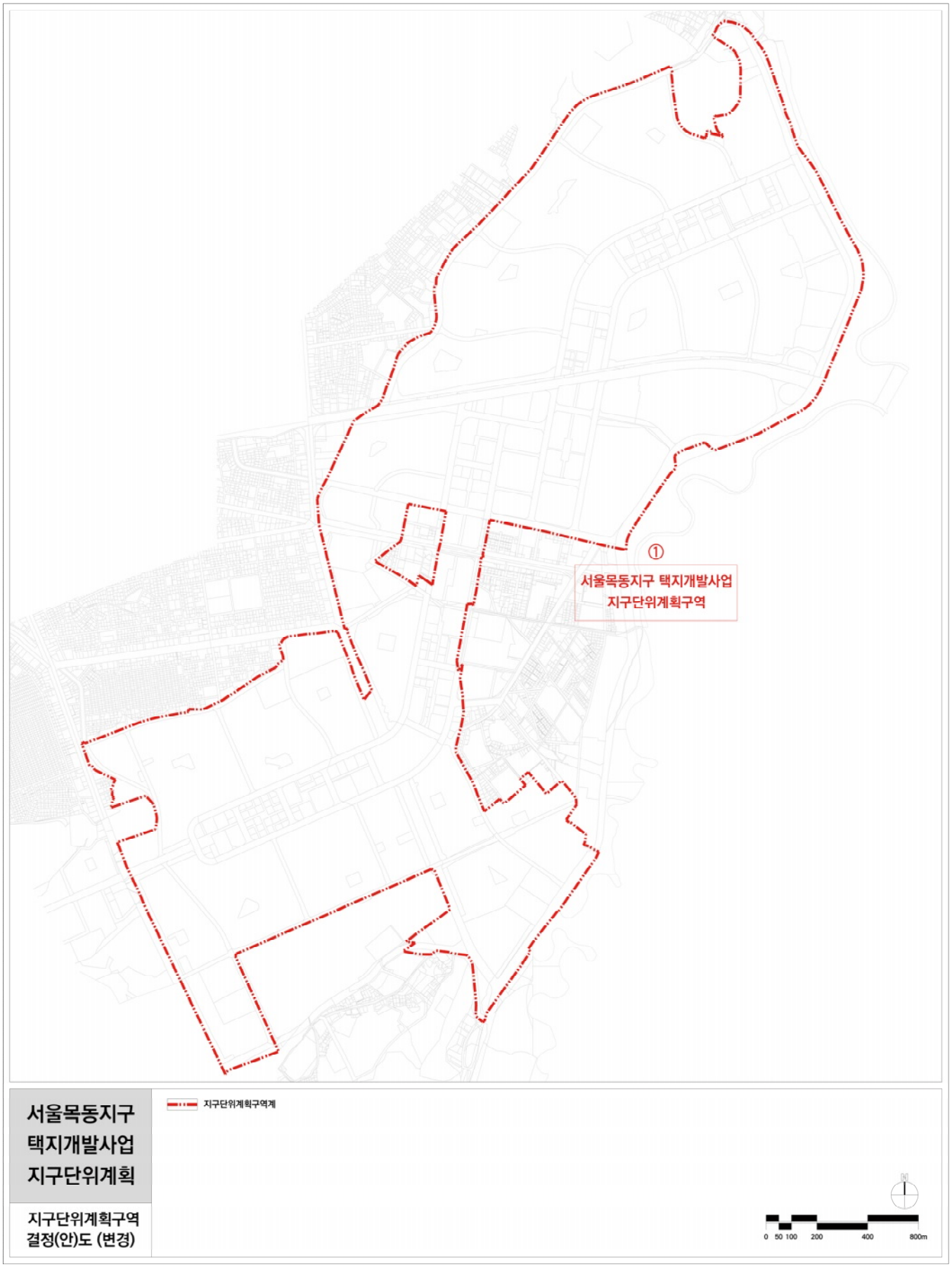
■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면 적 (㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	• 특별계획구역7 계획지침에 따라 세부개발계획 수립 시 토지이용의 효율 및 통합적 관리를 위해 목동역에 인접한 도시계획시설 부지(목동926-5번지 일대) 구역 내 편입

〈 지구단위계획 결정도(기정) 〉



〈 지구단위계획 결정(안)도(변경) 〉



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)조서(안)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	100.0	
주거지역	소계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	
	제1종일반주거지역	265,818.5	증) 50.3	265,868.8	6.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	감) 17,274.3	2,054,093.1	46.9	
	준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	0.4	
상업지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	

■ 용도지역별 변경사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 목동 925-8	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,854.0	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,375.1	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,252.2	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-10	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	787.4	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	862.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,334.1	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-1	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,894.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925서측	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	3,953.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926	제3종일반주거지역	준주거지역	18,670.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

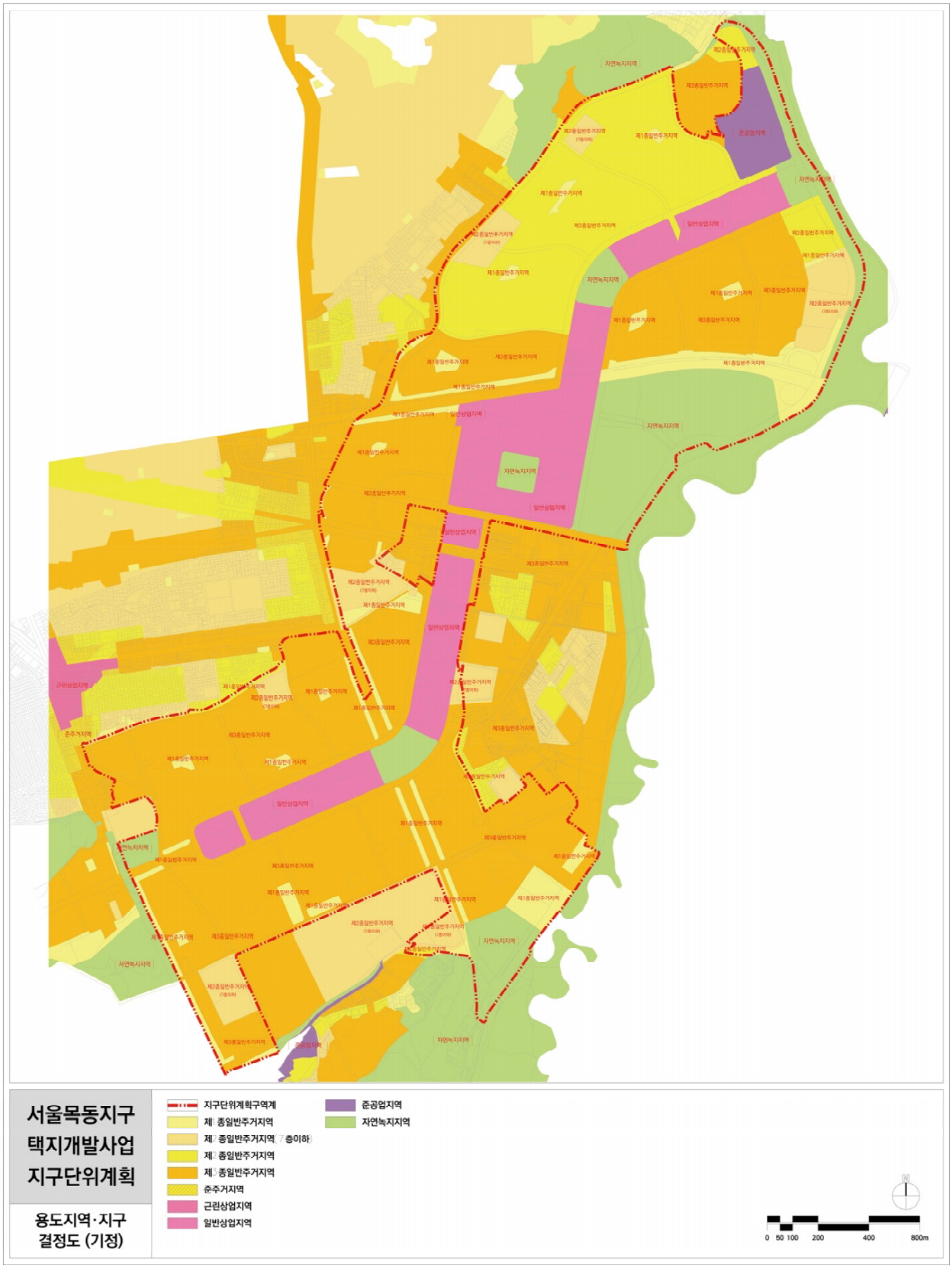
가. 미관지구

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

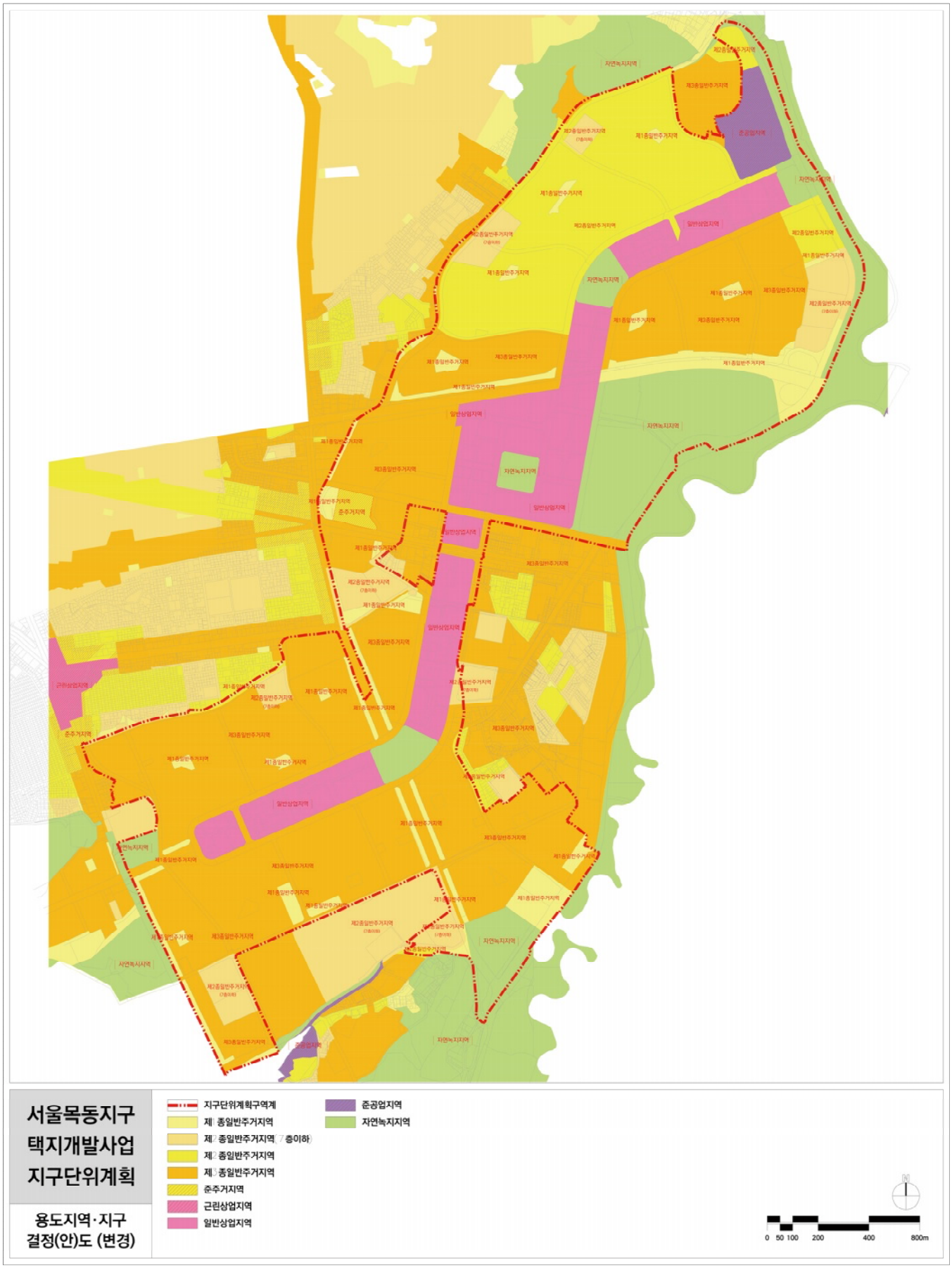
나. 고도지구

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

〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구 결정(안)도(변경) 〉



3. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 교통시설 (변경)

1) 도로 (변경)

■ 도로 총괄표 : 기정

류별	합 계			1류			2류			3류		
	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			1류			2류			3류		
	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	640,747	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	513,991
중로	25	10,031	209,498	3	1,673	17,967	19	8,036	187,424	3	322	4,107
소로	46	5,981	63,218	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	809	5,290

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로		서고시 2013-318 (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)	**소로3-B와 중복결정**
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	목동오거리	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
변경	**대로**	**3**	**147**	**25~28**	**보조간선**	**1,527**	**대 2-79**	**신정동 80-1**	**일반도로**	**-**	**〃**	**하수도와 중복결정**
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3		25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	-
기정	**기타 도로 시설**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
변경	**중로**	**1**	**C**	**22**	**보조간선**	**463**	**대 3-147**	**목동 809-1**	**일반도로**	**-**	**-**	**하수도, 공동구와 중복결정**
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	18	10~ 27	특수도로	184	대로2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로	-	〃	-
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	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	-	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
신설	**소로**	**3**	**B**	**5**	**특수도로**	**42**	**목동 926-1**	**목동 927-1**	**보행자 전용도로**	**-**	**-**	**대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정**

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-147	대로 3-147	• 도로 확폭 - B = 25m→28m (증 3m)	• 원활한 교통 흐름을 위해 구역 내 도로확폭
기타도로시설	중로 1-C	• 기타도로시설 세분 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 기존 단지 내 도로로 활용되던 기타도로시설을 도로(중로)로 변경 결정
-	소로 3-B	• 보행자전용도로 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자전용도로 신설

2) 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동907-8	1,188.4	-	1,188.4	-	-
기정	③	〃	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	(06.04.20)	-

※주차전용건축물 건축기준

- 층수 : 7층 이하
- 설치 가능한 부대시설 종류: 제1종 및 제2종근린생활시설, 자동차관련시설, 업무시설, 운동시설, 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설
- 부대시설 비율 : 30% 이내

3) 철도 (변경없음)

■ 철도 결정 조서

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

나. 공간시설 (변경)

1) 공원(변경)

■ 공원 총괄표 : 기정

구 분	개 소	면 적(㎡)
합 계	20	179,486.5
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표 : 변경

구 분	개 소	면 적(㎡)
합 계	21	187,339.7
근린공원	5	91,494.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	12	44,456.9
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동904-1	6,517.0	-	6,517.0	〃	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동912-1	3,963.8	-	3,963.8	〃	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동913-1	3,815.8	-	3,815.8	〃	5단지
폐지	**⑧**	**제8어린이공원**	**어린이공원**	**목동925-1**	**2,375.1**	**-**	**2,375.1**	**〃**	**7단지**
신설	**Ⓒ**	**목동7단지 문화공원**	**문화공원**	**목동926-4**	**-**	**증)8,334.1**	**8,334.1**	**-**	**하수도와 중복결정**
신설	**Ⓓ**	**목동7단지 어린이공원**	**어린이공원**	**목동927-1**	**-**	**증)1,894.2**	**1,894.2**	**-**	**공동구와 중복결정**
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	-	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동313-2	1,738.6	-	1,738.6	〃	9단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동312-2	3,500.0	-	3,500.0	〃	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동311-1	3,148.2	-	3,148.2	〃	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동325-2	2,498.5	-	2,498.5	〃	11단지
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	-	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	-	13단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동310-7	16,409.3	-	16,409.3	〃	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	-
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	〃	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	14단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	제8어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
Ⓒ	목동7단지 문화공원	• 문화공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 문화공원 신설
Ⓓ	목동7단지 어린이공원	• 어린이공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

2) 녹지 (변경)

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	**⑨**	**7단지 연변녹지**	**경관녹지**	**목동925-8**	**8,854.0**	**감)8,854.0**	**-**	**서고시 422호 (94.12.27)**	**-**
폐지	**⑩**	**목동 927변 녹지**	**경관녹지**	**목동927-2**	**862.5**	**감)862.5**	**-**	**서고시 422호 (94.12.27)**	**7단지**
폐지	**⑪**	**927-9구 서측녹지**	**경관녹지**	**목동927-10**	**787.4**	**감)787.4**	**-**	**서고시 422호 (94.12.27)**	**7단지 서측**
폐지	**Ⓑ**	**-**	**완충녹지**	**목동926-5**	**1,470.3**	**감)1,470.3**	**-**	**-**	**-**
신설	**Ⓒ**	**7단지 서측녹지**	**연결녹지**	**목동925 서측**	**-**	**증)3,953.2**	**3,953.2**	**-**	**7단지 서측**
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측, 소로3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉒	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	7단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
⑩	목동 927변 녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
⑪	927-9구 서측녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓑ	-	• 완충녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓒ	7단지 서측 녹지	• 연결녹지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 신설

3) 공공공지 (변경)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	7단지 공공공지	공공공지	목동927-10	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

다. 유통 및 공급시설 (변경)

1) 수도공급설비 (변경없음)

■ 수도공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	광역 송수관	목동911-12 → 목동904-8	16,531.6	-	16,531.6	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정

2) 공동구 (변경없음)

■ 공동구 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	환기구	환기구	목동911-13	5.7	-	5.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-B와 중복결정
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	서고시 422호 (94.12.27)	어린이공원, 소로3-B와 중복결정

3) 전기공급설비 (변경없음)

■ 전기공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	열병합발전소	목동900	77,960.7	-	77,960.7	건고 282호 (91.06.05)	
기정	②	전기공급설비	신정동 319-1	7,702.3	-	7,702.3	서고시 422호 (91.12.27)	변전소
기정	③	전기공급설비	목동 905-10	1,584.5	-	1,584.5	〃	

4) 방송·통신시설 (변경없음)

■ 방송·통신시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	방송·통신시설	목동 918-1	7,692.9	-	7,692.9	서고시 422호 (94.12.27)	전신전화국
기정	②	방송·통신시설	목동 917-1	6,730.0	-	6,730.0	〃	기독교 방송국

라. 공공문화체육시설 : 변경

1) 운동장 (변경없음)

■ 운동장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	운동장	목동914	126,133.4	-	126,133.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

2) 체육시설 (변경없음)

■ 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	체육시설	목동914-5	20,783.3	-	20,783.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	체육시설	신정동 322-10	6,877.1	-	6,877.1	〃	-

- 이하여백 -

3) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	〃	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	〃	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	〃	-
기정	⑤	공공청사	남부지방 법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	〃	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	〃	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,685.7	〃	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	〃	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	〃	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	〃	-
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	〃	-
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	〃	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	〃	-
기정	⑭	공공청사	수도 사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	〃	-
기정	⑮	공공청사	다목적 회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	〃	-
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	⑲	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑳	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	〃	-
기정	㉑	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	〃	-
기정	㉒	공공청사	-	목동 908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-
기정	ⓐ	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-
신설	**Ⓑ**	**공공청사**	**-**	**목동927-10 일대**	**-**	**증)12,516.5**	**12,516.5**	**-**	**하수도와 중복결정**

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공청사 신설

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

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

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	〃	〃	〃	
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	④	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑥	〃	250% 이하	-	〃
기정	⑦	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	⑧	〃	〃	〃	〃
기정	⑨	〃	〃	〃	〃
기정	⑩	〃	〃	100m 이하	〃
기정	⑪	〃	〃	80m 이하	〃
기정	⑫	〃	〃	〃	〃
기정	⑬	〃	〃	〃	〃
기정	⑭	〃	〃	〃	
기정	⑮	〃	〃	〃	〃
기정	⑯	〃	〃	〃	〃
기정	⑰	〃	〃	〃	〃
기정	⑱	〃	〃	120m 이하	〃
기정	⑲	〃	〃	〃	〃
기정	⑳	〃	〃	80m 이하	〃
기정	㉑	〃	〃	〃	〃
기정	㉒	〃	〃	100m 이하	〃
기정	ⓐ	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
신설	**ⓑ**	**50% 이하**	**250% 이하**	**-**	**제3종일반주거지역**

4) 문화시설 (변경없음)

■ 문화시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	양천도서관	도서관	목동905, 905-32	5,474.3	-	5,474.3	94.12.27	

■ 건축범위 결정조서

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

- 이하여백 -

5) 학교 (변경없음)

■ 학교 결정조서

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

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	〃	〃	〃	〃
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	④	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	〃	〃	〃	〃
기정	⑥	〃	〃	〃	〃
기정	⑦	〃	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	80m 이하	〃

- 이하여백 -

6) 사회복지시설 (변경없음)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지 시설	목동903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	어린이집(10단지)	사회복지 시설	신정동310-11	718.3	-	718.3	〃	
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동325-3	2,141.7	-	2,141.7	〃	
기정	④	어린이집(14단지)	사회복지 시설	신정동329-4	1,247.1	-	1,247.1	〃	
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지 시설	신정동330-11	3,353.8	-	3,353.8	〃	
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지 시설	신정동330-13	1,580.7	-	1,580.7	〃	
기정	⑦	청소년회관	사회복지 시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	〃	
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지 시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	〃	

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	〃	〃	〃	〃
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	④	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	〃	〃	〃	〃
기정	⑥	〃	〃	〃	〃
기정	⑦	〃	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	80m 이하	〃

마. 방재시설 (변경없음)

1) 유수지 (변경없음)

■ 유수지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	목동 (신정1)	유수지	목동914-6,915	104,961.0	-	104,961.0	서고시 422호 (94.12.27)	노외주차장과 일부중복결정
기정	②	오금 (신정2)	유수지	신정동330-4	38,239.5	-	38,239.5	〃	
				신정동330-14	4,015.5	-	4,015.5	〃	

2) 제방 (변경없음)

■ 제방 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제방	-	목동900-9	15,527.0	-	15,527.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				목동900-10	38,377.8	-	38,377.8	〃	
				목동910-2	6,037.7	-	6,037.7	〃	
				목동911-10	18,829.4	-	18,829.4	〃	
				목동914-3	44,335.3	-	44,335.3	〃	
기정	②	제방	-	신정동330-5	3,974.1	-	3,974.1	〃	도로와 일부 중복결정
				신정동330-8	28,605.5	-	28,605.5	〃	
				신정동330-18	357.4	-	357.4	〃	
				신정동330-19	2,336.0	-	2,336.0	〃	
				신정동330-20	11.5	-	11.5	〃	
				신정동330-21	1,365.2	-	1,365.2	〃	

바. 보건위생시설 (변경없음)

1) 종합의료시설 (변경없음)

■ 종합의료시설 결정조서

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

사. 환경기초시설 (변경)

1) 하수도 (변경)

■ 하수도 결정조서

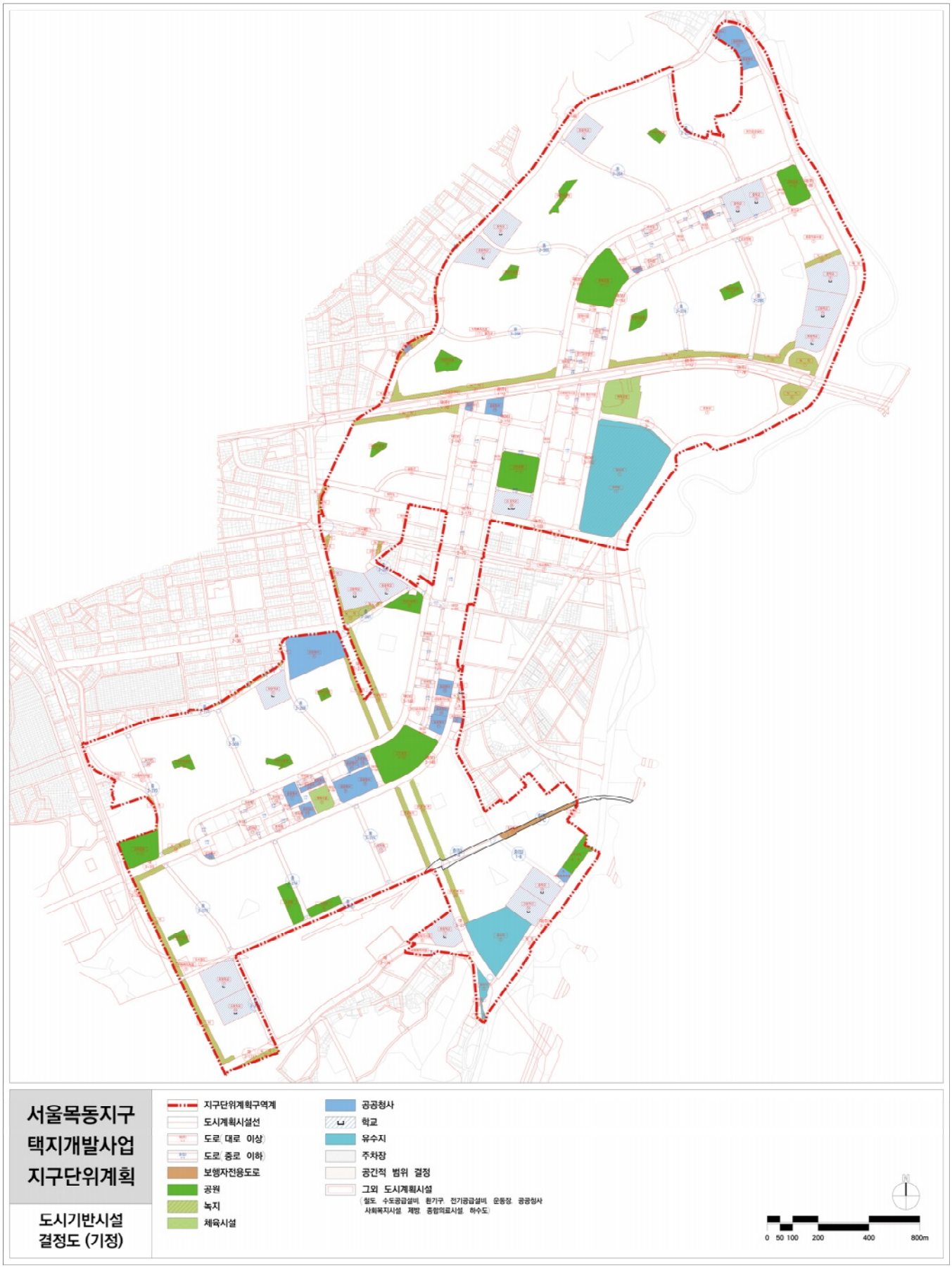
구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	**①**	**중앙수로 (7단지)**	**하수도**	**목동925-4**	**12,671.8**	**감)2,402.3**	**10,269.5**	**서고시 422호 (94.12.27)**	**도로와 중복결정**
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	〃	**문화공원, 공공청사와 중복결정**
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	〃	7단지 남측
기정	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	-	4,771.0	〃	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	〃	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	〃	14단지 남측

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중앙수로 (7단지)	• 하수도 면적 변경	• 도로 선형 변경에 따라 지장물 현황을 고려하여 경계 조정

- 이하여백 -

〈 도시기반시설 결정도(기정) 〉



〈 도시기반시설 결정(안)도(변경) 〉



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구계획

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	기정		변경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	80,923.2	변경없음
	A7	117,450.6	A7	117,450.6	변경없음
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	**135,726.0**	**A11**	**133,205.9**	**목동7단지 획지계획 변경에 다른 가구 변경**
	A12	**40,339.4**	**A12**	**43,030.4**	**목동7단지 획지계획 변경에 다른 가구 변경**
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	105,520.4	A15	105,520.4	변경없음
	A16	115,397.0	A16	115,397.0	변경없음
	A17	148,024.4	A17	148,024.4	변경없음
	A18	40,343.7	A18	40,343.7	변경없음
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	127,339.5	A21	123,669.8	변경없음
	A22	114,140.1	A22	110,639.8	변경없음
	A23	59,420.0	A23	58,344.7	변경없음
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	변경없음
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	변경없음
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

구분	기 정		변 경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (목동중심지구)	BL1	12,816.8	B1	12,816.8	구역통합에 따른 가구번호 변경
	BL2	28,040.7	B2	28,040.7	
	BL3	21,071.8	B3	21,071.8	
	BL4	26,305.8	B4	26,305.8	
	BL5	29,619.3	B5	29,619.3	
	BL6	45,602.7	B6	45,602.7	
	BL7	33,246.0	B7	33,246.0	
	BL8	24,367.7	B8	24,367.7	
	BL9	49,207.0	B9	49,207.0	
	BL10	26,840.5	B10	26,840.5	
	BL11	22,945.9	B11	22,945.9	
	BL12	21,602.5	B12	21,602.5	
	BL13	16,835.0	B13	16,835.0	
		23,863.0		23,863.0	
	BL14	27,385.5	B14	27,385.5	
	BL15	29,559.5	B15	29,559.5	
	BL16	33,797.9	B16	33,797.9	
	BL17	22,220.7	B17	22,220.7	
	BL18	20,561.9	B18	20,561.9	
	BL19	18,044.4	B19	18,044.4	
	BL20	21,106.3	B20	21,106.3	

- 이하여백 -

나. 획지계획

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 (변경)

■ 획지 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
변경	**A11-①**	**A11**	**목동 925**	**107,093.0**	**특별계획구역7**	**7단지**
신설	**A11-②**	**A11**	**목동 925-3**	**21,536.3**	**특별계획구역7**	**7단지**
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
변경	**A12-①**	**A12**	**목동 926**	**18,670.5**	**특별계획구역7**	**7단지**
신설	**A12-②**	**A12**	**목동 926-2**	**13,895.1**	**특별계획구역7**	**7단지**
폐지	**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
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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
변경	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	〃	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	〃	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	A26	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	A26	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
기정	-	〃	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A11-①, A12-① 획지 면적 변경 • A11-②, A12-② 획지 면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경 및 분할
	• A13-① 폐지	• 토지이용계획 조정에 따른 획지 폐지

2) 중심지역(목동중심지구) (변경없음)

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	1-1	B1	목동 910	12,816.8		목마공원
기정	2-1	B2	목동 909	10,772.8		
기정	2-2	〃	목동 909-12	10,352.7		
기정	2-3	〃	목동 909-2	1,676.1		
기정	2-4	〃	목동 909-3	641.3		
기정	2-5	B2	목동 909-4	1,295.9		
기정	2-6	〃	목동 909-5	1,009.7		
기정	2-7	〃	목동 909-6	540.1		
기정	2-8	〃	목동 909-7	540.1		
기정	2-9	〃	목동 909-8	540.1		
기정	2-10	〃	목동 909-9	671.9		
기정	3-1	B3	목동 908	1,319.8		
기정	3-2	〃	목동 908-25	697.9		
기정	3-3	〃	목동 908-26	1,052.9		
기정	3-4	〃	목동 908-27	1,052.6		
기정	3-5	〃	목동 908-29	1,458.1		
기정	3-6	〃	목동 908-31	728.2		
기정	3-8	〃	목동 908-33	1,007.6		
기정	3-7	〃	목동 908-32	1,013.7		
기정	3-9	〃	목동 908-34	6,258.9		
기정	3-10	〃	목동 908-28	6,482.1		
기정	4-1	B4	목동 907	4,136.9		
기정	4-2	〃	목동 907-4	1,442.9		
기정	4-3	〃	목동 907-5	1,650.1		
기정	4-4	〃	목동 907-6	899.9		
기정	4-5	〃	목동 907-8	1,188.4		
기정	4-6	〃	목동 907-7	900.3		
기정	4-7	〃	목동 907-10	1,275.5		공동개발 완료
		〃	목동 907-11	1,500.2		
기정	4-8	〃	목동 907-12	2,000.0		
기정	4-9	〃	목동 907-23	1,979.6		
기정	4-10	〃	목동 907-13	779.9		
기정	4-11	〃	목동 907-14	2,123.8		
기정	4-12	〃	목동 907-19	1,124.2		

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	4-13	〃	목동 907-16	972.0		
기정	4-14	〃	목동 907-17	1,043.8		
기정	4-15	〃	목동 907-18	690.0		
기정	4-16	〃	목동 907-3	760.1		
기정	4-17	〃	목동 907-2	1,838.2		
기정	5	B5	목동 906	29,619.3		문화공원 (서고시 제2021-127호)
기정	6-1	B6	목동 918	5,743.8		
기정	6-2	〃	목동 905-27	900.7		
기정	6-3	〃	목동 905-28	500.0		
기정	6-4	〃	목동 905-29	684.7		
기정	6-5	〃	목동 905-30, 목동 905-31	1,184.6		획지합병
기정	6-7	〃	목동 905-34	874.5		
기정	6-8	〃	목동 905-33	670.7		
기정	6-9	〃	목동 905-10	1,584.5		
기정	6-10	〃	목동 905-16	9,314.7		
기정	6-11	〃	목동 905	4,244.4		도서관 부지
		〃	목동 905-32	1,229.9		
기정	6-12	〃	목동 905-3	3,025.1		
기정	6-13	〃	목동 905-20	570.3		
기정	6-14	〃	목동 905-21	892.8		
기정	6-15	〃	목동 905-22	6,489.1		
기정	6-16	〃	목동 918-1	7,692.9		
기정	7-1	B7	목동 917-1	6,730.0		
기정	7-2	〃	목동 917	9,905.7		
기정	7-3	〃	목동 917-6	9,866.9		
기정	7-4	〃	목동 917-9	6,725.1		
		〃	목동 917-16	18.3		
기정	8-1	B8	목동 916	24,367.7		대지분할가능
기정	9-1	B9	목동 920	14,114.9		
기정	9-2	〃	목동 921	21,470.4		오목공원
기정	9-3	〃	목동 922	13,621.7		
기정	10-1	B10	목동 919-8	10,578.4	특별계획구역3	
기정	10-2	〃	목동 919-7	8,594.5	특별계획구역3	
기정	10-3	〃	목동 919-6	4,459.9		
기정	10-4	〃	목동 919	1,653.0		

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	10-5	〃	목동 919-5, 919-3	1,544.7		양천구고시 제2019-43호
기정	11-1	B11	목동 924-5	4,359.5		공동개발 완료
			목동 924	6,459.9		
			목동 924-3	5,596.3		
기정	11-2	B11	목동 924-4	6,530.2		
기정	12-1	B12	목동 923-6	4,379.5		
기정	12-2	〃	목동 923-15	3,250.1		
기정	12-3	〃	목동 923	1,493.6		
기정	12-4	〃	목동 923-11	1,493.6		
기정	12-5	〃	목동 923-12	1,545.6		공동개발 완료
		〃	목동 923-13	1,545.5		
기정	12-6	〃	목동 923-14	3,250.2		
기정	12-7	〃	목동 923-5	4,644.4		
기정	13-1	B13	목동 406-5 일대	8,531.0	특별계획구역1	
기정	13-2	〃	목동 406-11 일대	8,304.0	특별계획구역1	
기정	13-3	〃	목동 405 일대	10,212.0	특별계획구역2-1	
기정	13-4	〃	목동 405 일대	13,651.0	특별계획구역2-1	
기정	14-1	B14	신정동 318-6	1,062.1		
기정	14-2	〃	신정동 318-5	901.5		
기정	14-3	〃	신정동 318-19	1,039.8		
		〃	신정동 318-71	927.6		
기정	14-4	〃	신정동 318-3	794.8		
기정	14-5	〃	신정동 318-2	852.0		
기정	14-6	〃	신정동 318-1	2,126.8		
기정	14-7	〃	신정동 318	3,593.7		
		〃	신정동 1298-4	78.7		
기정	14-8	〃	신정동 318-10	8,621.1	특별계획구역2-2	
기정	14-9	〃	신정동 318-9	1,404.0		
기정	14-10	〃	신정동 318-8	908.7		
기정	14-11	〃	신정동 318-7	929.7		
기정	14-12	〃	신정동 318-12	4,145.0	특별계획구역2-2	
기정	15-1	B15	신정동 319-1	7,702.3		

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	15-2	〃	신정동 319-17	591.4		
기정	15-3	〃	신정동 319-18	567.1		
기정	15-4	〃	신정동 319-19	567.5		
기정	15-5	〃	신정동 319-20	567.6		
기정	15-6	〃	신정동 319-21	865.1		
기정	15-7	〃	신정동 319-22	648.1		
기정	15-8	B15	신정동 319-23	647.9		
기정	15-9	〃	신정동 319	2,085.5		
기정	15-10	〃	신정동 319-26	1,076.4		
기정	15-11	〃	신정동 319-11	2,110.0		
기정	15-12	〃	신정동 319-12	4,067.9		
기정	15-13	〃	신정동 319-13	1,987.0		
기정	15-14	〃	신정동 319-15	1,954.5		
기정	15-15	〃	신정동 319-2	4,121.2		
기정	16	B16	신정동 320	33,797.9		양천공원
기정	17-1	B17	신정동 321-7	2,049.7		공동개발 완료
		〃	신정동 321-6	1,650.1		
기정	17-2	〃	신정동 321-5	2,249.5		
기정	17-3	〃	신정동 321-1	1,947.8		
기정	17-4	〃	신정동 321-4	7,461.4		
기정	17-5	〃	신정동 321	6,556.1		
		〃	신정동 321-2	306.1		
기정	18-1	B18	신정동 322	4,658.7		
기정	18-2	〃	신정동 322-15	1,360.1		
기정	18-3	〃	신정동 322-5	1,139.3		
기정	18-4	〃	신정동 322-1	742.0		
기정	18-5	〃	신정동 322-9	1,008.5		
기정	18-6	〃	신정동 322-10	6,877.1		
기정	18-7	〃	신정동 322-11	2,958.5		
기정	18-8	〃	신정동 322-2	660.2		
기정	18-9	〃	신정동 322-12	1,157.5		
기정	19-1	B19	신정동 323	614.0		

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	19-2	〃	신정동 323-7	900.2		
기정	19-3	〃	신정동 323-6	900.3		
기정	19-4	〃	신정동 323-18	607.0		
기정	19-5	〃	신정동 323-4	720.9		
기정	19-6	〃	신정동 323-5	899.8		
기정	19-7	B19	신정동 323-9	700.0		공동개발 완료
		〃	신정동 323-22	700.1		
		〃	신정동 323-23	843.7		
		〃	신정동 323-26	794.3		
기정	19-8	〃	신정동 323-24	604.1		
기정	19-9	〃	신정동 323-25	726.5		
기정	19-10	〃	신정동 323-12	900.1		
기정	19-11	〃	신정동 323-20	614.0		
기정	19-12	〃	신정동 323-13	608.2		
기정	19-13	〃	신정동 323-11	900.0		
기정	19-14	〃	신정동 323-10	899.8		
기정	19-15	〃	신정동 323-16	719.7		
기정	19-16	〃	신정동 323-31	700.2		공동개발 완료
		〃	신정동 323-30	700.0		
		〃	신정동 323-29	843.0		
기정	19-17	〃	신정동 323-17	795.1		
기정	19-18	〃	신정동 323-33	749.2		
기정	19-19	〃	신정동 323-32	604.2		
기정	20-1	B20	신정동 324	1,672.5		
기정	20-2	〃	신정동 324-7	2,669.9		
기정	20-3	〃	신정동 324-8	2,670.2		
기정	20-4	〃	신정동 324-9	1,104.3		
기정	20-5	〃	신정동 324-2	660.2		
기정	20-6	〃	신정동 324-10	4,757.0		
기정	20-7	〃	신정동 324-11	4,912.1		
기정	20-8	〃	신정동 324-12	1,123.9		공동개발 완료
		〃	신정동 324-1	880.0		
기정	20-9	〃	신정동 324-5	656.2		

2. 건축물 용도 결정조서 (변경없음)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(변경없음)

■ 허용 및 불허용도 결정조서

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

■ 지정 및 권장용도 결정조서

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

※ 1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함

2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외

3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 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

4) 획지 중 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용도는 ‘도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙’에 따르며 별도의 건축물 용도계획은 수립하지 않음

- 이하여백 -

2) 중심지역(목동중심지구)(변경없음)

■ 불허용도 결정조서

구 분	불허용도 (도면기호 U1)	비고
기정	• 단독주택	-
	• 공동주택	-
	• 제2종 근린생활시설로서 단란주점, 안마시술소	-
	• 종교시설(교회, 성당, 사찰 제외)	-
	• 문화 및 집회시설 중 집회장(예식장 : 다만 B7~B12 제외)주1), 관람장(경마장 ·자동차 경기장, 그 밖에 이와 유사한 것), 동·식물원	-
	• 동물 및 식물 관련 시설	-
	• 의료시설 중 정신병원, 요양병원 및 격리병원	-
	• 장례식장	-
	• 교육연구시설의 학원 중 입시학원	-
	• 노유자시설의 노인복지시설 중 노인복지주택	-
	• 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장	-
	• 숙박시설(관광숙박시설 제외)	-
	• 위락시설	-
	• 공장(아파트형 공장 제외)	-
	• 창고시설 중 하역장	-
	• 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 석유판매소, 액화석유가스, 충전소·판매소·저장소, 액화가스 취급소·판매소 제외)	-
	• 자동차 관련 시설주2)	-
	• 쓰레기 처리장	-
	• 교정시설	-
	• 묘지 관련 시설	-
	• 운수시설	-

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

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

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

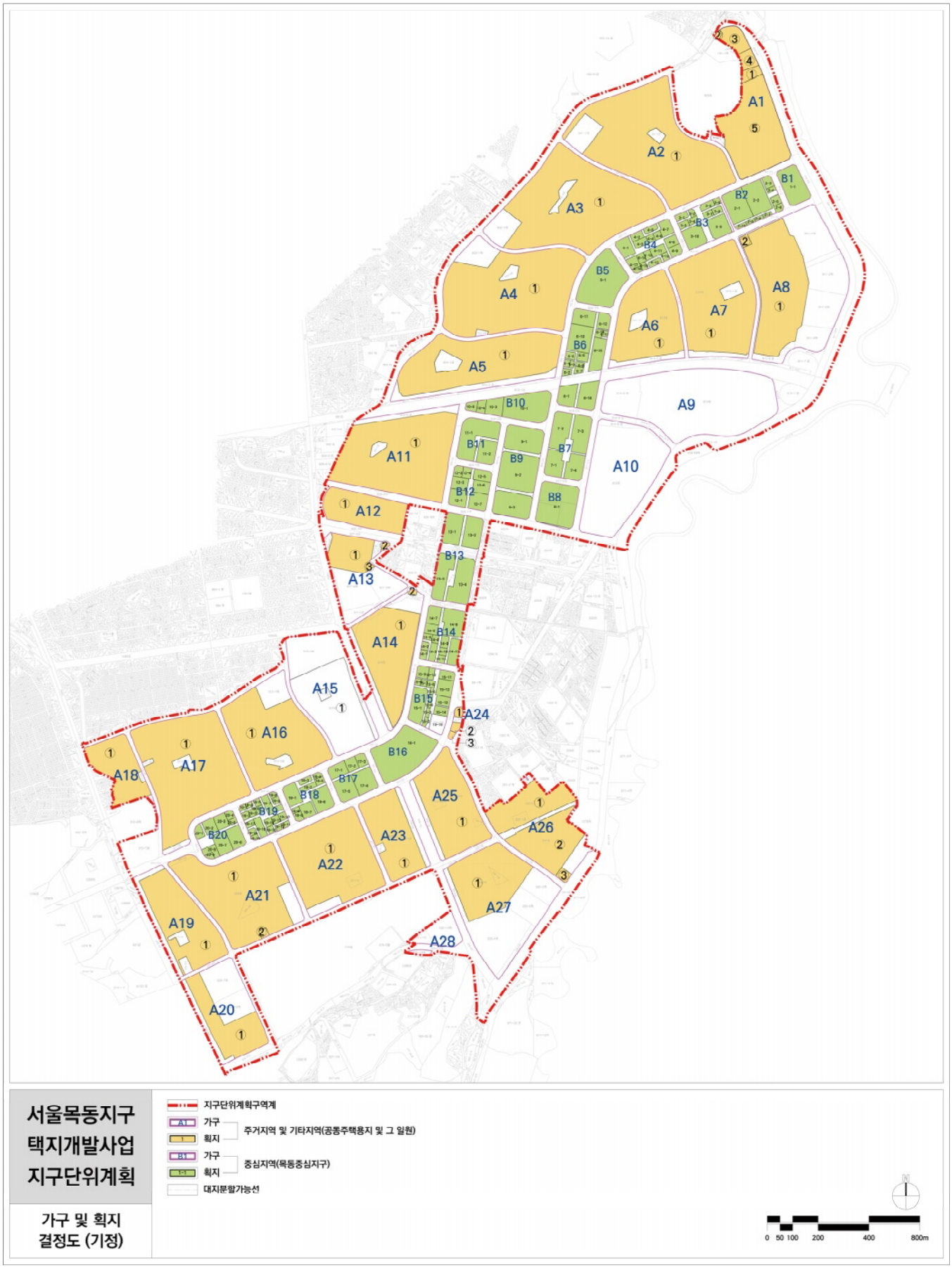
■ 권장용도 결정조서

구분	도면기호		권장용도	비 고
기정	1	B2	• 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제2종 근린생활시설 중 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육활동을 위한 시설	상업·주거 지원구역
		B3		
		B4		
		B19		
		B20		
	2	B6	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 운동시설(옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)	문화복지 및 근린상업구역
		B18		
	3	B7	• 방송통신시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	중심상업구역 (상업·업무)
		B8		
		B9		
		B11		
		B12		
	4	B10	• 지역활성화 용도 : 벤처기업 및 벤처기업집적시설주1), 소프트웨어진흥시설주1), 도시형공장 및 지식산업센터주1), 방송통신시설 • 수익성 확보 용도 : 관광숙박시설 업무시설 (오피스텔 제외) • 공공성 확보 용도 : 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 의료시설, 노유자시설 • 주민편의 용도 : 교육연구시설 중 교육원 · 연구소, 도서관, 운동시설	중심상업구역 (지역경제)
	5	B15	• 업무시설(오피스텔 제외) • 제2종 근린생활시설 중 사무소	행정· 업무구역
		B17		

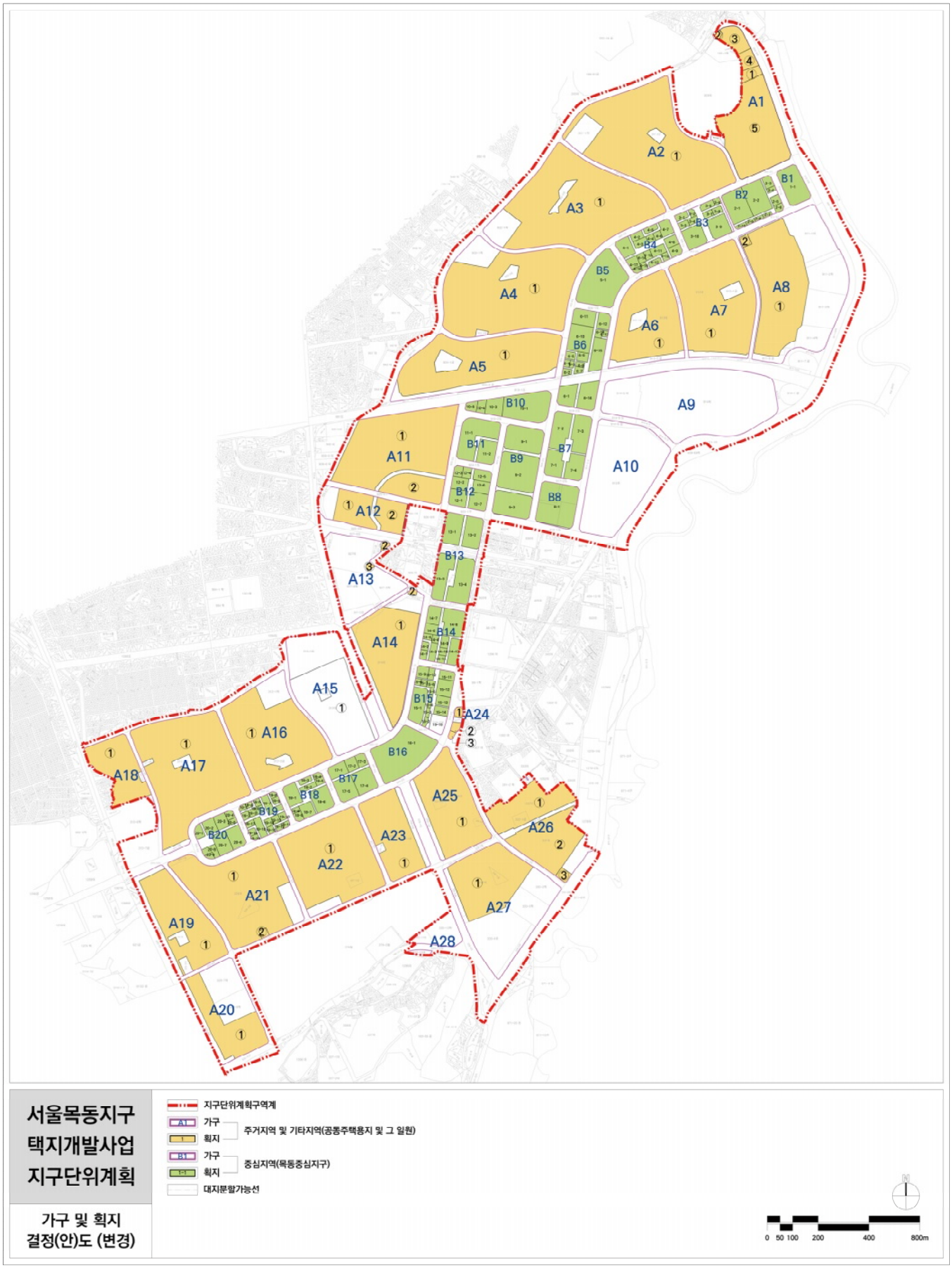
■ 지정용도 결정조서

구분	획지번호	위치	면적(㎡)	변경		비고
				도면 기호	지정용도	
기정	B2-3	목동 909-2	1,676.1	S1	종교시설 (교회, 성당, 사찰)	
	B4-17	목동 907-2	1,838.2			
	B6-12	목동 905-3	3,025.1			
	B14-7	신정동 318	3,593.7			
	B14-9	신정동 318-9	1,404.0			
	B15-11	신정동 319-11	2,110.0			
	B18-4	신정동 322-1	742.0			
	B18-8	신정동 322-2	660.2			
	B19-16	신정동 323-29, 30, 31	2,243.2			
	B20-5	신정동 324-2	660.2			
	B20-8	신정동 324-1,	2,003.9			
	B11-2	목동 924-4	6,530.2	S2	전신전화국· 통신용시설	
	B15-4	신정동 319-19	567.5	S3	집단에너지공급시설	

〈 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 결정(안)도(변경) 〉



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 계획(변경)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

○ 기정

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 (120.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

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

○ 변경

구분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	**60% 이하**	**7단지**
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (120.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

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

2) 중심지역(목동중심지구)

위치	계획내용	비 고
상업지역	60% 이하	

나. 용적률 계획(변경)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

○ 기정

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

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024. 12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
  - 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

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

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

○ 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	**210% 이하**	**230% 이하**	**250.00% 이하 / 300.00% 이하**	**7, 8, 12, 13, 14단지**
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	**210% 이하**	**230% 이하**	**381.55% 이하 / 400.00% 이하**	**7단지**
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024. 12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
  - 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

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

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

■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준

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

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획

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

◎ 허용용적률 인센티브체계

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

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

① 친환경 인센티브 항목

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

② 계획유도 인센티브 항목

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

■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 (변경없음)

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

① 친환경 인센티브

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

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

② 계획유도 인센티브

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
기정	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (조성면적-의무면적)/대지면적	× a	a = 개방형구조 : 3.0
		공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적)	× a	a = 개방형구조 : 4.0 (필로티 제외)

2) 중심지역(목동중심지구)

구분	계획내용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	500% 이하	800% 이하	허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	

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

■ 업무시설(오피스텔)의 용적률 결정조서

▪ 용적률 결정조서의 용적률 규정에도 불구하고 오피스텔과 그 외 용도가 복합된 건축물을 건축하는 때에는 다음의 용적률을 적용함

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

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

- 이하여백 -

■ 용적률 인센티브 계획

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

① 친환경 인센티브 항목 - 목동 중심지역 전 구역 공통

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

※ 1) 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30% 초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가

2) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립

② 계획유도 인센티브 - A구역(상업 · 주거지원구역, 행정 · 업무구역)

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
기정	대지 내 공지	공개공지	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적	×a	필로티구조 : a=1.5 개방형구조 : a=2.0
		전면공지 (건축선)	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적	×1	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)	×a	필로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0
	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도	기준용적률×(조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화 용도주1)	기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
	도시 경관 개선	건축물 형태 - 투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
		건축물 형태 - 투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
		건축물 형태 - 아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시주2),주3)
		야간경관조명	기준용적률	×0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행 개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정 공간을 공공에 사용권(구분지상권) 으로 제공할 경우	기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

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

구분	항목 및 내용		완화기준		계수설명
변경	대지 내 공지	공개공지	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적	×a	필로티구조 : a=1.5 개방형구조 : a=2.0
		전면공지 (건축선)	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적	×1	-
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)	×a	필로티구조 : a=0.5 개방형구조 : a=1.0
	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		권장용도	기준용적률×(조성연면적-기준연면적)/연면적	×0.5	-
		저층부 가로활성화 용도주1)	기준용적률	×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치시
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)	×0.5	최상층 개방공간 설치 시
	도시 경관 개선	건축물 형태 투시형 벽면	기준용적률	×0.03	1층부 전면 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면 처리 시
		건축물 형태 투시형 셔터	기준용적률	×0.02	1층부 투시형 셔터 사용 시
		건축물 형태 아케이드	기준용적률	×0.05	1층 전면부를 아케이드로 조성 시주2),주3)
		야간경관조명	기준용적률	×0.05	시공 전 도시환경디자인 위원회 자문받아 설치 시
	보행개선	지하철·경전철 연결통로 설치	기준용적률	×0.1	준수 시
	주차계획	공동주차출입구	기준용적률	×0.05	준수 시
	건축물 개방	건물 내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)으로 제공할 경우	기준용적률 × (제공면적/주차장 제외 연면적)	×0.5	준수 시

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

④ 계획유도 인센티브 - C구역(중심상업구역)

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

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

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

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

주2) 아케이드형 건축물은 보행자전용도로에 접한 건축물에 한하여 인센티브 부여

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

2) 특별계획3구역(BL10) - 별도 수립

다. 높이 계획 (변경)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		6, 8, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	**공동주택용지**	**-**	**49층 이하**	**7단지**
	준주거지역	**공동주택용지**	**-**	**49층 이하**	**7단지**

■ 기타지역 : 변경없음

구분	적용지역	계획기준	비고
		기정	
최고높이	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	
	제2종일반주거지역	12층 이하	
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	서고시 제2023-408호 (23.9.14)
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

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

2) 중심지역(목동중심지구)

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

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

주1) 최고높이 한도 내에서 건축법 규정에 의한 사선제한(H=1.5D) 미적용

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 계획 (변경없음)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구 분	도면표시	적용지역	계획기준		
			주거지역(공동주택용지)	기타지역	비 고
건축한계선	Ⅰ	이대목동병원 목동동로 연접부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연접가로
	Ⅱ	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길, 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로10길, 목동서로12길	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로	-	획지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅲ	목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	획지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅳ	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	획지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	Ⅵ	목동동로8길	획지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
	Ⅷ	목동로3길변	획지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	Ⅴ	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 1-3 내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름
※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름
※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

2) 중심지역(목동중심지구)

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

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

나. 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 (변경없음)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	공동주택 용지	• 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 주변과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 기존 시가지변 및 안양천변으로 접한 부분은 중저층(15층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층으로 배치 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 통경축 확보를 위해 국회대로·목동로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 15층 이상의 건축물은 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴함 • 국회대로 · 목동로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고 층수부터 4개 층 이상 층수변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-
	부대 및 복리시설	공동주택 용지	• 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
기타 외관 요소	옥외설비	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(서울시고시2004-158호)”	

2) 중심지역(목동중심지구)

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

※ 1) 특별계획구역(B13) - 기결정

■ 옥외광고물 계획

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

다. 대지 안의 공지 계획 (변경없음)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구 분	적용지역	계획기준(신설)		
		주거지역 (공동주택부지)	기타지역	비고
전면공지	주거지역 (공동주택부지)	획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행 통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행 통로	목동 900-4 안양천로변	-	폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	1개소 위치지정	결정도 참고 : 서고시 제2020-239호 (20.06.11)

2) 중심지역(목동중심지구)

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

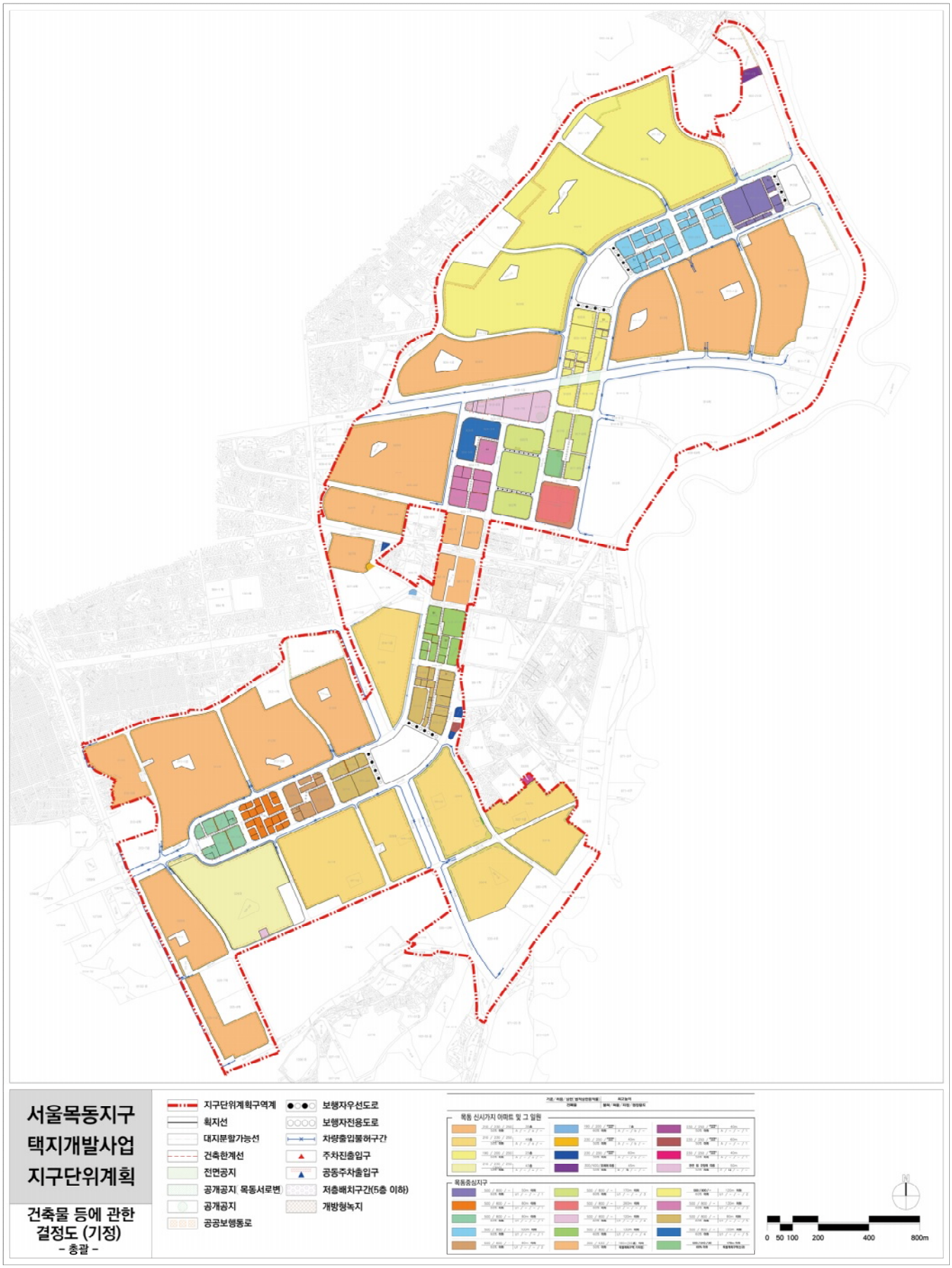
※ 1) 특별계획구역 (B13) - 기결정

주1) 공개공지 확보대상 건축물은 서울시 건축조례 제22조의 규정(공개공지 등의 확보) 준수

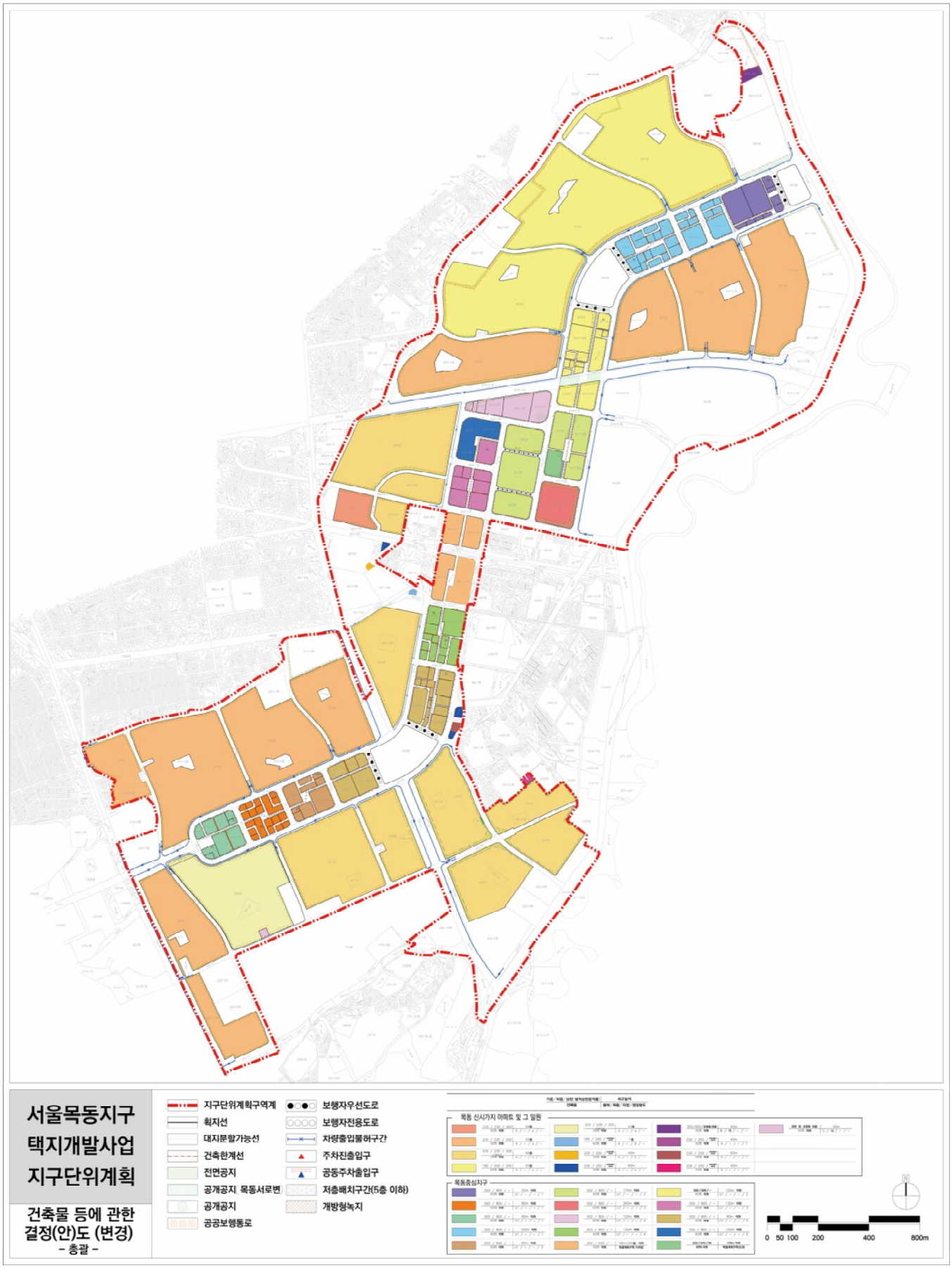
주2) 건축한계선에 의한 전면공지 중 필요한 곳에 공공보행통로 지정

- 이하여백 -

〈 건축물 등에 관한 결정도(기정) 〉



〈 건축물 등에 관한 결정(안)도(변경) 〉



5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서(안)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동6단지
변경	**특별계획구역7**	**목동 925 일대**	**225,141.5**	**증)4,437.4**	**229,578.9**	**목동7단지**
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	-	88,842.3	목동8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동14단지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

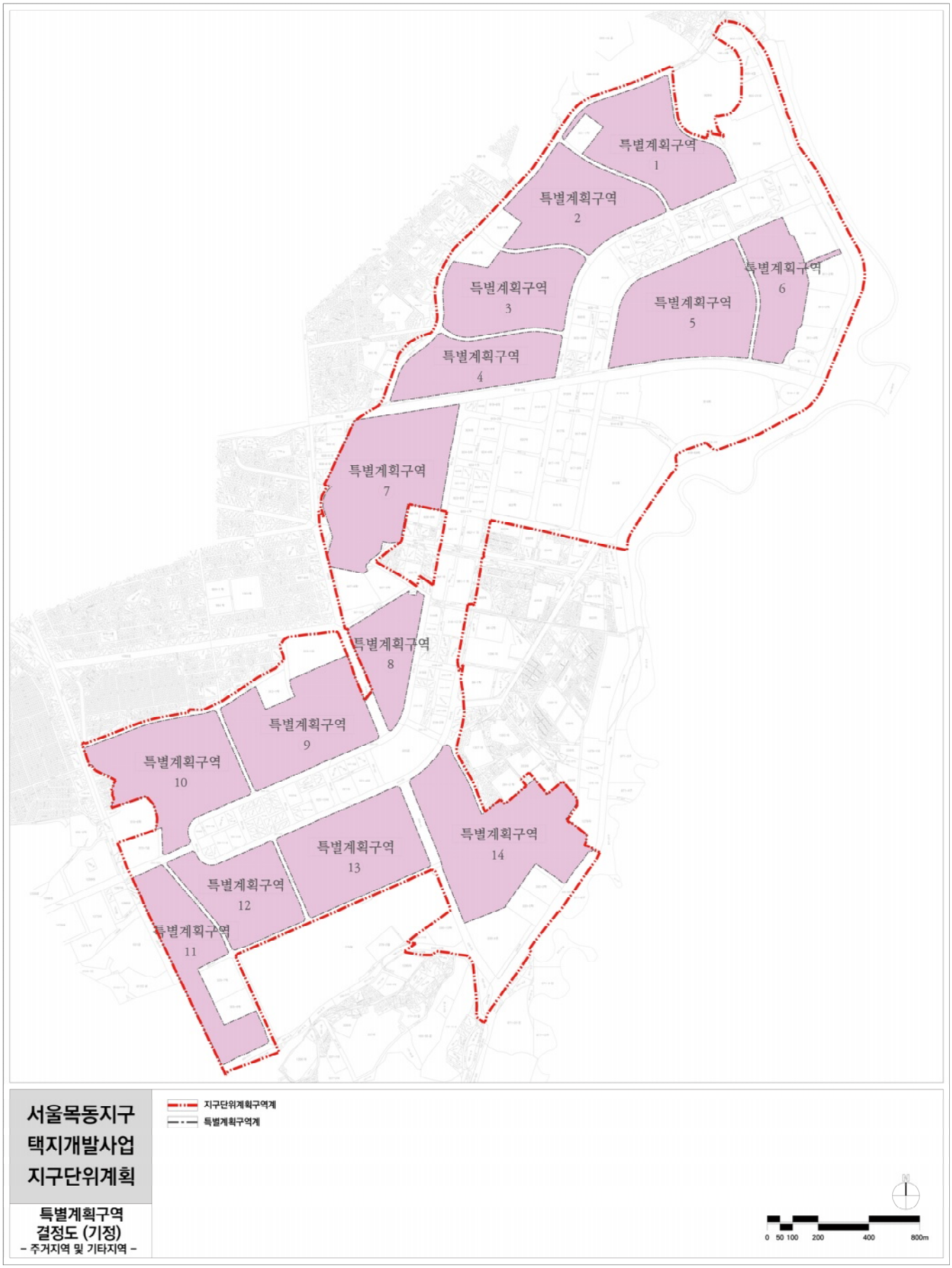
구분	구역명	변경내용	변경사유	비 고
변경	특별계획구역7	• 구역면적 변경 - 225,141.5㎡ → 229,578.9㎡ (증) 4,437.4㎡	• 특별계획구역7 계획지침에 따라 세부개발계획 수립 시 토지이용의 효율 및 통합적관리를 위해 목동역에 인접한 도시계획시설 부지(목동926-5번지 일대) 구역 내 편입	-

2) 중심지역(목동중심지구)

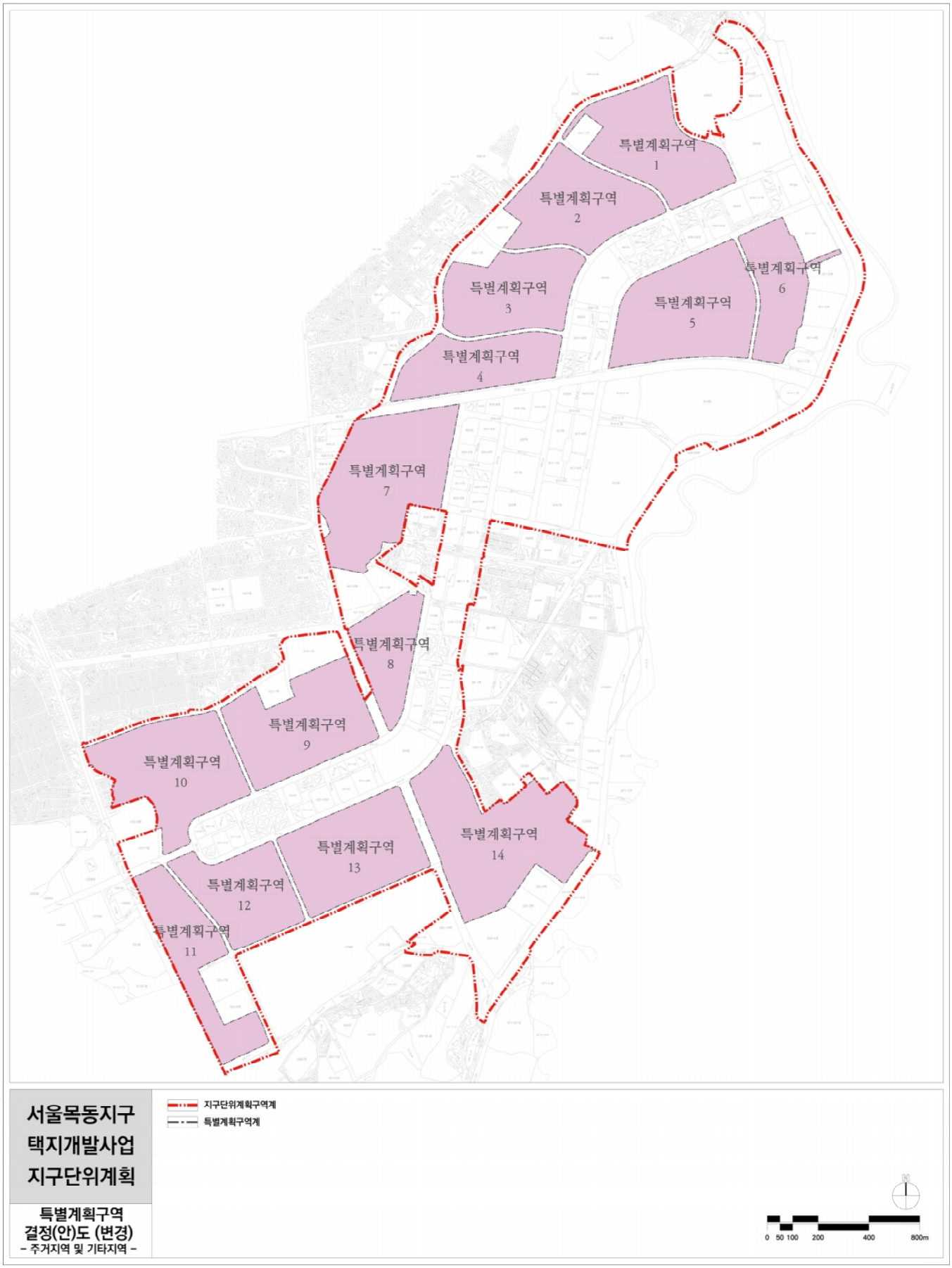
구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	특별계획1구역 획지 (BL13-1)	서울특별시 양천구 목동 406-5 일대	8,531.0	-	8,531.0	
		특별계획1구역 획지 (BL13-2)	서울특별시 양천구 목동 406-11 일대	8,304.0	-	8,304.0	
기정	특별계획구역 2-1	특별계획2-1구역 획지 (BL13-3)	서울특별시 양천구 목동 405 일대	10,212.0	-	10,212.0	
		특별계획2-1구역 획지 (BL13-4)	서울특별시 양천구 목동 405 일대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

※ 특별계획구역(BL13) - 기결정

〈 특별계획구역 결정도(기정) 〉



〈 특별계획구역 결정(안)도(변경) 〉



나. 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역1~6, 8~14 : 변경없음

■ 특별계획구역7-목동7단지

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="6">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기정</th><th colspan="3">변경</th></tr>
<tr><td>위 치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 925 일대</td><td colspan="3">• 좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>특별계획구역
면적</td><td colspan="3">• 225,141.5㎡</td><td colspan="3">• 229,578.9㎡</td><td>증)4,437.4㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지면적</td><td rowspan="4">• 170,530.5㎡
(75.7%)</td><td rowspan="2">획지1</td><td rowspan="2">134,633.9㎡
(59.8%)</td><td rowspan="4">• 161,194.9㎡
(70.2%)</td><td>획지1-1</td><td>107,093㎡
(46.6%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지1-2</td><td>21,536.3㎡
(9.4%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지2</td><td rowspan="2">35,896.6㎡
(15.9%)</td><td>획지2-1</td><td>18,670.5㎡
(8.1%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2-2</td><td>13,895.1㎡
(6.1%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="8">기반시설면적</td><td rowspan="8">• 54,611.1㎡
(24.3%)</td><td>문화시설</td><td>4,612.9㎡
(2.1%)</td><td rowspan="8">• 68,384.0㎡
(29.8%)</td><td>공공공지</td><td>10,983.5㎡
(4.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공공지</td><td>12,597.1㎡
(5.6%)</td><td>공공청사</td><td>12,516.5㎡
(5.5%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원1</td><td>4,436.7㎡
(2.0%)</td><td>문화공원</td><td>8,334.1㎡
(3.6%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원2</td><td>6,116.0㎡
(2.7%)</td><td>어린이
공원</td><td>1,894.2㎡
(0.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>557.2㎡
(0.2%)</td><td>연결녹지</td><td>3,953.2㎡
(1.7%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>26,291.2㎡
(11.7%)</td><td>공동구</td><td>6,707.3㎡
(2.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td>도로</td><td>23,995.2㎡
(10.5%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역, 준주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td colspan="3">• 제3종일반주거지역(획지 1-1, 1-2, 2-2)
• 준주거지역(획지 2-1)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">기반시설 설치</td><td colspan="2">• 도로(하부 하수도) : 기존 단지 내 도로로 활용
→ 도시계획시설 도로(중로)로 변경
• 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m
(구역내 획지1 북측에서부터 3m 확폭)
※ 세부개발계획(정비계획) 수립 시 목동역 지하철 출입구 인접 도시계획시설(녹지-하수도-공원)부지를 구역에 편입을 검토하고 토지이용의 효율 및 시민 편의를 위해 지상부 통합적 관리 방안(공원시설과의 통합, 하수도 중복결정 등) 마련 필요</td><td>• 좌동</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 공공공지 및 소공원 2개소 신설
• 문화시설 신설</td><td>• 문화공원 및 어린이공원 신설
• 연결녹지 신설
• 공공공지 신설
• 공공청사 신설
• 입체보행교(보행자 전용도로) 신설 : 폭원 5m
- 입체보행교 신설에 따른 대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물의 용도 밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td>• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td colspan="2">• 좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정용도 a</td><td>• [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]
• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관,
공동작업장, 주민공동시설</td><td colspan="2">• 좌동</td><td>[전층]
• 공동주택
• 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">건폐율</td><td rowspan="2">• 50% 이하</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>• 50% 이하</td><td>획지1-1, 1-2, 2-2</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 60% 이하</td><td>획지 2-1</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">용적률</td><td rowspan="2">• 기준/허용/상한 용적률
: 210%이하/230%이하/250%이하</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>• 기준/허용/상한/법적상한용적률
: 210%이하/230%이하/
250%이하/300%이하</td><td>획지1-1, 1-2, 2-2</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>• 기준/허용/상한/법적상한용적률
: 210%이하/230%이하/
400%이하/400%이하</td><td>획지 2-1</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">높 이</td><td>• 최고높이 : 35층 이하</td><td colspan="2">• 최고높이 : 49층 이하</td><td rowspan="2">획지</td></tr>
<tr><td>※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층배치구간(목동서로변 폭 16m)
- 아파트 : 7층 이하
- 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하</td><td colspan="2">• 좌동</td></tr>
</table>

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)	• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	• 좌동	획지
	건축 한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m	• 좌동	획지
		• 오목로, 신설도로, 획지1의 서측경계부, 획지2의 소공원변 : 획지선으로부터 6m	• 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 : 획지선으로부터 6m • 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m	
		• 목동로변 : 획지선으로부터 6m	• 삭제	문화시설부지
	부대복리 시설 건축 한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	• 좌동	획지
	고층부 벽면 한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	• 좌동	획지
대지 내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m • 오목로, 신설 도로 건축한계선 후퇴부, 획지1의 서측경계부, 획지2의 소공원변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m • 목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	• 공동구 서측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 10m • 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m • 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m • 목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	획지
		• 목동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 삭제	문화시설부지
	공공보행 통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로 : 획지1-1 내부 폭 15m, 획지2-2 내부 폭 10m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
	공개공지, 침상형공지	-	• 획지 2-1 내 침상형공지 계획 • 공공청사 내 공개공지 계획	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	• 좌동	차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	• 좌동	-
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	• 좌동	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	• 목동서로변 • 오목로, 신설 도로, 국회대로변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	• 목동서로변, 국회대로변 • 획지1-1 내 공공보행통로변, 공동구변 • 획지2-1 내 오목로변. 문화공원변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
기타사항	경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	• 좌동	-
		-	• 국회대로 변 특화주동을 배치하여 전면성을 확보하고 목동 4단지와 연계하여 20~25층 수준의 적정 높이계획 수립	

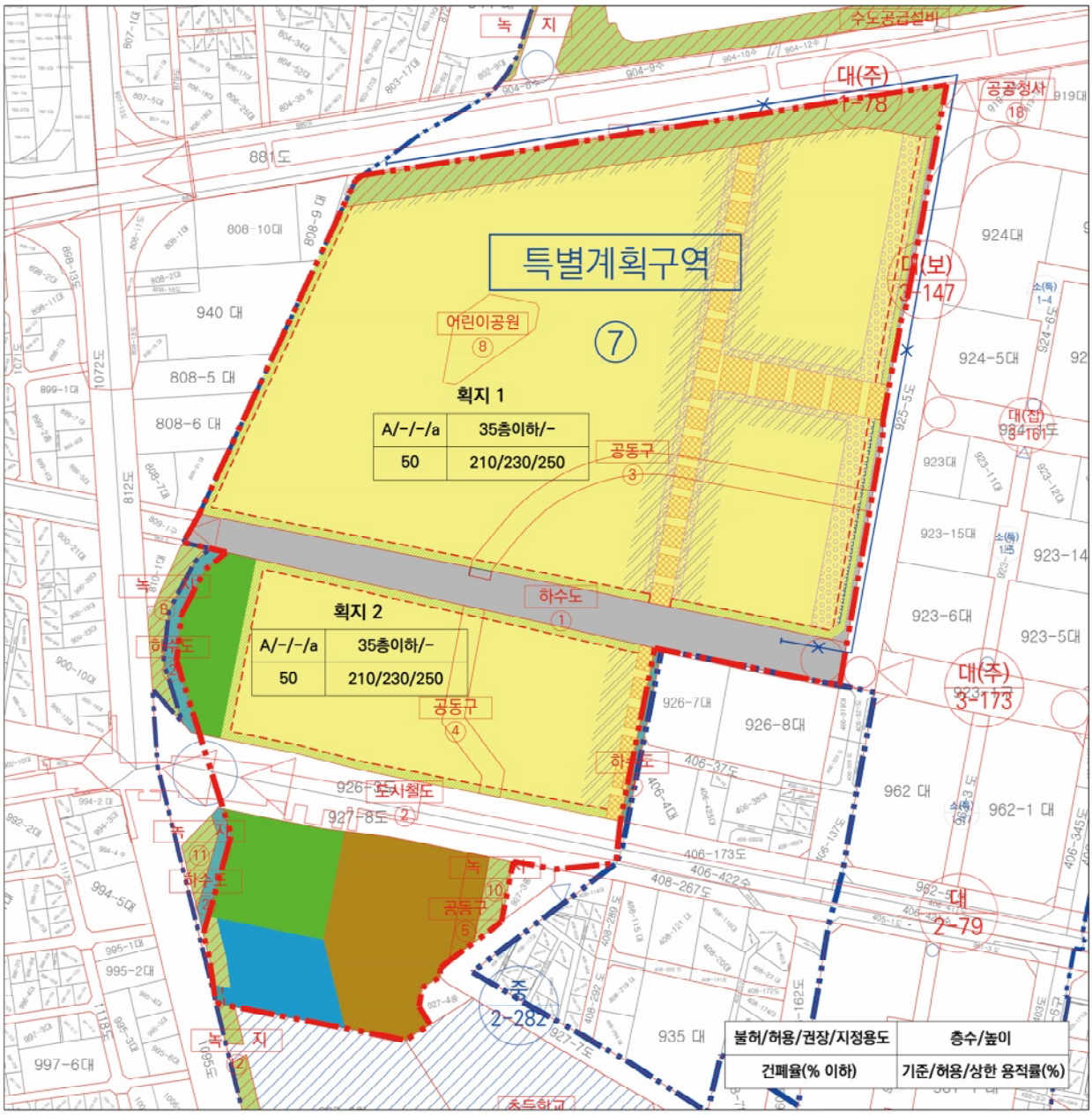
구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
기타 사항	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴,라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	• 좌동	-
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 국회대로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	• 좌동	-
		• 자전거전용도로 : 오목로, 신설 도로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	• 자전거·보행자 겸용도로 : 오목로, 신설도로	
	복합개발	• 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역 중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함 (용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) • 가로환경 개선을 위한 목동역 지하철 출입구를 대지 내 개설 ※ 목동역지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획	• 좌동	-

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

2) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

〈 특별계획구역7 세부지침도(기정) 〉



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

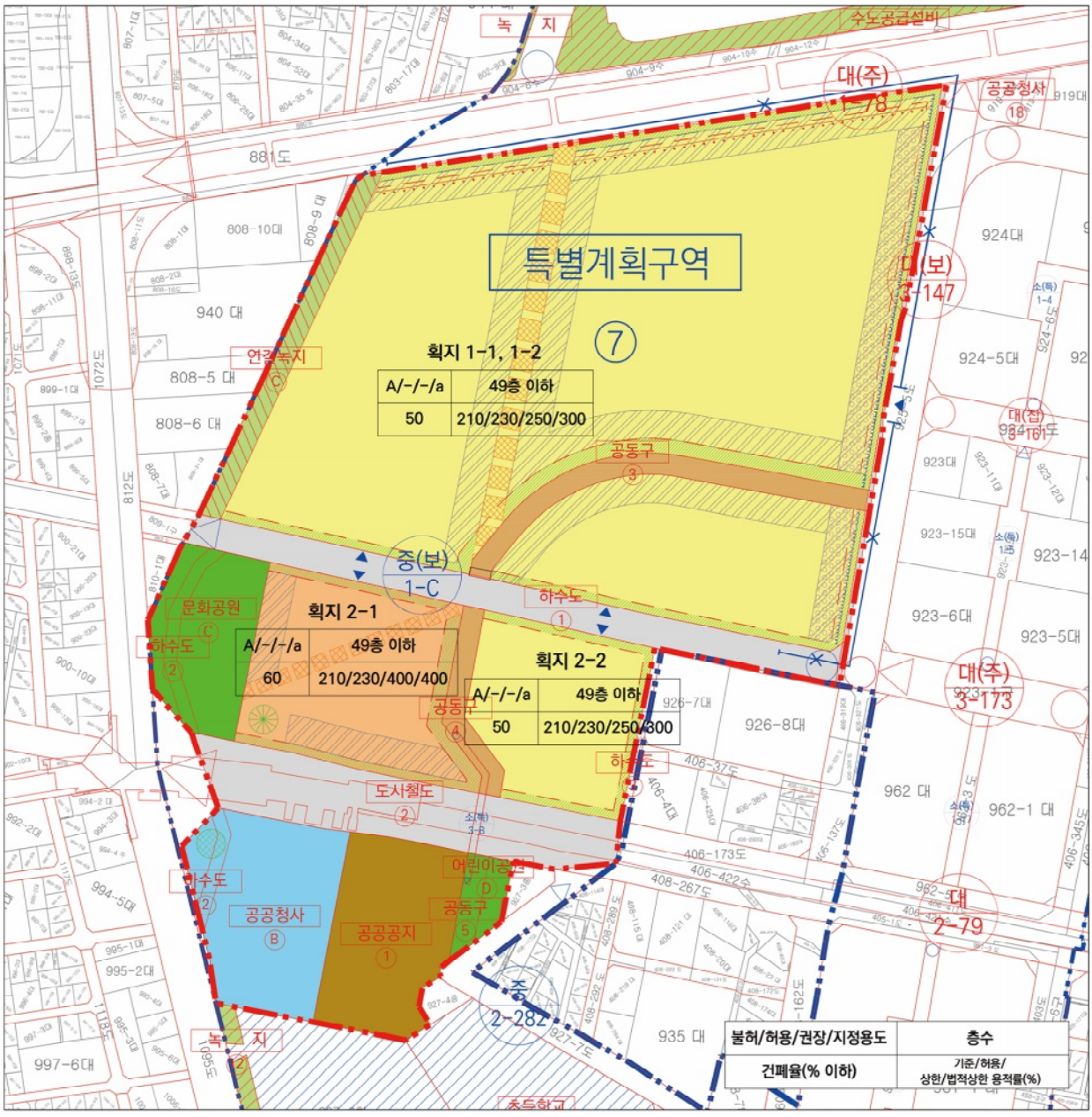
특별계획구역7 세부지침도(기정)

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층 배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(공동주택)
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공공공지
- 문화시설
- 구역내 도로
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간

〈 특별계획구역7 세부지침(안)도(변경) 〉



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

특별계획구역7 세부지침(안)도(변경)

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층 배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(주거용지)
- 획지(복합용지)
- 공공공지
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공개공지
- 침상형공지
- 공공보행통로
- 도로
- 공동구
- 차량출입불허구간
- 차량진출입구

4 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

1. 교통처리에 관한 계획

가. 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

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

나. 중심지역(목동중심지구)

■ 보행자우선도로에 관한 결정조서

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

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

2. 공공기여에 관한 결정조서

가. 공공기여계획 등

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

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

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

교통개선 대책에 따른 시행계획

○ 본 사업 내 · 외부 교통개선대책의 소요되는 비용 부담의 주체는「교통영향평가 지침」제20조 의거하여 각 사업단지 별 (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.

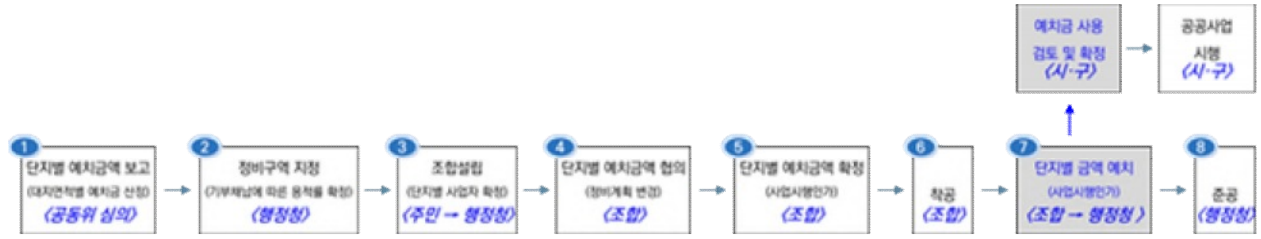
④ 제1항에 따라 사업자가 사업지구의 외부 교통개선대책의 시행을 위하여 필요한 토지 등에 대하여 승인관청에게 취득을 요청하는 경우 승인관청은 이에 응하여야 한다. 이 경우 사업자는 토지 등의 취득에 필요한 비용을 승인관청에게 납부하여야 한다.

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

구 분		개선대책 내용	시행시기	시행주체	비용부담
사업지내부	입체화시설	ㅁ 안양천로 입체화 시설 설치(3개소) ① 목동테니스장 남측 : L=220m, B=20.5m(양방향 4차로) ② 목동종합운동장 삼거리 : L=260m, B=20.5m(양방향 4차로) ③ 양정고교앞~목마공원구간 : L=910m, B=20.5m(양방향 4차로)	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
		■ 안양천로 기능향상을 위한 횡단보도 입체화 - 기존 단일횡단보도 → 입체보행육교 설치(5개소)	재건축 추진완료시	양천구	양천구
	교량신설	■ 목동 단지 14 ~ 신도림동간 도로개설 (단기안) - L=0.25km, 6차로	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
		■ 목동14단지~신도림동간 도로개설(장기안) 중 구로구 도로개설 구간 - L=0.35km, 6차로	신도림동 도시환경 정비사업 완료시	신도림동 도시환경 정비사업 시행자	신도림동 도시환경 정비사업 시행자
		■ 목동6단지~당산동 간 도로개설 - L=0.33km, 4차로	재건축 추진완료시	서울시	단지별 사업자 협의후결정
사업지외부	도로확폭	■ 사업지구 내부 일방통행도로 확폭 및 차로운영계획 수립 ① 대로3-151호선(목동서로) : L=1.2km, B=25.0 → 28.0m ② 대로3-148호선(목동서로) : L=2.1km, B=25.0 → 28.0m ③ 대로3-147호선(목동서로) : L=1.5km, B=25.0 → 28.0m ④ 대로3-149호선(목동동로) : L=1.4km, B=25.0 → 28.0m ⑤ 대로3-152호선(목동동로):L=1.0km, B=25.0→28.0m(5,6단지 구간) ⑥ 대로3-152호선(목동동로):L=0.6km,B=25.0→28.0m(목동운동장 구간)	①~⑤ :단지별 사업완료시 ⑥ : 재건축 추진완료시	①~⑤ :단지별 사업자 ⑥ : 서울시	①~⑤ :단지별 사업자 ⑥ : 단지별 사업자 협의후결정
		■ 사업지구 외부 연결도로 확폭 및 차로운영계획 수립 ① 대로3-146호선(목동중앙로) : L=2.2km, B=25.0 → 28.0m ② 중로2-271호선(중앙로32길) : L=0.9km, B=15.0 → 18.0m ③ 중로2-276호선(목동로3길) : L=1.2km, B=15.0 → 18.0m ④ 대로2-73호선(목동동로) : L=0.3km, B=30.0 → 36.0m	①~③ :단지별 사업완료시 ④ :재건축 추진완료시	①~③ :단지별 사업자 ④ :서울시	①~③ :단지별 사업자 ④ :단지별 사업자 협의후결정

사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용

재건축 추진에 따른 예치금 절차



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

※ 사업시행자는 사업지 외부교통대책 비용을 교통개선분담금으로 납부하고 재건축부담금 부과시기 납부한 교통개선분담금 공제

- 목동 14단지~신도림동 도로개설(장기안) 중 구로구 도로개설 구간은 해당 구 도시환경정비구역에서 부담 예정

※ 외부교통개선대책에 대한 비용 분담은『서울특별시 교통영향평가 수립지침, 서울특별시고시 제2017-43호』제20조를 준용함.

- 서울특별시 교통영향평가 수립지침, 제20조 3항

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

■ 사업 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) 또는현금기부채납(재건축 상한용적률) 등 외부개선대책을 위한 재원 조달비용이 변동될 가능성이 있으므로 구체적인 우선순위 검토가 현실적으로 어려운 상황임.
- 다만, 공사기간 중 발생되는 교통정체완화 측면에서는 별도의 도로점용이 발생하지 않고 주변도로의 교통량 분산효과가 높은 안양천 연결교량 2개소를 우선 시공하고 이후 차로 점용이 불가피한 안양천로 입체화 공사를 진행하여 공사기간 중 발생되는 교통악영향을 최소화 하는 것이 타당하다고 판단됨.
- 따라서, 단지별 재건축 추진(진행)상황을 고려하여 향후 개선대책 별 우선순위를 재검토하는 것이 타당함.

■ 목동 오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

- 당초 목동오거리의 상습정체 해소 및 교통량 증가에 대비하여 목동오거리 지하차도 계획을 수립하였으나, 목동역사 하부 통과 및 강북횡단선 노선 중복 등의 문제에 따라 지하차도 계획을 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【② 목동14단지 ~ 신도림동간 연결도로, ③ 목동6단지 ~ 당산동간 연결도로】이외의 추가적인 개선대책 수립이 현실적으로 어려운 상황임.
- 따라서, 당초 목동오거리의 추정공사비인 약 1,000억원에 해당하는 비용은 본 사업시행 시 영향을 미치는 주변지역의 공공교통개선사업(목동선 경전철 사업 등)의 건립비용으로 대체토록 검토함.
- 본 사업은 지구단위계획으로 명확한 사업시행 시기를 가늠할 수 없으며, 상기 목동선 경전철 사업 등과 같은 주변지역 교통개선사업 또한 구체적인 사업시행 시기가 불투명한 상황으로 사업시기의 불일치에 따라 비용 부담방식은 예치금 형식을 통해 부담하도록 함.

2) 중심지역(목동중심지구)

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

※ 공공기여 용도 변경 시 구 도시건축공동위원회 자문을 통해 변경 가능

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

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

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

예시) 기존 용도 연면적 유지 비율 0% → 공공기여 16

기존 용도 연면적 유지 비율 50% → 공공기여 11%

기존 용도 연면적 유지 비율 100% → 공공기여 6%

3. 경미한 사항에 관한 결정조서

가. 법 규정에 의한 경미한 사항

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

경미한 사항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제18조 또는 제18에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적 · 획지면적 · 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율 · 용적률 의 한도를 초과하는 경우를 제외한다.)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정한 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시 · 군계획조례로 정하는 사항의 변경안 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

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

나. 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

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

5 지구단위계획 시행지침 (변경없음)

Ⅱ

특별계획구역7 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4. 기타사항에 관한 결정
5. 특별계획구역7 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

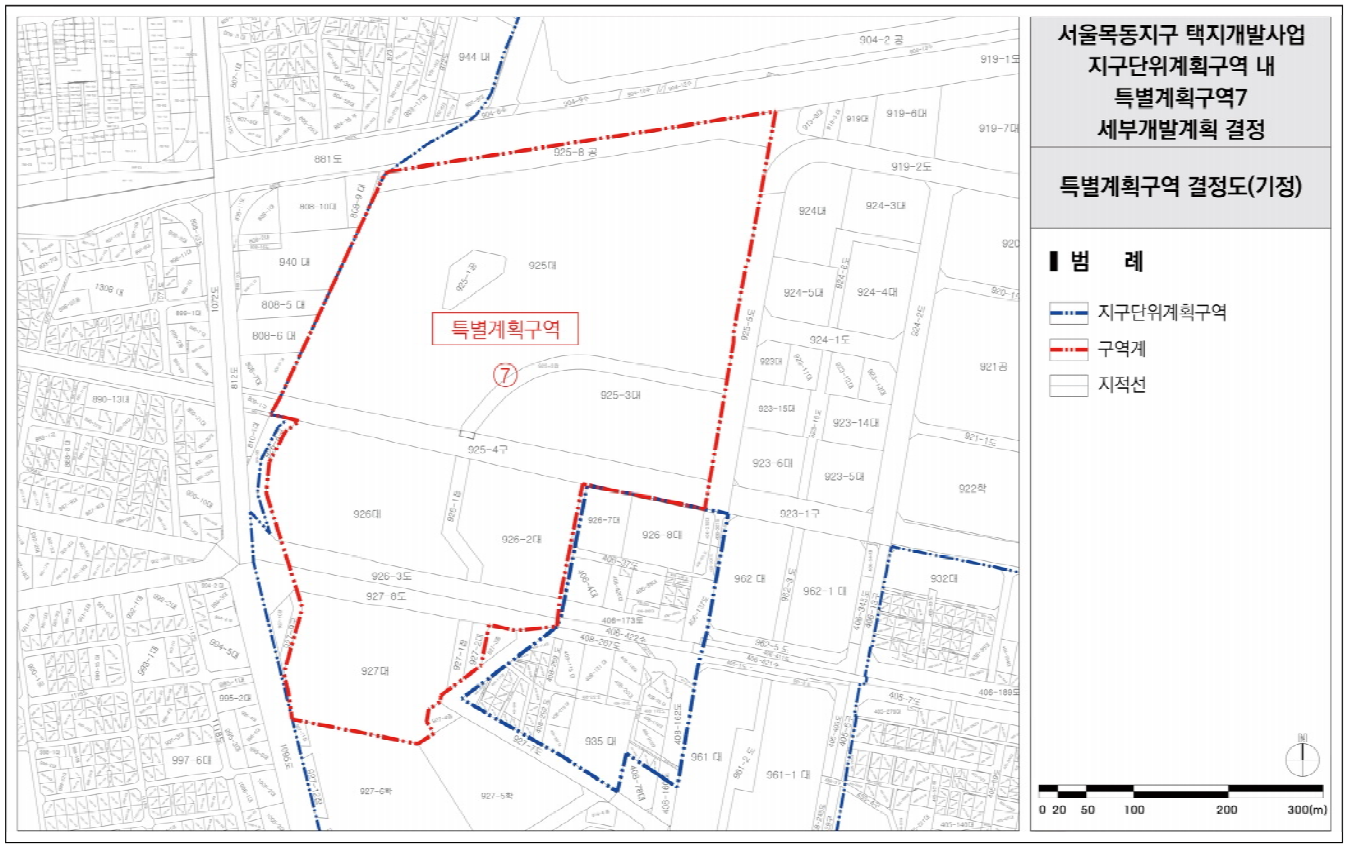
구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	⑦	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	증) 4,437.4	229,578.9	목동7단지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

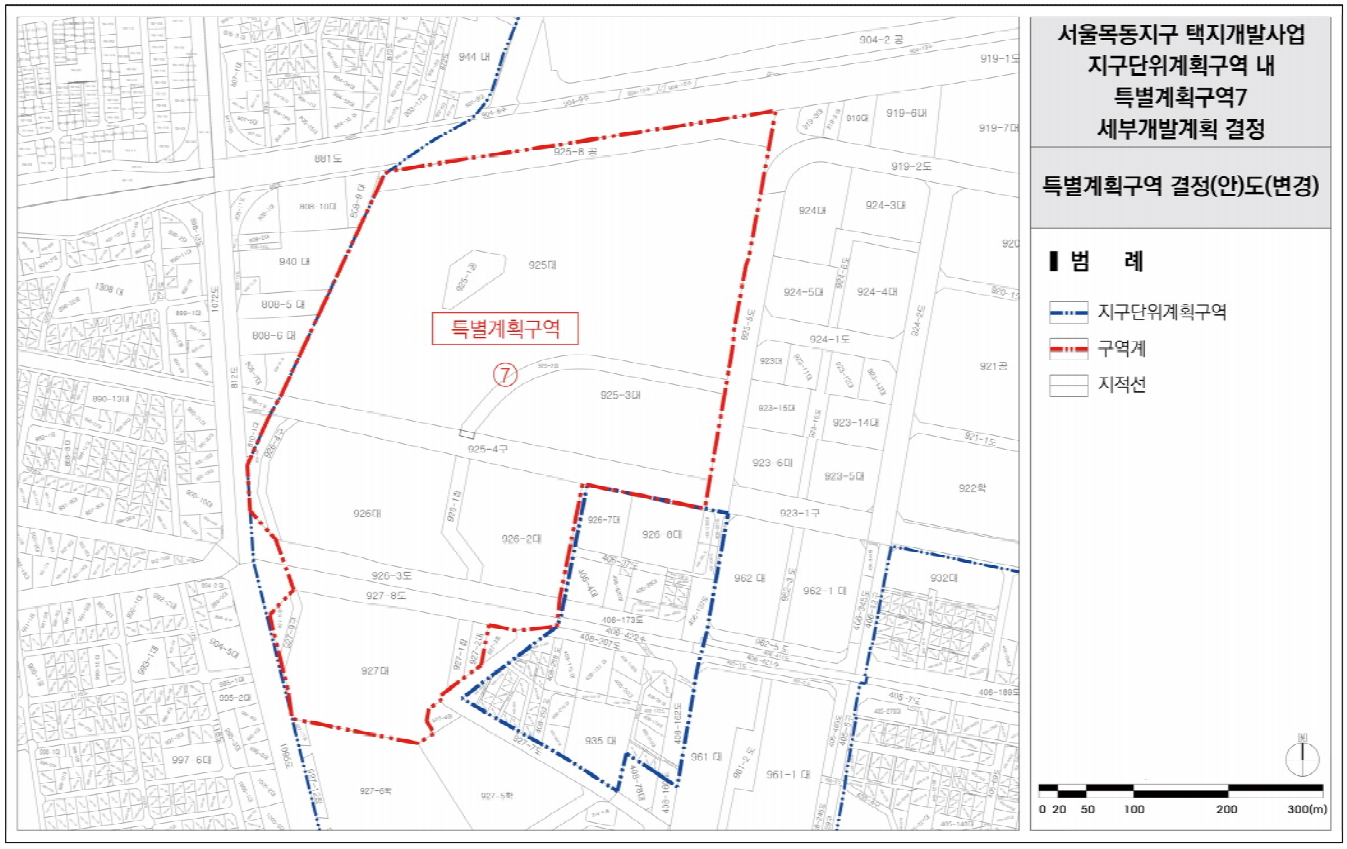
구분	구역명	변경내용	변경사유	비 고
변경	특별계획구역7	• 구역면적 변경 - 225,141.5㎡ → 229,578.9㎡ (증) 4,437.4㎡	• 특별계획구역7 계획지침에 따라 세부개발계획 수립 시 토지이용의 효율 및 통합적관리를 위해 목동역에 인접한 도시계획시설 부지(목동926-5번지 일대) 구역 내 편입	-

- 이하여백 -

〈 특별계획구역 결정도(기정) 〉



〈 특별계획구역 결정(안)도(변경) 〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경) 조서

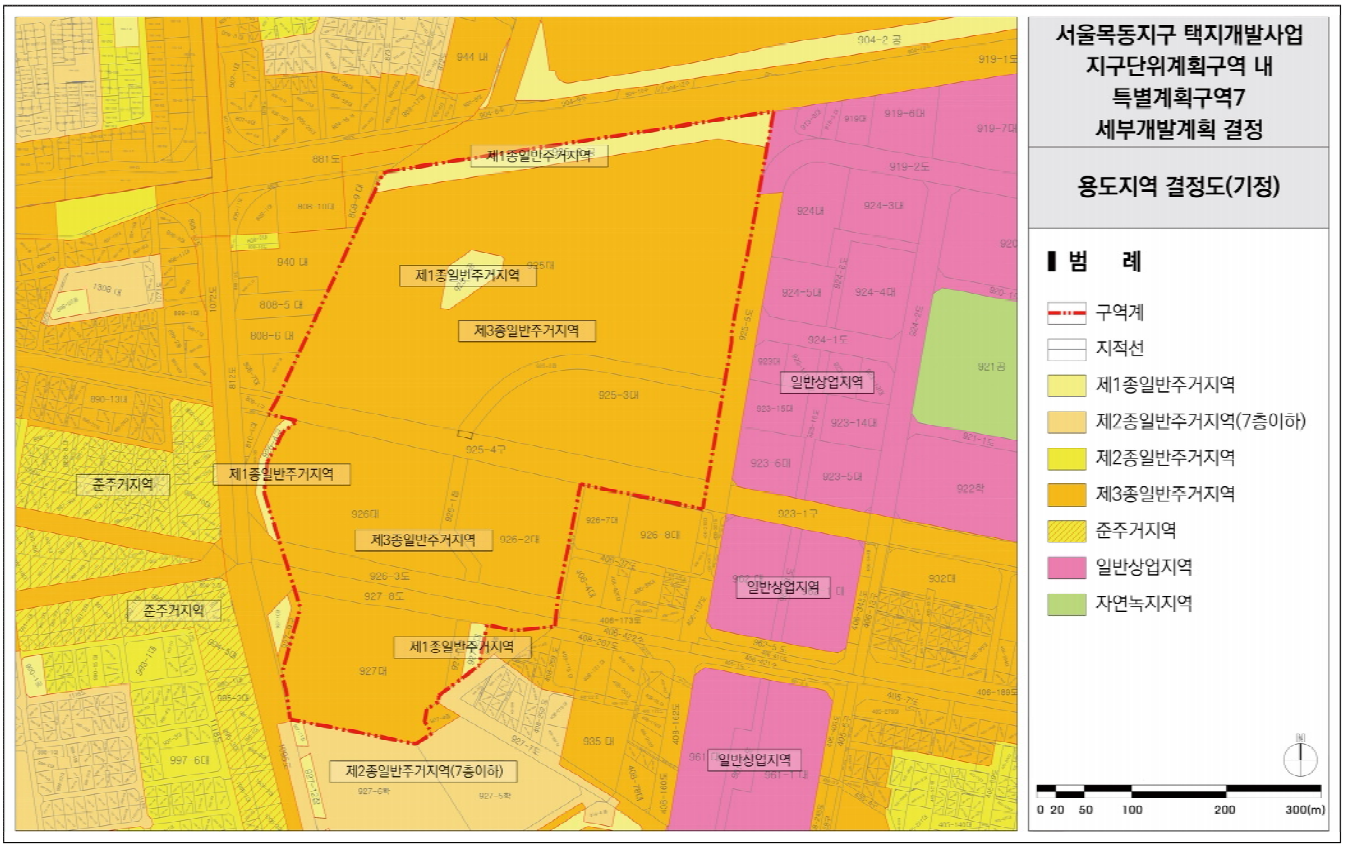
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		225,141.5	증) 4,437.4	229,578.9	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	12,879.0	증) 1,302.5	14,181.5	6.2	-
	제3종일반주거지역	212,262.5	감) 15,535.6	196,726.9	85.7	-
	준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	8.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

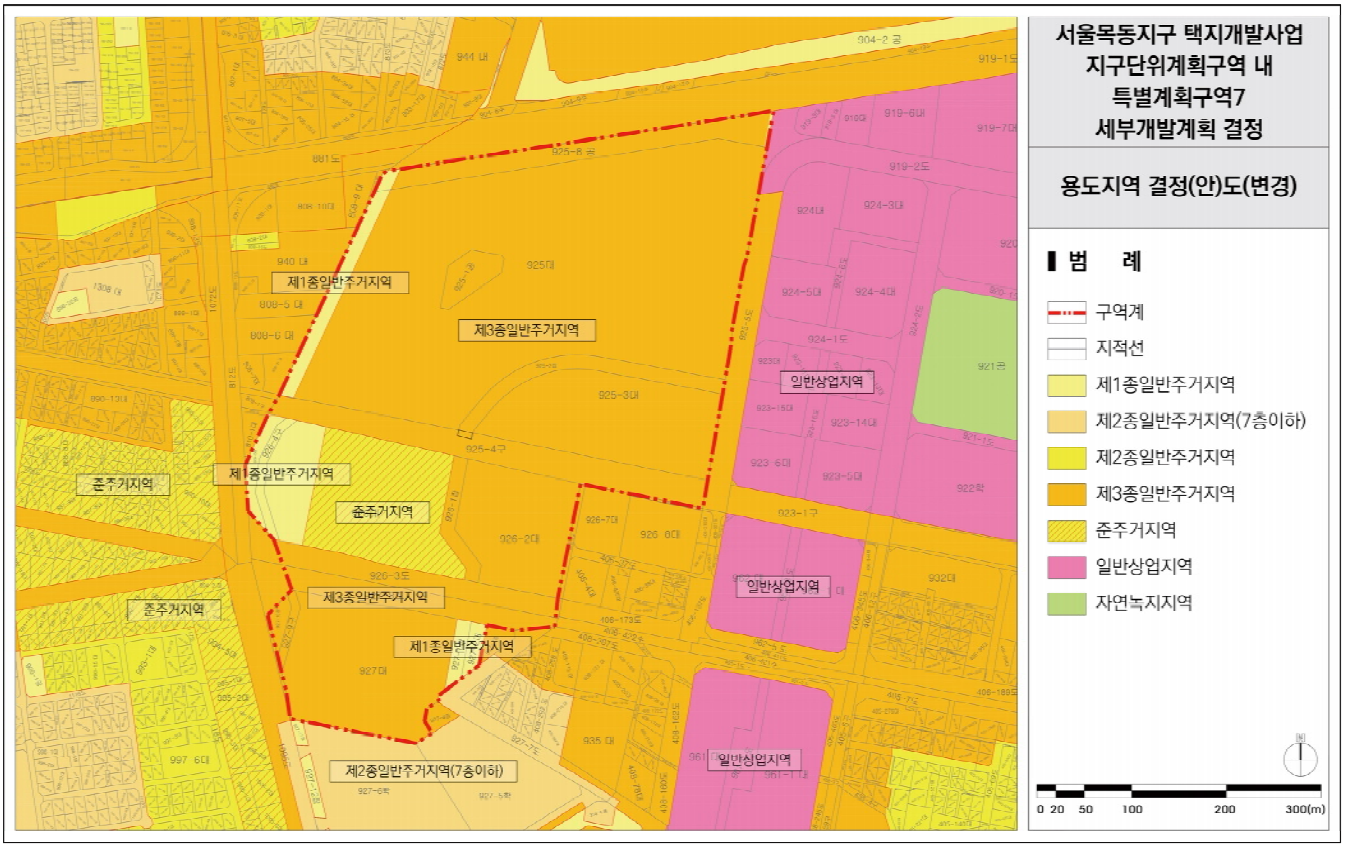
위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 목동 925-8	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,854.0	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,375.1	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,252.2	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-10	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	787.4	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	862.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,334.1	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,894.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925 서측	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,953.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-

- 이하여백 -

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정(안)도(변경) 〉



2. 도시기반시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	2	79	42	주간선	일반도로	1,550	오목교	목동 오거리		서고시422호 (94.12.27)	소로3-B와 중복결정
기정	대로	3	147	25	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
변경	대로	3	147	25~28	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
기정	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	일반도로	463	대 3-147	목동 809-1	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
신설	소로	3	B	5	특수도로	보행자 전용도로	42	목동 926-1	목동 927-1	-	서고시422호 (94.12.27)	대로2-79, 철도, 공원, 공동구와 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-147	대로 3-147	• 도로 확폭 - B = 25m→28m (증 3m)	• 원활한 교통 흐름을 위해 구역 내 도로확폭
기타도로시설	중로 1-C	• 기타도로시설 세분 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 기존 단지 내 도로로 활용되던 기타도로시설을 도로(중로)로 변경 결정
-	소로 3-B	• 보행자전용도로 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자전용도로 신설

2) 철도 결정 조서(변경없음)

구분	도로표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 5호선 소로3-B와 중복결정

※ 목동역 지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	제8어린이 공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	감)2,375.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동 926-4	-	증)8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동 927-1	-	증)1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	제8어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
Ⓒ	목동7단지 문화공원	• 문화공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 문화공원 신설
Ⓓ	목동7단지 어린이공원	• 어린이공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	감)8,854.0	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	②	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	감)862.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
폐지	③	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	감)787.4	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
폐지	Ⓑ	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-	-	-
신설	Ⓒ	7단지 서측 녹지	연결녹지	목동925 서측	-	증)3,953.2	3,953.2	-	7단지 서측

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
②	목동 927변 녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
③	927-9구 서측녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓑ	-	• 완충녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓒ	7단지 서측 녹지	• 연결녹지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 신설

3) 공공공지 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	7단지 공공공지	공공공지	목동927 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

다. 유통 및 공급시설

1) 공동구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	〃	소로3-B와 중복결정
기정	③	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	〃	어린이공원, 소로3-B와 중복결정

라. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	Ⓑ	공공청사	-	목동927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리한다.
※ 세부용도는 양천구 의견을 청취하여 서울시가 결정한다.

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공청사 신설

마. 환경기초시설

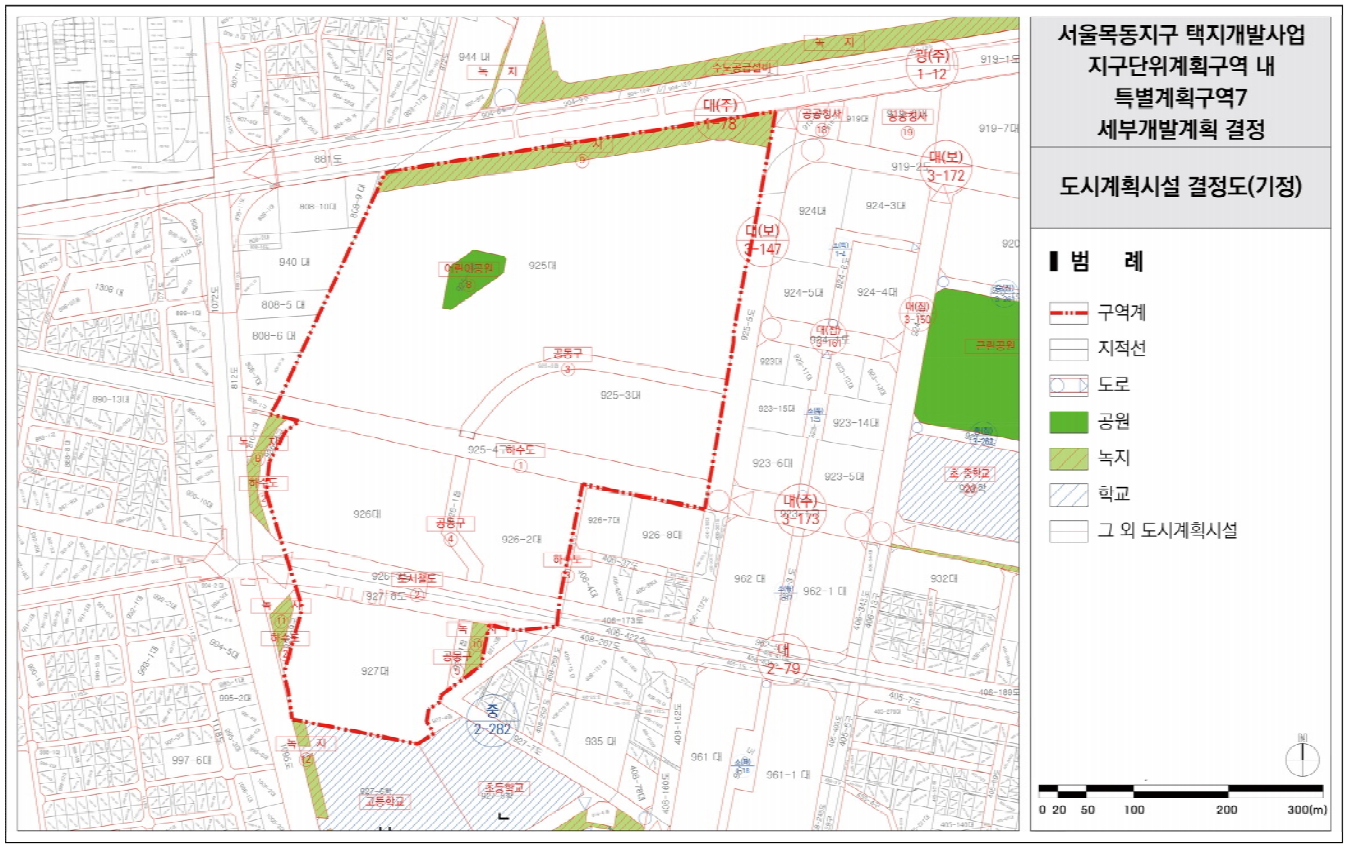
1) 하수도 결정 조서(변경)

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

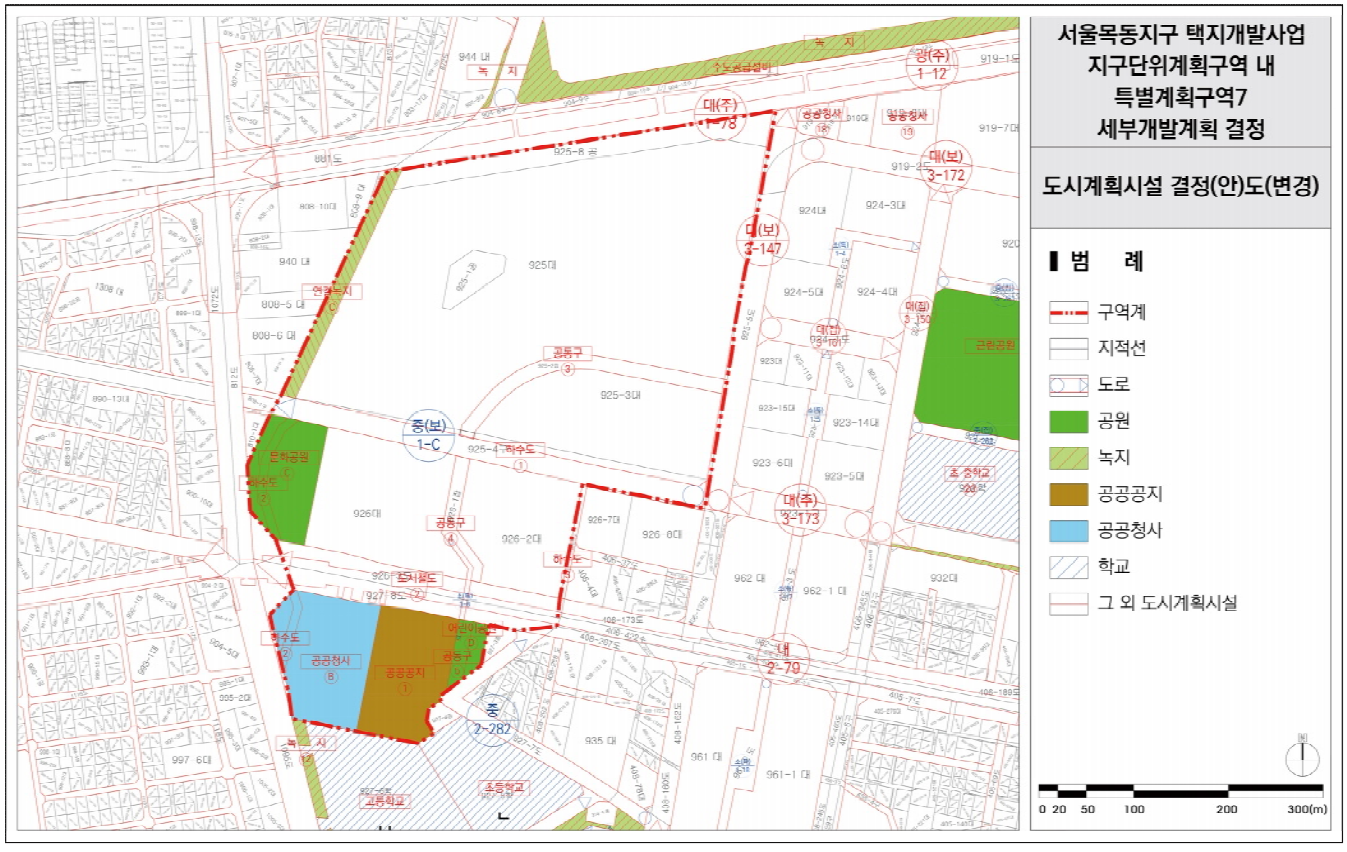
■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중앙수로 (7단지)	• 하수도 면적 변경	• 도로 선형 변경에 따라 지장물 현황을 고려하여 경계 조정

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정(안)도(변경) 〉



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	비고
A11	A11-①	목동 925	106,832.5	공동주택 및 부대복리시설
	A11-②	목동 925-3	21,536.3	공동주택 및 부대복리시설
A12	A12-①	목동 926	18,670.5	공동주택 및 부대복리시설
	A12-②	목동 926-2	13,895.1	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도계획

구분	획지	용도	비 고
지정용도	A11-①, A11-②, A12-①, A12-②	[전층] • 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설 [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	
불허용도		• 학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용	

나. 건축물의 밀도계획

1) 건폐율 계획(변경)

구분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	A11-①, A11-②, A12-②
준주거지역	60% 이하	A12-①

2) 용적률 계획(변경)

구분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% / 300% 이하	A11-①, A11-②, A12-②
준주거지역	210% 이하	230% 이하	381.55% / 400% 이하	A12-①

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비 고
	공공보행통로	열린단지	층간소음 해소	방재안전	
제3종일반주거지역	5%	5%	5%	5%	총 20%
준주거지역	10%	5%	-	5%	총 20%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
제3종일반주거지역	20.00%	50.00%	총 70%
준주거지역	151.55%	18.45%	총 170%

3) 높이 계획

구분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	49층 이하	A11-①, A11-②, A12-②
준주거지역	49층 이하	A12-①

다. 건축물 건축선 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축지정선 (부대복리시설)	목동서로변 (커뮤니티활성화용도 배치구간)	획지선으로부터 4m
건축한계선 (부대복리시설)	국회대로변 (커뮤니티활성화용도 배치구간)	획지선으로부터 6m
건축한계선	국회대로변, 공동구 서측변	획지선으로부터 10m
	목동서로변 (3층 이상 공동주택)	획지선으로부터 8m
	오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변	획지선으로부터 6m
고층부 벽면한계선	국회대로변	획지선으로부터 13m

4 기타 사항에 관한 결정조서

1. 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	도면에 표기	• 단지내 공공보행통로 - 획지 1-1 내 : 단지 중심 폭 15m - 획지 2-1 내 : 단지 중심 폭 10m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함

2. 교통처리에 관한 결정 조서

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

5 특별계획구역7 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정

구 분	계 획 지 침			비 고
위 치	• 양천구 목동 925 일대			
특별계획구역 면적	• 229,578.9㎡			
획지면적	• 161,194.9㎡ (70.2%)	획지1-1 (A11-①)	107,093.0 (46.6%)	공동주택 및 부대복리시설
		획지1-2 (A11-②)	21,536.3㎡ (9.4%)	공동주택 및 부대복리시설
		획지2-1 (A12-①)	18,670.5㎡ (8.1%)	공동주택 및 부대복리시설
		획지2-2 (A12-②)	13,895.1㎡ (6.1%)	공동주택 및 부대복리시설
기반시설면적	• 68,384.0㎡ (29.8%)	공공공지	10,983.5㎡ (4.8%)	
		공공청사	12,516.5㎡ (5.5%)	
		문화공원	8,334.1㎡ (3.6%)	
		어린이공원	1,894.2㎡ (0.8%)	
		연결녹지	3,953.2㎡ (1.7%)	
		공동구	6,707.3㎡ (2.9%)	
		도로	23,995.2㎡ (10.5%)	
용도지역	• 제3종일반주거지역(획지 1-1, 1-2, 2-2) • 준주거지역(획지 2-1) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			

구 분			계 획 지 침		비 고
기반시설 설치			• 도로(하부 하수도) : 기존 단지 내 도로로 활용 → 도시계획시설 도로(중로)로 변경 • 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m (구역내 획지1 북측에서부터 3m 확폭) • 문화공원 및 어린이공원 신설 • 연결녹지 신설 • 공공공지 신설 • 공공청사 신설 • 입체보행교(보행자 전용도로) 신설 : 폭원 5m - 입체보행교 신설에 따른 대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정 ※ 세부개발계획(정비계획) 수립 시 목동역 지하철 출입구 인접 도시계획시설(녹지-하수도-공원)부지를 구역에 편입을 검토하고 토지이용의 효율 및 시민 편의를 위해 지상부 통합적 관리 방안(공원시설과의 통합, 하수도 중복결정 등) 마련 필요		
건축물의 용도 밀도	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		
		지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		[전층] • 공동주택 • 부대복리시설
	건폐율		제3종일반주거지역	• 50% 이하	획지1-1, 1-2, 2-2
			준주거지역	• 60% 이하	획지 2-1
	용적률		제3종일반주거지역	• 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하	획지1-1, 1-2, 2-2
			준주거지역	• 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/381.55%이하/400%이하	획지 2-1
	높이	층수	• 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능		획지
		저층배치구간	• 목동서로변 : 폭원 16m - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하		
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)		• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m		획지
	건축 한계선		• 국회대로변, 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 : 획지선으로부터 6m		
	부대복리시설 건축 한계선		• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m		
	고층부 벽면 한계선		• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m		

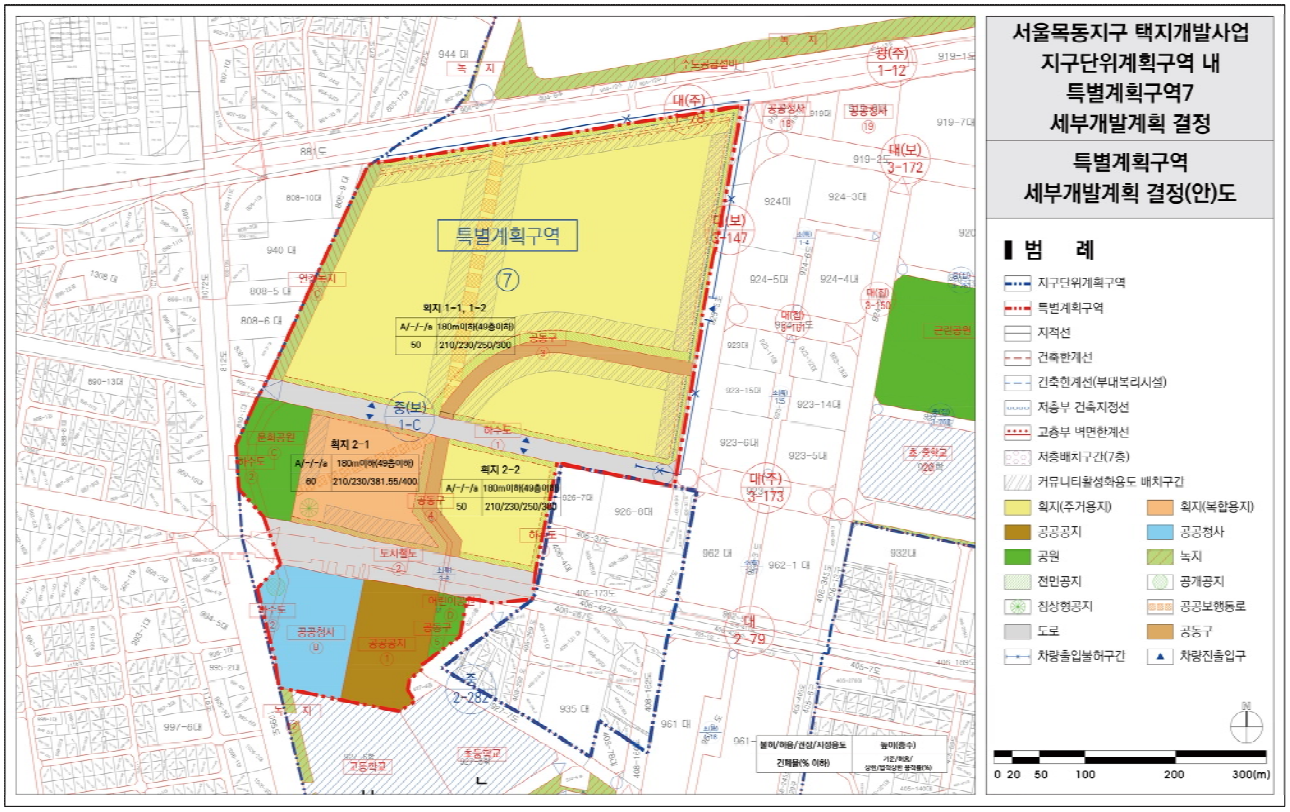
구 분		계 획 지 침	비 고
대지 내 공지	공공보행 통로	• 단지내 공공보행통로 : 획지1-1 내부 폭 15m, 획지2-1 내부 폭 10m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부 등본 '을구'에명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	
	전면공지	• 공동구 서측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 10m • 국회대로변 부대복리시설 건축한계선, 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m • 목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	
	공개공지, 침상형공지	• 획지 2-1 내 침상형공지 계획 • 공공청사 내 공개공지 계획	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	• 목동서로변, 국회대로변 • 획지1-1 내 공공보행통로변, 공동구변 • 획지2-1 내 오목로변, 문화공원변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	

구 분		계 획 지 침	비 고
기타 사항	경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립 • 국회대로 변 특화주동을 배치하여 전면성을 확보하고 목동 4단지와 연계하여 20~25층 수준의 적정 높이계획 수립	
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴,라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 국회대로변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능) • 자전거·보행자 겸용도로 : 오목로, 신설도로	
	복합개발	• 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) • 가로환경 개선을 위한 목동역지하철 출입구를 대지 내 개설 ※ 목동역지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획	

※ 1) 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

2) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

〈 특별계획구역7 세부개발계획 결정(안)도 〉



Ⅲ

정비계획 및 구역지정 신청서

1. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 양천구 목동 7단지 일대는 목동 신시가지 개발계획으로 선형 도시축 중심의 신시가지로서 자족적인 주거단지로 계획되었으며, 30여년이 지나 주택이 노후화됨에 따라 재건축 시기가 도래함

○ 목동택지개발지구 지구단위계획(서고시제2023-408호)을 통해 서남권 대표 주거단지 조성을 위한 통합적 공간구조 설정을 완료하였으며, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 정비구역 지정이 필요한 실정임

○ 이에 따라 '2030 도시 및 주거환경정비기본계획', '서울시 지구단위계획 수립기준' 등 상위 및 관련 계획에 적합하도록 정비계획을 수립하고자 함

2) 계획의 목적

○ 목동7단지 재건축사업과 관련된 정책방향을 고려한 정비계획 수립 필요

- 안전진단 최종 통과하여 재건축 요건을 충족하였기에 정비구역 지정 필요
- 서울시 주택공급 활성화 정책방향에 따라 공공임대주택의 공급 확대 등을 반영한 정비계획 수립 필요

○ 주변 여건 변화에 대응하며, 단지 특성을 고려한 종합적인 정비 방향 제시

- 목동택지개발지구의 중심 위상을 고려한 토지이용계획 수립
- 목동역, 오목로, 국회대로 등 교통 친화적 입지 활용
- 국회대로 상부 공원화와 연계된 공간적 계획 필요
- 오목로로 인한 남북 단지 물리적 단절 극복 필요

○ 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고, 주민의견을 반영한 정비사업의 원활한 시행 필요

나. 계획의 범위

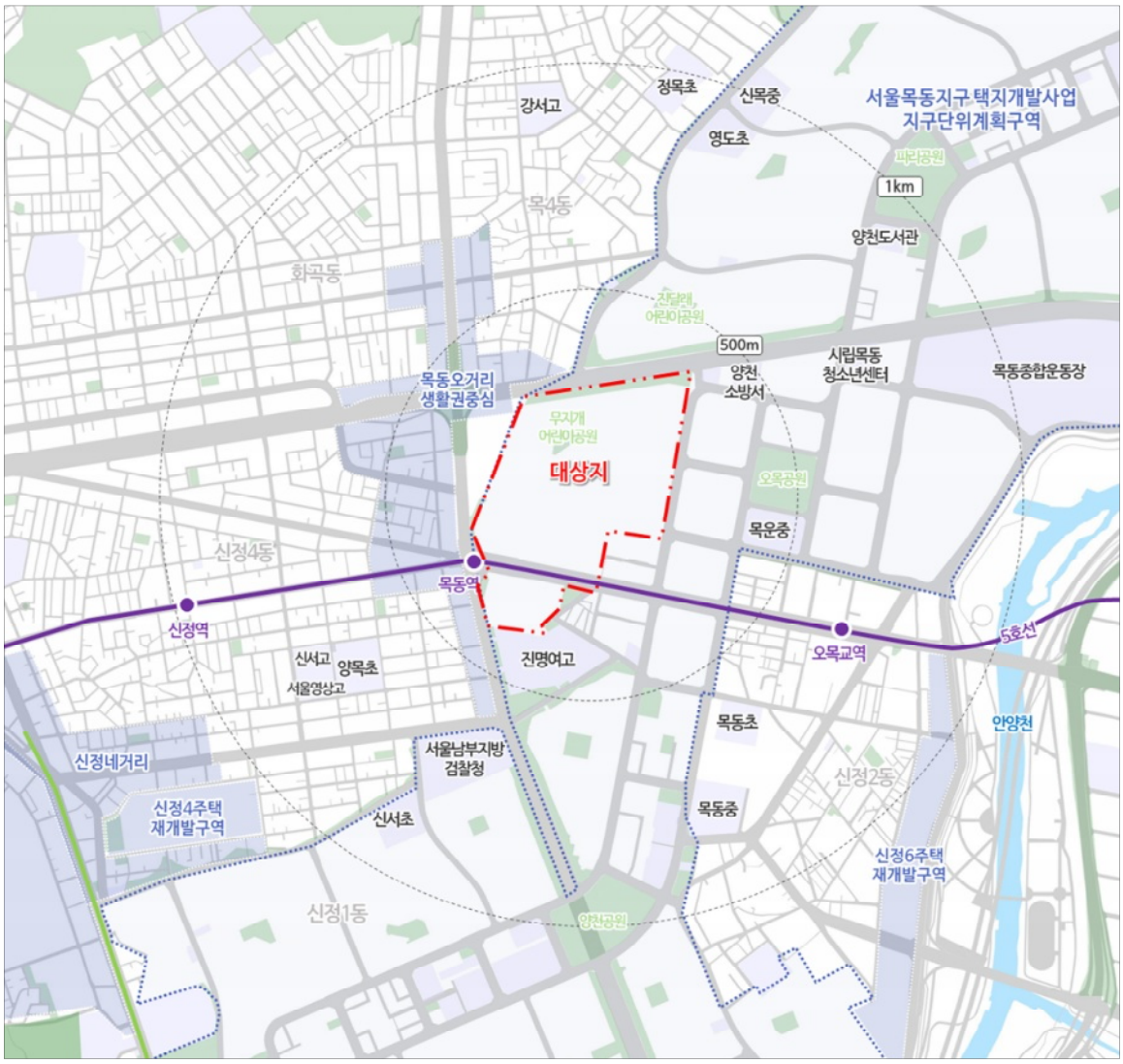
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 목동 925일대
- 면적 : 229,578.9㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2030년(착공 2027년, 입주 2030년)

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 계획의 추진현황

- ’18.03.14. : 예비안전진단 통과
- ’19.11.08. : 목동7단지 재건축 추진준비위원회 출범
- ’20.11.07. : 1차 정밀안전진단 통과
- ’23.01.09. : 안전진단 최종 통과
- ’23.06.29. : 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 접수
- ’23.08.~09. : 관련부서 사전협의
- ’24.06.25. : 신속통합기획 자문사업 1차 자문회의
- ’25.01~02. : 주민공람 및 관련부서 협의
- ’25.03.11. : 신속통합기획 자문사업 2차 자문회의
- ’25.04.08. : 신속통합기획 자문사업 3차 자문회의
- ’25.06.18. : 서울시 도시계획위원회 심의

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 주변 간선도로 재구조화 및 대중교통 체계 변화로 인한 접근성 증대

- 국회대로, 오목로 등 간선도로와 연접해 있으며, 5호선 목동역에 면해 있어 교통이 편리한 지역
- 국회대로 지하화 및 상부공원 조성사업('17.~25.), 서부간선도로 지하화 사업('21.09 개통) 등으로 인한 주변 간선도로 재구조화

2) 변화하는 목동지구 전체의 통합적 고려 필요

- 대상지 북측에 위치한 국회대로 공원화 계획과 연계하는 보행 친화적인 녹지축 계획 필요
- 목동택지개발지구 지구단위계획을 고려하여 재건축 정비사업 추진 예정인 타 단지와의 연계 필요
- 목동 유수지 발전구상 고려 필요

3) 목동 택지개발지구의 중심에 위치한 단지

- 동측으로는 상업·문화 중심지인 목동 중심지구 및 오목공원 등과 인접하여 위치하며, 서측으로는 목동역을 중심으로 목동로데오 거리와 연접함
- 단지 북측에 목1동 주민센터, 양천소방서가 위치하며 남동측에 진명여고, 서정초가 인접하여 위치

〈 광역현황도 〉



나. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-	도로	12,646.8㎡	-	-
			공원	2,375.1㎡		
			녹지	11,974.2㎡		
			공동구	7,800.5㎡		
			하수도	14,650.2㎡		

토지현황	구분	계	사유지	국공유지 (관리청별)			비고
				소계	서울시	양천구	
	면적(㎡)	229,578.9	180,149.9	49,429.0	43,957.5	5,471.5	-
	필지수	18	5	13	9	4	-

건축물현황	구분	계	허가 유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	38	38	-	34	34	-	4	4	-	-
	호수	255	255	-	234	234	-	21	21	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지등 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	2,550	1,397	1,153	6,376	3,493	2,883	2,586	2,583	3	-	-

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	**합계**	**100.0**	**38**	**38**	**-**	**-**
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	97.4	37	37	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	2.6	1	1	-	-
존치기간별	**합계**	**100.0**	**38**	**38**	**-**	**-**
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	100.0	38	38	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	**합계**	**100.0**	**38**	**38**	**-**	**-**
	유허가	100.0	38	38	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 1) 상기사항은 건축물 총 동수(38동) 중 노후·불량건축물 38동에 관한 사항임
2) 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정
3) 노후도 산정기준 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

2) 호수밀도 현황 : 해당없음

3) 주택접도율 현황 : 해당없음

4) 과소필지 현황 : 해당없음

5) 구역지정 요건 관련 종합의견

○ 노후·불량건축물로서 기존세대수가 200세대 이상이며, 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역임

○ 2023년 01월 09일, 정밀안전진단 최종 통과하여 재건축 요건을 충족함

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 존치기간별 현황도

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 10년 미만
- 10~19년
- 20~29년
- 30~39년
- 40년 이상

다. 상위 및 관련 계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가. 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

■ 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

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

나. 도시공간구조 설정

■ 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

구 분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	· 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 · 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 · 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	· 광역 경제권의 일다리 및 다기능 복합 중심지로 육성 · 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,성수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,**목동**,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	· 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	· 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 · 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

2) 2030 서울생활권 계획 ※ 2040 서울생활권계획 수립 중

가. 목표 및 전략

사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권

■ 목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

- 목동중심지구 상업,문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화

■ 목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련

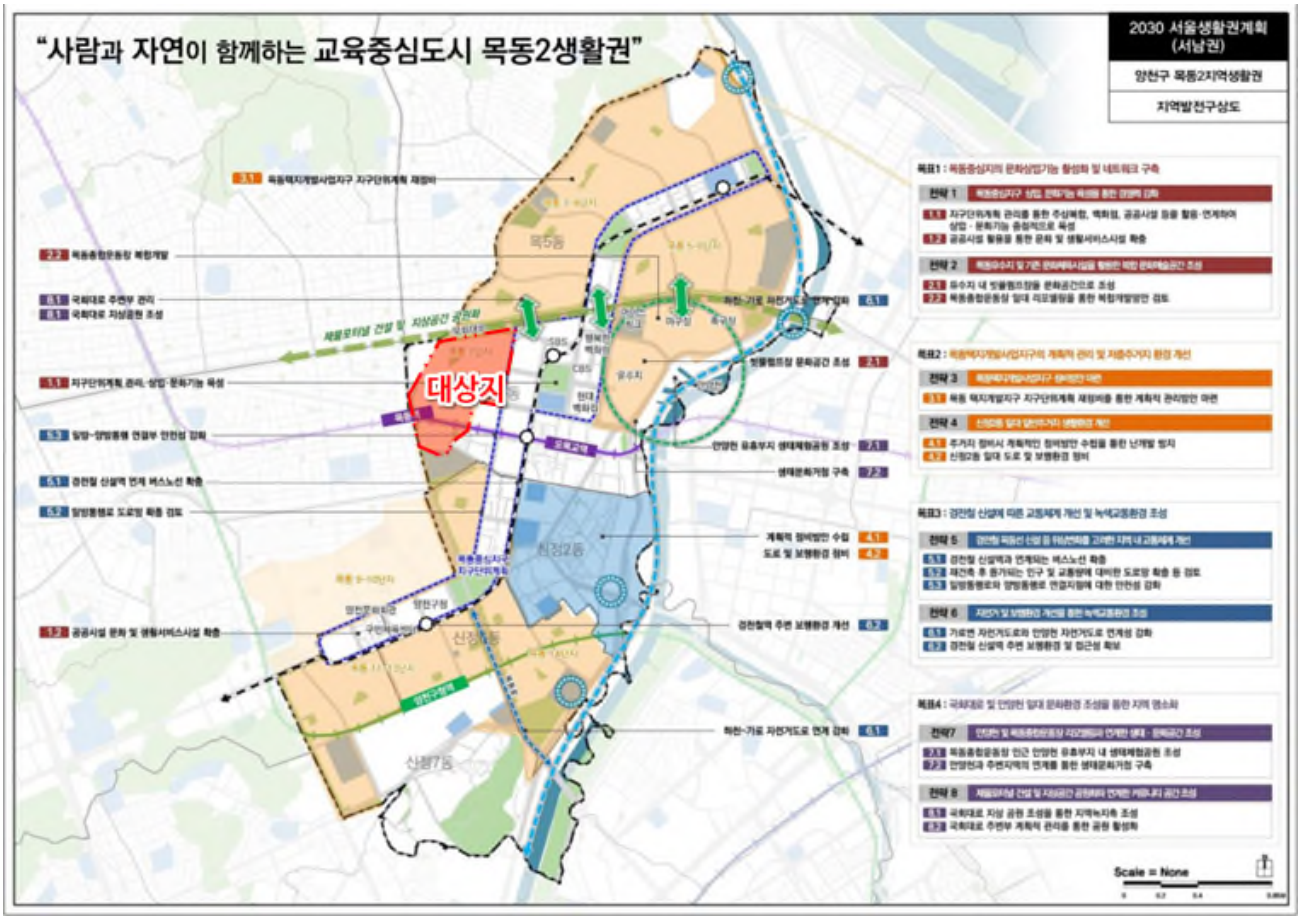
■ 목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

- 경전철 목동선 시설 등 위상변화를 고려한 지역내 교통체계 개선

■ 목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

- 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태·문화공간 조성

〈서남권 양천구 목동2 지역생활권 지역발전구상도〉



나. 생활서비스시설 분석

■ 목동2 생활서비스시설 분석 결과

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설

- 서비스 소외지역이 일부 발생하며, 시 평균 대비 시설 개소가 1/3수준인 청소년아동복지시설 확충을 위하여 정비사업과 연계한 공급/운영계획 수립 필요

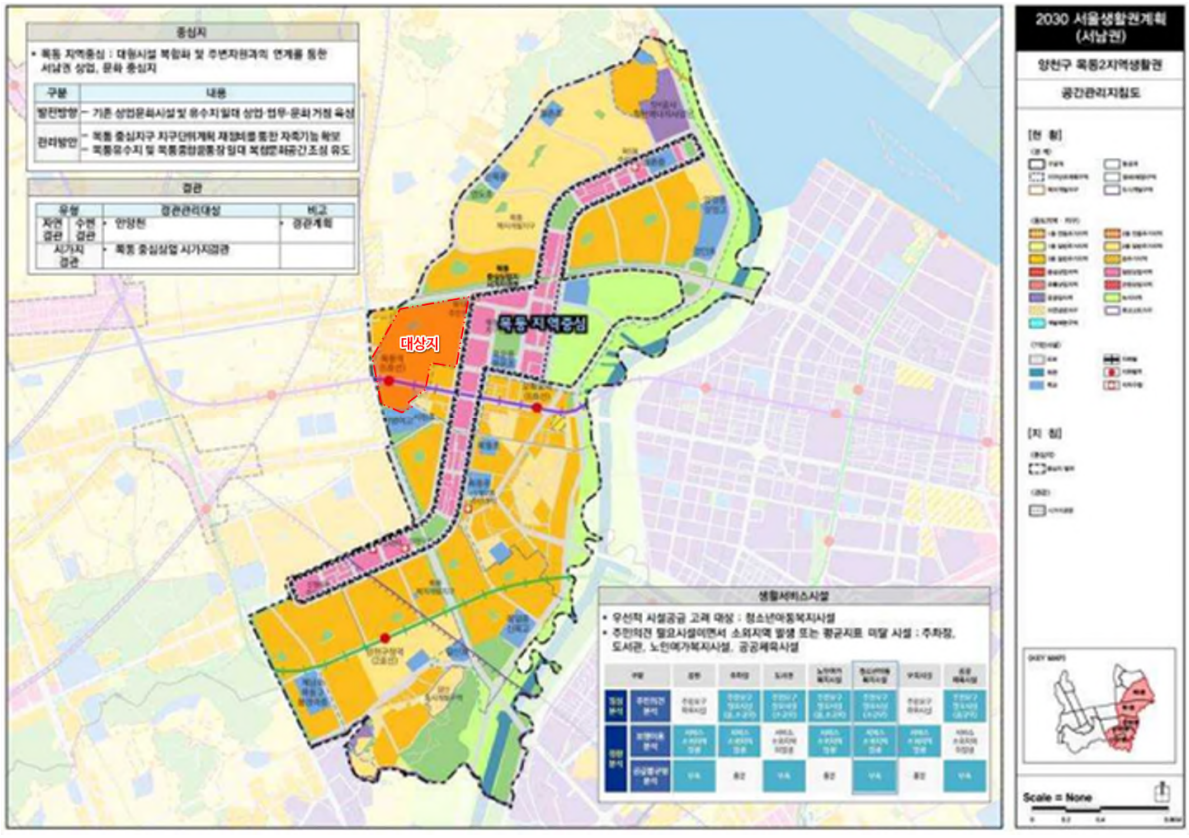
○ 주민의견분석 결과 필요시설

- 중규모시설 : 다목적체육센터, 공영주차장, 노인종합복지관
- 소규모시설 : 소규모 공영주차장, 청소년독서실, 작은도서관, 소규모 노인복지센터

〈서남권 양천구 목동2지역생활권 생활서비스시설 분석표〉

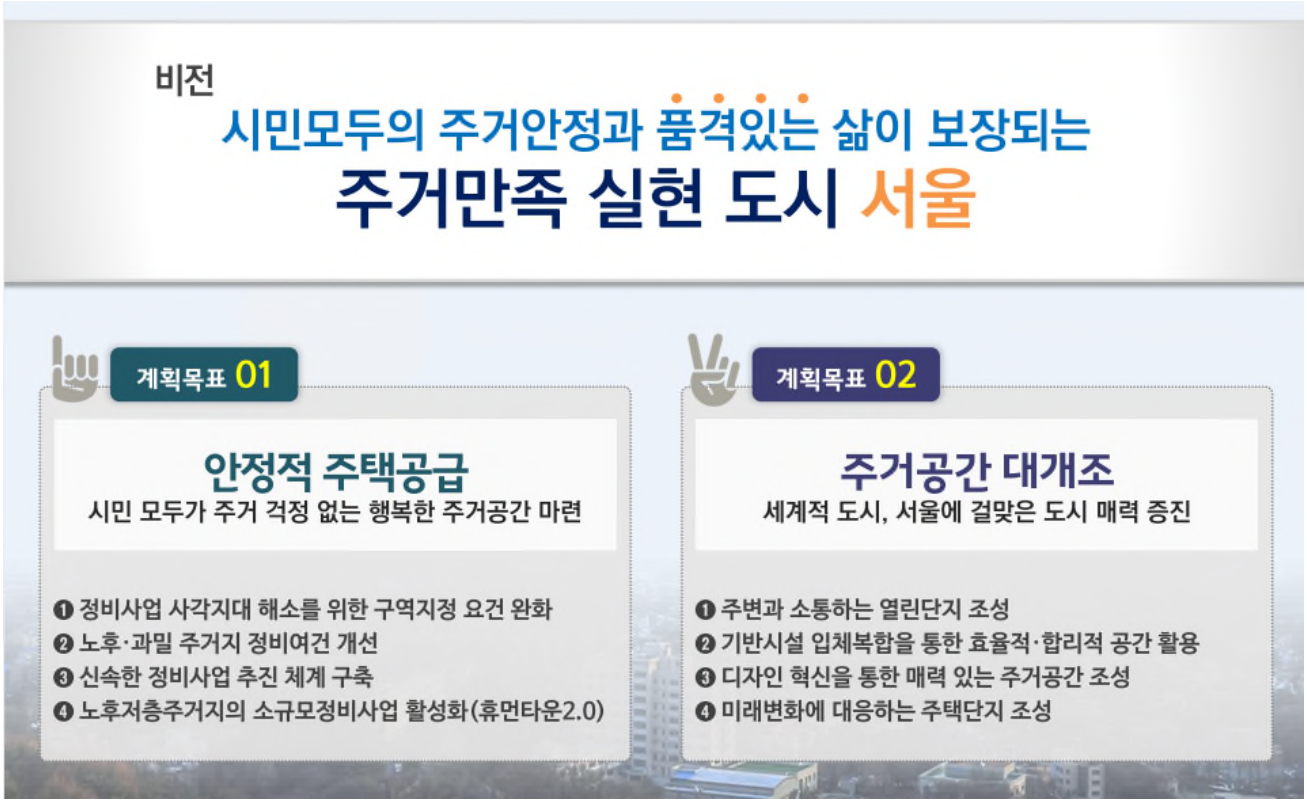
구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족

〈서남권 양천구 목동2지역생활권 공간관리지침도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

가) 정비기본계획의 비전 및 목표



나) 정비기본계획의 세부 추진전략

■ 목표1 : 안정적 주택공급

○ 전략1-1 : 재개발 정비구역 지정요건 완화 / 전략1-2 : 저층주거지 사업추진 여건 개선

○ 전략2-1 : 현황용적률 인정 범위 확대 / 전략2-2 : 사업성 보정계수 도입 / 전략2-3 : 역세권 일대 준주거 상향 및 공공기여 완화

○ 전략3-1 : 재건축 패스트트랙 도입 / 전략3-2 : 정비사업 통합심의위원회 본격 추진

○ 전략4-1 : 소규모정비형 주거환경개선사업 적극 추진 / 전략4-2 : 휴먼타운2.0 시범사업 추진

■ 목표2 : 주거공간 대개조

○ 전략1-1 : 생활공유가로, 담장없는 단지 계획

○ 전략2-1 : 입체복합시설

○ 전략3-1 : 창의혁신 우수디자인 적용 / 전략3-2 : 공공건축물 디자인·품질 제고 / 전략3-3 : 수변·녹지 연계 특화 디자인

○ 전략4-1 : 기후동행 인센티브 / 전략4-2 : 다양한 평형·평면 도입 / 전략4-3 : 로봇친화 미래지향형 조성 / 전략4-4 : 미래전략용지 확보

다) 목동2 주거생활권 관리방향

○ 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역 주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본경관계획을 준용하고 보행환경 개선 및 접근로를 다양화함.

○ 80년대 초중반에 건립된 목동 택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

■ 목1동 주거생활권 관리방향

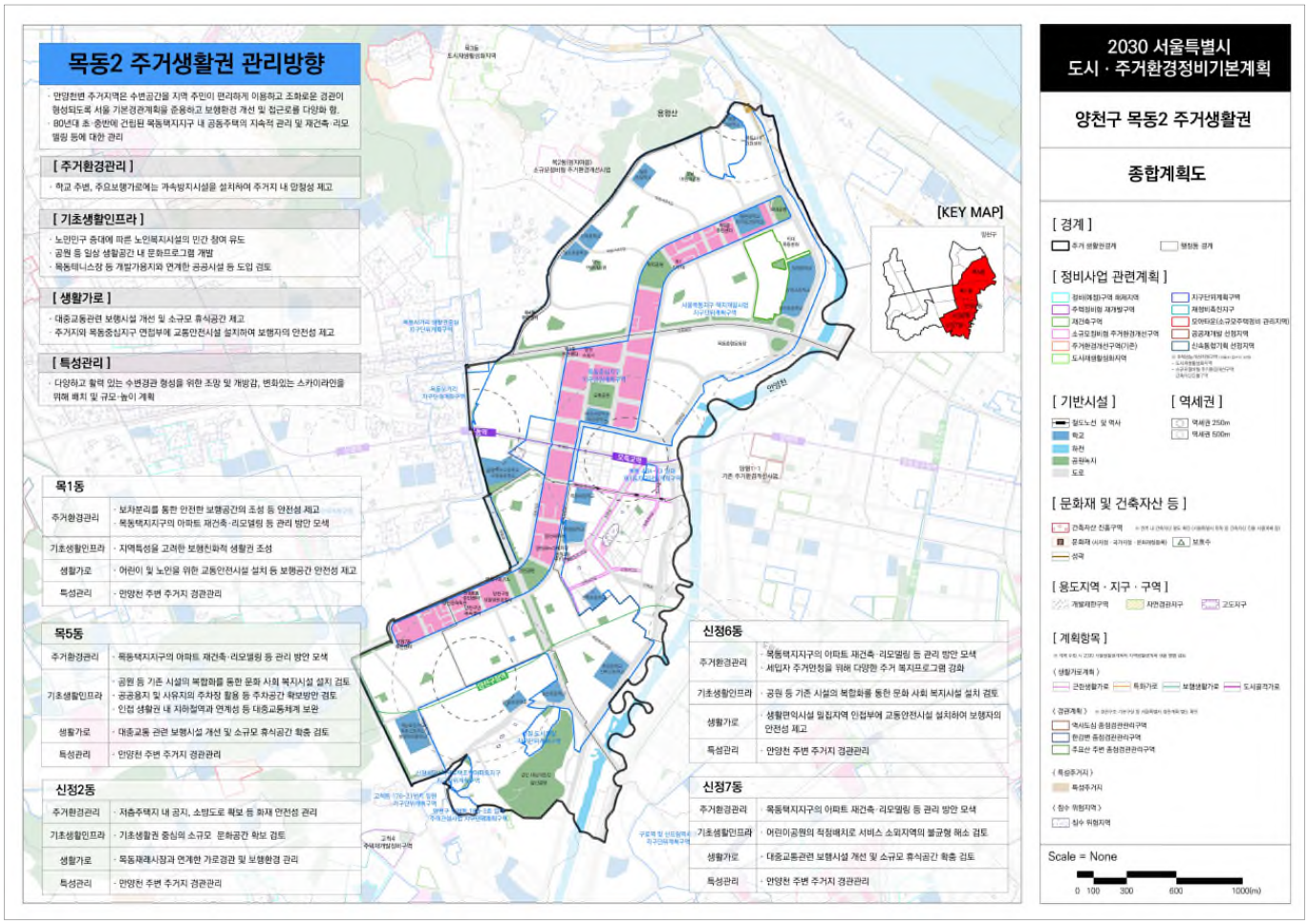
○ 주거환경관리 : 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안전성 제고
목동택지지구의 아파트 재건축·리모델링 등 관리 방안 모색

○ 기초생활인프라 : 지역특성을 고려한 보행친화적 생활권 조성

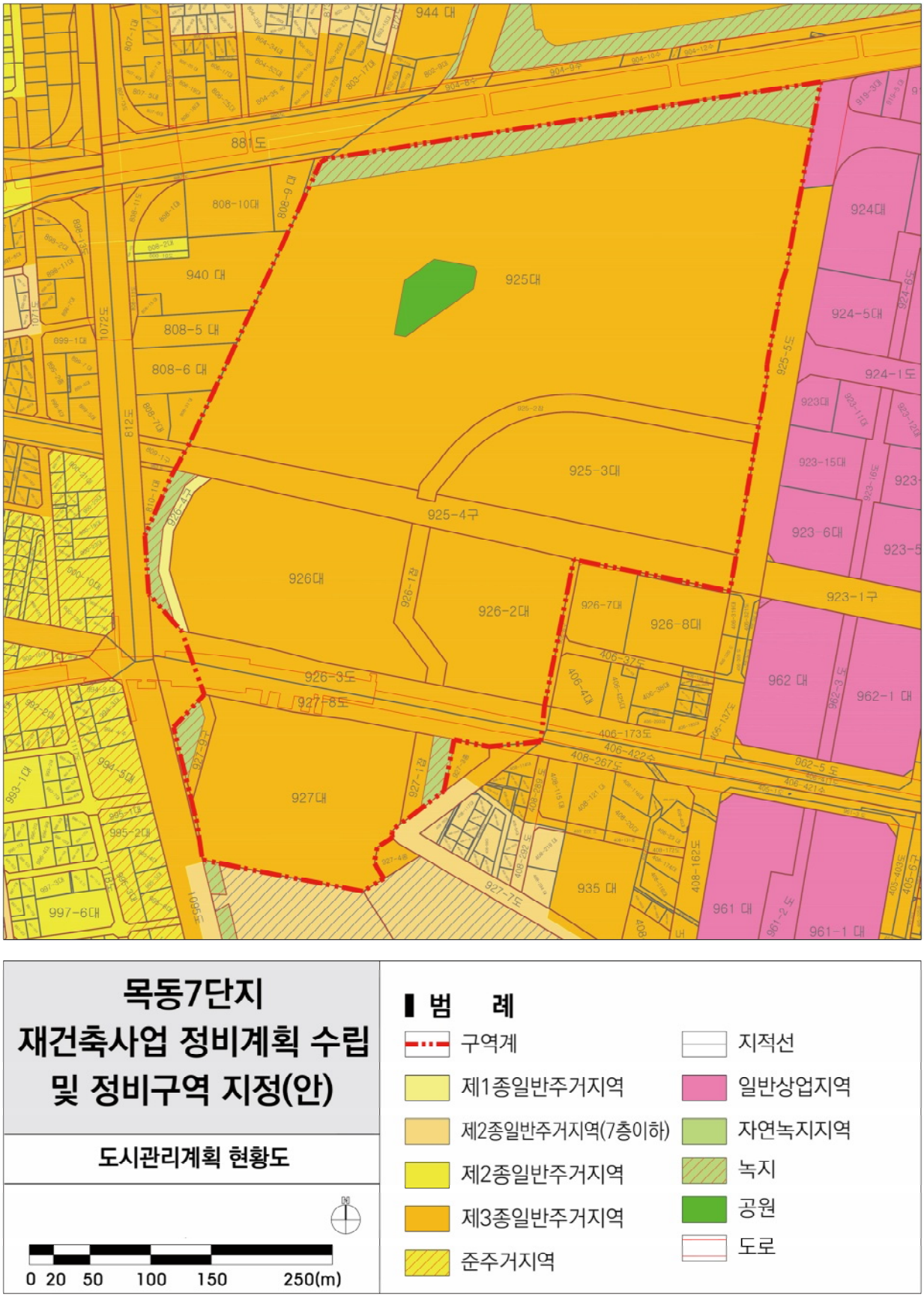
○ 생 활 가 로 : 어린이 및 노인을 위한 교통안전시설 설치 등 보행공간 안전성 제고

○ 특 성 관 리 : 안양천 주변 주거지 경관관리

〈양천구 목동2주거생활권 종합계획도〉



5) 도시관리계획 현황


944 대
881도
808-10대
808-9대
940 대
925대
808-5 대
808-6 대
1072도
812도
924대
924-5대
924-1도
925-5도
923대
923-15대
925-3대
925-4구
926대
926-1대
926-2대
926-7대
926-8대
923-6대
923-1구
962 대
962-1 대
926-3도
927-8도
406-37도
406-173도
406-422숙
406-267도
962-5 도
927대
927-1대
935 대
961 대
961-1 대
997-6대
1095도
406-162도
927-7도
범 례
구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
지적선
일반상업지역
자연녹지지역
녹지
공원
도로
목동7단지
재건축사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안)
도시관리계획 현황도
0 20 50 100 150 250(m)

라. 관련 법규 검토

1) 정비구역 지정 요건

조 항	관 련 내 용
정비계획의 입안 대상지역 (도시정비법 시행령 [별표1])	3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지 면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택 밀집지로서 안전진단 실시 결과 3분의 2이상이 재건축 필요 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 입안 대상지역 (도시정비법 시행령 [별표1])	4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.
정비계획 입안 대상지역 요건 (서울특별시 도시정비조례 제6조)	② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다. ③ 영 [별표 1] 제4호 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다. ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

2) 재건축사업의 입안제안

조 항	관 련 내 용
재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 (도시정비법 제12조)	① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. 1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

조 항	관 련 내 용
재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 (도시정비법 제12조)	2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 ③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

3) 공원 및 녹지 확보 기준

조 항	관 련 내 용
공원녹지법 제14조	② 다음 각 호의 계획(이하 “개발계획”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다. 2.「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획 3.「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획
공원녹지법 시행령 제12조	법 제14조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발”이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 개발을 말한다. 2. 법 제14조제2항제2호에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업. 다만, 제1호 · 제3호 · 제5호 내지 제8호에 의한 개발사업의 부지 안에 포함된 주택건설사업을 제외한다. 4. 법 제14조제2항제3호에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 주택재개발사업 · 주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 제2호에 해당하는 경우에는 제2호의 기준을 적용한다.
공원녹지법 시행규칙 제12조	2. (「주택법」에 의한 주택건설사업계획) 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 4. (「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획)5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

4) 주택 확보 기준

조 항	관 련 내 용
임대주택 및 주택규모별 건설비율 (도시정비법 제10조)	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

조 항	관 련 내 용
주택의 규모 및 건설비율 (도시정비법 시행령 제9조)	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. 3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하 ② 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 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
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토부교통부고시 2022-720호 제5조)	①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

5) 국민주택규모 주택 확보 기준

조 항	관 련 내 용
재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (도시정비법 제54조)	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다. ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거

조 항	관 련 내 용
재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (도시정비법 제54조)	를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는「건축법」제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
국민주택규모 주택 건설비율 등 (서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조)	① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
국민주택규모 주택의 공급 및 인수 (도시정비법 제55조)	① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다. ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. ③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 목동 택지개발지구의 중심에 위치한 단지로 위상 증대

- ○ 주변 목동 신시가지 아파트의 재건축 움직임이 활발하게 이루어짐에 따라 도시공간 변화 예상
- ○ 목동택지개발지구 중심에 위치하고 있으며 국회대로, 오목로 등 간선도로와 5호선 목동역에 면해 있어 목동의 진입부이자 상징적인 역할 수행

2) 풍부한 공원 및 녹지공간

- ○ 대상지 북측으로 국회대로 상부 공원화 사업 진행중으로 대규모 공원녹지축 형성 예정이며 동측으로는 오목공원과 인접
- ○ 국회대로 상부 공원부터 목동 아파트 일대 공원 등을 보행·녹지축으로 연결하여 그린 네트워크 조성

바. 종합분석

1) 목동의 진입부로서 상징성을 가지는 높이 계획 필요

- ○ 국회대로 변 및 역세권 입지에 비해 특색없는 도시경관
- ○ 역세권 중심지 위상에 걸맞는 고층 주동의 입체적 경관계획 필요

2) 대상지 내외 기존 도시계획시설을 고려한 기반시설 및 공공기여 계획

- ○ 지하 도시계획시설로 하수도 2개소, 공동구(국가보안시설) 3개소 존재로 이전 어려움
- ○ 목동중심지구의 노후된 양천구청사 이전 필요성 대두

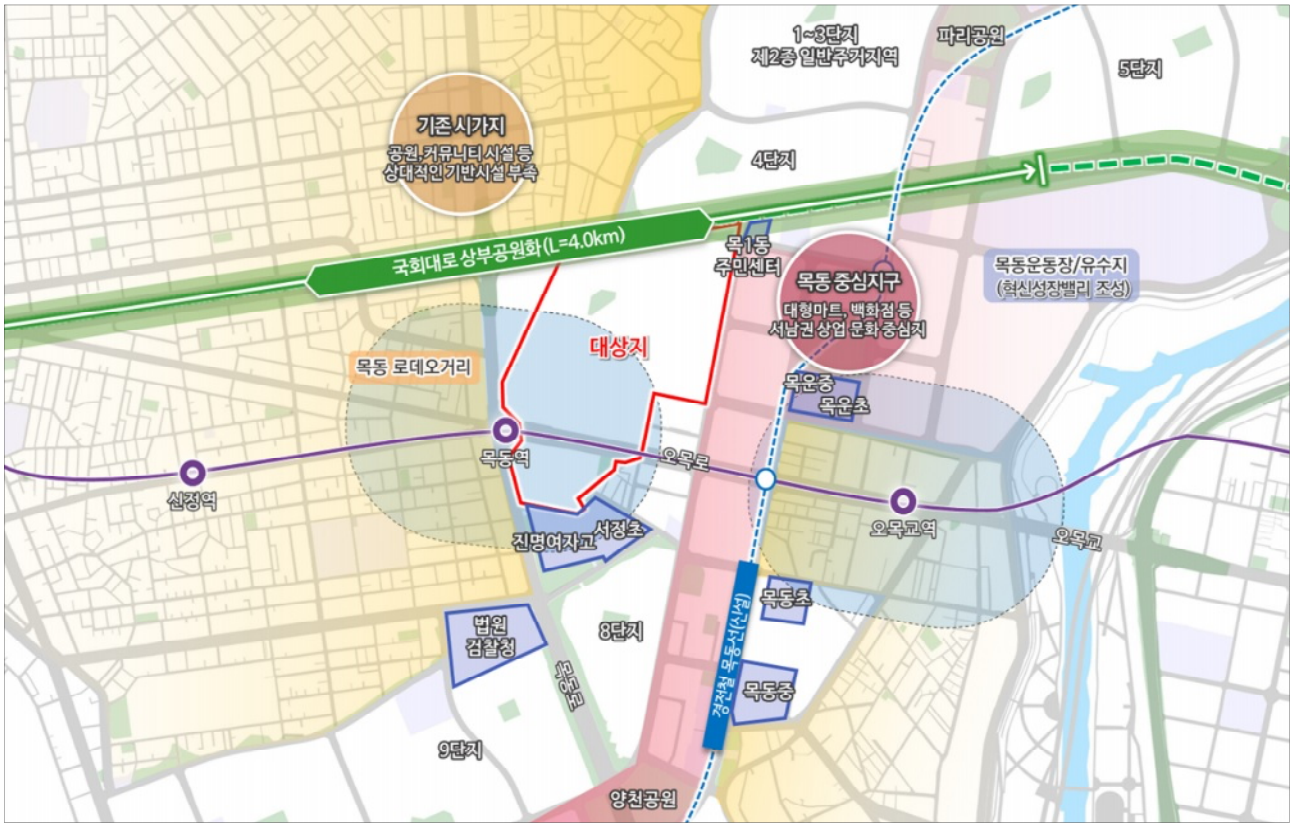
3) 양호한 대상지 주변 공원의 네트워크 구축 및 특성화된 공원 계획

- ○ 대상지 일대 오목공원, 파리공원 등 대규모 공원 위치
- ○ 대상지 북측의 국회대로 상부 공원화 계획과 연계된 공원 네트워크 필요

4) 합리적인 단지 진출입동선 계획 필요

- ○ 국회대로, 오목로 등 간선도로에 면하고 있으며, 간선도로변으로 차량진출입 불가능
- ○ 오목지하차도 및 등촌지하차도 등 간선도로 내 지하차도로 단절된 통학로 연결을 위한 대책 필요
- ○ 단지 내 도로로 사용되던 기존 구유지 도로를 도시계획시설로 결정 및 조성하여 교통체계 수립 필요

〈 현황 종합분석도 〉


1~3단지
제2종 일반주거지역
파리공원
5단지
기존 시가지
공원,커뮤니티 시설 등
상대적인 기반시설 부족
4단지
국회대로 상부공원화(L=4.0km)
목1동
주민센터
목동 중심지구
대형마트, 백화점 등
서남권 상업 문화 중심지
목동운동장/유수지
(혁신성장밸리 조성)
대상지
목동 로데오거리
목운중
목운초
목동역
오목로
신정역
진명여자고
서정초
오목교역
오목교
목동초
법원
검찰청
8단지
목동중
9단지
양천공원

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 개발여건 및 계획 과제

- ○ 국회대로 및 역세권 입지에 맞는 입체적 경관계획
- ○ 기존 도시계획시설을 고려한 기반시설 및 공공기여 계획
- ○ 녹지 및 보행 네트워크 및 합리적인 단지 진출입 동선 계획

2) 계획의 비전 및 목표

목동역, 국회대로에 활력을 부여하는 목동택지지구의 새로운 주거복합타운 목동7단지

도시 맥락에 대응하는 가로중심의 주거단지

- ○ 주민 접근성이 뛰어난 공공보행통로변으로 단지 내 커뮤니티시설 설치
- ○ 인근 상업지역 대응 및 보행 활성화를 위한 연도형 상업시설 계획
- ○ 공공개방 커뮤니티시설 : 인근 지역과의 상생을 유도하는 공공 개방형 커뮤니티시설 가로변에 배치

대상지를 하나로 잇는 보행로와 녹지로 활력있는 가로

- ○ 공원, 학교를 연결하는 보행녹지 네트워크 형성
- ○ 목동역과 단지 사이에 위치하여 완충공간으로 작동하는 공원 설치
- ○ 보행 연계를 강화하는 입체 보행교 & 공공보행통로 배치

방사형 통경으로 뻗어져 나가는 새로운 도시경관 형성

- ○ 다양한 층수와 통경확보를 통한 다채로운 도시경관 형성
- ○ 목동역 앞 고층 주동, 국회대로변 입면 특화 주동 계획하여 상징성 확보

〈 계획구상도 〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 기본 방향

- ○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려
- ○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획 조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획

- ○ 제3종일반주거지역 : 건폐율 50%, 기준용적률 210%
- ○ 준주거지역 : 건폐율 60%, 기준용적률 210%

3) 주택공급 지표 설정

- ○ 주택규모별 배분 기준은 도시 및 주거환경정비법, 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022-720호)에 의거하여 산정
- ○ 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설
- ○ 국민주택규모 주택은 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%로 건설(도시 및 주거환경정비법 제54조4항1호에 따라 30%이상 50%이하)

4) 인구지표 설정

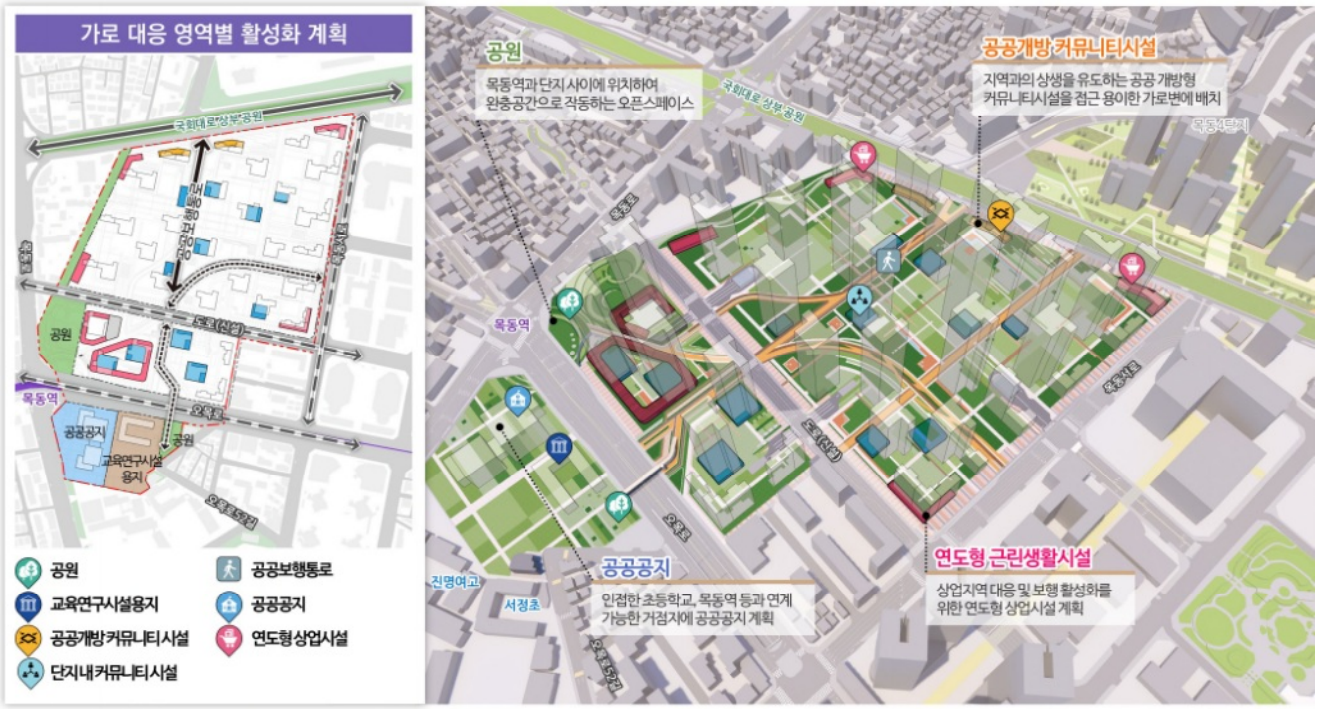
- ○ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성함
- ○ 대상지 계획 인구는 가구수를 기준으로 2030 도시기본계획 상 2030년 가구당인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

다. 개발 기본구상

1) 전략1 : 도시 맥락에 대응하는 가로중심의 주거단지

- ○ 단지내 커뮤니티시설 : 주민 접근성이 뛰어난 공공보행통로변으로 단지 내 커뮤니티시설 설치
- ○ 연도형 근린생활시설 : 인근 상업지역 대응 및 보행 활성화를 위한 연도형 상업시설 계획
- ○ 공공개방 커뮤니티시설 : 인근 지역과의 상생을 유도하는 공공 개방형 커뮤니티시설 가로 변에 배치

〈전략1 기본 구상도〉



2) 전략2 : 대상지를 하나로 잇는 보행로와 녹지로 활력 있는 가로

- ○ 공원, 학교를 연결하는 보행녹지 네트워크 형성
- ○ 목동역과 단지 사이에 위치하여 완충공간으로 작동하는 공원 설치
- ○ 보행 연계를 강화하는 입체 보행교 & 공공보행통로 배치

〈전략2 기본 구상도〉



3) 전략3 : 방사형 통경으로 뻗어져 나가는 새로운 도시경관 형성

- ○ 다양한 층수와 통경확보를 통한 다채로운 도시경관 형성
- ○ 목동역 앞 고층 주동, 국회대로변 입면 특화 주동 계획하여 상징성 확보

〈전략3 기본 구상도〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

○ 주변 여건 변화에 대응하고 단지 특성에 맞는 계획 수립 필요

○ 대상지 일대 위치한 공원, 학교를 연결하는 네트워크 구축

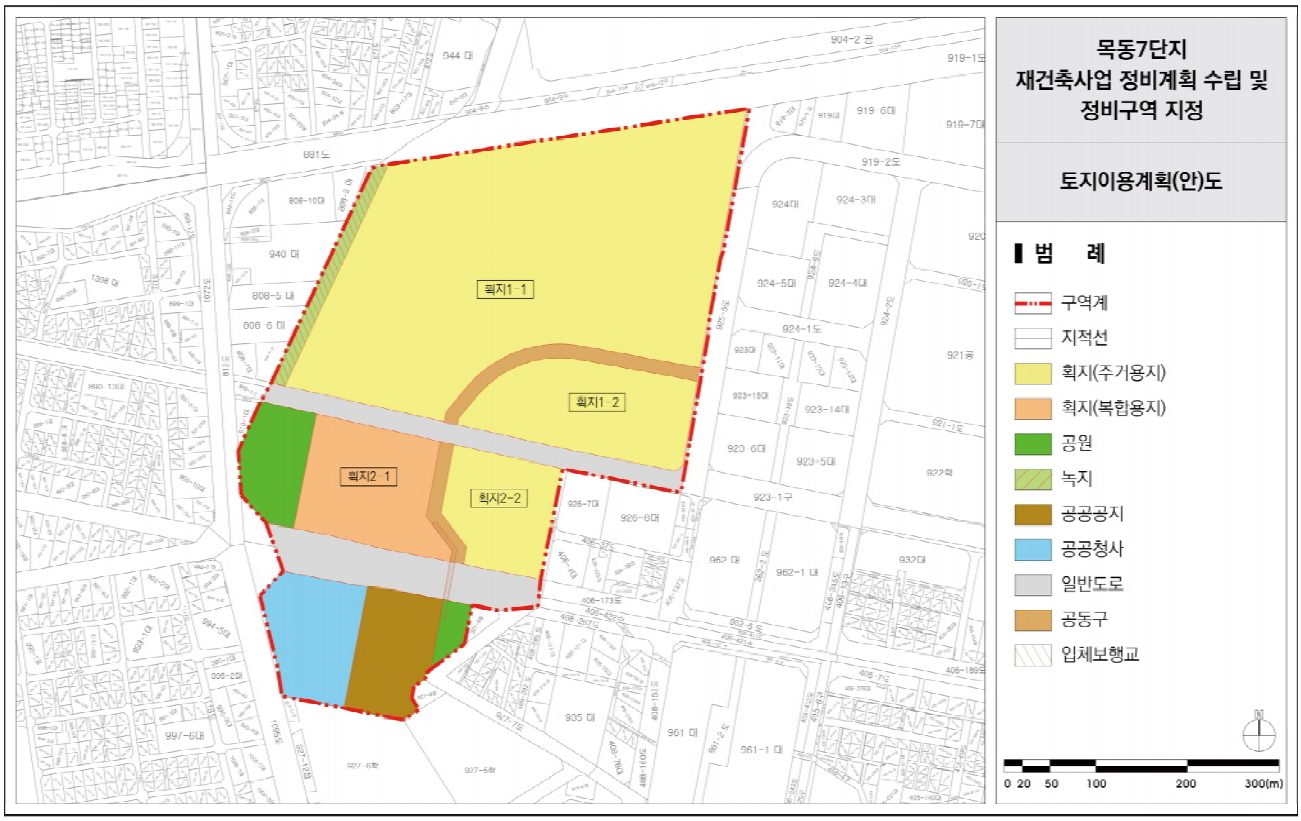
나. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정비사업
명칭</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>목동7단지
재건축 정비사업</td><td>서울특별시 양천구
목동 925번지 일대</td><td>-</td><td>증) 229,578.9</td><td>229,578.9</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th colspan="2">사업시행(예정)자</th><th>정비사업 시행으로
증가예상 세대 수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">도시 및 주거환경정비법
제74조에 따라 인가받은
관리처분계획에 따름</td><td>정비구역지정
고시일로부터 4년 이내</td><td colspan="2">목동7단지
재건축사업 조합</td><td>• 현황세대수: 2,550
• 계획세대수 : 4,341
• 증) 1,791세대</td><td>-</td></tr>
</table>

다. 토지이용에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		229,578.9	100.0	-
획지	소계	161,194.9	70.2	-
	획지1-1	107,093.0	46.6	공동주택
	획지1-2	21,536.3	9.4	공동주택
	획지2-1	18,670.5	8.1	공동주택
	획지2-2	13,895.1	6.1	공동주택
정비 기반시설	소계	68,384.0	29.8	-
	도로	23,995.2	10.5	-
	공동구	6,707.3	2.9	-
	공원	10,228.3	4.5	-
	녹지	3,953.2	1.7	-
	공공공지	10,983.5	4.8	-
	공공청사	12,516.5	5.5	-

〈 토지이용계획(안)도 〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

○ 정비기반시설의 경우 제1종일반주거지역, 획지의 경우 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 기존 용도지역 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서(안)

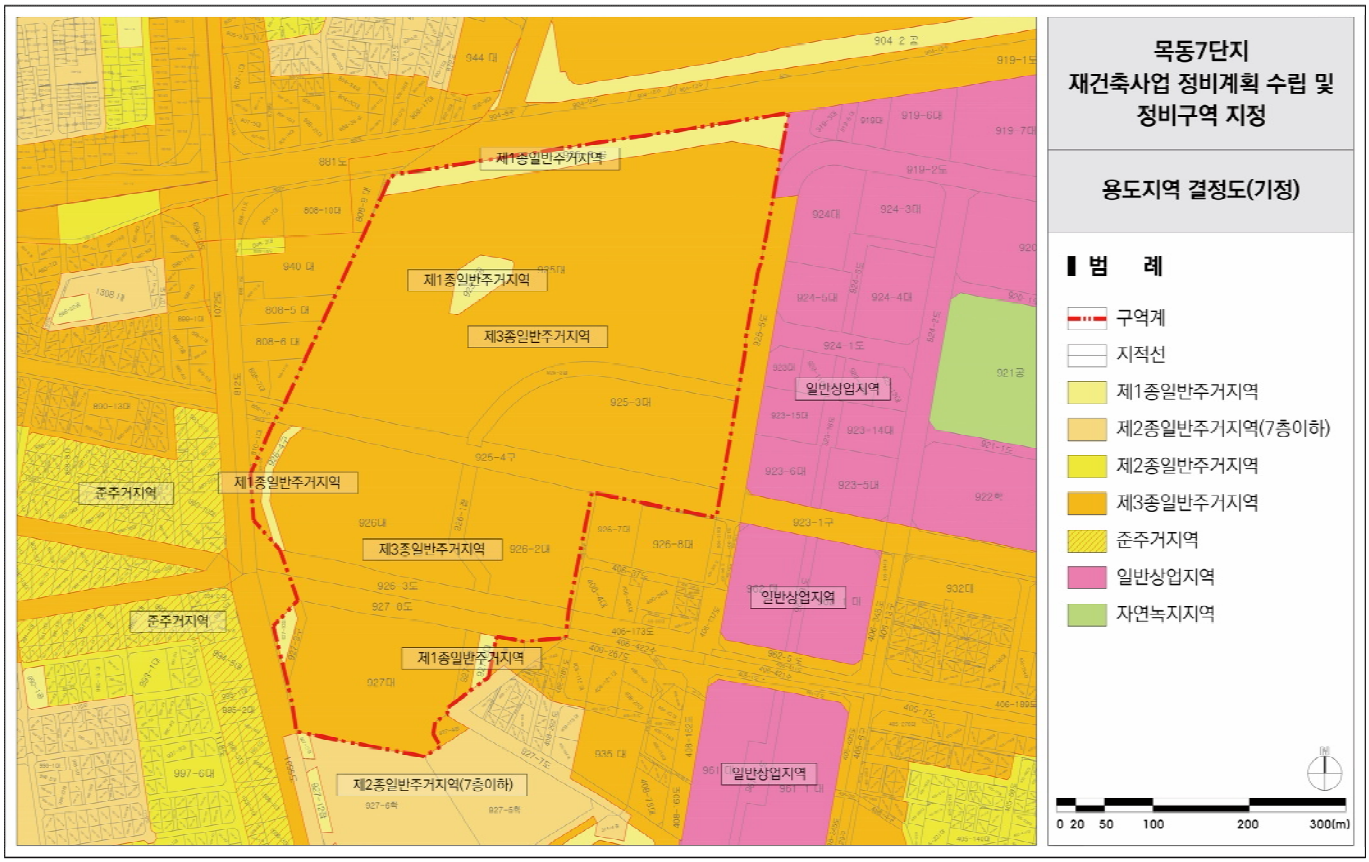
구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	225,141.5	증) 4,437.4	229,578.9	100.0	-
제1종일반주거지역	12,879.0	증) 1,302.5	14,181.5	6.2	-
제3종일반주거지역	212,262.5	감) 15,535.6	196,726.9	85.7	-
준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	8.1	-

■ 용도지역 변경 사유서

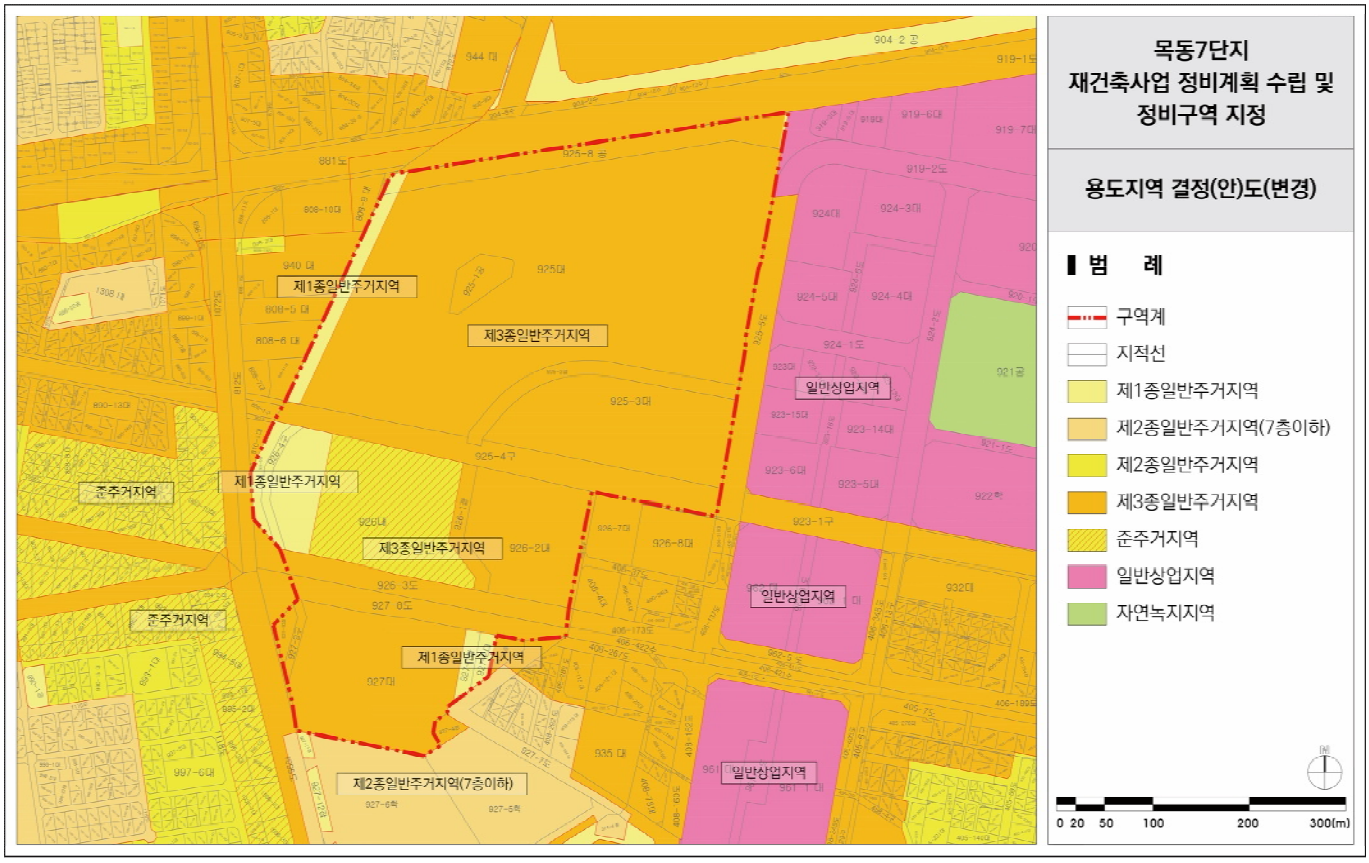
위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 목동 925-8	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,854.0	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,375.1	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,252.2	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-10	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	787.4	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	862.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926-4	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,334.1	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 927-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,894.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 925 서측	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,953.2	• 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	• 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-

2) 용도지구 : 해당없음

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정(안)도(변경) 〉



마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	2	79	42	주간선	일반도로	1,550	오목교	목동 오거리		서고시422호 (94.12.27)	소로3-B와 중복결정
기정	대로	3	147	25	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
변경	대로	3	147	25~28	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
기정	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	일반도로	463	대 3-147	목동 809-1	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
신설	소로	3	B	5	특수도로	보행자 전용도로	42	목동 926-1	목동 927-1	-	서고시422호 (94.12.27)	대로2-79, 철도, 공원, 공동구와 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-147	대로 3-147	• 도로 확폭 - B = 25m→28m (증 3m)	• 원활한 교통 흐름을 위해 구역 내 도로확폭
기타도로시설	중로 1-C	• 기타도로시설 세분 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 기존 단지 내 도로로 활용되던 기타도로시설을 도로(중로)로 변경 결정
-	소로 3-B	• 보행자전용도로 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자전용도로 신설

나) 철도 결정 조서(변경없음)

구분	도로표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	연장 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 5호선 소로3-B와 중복결정

※ 목동역 지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	제8어린이 공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	감)2,375.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동 926-4	-	증)8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동 927-1	-	증)1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	제8어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
Ⓒ	목동7단지 문화공원	• 문화공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 문화공원 신설
Ⓓ	목동7단지 어린이공원	• 어린이공원 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

나) 녹지 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	감)8,854.0	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	②	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	감)862.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
폐지	③	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	감)787.4	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
폐지	Ⓑ	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-	-	-
신설	Ⓒ	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	-	증)3,953.2	3,953.2	-	7단지 서측

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
②	목동 927변 녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
③	927-9구 서측녹지	• 경관녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓑ	-	• 완충녹지 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓒ	7단지 서측 녹지	• 연결녹지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 신설

다) 공공공지 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	7단지 공공공지	공공공지	목동927 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설

가) 공동구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	〃	소로3-B와 중복결정
기정	③	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	〃	어린이공원, 소로3-B와 중복결정

4) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	Ⓑ	공공청사	-	목동927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리한다.
※ 세부용도는 양천구 의견을 청취하여 서울시가 결정한다.

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공청사 신설

5) 환경기초시설

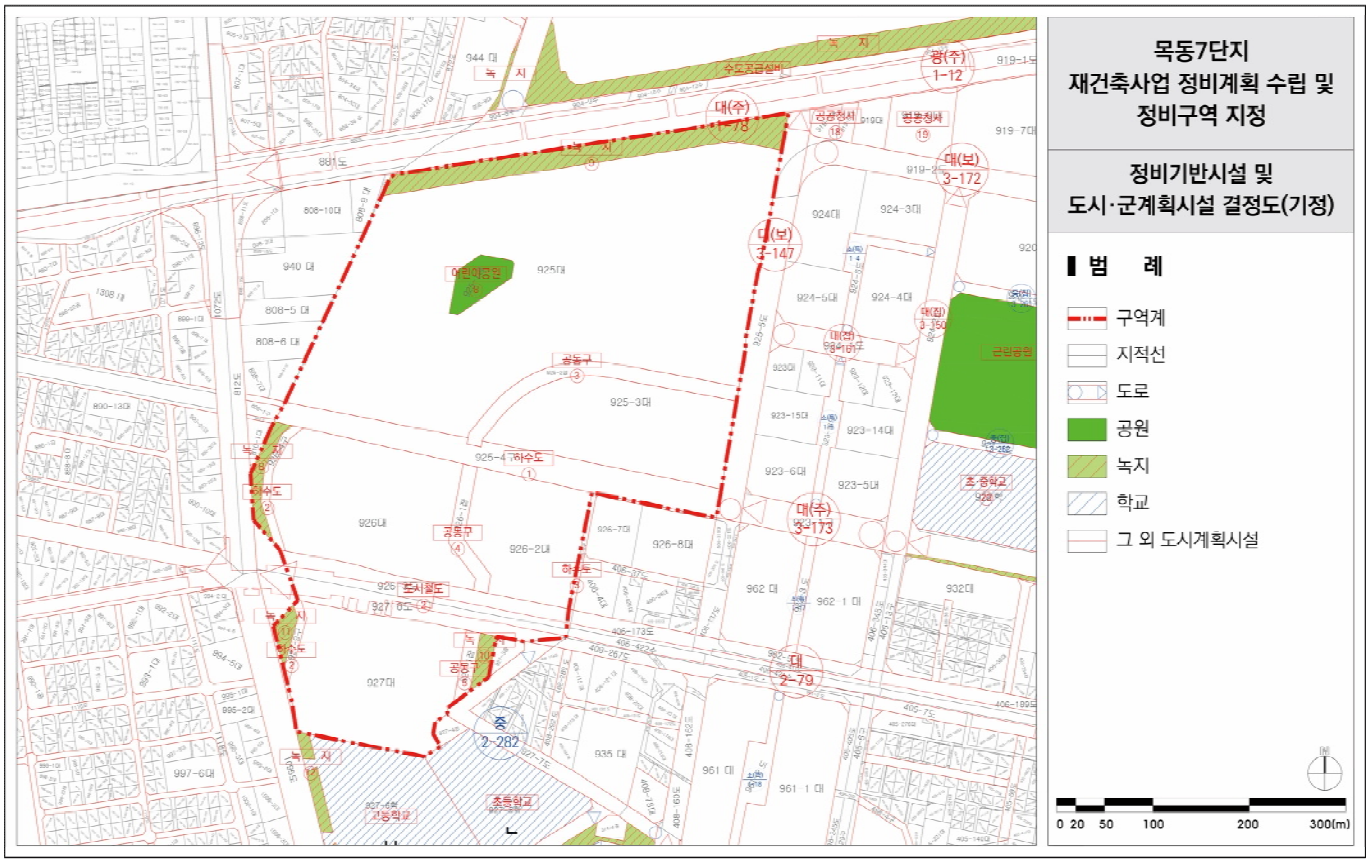
가) 하수도 결정 조서(변경)

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

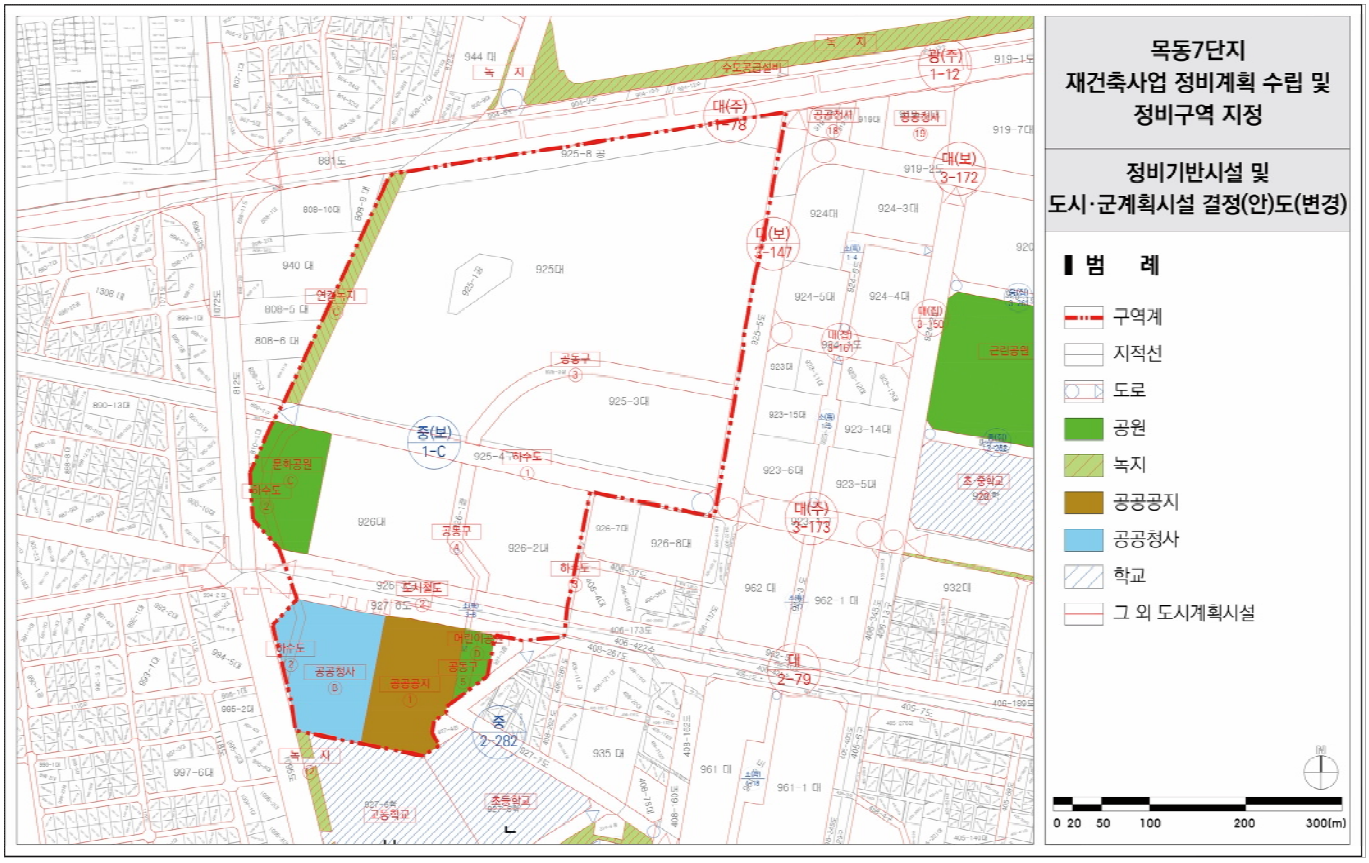
■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중앙수로 (7단지)	• 하수도 면적 변경	• 도로 선형 변경에 따라 지장물 현황을 고려하여 경계 조정

〈 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(안)도(변경) 〉



바. 공동이용시설 설치계획(안)

1) 획지1

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 12,900.0	12,900.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 1,000.0	1,000.0	998.8㎡ 이상
	어린이집	-	증) 1,000.0	1,000.0	998.8㎡ 이상
	작은도서관	-	증) 600.0	600.0	571.8㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	-	증) 300.0	300.0	66.0㎡ 이상
	주민운동시설	-	증) 2,000.0	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	-	증) 3,000.0	3,000.0	옥외
	커뮤니티(개방)	-	증) 1,500.0	1,500.0	-
	커뮤니티(미개방)	-	증) 3,500.0	3,500.0	-
	소계	-	증) 12,900.0	12,900.0	9,047.5㎡ 이상
부대시설	관리사무소	-	증) 400.0	400.0	175.95㎡ 이상

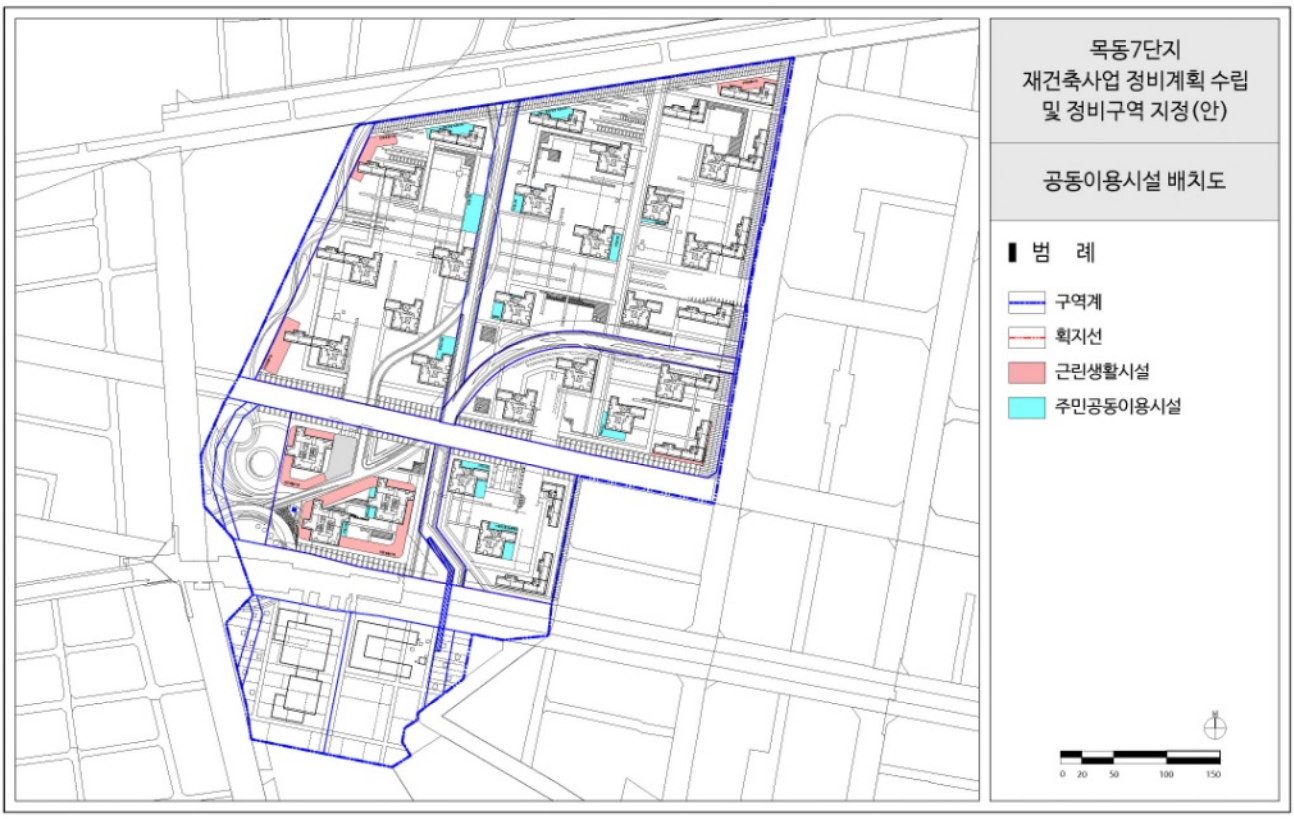
※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라
주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치:(500+3,369세대×2.0㎡)×1.25 = 9,047.5㎡

2) 획지2

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 5,850.0	5,850.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 400.0	400.0	330.0㎡ 이상
	어린이집	-	증) 400.0	400.0	330.0㎡ 이상
	작은도서관	-	증) 250.0	250.0	158.0㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	-	증) 200.0	200.0	66.0㎡ 이상
	주민운동시설	-	증) 650.0	650.0	옥외
	어린이놀이터	-	증) 800.0	800.0	옥외
	실내형 어린이놀이터 (공공개방)	-	증) 500.0	500.0	-
	커뮤니티(미개방)	-	증) 2,650.0	2,650.0	-
	소계	-	증) 5,850.0	5,850.0	3,037.5㎡이상
부대시설	관리사무소	-	증) 500.0	500.0	56.1㎡ 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라
주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치:(972세대×2.5㎡)×1.25 = 3,037.5㎡

〈 공동이용시설 배치도(안) 〉



사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	목동7단지 재건축사업	229,578.9	서울특별시 양천구 목동 925번지 일대	38	-	-	38	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(안)

○ | 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 참조

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이 (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적</th><th>상한</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">신설</td><td rowspan="4">목동7단지 재건축사업</td><td rowspan="4">229,578.9</td><td>획지 1-1</td><td>107,093.0</td><td>목동 925번지 일대</td><td rowspan="4">공동주택</td><td>50% 이하</td><td>250.0 이하</td><td>300.0 이하</td><td rowspan="4">180m (최고 49층)</td><td>제3종</td></tr>
<tr><td>획지 1-2</td><td>21,536.3</td><td>목동 925-3번지 일대</td><td rowspan="2">60% 이하</td><td rowspan="2">381.5 이하</td><td rowspan="2">400.0 이하</td><td rowspan="2">준주거</td></tr>
<tr><td>획지 2-1</td><td>18,670.5</td><td>목동 926번지 일대</td></tr>
<tr><td>획지 2-2</td><td>13,895.1</td><td>목동 926-2번지 일대</td><td>50% 이하</td><td>250.0 이하</td><td>300.0 이하</td><td>제3종</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 주택규모별 건설 비율

- 세대 수 : 4,341세대 (분양 3,910세대, 공공 431세대)

※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 862세대 (분양 431세대, 공공 431세대)

구 분		계획	
		세대수	비율(%)
계		4,341	100.0
분양주택	소 계	3,910	90.0
	50㎡ 이하	-	-
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	757	17.4
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	2,353	54.2
	85㎡ 초과	800	18.4
공공주택	소 계	431	10.0
	50㎡ 이하	-	-
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	345	7.9
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	86	2.1
	85㎡ 초과	-	-

※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상

→ 계획 : 81.5%(3,541세대)

- 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상

<table>
<tr><td rowspan="3">제3종</td><td colspan="2">상한용적률 : 250.00% 이하</td><td colspan="2">법적상한용적률 : 300.0% 이하</td></tr>
<tr><td>정비계획 용적률</td><td>계획용적률</td><td>초과용적률 (계획-정비계획)</td><td>50%</td><td>국민주택규모 주택공급계획</td></tr>
<tr><td>250.00%</td><td>299.93%</td><td>49.93%</td><td>24.965%</td><td>35,613㎡ (35,580㎡ 이상)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">준주거</td><td colspan="2">상한용적률 : 381.55% 이하</td><td colspan="2">법적상한용적률 : 400.0% 이하</td></tr>
<tr><td>정비계획 용적률</td><td>계획용적률</td><td>초과용적률 (계획-정비계획)</td><td>50%</td><td>국민주택규모 주택공급계획</td></tr>
<tr><td>381.55%</td><td>399.91%</td><td>18.36%</td><td>9.18%</td><td>1,727㎡ (1,714㎡ 이상)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td>• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설
* 도시 및 주거환경정비법 제30조
- 제3종 : 계획용적률 299.93%(법적상한 용적률 300.0%) - 정비계획 용적률(250.00%)
= 49.93%의 50%인 24.965% 이상 국민주택규모 주택 건설
- 준주거 : 계획용적률 399.91%(법적상한 용적률 400.0%) - 정비계획 용적률(381.55%)
= 18.36%의 50%인 9.18% 이상 국민주택규모 주택 건설</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>• 건축한계선 지정
- 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>저층부 건축지정선
(2층 이하)</td><td>• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간)
: 획지선으로부터 4m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>• 국회대로변, 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m
• 목동서로변(3층이상 공동주택): 획지선으로부터 8m
• 오목로, 신설도로, 획지 2-2 동측변
: 획지선으로부터 6m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>부대복리시설
건축한계선</td><td>• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>고층부
벽면한계선</td><td>• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td>도면참고</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td>• 공공보행통로 : 획지1-1 내 폭원 15m. 획지2-1 내 폭원 10m
• 전면공지
: 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m), 공동구 서측변 건축한계선 후퇴부(10m)
국회대로변 부대복리시설 건축한계선, 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부(6m)
• 공개공지 : 공공청사 내 공개공지 계획
• 침상형공지 : 획지2-1 내 침상형공지 계획</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획(안)

가) 제3종일반주거지역(획지1-1, 1-2, 2-2)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용 계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지면적</td><td>새로 설치하는
정비기반시설 및
공공시설 등 면적
①</td><td>새로 설치하는
기반시설 내 국공유지
②</td><td>대지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지
③</td></tr>
<tr><td>229,578.9㎡</td><td>142,524.4㎡</td><td>58,944.0㎡</td><td>36,265.0㎡</td><td>13,164.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="5">• 순부담면적 = ① - ② - ③
= 58,964.0㎡ - 36,265.0㎡ - 13,164.0㎡
= 9,535.0㎡
※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적
= [(도로+공원+녹지+공동구+공공공지+공공청사)]
= (23,995.2㎡+10,228.3㎡+3,953.2㎡+6,707.3㎡+10,983.5㎡+3,096.5㎡)
= 58,964.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 : 210.0%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%)
= 210.0% + 20.0%(공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 5%, 방재안전 5%)
= 230.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>• 공원, 학교를 연결하는 남북방향의 공공보행통로 및 보차혼용통로 계획
- 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※ a는 1이하)
= 210.0% × (4,253.5㎡/142,263.9㎡) × 1
= 6.3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 목동서로 변 연도형 상가 및 공공보행통로변 공동이용시설 배치,
그 외 도로변 담장 미설치로 열린 단지 조성</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>층간소음
해소</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5% 적용</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선
※ 관련위원회 심의·자문을 통해 결정</td><td>5%</td></tr>
</table>
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택) + 0.7 x α(건축물)}
= 230.0% x {1 + 1.3 x 1.0 x 0.06690 + 0.7 x 0.00000}
= 250.00% 이하
• 정비계획용적률 : 250.00%
가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/대지(제3종)
= 230.0% / 230.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 9,535.0㎡ / 142,524.4㎡
= 0.06690
α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 0.0㎡ / 142,524.4㎡
= 0.00000</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 정비계획용적률 250.00% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.93% = 299.93%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

나) 준주거지역(획지2-1)

구분	내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 ③
	229,578.9㎡	18,670.5㎡	9,500.3㎡	-	-

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td>• 순부담면적 = ① − ② − ③
= 9,500.3㎡
※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적
= [공공청사] + [보행브릿지(건축물)]
= 9,420.0㎡ + 80.3㎡
= 9,500.3㎡
※ 보행브릿지 건축물 환산부지면적
: 설치 면적(210.0㎡) x 설치 공사비(5,844,545원/㎡)[1] ÷ 공시지가 2배(7,640,005원 X 2)
= 80.3㎡
1) 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성”(2011년도 정책자료집)
: 한강전망 보행데크 조성(성수, 가양, 서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용(부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 기준용적률 : 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%)
= 210.0% + 20.0%(공공보행통로 10%,돌봄시설 5%,열린단지 5%) = 230.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>• 공원, 학교를 연결하는 남북방향의 공공보행통로 및 보차혼용통로 계획
- 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※ a는 1이하)
= 210.0% × (1,623.3㎡/18,670.5㎡) × 1
= 18.2%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 오목로 및 공공보행통로 변 판매시설 배치, 그 외 도로변 담장 미설치로 열린 단지 조성</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능을 의무기준보다 초과 설치·개선
※ 관련위원회 심의·자문을 통해 결정</td><td>5%</td></tr>
</table>
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택) + 0.7 x α(건축물)}
= 230.0% x {1 + 1.3 x 1.0 x 0.50454 + 0.7 x 0.00430}
= 381.55% 이하
• 정비계획용적률 : 381.55%
가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/대지(제3종)
= 230.0% / 230.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 9,420.0㎡ / 18,670.5㎡
= 0.50454
α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 80.3㎡ / 18,670.5㎡
= 0.00430</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 정비계획용적률 381.55% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 18.36% = 399.91%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

차. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 반영 - 목동서로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	• 「국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가, 2023.02」교통개선대책 반영
	-	• 주변교차로 신호운영방안 제시:①,②,③,④,⑤,⑦교차로(6개소)
진출입 동 선	㉮	• 목동서로 사업지구간 1차로 확장(L=320m, B=25.0m→ 28.0m)
	㉯	• 대로3-173호선 신설로 확장(L=500m, B=22m) - 차로운영계획 수립
	㉰	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 목동서로 진출입불허구간 변경(제안)
	-	• 목동서로, 대로3-173호선상 진출입구 계획 - 진출입로(출입구~랩프) 대기공간 확보
	- Ⓐ Ⓑ	• 목동서로 차량출입구 완화차로 설치 - 진입 감속차로 설치(L=42m(테이퍼12m 포함, B=3.0m) - 진출 가속차로 설치(L=72m(테이퍼12m 포함, B=3.0m)
	-	• 진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통/ 자전거/ 보행	㉱	• 공공보행통로 계획
	㉲	• 오목로(1개소) 입체보행횡단시설 설치
	-	• 보행단절지점 횡단보도 설치
	-	• 단지내 자전거 자전거보관소 계획 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거 보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주 차 계 획	-	• 향후 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 4,803대, 주차수요(2031년) : 5,025대 - 계획주차대수 : 7,122대
	-	• 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	• 차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 43.79%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서정초등학교, 진명여자고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전을 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	100m 이내 위치

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

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	**주거용 건축물**	**비주거용**	**계**	**유허가**	**무허가**
38	34	4	38	38	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	**2,550**	**2,550**	1,397	1,153	6,376	3,493	2,883	-
공동주택	**2,550**	**2,550**	1,397	1,153	6,376	3,493	2,883	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택			
			아파트	연립	다세대	기타
합계		**2,550**	2,550	-	-	-
60㎡ 이하	**소계**	**720**	720	-	-	-
	30㎡ 이하	**-**	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	**-**	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	**720**	720	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		**1,200**	1,200	-	-	-
85㎡ 초과	**소계**	**630**	630	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	**630**	630	-	-	-
	135㎡ 초과	**-**	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합계		4,341	2,583	1,327	431	-
85㎡ 이하	소계	3,541	1,783	1,327	431	-
	60㎡ 이하	1,102	-	757	345	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,439	1,783	570	86	-
85㎡ 초과		800	800	-	-	-

거. 세입자 주거대책

○ 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	A11	107,093.0	A11-①	목동 925	공동주택
		21,536.3	A11-②	목동 925-3	공동주택
	A12	18,670.5	A12-①	목동 926	공동주택
		13,895.1	A12-②	목동 926-2	공동주택

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(안)

가) 제3종일반주거지역

구분		내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0%(299.93%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 250.00%(250.00%)				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 299.93% - 250.00% = 49.93%				
	증가된 용적률의 50%	• 49.93% x 0.5 = 24.965% • 142,524.4㎡ x 0.24965 = 35,580㎡				
	의무 연면적	• 35,580㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	81.6㎡	329	26,842	획지 1-1, 1-2, 2-2
		74.9㎡	102.0㎡	52	5,303	
		84.9㎡	115.6㎡	30	3,468	
		합계		411	35,613	〉35,580

나) 준주거지역

구분		내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 400.0%(399.91%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 381.55%(381.55%)				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 399.91% - 381.55% = 18.36%				
	증가된 용적률의 50%	• 18.36% x 0.5 = 9.18% • 18,670.5㎡ x 0.0918 = 1,714㎡				
	의무 연면적	• 1,714㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	81.6㎡	16	1,305	획지 2-1
		74.9㎡	102.0㎡	3	306	
		84.9㎡	115.6㎡	1	116	
		합계		20	1,727	〉1,714

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

버. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦ 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦ 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ	◦ 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염유발시설물 없음	◦ 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	◦ 획지1(통합) 생태면적률 43.71% ◦ 획지2(통합) 생태면적률 34.16%	◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦ 토사유출량 변화예상 ◦ 생활 오수 발생	◦ 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	◦ 건축물 배치시 (지하3층~지상 49층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦ 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지 발생 ◦ 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦ 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦ 운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦ 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦ 공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦ 운영시 교통소음발생	◦ 공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦ 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

서. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

어. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
6,376	2.5	10,852	2,550	4,341

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

처. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

터. 정비계획 결정(변경)도(안)

※ Ⅵ 관련도면 참고

- 이하여백 -

Ⅳ

기초조사 조서

1. 기초조사·확인 내역서

2. 토지조서 및 건축물조서

1 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

가. 주민 및 가구현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	2,550	6,376	1,397	3,493	1,153	2,883	277.68	111.07

산업	구분	서비스업	소매업	외식업
	업체수	48	37	10

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전체토지					비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	
	필지수	18	5	-	-	13	-
	면적(㎡)	229,578.9	180,149.9	-	-	49,429.0	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수	불량 동수	불량 비율(%)			
	구조별	**합 계**	**38**	**38**	**100.0**	**11.11**	**21,750.8**	**247,715.5**
		철근·철골·철골철근 콘크리트구조 및 강구조	37	37	97.4	10.93	21,351.5	247,221.8
		기타구조	1	1	2.6	0.17	399.3	493.8
	용도별	**합 계**	**38**	**38**	**100.0**	**11.11**	**21,750.8**	**247,715.5**
		주거시설	34	34	89.5	10.19	19,830.4	240,529.4
		근린생활시설	2	2	5.3	0.70	1,521.1	4,769.8
		교육연구시설	1	1	2.6	0.17	399.3	493.8
		기타시설	1	1	2.6	0.04	-	1,922.7
	경과년수별	**합 계**	**38**	**38**	**100.0**	**11.06**	**21,750.8**	**247,715.5**
		10년 미만	-	-	-	-	-	0.0
		10~19년	-	-	-	-	-	0.0
		20~29년	-	-	-	-	-	0.0
		30~39년	38	38	100.0	11.06	21,750.8	247,715.5
		40년 이상	-	-	-	-	-	0.0
	규모별 (㎡)	**합 계**	**38**	**38**	**100.0**	**11.11**	**21,750.8**	**247,715.5**
		1,000 미만	1	1	2.6	0.17	399.3	493.8
		1,000~5,000 미만	17	17	44.7	4.92	8,524.1	44,886.9
		5,000~10,000미만	5	5	13.2	1.48	2,555.7	40,004.6
		10,000 이상	15	15	39.5	4.53	10,271.7	162,330.3

※ 1) 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정

2) 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

3) 규모별 면적은 연면적을 기준으로 산정

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	100.0	229,578.9	100.0	-
대지	6	33.3	181,012.4	78.8	-
도로	2	11.1	12,646.0	5.5	-
구거	3	16.7	14,657.0	6.4	-
공원	2	11.1	11,229.1	4.9	-
잡종지	5	27.8	10,034.4	4.4	-

2) 토지 소유자별 현황

구 분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	100.0	229,578.9	100.0	-
사유지	5	27.8	180,149.9	78.5	-
국공유지	13	72.2	49,429	21.5	-
구유지	4	22.2	5,471.5	2.4	-
시유지	9	50.0	43,957.5	19.1	-

3) 토지 규모별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	100.0	229,578.9	100.0	-
90㎡ 미만	-	-	-	-	-
90㎡ 이상 150㎡ 미만	-	-	-	-	-
150㎡ 이상 300㎡ 미만	-	-	-	-	-
300㎡ 이상 500㎡ 미만	-	-	-	-	-
500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	3	16.7	2,376.1	1.0	-
1,000㎡ 이상	15	83.3	227,202.8	99.0	-

나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
공동, 단독주택	34	89.5	-
근린생활시설	2	5.3	-
교육연구시설	1	2.6	-
기타시설	1	2.6	-

2) 건축물 층수별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
5층 미만	4	10.5	-
5층 이상 10층 미만	14	36.9	-
10층 이상 15층 미만	-	-	-
15층 이상 20층 미만	20	52.6	-
20층 이상	-	-	-

3) 건축물 구조별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
철근 콘크리트구조	37	97.4	-
기타구조	1	2.6	-

4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
10년 이하	-	-	-
10년 초과 ~ 20년 이하	-	-	-
20년 초과 ~ 30년 이하	-	-	-
30년 초과 ~ 40년 이하	38	100.0	-
40년 초과	-	-	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
유허가	38	100.0	-
무허가	-	-	-

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가) 교통시설

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 행태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	하수도와 중복결정
기정	-	-	-	-	기타도로 시설	-	-	-	-	-	-	-

2) 철도

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	연장(m)	최 초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	목동 927-8일대 (목동역~오목교역)	19,000 (505)	건고시695호 (90.10.19)	도시철도 5호선

나) 공간시설

1) 공원

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	서고시 422호 (94.12.27)	7단지

2) 녹지

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	7단지 연변녹지	녹지	목동 925-8	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	목동 927변 녹지	녹지	목동 927-2	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	③	927-9구 서측녹지	녹지	목동 927-10	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	Ⓑ	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-

다) 유통 및 공급 시설

1) 공동구

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	공동구	공동구	목동 925-2	4,634.2	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	②	공동구	공동구	목동 926-1	2,130.7	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	③	공동구	공동구	목동 927-1	1,035.6	서고시 422호 (94.12.27)	7단지

라) 환경기초시설

1) 하수도

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	중앙수로(7단지)	하수도	목동 925-4	12,671.8	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변(7단지)	하수도	목동 926-4, 927-9	1,978.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측

〈 도시계획시설 및 정비기반시설 현황도 〉



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 및 정비기반시설 현황도

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 공원
- 학교
- 지적선
- 녹지
- 도로
- 그 외 도시계획시설

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통현황

1) 교통시설 현황

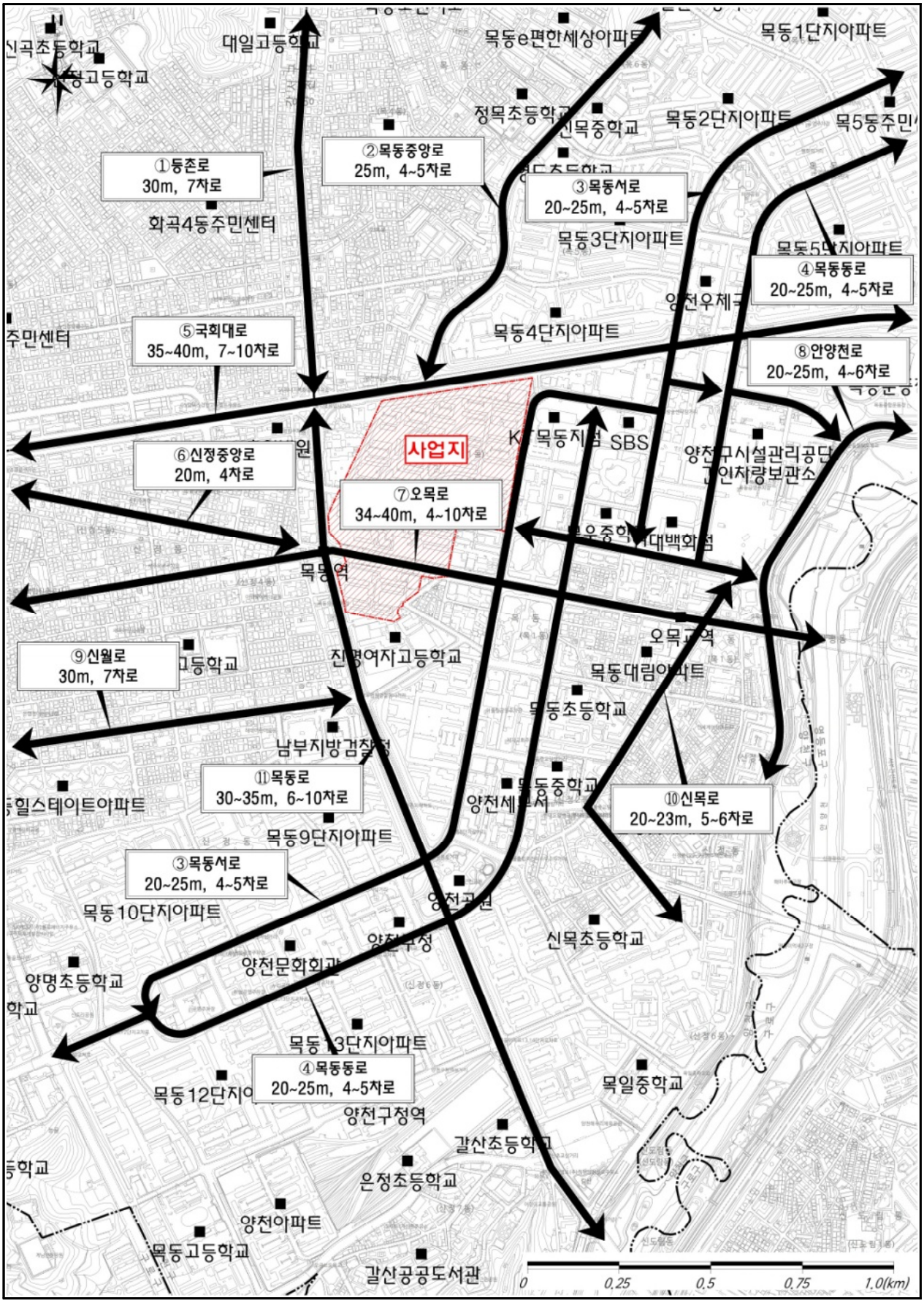
가) 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망을 살펴보면, 사업지 인근으로 국회대로(7~10차로, 35~40m), 오목로(4~10차로, 15~40m)가 동서방향을 연결하고 있으며, 목동로(6~10차로, 30~35m), 목동서로(4~5차로, 20~25m)가 남북 방향을 연결하고 있음.

■ 가로망 현황

가 로 명	구 간		차로수 (왕복)	폭원 (m)
	기 점	종 점		
① 등 촌 로	서울특별시 양천구 목동 807-13(국회대로)	서울특별시 강서구 등촌동 648-10(등촌삼거리)	7	30
② 목 동 중 앙 로	목동 802-9(국회대로)	목동 900-12(안양천로)	4~5	25
③ 목 동 서 로	목동 900	신정동 324	4~5	20~25
④ 목 동 동 로	신정동 1267	목동 911-1	4~5	20~25
⑤ 국 회 대 로	서울특별시 양천구 신월동(신월I.C)	서울특별시 마포구 신정동 145-3(서강로)	7~10	35~40
⑥ 신 정 중 앙 로	신정동 934-2	신정동 994-2	4	20
⑦ 오 목 로	서울특별시 양천구 신월동524-1(남부순환로)	서울특별시 영등포구 양평동3가 489(오목교 동측)	4~10	15~40
⑧ 안 양 천 로	경기도 광명시 소하동	서울특별시 강서구 염창동	4~6	20~25
⑨ 신 월 로	신정동 781-15	신정동 313-1	7	30
⑩ 신 목 로	신정동 1279-1	목동 914-4	5~6	20~23
⑪ 영 등 포 로	양평동3가 489	신길동 1348	6	30
⑫ 목 동 로	신정동 151-23	목동 807-6	6~10	30~35

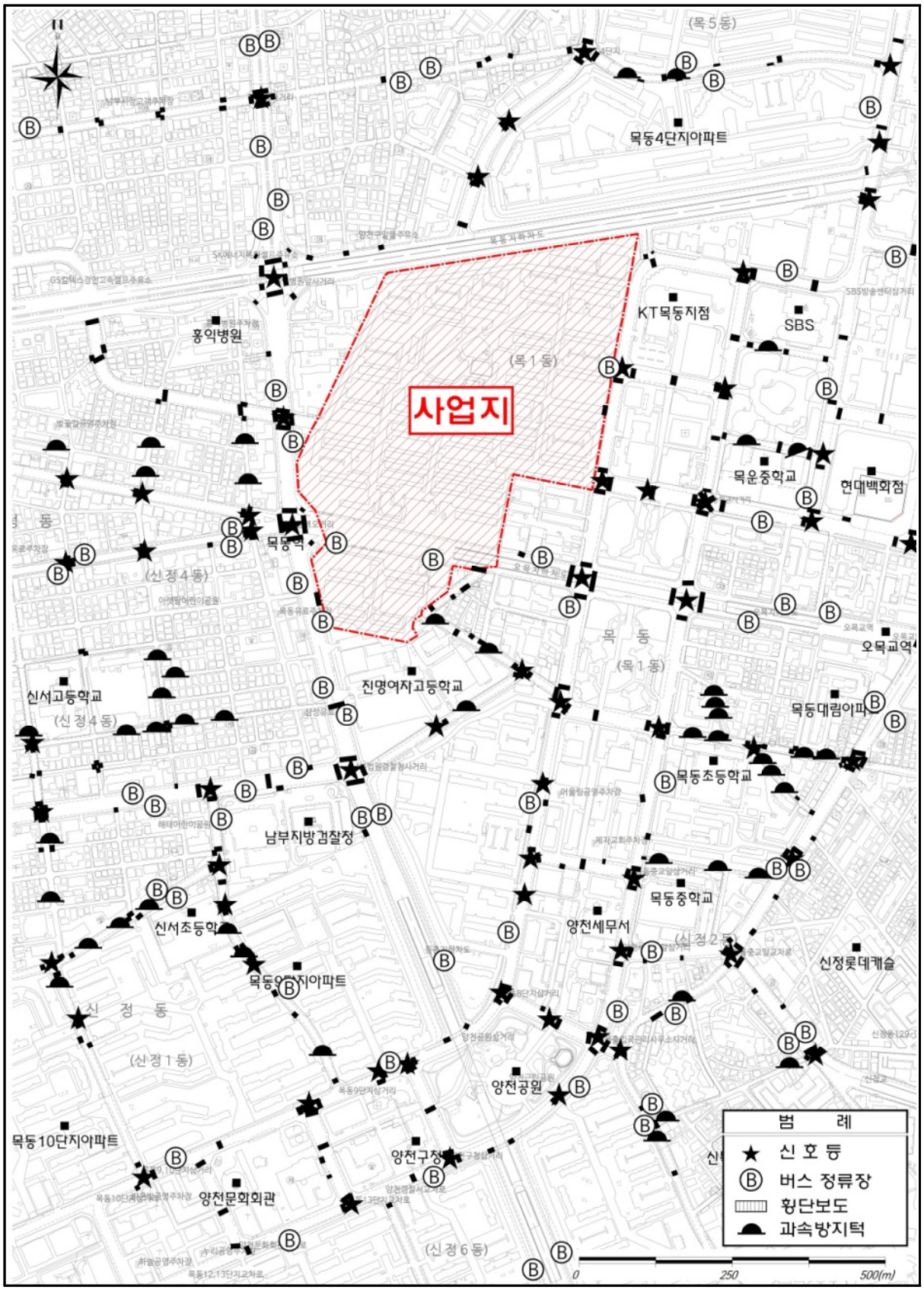
■ 가로망 현황도


①등촌로
30m, 7차로
②목동중앙로
25m, 4~5차로
③목동서로
20~25m, 4~5차로
④목동동로
20~25m, 4~5차로
⑤국회대로
35~40m, 7~10차로
⑥신정중앙로
20m, 4차로
⑦오목로
34~40m, 4~10차로
⑧안양천로
20~25m, 4~6차로
⑨신월로
30m, 7차로
⑩신목로
20~23m, 5~6차로
⑪목동로
30~35m, 6~10차로
사업지
대일고등학교
목동e편한세상아파트
목동1단지아파트
정목초등학교
신목중학교
목동2단지아파트
화곡4동주민센터
목동3단지아파트
목동5단지아파트
양천우체국
목동4단지아파트
KT목동지점
SBS
양천구시설관리공단
목동역
오목교역
진명여자고등학교
목동대림아파트
목동초등학교
남부지방검찰청
양천세무서
목동9단지아파트
목동10단지아파트
양천공원
양천구청
양천문화회관
신목초등학교
양명초등학교
목동13단지아파트
목일중학교
양천구청역
갈산초등학교
은정초등학교
양천아파트
목동고등학교
갈산공공도서관
0
0.25
0.5
0.75
1.0(km)

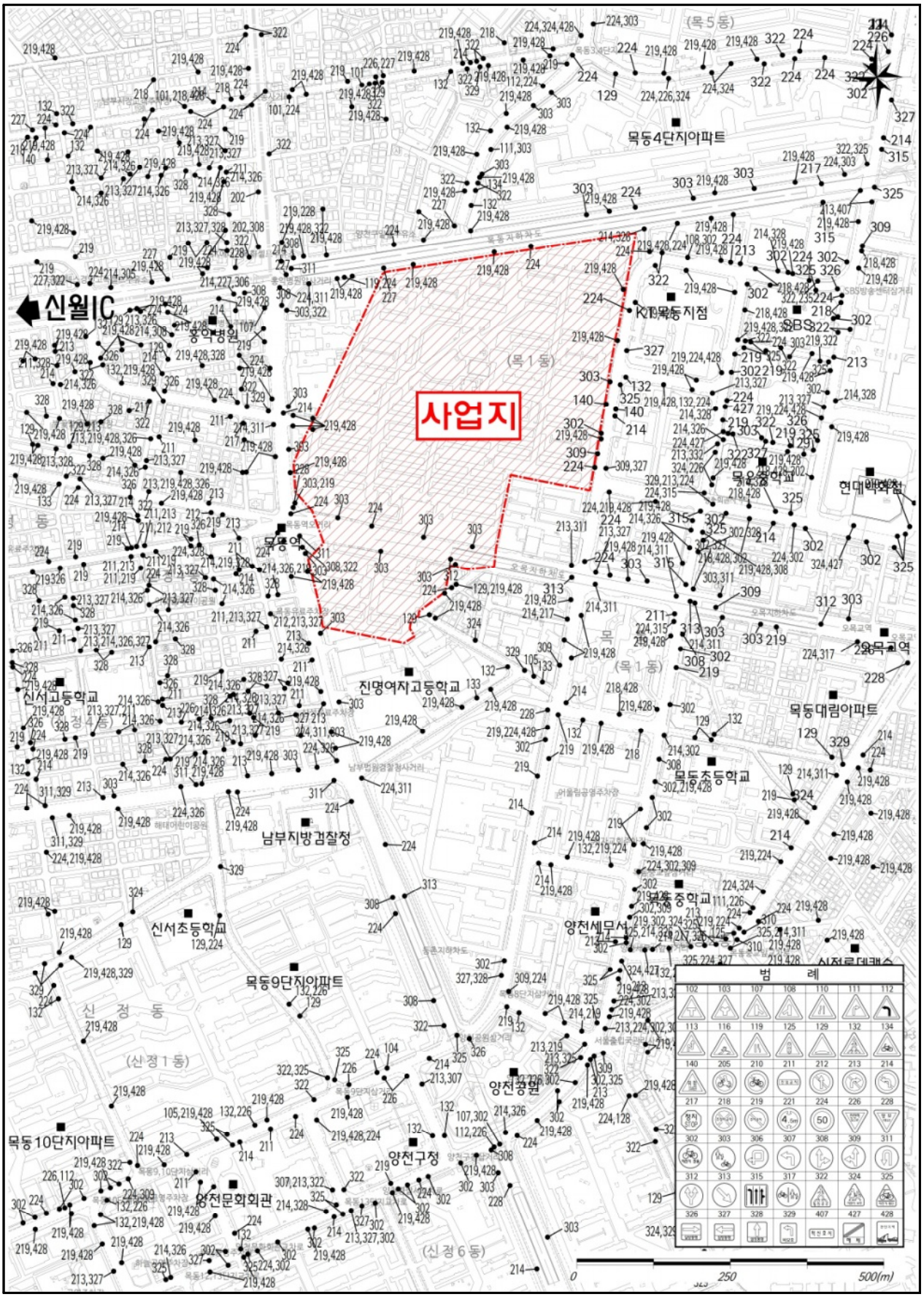
나) 교통시설물 현황

○ 공간적 범위 안에 있는 교통시설물들의 조사 결과는 다음 그림과 같음.

■ 교통시설물 현황도



■ 교통안전표지판 현황도


사업지
신월IC
목동4단지아파트
K1목동지점
SBS
목운중학교
현대백화점
목동역
홍익병원
진명여자고등학교
신서고등학교
남부지방검찰청
신서초등학교
목동9단지아파트
목동10단지아파트
양천문화회관
양천구청
양천공원
양천세무서
목동중학교
목동초등학교
목동대림아파트
범 례
0
250
500(m)

다) 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

○ 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 교차로 6개소를 분석대상으로 선정하였음.

○ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 중요한 변수로 작용하며 교차로 분석시 변수적용의 타당성을 위해 다음과 같은 항목들을 설정하여 조사하였음.

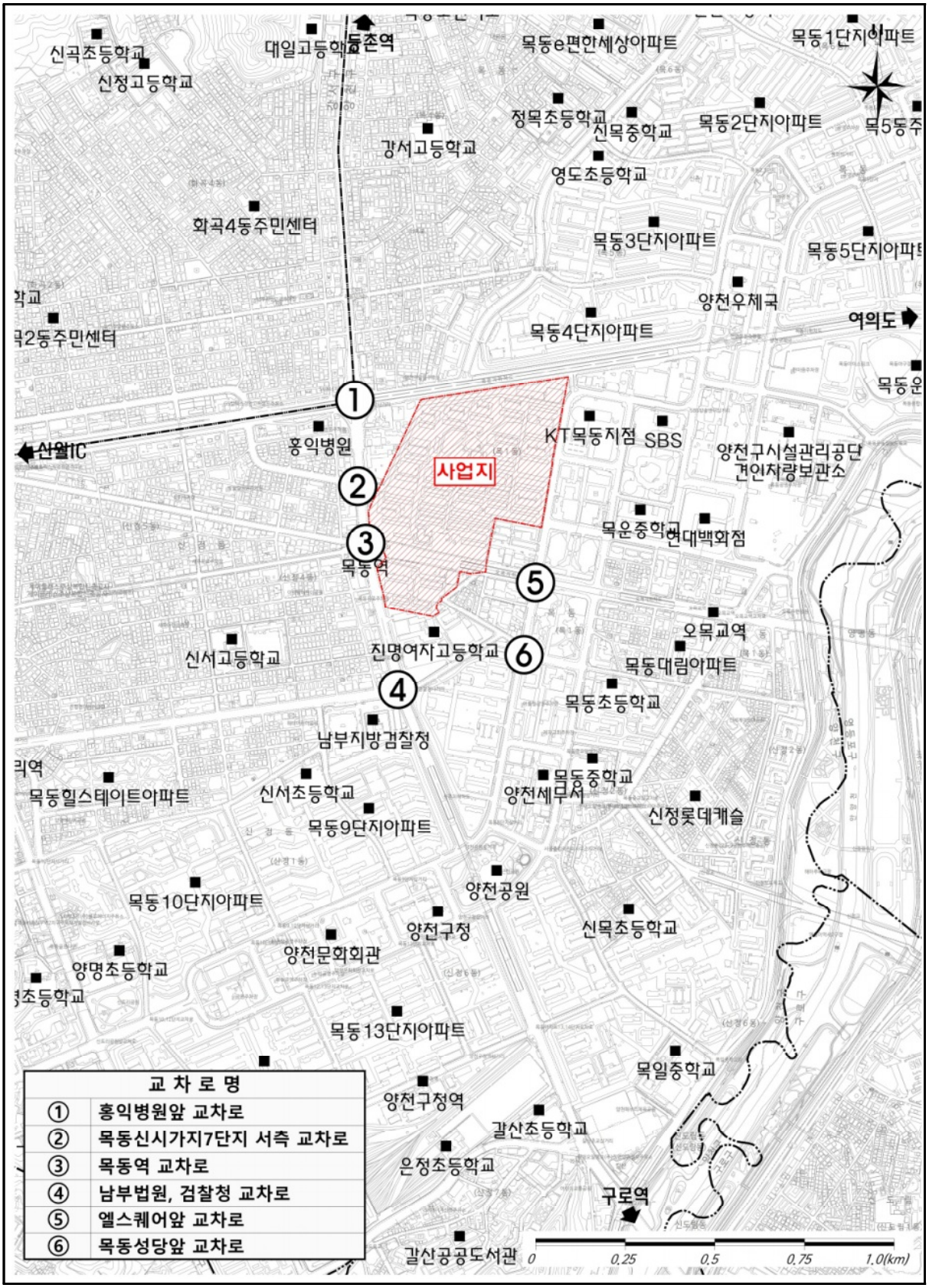
- 신호등 설치여부 및 신호현시
- 신호운영방법
- 차로수 및 차로폭
- 가각정리 여부 및 노면표시
- 횡단보도 및 차량정지선 위치
- 주차 및 버스정류장
- 버스베이 설치 여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치 현황
- 도류화 및 교통섬 설치여부
- 인접교차로와의 거리

○ 분석대상 교차로를 조사항목별로 구분하면 다음과 같음.

■ 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

교 차 로 명	신호주기(초)	신호운영	현시	교차형태	횡단보도
① 홍익병원앞 교차로	160	신호	4	4지	○
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	130	신호	4	4지	○
③ 목동역 교차로	160	신호	5	4지	○
④ 남부법원,검찰청 교차로	160	신호	4	4지	○
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	120	신호	4	4지	○
⑥ 목동성당앞 교차로	120	신호	3	3지	○

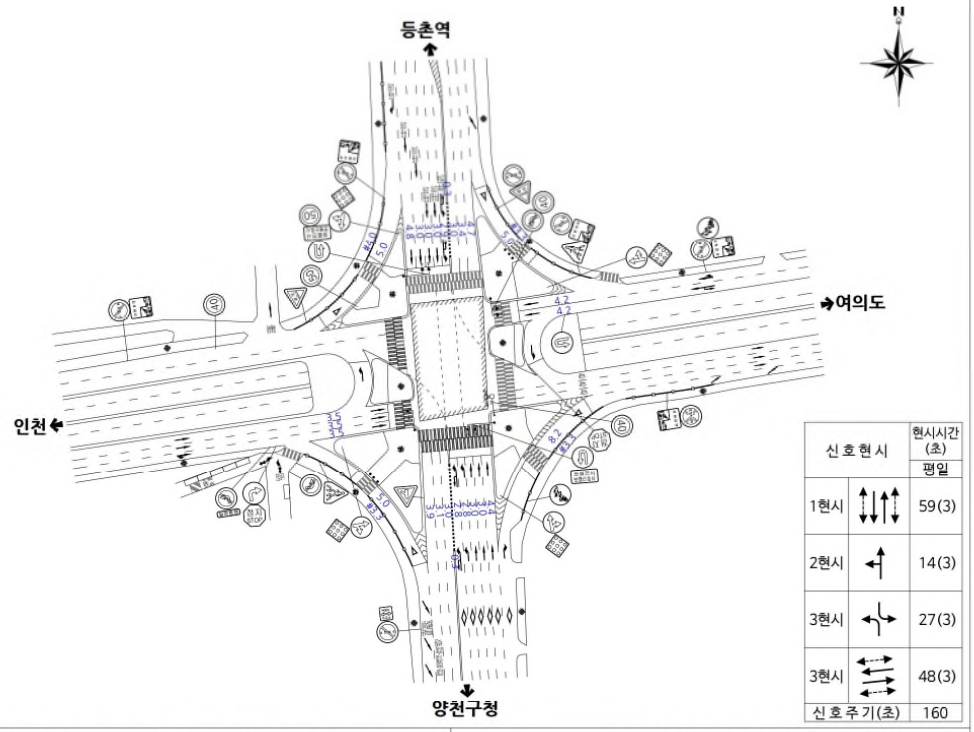
■ 분석대상 교차로 위치도


사업지
① 홍익병원앞 교차로
② 목동신시가지7단지 서측 교차로
③ 목동역 교차로
④ 남부법원, 검찰청 교차로
⑤ 엘스퀘어앞 교차로
⑥ 목동성당앞 교차로
0 0.25 0.5 0.75 1.0(km)

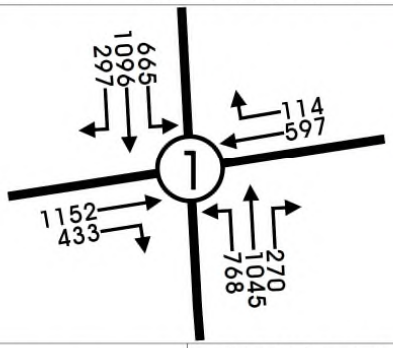
■ 교차로 기하구조-1

교차로 번호	1	교차로명	홍익병원앞 교차로

기하구조현황



첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경

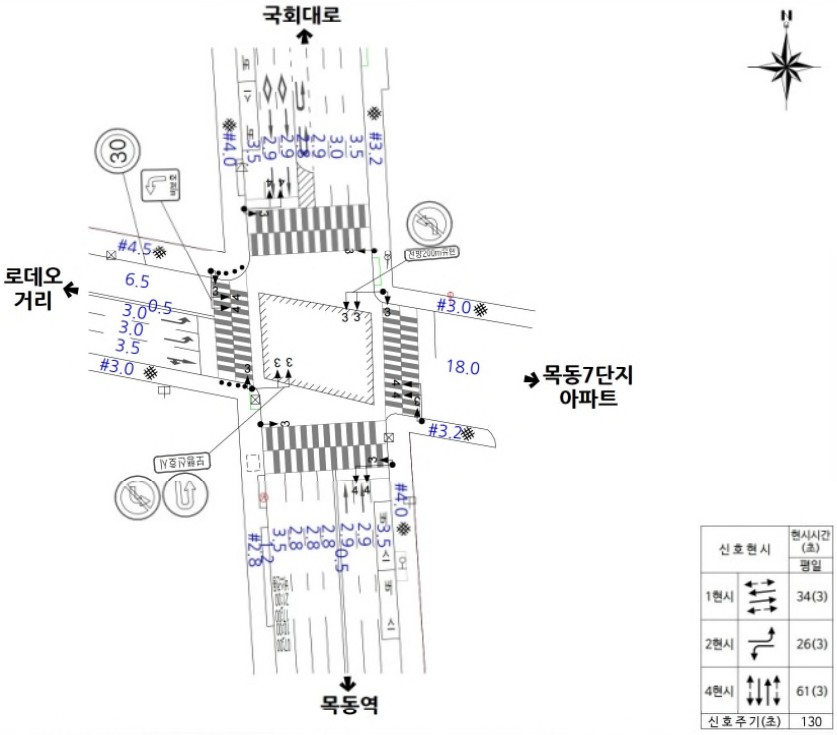


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	6,437	91.47	E

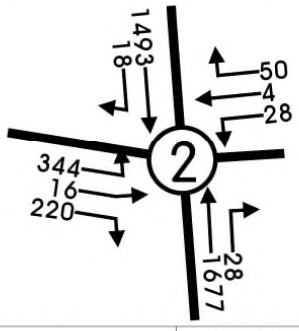
■ 교차로 기하구조-2

교차로 번호	2	교차로명	목동신시가지7단지 서측 교차로

기하구조현황



첨두시 교통량 현황(대/시)	교차로 전경



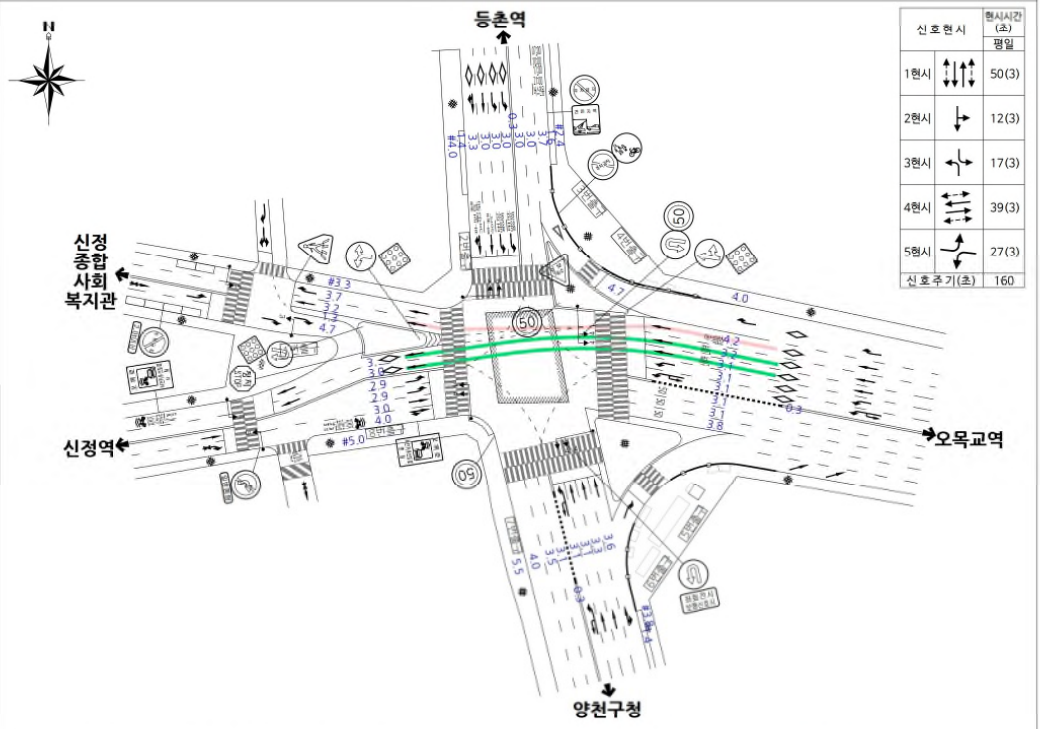


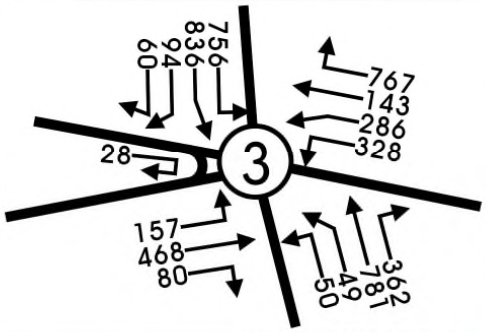
구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,951	36.62	C

■ 교차로 기하구조-3

교차로 번호	3	교차로명	목동역 교차로

기하구조현황



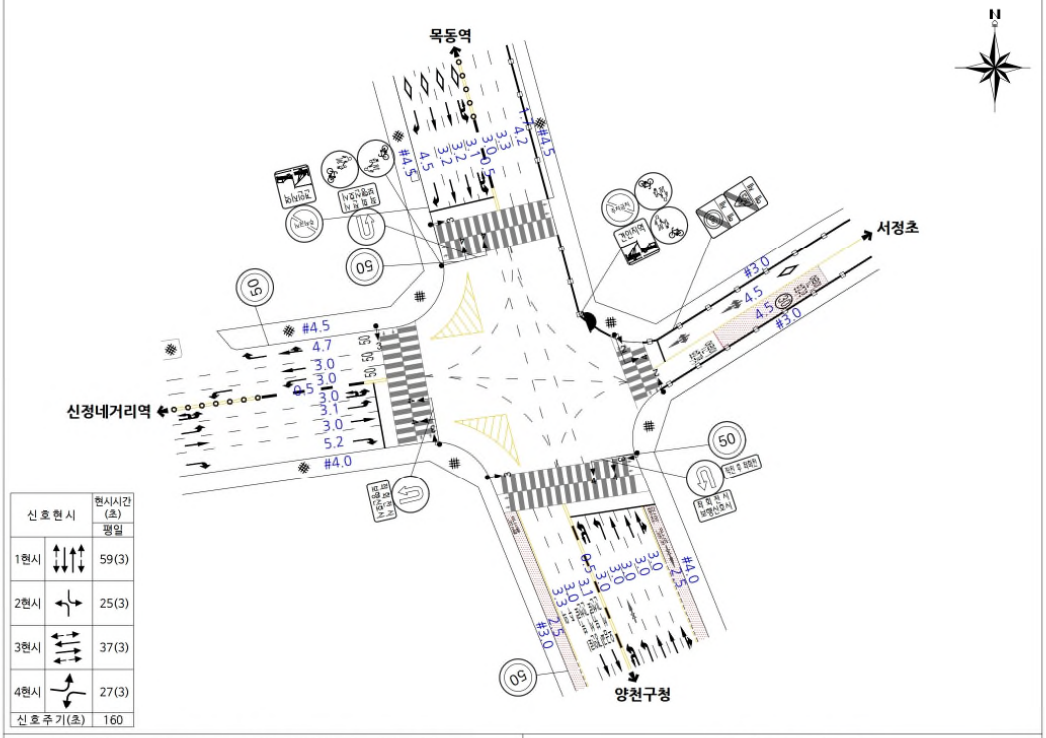
첨두시 교통량 현황(대/시)	교차로 전경
	

구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	5,245	85.59	E

■ 교차로 기하구조-4

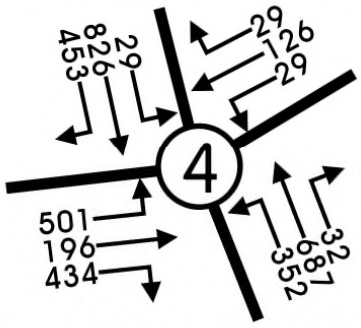
교차로 번호	4	교차로명	남부법원, 검찰청 교차로

기하구조현황



신호현시		현시시간(초)
		평일
1현시		59(3)
2현시		25(3)
3현시		37(3)
4현시		27(3)
신호주기(초)		160

첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경

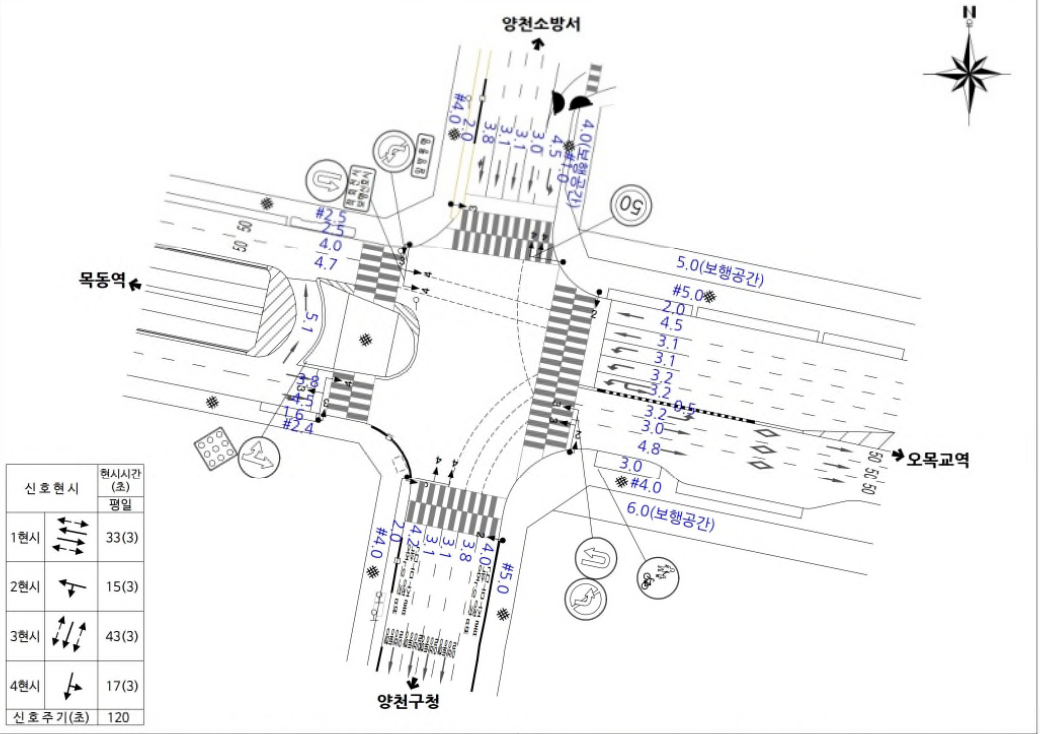


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,820	64.93	D

■ 교차로 기하구조-5

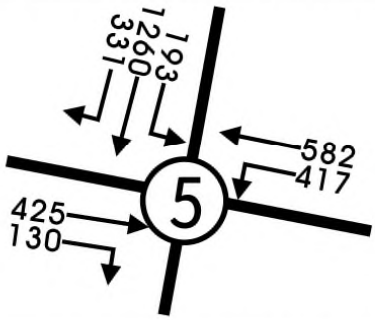
교차로 번호	5	교차로명	엘스퀘어앞 교차로

기하구조현황



신호현시		현시시간(초)
		평일
1현시		33(3)
2현시		15(3)
3현시		43(3)
4현시		17(3)
신호주기(초)		120

첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경

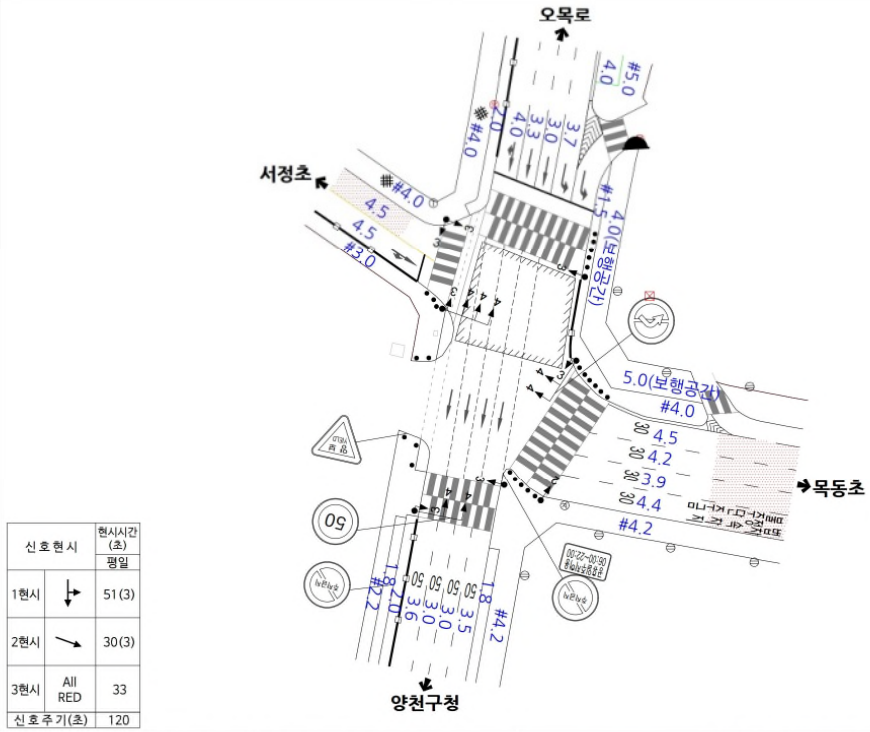


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,396	39.47	C

■ 교차로 기하구조-6

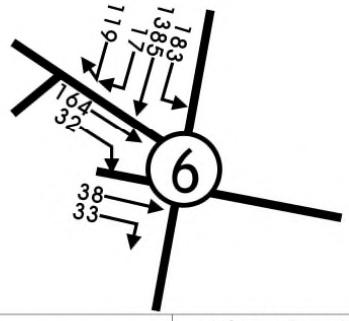
교차로 번호	6	교차로명	목동성당앞 교차로

기하구조현황



신호현시		현시시간(초)
		평일
1현시		51(3)
2현시		30(3)
3현시	All RED	33
신호주기(초)		120

첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경



구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	1,971	30.02	C

2) 교통소통 현황

가) 교통량 현황

① 승용차 환산계수

○ 본 과업의 가로 및 교차로 교통량 조사 시 국토해양부에서 2013년 제정한 도로용량편람의 기준을 따라 첨두시에 조사된 1시간 교통량에 승용차 환산계수와 첨두시간 계수를 적용하여 보정된 교통량으로 가로구간 및 교차로 분석을 실시하였음.

○ 「서울특별시 교통영향평가 지침, 2017. 2. 16., 서울특별시」에 따라 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 중로 이상의 가로(개별건축물의 경우에는 사업지구와 인접한 소로이상의 가로를 포함한다)와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사할 수 있다고 규정함.

가. 승용차

나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상)

다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

○ 본 분석에서는 6개의 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 소형화물, 중형화물, 대형화물)으로 조사하였음.

○ 또한, 교통량 분석을 위해서는 6개 차종별 교통량을 승용차 교통량으로 환산된 교통량이 필요하므로 본 과업에서는 「도로용량편람, 2013, 국토해양부」에서 제시된 승용차 이외의 모든 중차량의 승용차 환산계수는 1.8을 사용하였음.

② 교통량 보정

○ 승용차 환산 교통량 산정식은 다음과 같음.

- 승용차 환산 교통량 = (승용차 대수)+(소형버스 대수X1.8)+(대형버스 대수X1.8)
  +(소형트럭 대수)+(중형트럭 대수X1.8)+(대형트럭 대수X1.8)

○ 이후, 승용차 환산 교통량에 첨두시간계수(Peak Hour Factor : PHF)를 적용하여 첨두시간 환산 교통량으로 보정하였음.

○ 첨두시간계수는 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서 '하루 중 교통량이 많은 1시간 동안의 교통량을 그 시간대에서 가장 차량 통행이 많은 15분 동안의 1시간 환산 교통량으로 나눈 값' 으로 정의됨. 첨두시간계수 및 첨두시간 환산 교통량 산정식은 다음과 같음.

$$PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}} \qquad V_p = \frac{V}{PHF}$$

여기서, V_p = 첨두시간 환산 교통량(pcu/시)

PHF = 첨두시간계수

V = 시간당 교통량(pcu/시)

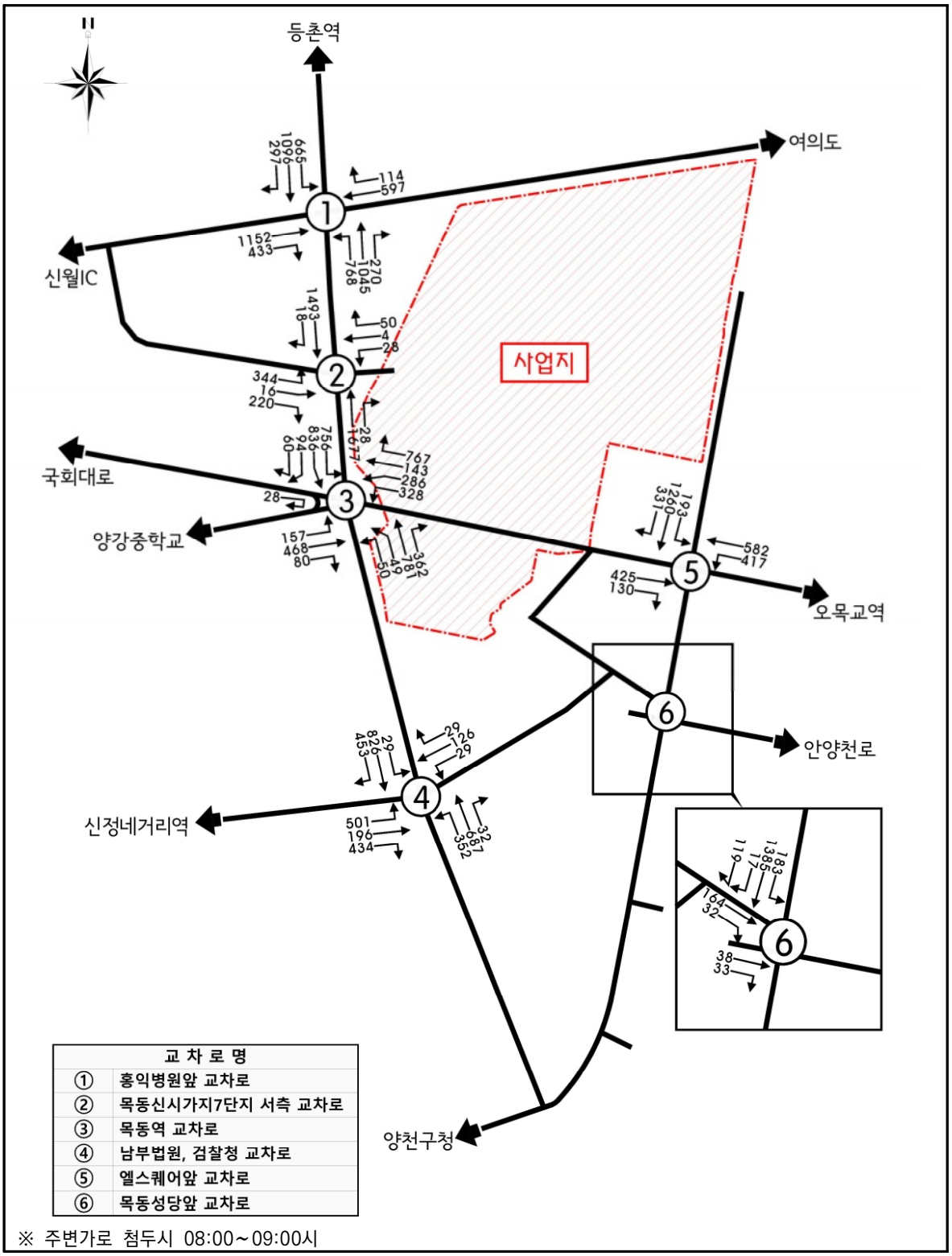
V_{15} = 첨두 15분간 통과한 교통량(puc/15분)

○ 다음 교통량은 가로 및 교차로 분석을 위해 승용차 환산 계수와 첨두시간 계수를 적용하여 보정된 교통량임.

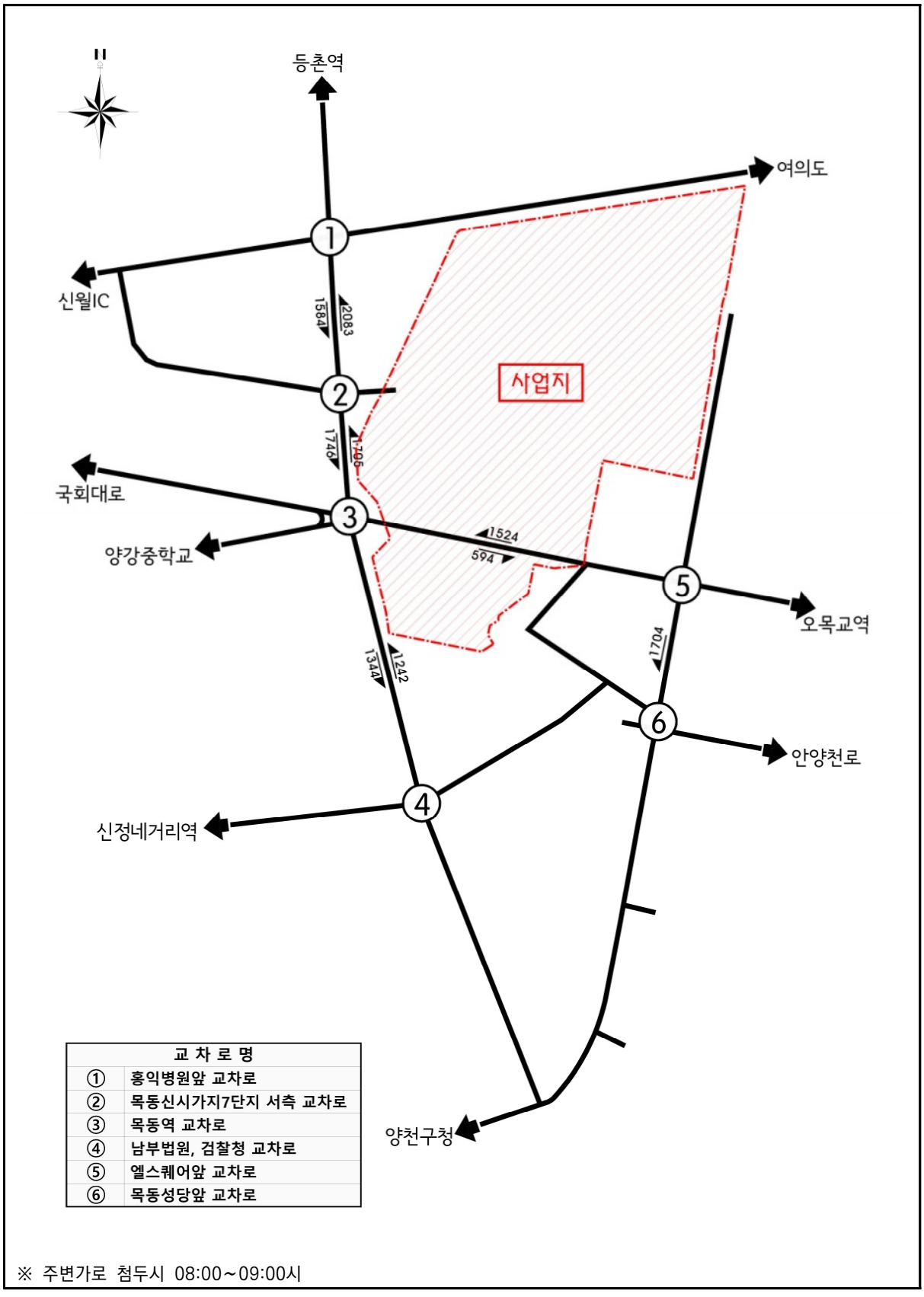
③ 교통량 현황

○ 이상의 과정을 통해 산정된 가로 및 교차로 교통량은 다음과 같음.

〈 현황 교차로 교통량도(2023년, pcu/h) 〉



〈 현황 가로 교통량도(2023년, pcu/h) 〉



교 차 로 명	
①	홍익병원앞 교차로
②	목동신시가지7단지 서측 교차로
③	목동역 교차로
④	남부법원, 검찰청 교차로
⑤	엘스퀘어앞 교차로
⑥	목동성당앞 교차로

※ 주변가로 첨두시 08:00~09:00시

나) 가로 및 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변가로 첨두시간대(08~09시)에 상기의 과정을 통해 가로구간 및 교차로 서비스수준을 분석한 결과는 다음과 같이 분석되었음

■ 가로구간 서비스수준 분석 (2023년, 현황)

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	① 홍익병원앞 교차로 → ② 목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,584	21.7	D
	② 목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③ 목동역 교차로	0.17	Ⅲ	1,746	12.7	E
	③ 목동역 교차로 → ④ 남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,344	23.4	D
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	19.5	E
	④ 남부법원,검찰청 교차로 → ③ 목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,242	22.2	D
	③ 목동역 교차로 → ② 목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	1,705	16.6	E
	② 목동신시가지7단지 서측 교차로 → ① 홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,083	20.3	D
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	20.2	D
오목로	③ 목동역 교차로 → ⑤ 엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	594	26.1	D
	⑤ 엘스퀘어앞 교차로 → ③ 목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,524	21.6	D
목동서로	⑤ 엘스퀘어앞 교차로 → ⑥ 목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	1,704	33.8	C

■ 신호교차로 서비스수준 분석결과 (2023년, 현황)

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	6,437	91.5	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	3,951	36.6	C
③ 목동역 교차로	5,245	85.6	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	3,820	64.9	D
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	3,396	39.5	C
⑥ 목동성당앞 교차로	1,971	30.0	C

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

○ 구역 내 필지의 2023.08 기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 200만원 초과 400만원 이하 토지가 전체 필지수의 80.0%를 차지하는 것으로 조사됨

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비고
200 이하	-	-	-	-
200 초과~400 이하	11	61.1%	47,530.9	20.7%
400 초과~600 이하	-	-	-	-
600 초과~800 이하	2	11.1%	1,898.1	0.8%
800 초과	5	27.8%	180,149.9	78.5%
합 계	18	100.0%	229,578.9	100.0%

나. 건축물 가격

○ 구역 내 주택의 2024.01.24. 기준 공시가격을 분석한 결과, 공동주택 공시가격은 8억 초과 10억 이하가 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 공동주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
8억이하	4	11.8	-
8억 초과 ~10억 이하	23	67.6	-
10억 초과 ~ 12억 이하	-	-	-
12억 초과	7	20.6	-
합계	34	100.0	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견

○ 노후된 주거환경개선을 위해 신속한 재건축사업 추진 의지가 높음

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

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황

■ 토지면적

구분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동의면적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
사유지	68.6%	180,149.9	180,149.9	-	123,549.5	123,549.5	-
국공유지	-	49,429.0	49,429.0	-	-	-	-
계	53.8%	229,578.9	229,578.9	-	123,549.5	123,549.5	-
기타	-	-	-	-	-	-	-

■ 토지등소유자

구분 / 권리유형	전체 토지등소유자	토지 및 건축물 소유자	토지소유자수				건축물
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	2,586	2,583	3	-	3	-	-
동의자수	1,770	1,770	-	-	-	-	-
동의율(%)	68.4	68.5	-	-	-	-	-

9. 기존 수목의 현황 : 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

■ 정비구역 지정 동의 유무(소유주 390명 응답)

구분	합계	찬성	반대	관심없음	비고
응답자	390	385	1	4	-
비율(%)	100.0	98.7	0.3	1.0	-

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 총 390인 응답

■ 구역 내 부동산 소유 또는 거주한 기간

구분	합계	1년 미만	1~5년	5~10년	10~20년	20년 이상	비고
응답자	390	3	61	82	103	141	-
비율(%)	100.0	0.8	15.6	21.0	26.4	36.2	-

■ 향후 신축예정 건축물에 대한 분양계획

구분	합계	아파트 입주	매매	임대	현금청산	기타	비고
응답자	390	351	19	12	1	7	-
비율(%)	100.0	90.0	4.9	3.1	0.3	1.7	-

■ 아파트 분양을 희망할 경우 분양을 원하는 아파트의 규모

구분	합계	전용59㎡	전용84㎡	전용100㎡	전용114㎡	전용130㎡	전용130㎡ 이상	기타	비고
응답자	390	27	171	84	58	21	25	4	-
비율(%)	100.0	6.9	43.9	21.5	14.9	5.4	6.4	1.0	-

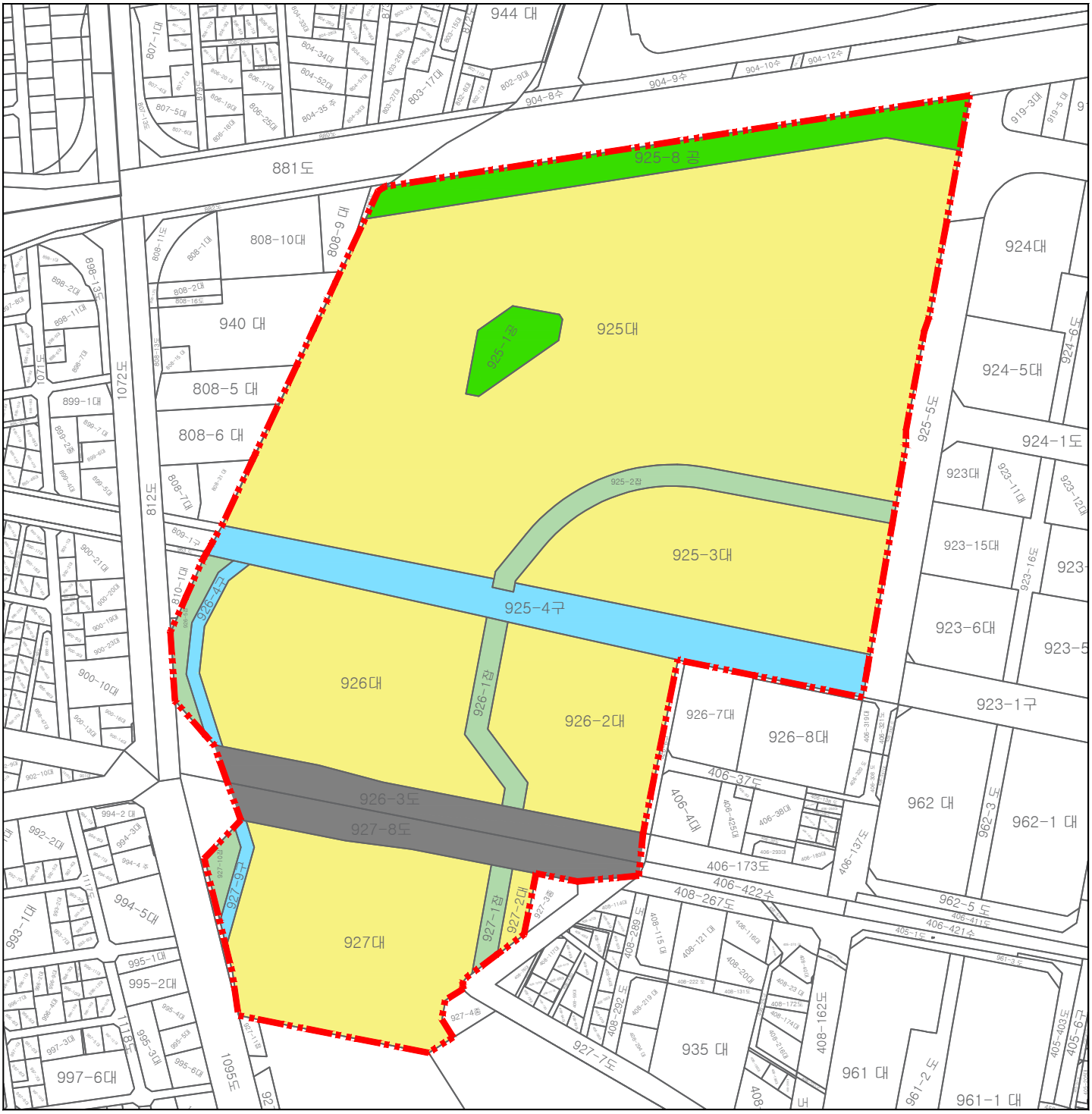
■ 적정 추가부담금액

구분	합계	추가부담 능력없음	5천만원 이하	7천만원 이하	1억원 이하	1.5억원 이하	2억원 이하	3억원 이하	4억원 이하	4억원 이상	비고
응답자	390	56	67	6	132	18	44	24	8	35	-
비율(%)	100.0	14.4	17.2	1.5	33.8	4.6	11.3	6.2	2.1	8.9	-

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 진행중

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도(A4)



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

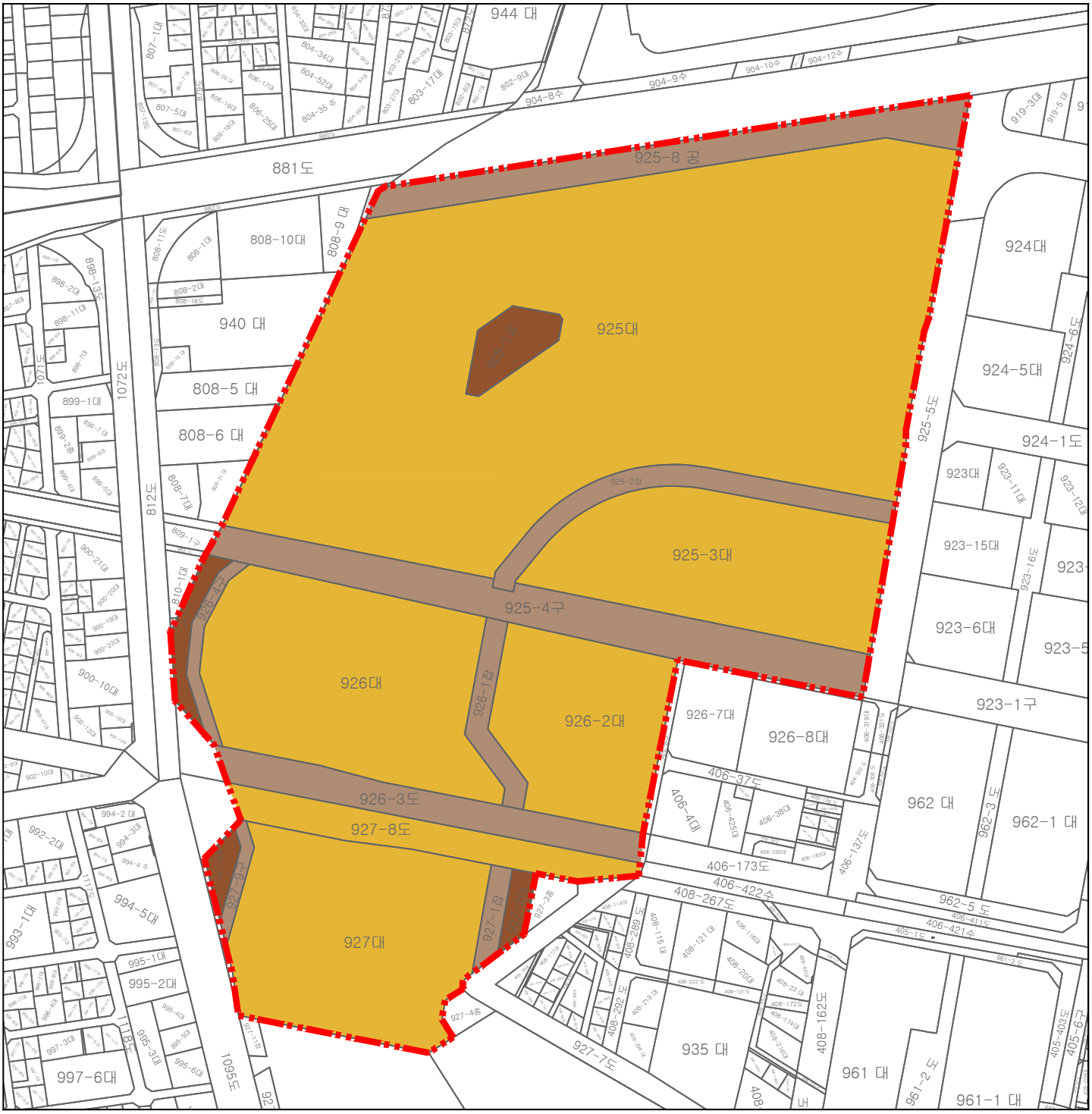
토지지목별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 대지
- 공원
- 구거
- 지적선
- 도로
- 잡종지



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

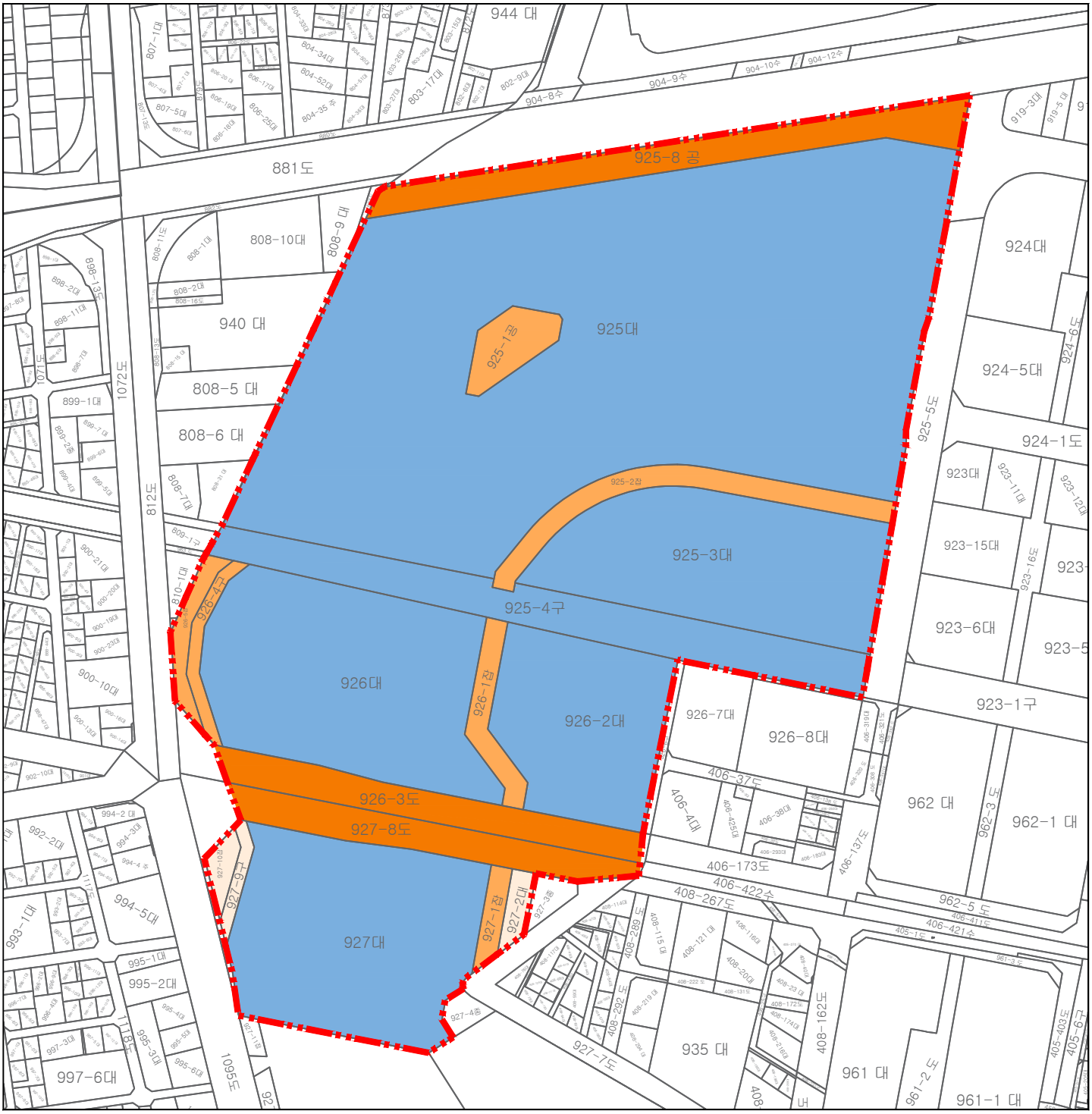
토지소유자별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 개인
- 시유지
- 지적선
- 군유지



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

토지규모별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 1000㎡이하
- 1,000~5,000㎡
- 5,000~10,000㎡
- 10,000㎡ 이상



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 용도별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 공동주택
- 교육연구시설
- 제2종근린생활시설
- 기타



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 구조별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 철근콘크리트구조
- 벽돌구조



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 존치기간별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 10년 미만
- 10~19년
- 20~29년
- 30~39년
- 40년 이상



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 층수별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 5층 미만
- 5층 이상 10층 미만
- 10층 이상 15층 미만
- 15층 이상 20층 미만
- 20층 이상



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물 허가 유·무별 현황도

Scale = 1:4,000

0 20 50 100 150 250(m)

범 례

- 구역계
- 지적선
- 허가
- 무허가

2 토지조서 및 건축물조서

■ 토지조서

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			232,507.8	229,578.9	-	-	-	-	-
1	양천구 목동 925	대	100,019.9	100,019.9	제3종일반주거지역	-	-	개인	주거
2	양천구 목동 925-1	공	2,375.1	2,375.1	제1종일반주거지역	-	공원	구유지	기반시설
3	양천구 목동 925-2	잡	4,634.2	4,634.2	제3종일반주거지역	-	공동구	시유지	기반시설
4	양천구 목동 925-3	대	19,936.0	19,936.0	제3종일반주거지역	-	-	개인	주거
5	양천구 목동 925-4	구	12,678.6	12,678.6	제3종일반주거지역	-	구거	시유지	기반시설
6	양천구 목동 925-8	공	8,854.0	8,854.0	제1종일반주거지역	-	녹지	시유지	기반시설
7	양천구 목동 926	대	24,313.5	24,313.5	제3종일반주거지역	-	-	개인	주거
8	양천구 목동 926-1	잡	2,130.7	2,130.7	제3종일반주거지역	-	공동구	시유지	기반시설
9	양천구 목동 926-2	대	13,895.2	13,895.2	제3종일반주거지역	-	-	개인	주거
10	양천구 목동 926-3	도	7,680.8	6,560.5	제3종일반주거지역	-	도로	시유지	기반시설
11	양천구 목동 926-4	구	1,252.2	1,252.2	제1종일반주거지역	-	하수도	시유지	기반시설
12	양천구 목동 926-5	잡	1,446.5	1,446.5	제3종일반주거지역	-	녹지	구유지	기반시설
13	양천구 목동 927	대	21,985.3	21,985.3	제3종일반주거지역	-	-	개인	주거
14	양천구 목동 927-1	잡	1,035.6	1,035.6	제3종일반주거지역	-	공동구	시유지	기반시설
15	양천구 목동 927-2	대	862.5	862.5	제1종일반주거지역	-	녹지	구유지	기반시설
16	양천구 목동 927-8	도	7,894.1	6,085.5	제3종일반주거지역	-	도로	시유지	기반시설
17	양천구 목동 927-9	구	726.2	726.2	제3종일반주거지역	-	하수도(저촉)	시유지	기반시설
18	양천구 목동 927-10	잡	787.4	787.4	제1종일반주거지역	-	녹지	구유지	기반시설

※ 공동주택용지 : 181,012.4㎡

■ 건축물조서

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
계		-	-	37	59	2550	-	21,750.8	247,715.5	-	-	-
1	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	679.7	10,860.5	15	1	노후
2	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	679.7	10,863.5	15	1	노후
3	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1988	679.7	10,863.5	15	1	노후
4	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
5	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
6	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1988	689.3	10,786.1	15	1	노후
7	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
8	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
9	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
10	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	428.8	6,726.5	15	1	노후
11	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	689.3	10,786.1	15	1	노후
12	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
13	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1986	585.7	3,185.4	5	1	노후
14	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1988	558.7	3,077.4	5	1	노후
15	양천구 목동 925	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1988	689.3	10,786.1	15	1	노후
16	양천구 목동 925	교육연구시설	세멘벽돌조	1	3	-	1988	399.3	493.8	1	1	노후
17	양천구 목동 925	전기기계실 및 기타시설	철근콘크리트조	1	-	-	1988	정보없음	1,922.7	3	1	노후
18	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1988	679.7	10,863.5	15	1	노후
19	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1988	679.7	10,863.5	15	1	노후
20	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
21	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1986	585.7	3,185.4	5	1	노후
22	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
23	양천구 목동 925-3	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
24	양천구 목동 925-3	근린생활시설	철근콘크리트조	1	11	-	1988	700.9	1,684.4	2	1	노후
25	양천구 목동 926	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	679.7	10,863.5	15	1	노후
26	양천구 목동 926	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1986	679.7	10,863.5	15	1	노후
27	양천구 목동 926	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1988	585.7	3,185.4	5	1	노후
28	양천구 목동 926	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1986	585.7	3,185.4	5	1	노후
29	양천구 목동 926	근린생활시설	철근콘크리트조	1	45	-	1988	820.2	3,085.4	3	1	노후
30	양천구 목동 926-2	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
31	양천구 목동 926-2	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
32	양천구 목동 926-2	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
33	양천구 목동 926-2	공동주택	철근콘크리트조	1	-	30	1986	439.5	2,398.7	5	1	노후
34	양천구 목동 926-2	공동주택	철근콘크리트조	1	-	40	1986	585.7	3,185.4	5	1	노후
35	양천구 목동 927	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1986	634.7	9,912.6	15	1	노후
36	양천구 목동 927	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1988	428.8	6,726.5	15	1	노후
37	양천구 목동 927	공동주택	철근콘크리트조	1	-	90	1988	428.8	6,726.5	15	1	노후
38	양천구 목동 927	공동주택	철근콘크리트조	1	-	120	1988	634.7	9,912.6	15	1	노후

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
세대수 산정은 건축물대장 상 세대수를 따름

※ 공동주택수 : 34개동, 2,550세대

V

계획설명서

1. 계획의 개요
2. 상위·관련계획 및 관련법규 검토
3. 현황분석
4. 건축계획(안)
5. 교통처리에 관한 계획
6. 경관에 관한 계획
7. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 정비구역 및 면적

가. 지정내역

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	목동7단지 아파트 재건축정비사업	양천구 목동 925번지 일대	229,578.9	-

2. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 양천구 목동 7단지 일대는 목동 신시가지 개발계획으로 선형 도시축 중심의 신시가지로서 자족적인 주거단지로 계획되었으며, 30여년이 지나 주택이 노후화됨에 따라 재건축 시기가 도래함

○ 목동택지개발지구 지구단위계획(서고시제2023-408호)을 통해 서남권 대표 주거단지 조성을 위한 통합적 공간구조 설정을 완료하였으며, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 정비구역 지정이 필요한 실정임

○ 이에 따라 '2030 도시 및 주거환경정비기본계획', '서울시 지구단위계획 수립기준' 등 상위 및 관련 계획에 적합하도록 정비계획을 수립하고자 함

2) 계획의 목적

○ 목동7단지 재건축사업을 위하여 변화된 정책방향을 고려한 정비계획 수립 필요

- 조건부 재건축으로 정밀안전진단 최종 통과하여 재건축 요건을 충족하였기에 정비구역 지정 필요
- 서울시 주택공급 활성화 정책 방향에 따라 공공임대주택의 공급 확대 등을 반영한 정비계획 수립 필요

○ 주변 여건 변화에 대응하며, 단지 특성을 고려한 종합적인 정비 방향 제시

- 목동택지개발지구의 도시공간구조를 고려한 토지이용계획 수립
- 대상지 내외 공원 및 녹지시설 다수 분포, 주변 녹지 흐름을 고려한 기반시설 재편 필요
- 대상지 북측 학교, 중심지구 등을 고려하여 조화로운 도시경관을 창출하는 스카이라인 계획 필요

○ 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고, 주민의견을 반영한 정비사업의 원활한 시행 필요

나. 계획의 범위

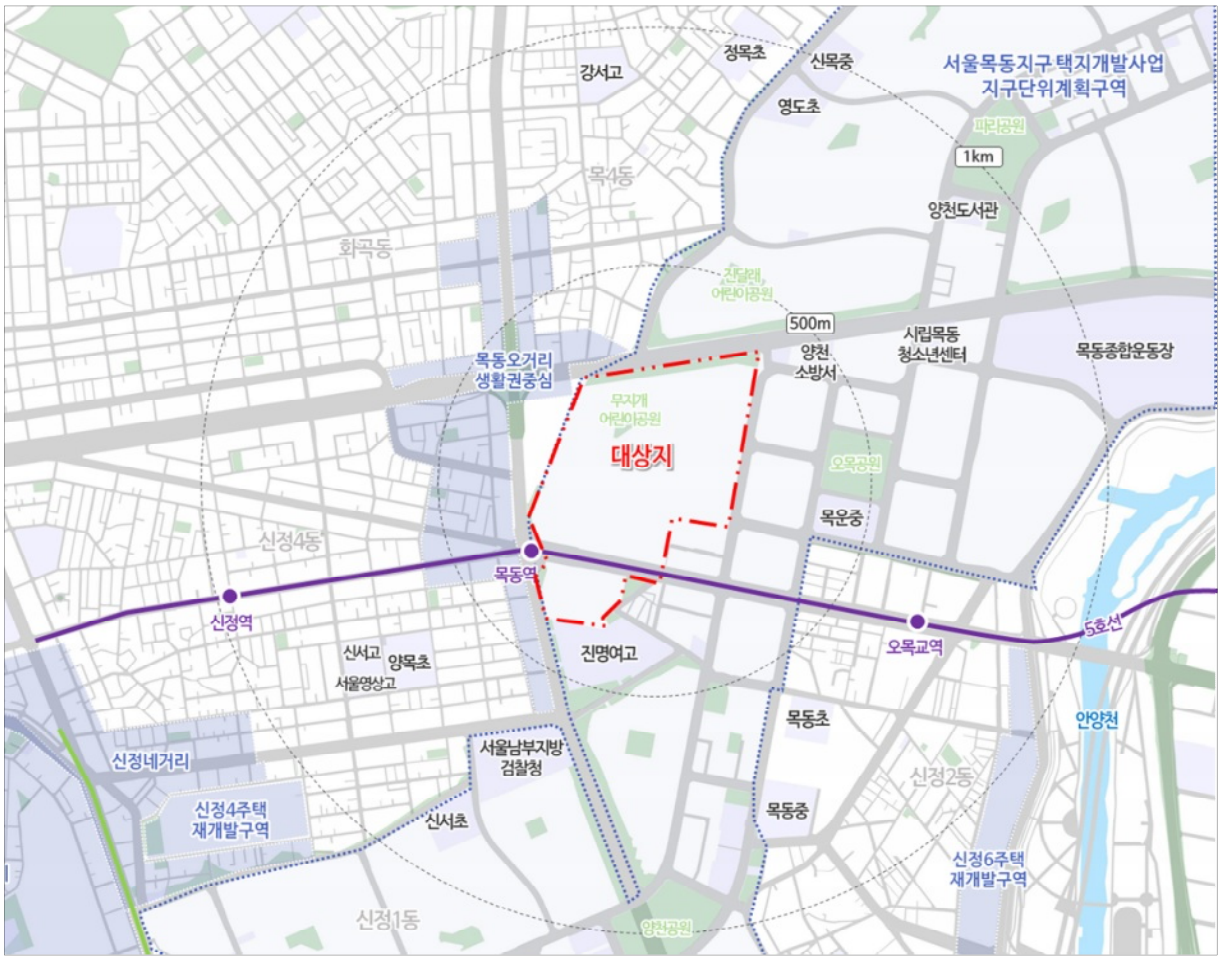
1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 목동 925일대
- 면적 : 229,578.9㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2030년(착공 2027년, 입주 2030년)

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 계획의 추진현황

- ’18.03.14. : 예비안전진단 통과
- ’19.11.08. : 목동7단지 재건축 추진준비위원회 출범
- ’20.11.07. : 1차 정밀안전진단 통과
- ’23.01.09. : 안전진단 최종 통과
- ’23.06.29. : 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 접수
- ’23.08.~09. : 관련부서 사전협의
- ’24.06.25. : 신속통합기획 자문사업 1차 자문회의
- ’25.01~02. : 주민공람 및 관련부서 협의
- ’25.03.11. : 신속통합기획 자문사업 2차 자문회의
- ’25.04.08. : 신속통합기획 자문사업 3차 자문회의
- ’25.06.18. : 서울시 도시계획위원회 심의

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토

1. 2040 서울도시기본계획

가. 미래상 및 목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

○ 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

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

나. 도시공간구조 설정

○ 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

구 분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	· 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 · 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 · 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	· 광역 경제권의 일다리 및 다기능 복합 중심지로 육성 · 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,성수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,**목동**,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	· 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	· 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 · 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

2. 2030 서울생활권계획

가. 목표 및 전략

사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권

■ 목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

- 목동중심지구 상업,문화기능 육성을 통한 경쟁력 강화

■ 목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

- 목동택지개발사업지구 정비방안 마련

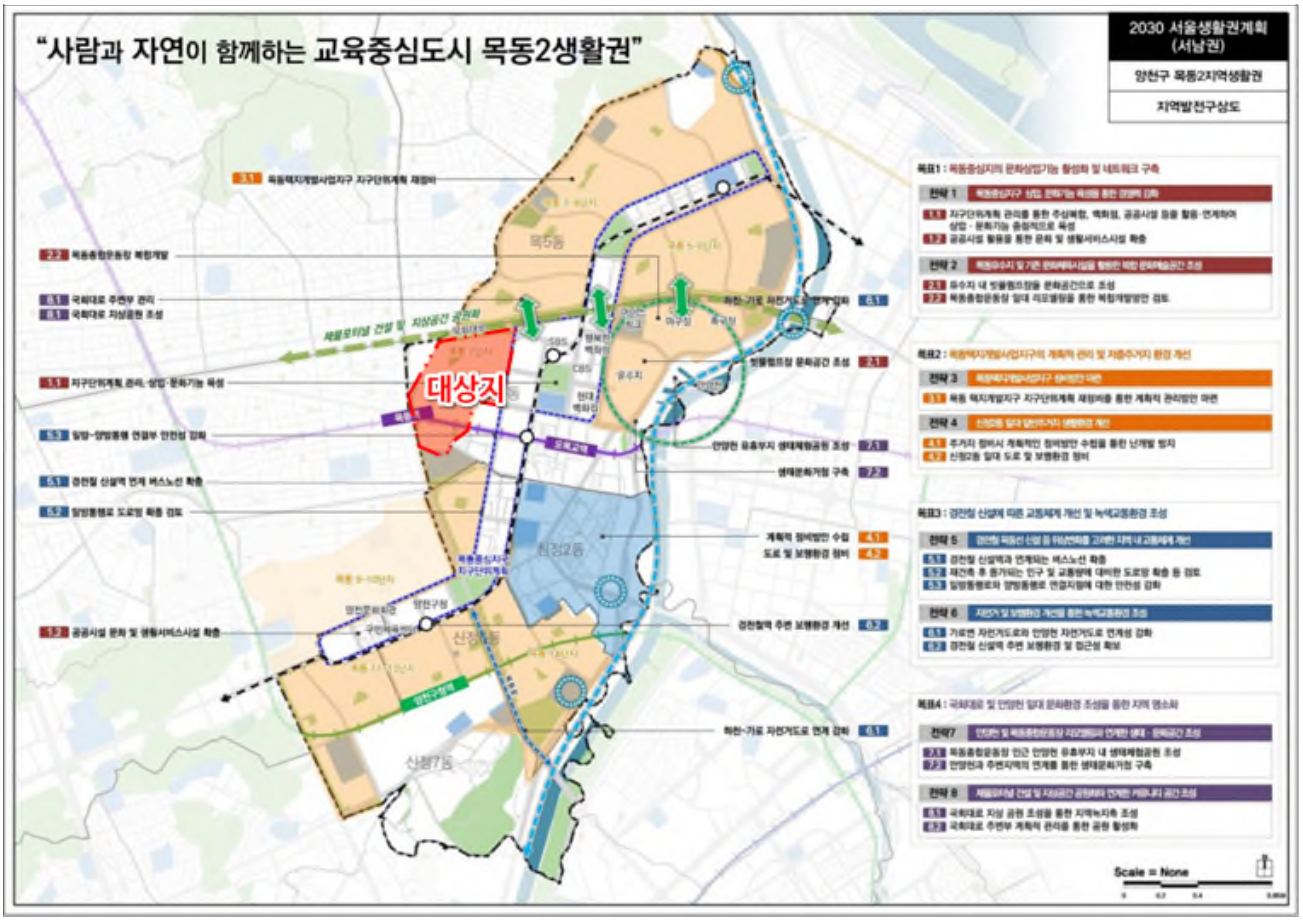
■ 목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

- 경전철 목동선 시설 등 위상변화를 고려한 지역내 교통체계 개선

■ 목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

- 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태·문화공간 조성

〈서남권 양천구 목동2 지역생활권 지역발전구상도〉



나. 생활서비스시설 분석

■ 목동2 생활서비스시설 분석 결과

○ 우선적 시설공급 고려 대상 : 청소년아동복지시설

- 서비스소외지역이 일부 발생하며, 시 평균 대비 시설 개소가 1/3수준인 청소년아동복지시설 확충을 위하여 정비사업과 연계한 공급/운영계획 수립 필요

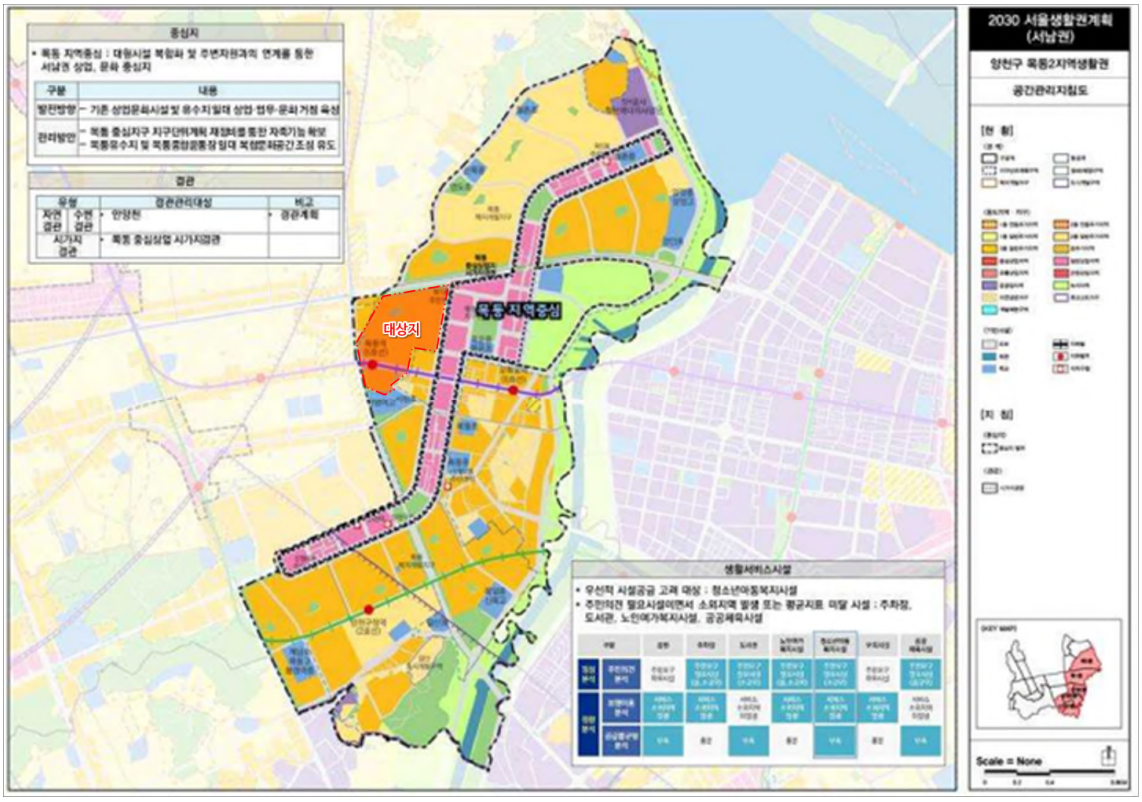
○ 주민의견분석 결과 필요시설

- 중규모시설 : 다목적체육센터, 공영주차장, 노인종합복지관
- 소규모시설 : 소규모 공영주차장, 청소년독서실, 작은도서관, 소규모 노인복지센터

〈서남권 양천구 목동2지역생활권 생활서비스시설 분석표〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	충분	부족

〈서남권 양천구 목동2지역생활권 공간관리지침도〉



3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

가. 정비기본계획의 비전



1) 정비기본계획의 세부 추진전략

■ 목표1 : 안정적 주택공급

○ 전략1-1 : 재개발 정비구역 지정요건 완화 / 전략1-2 : 저층주거지 사업추진 여건 개선

○ 전략2-1 : 현황용적률 인정 범위 확대 / 전략2-2 : 사업성 보정계수 도입 /
전략2-3 : 역세권 일대 준주거 상향 및 공공기여 완화

○ 전략3-1 : 재건축 패스트트랙 도입 / 전략3-2 : 정비사업 통합심의위원회 본격 추진

○ 전략4-1 : 소규모정비형 주거환경개선사업 적극 추진 / 전략4-2 : 휴먼타운2.0 시범사업 추진

■ 목표2 : 주거공간 대개조

○ 전략1-1 : 생활공유가로, 담장없는 단지 계획

○ 전략2-1 : 입체복합시설

○ 전략3-1 : 창의혁신 우수디자인 적용 / 전략3-2 : 공공건축물 디자인·품질 제고 /
전략3-3 : 수변·녹지 연계 특화 디자인

○ 전략4-1 : 기후동행 인센티브 / 전략4-2 : 다양한 평형·평면 도입 /
전략4-3 : 로봇친화 미래지향형 조성 / 전략4-4 : 미래전략용지 확보

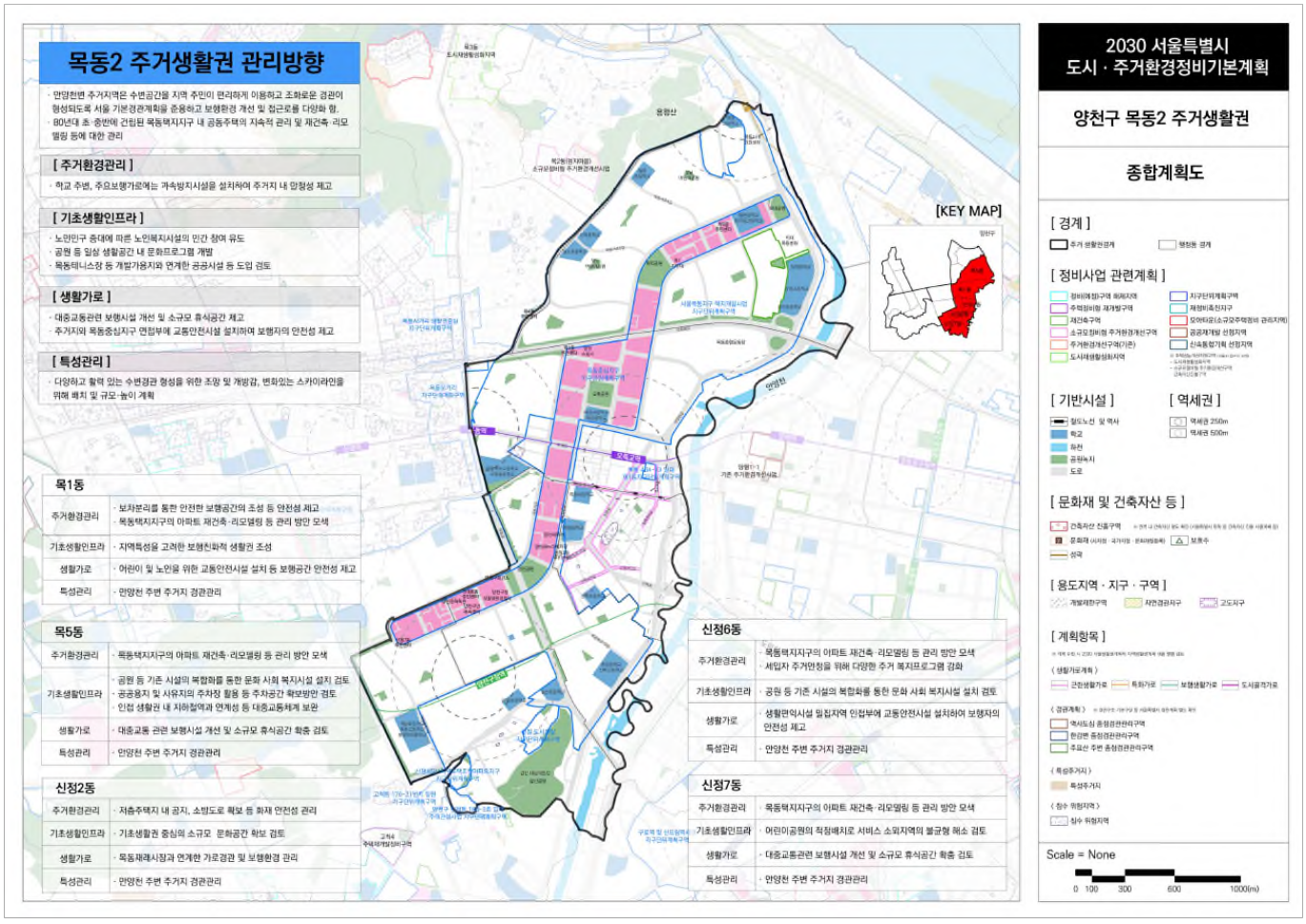
2) 목동2 주거생활권 관리방향

- 안양천변 주거지역은 수변공간을 지역 주민이 편리하게 이용하고 조화로운 경관이 형성되도록 서울 기본경관계획을 준용하고 보행환경 개선 및 접근로를 다양화함.
- 80년대 초중반에 건립된 목동 택지지구 내 공동주택의 지속적 관리 및 재건축·리모델링 등에 대한 관리

■ 목1동 주거생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 조성 등 안전성 제고
  목동택지지구의 아파트 재건축·리모델링 등 관리 방안 모색
- 기초생활인프라 : 지역특성을 고려한 보행친화적 생활권 조성
- 생 활 가 로 : 어린이 및 노인을 위한 교통안전시설 설치 등 보행공간 안전성 제고
- 특 성 관 리 : 안양천 주변 주거지 경관관리

〈양천구 목동2주거생활권 종합계획도〉



4. 관련법규 검토

가. 정비구역 지정 요건

조 항	관 련 내 용
정비계획의 입안 대상지역 (도시정비법 시행령 [별표1])	3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지 면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택 밀집지로서 안전진단 실시 결과 3분의 2이상이 재건축 필요 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 입안 대상지역 (도시정비법 시행령 [별표1])	4. 무허가건축물의 수, 노후 · 불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시 · 도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.
정비계획 입안 대상지역 요건 (서울특별시 도시정비조례 제6조)	② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시 · 주거환경정비기본계획에 따른다. ③ 영 [별표 1] 제4호 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다. ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시 · 도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

나. 재건축사업의 입안제안

조 항	관 련 내 용
재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 (도시정비법 제12조)	① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. 1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

조 항	관 련 내 용
	2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 ③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

다. 공원 및 녹지 확보 기준

조 항	관 련 내 용
공원녹지법 제14조	② 다음 각 호의 계획(이하 “개발계획”이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다. 2.「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획 3.「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획
공원녹지법 시행령 제12조	법 제14조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발”이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 개발을 말한다. 2. 법 제14조제2항제2호에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업. 다만, 제1호 · 제3호 · 제5호 내지 제8호에 의한 개발사업의 부지 안에 포함된 주택건설사업을 제외한다. 4. 법 제14조제2항제3호에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 주택재개발사업 · 주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 제2호에 해당하는 경우에는 제2호의 기준을 적용한다.
공원녹지법 시행규칙 제12조	2. (「주택법」에 의한 주택건설사업계획) 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 4. (「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획)5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

라. 주택 확보 기준

조 항	관 련 내 용
임대주택 및 주택규모별 건설비율 (도시정비법 제10조)	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

조 항	관 련 내 용
주택의 규모 및 건설비율 (도시정비법 시행령 제9조)	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. 3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하 ② 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 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
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토부교통부고시 2022-720호 제5조)	①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

마. 국민주택규모 주택 확보 기준

조 항	관 련 내 용
재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (도시정비법 제54조)	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) ② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다. ③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2.「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3.「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4.「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5.「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6.「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거

조 항	관 련 내 용
	를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는「건축법」제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
국민주택규모 주택 건설비율 등 (서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조)	① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
국민주택규모 주택의 공급 및 인수 (도시정비법 제55조)	① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다. ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은「공공주택 특별법」제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. ③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.

5. 도시 및 주거환경정비법

가. 주요내용

조 항	관 련 내 용
법 제1조 (목적)	• 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비 하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말한다. • "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동 주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
법 제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정 (변경지정을 포함한다)할 수 있다. • 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안 할 수 있다. • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방 의회의 의견을 첨부하여야 한다.
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역	• 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역
법 제9조 및 시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업

조 항	관 련 내 용
	자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공 지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령 으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거 지역을 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 - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
법 제12조 (재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)	• 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단 기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.
법 제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업 시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비 계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우
법 제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우 에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다
법 제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비 계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

조 항	관 련 내 용
법 제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비 계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발 사업 및 재건축 사업 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. - 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율

6. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

가. 주요내용

조 항	관 련 내 용
조례 제1조 (목적)	• 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
조례 제2조 (정의)	• "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1 헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다. 가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물 대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다. 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다. 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다. 라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다. 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다. 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다. • "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다. • "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 관련 별표 1 제1호 마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
조례 제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 거주가구 및 세입자 현황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황

조 항	관 련 내 용
	- 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 - 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) - 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 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등 소유자 의견
조례 제8조 (정비계획의 내용 등	• 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획 - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획
조례 제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장 에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. • 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. • 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙 에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. • 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. • 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
조례 제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적 률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. • 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다. • 법 제101조의5 제2항에 따른 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률 에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비 위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. • 법 제101조의6 제2항에 따른 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다

3 현황 분석

1. 양천구 현황

가. 입지여건

○ 양천구는 서울특별시의 서남권에 위치하며, 동쪽으로 한강을 경계로 영등포구와 접하고 서쪽으로는 경기도 부천시와 접하며, 남쪽으로는 구로구, 북쪽으로는 강서구와 마주하고 있음

○ 목1동 ~ 목5동, 신월1동 ~ 신월7동, 신정1동 ~ 신정7동으로 구성되어 있음

○ 지형은 전반적으로 저평하나 부천시와 접하고 있는 서쪽이 동쪽보다 높은 편임

나. 인구 및 세대

○ 양천구 인구는 2017년 475,018인, 2021년 450,487인으로 지속적으로 인구가 감소하는 추세임

○ 총 세대수는 2021년 181,404세대이며, 세대당 인구는 2.48인으로 감소 추세를 보이고 있음

구분	인구(인	인구증가율(%)	세대수(세대)	세대당인구(인)	비고
2017년	475,018	-1.42	176,649	2.67	-
2018년	468,145	-1.45	176,498	2.63	-
2019년	462,285	-1.25	177,256	2.58	-
2020년	457,781	-0.97	180,633	2.51	-
2021년	450,487	-0.98	181,404	2.48	-

※ 2022 양천구 통계연보

다. 주택

○ 주택유형별 현황은 2021년 기준 전체 주택수 145,843호 중 아파트가 92,278호(63.27%)로 가장 많으며, 다세대주택 41,185호(28.23%), 다가구주택 5,237호(3.59%)의 순으로 나타남

구분	주택수	단독주택	다가구 주택	영업점용 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택
2017년	137,056	845	5,712	1,813	85,758	4,265	37,784	879
2018년	137,850	699	5,515	1,776	85,921	4,225	38,855	859
2019년	139,938	641	5,400	1,777	87,387	4,144	37,730	859
2020년	143,769	617	5,319	1,762	90,788	4,042	40,382	859
2021년	145,843	600	5,237	1,760	92,278	3,954	41,185	829

※ 2022 양천구 통계연보

라. 기상 · 기후

○ 연평균 기온은 약 14.7℃로 온화한 편이며, 합계 강수량은 1,200.0mm임

○ 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 월 평균기온이 36.6℃까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향으로 -17.3℃까지 강하함

구분	일기일수		기상개황							
	강수	폭풍	기온					합계 강수량	바람	
			평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간 풍속
2017년	126	-	13.7	18.3	36.9	9.9	-10.9	1,082.0	1.3	11.4
2018년	123	1	13.7	18.3	39.7	9.8	-16.9	1,154.5	1.4	14.8
2019년	79	-	14.4	19.1	38.8	10.5	-9.7	911.5	1.3	19.0
2020년	91	-	14.1	18.7	36.6	10.3	-11.8	1,490.5	1.4	10.6
2021년	107	-	14.7	19.4	36.6	10.7	-17.3	1,200.0	1.2	10.2

※ 2022 양천구 통계연보

마. 교육시설

○ 2022년 양천구 통계연보 기준으로 2021년의 양천구 교육시설은 유치원 39개소, 초등학교 30개소, 중학교 19개소, 고등학교 15개소를 포함해 총 103개의 교육시설이 입지하고 있음

○ 학급당 학생수는 2017년 총 19.86인에서 2021년 17.89인으로 지속적으로 감소하는 추세를 보며, 세부시설 중 초등학생 17.75인, 중학생 18.82인, 일반 고등학생 18.62인임

○ 대상지 주변 500m 이내에 초등학교 2개소(목동초, 서정초), 중학교 1개소(목동중), 고등학교 1개소(진명여고)가 위치하고 있으며, 1km 이내에는 초등학교 1개소(신목초), 중학교 1개(목운중), 고등학교 1개소(신서고)가 입지하고 있음

구분	학교수	학급(과)수	교실수	학생수	학급당학생수
2017년	111	2,379	3,082	61,200	19.86
2018년	108	2,367	3,073	58,630	19.08
2019년	107	2,377	2,999	57,631	19.22
2020년	103	2,347	3,129	56,265	17.98
2021년	103	2,304	3,103	55,528	17.89
유치원	39	206	190	3,760	19.78
초등학교	30	1,006	1,322	23,469	17.75
중학교	19	607	861	16.208	18.82
일반고등학교	10	363	494	9,202	18.62
특수목적고등학교	-	-	-	-	-
특성화고등학교	3	67	120	1,171	9.76
자율고등학교	2	55	116	1,709	14.73

※ 2022 양천구 통계연보

2. 정비사업 구역 현황

가. 입지 현황

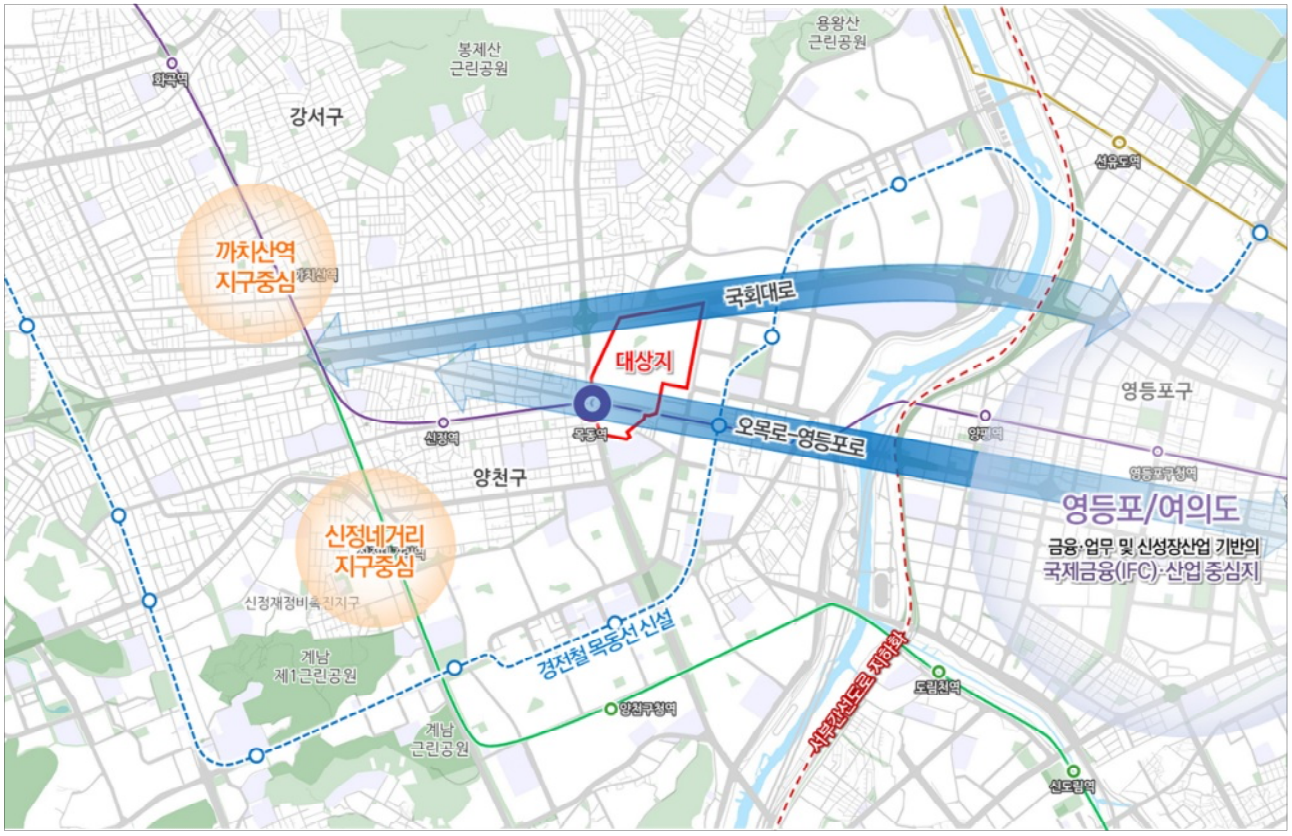
1) 주변 간선도로 재구조화 및 대중교통 체계 변화로 인한 접근성 증대

- 국회대로, 오목로 등 간선도로와 5호선 목동역에 면해 있어 교통의 요충지 및 목동의 진입부 역할
- 경전철 목동선 노선 신설로 인해 지하철역 접근성 증대 예상

2) 변화하는 목동지구 전체의 통합적 고려 필요

- 목동아파트단지(1~14단지) 일대 재건축으로 인한 여건 변화
- 국회대로 지하화 및 상부공원 조성사업(1단계 : '18 ~'25 준공예정 , 2단계 : '21.~'25 준공예정. 3단계 : 미정), 서부간선도로 지하화 사업('21.09 개통) 등으로 인한 주변 간선도로 재구조화

〈 광역현황도 〉



나. 공간구조 분석

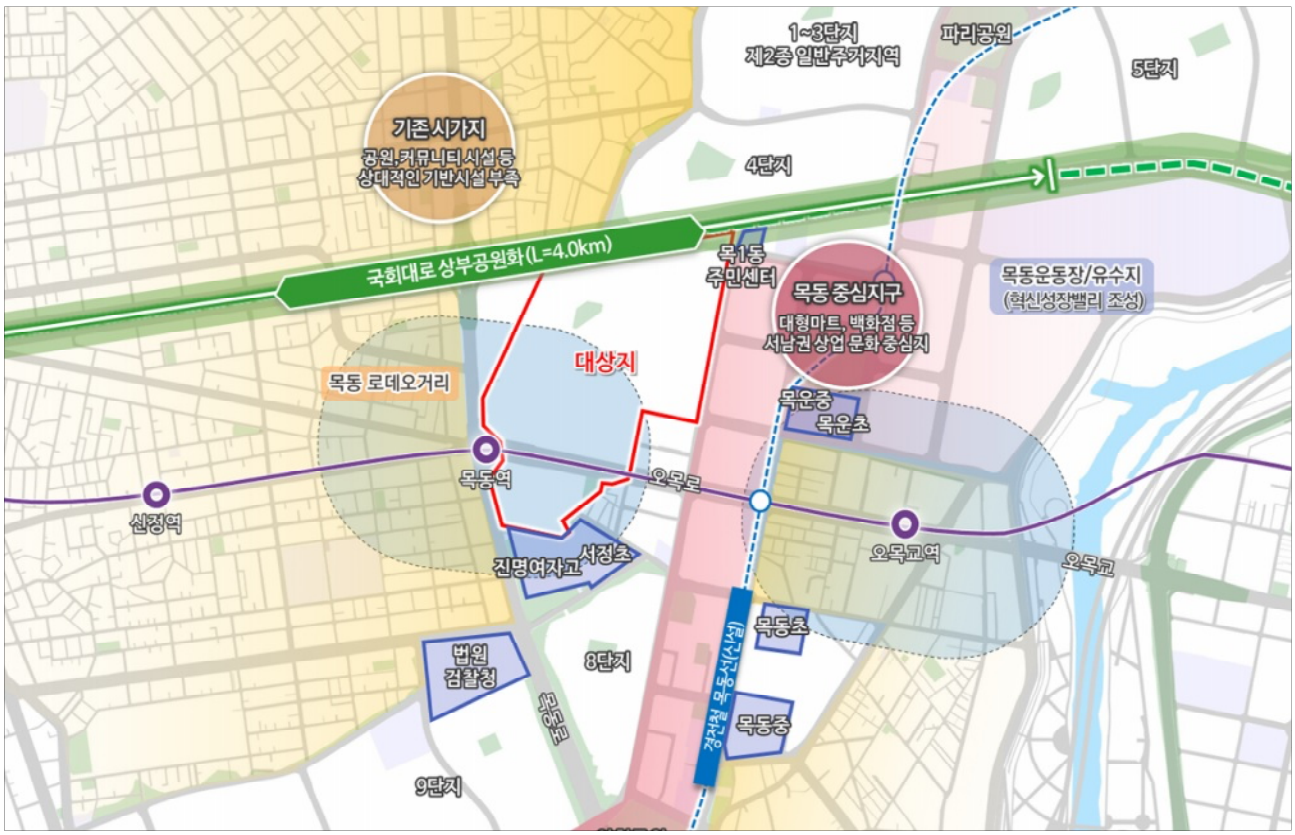
1) 목동 택지개발지구의 진입부 역할 수행

- 상업 문화 중심지인 목동 중심지구와 기반시설이 부족한 기존 시가지 저층주거지 접점에 위치
- 5호선 목동역이 인접하며 서측은 준주거지역으로 역세권 상업 형성되어있으며 이를 고려한 역세권 복합개발 필요
- 단지 북측에 목1동 주민센터, 남동측에 진명여고, 서정초, 목운중, 목운초 등 학교가 인접하여 위치

2) 목동 7단지 인근 다양한 개발사업 진행

- 목동아파트 정비사업 (1단지 ~ 14단지) 진행
- 국회대로 지하차도 및 상부공원 조성사업 진행
- 경전철 목동선 신설 (‘21년~ : 예비타당성 조사 진행 중)
- 목동 유수지 발전구상 고려 필요

〈 공간구조 현황 〉



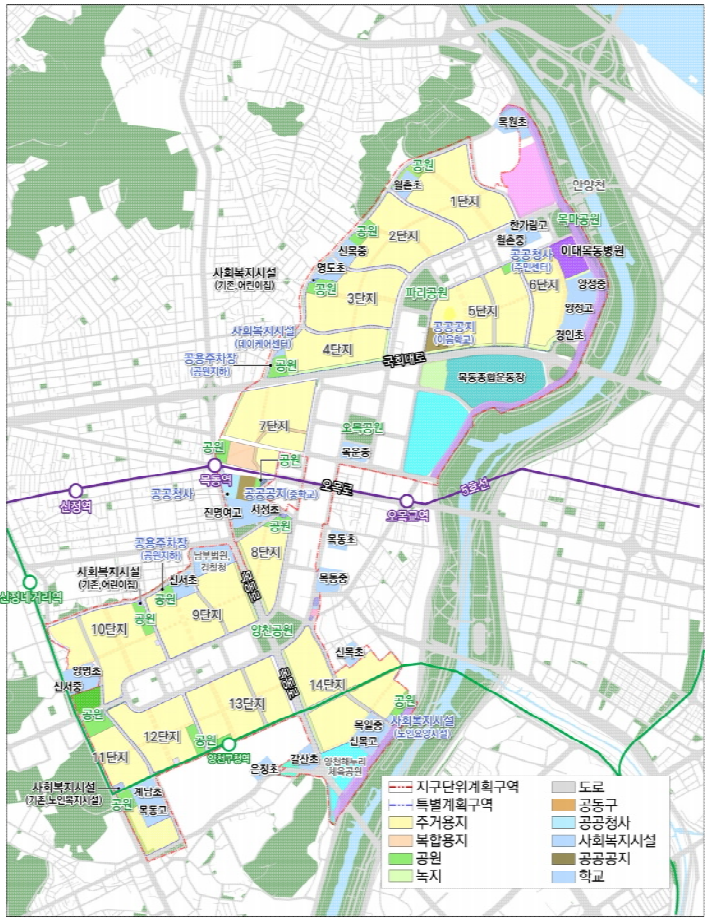
다. 공공시설 현황

1) 공공시설 현황

○ 목동 택지개발지구 지구단위계획에서 단지별 공공시설 계획, 7단지의 경우 공공청사, 공공공지(중학교 고려)가 계획되어 있음

〈 목동 택지개발지구 내 공공시설 현황 및 계획 〉

구분		현황	계획	비고
교육시설	유치원	2	2	
	초등학교	8	8	
	중학교	6	7 (증 1)	• 학교 증설을 위한 공공공지 2개소 계획 (5단지, 7단지)
	이음학교	-	1	
	고등학교	5	5	
공공청사	구청	1	1	• 양천구청
	경찰서	1	1	• 양천경찰서
	파출소	3	3	• 구역내 3개소
	법원	1	1	• 남부지방법원
	구의회	1	1	• 양천구의회
	주민센터	6	7 (증 1)	• 목6동주민센터, 복지시설 신설(6단지)
	소방서	2	2	• 구역내 2개소
	기타	5	5	• 우체국, 세무서 등
문화시설	공연시설	2	2	• 양천구 해누리타운 • 양천문화회관
	도서시설	1	1	
복지시설	아동복지	4	4	
	노인복지	1	3 (증 1)	• 데이케어센터 신설(4단지) • 노인요양시설 신설(14단지)
	여성복지	-	-	-
	장애인 복지	1	1	• 장애인 복지관
체육시설	실내체육시설	1	1	• 양천구민 체육센터
	실외체육시설	1	1	• 목동 운동장 지역

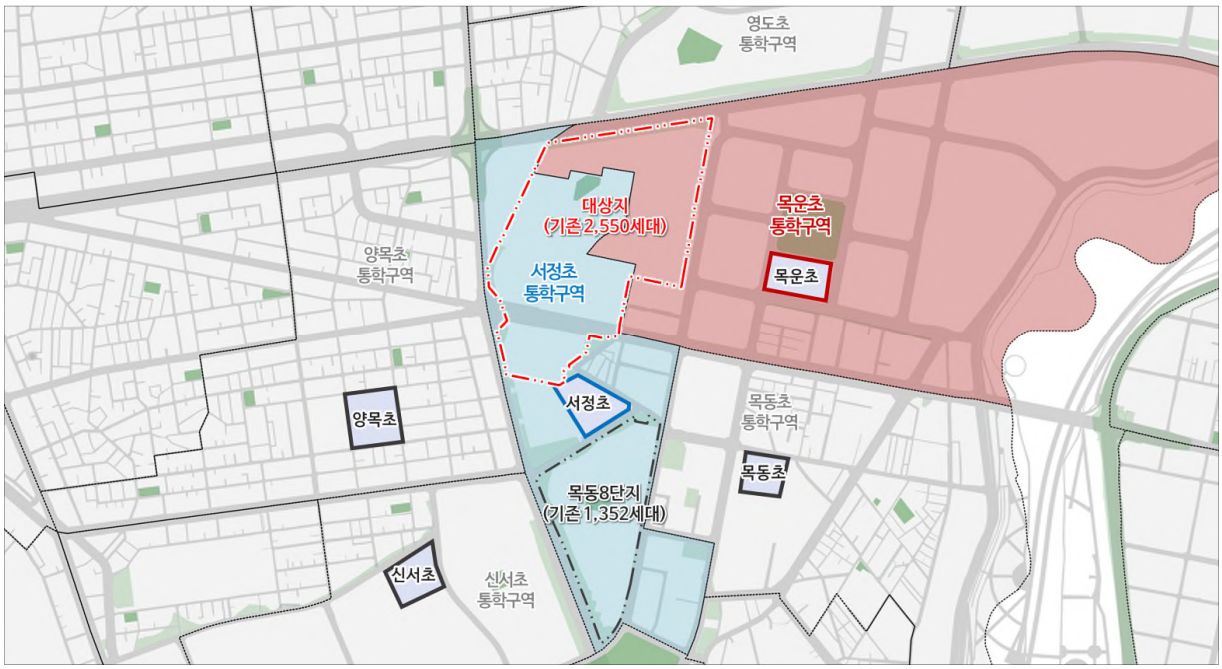


2) 초등학교 현황

○ 서정초, 목운초 모두 적정 학생수 이상으로 운영되고 있으며, 목운초의 경우 9층 규모로 증축 불가능

○ 주거 공급 이후 예상되는 학급당 평균 학생 수는 36.58명으로 추가 초등학교 시설 필요

〈 초등학교 현황 〉



목운초등학교	서정초등학교
	

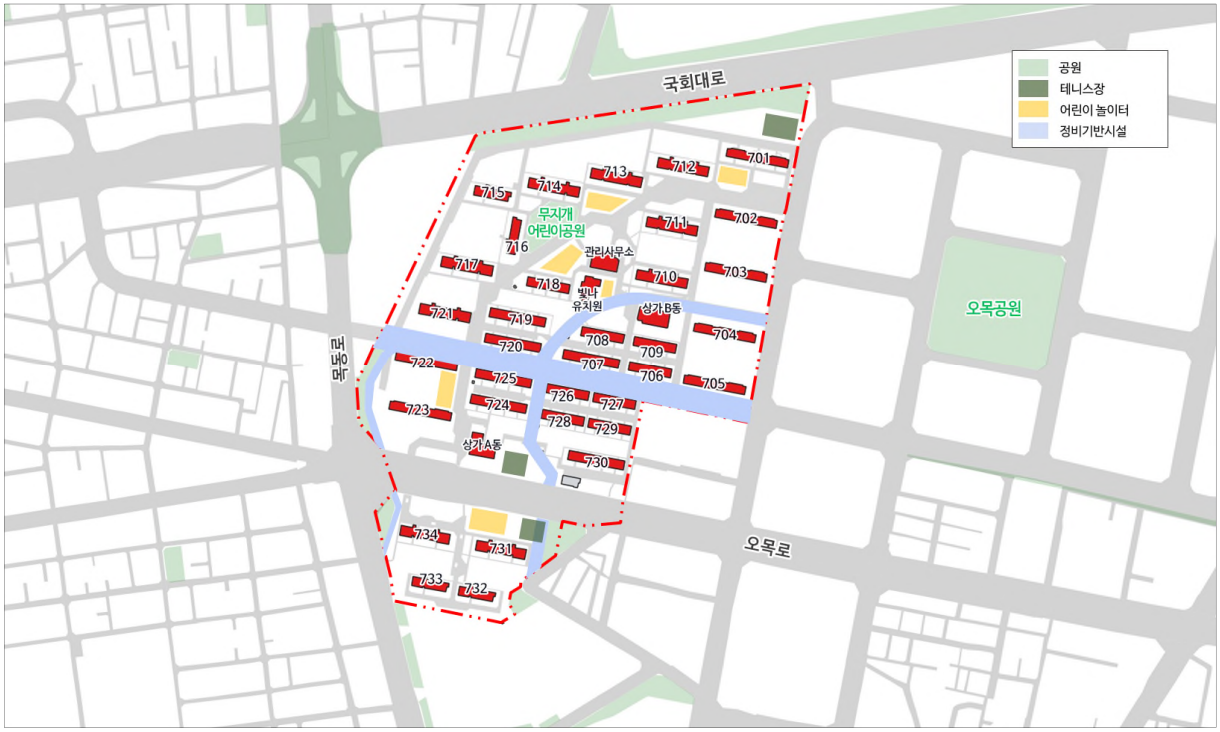
〈 목동 7단지 통학구역 내 학교의 평균학생 수 〉

구분		학교수	평균학생수	학급당 평균학생수
서울시		609	646	21.4
양천구		30	767	22.8
목동7단지 학군		2	1247.5	28.25
	서정초	1	847	24.2
	목운초	1	1648	32.3

라. 목동7단지 현황

○ 목동7단지는 공동주택 34동, 부속건물 4동으로 총 38개의 건축물 존재

〈 건축물 및 외부시설 현황 〉



관리사무소	빛나유치원
	
상가A동	**상가B동**
	

○ 목동7단지는 총 2,550세대이며, 공급면적 89㎡형이 37.6%로 가장 많음

〈 목동7단지 평형대 현황 〉

공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	비율(%)
121㎡	101.2㎡	609	23.9
106㎡	89.05㎡	21	0.8
90㎡	74.12㎡	192	7.5
89㎡	66.68㎡	960	37.6
78㎡	64.4㎡	48	1.9
74㎡	53.8㎡	480	18.8
72㎡	59.39㎡	240	9.5
합계		2,550	100.0

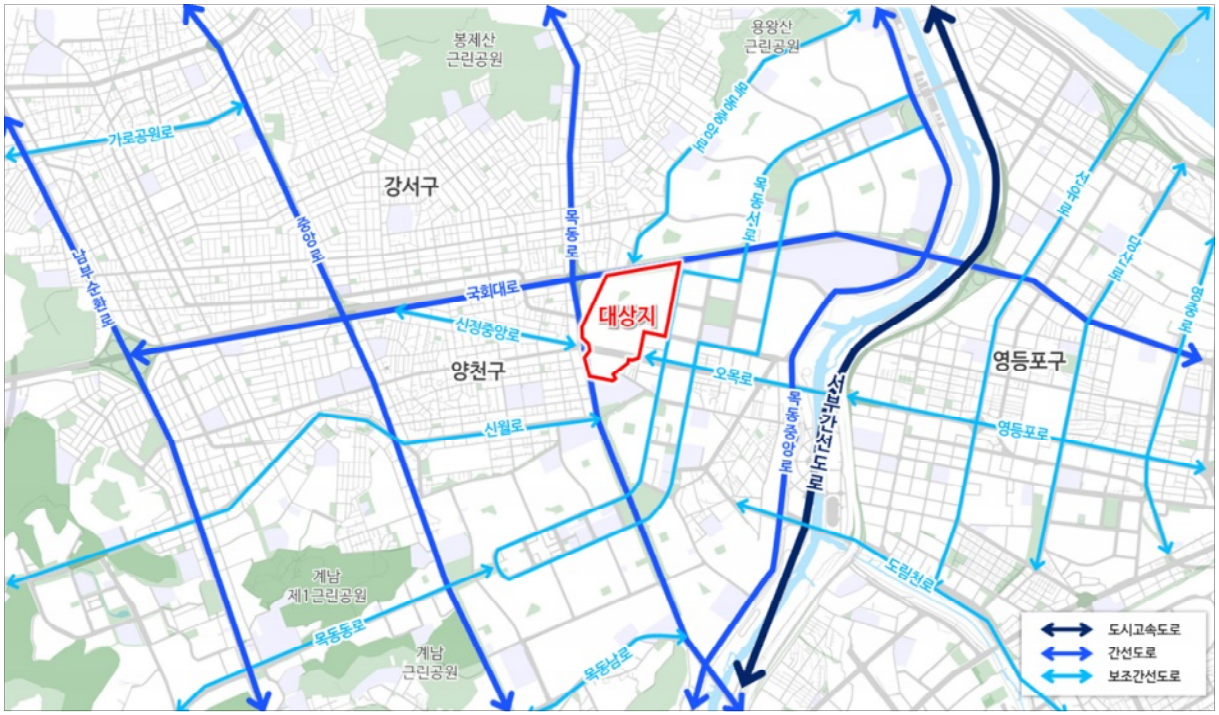
마. 교통 및 보행체계 현황

1) 광역 교통 현황

○ 대상지 서측으로 오금교와 목동 홍익병원사거리로 이어지는 목동로가 위치하며, 북측으로 경인고속도로와 서강대교 북단을 잇는 국회대로 위치

○ 대상지는 오목로가 관통하고 있으며, 교통량이 많은 목동로와 국회대로가 인근에 위치

〈 광역 교통체계 현황 〉



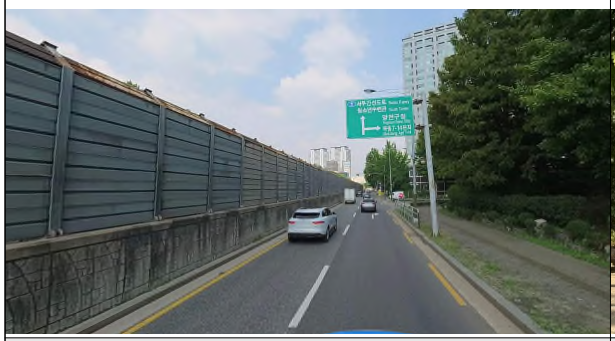
2) 대상지 교통 현황

○ 4개의 간선, 보조간선도로에 둘러싸여 있으며, 현재 5개의 차량진출입구 운영 중

〈 목동7단지 일대 교통동선 현황 〉



〈 목동7단지 일대 도로 현황〉

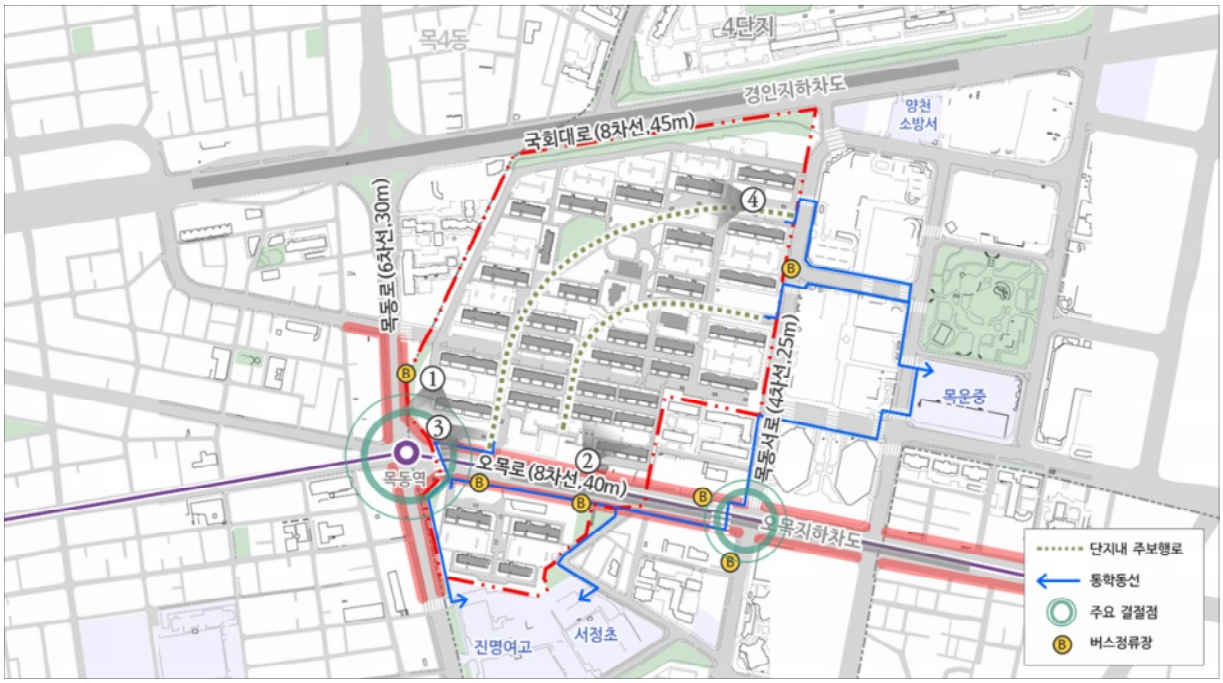
① 국회대로	② 목동로
• 경인고속도로와 여의도를 잇는 간선도로이며 경인 지하차도 위치	• 목동역 인근 목동로 동서측으로 대비되는 건물 현황
	
③ 목동서로	④ 오목로
• 국회대로에서 오목로로 이어지는 일반통행로	• 5호선이 지나며 오목지하차도로 인한 보행동선 단절
	

3) 대상지 보행 현황

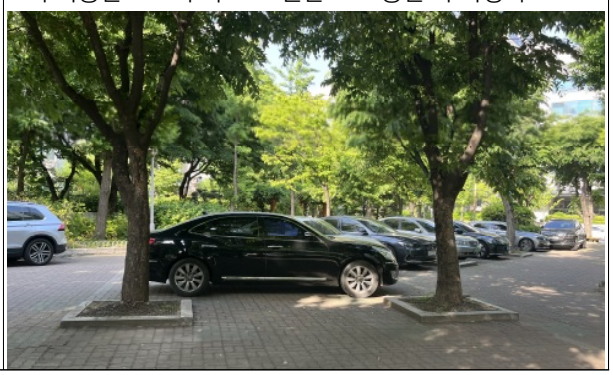
○ 평탄한 지형의 단지 내 보행환경으로 목동역 및 오목로 중심으로 유동인구가 많음

○ 목동7단지 일대 보행환경의 문제점 존재

〈 목동7단지 일대 통학동선 현황 〉



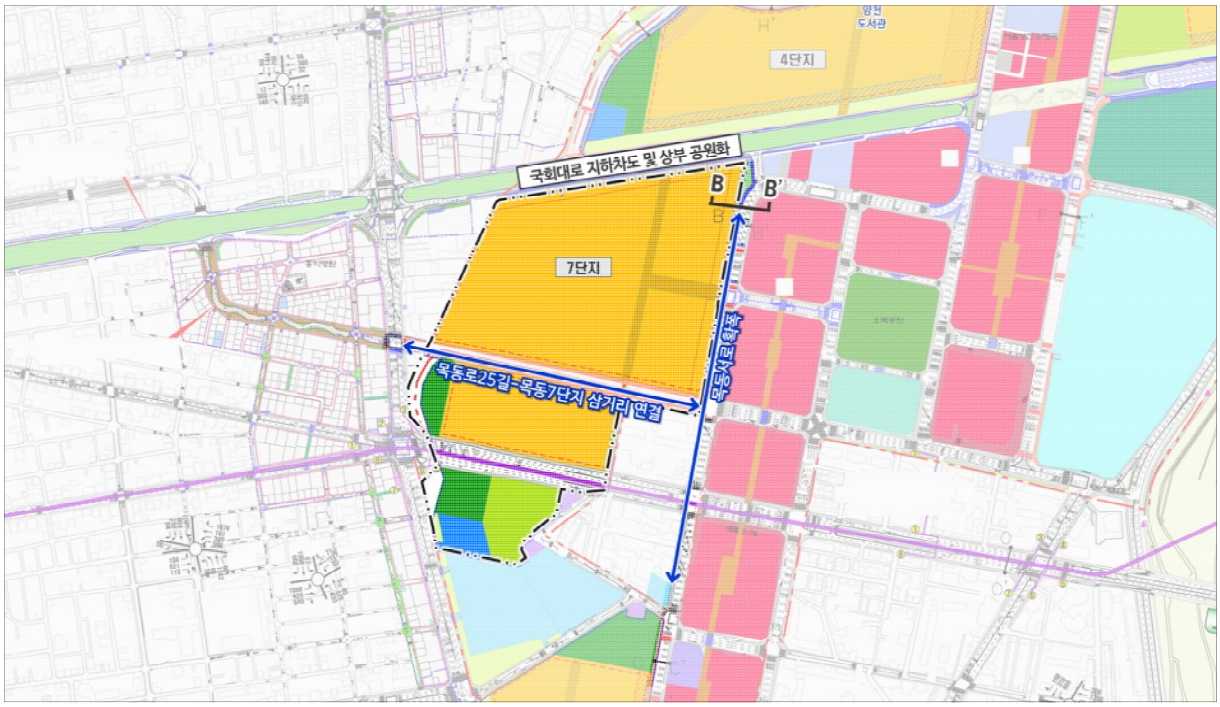
〈 목동7단지 일대 보행환경 현황 〉

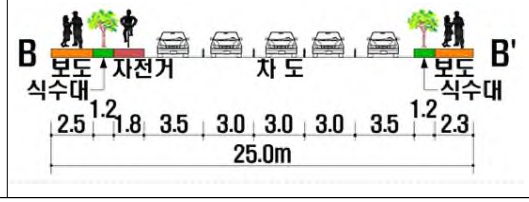
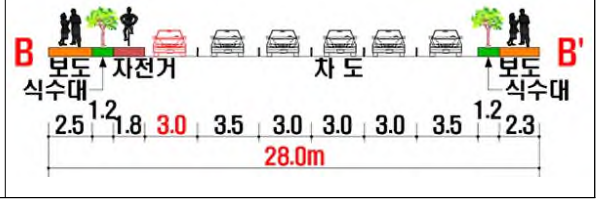
① 목동역일대 보행환경	② 녹지로 단절된 단지 경계부
• 지하철 출입구에 면해 있음에도 협소하고 혼잡한 보도공간	• 유동인구가 가장 많음에도 녹지로 단절된 오목로변 경계부
	
③ 오목지하차도	④ 목동7단지 내부 보행자 도로
• 오목로(폭원40m) 내 지하차도 등으로 인한 단절된 보행 환경	• 주차공간으로 부족으로 인한 보도공간 주차장화
	

4) 지구단위계획 교통영향평가 결과

- ○ 현재 단지내 도로 및 주차장으로 사용되고 있는 도시계획시설 도로는 추후 재건축시 목동로25길과 목동7단지 삼거리를 연결하는 도로로 신설
- ○ 일반통행로인 목동서로의 1차선 확폭 (25 → 28m)
- ○ 간선도로변으로 차량진출입 불허구간 설정되어 신설된 도로가 유일한 차량진출입가능 도로

〈 목동7단지 일대 종합개선안도 〉

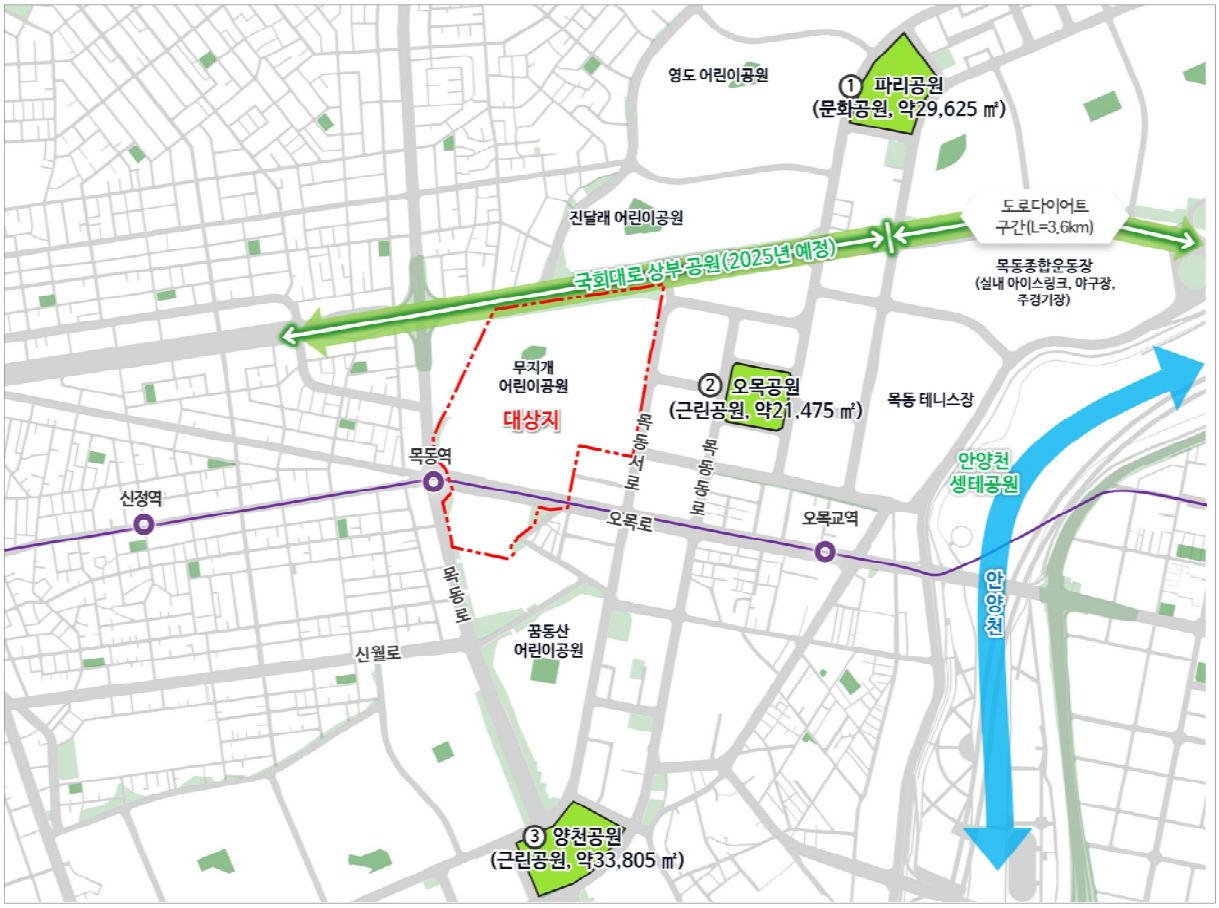


목동서로 확폭			
기정		변경	

바. 도시계획 공원 현황

- ○ 주택 건설 시 공원녹지법에 따라 세대당 3㎡ 공원·녹지 조성 필수
- ○ 대상지 내 무지개 어린이공원 위치
- ○ 대상지 외 반경 1km 내 파리공원, 0.5km 내 오목공원, 1km 내 양천공원 위치
- ○ 대상지 북측 국회대로 상부공원 조성사업 중 2단계 구간 해당 ('21.01~ '25.12 예정)
- ○ 대상지 북측의 국회대로 지하화 및 상부공원 조성사업과 목동중심지구의 대규모 공원들의 성격을 고려한 연계 계획 필요

〈 대상지 일대 공원 현황 〉



① 파리공원	② 오목공원	③ 양천공원
• 2022년 리모델링 완료	• 2023년 10월 리모델링 완료	• 2020년 리모델링 완료
		

사. 도시계획 유통 · 공급시설 현황

○ 지하 도시계획시설로 하수도 3개소, 공동구(국가보안시설) 3개소 존재 및 이전 설치 어려움

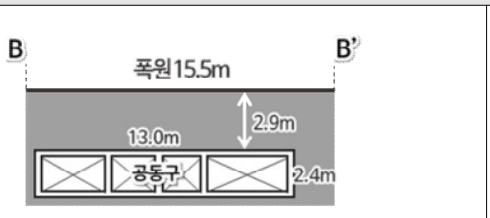
〈 대상지 내 도시계획시설 현황 〉

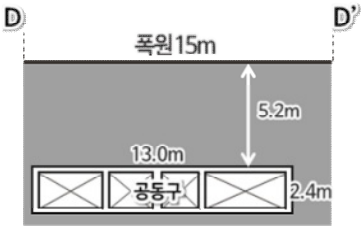


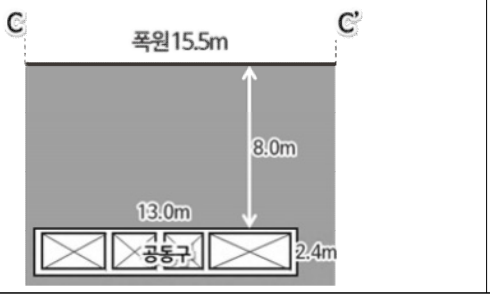
하수도 현황(단면)

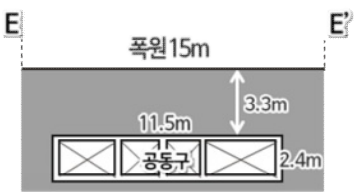


공동구 현황(단면)









아. 주변지역 여건

○ 대상지가 위치한 양천구는 서울특별시 서남권에 위치하고 있으며, 현 사업대상지는 목동서로 서측에 위치하고 있음

○ 대상지 주변 지역은 재건축 연한인 30년을 넘긴 노후화된 아파트 단지들이 밀집한 주거지역이며, 인근에 진명여자고등학교, 서정초등학교, 오목공원 등 공공시설 및 교육시설이 위치하고 있음

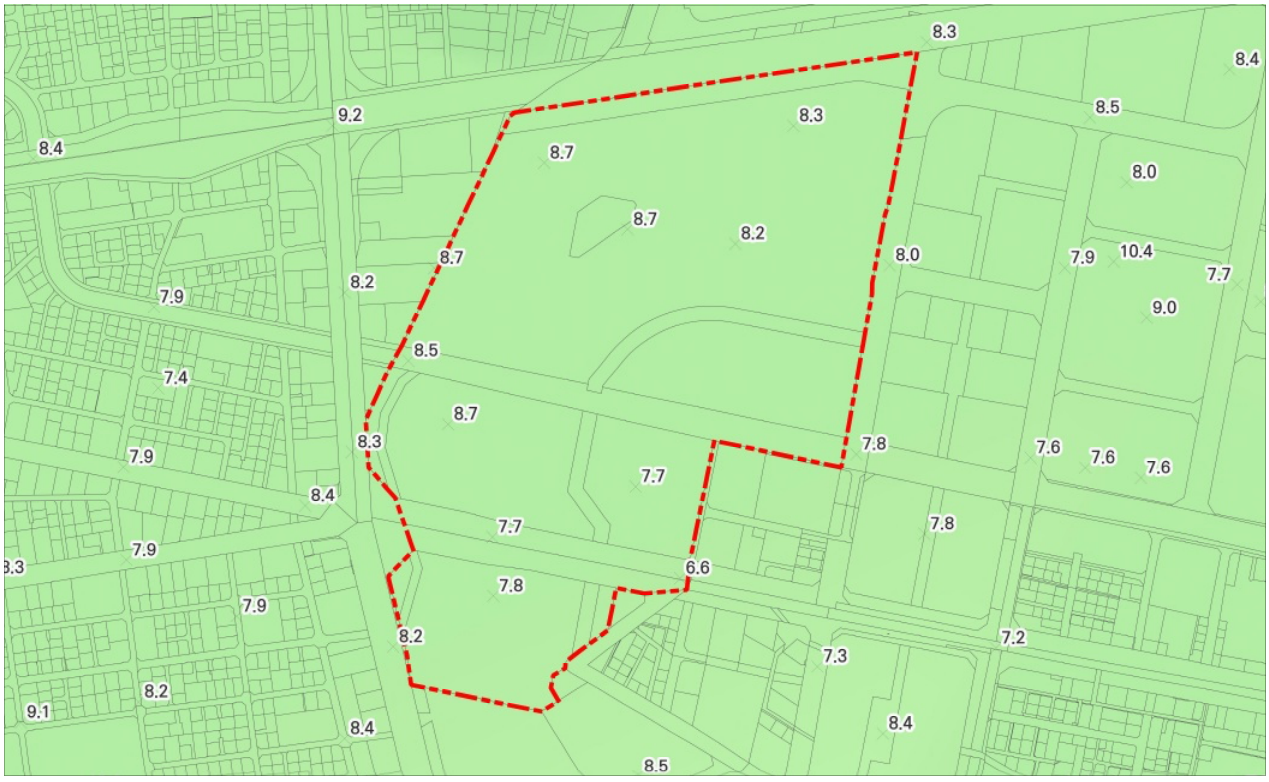
자. 표고 및 경사

○ 대부분 7m 이상 9m 미만으로, 표고차가 높지 않은 지역임

○ 대상지는 0° 이상 5° 미만 경사도 100.0%로 대상지 내 전체가 완만한 경사를 이루고 있음

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
표고	7m미만	11,277.2	4.9	-
	7m이상 9m미만	217,569.4	94.7	-
	9m이상	901.4	0.4	-
합계		229,748.0	100.0	-
경사	0이상 5미만	229,748.0	100.0	-
	5이상	-	-	-
합계		229,748.0	100.0	-

〈 대상지 표고 현황 〉



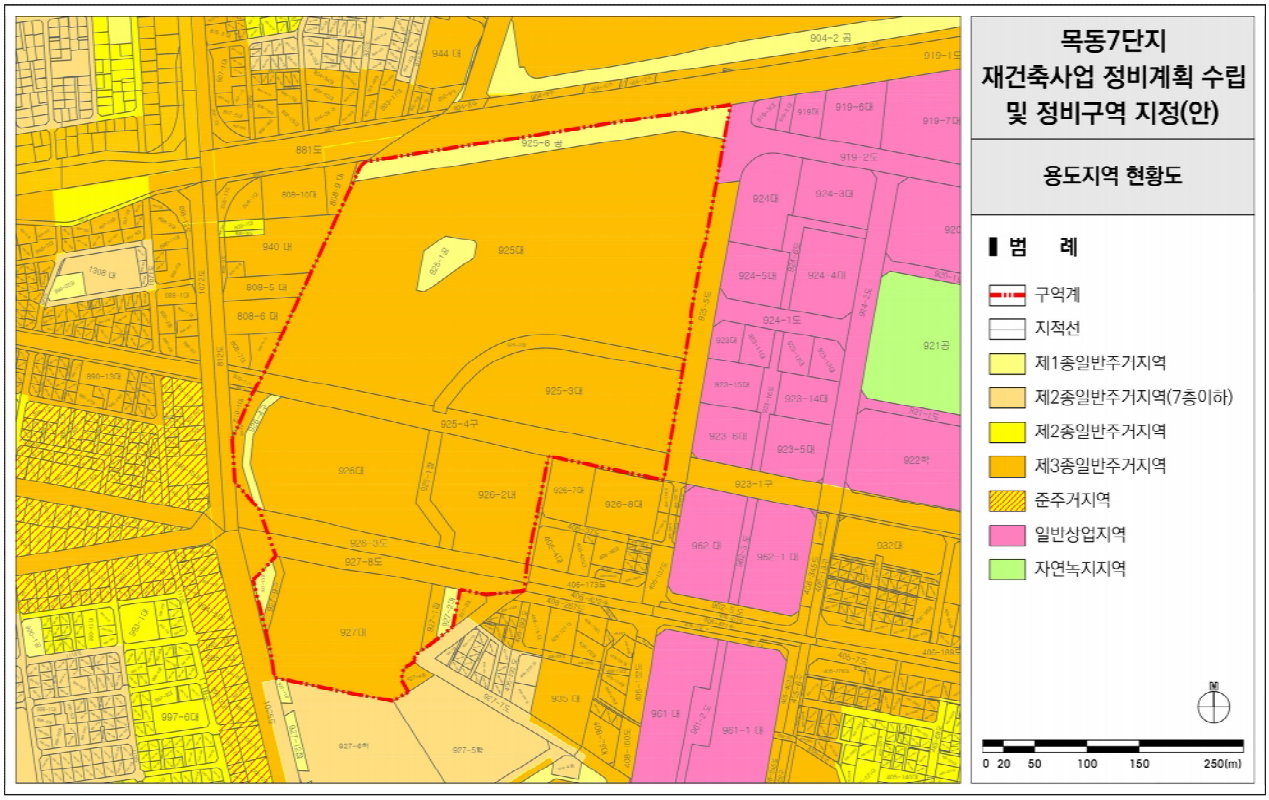
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

- 대상지는 제1종일반주거지역(6.2%) 및 제3종일반주거지역(93.8%)으로 구성

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합계	229,578.9	100.0
제1종일반주거지역	14,131.2	6.2
제3종일반주거지역	215,447.7	93.8

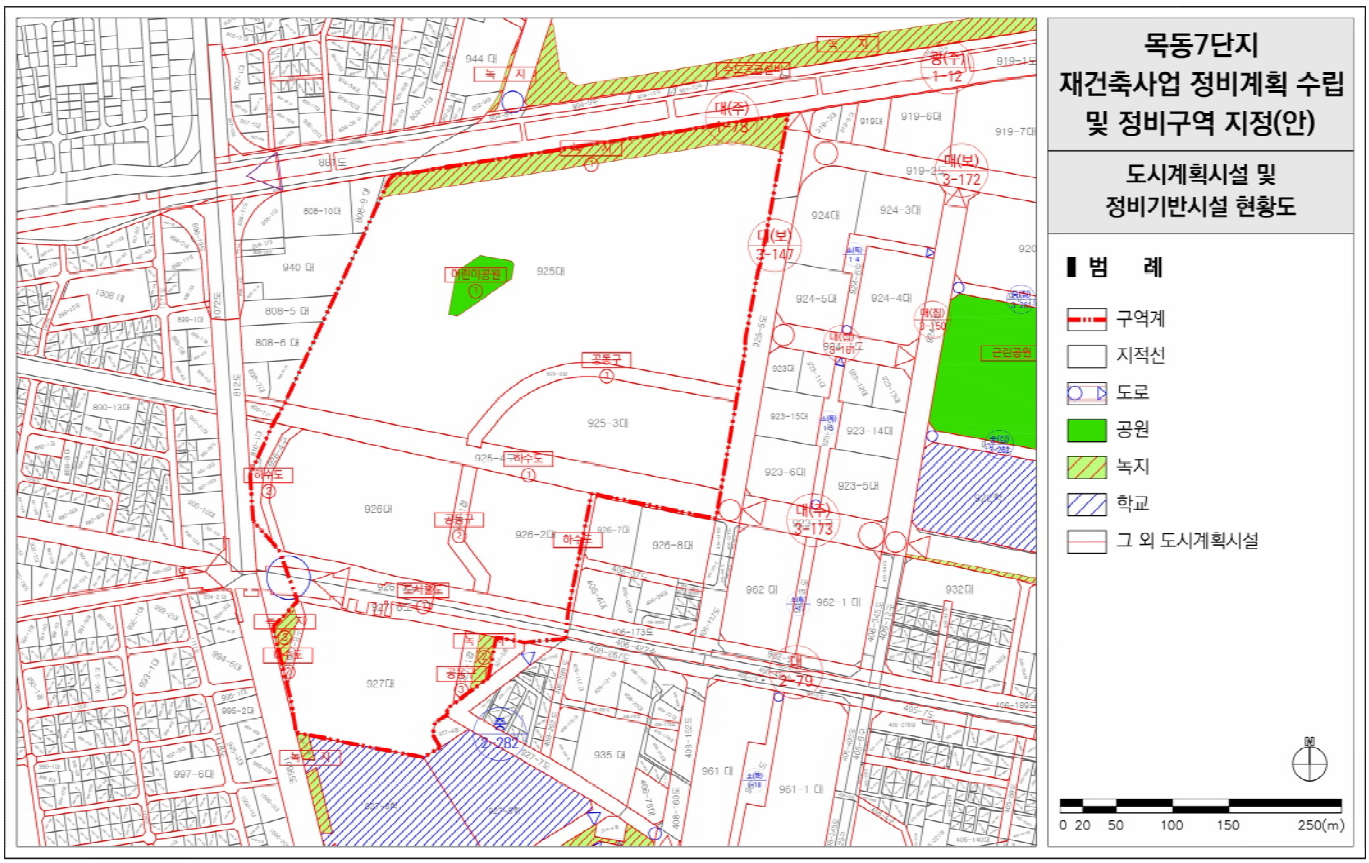
〈 용도지역 현황도 〉



나. 도시계획시설 현황

- 도시계획시설 현황 : 도로 3개소, 철도 1개소, 공원 1개소, 녹지 3개소, 공동구 3개소, 하수도 2개소

〈 도시계획시설 현황도 〉



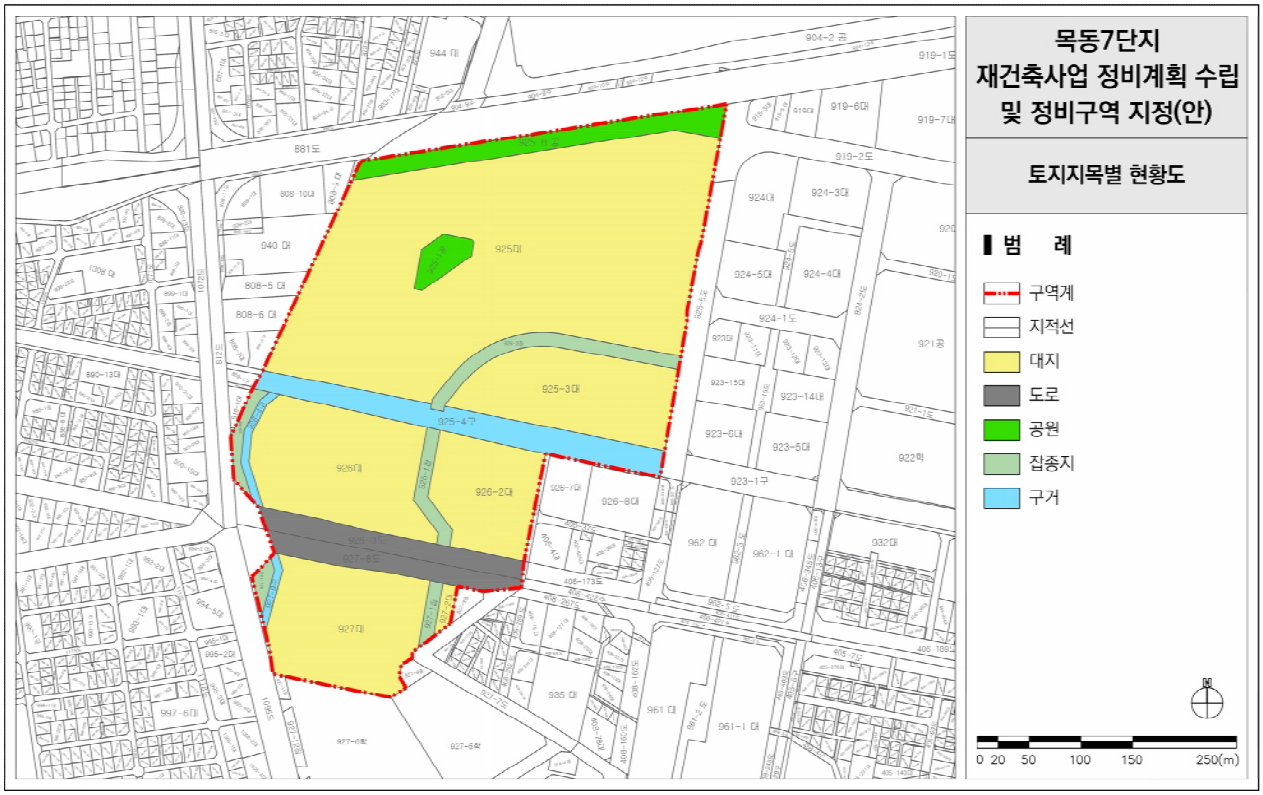
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

- 대상지는 대지가 78.8%(181,012.4㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	계	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	229,578.9	100.0	-
대지	6	181,012.4	78.8	-
도로	2	12,646.0	5.5	-
구거	3	14,657.0	6.4	-
공원	2	11,229.1	4.9	-
잡종지	5	10,034.4	4.4	-

〈 토지지목별 현황도 〉

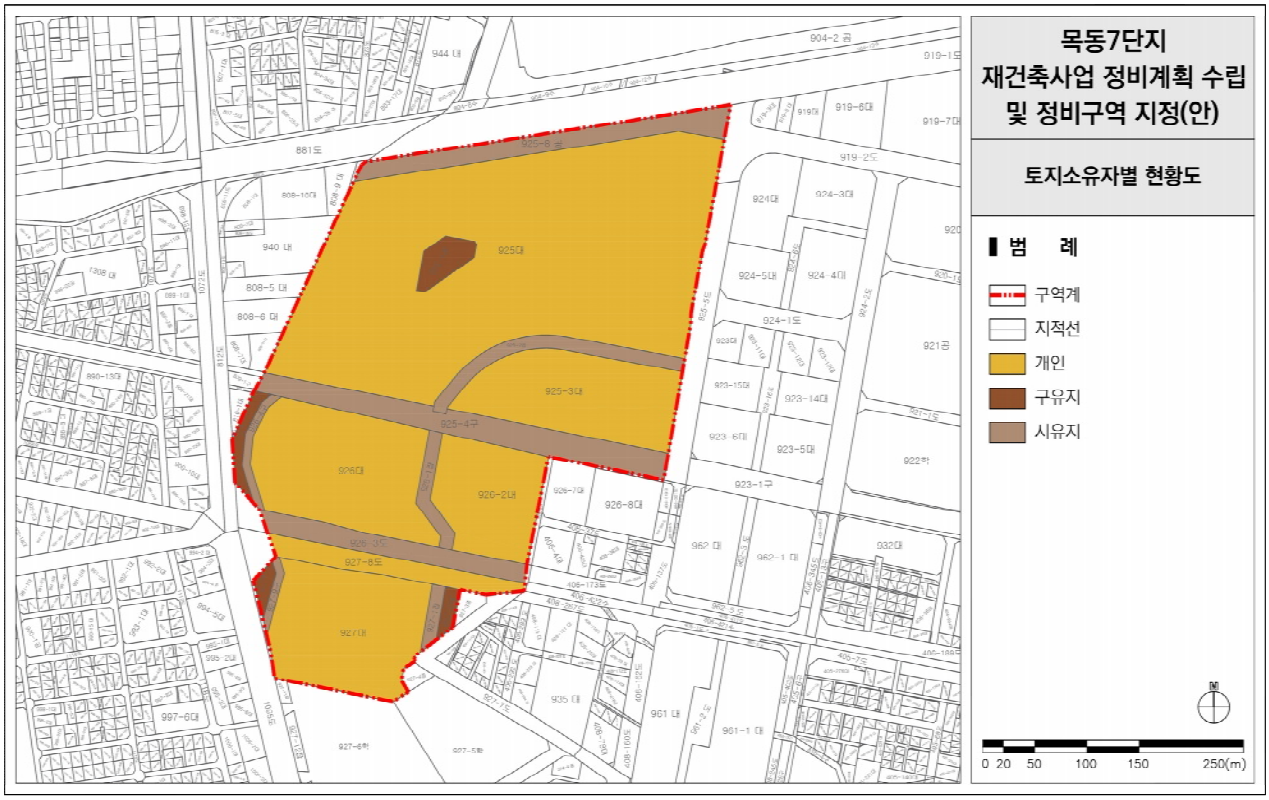


나. 토지소유자별 현황

- 대상지는 사유지가 78.5%(180,149.9㎡)를 차지하고 있음

구 분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	229,578.9	100.0	-
사유지	5	180,149.9	78.5	-
국공유지	13	49,429	21.5	-
구유지	4	5,471.5	2.4	-
시유지	9	43,957.5	19.1	

〈 토지소유자별 현황도 〉

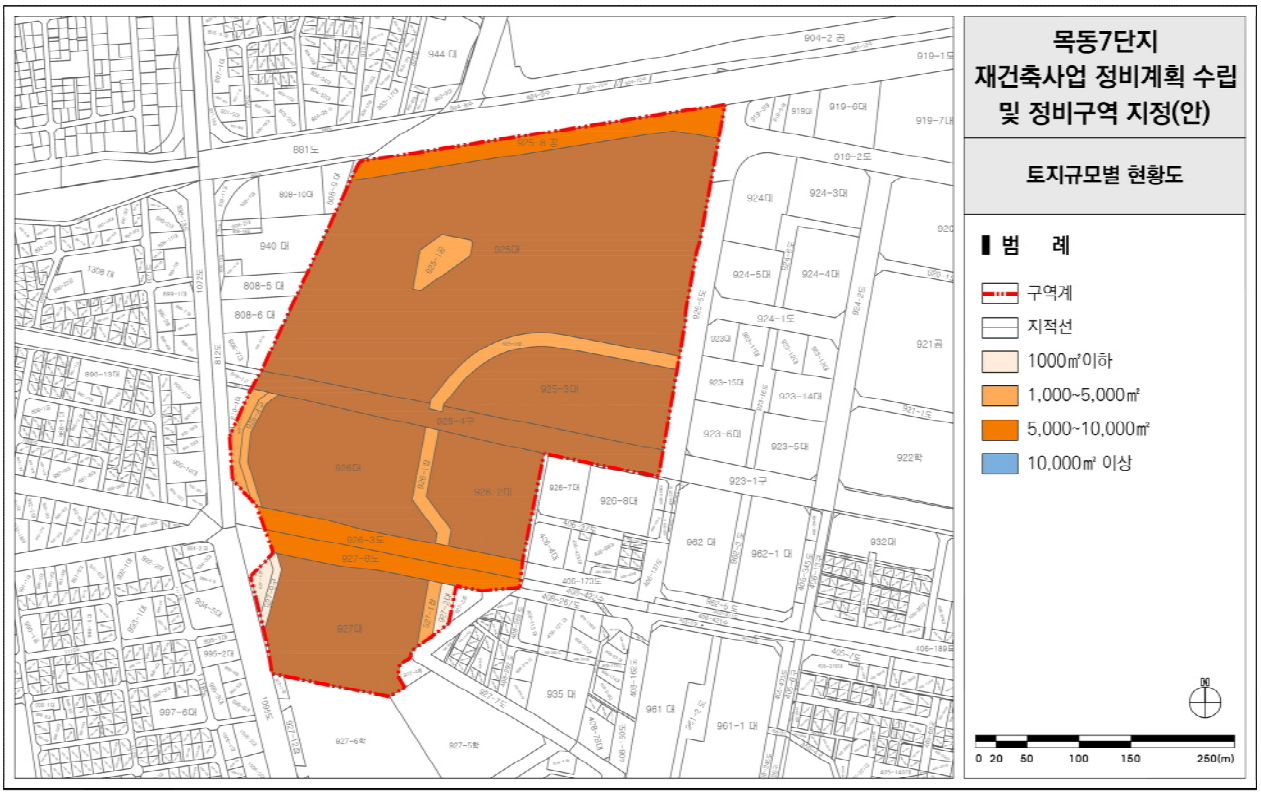


다. 토지 규모별 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡이하
- 대상지 전체 18필지(229,578.9㎡) 중 과소필지 없음

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	18	100.0	229,578.9	100.0	-
90㎡ 미만	-	-	-	-	-
90㎡ 이상 150㎡ 미만	-	-	-	-	-
150㎡ 이상 300㎡ 미만	-	-	-	-	-
300㎡ 이상 500㎡ 미만	-	-	-	-	-
500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	3	16.7	2,376.1	1.0	-
1,000㎡ 이상	15	83.3	227,202.8	99.0	-

〈 토지규모별 현황도 〉



라. 건축물 용도 현황

- 대상지 내 건축물은 총 38동으로 공동·단독주택(34동), 근린생활시설(2동), 교육연구시설(1동), 기타(1동) 으로 나타남

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
공동, 단독주택	34	89.5	-
근린생활시설	2	5.3	-
교육연구시설	1	2.6	-
기타시설	1	2.6	-

〈 건축물 용도별 현황도 〉

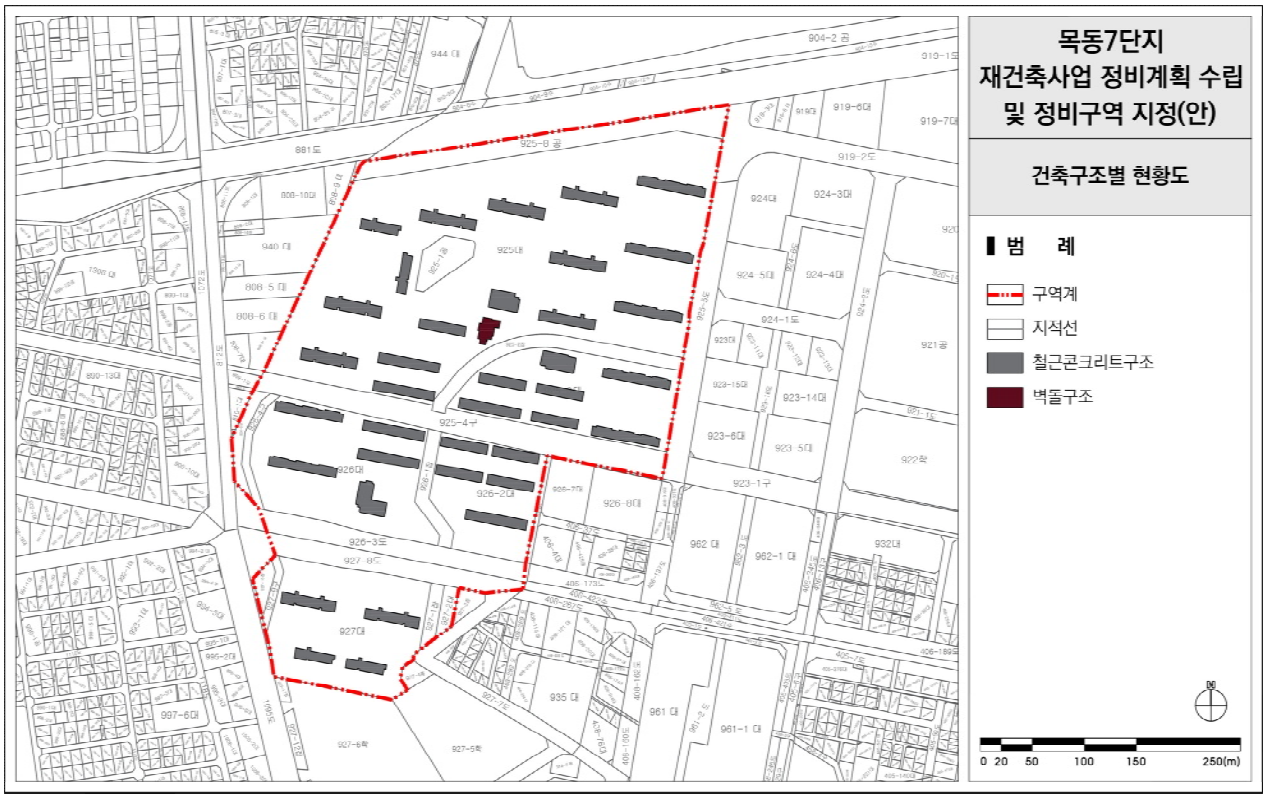


마. 건축물 구조 현황

• 대상지 내 대부분 건축물의 구조는 철근콘크리트구조 37동(97.3%)으로 나타남

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
철근 콘크리트구조	37	97.3	-
벽돌구조	1	2.7	

〈 건축구조별 현황도 〉

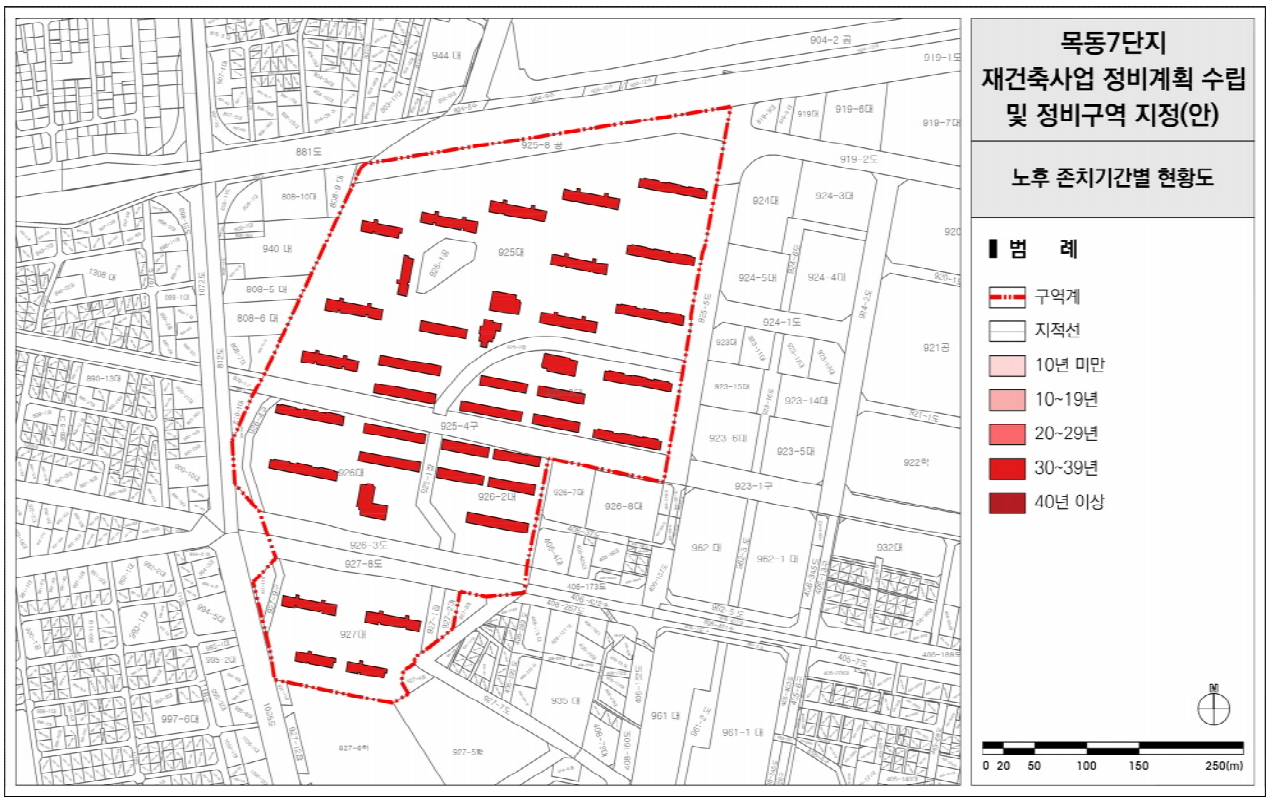


바. 건축물 존치기간별 현황

• 대상지 내 건축물 존치기간별 현황은 30년 초과 40년 이하가 38동(100.0%)으로 대다수를 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
10년 이하	-	-	-
10년 초과 ~ 20년 이하	-	-	-
20년 초과 ~ 30년 이하	-	-	-
30년 초과 ~ 40년 이하	38	100.0	-
40년 초과	-	-	-

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉

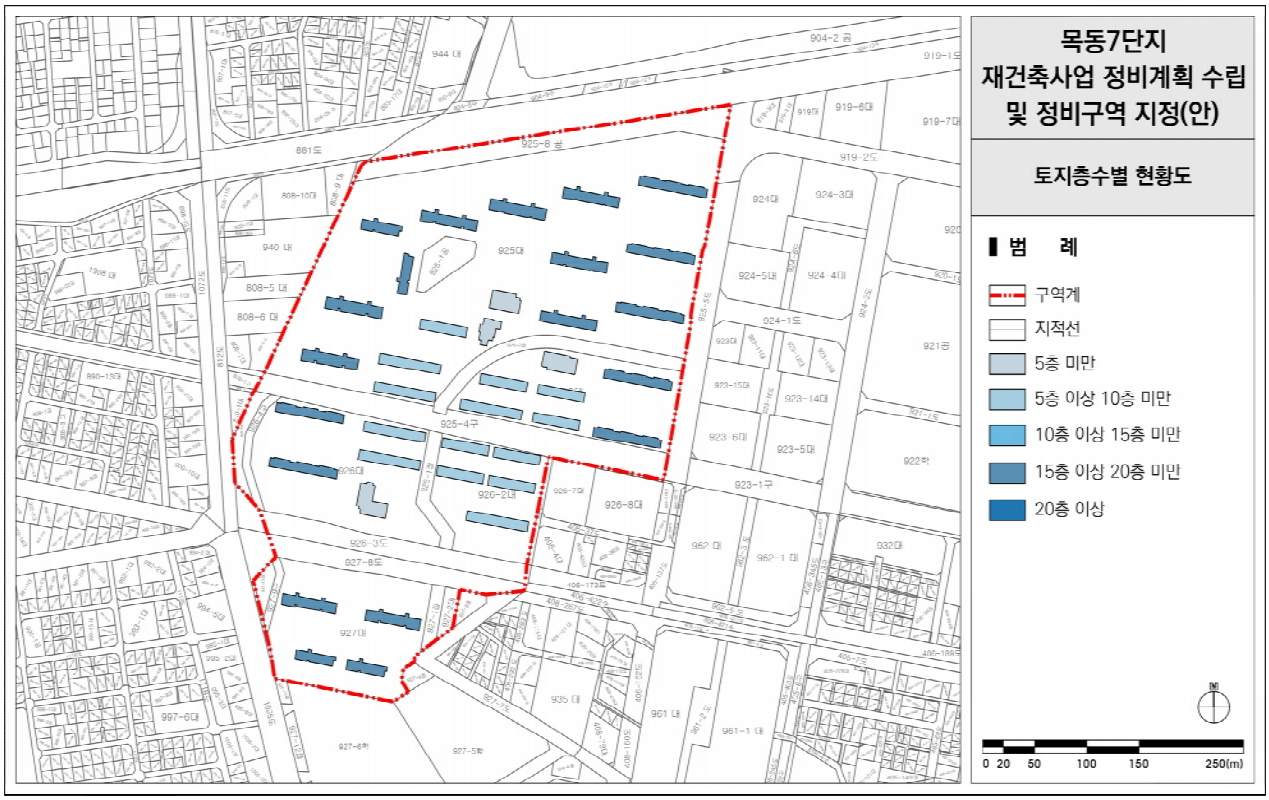


사. 건축물 층수별 현황

• 대상지 내 건축물의 층수는 15층 이상 고층 건축물이 20동(52.6%) 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	38	100.0	-
5층 미만	4	10.5	-
5층 이상 10층 미만	14	36.9	-
10층 이상 15층 미만	-	-	-
15층 이상 20층 미만	20	52.6	-
20층 이상	-	-	-

〈 건축물 층수별 현황도 〉



5. 현황종합분석

1) 목동의 진입부로서 상징성을 가지는 높이 계획 필요

- 국회대로 변 및 역세권 입지에 비해 특색없는 도시경관
- 역세권 중심지 위상에 걸맞는 고층 주동의 입체적 경관계획 필요

2) 대상지 내외 기존 도시계획시설을 고려한 기반시설 및 공공기여 계획

- 지하 도시계획시설로 하수도 2개소, 공동구(국가보안시설) 3개소 존재로 이전 어려움
- 목동중심지구의 노후된 양천구청사 이전 필요성 대두

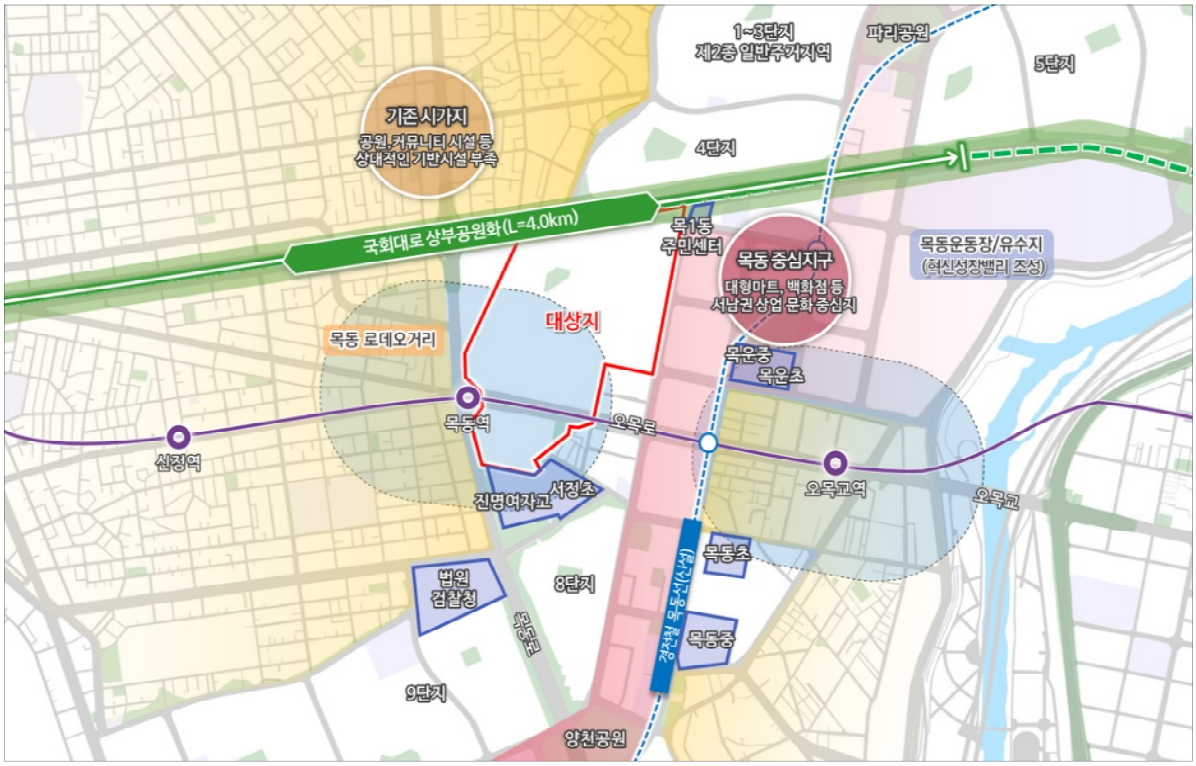
3) 양호한 대상지 주변 공원의 네트워크 구축 및 특성화된 공원 계획

- 대상지 일대 오목공원, 파리공원 등 대규모 공원 위치
- 대상지 북측의 국회대로 상부 공원화 계획과 연계된 공원 네트워크 필요

4) 합리적인 단지 진출입동선 계획 필요

- 국회대로, 오목로 등 간선도로에 면하고 있으며, 간선도로변으로 차량진출입 불가능
- 오목지하차도 및 등촌지하차도 등 간선도로 내 지하차도로 단절된 통학로 연결을 위한 대책 필요
- 단지 내 도로로 사용되던 기존 구유지 도로를 도시계획시설로 결정 및 조성하여 교통체계 수립 필요

〈 현황 종합분석도 〉



6. 정비기본구상

가. 개발여건 및 계획과제

■ 국회대로 및 역세권 입지에 맞는 입체적 경관계획

■ 기존 도시계획시설을 고려한 기반시설 및 공공기여 계획

■ 녹지 및 보행 네트워크 및 합리적인 단지 진출입 동선 계획

나. 비전 및 목표

목동역, 국회대로에 활력을 부여하는 목동택지지구의 새로운 주거복합타운 목동7단지

■ 도시 맥락에 대응하는 가로중심의 주거단지

○ 주민 접근성이 뛰어난 공공보행통로변으로 단지 내 커뮤니티시설 설치

○ 인근 상업지역 대응 및 보행 활성화를 위한 연도형 상업시설 계획

○ 공공개방 커뮤니티시설 : 인근 지역과의 상생을 유도하는 공공 개방형 커뮤니티시설 가로변에 배치

■ 대상지를 하나로 잇는 보행로와 녹지로 활력있는 가로

○ 공원, 학교를 연결하는 보행녹지 네트워크 형성

○ 목동역과 단지 사이에 위치하여 완충공간으로 작동하는 공원 설치

○ 보행 연계를 강화하는 입체 보행교 & 공공보행통로 배치

■ 방사형 통경으로 뻗어져 나가는 새로운 도시경관 형성

○ 다양한 층수와 통경확보를 통한 다채로운 도시경관 형성

○ 목동역 앞 고층 주동, 국회대로변 입면 특화 주동 계획하여 상징성 확보

〈 계획구상도 〉

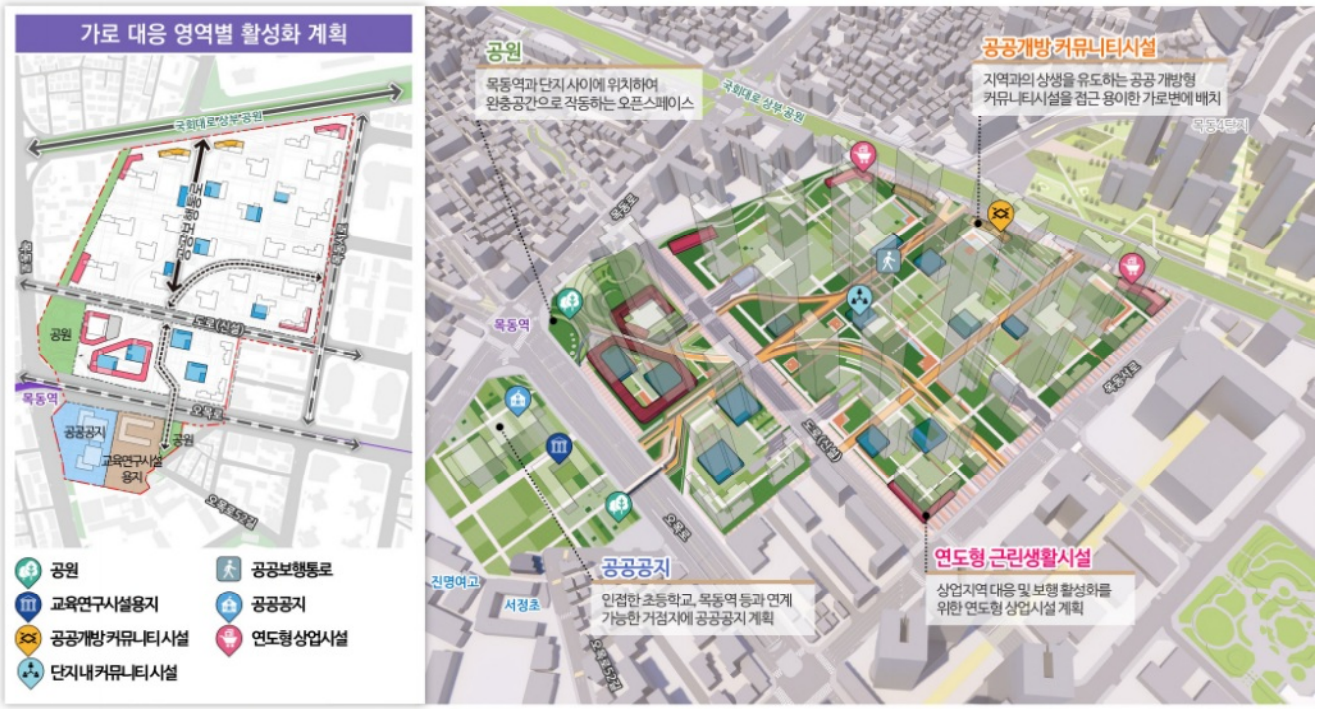


다. 전략별 세부 내용

1) 전략1 : 도시 맥락에 대응하는 가로중심의 주거단지

- 단지내 커뮤니티시설 : 주민 접근성이 뛰어난 공공보행통로변으로 단지 내 커뮤니티시설 설치
- 연도형 근린생활시설 : 인근 상업지역 대응 및 보행 활성화를 위한 연도형 상업시설 계획
- 공공개방 커뮤니티시설 : 인근 지역과의 상생을 유도하는 공공 개방형 커뮤니티시설 가로 변에 배치

〈전략1 기본 구상도〉



2) 전략2 : 대상지를 하나로 잇는 보행로와 녹지로 활력 있는 가로

- 공원, 학교를 연결하는 보행녹지 네트워크 형성
- 목동역과 단지 사이에 위치하여 완충공간으로 작동하는 공원 설치
- 보행 연계를 강화하는 입체 보행교 & 공공보행통로 배치

〈전략2 기본 구상도〉



3) 전략3 : 방사형 통경으로 뻗어져 나가는 새로운 도시경관 형성

- 다양한 층수와 통경확보를 통한 다채로운 도시경관 형성
- 목동역 앞 고층 주동, 국회대로변 입면 특화 주동 계획하여 상징성 확보

〈전략3 기본 구상도〉

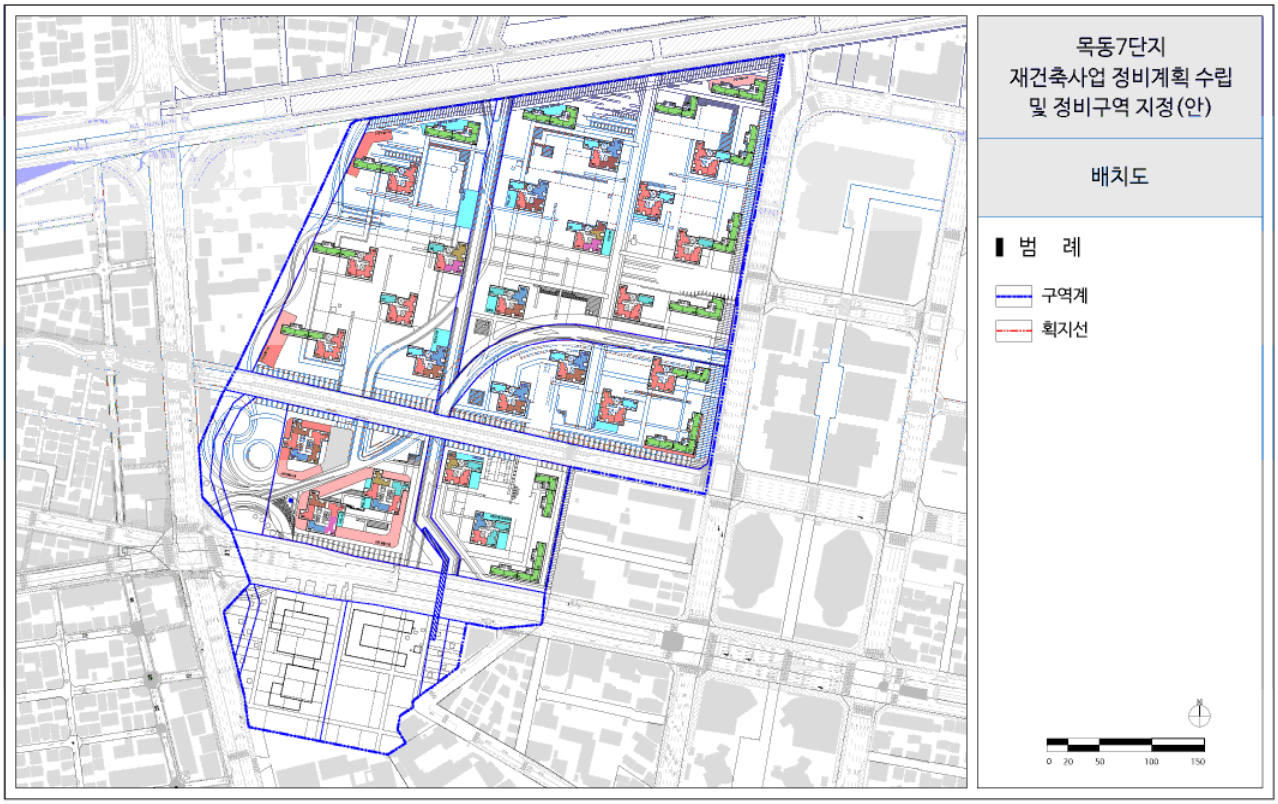


4 건축계획(안)

1. 건축 개요

구 분		계획내용	
		획지1	획지2
도시관리계획 관련사항		제3종일반주거지역	제3종일반주거지역, 준주거지역
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설	
사업면적(㎡)		229,578.9㎡	
대지면적(㎡)		128,629.3㎡	32,565.6㎡
건축면적(㎡)		29,719.4㎡	9,488.8㎡
연면적(㎡)	전체	650,588.6㎡	196,918.8㎡
	지상	387,297.6㎡	116,838.9㎡
	지하	263,291.0㎡	80,079.8㎡
건폐율		23.1% (법정 : 50.0%)	29.1% (법정 : 60.0%)
용적률		299.9% (법정 : 300.0%)	357.2% (법정 : 400.0%)
건축규모		지상 49층 / 지하 3층	지상 49층 / 지하 3층
주차대수		5,799대 (법정 : 4,144대)	1,728대 (법정 : 1,237대)

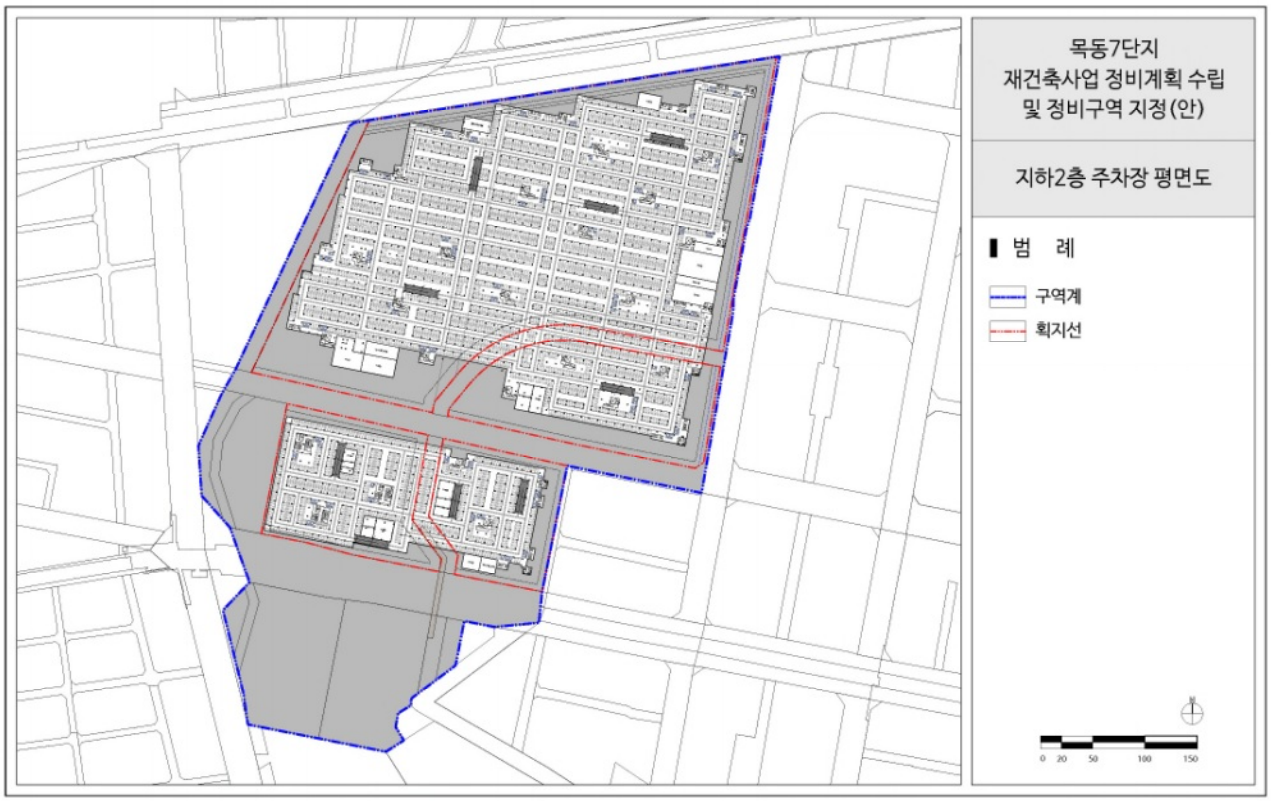
■ 배치도(안)



2. 관련 도면

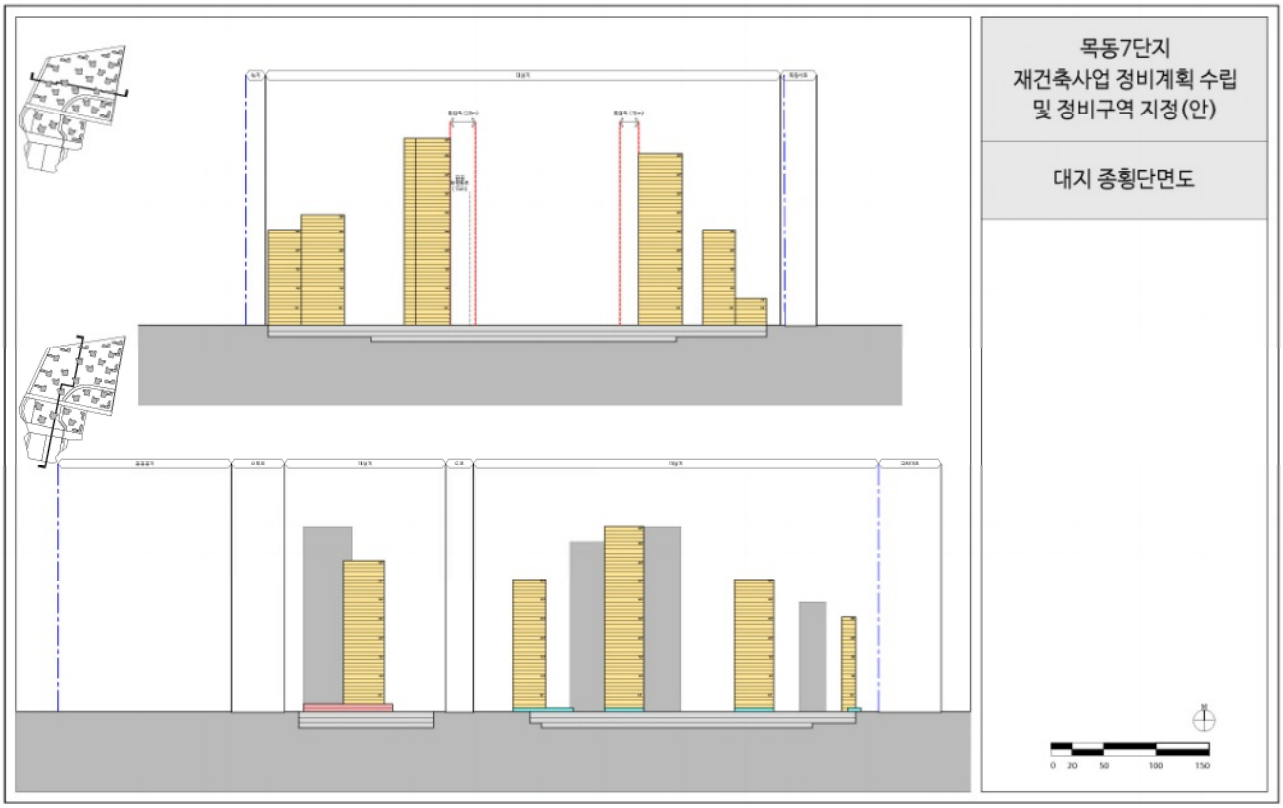
가. 평면도


목동7단지
재건축사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안)
지하1층 주차장 평면도
범 례
구역계
획지선
0 20 50 100 150


목동7단지
재건축사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안)
지하2층 주차장 평면도
범 례
구역계
획지선
0 20 50 100 150


목동7단지
재건축사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안)
지하3층 주차장 평면도
범 례
구역계
획지선
0 20 50 100 150

나. 단면도


목동7단지
재건축사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안)
대지 종횡단면도
0 20 50 100 150

다. 조감도


국회대로 상부공원
목동역
공공공지
교육연구시설용지
오목로
목동중앙로
목동성원아파트
목동트라팰리스
KT목동타워


국회대로 상부공원
목동역
공공공지
교육연구시설용지
오목로
목동중앙로
목동성원아파트
목동트라팰리스
KT목동타워

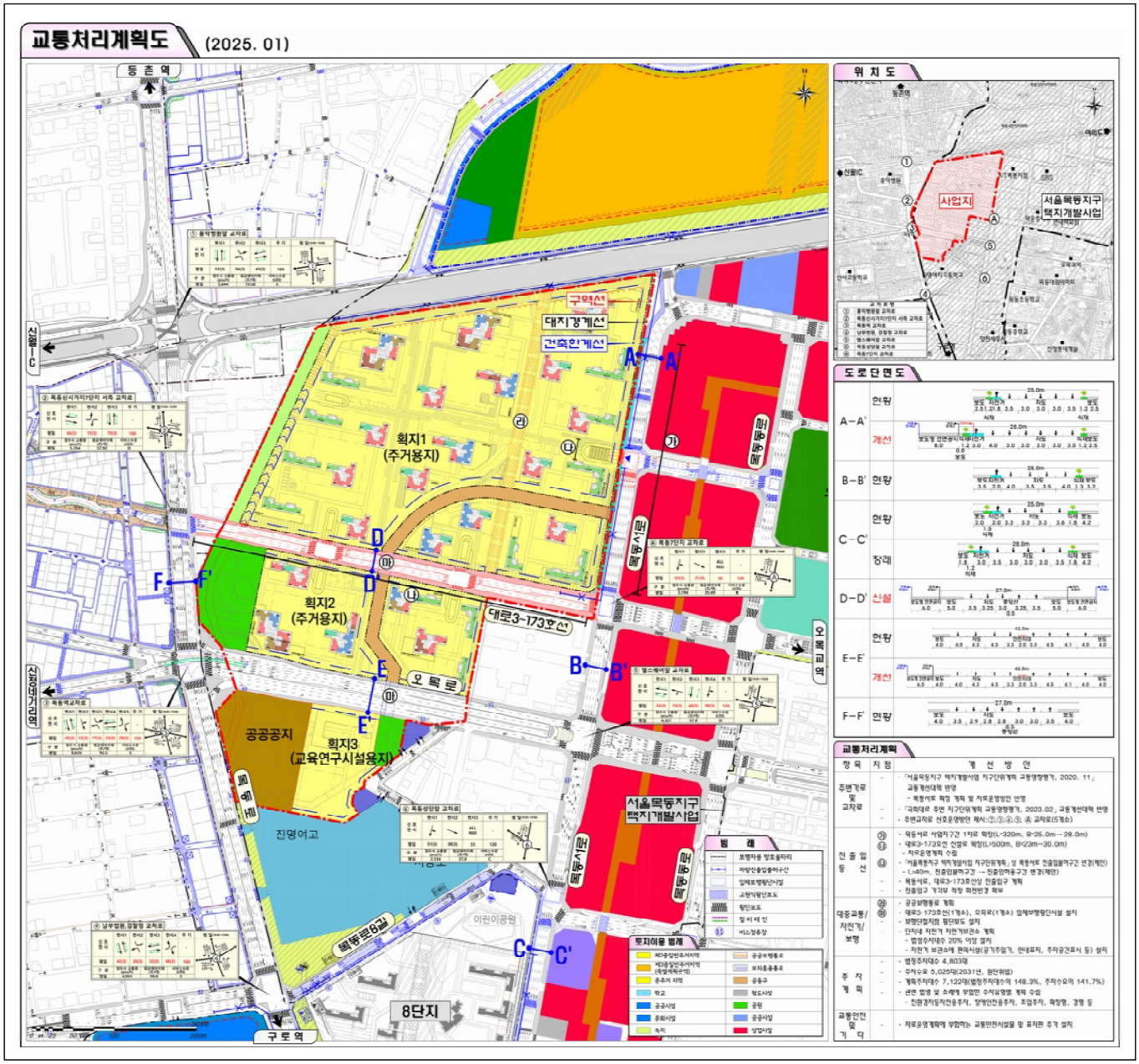
5 교통처리에 관한 계획

1. 교통처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 반영 - 목동서로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	• 「국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가, 2023.02」교통개선대책 반영
	-	• 주변교차로 신호운영방안 제시:②,③,④,⑤,Ⓐ교차로(5개소)
진출입 동 선	㉮	• 목동서로 사업지구간 1차로 확장(L=320m, B=25.0m→ 28.0m)
	㉯	• 대로3-173호선 신설로 확장(L=500m, B=23m~30.0m) - 차로운영계획 수립
	㉰	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 목동서로 진출입불허구간 변경(제안) - L=40m, 진출입불허구간 → 진출입허용구간 변경(제안)
	-	• 목동서로, 대로3-173호선상 진출입구 계획
	-	• 진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통/ 자전거/ 보행	㉱	• 공공보행통로 계획
	㉲	• 대로3-173호선(1개소), 오목로(1개소) 입체보행횡단시설 설치
	-	• 보행단절지점 횡단보도 설치
	-	• 단지내 자전거 자전거보관소 계획 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거 보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주 차 계 획	-	• 법정주차대수 4,803대
	-	• 주차수요 5,025대(2031년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 7,122대(법정주차대수의 148.3%, 주차수요의 141.7%)
	-	• 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	• 차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

〈교통처리계획도〉


교통처리계획도 (2025. 01)
위 치 도
사업지
서울목동지구 택지개발사업
도로단면도
교통처리계획
구역선
대지경계선
건축한계선
획지1 (주거용지)
획지2 (주거용지)
획지3 (교육연구시설용지)
공공공지
대로3-173호선
오 목 로
목동서로
목동동로
목동중앙로
목동로6길
진명여고
어린이공원
8단지
구 로 역
신 월 I C
등 촌 역
범 례
토지이용 범례
계 선 방 안

6 경관에 관한 계획

1. 기본방향

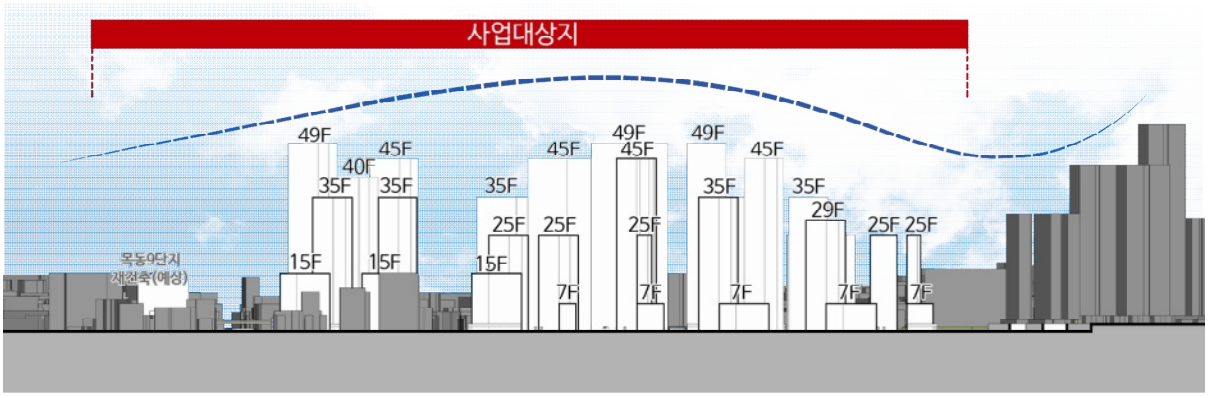
- 대상지 건축물과 일부 중첩되어 조망되는 인근 아파트, 오피스텔, 학교 등과의 조화로운 경관 계획
- 주변 상업지역, 학교, 공원 및 향후 인근 아파트 재건축을 고려하여 조화로운 스카이라인 형성
- 스텝형 주동 계획. 공공보행통로 조성 등을 통해 보행자 중심의 경관 계획
- 일대 개발 및 지역의 변화를 고려하여 위상에 걸맞은 경관 계획

2. 계획(안)

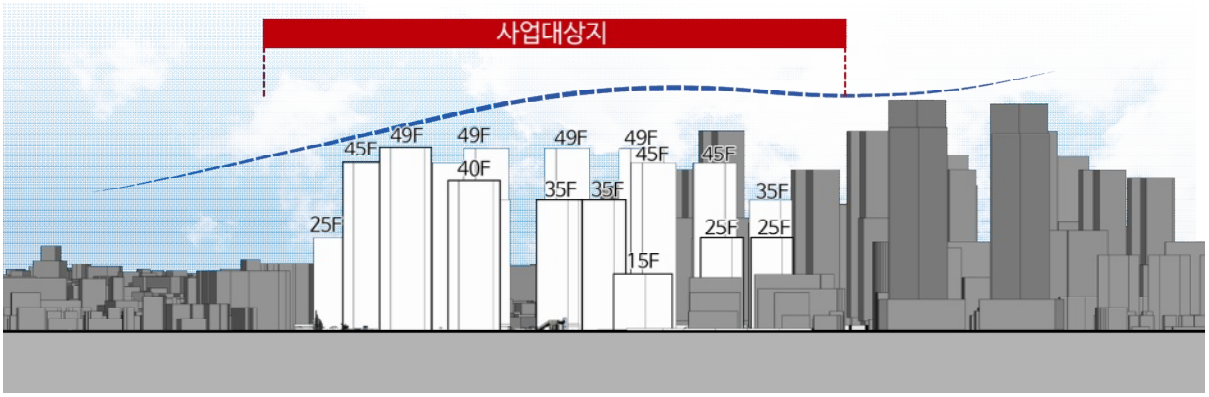
가. 스카이라인



1) A-A'

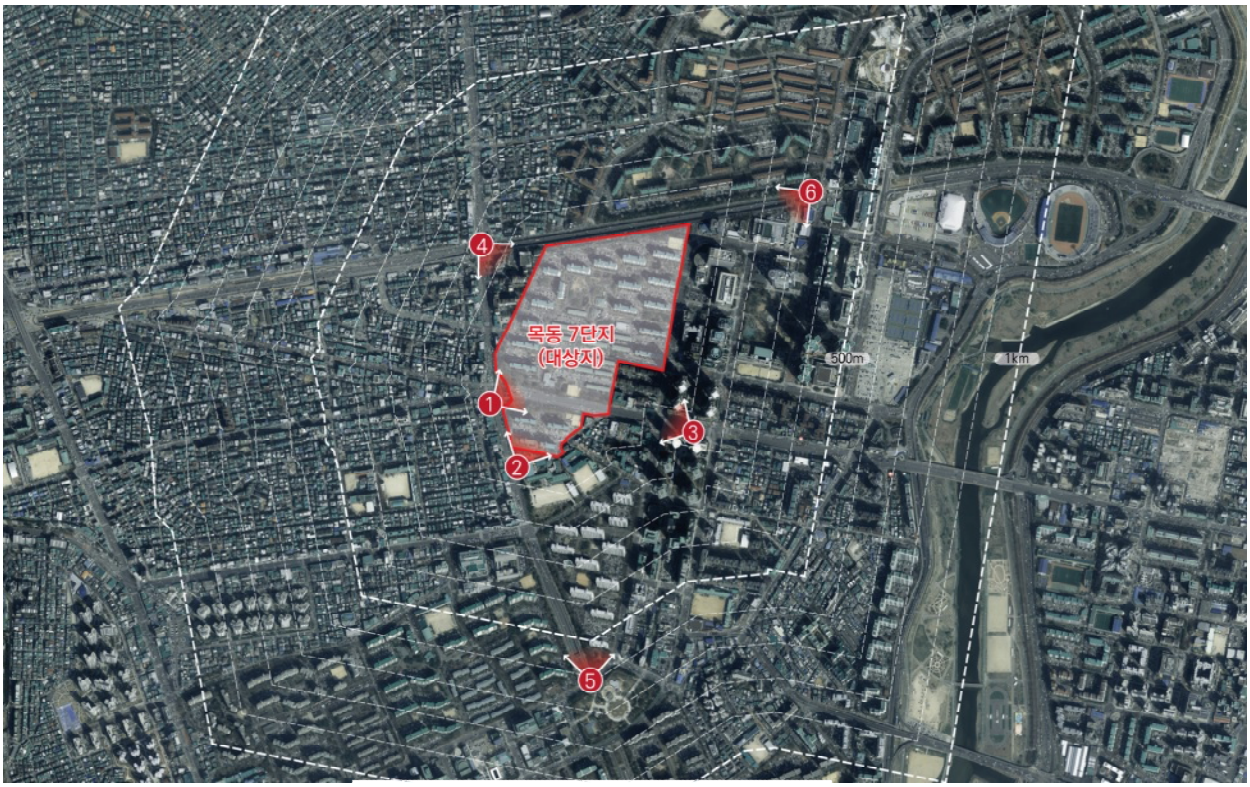


2) B-B'



나. 경관 시뮬레이션

〈 대상지 주변 조망점 〉



① 목동역 앞 (근경 약 50m)





② 진명여자고등학교 앞 (근경 약 50m)





③ 목동역이마트 앞 (중경 약 180m)





④ 등촌로-국회대로 교차지점 (중경 약 190m)





⑤ 양천공원 앞 (원경 약 610m)





⑥ 청소년수련관삼거리 (원경 약 310m)





7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 비례율

■ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 × 100%

■ 추정비례율 : 103.79%

⇒ (8,041,179,849천원 - 2,950,064,632천원) ÷ 4,905,216,253천원 ≒ 103.79%

-총 수입 추정 : 7,814,714,170천원

-총 지출 추정 : 2,950,064,632천원

-종전자산총액 추정 : 5,163,385,530천원 (비례율산정 종전자산총액 추정 : 4,905,216,253천원)

개별 종전 자산 추정액

■ 아파트는 KB부동산시세(25.01.03), 국토교통부실거래가, 방매사례 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하되, KB부동산시세 평균치에 중점을 두어 각 평형별 보정율방식(전용53.88㎡~66.68㎡ : 1.75배, 전용74.12㎡~89.05㎡ : 1.65배, 전용101.20㎡ : 1.60배)을 통해 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격균형 등을 고려하여 약식추정함.

■ **공동주택 및 상가의 종전자산은 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별, 상가동별 평균 가격수준으로서 층, 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.**

구분		전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대수 (호수)	형별 평균가격 (천원)	추정금액 (천원)	비고
아파트	전용59.39㎡	59.39	72.19	56.45	240	1,643,629	394,471,000	-
	전용53.88㎡	53.88	74.74	51.21	480	1,534,400	736,512,000	-
	전용64.4㎡	64.40	78.27	61.21	48	1,741,833	83,608,000	-
	전용66.6㎡	66.60	89.88	63.3	959	1,932,679	1,853,439,000	-
	전용66.68㎡	66.68	89.96	63.38	1	1,897,000	1,897,000	-
	전용74.12㎡	74.12	90.09	70.45	192	2,084,569	400,237,200	-
	전용89.05㎡	89.05	106.67	84.64	21	2,179,650	45,772,650	-
	전용101.2㎡	101.20	121.19	96.19	609	2,533,383	1,542,830,400	-
	소계	184,875.2	236,584.7	175,718.5	2,550	1,375,791	5,058,802,900	-
상가	상가동(A동)	2189.88	3085.39	2274.26	46	1,360,672	62,590,910	-
	상가동(B동)	1155.09	1684.36	1241.55	11	2,704,702	29,751,720	
	복지동	204.00	493.75	915.66	3	4,080,000	12,240,000	
	소계	3,548.97	5,263.50	4,431.48	60	1,743,044	104,582,630	-
종전자산추정계(1)		188,424.14	241,848.20	180,149.99	2,610	8,477,759	5,163,385,530	-
종전자산추정계(2)		현금청산(5%가정)					258,169,276	-
비례율적용 종전자산계		(1)-(2)					4,905,216,253	-

추정 분담금 산출

■ 추정분담금산정방식=권리자분양가추정액-(종전자산추정액×추정비례율)

권리자분양가추정액(평균값)		추정권리가액	추정분담금(a-b)
전용59.39㎡	1,643,629	개별종전자산추정액 × 추정비례율(103.79%)	권리자분양가추정액 -추정권리가액 (+:부담/-:환급)
전용53.88㎡	1,534,400		
전용64.4㎡	1,741,833		
전용66.6㎡	1,932,679		
전용66.68㎡	1,897,000		
전용74.12㎡	2,084,569		
전용89.05㎡	2,179,650		
전용101.2㎡	2,533,383		
상가동(A동)	1,360,672		
상가동(B동)	2,704,702		
복지동	4,080,000		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거

○ 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총지출액))

÷ 종전 토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A - B) ÷ C = 103.79%.

○ 총 수입 : A

구분		공급세대	공급면적 계약면적	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택소계		4,341	-	-	-	7,955,928,000	
조합원 분양	59.99	-	81.59	59,398	1,466,000	0	
	74.99	-	101.99	56,723	1,750,000	0	
	84.99	1,622	115.59	55,797	1,951,000	3,164,522,000	
	102.99	250	140.07	53,999	2,288,000	572,000,000	
	114.99	250	156.39	52,655	2,491,000	622,750,000	
	124.99	200	168.74	51,760	2,642,000	528,400,000	
	149.99	100	202.49	50,855	3,115,000	311,500,000	
일반 분양	59.99	757	81.59	66,000	1,629,000	1,233,153,000	
	74.99	555	101.99	63,000	1,944,000	1,078,920,000	
	84.99	176	115.59	62,000	2,168,000	381,568,000	
	102.99	-	140.07	60,000	2,542,000	0	
	114.99	-	156.39	58,500	2,768,000	0	
	124.99	-	168.74	57,500	2,935,000	0	
	149.99	-	202.49	56,500	3,461,000	0	
국민주택규모 임대주택	59.99	345	81.59	5,591	138,000	47,610,000	
	74.99	55	101.99	5,575	172,000	9,460,000	
	84.99	31	115.59	5,577	195,000	6,045,000	
근린생활시설		-	8,376.68	36,610	-	85,251,849	
총 수입		-	-	-	-	8,041,179,849	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임.

※ 임대주택 분양단가는 국토교통부고시 제2023-64호 「공공건설임대주택 표준건축비」를 기준으로 하며, 「공공임대주택 매입업무 처리기준」에 따라 표준건축비에 건축비 가산항목(지하층, 발코니 샷시 일괄시공)을 합산한 금액임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

※ 평형배정은 조합원이 우선적으로 대형평수를 분양신청하는 것을 가정함.

○ 총 사업비 : B

항목	금액(천원)	비고
공사비	2,050,967,890,593	연면적 3.3㎡당 800만원
기타사업비	640,927,465,810	예비비 포함 (공사비의 31.3%)
일반사업비	2,691,895,356,403	공사비 + 일반사업비
현금청산 금액	258,169,276,500	현금청산(5%)
총 사업비	2,950,064,632,903	일반사업비 + 현금청산금액

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

※ 총사업비에는 개별정산하는 분담금 중도금이자 및 이주비대출이자는 제외하였음.

○ 조합원 종전자산가격 : C

조합원 종전자산가격 : 아파트·상가·유치원 종전자산가격 - 현금청산추정계

= 5,163,385,530천원 - 258,169,276천원(5%)

= 4,905,216,253천원

가. 아파트 추정분담금

구분		기존 59.39㎡형	기존 53.88㎡형	기존 64.40㎡형	기존 66.60㎡형
종전자산추정가격(천원)		1,643,629	1,534,400	1,741,833	1,932,679
추정권리가액(천원) (비례율: 103.79%)		1,705,920	1,592,551	1,807,846	2,005,924
추정분담금(천원) (분양가 추정액- 추정권리가액)	전용 59.99㎡ (분양가 추정 1,466,000천원)	-239,920	-126,551	-341,846	-539,924
	전용 74.99㎡ (분양가 추정 1,750,000천원)	44,080	157,449	-57,846	-255,924
	전용 84.99㎡ (분양가 추정 1,951,000천원)	245,080	358,449	143,154	-54,924
	전용 102.99㎡ (분양가 추정 2,288,000천원)	582,080	695,449	480,154	282,076
	전용 114.99㎡ (분양가 추정 2,491,000천원)	785,080	898,449	683,154	485,076
	전용 124.99㎡ (분양가 추정 2,642,000천원)	936,080	1,049,449	834,154	636,076
	전용 149.99㎡ (분양가 추정 3,115,000천원)	1,409,080	1,522,449	1,307,154	1,109,076

구분		기존 66.68㎡형	기존 74.12㎡형	기존 89.05㎡형	기존 101.20㎡형
종전자산추정가격(천원)		1,897,000	2,084,569	2,179,650	2,533,383
추정권리가액(천원) (비례율: 102.16%)		1,968,893	2,163,570	2,262,255	2,629,394
추정분담금(천원) (분양가 추정액- 추정권리가액)	전용 59.99㎡ (분양가 추정 1,466,000천원)	-502,893	-697,570	-796,255	-1,163,394
	전용 74.99㎡ (분양가 추정 1,750,000천원)	-218,893	-413,570	-512,255	-879,394
	전용 84.99㎡ (분양가 추정 1,951,000천원)	-17,893	-212,570	-311,255	-678,394
	전용 102.99㎡ (분양가 추정 2,288,000천원)	319,107	124,430	25,745	-341,394
	전용 114.99㎡ (분양가 추정 2,491,000천원)	522,107	327,430	228,745	-138,394
	전용 124.99㎡ (분양가 추정 2,642,000천원)	673,107	478,430	379,745	12,606
	전용 149.99㎡ (분양가 추정 3,115,000천원)	1,146,107	951,430	852,745	485,606

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

※ 향후 분양수익 및 사업비 증감, 조합원 분양신청 결과 등에 따라 달라질 수 있음.

나. 상가 추정분담금

구분			상가동(A동) (46개호 평균)	상가동(B동) (11개호 평균)	상가동(복지동) (3개호 평균)
종전자산 평균 계약면적(㎡)			67.07	153.12	164.58
종전자산 평균 추정가액(천원)			1,360,672	2,704,702	4,080,000
추정권리가액 (비례율: 103.79%)			1,412,239	2,807,205	4,234,625
추정분담금	계약면적(㎡)	분양단가 (천원/계약3.3㎡)	추정분담금(천원) (※ 추정분담금 = 종전자산과 동일한 면적 분양신청 시 신축 상가분양가 - 종전자산 유형별 호당 평균 권리가액)		
	종후자산(1층) 평균 계약면적	40,000	-600,647	-954,409	-2,243,166
	종후자산(2층) 평균 계약면적	20,000	-1,006,443	-1,880,807	-3,238,896

※ 아파트와 달리 근린생활시설 설계 상 분양호수가 구체화되지 않고, 상가 조합원의 상가 분양 선호도에 대한 파악이 되지 않았으나, 종전 상가면적과 종후 상가면적 등을 종합 고려하여 전체 근린생활시설 분양분을 조합 원분양가로 산정함

※ 상가의 추정분담금은 종전자산 상가 유형별 호당 평균 권리가액을 기준으로 종전자산 유형별 호당 평균 계약면적과 동일한 면적의 종후자산 상가(1층 및 2층)를 분양 신청할 경우를 가정하여 분담금을 추정하였음

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 약식 감정평가금액으로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

※ 상기 금액은 향후 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경 사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

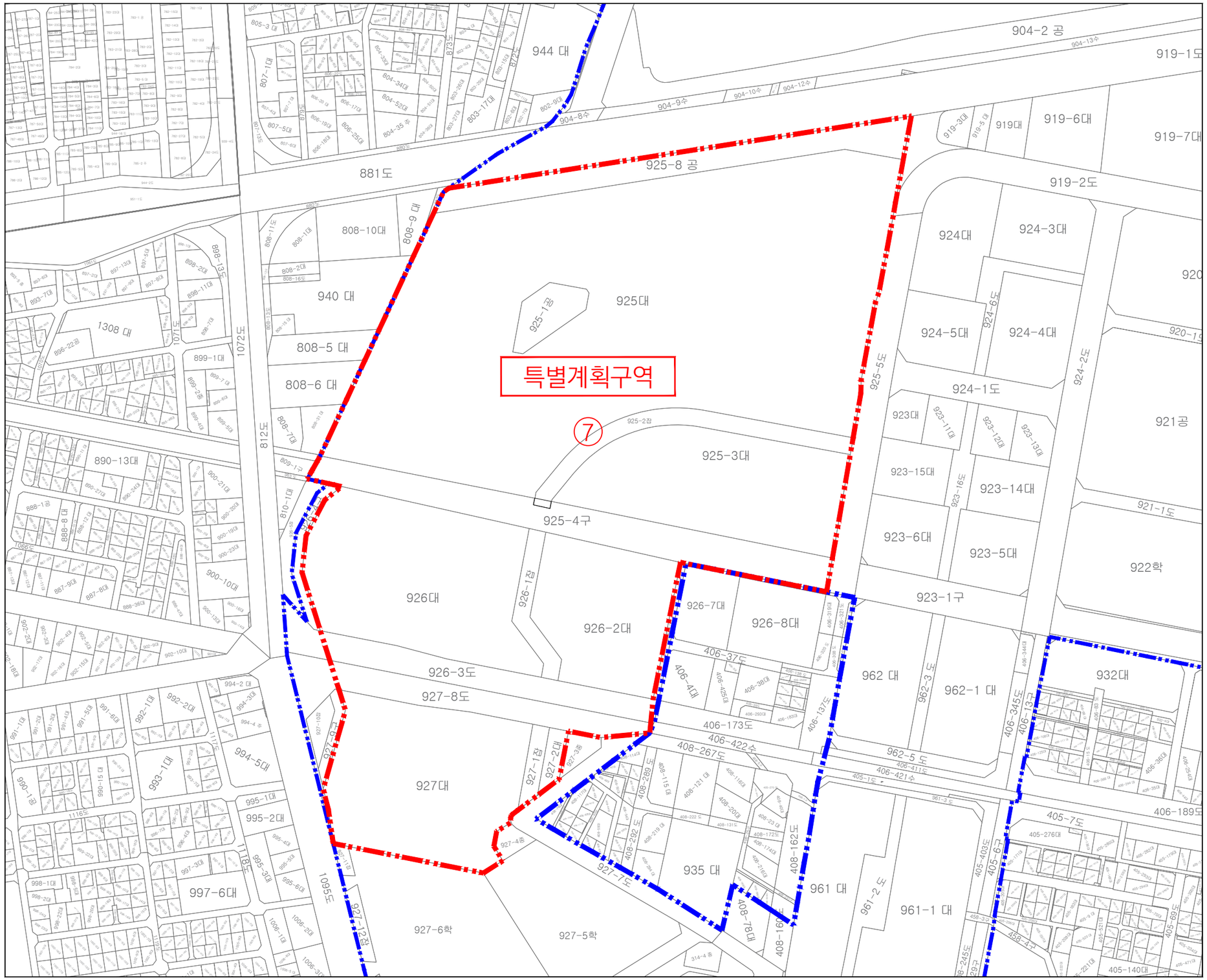
※ 상가의 추정분담금은 관리처분방식 및 설계의 구체화에 따라 변동 가능성이 큼

VI

관련 도면

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

특별계획구역 결정도(기정)



범 례

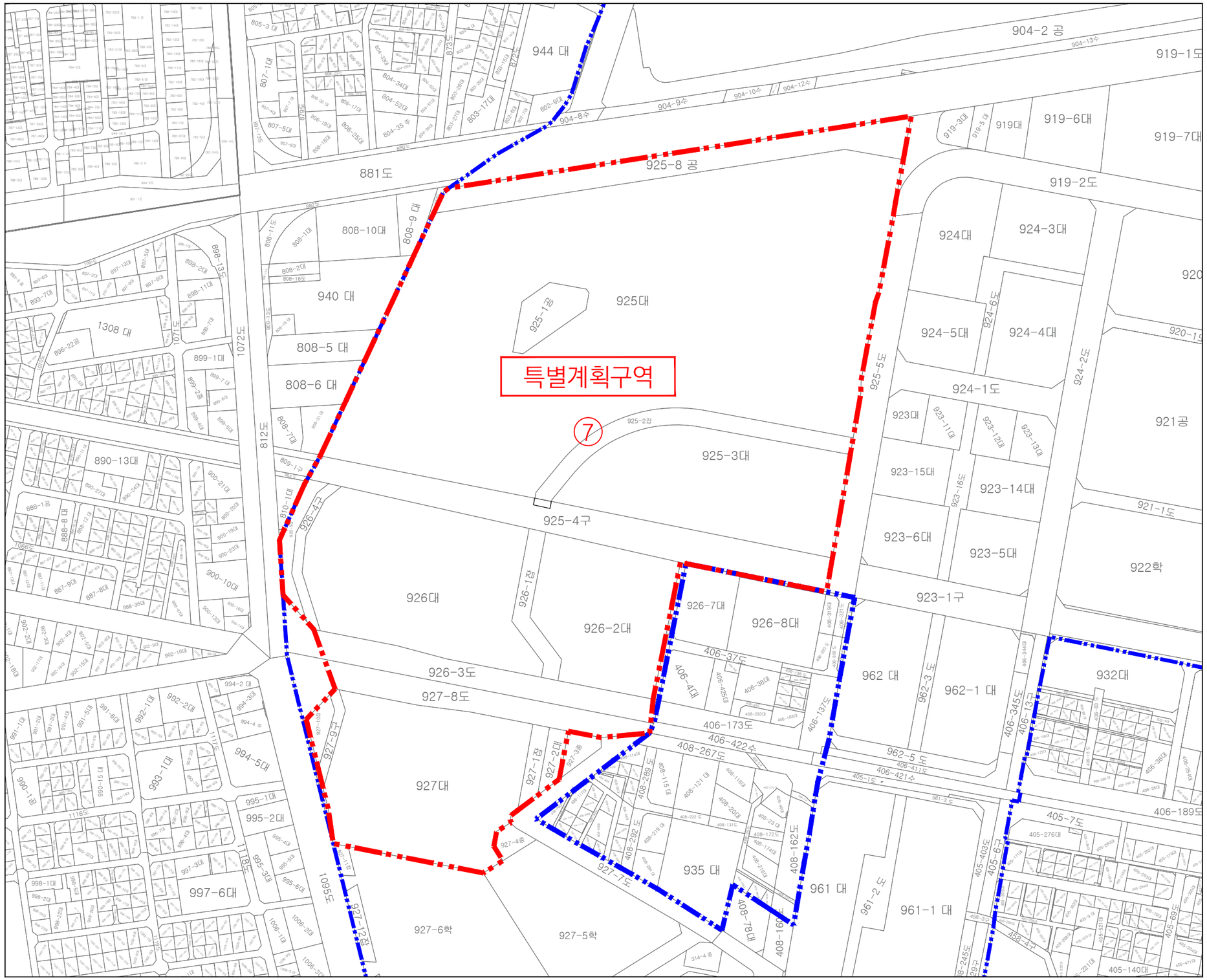
- 지구단위계획구역
- 구역계
- 지적선

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

특별계획구역 결정(안)도(변경)

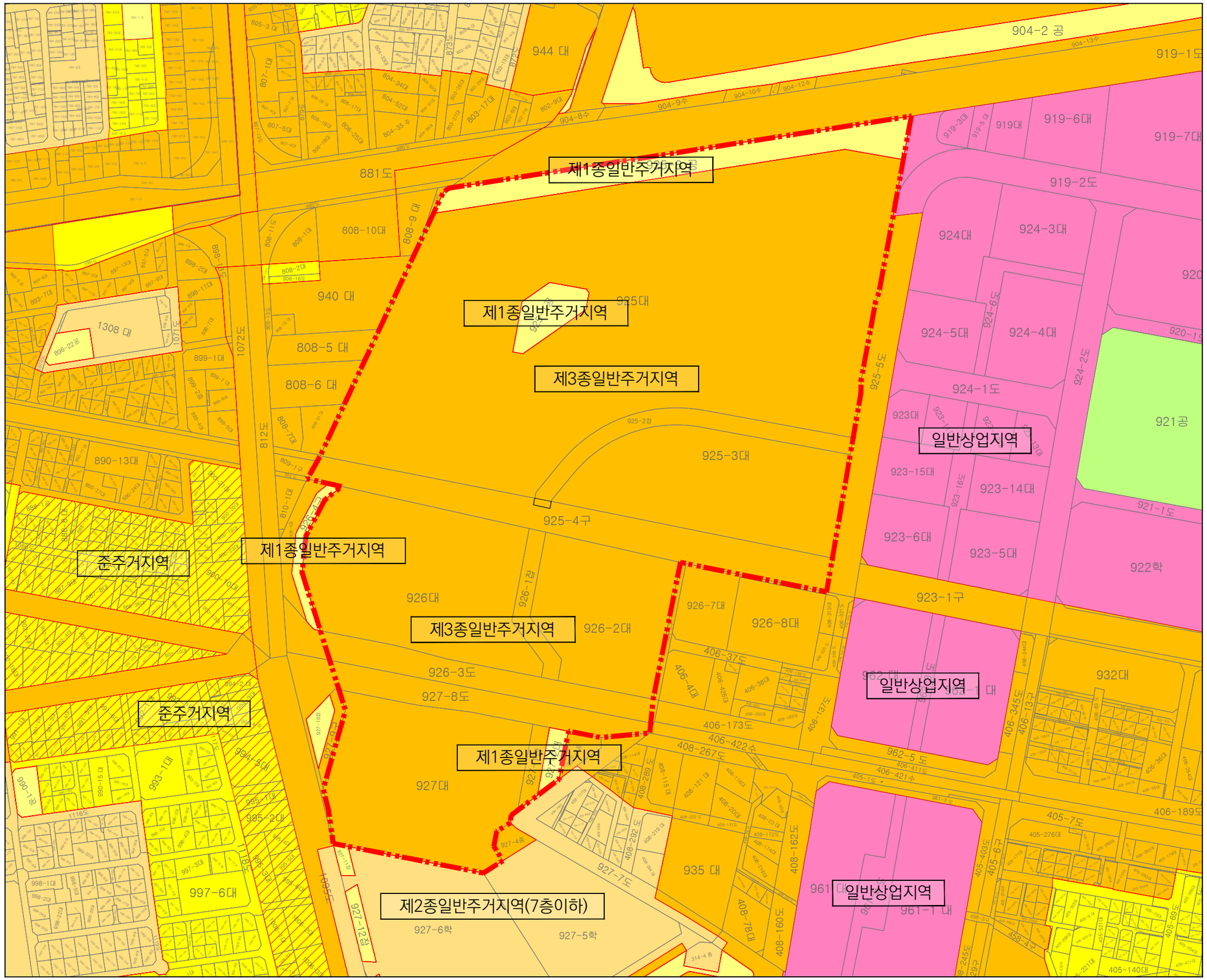


▌범 례

- 지구단위계획구역
- 구역계
- 지적선

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

용도지역 결정도(기정)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

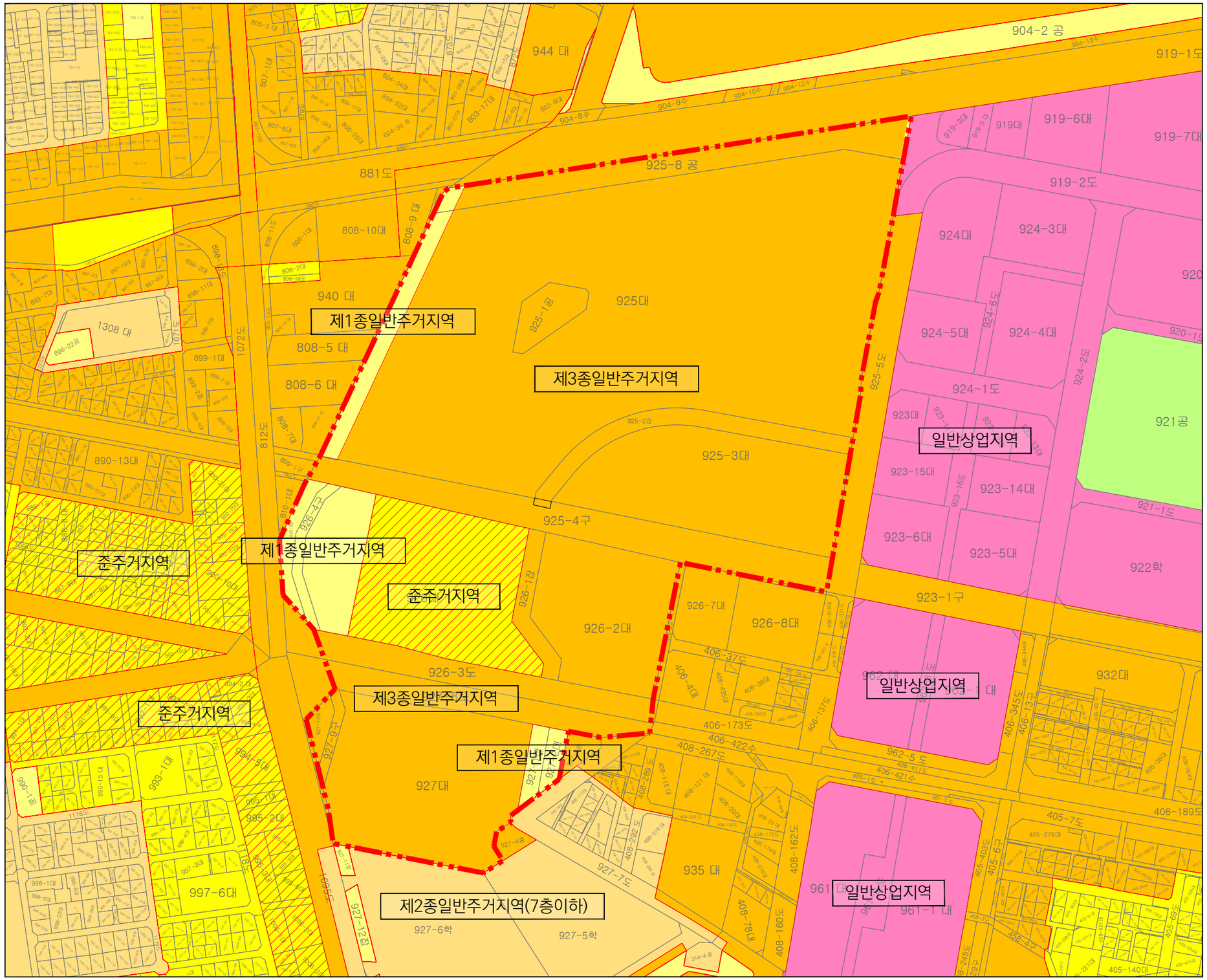
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

용도지역 결정(안)도(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

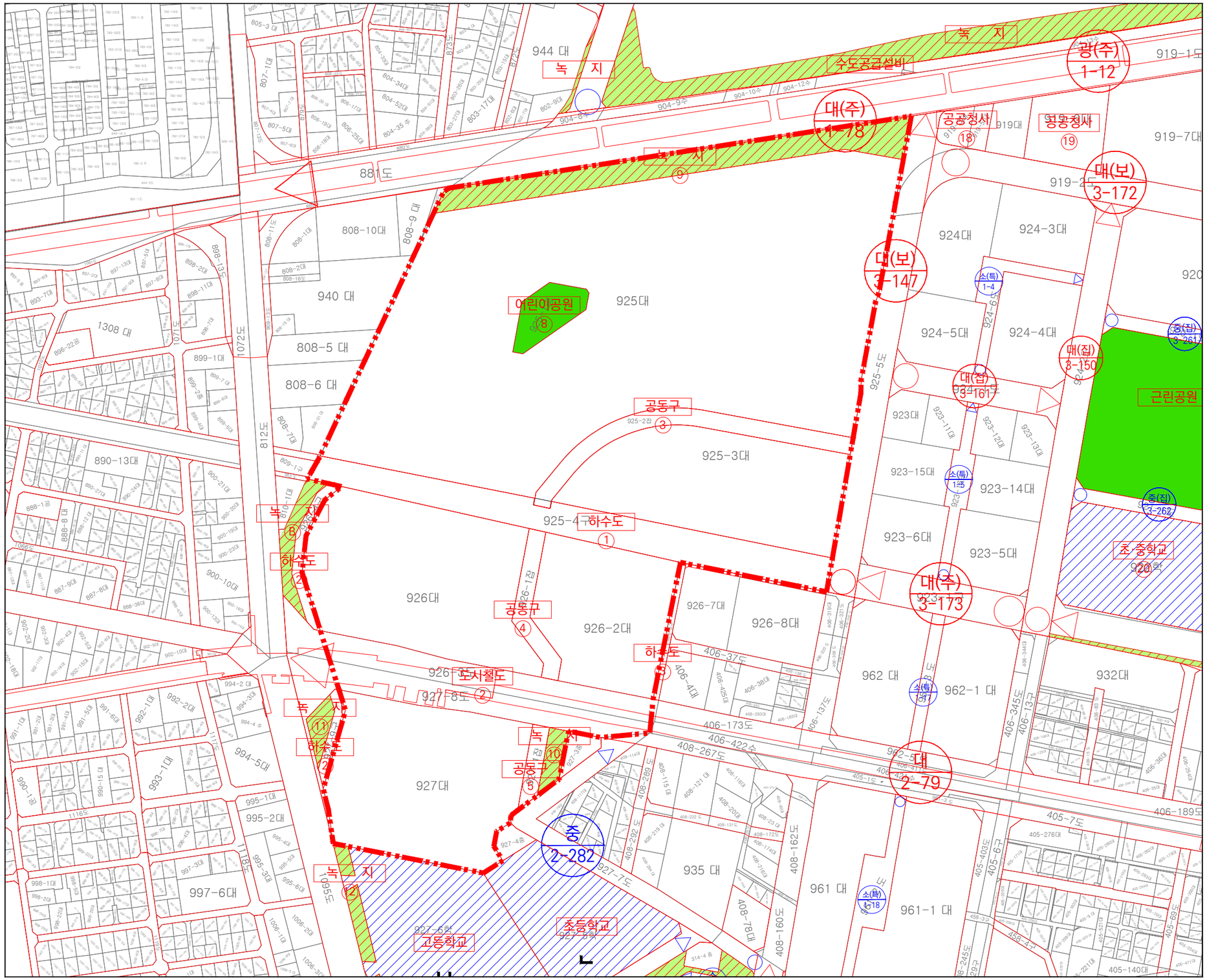
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획구역 내
특별계획구역7
세부개발계획 결정

도시계획시설 결정도(기정)



▌범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 녹지
- 학교
- 그 외 도시계획시설

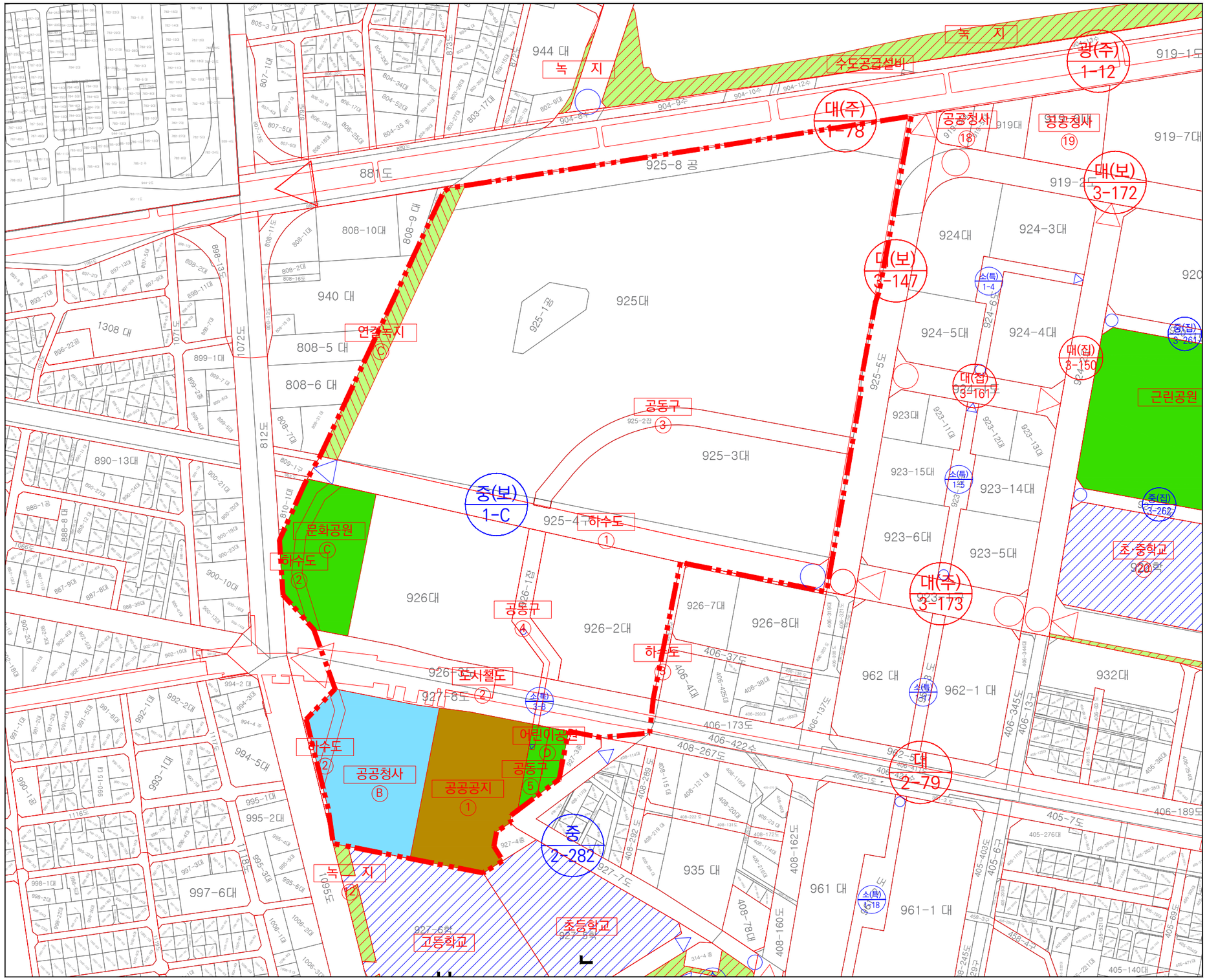
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

도시계획시설 결정(안)도(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 공공청사
- 학교
- 그 외 도시계획시설

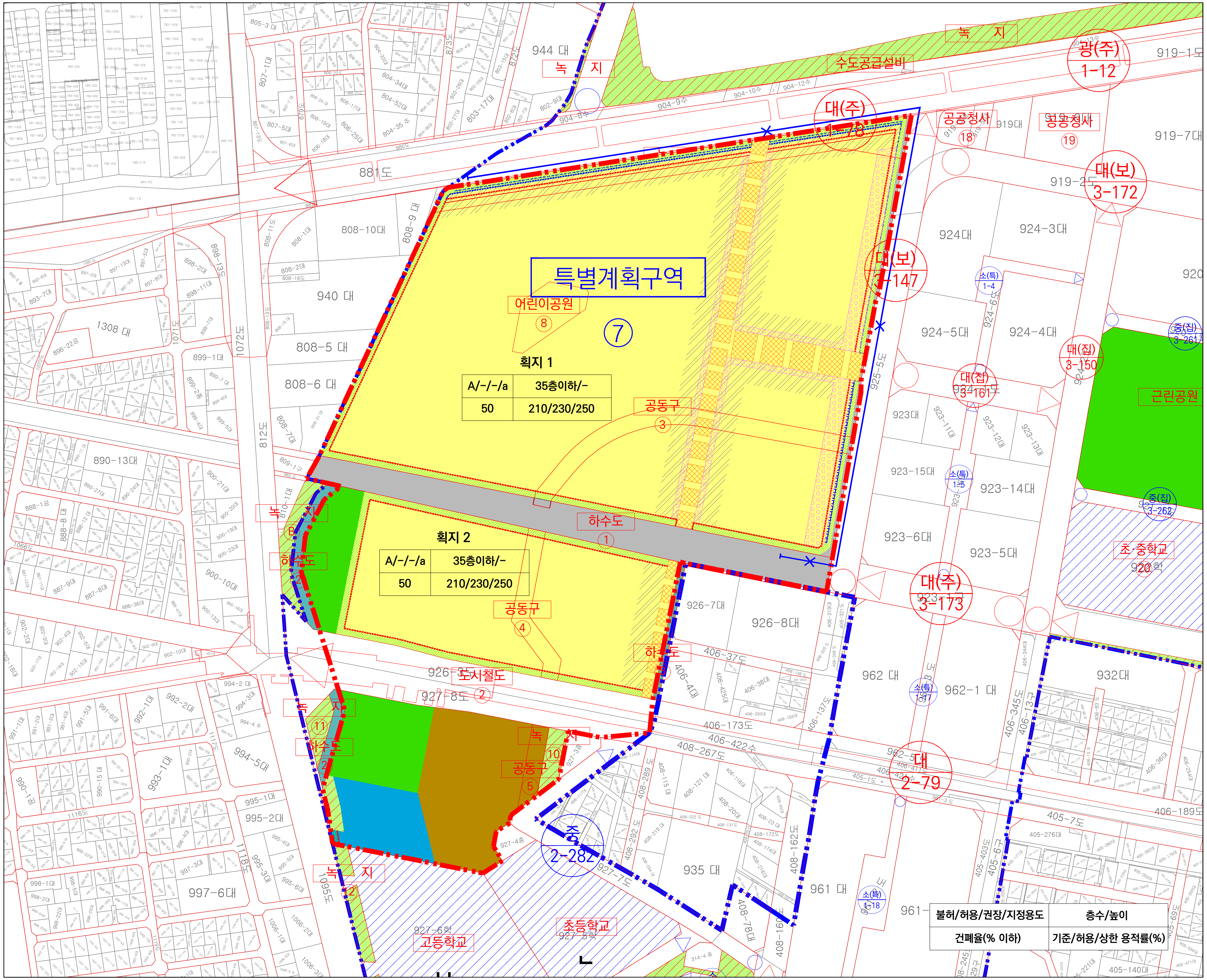
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7 세부개발계획 결정

특별계획구역 지침도(기정)



▌범 례

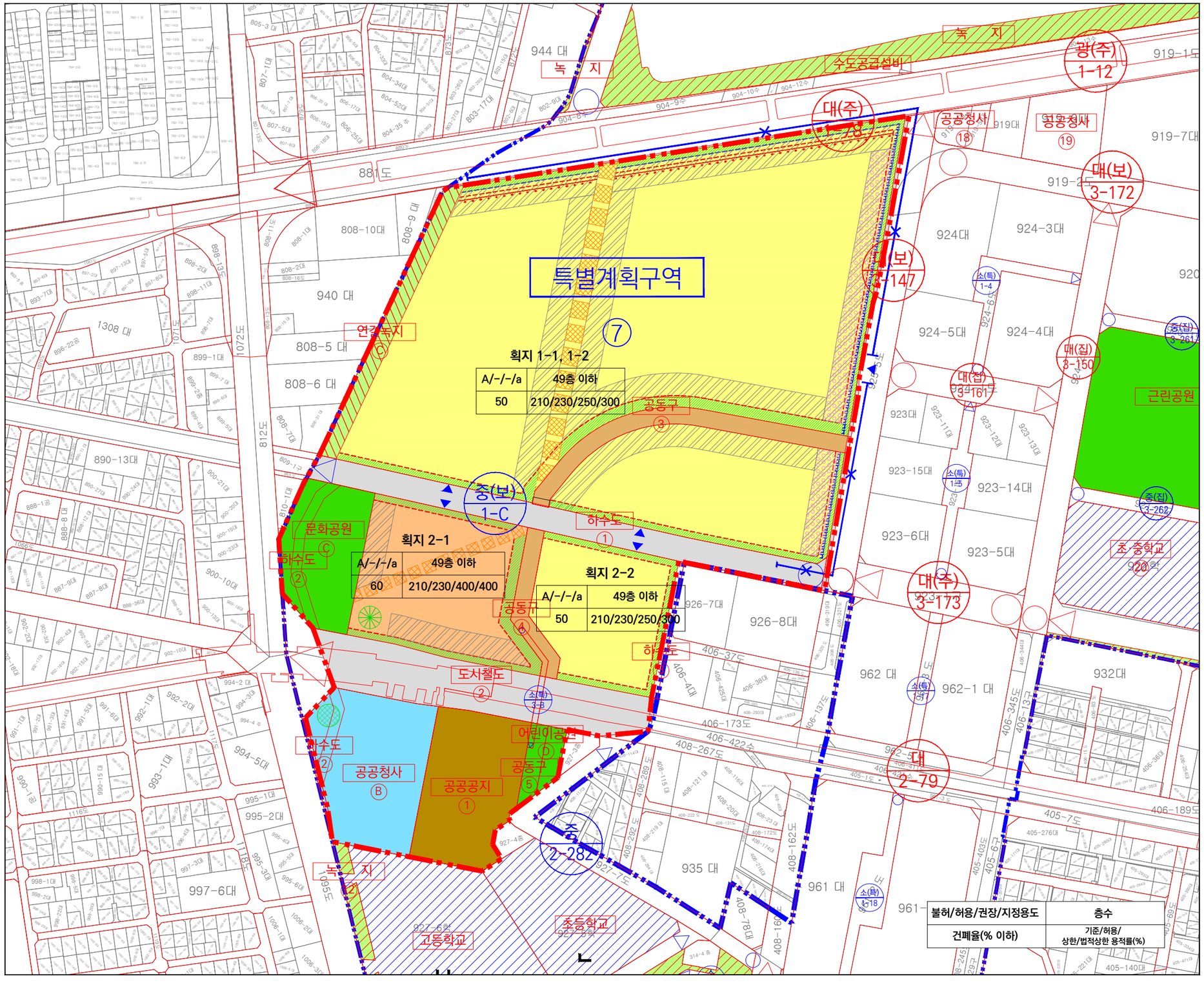
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(공동주택)
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공공공지
- 문화시설
- 도로
- 하수도
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획구역 내
특별계획구역7
세부개발계획 결정

특별계획구역 지침(안)도(변경)



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(주거용지)
- 획지(복합용지)
- 공공공지
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공개공지
- 침상형공지
- 공공보행통로
- 도로
- 공동구
- 차량출입불허구간
- 차량진출입구

N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획구역 내
특별계획구역7
세부개발계획 결정

특별계획구역
세부개발계획 결정(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(주거용지)
- 획지(복합용지)
- 공공공지
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공개공지
- 침상형공지
- 공공보행통로
- 도로
- 공동구
- 차량출입불허구간
- 차량진출입구

특별계획구역

⑦

획지 1-1, 1-2

A/-/-/a	180m이하(49층이하)
50	210/230/250/300

획지 2-1

A/-/-/a	180m이하(49층이하)
60	210/230/381.55/400

획지 2-2

A/-/-/a	180m이하(49층이하)
50	210/230/250/300

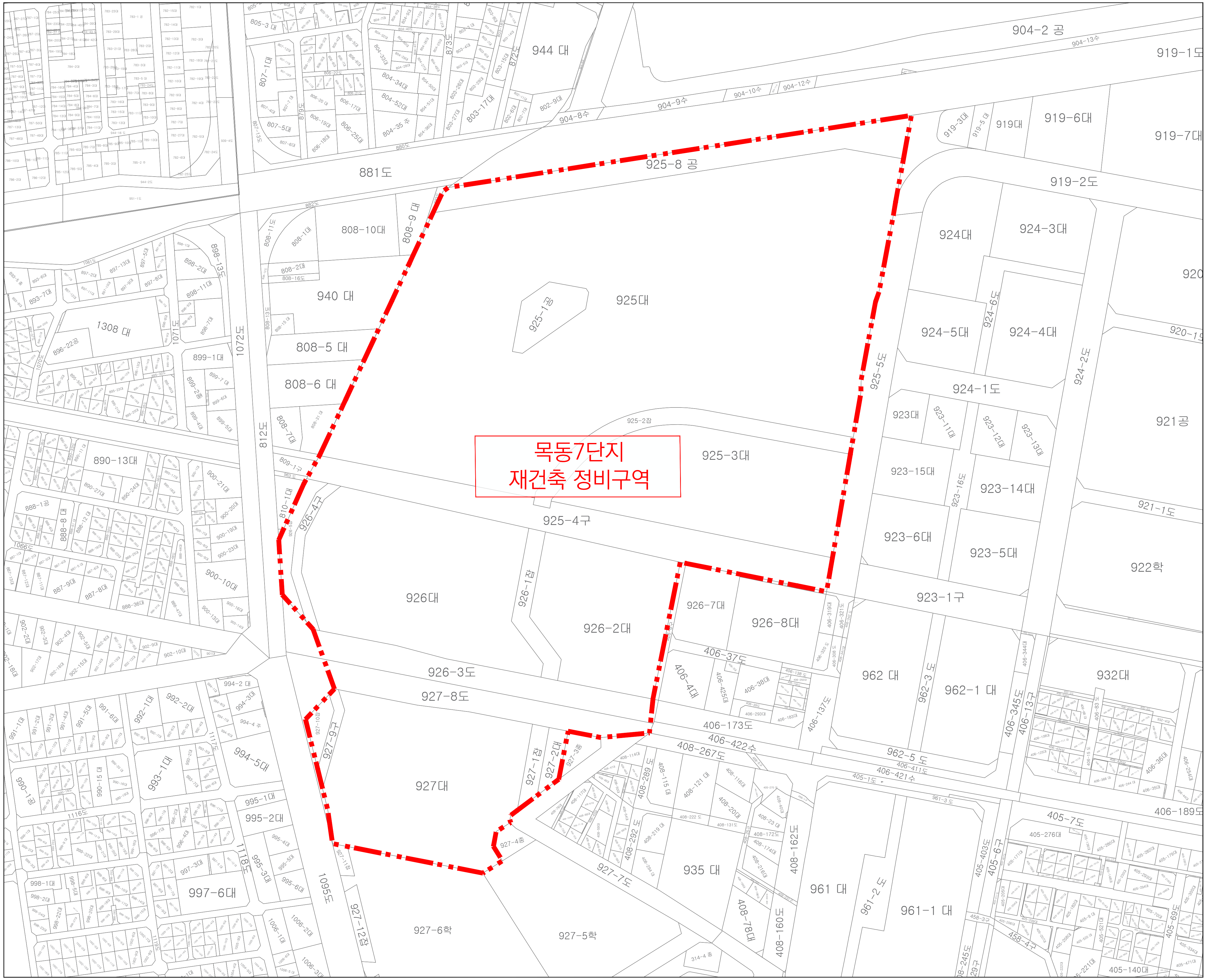
불허/허용/권장/지정용도	높이(층수)
건폐율(% 이하)	기준/허용/상한/법적상한 용적률(%)

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비구역 결정(안)도

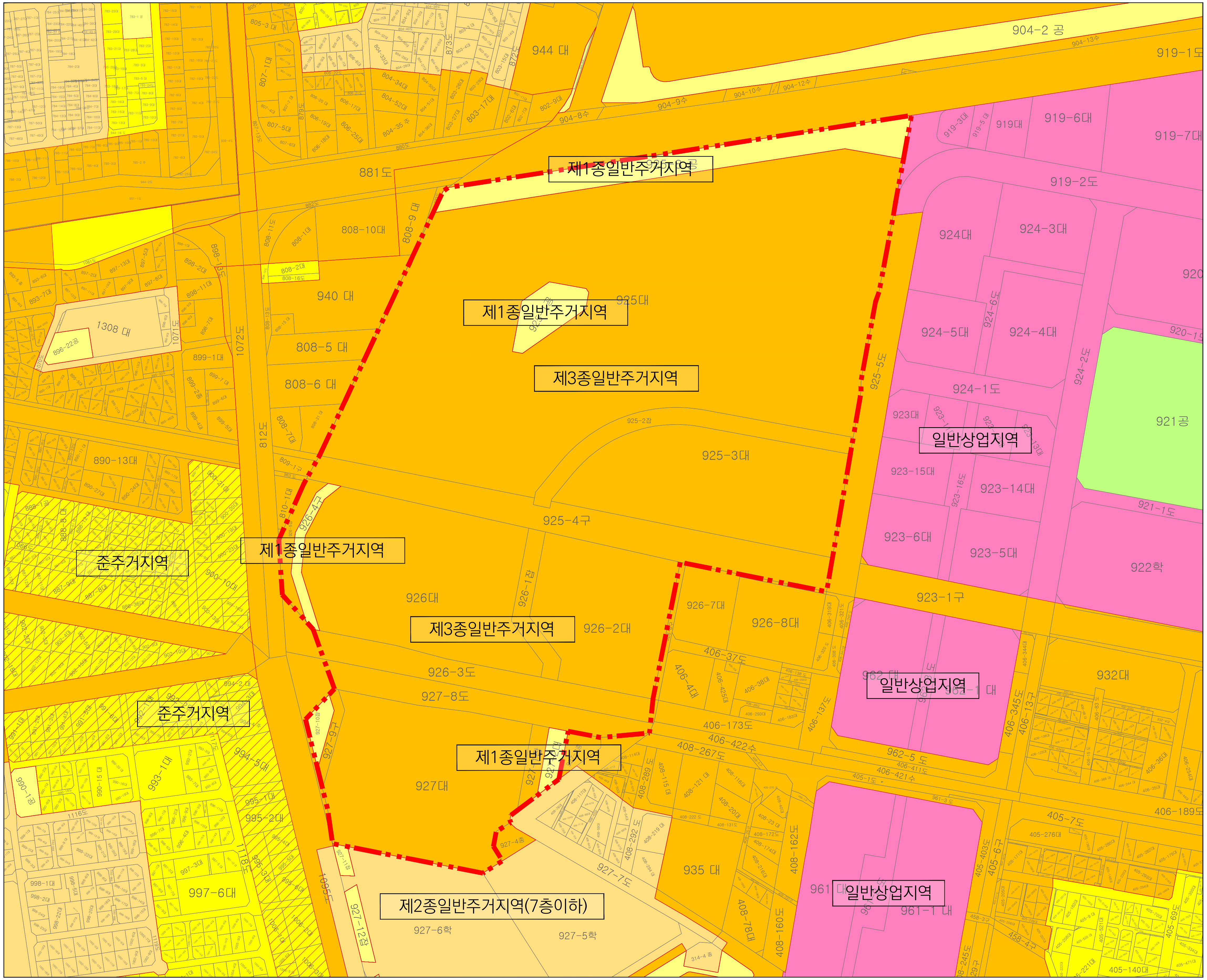


범 례

- 구역계
- 지적선

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)



목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정도(기정)

▌범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

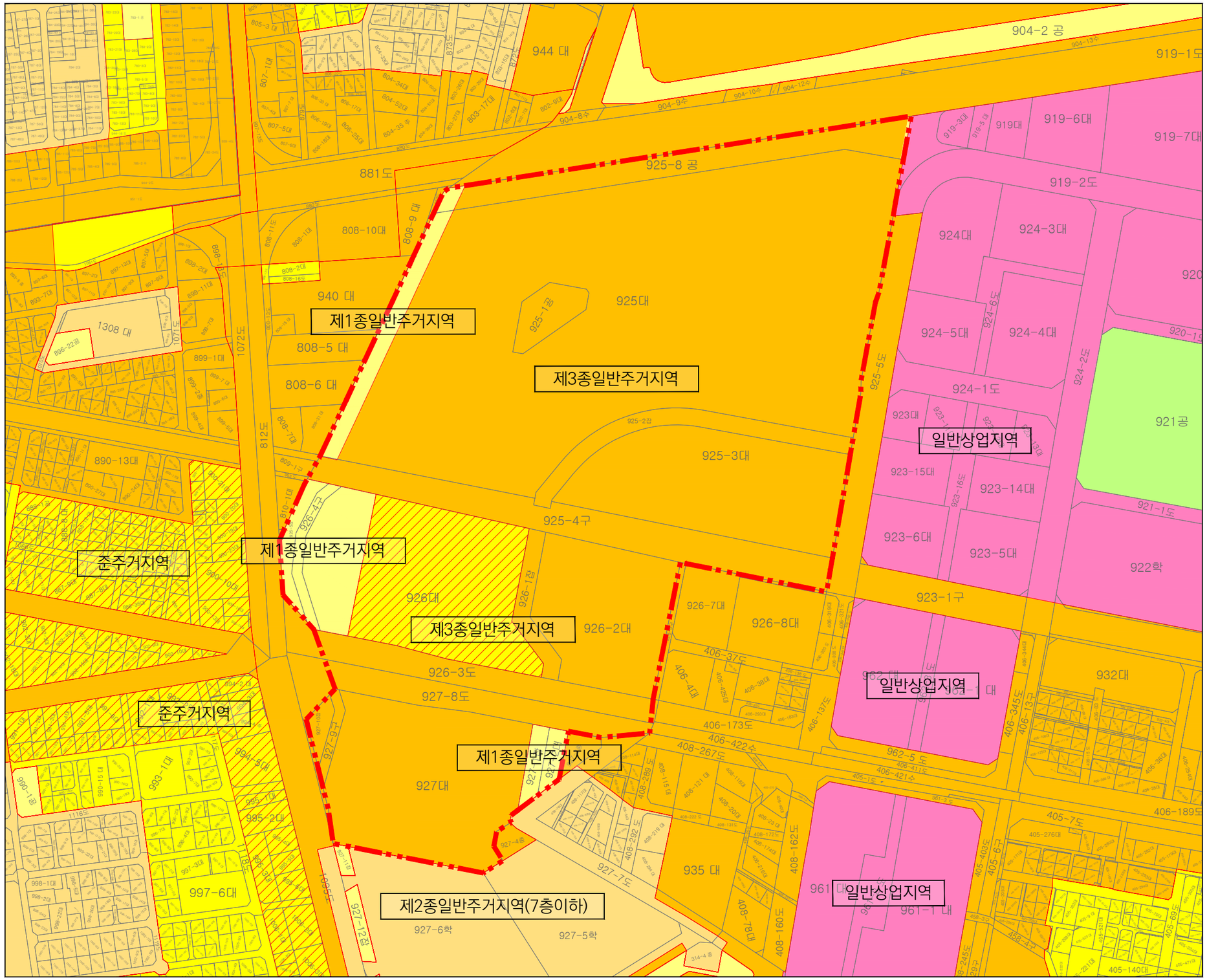
Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

N

목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

용도지역 결정(안)도(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

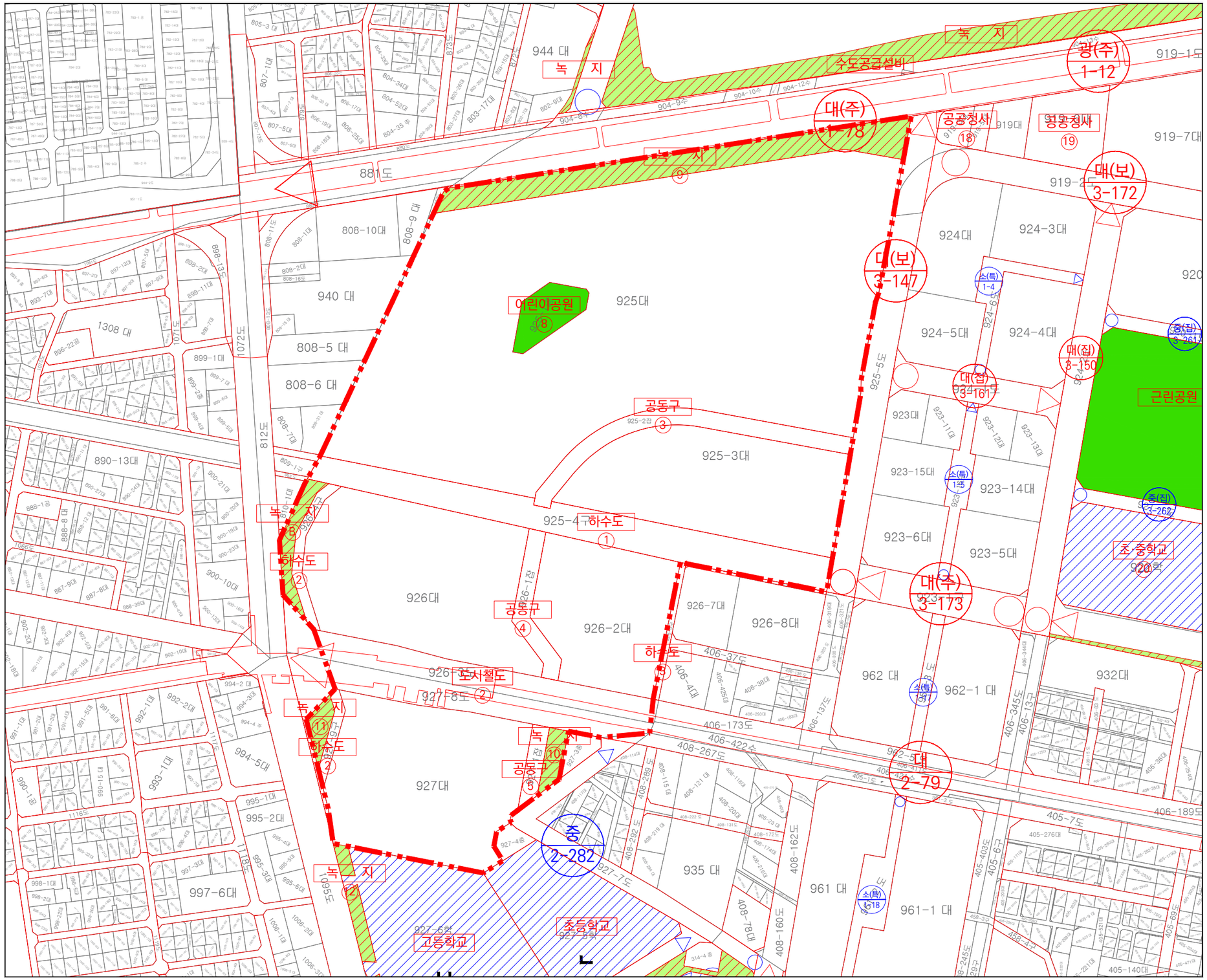
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 녹지
- 학교
- 그 외 도시계획시설

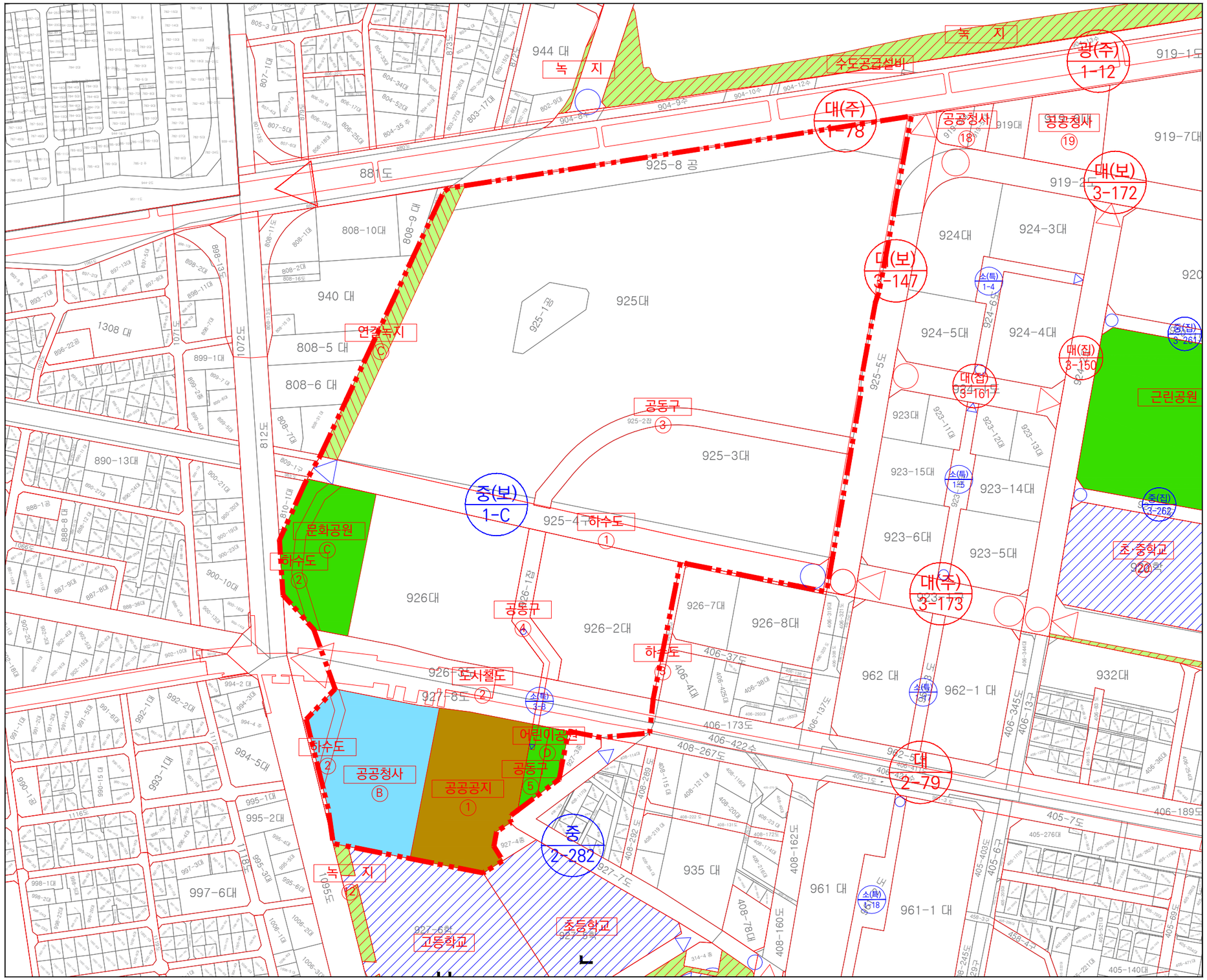
N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(안)도(변경)



범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 공공청사
- 학교
- 그 외 도시계획시설

N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

목동7단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

정비계획 결정(안)도

획지 1-1, 1-2

공동주택	180m(최고49층)
50	250/300

획지 2-1

공동주택	180m(최고49층)
60	381.55/400

획지 2-2

공동주택	180m(최고49층)
50	250/300

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

범 례

- 구역계
- 지적선
- 건축한계선
- 건축한계선(부대복리시설)
- 저층부 건축지정선
- 고층부 벽면한계선
- 저층배치구간(7층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 획지(주거용지)
- 획지(복합용지)
- 공공공지
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- 전면공지
- 공개공지
- 침상형공지
- 공공보행통로
- 도로
- 공동구
- 차량출입불허구간
- 차량진출입구

N

Scale = 1:3,500

0 20 50 100 200 300(m)

Ⅶ

교통성 검토서

목동 7단지 정비계획 수립
교통성검토서

2025. 07

목 차

제1장 서 론 ····· 3

1.1 위치도 ····· 3

1.2 사업내용 ····· 4

1.3 건축 세부계획 ····· 5

제2장 교통환경 조사 및 분석 ····· 8

2.1 교통시설 현황 ····· 8

2.2 교통소통 현황 ····· 21

2.3 토지이용현황 및 주변지역 개발계획 ····· 36

2.4 교통관련 및 시설계획 ····· 46

제3장 장래 교통수요 예측 ····· 70

3.1 사업미시행시 교통수요 예측 ····· 70

3.2 사업시행시 교통수요 예측 ····· 79

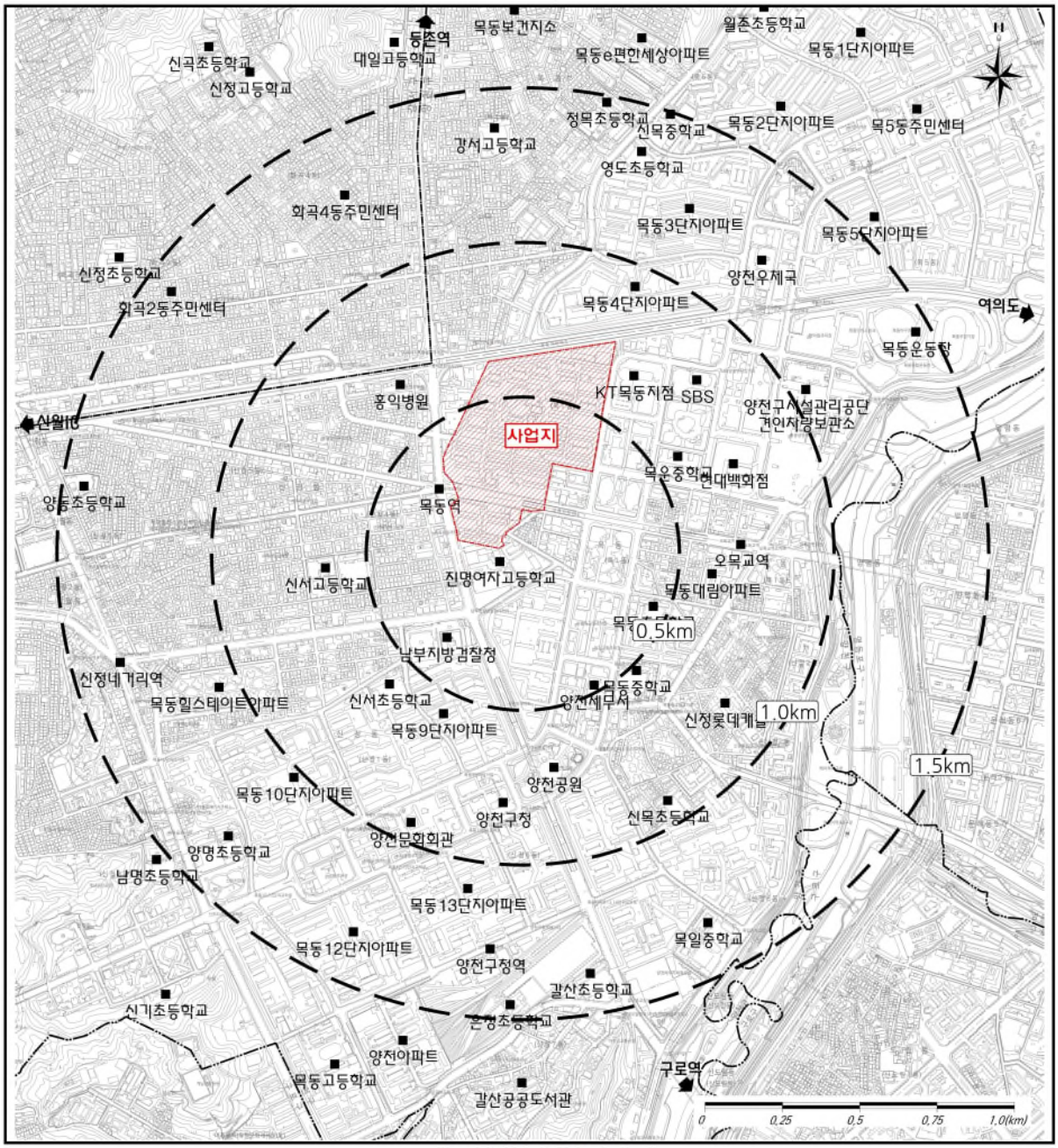
3.3 주차수요예측 ····· 103

제4장 교통처리계획 ····· 108

제1장 서 론

1.1 위치도

◦ 본 사업지는 서울특별시 양천구 목동 925번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 가로망으로는 사업지 북측에는 국회대로(7~10차로, 35~40m)가 동서방향을 연결하고 있으며, 서측에는 목동로(6~10차로, 30~40m), 동측에는 목동서로(4~5차로, 20~25m)가 접하고 있음.



[사업지 위치도]

1.2 사업내용

가. 사업개요

◦ 본 사업지는 서울특별시 양천구 목동 925번지 일대에 위치하고 있으며, 목동7단지 재건축을 위한 사업으로 사업개요는 아래와 같음.

[사업개요]

구 분		내 용													
사 업 명		목동 7단지 정비계획수립													
사 업 지 위 치		서울특별시 양천구 목동 925번지 일대													
사 업 기 간		~2030년													
지 역 · 지 구		제3종일반주거지역, 지구단위계획구역													
주 용 도		공동주택, 근린생활시설													
구 분		획지1							획지2						합계
대 지 면 적		128,629.27㎡							32,565.57㎡						161,194.84㎡
건 축 면 적		29,719.41㎡							9,488.78㎡						-
연 면 적		650,588.63㎡							196,918.76㎡						847,507.39㎡
건 폐 율		23.10%							29.14%						-
용 적 율		299.93%							357.25%						-
사업규모	층 수	지하3층~지상49층													
	세 대 수	4,341세대													
주 차	법 정 주 차	5,062대													
	주 차 수 요	5,309대(2031년, 원단위법)													
구 분		2031년							2033년						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
현황유지시	주변가로첨두시(대/시)	38	736	9	106	47	842	889	40	794	10	115	50	909	959
	1일발생교통량(대/일)	3,133	3,133	557	557	3,690	3,690	7,380	3,323	3,323	589	589	3,912	3,912	7,824
정비계획 완료시	주변가로첨두시(대/시)	57	1,244	14	181	71	1,425	1,496	60	1,341	15	196	75	1,537	1,612
	1일발생교통량(대/일)	5,257	5,257	936	936	6,193	6,193	12,386	5,587	5,587	993	993	6,580	6,580	13,160
순수발생량	주변가로첨두시(대/시)	19	508	5	75	24	583	607	20	547	5	81	25	628	653
	1일발생교통량(대/일)	2,124	2,124	379	379	2,503	2,503	5,006	2,264	2,264	404	404	2,668	2,668	5,336

주 : 사업지 및 주변가로첨두시는 08:00~09:00시임

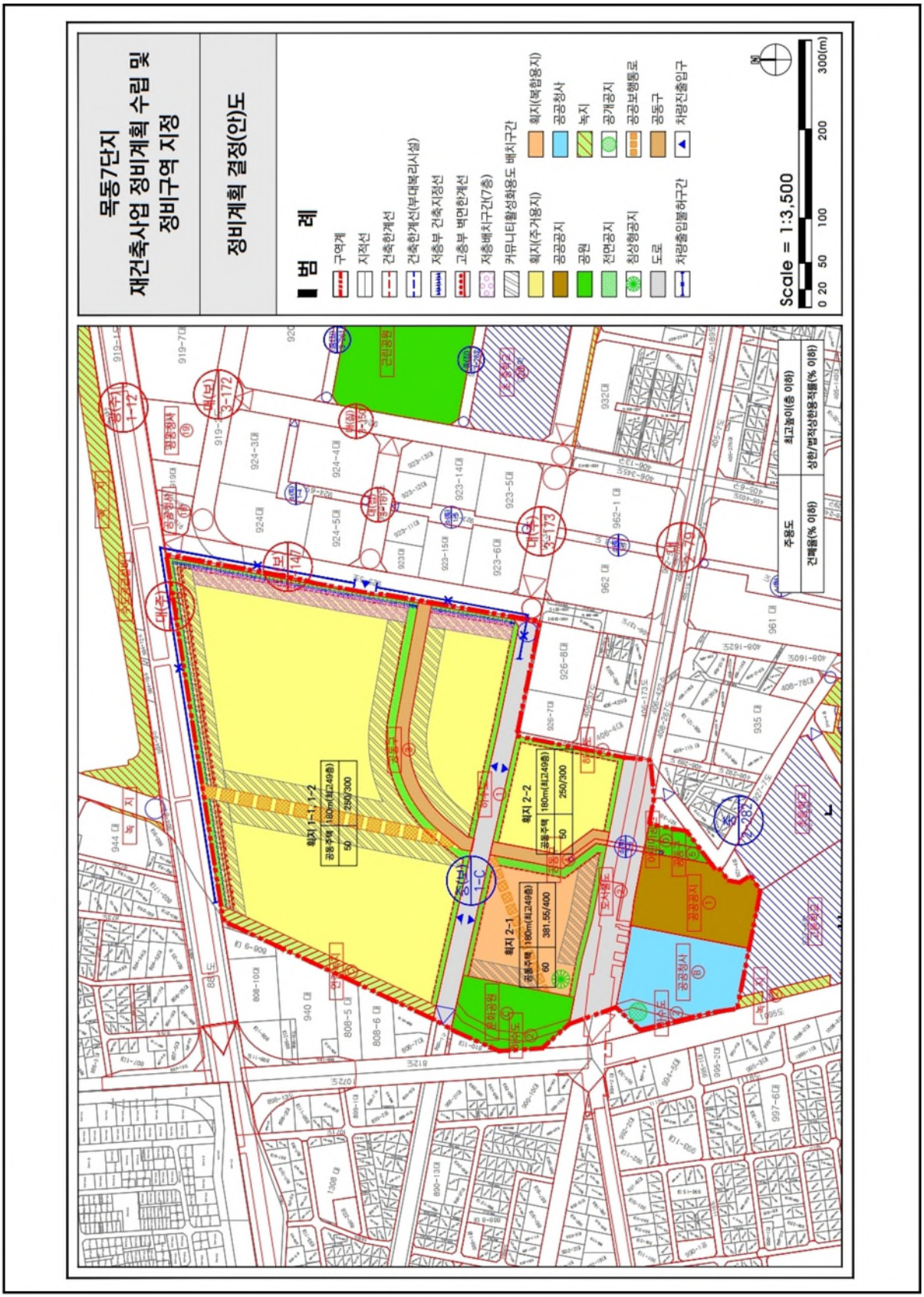
1.3 건축 세부계획

[용도별 면적개요]

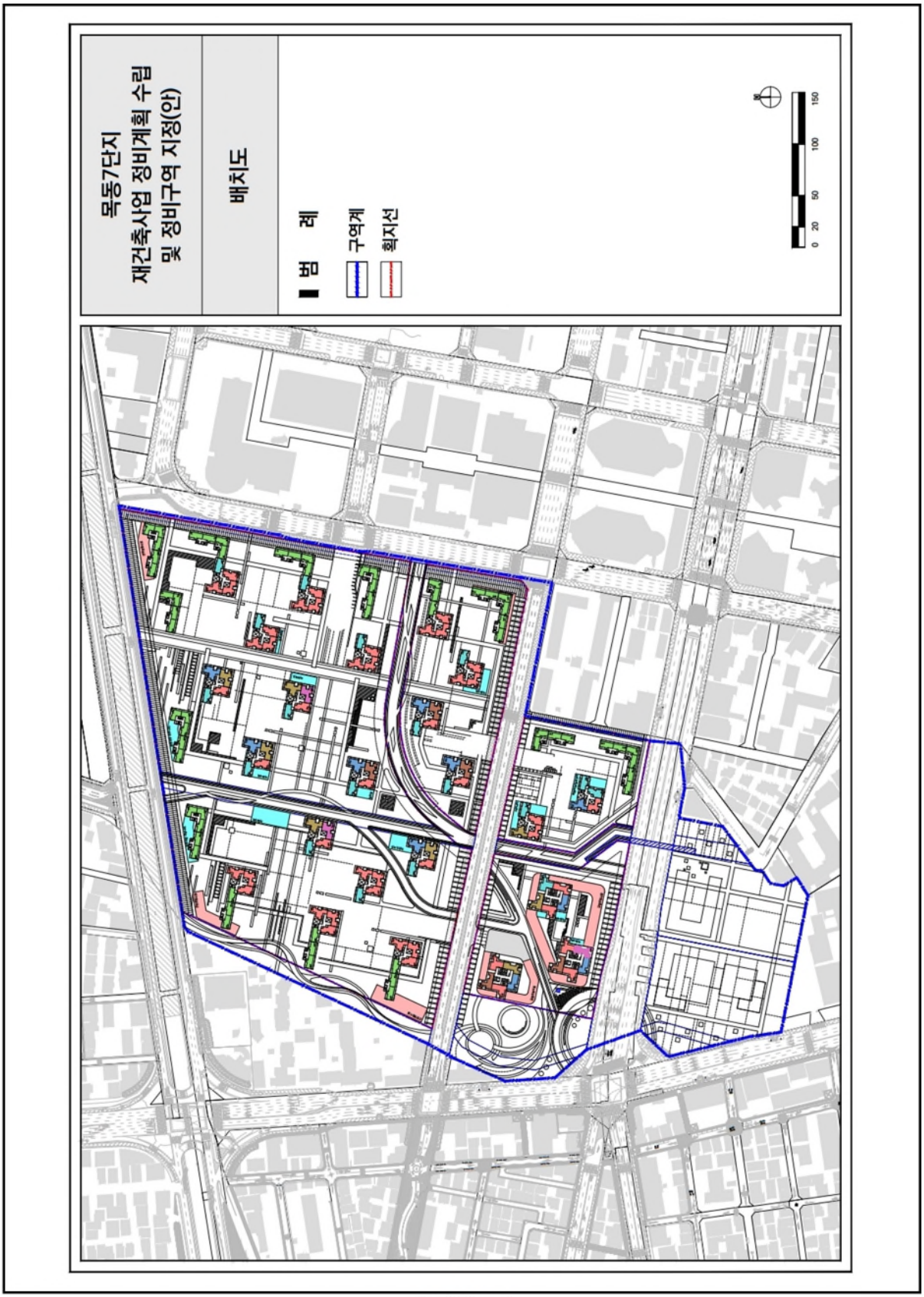
구 분	연 면 적	구 성 비
공 동 주 택	839,130.72㎡	99.0%
근 린 생 활 시 설	8,376.67㎡	1.0%
합 계	847,507.39㎡	100.0%

[공동주택 유형별 면적개요]

유 형		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	기 타 면 적(㎡)		계약면적 (㎡)
					부대시설 +기전실	지하주차장	
임대	59형	345	59.99	21.60	4.72	53.24	139.55
	74형	55	84.99	30.60	6.69	75.42	197.70
	84형	31	59.99	21.60	4.72	53.24	139.55
분양	59형	757	59.99	21.60	4.72	53.24	139.55
	74형	555	84.99	30.60	6.69	75.42	197.70
	84형	1,798	74.99	27.00	5.90	66.55	174.44
	102형	250	102.99	37.08	8.11	71.40	239.57
	114형	250	114.99	41.40	9.05	102.05	267.49
	124형	200	124.99	43.75	9.84	110.92	289.50
	149형	100	149.99	52.50	11.81	113.11	347.40
합 계		4,341	361,791.59	129,845.01	26,223.00	321,271.12	839,130.72


목동7단지
재건축사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정
정비계획 결정(안)도
범 례
구역계
지적선
건축한계선
건축한계선(부대복리시설)
저층부 건축지정선
고층부 벽면한계선
저층배치구간(7층)
커뮤니티활성화용도 배치구간
획지(주거용지)
획지(복합용지)
공공공지
공공청사
공원
녹지
전면공지
공개공지
첨상형공지
공공보행통로
도로
공동구
차량출입불허구간
차량진출입구
Scale = 1:3,500
0 20 50 100 200 300(m)
획지 1-1, 1-2
획지 2-1
획지 2-2
주용도
건폐율(% 이하)
최고높이(층 이하)
상한/법적상한용적률(% 이하)

[정비계획 결정도]



[배치도]

제2장 교통환경 조사 및 분석

2.1 교통시설 현황

2.1.1 교통현장 조사 개요

◦ 과업수행에 필요한 자료의 수집과 사업지 주변 교통현황을 파악하기 위해 다음의 방법으로 현장조사를 실시하였음.

[현장조사 개요]

조사 항목		조사 내용	조사 범위	비 고
조사 일자		•2023년 06월 14일 ~ 06월 16일	공간적 범위 내	-
교통량	교차로	•조사일 : 2023년 06월 16일 •시간대별, 방향별, 차종별 교통량 (07~09, 12~14, 17~19)	사업지 주변 교차로 6개소	영상촬영
	가 로	•조사일 : 2023년 06월 16일 •시간대별, 방향별, 차종별 교통량 (07~09, 12~14, 17~19)	사업지 주변 가로구간 4개소	영상촬영
교 통 시 설 현 황	시설물 조 사	•조사일 : 2023년 06월 14일~06월 15일 •신호등, 횡단보도, 버스 및 택시정류장, 교통안전표지 등	사업지 주변 교차로 및 가로 구간	현장조사
	기 하 구 조	•조사일 : 2023년 06월 14일~06월 15일 •신호등 설치유무, 신호체계 •횡단보도 및 정지선 위치 •차로수, 기하구조 등	사업지 주변 교차로 및 가로 구간	현장조사
토지이용현황		•토지이용 및 건축물 이용현황	공간적 범위 내	현장/문헌조사

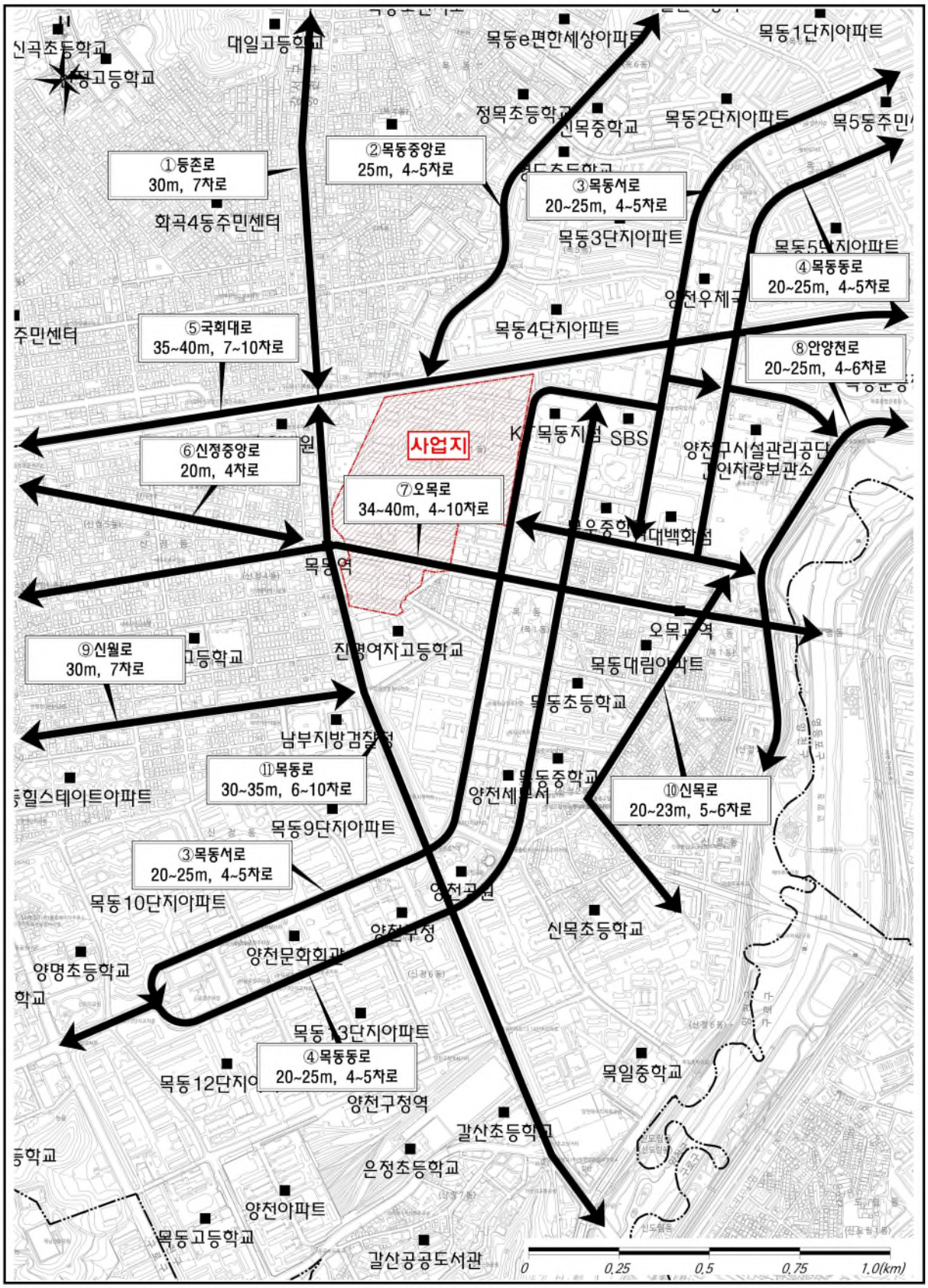
2.1.2 교통시설 현황

가. 가로망 현황

◦ 사업지 주변 가로망을 살펴보면, 사업지 인근으로 국회대로(7~10차로, 35~40m), 오목로(4~10차로, 15~40m)가 동서방향을 연결하고 있으며, 목동로(6~10차로, 30~35m), 목동서로(4~5차로, 20~25m)가 남북 방향을 연결하고 있음.

[가로망 현황]

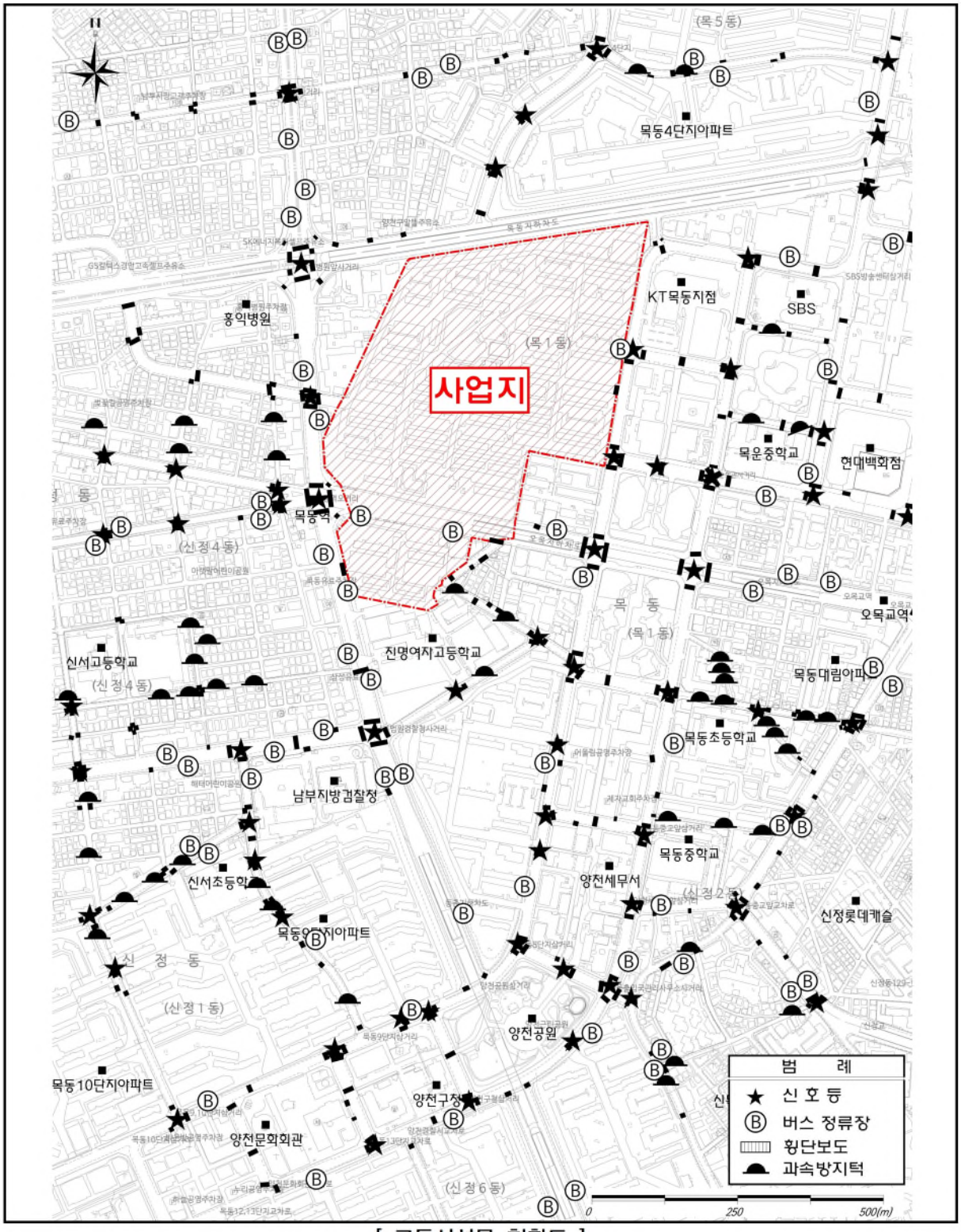
가 로 명	구 간		차로수 (왕복)	폭원 (m)
	기 점	종 점		
① 등 촌 로	서울특별시 양천구 목동 807-13(국회대로)	서울특별시 강서구 등촌동 648-10(등촌삼거리)	7	30
② 목 동 중 앙 로	목동 802-9(국회대로)	목동 900-12(안양천로)	4~5	25
③ 목 동 서 로	목동 900	신정동 324	4~5	20~25
④ 목 동 동 로	신정동 1267	목동 911-1	4~5	20~25
⑤ 국 회 대 로	서울특별시 양천구 신월동(신월I.C)	서울특별시 마포구 신정동 145-3(서강로)	7~10	35~40
⑥ 신 정 중 앙 로	신정동 934-2	신정동 994-2	4	20
⑦ 오 목 로	서울특별시 양천구 신월동524-1(남부순환로)	서울특별시 영등포구 양평동3가 489(오목교 동측)	4~10	15~40
⑧ 안 양 천 로	경기도 광명시 소하동	서울특별시 강서구 염창동	4~6	20~25
⑨ 신 월 로	신정동 781-15	신정동 313-1	7	30
⑩ 신 목 로	신정동 1279-1	목동 914-4	5~6	20~23
⑪ 영 등 포 로	양평동3가 489	신길동 1348	6	30
⑫ 목 동 로	신정동 151-23	목동 807-6	6~10	30~35


①등촌로
30m, 7차로
②목동중앙로
25m, 4~5차로
③목동서로
20~25m, 4~5차로
④목동동로
20~25m, 4~5차로
⑤국회대로
35~40m, 7~10차로
⑥신정중앙로
20m, 4차로
⑦오목로
34~40m, 4~10차로
⑧안양천로
20~25m, 4~6차로
⑨신월로
30m, 7차로
⑩신목로
20~23m, 5~6차로
⑪목동로
30~35m, 6~10차로
사업지
대일고등학교
목동e편한세상아파트
목동1단지아파트
정목초등학교
신목중학교
목동2단지아파트
화곡4동주민센터
목동3단지아파트
목동4단지아파트
목동5단지아파트
양천우체국
SBS
양천구시설관리공단
목동역
오목교역
진명여자고등학교
목동대림아파트
목동초등학교
남부지방검찰청
양천세무서
목동9단지아파트
목동10단지아파트
양천공원
양천문화회관
신목초등학교
양명초등학교
목동13단지아파트
목동12단지아파트
양천구청역
목일중학교
갈산초등학교
은정초등학교
양천아파트
목동고등학교
갈산공공도서관
0
0.25
0.5
0.75
1.0(km)

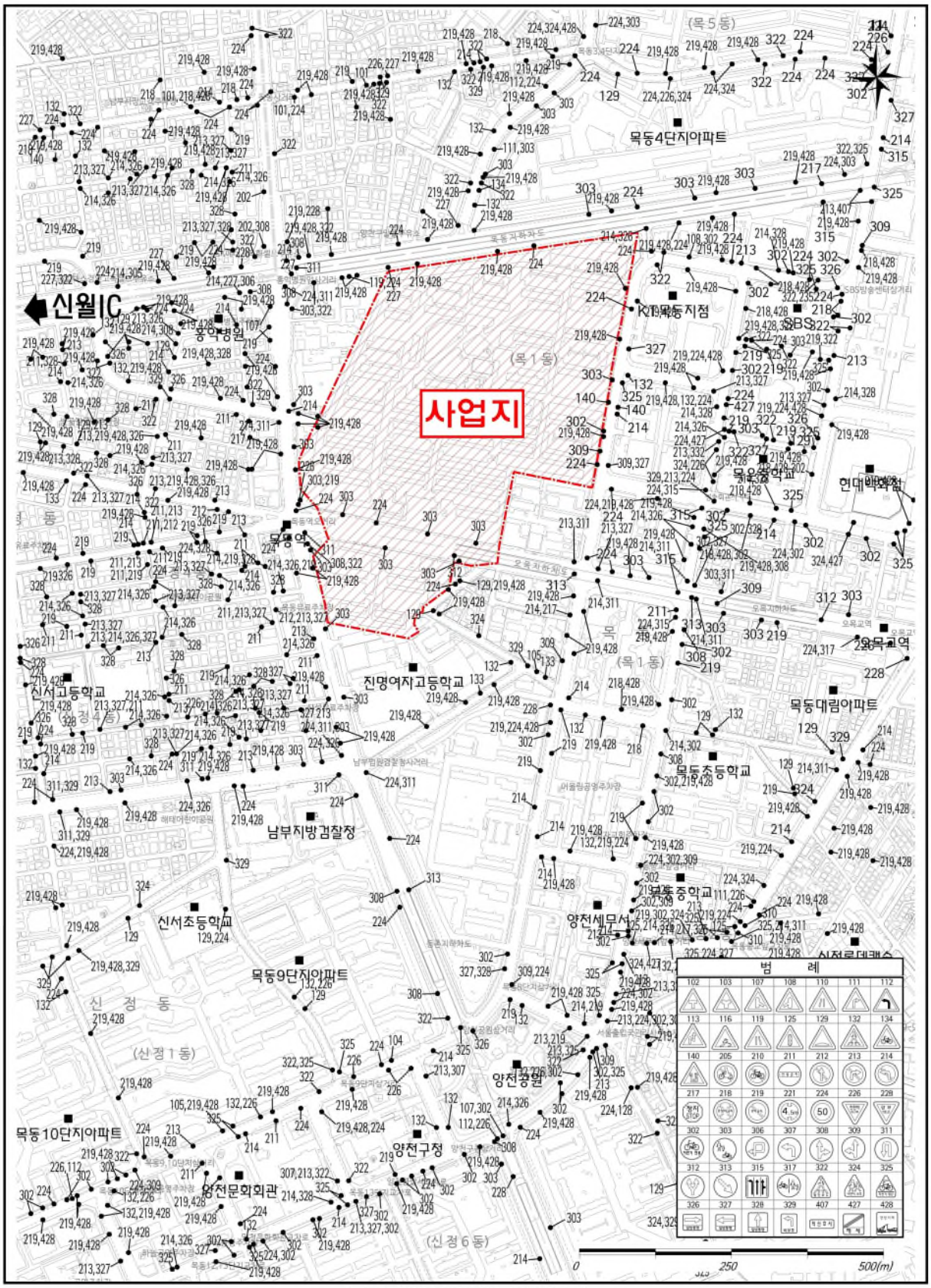
[가로망 현황도]

나. 교통시설물 현황

◦ 공간적 범위 안에 있는 교통시설물들의 조사 결과는 다음 그림과 같음.



[교통시설물 현황도]


사업지
신월IC
목동병원
목동역
목동4단지아파트
K1목동지점
SBS
목동중학교
현대백화점
목동대림아파트
목동중학교
목동초등학교
진명여자고등학교
신서고등학교
신서초등학교
남부지방검찰청
목동9단지아파트
목동10단지아파트
양천문화회관
양천구청
양천중원
양천세무서
(목1동)
(목5동)
(신정1동)
(신정6동)
범 례
0
250
500(m)

[교통안전표지판 현황도]

다. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

◦ 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 교차로 6개소를 분석 대상으로 선정하였음.

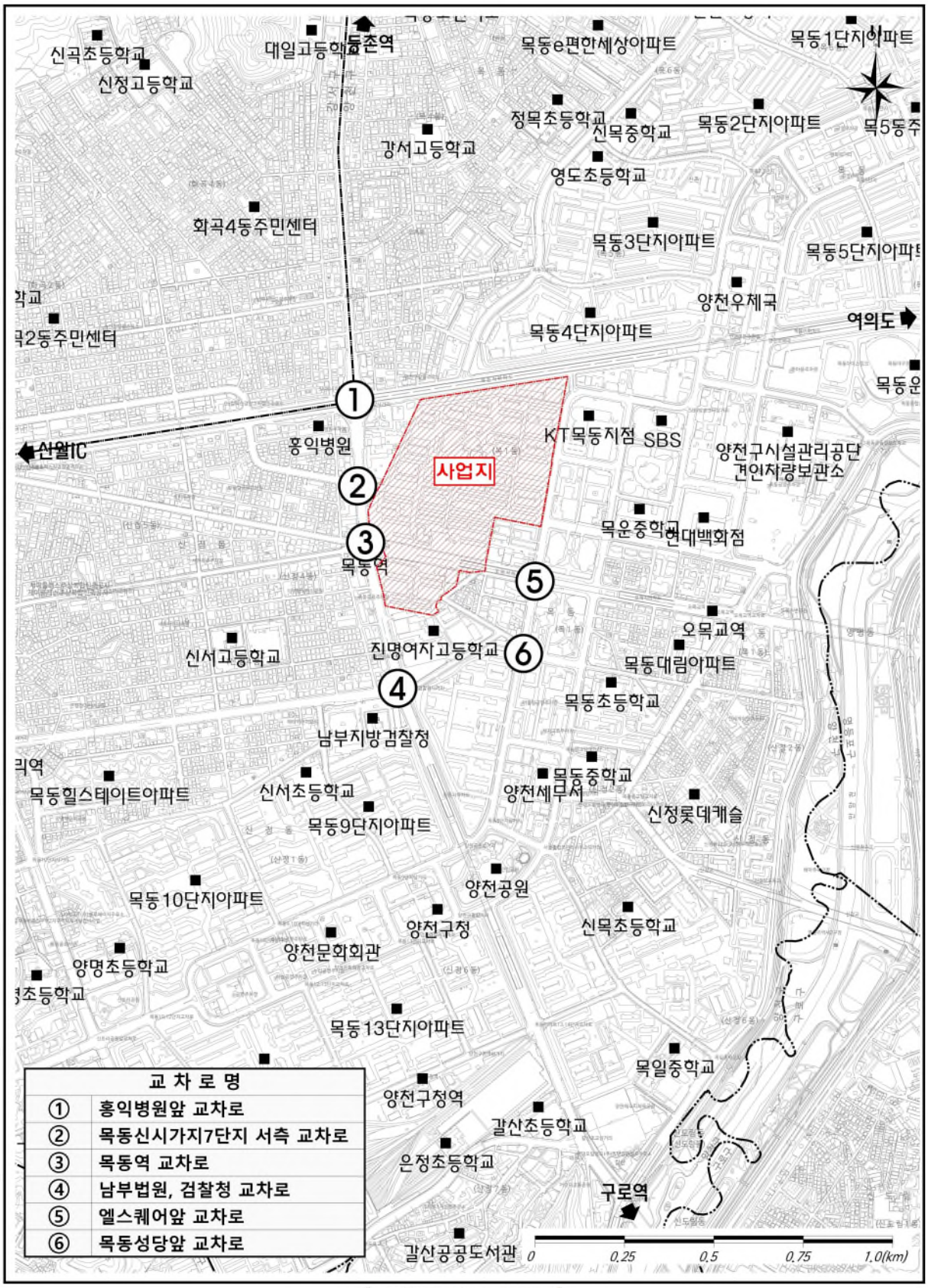
◦ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 중요한 변수로 작용하며 교차로 분석시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 항목들을 설정하여 조사하였음.

- 신호등 설치여부 및 신호현시
- 신호운영방법
- 차로수 및 차로폭
- 가각정리 여부 및 노면표시
- 횡단보도 및 차량정지선 위치
- 주차 및 버스정류장
- 버스베이 설치 여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치 현황
- 도류화 및 교통섬 설치여부
- 인접교차로와의 거리

◦ 분석대상 교차로를 조사항목별로 구분하면 다음과 같음.

[교차로 기하구조 및 신호체계 현황]

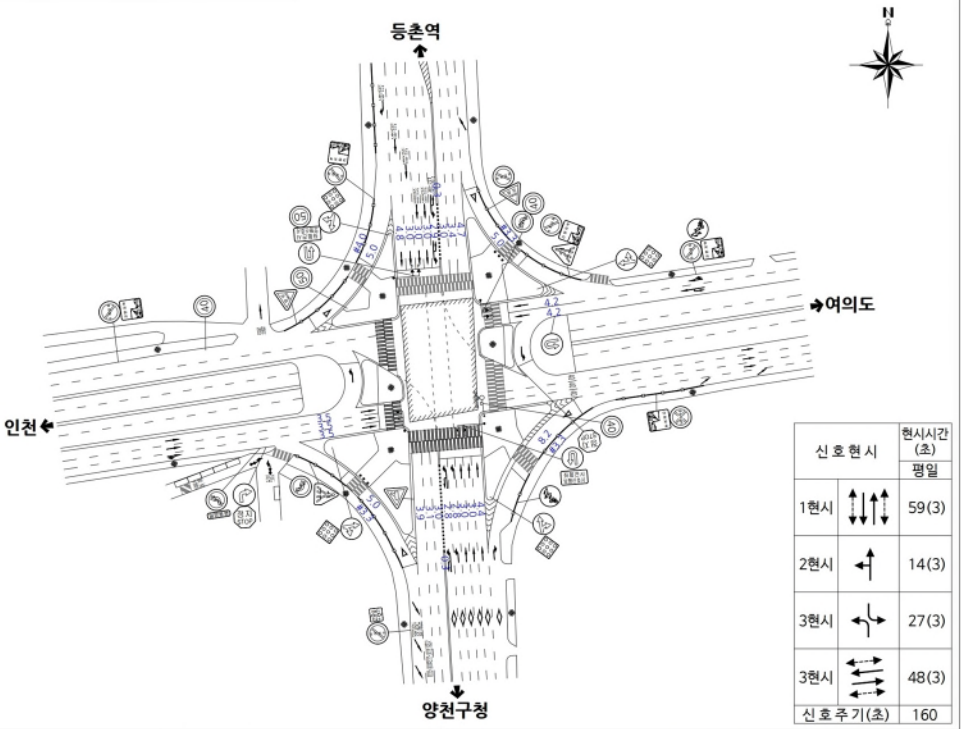
교 차 로 명	신호주기(초)	신호운영	현시	교차형태	횡단보도
① 홍익병원앞 교차로	160	신호	4	4지	○
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	130	신호	4	4지	○
③ 목동역 교차로	160	신호	5	4지	○
④ 남부법원,검찰청 교차로	160	신호	4	4지	○
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	120	신호	4	4지	○
⑥ 목동성당앞 교차로	120	신호	3	3지	○

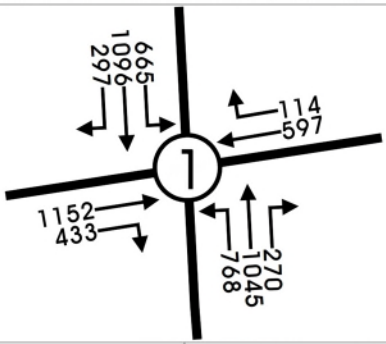

사업지
① 홍익병원앞 교차로
② 목동신시가지7단지 서측 교차로
③ 목동역 교차로
④ 남부법원, 검찰청 교차로
⑤ 엘스퀘어앞 교차로
⑥ 목동성당앞 교차로
0 0.25 0.5 0.75 1.0(km)

[교차로 Key-Map]

교차로 번호	1	교차로명	홍익병원앞 교차로

기하구조현황



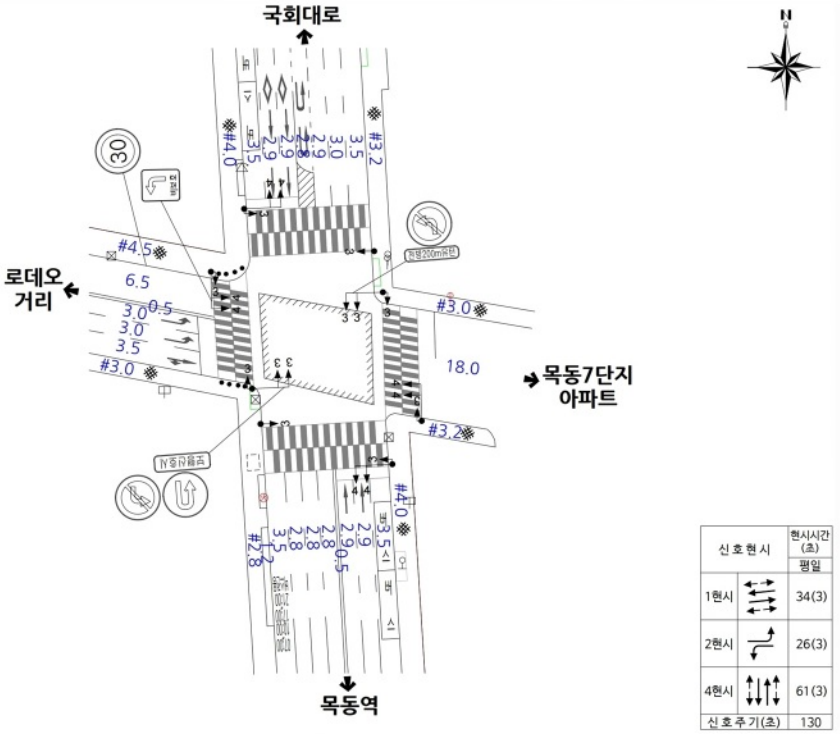
첨두시 교통량 현황(대/시)	교차로 전경
	

구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	6,437	91.47	E

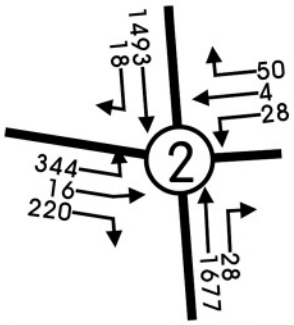
[교차로 기하구조 - 1]

교차로 번호	2	교차로명	목동신시가지7단지 서측 교차로

기하구조현황



첨두시 교통량 현황(대/시)	교차로 전경



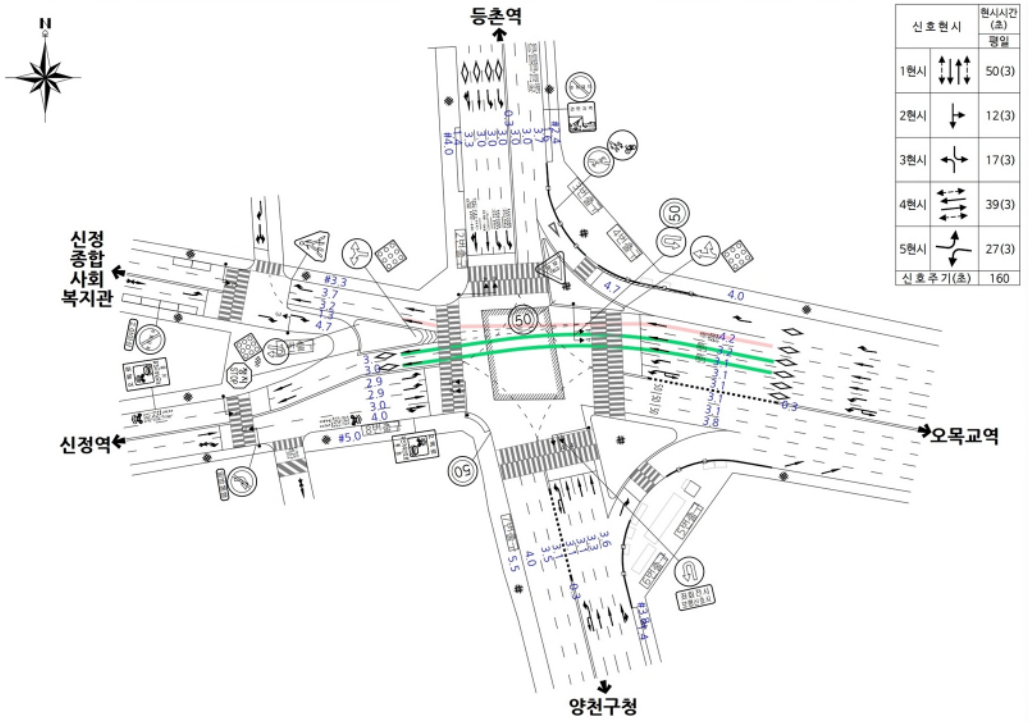


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,951	36.62	C

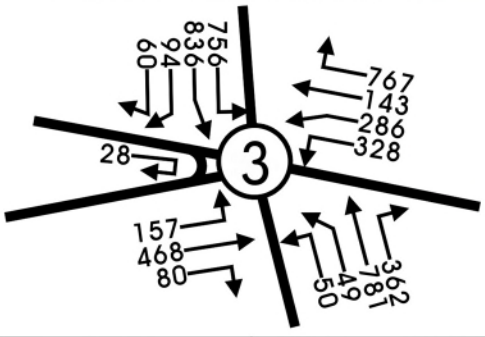
[교차로 기하구조 - 2]

교차로 번호	3	교차로명	목동역 교차로

기하구조현황



첨두시 교통량 현황(대/시)	교차로 전경



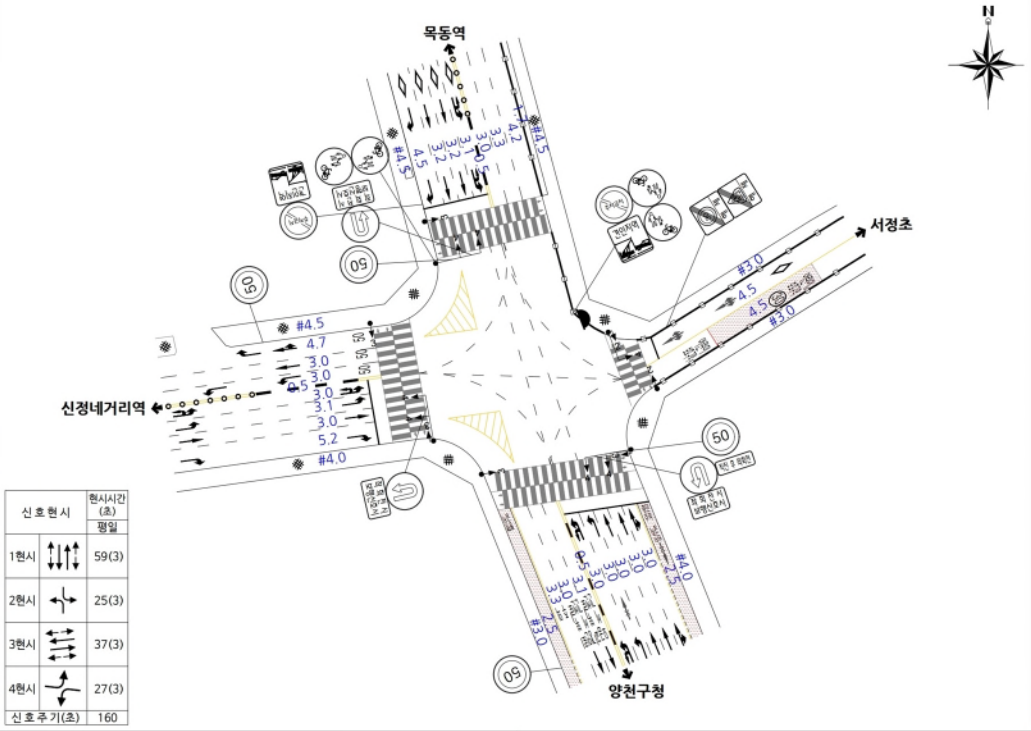


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	5,245	85.59	E

[교차로 기하구조 - 3]

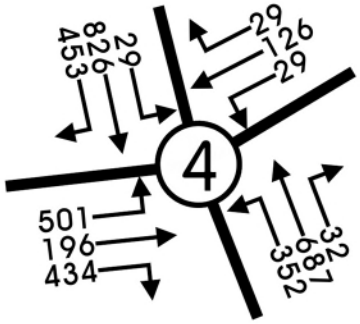
교차로 번호	4	교차로명	남부법원, 검찰청 교차로

기하구조현황



신호현시		현시시간(초)
		평일
1현시		59(3)
2현시		25(3)
3현시		37(3)
4현시		27(3)
신호주기(초)		160

첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경

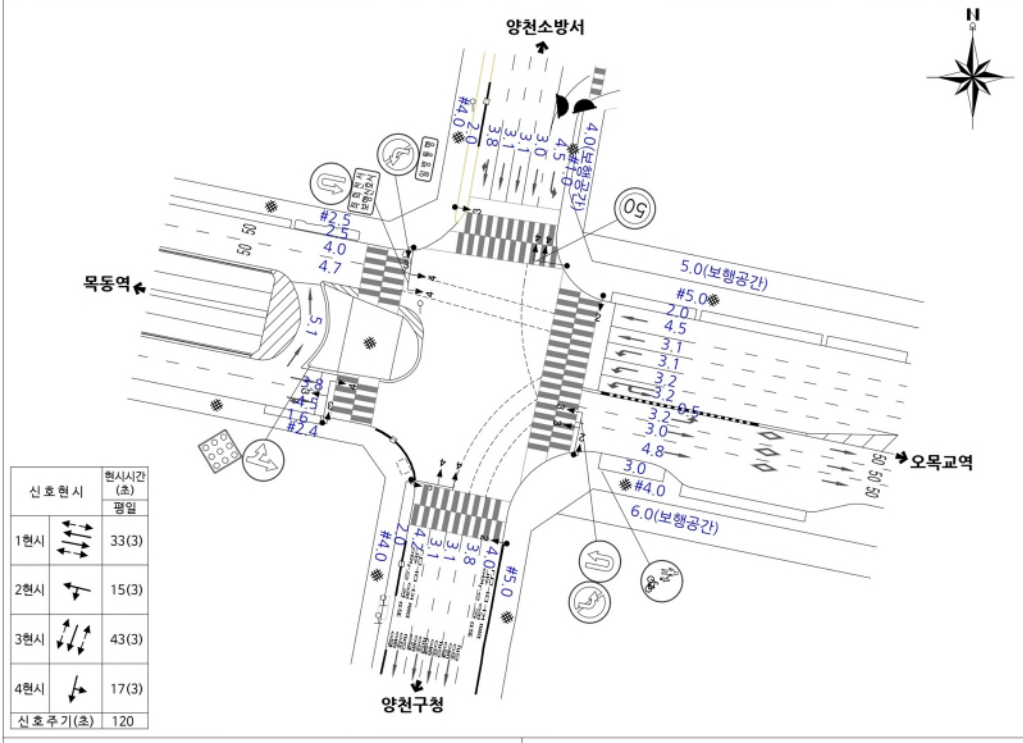


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,820	64.93	D

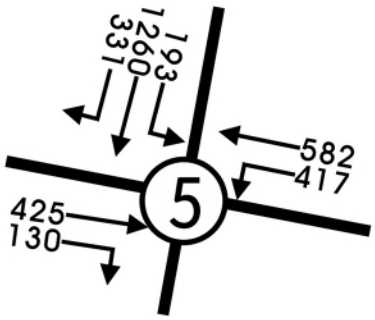
[교차로 기하구조 - 4]

교차로 번호	5	교차로명	엘스퀘어앞 교차로

기하구조현황



첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경

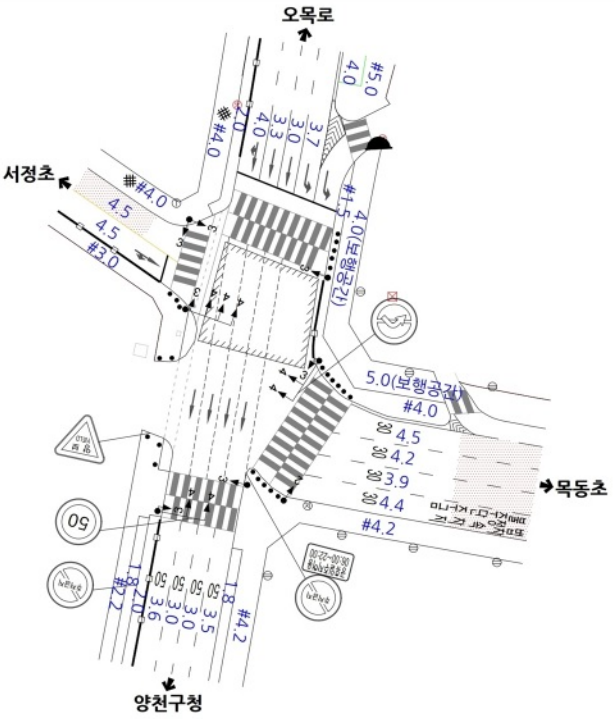


구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	3,396	39.47	C

[교차로 기하구조 - 5]

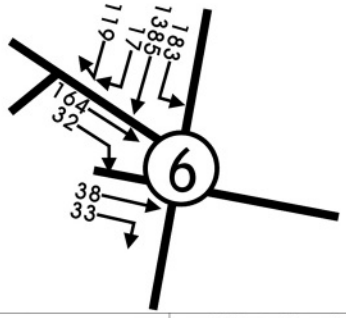
교차로 번호	6	교차로명	목동성당앞 교차로

기하구조현황



신호현시		현시시간(초)
		평일
1현시		51(3)
2현시		30(3)
3현시	All RED	33
신호주기(초)		120

첨두시 교통량 현황(대/시)



교차로 전경



구 분	첨두시 교통량 (대/시)	차량당 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
08:00~09:00	1,971	30.02	C

[교차로 기하구조 - 6]

2.2 교통소통 현황

2.2.1 교통량 현황

① 승용차 환산계수

◦ 본 과업의 가로 및 교차로 교통량 조사 시 국토해양부에서 2013년 제정한 도로용량편람의 기준을 따라 첨두시에 조사된 1시간 교통량에 승용차 환산계수와 첨두시간 계수를 적용하여 보정된 교통량으로 가로구간 및 교차로 분석을 실시하였음.

◦ 「서울특별시 교통영향평가 지침, 2017. 2. 16., 서울특별시」에 따라 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 중로 이상의 가로(개별건축물의 경우에는 사업지구와 인접한 소로이상의 가로를 포함한다)와 교차로에서는 다음 각 목에서 정한 3개 이상 차종별 교통량을 기준으로 조사하되 대상사업의 특수성을 고려하여 세분하여 조사할 수 있다고 규정함.

가. 승용차

나. 버스(12인승 미만, 12인승 이상)

다. 화물(2.5톤 미만, 2.5톤 이상)

◦ 본 분석에서는 6개의 차종(승용차, 소형버스, 대형버스, 소형화물, 중형화물, 대형화물)으로 조사하였음.

◦ 또한, 교통량 분석을 위해서는 6개 차종별 교통량을 승용차 교통량으로 환산된 교통량이 필요하므로 본 과업에서는 「도로용량편람, 2013, 국토해양부」에서 제시된 승용차 이외의 모든 중차량의 승용차 환산계수는 1.8을 사용하였음.

② 교통량 보정

◦ 승용차 환산 교통량 산정식은 다음과 같음.

- 승용차 환산 교통량 = (승용차 대수)+(소형버스 대수X1.8)+(대형버스 대수X1.8)
+(소형트럭 대수)+(중형트럭 대수X1.8)+(대형트럭 대수X1.8)

◦ 이후, 승용차 환산 교통량에 첨두시간계수(Peak Hour Factor : PHF)를 적용하여 첨두시간 환산 교통량으로 보정하였음.

◦ 첨두시간계수는『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서 '하루 중 교통량이 많은 1시간 동안의 교통량을 그 시간대에서 가장 차량 통행이 많은 15분 동안의 1시간 환산 교통량으로 나눈 값' 으로 정의됨. 첨두시간계수 및 첨두시간 환산 교통량 산정식은 다음과 같음.

$$PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}} \qquad V_p = \frac{V}{PHF}$$

여기서, V_p = 첨두시간 환산 교통량(pcu/시)

PHF = 첨두시간계수

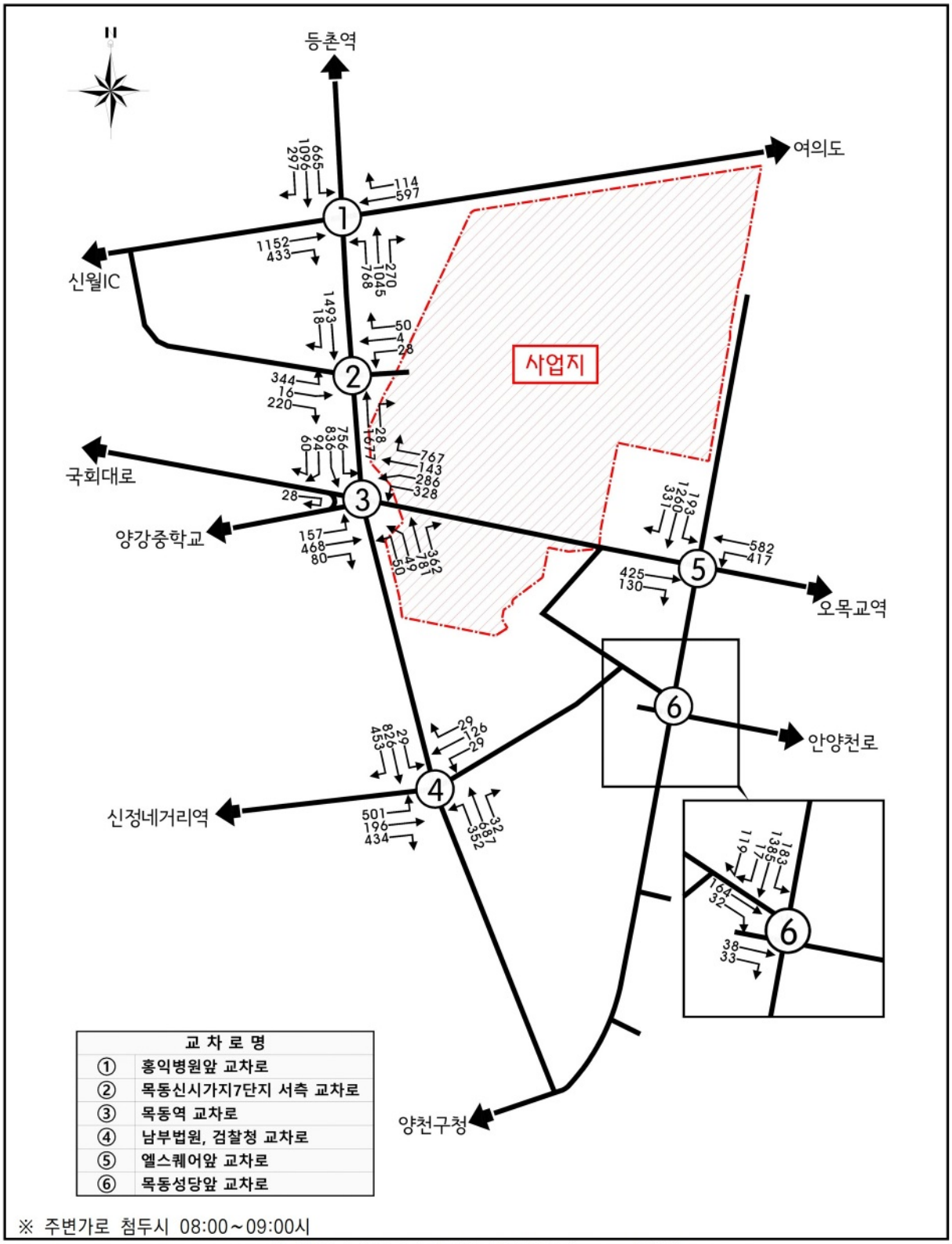
V = 시간당 교통량(pcu/시)

V_{15} = 첨두 15분간 통과한 교통량(puc/15분)

◦ 다음 교통량은 가로 및 교차로 분석을 위해 승용차 환산 계수와 첨두시간 계수를 적용하여 보정된 교통량임.

③ 교통량 현황

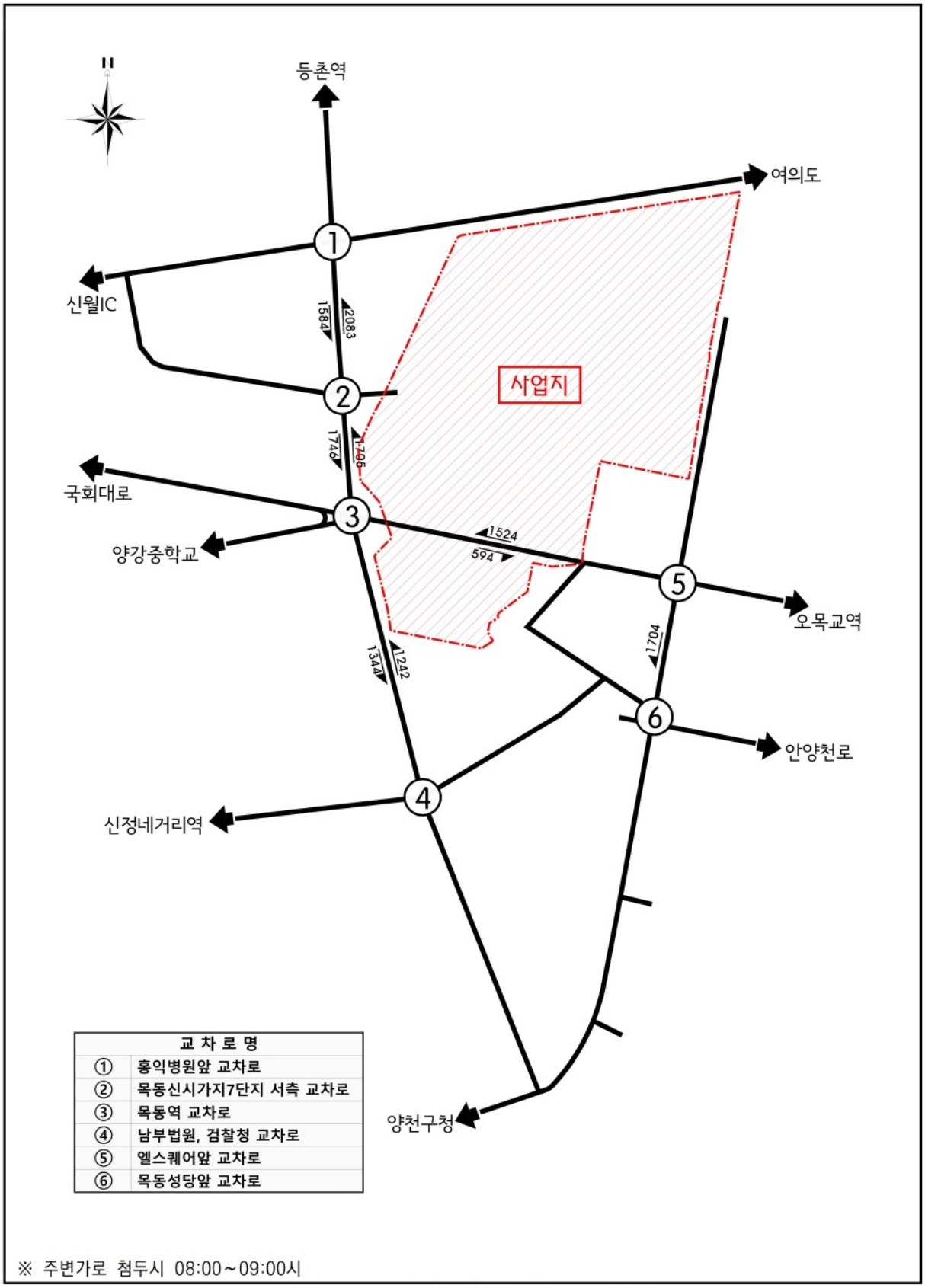
◦ 이상의 과정을 통해 산정된 가로 및 교차로 교통량은 다음과 같음.



교 차 로 명	
①	홍익병원앞 교차로
②	목동신시가지7단지 서측 교차로
③	목동역 교차로
④	남부법원, 검찰청 교차로
⑤	엘스퀘어앞 교차로
⑥	목동성당앞 교차로

※ 주변가로 첨두시 08:00~09:00시

[현황 교차로 교통량도(2023년, pcu/h)]



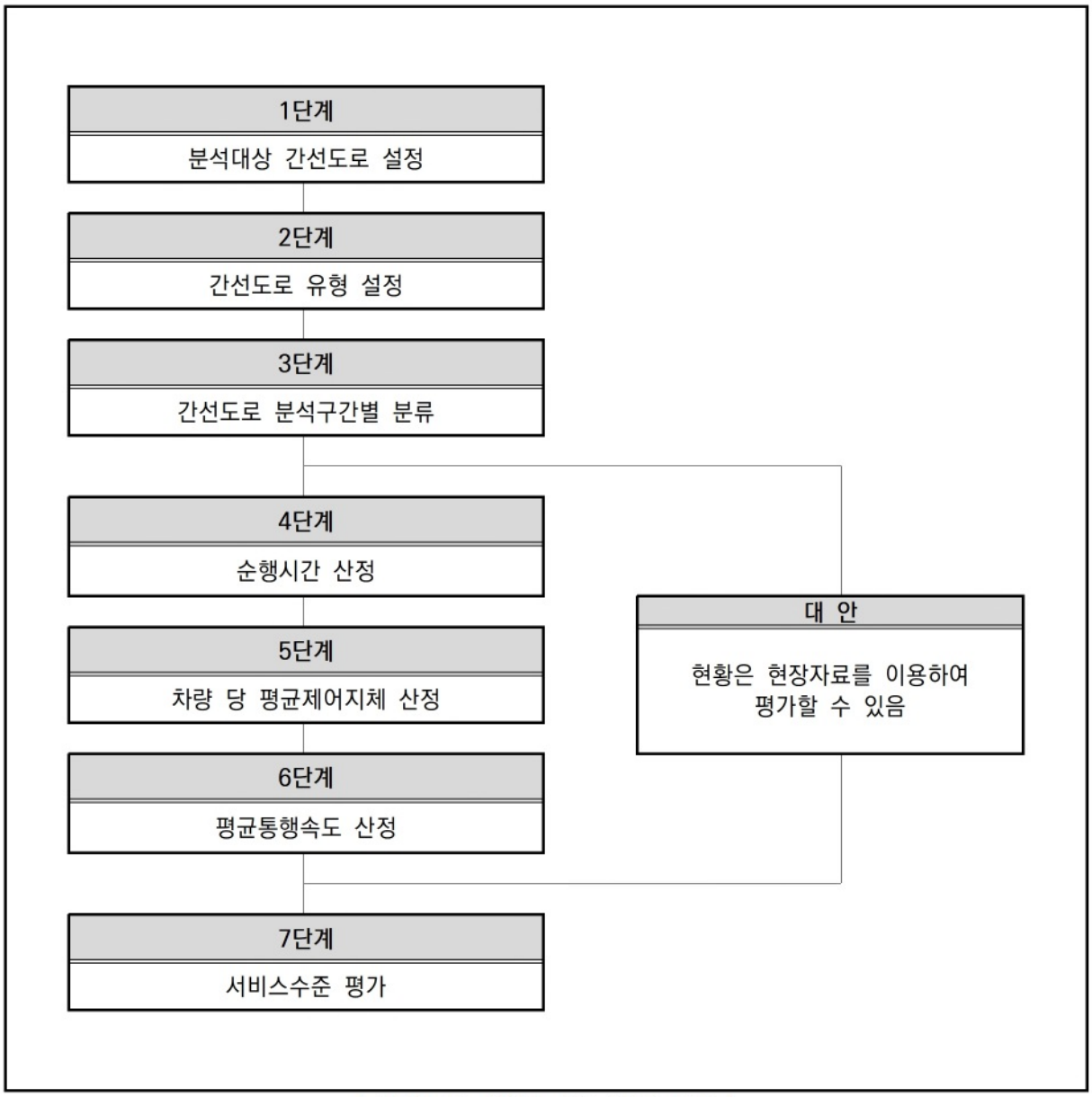
[현황 가로 교통량도(2023년, pcu/h)]

2.2.2 서비스수준 분석방법

가. 도시 및 교외 간선도로의 분석방법

◦ 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변 환경, 차량 간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요 요소에 의해 영향을 받으며 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공되는 서비스수준 등이 결정되게 됨.

◦ 간선도로구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구할 수 있으며, 이의 자세한 분석 과정은『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서 제시한 방법을 적용하였음.



[간선도로 서비스수준 분석 과정]

① 1단계: 분석대상 간선도로의 설정

▸ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함.

② 2단계: 간선도로 유형의 결정

▸ 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정하였음. 이 때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않은 상태에서 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의됨.

[자유속도]

도로여건 / 도로구분	양호(kph)	보통(kph)
고규격	80	80
중간규격	80	70
저규격	70	60

[간선도로 유형 결정]

구 분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결 국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구 분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치 밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건 범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

[도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형]

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

③ 3단계: 간선도로 분석구간별 분류

▸도로의 분석 기본단위는 구간으로서 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함.
▸아래 그림은 양방향 통행도로와 일방향 통행도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며, 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있음.



[양방 통행도로의 분석구간 개념도]



[일방 통행도로의 분석구간 개념도]

④ 4단계: 순행시간(Running Time: 순행시간) 산정

▸순행속도란 임의의 구간을 통행할 때 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 말함.
▸차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면 마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 됨. 이 때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖음.
▸분석구간의 순행시간 계산하기 위해 필요한 자료
- 간선도로 유형, 간선도로 구간길이(km), 간선도로 측면마찰 정도
※ 분석구간이 몇 개의 소구간으로 나누어졌을 때는 간선도로 분석구간의 평균구간길이를 구한 후 km당 순행시간표에서 찾아서 사용함. 이때 찾은 순행시간에 전체구간 수를 곱하면 분석구간의 총 순행시간을 구할 수 있음. 또는 소구간 별로 순행시간을 구함.

[노변마찰 정도 설정기준]

도로유형	I 유형		II 유형		III 유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

[km당 구간 순행시간]

(단위 : sec/km)

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

⑤ 5단계: 지체도 계산

▸ 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임.

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

여기서, d= 차량 당 평균제어지체(sec/veh)
d1= 연동 보정된 균일 제어지체(sec/veh)
d2= 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
d3= 추가지체(sec/veh)
PF= 연동계수
fcw= 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

▸ 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 해당 차로군의 용량
x= 교통량/용량 비(v/c)
Qb= 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V= 분석 기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 6단계: 평균통행속도 산정

▸ 간선도로의 평균통행시간 산정 시 간선도로구간의 순행시간과 교차로 중 총 접근지체를 알아야 함.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로접근지체}}$$

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)

교차로접근지체= 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위 내 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

3600= 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 7단계: 서비스수준 평가

▸ 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체 구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있음. 또한, 서비스수준 결정은 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려하여야 함.

[간선도로 서비스수준 산정기준]

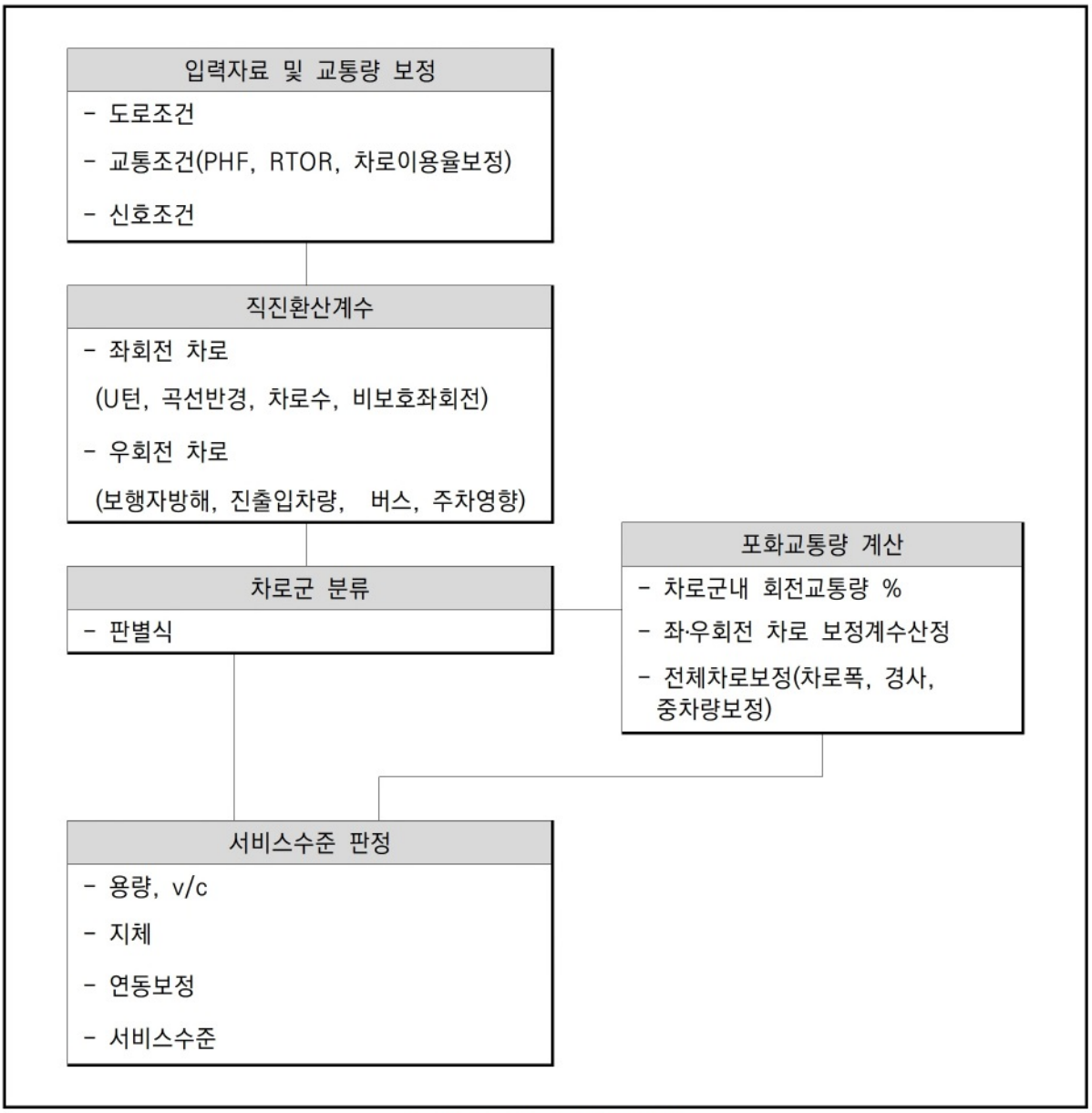
구분	간선도로 유형		
	Ⅰ 유형	Ⅱ 유형	Ⅲ 유형
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
LOS	평균통행속도(kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

나. 신호교차로 서비스수준 분석방법

1) 신호 교차로 분석 개요

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

◦ 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량 당 제어지체로서 「도로용량편람, 2013, 국토해양부」에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력 자료는 다음과 같음.



[신호교차로 분석과정]

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

◦ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간(보통15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타냄.

◦ 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말함. 또, 여기에는 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해서 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨.

◦ 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황 자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용률 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐.

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

◦ 모든 회전 차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함. 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음.

③ 차로군 분류(3단계)

◦ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름. 이 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 함.

◦ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
㉡ 접근로 차로 수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
㉢ V_{STL} 〉 V_{LF} 이고 V_{STR} 〉 V_{RF} 이면: 직진, 좌, 우회전 모두 하나의 통합차로군
㉣ V_{STL} 〈 V_{LF} 이면: 실질적 전용 좌회전 차로군
V_{STR} 〈 V_{RF} 이면: 실질적 전용 우회전 차로군
㉤ V_{STL} 〉 V_{LF} 이면: 직진과 좌회전 통합 차로군
V_{STR} 〉 V_{RF} 이면: 직진과 우회전 통합 차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{RF}: 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{STL}: 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
V_{STR}: 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 포화교통량 계산(4단계)

◦ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조선에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것임. 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함.

◦ 포화교통류율 산정 식은 다음과 같음.

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

여기서,
S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i : i 차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} : 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

⑤ 서비스수준 판정(5단계)

i) 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

ii) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서,
Q_b : 초기 대기차량 대수(대)
d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초)
g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X : 해당 차로군의 포화도
R : 적색신호 시간(초)
y : 교통량비(flow ratio)(=v/s)
T : 분석기간 길이(시간)
S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 (1-X)cT를 비교하여 CASE I, II, III 중 선택

㉡ 균일지체(d_1)　　㉢ 증분지체(d_2)　　㉣ 추가지체(d_3)

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

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

$$= \frac{3600Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ때)

여기서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)
V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

iv) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)
d_1 = 균일 제어지체(초/대)
PF = 신호연동에 의한 연동보정계수
d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

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

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

[신호교차로의 서비스수준 기준]

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

자료 :「도로용량편람, 2013, 국토해양부」

2.2.3. 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

◦ 사업지 주변가로 첨두시간대(08~09시)에 상기의 과정을 통해 가로구간 및 교차로 서비스수준을 분석한 결과는 다음과 같이 분석되었음.

[가로구간 서비스수준 분석결과(2023년, 현황)]

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	①홍익병원앞 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,584	21.7	D
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③목동역 교차로	0.17	Ⅲ	1,746	12.7	E
	③목동역 교차로 → ④남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,344	23.4	D
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	19.5	E
	④남부법원,검찰청 교차로 → ③목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,242	22.2	D
	③목동역 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	1,705	16.6	E
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ①홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,083	20.3	D
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	20.2	D
오목로	③목동역 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	594	26.1	D
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ③목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,524	21.6	D
목동서로	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ⑥목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	1,704	33.8	C

[신호교차로 서비스수준 분석결과(2023년, 현황)]

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	6,437	91.5	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	3,951	36.6	C
③ 목동역 교차로	5,245	85.6	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	3,820	64.9	D
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	3,396	39.5	C
⑥ 목동성당앞 교차로	1,971	30.0	C

2.3 토지이용현황 및 주변지역 개발계획

2.3.1 토지이용현황

(1) 양천구 지목별 토지이용현황

◦ 양천구의 지목별 토지현황을 보면 전체 토지면적은 24.58km^2 이며, 그 중 대지가 8.67km^2(49.79%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 그 다음으로는 도로가 3.10km^2(17.79%), 공원 1.75km^2(10.04%)순으로 차지하고 있음.

[양천구 지목별 토지이용현황]

구 분	전	임야	대지	도로	하 천	학 교	종교용지	공 원	기타	총 면적
면적(km^2)	0.10	1.06	8.67	3.10	0.45	0.81	0.08	1.75	1.39	17.41
구성비(%)	0.59	6.12	49.79	17.79	2.57	4.63	0.47	10.04	8.01	100

자료 : 제35회 양천 통계연보, 2023년

(2) 양천구 용도지역 지정현황

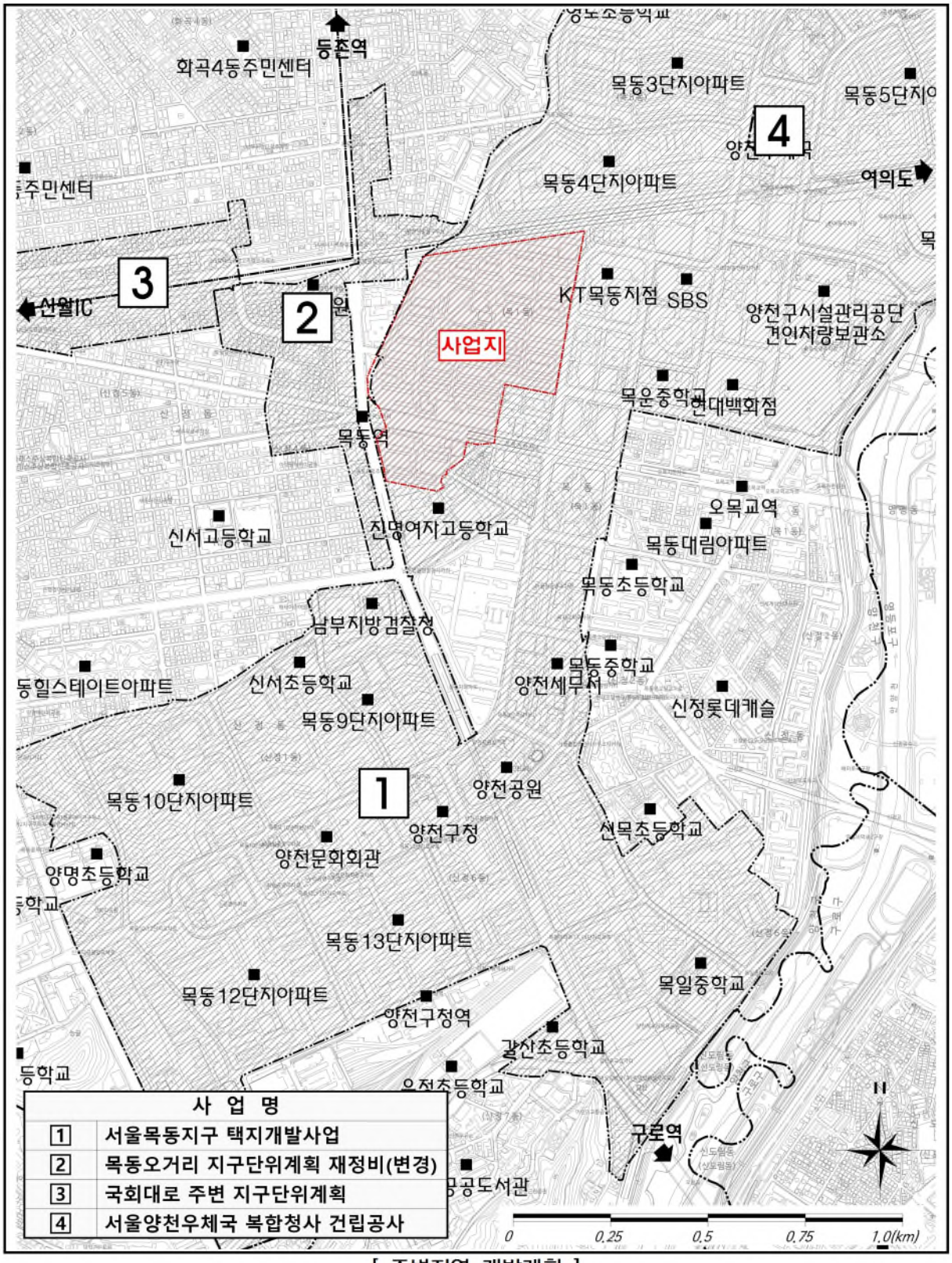
◦ 본 사업지구가 속한 양천구의 용도지역 지정현황을 살펴보면, 전체면적 17.47km^2 중 주거지역이 12.54km^2(71.76%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 다음으로는 녹지지역이 4.04km^2(23.14%)를 차지하고 있는 것으로 나타났음.

[양천구 용도지역 지정현황]

구 분	도 시 지 역					합 계
	주 거 지 역	상 업 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역	미 지 정	
면 적(km^2)	12.54	0.80	0.09	4.04	0.00	17.47
구성비(%)	71.76	4.56	0.53	23.14	0.00	100

자료 : 제35회 양천 통계연보, 2023년

2.3.2 주변지역개발계획



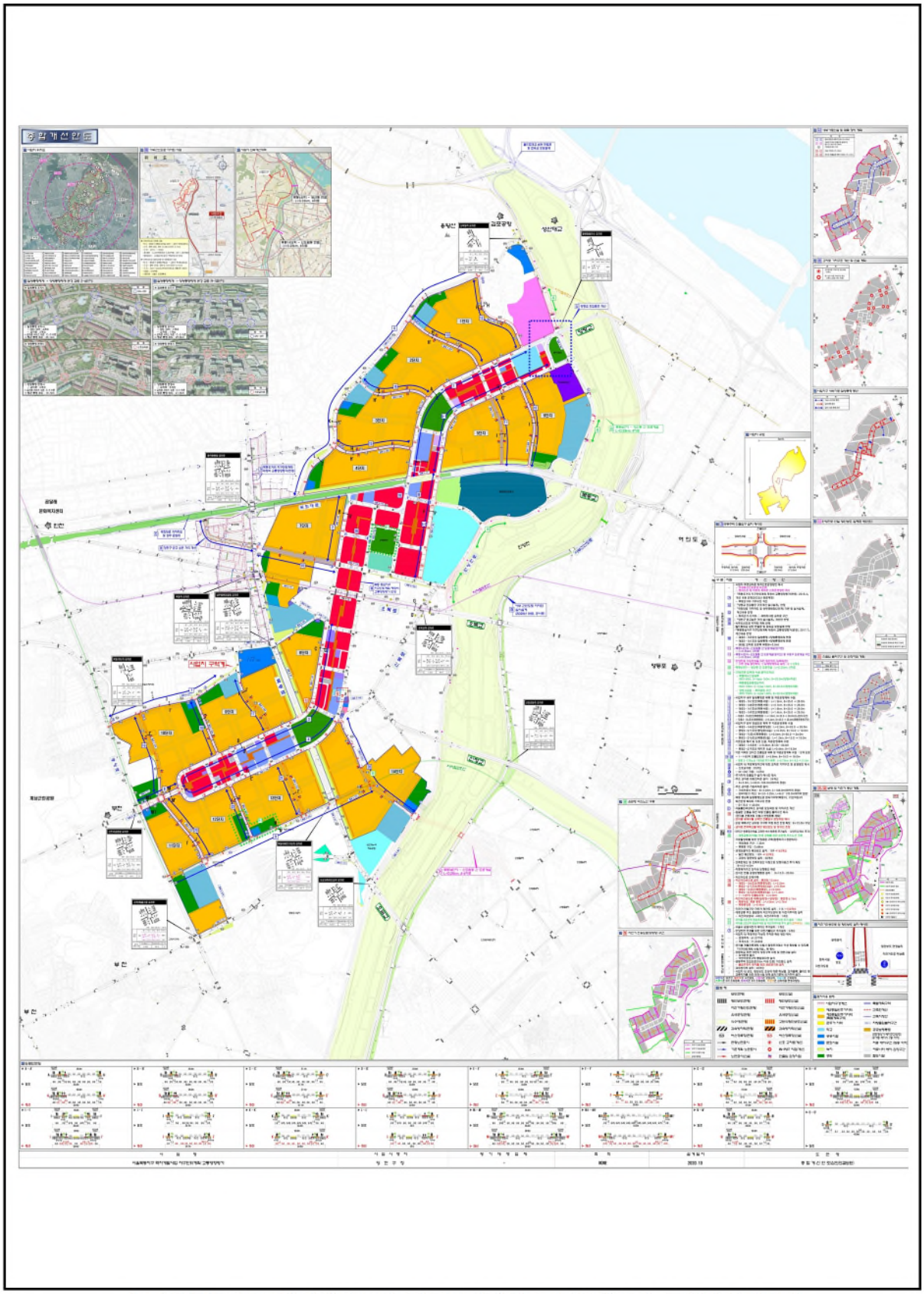
[주변지역 개발계획]

1) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

구 분			사 업 개 요						
사 업 명			서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획						
위 치			서울특별시 양천구 목동, 신정동 일원						
사 업 기 간			~ 2027년						
사업시행자			양천구청						
평가대행업체			(주)제일엔지니어링종합건축사사무소						
토지이용계획					기반시설계획				
구 분		면적	구성비(%)		구 분		면적	구성비(%)	
합 계		4,368,463.0	100.0		합계		2,281,684.0	100.0	
주거지역	소계	3,168,887.9	72.5		공동주택용지		1,921,950.6	84.2	
	제1종일반주거지역	172,695.8	4.0	기반시설용지	소 계		359,733.4	15.8	
	제2종일반주거지역	237,766.1	5.4		공원		143,255.4	6.3	
	제2종일반주거지역	140,812.6	3.2		녹지		58,699.00	2.6	
	제3종일반주거지역	2,617,613.4	59.9		공공공지		25,992.5	1.1	
상업지역	소계	568,384.8	13.0		문화시설		4,612.90	0.2	
	일반상업지역	568,384.8	13.0		사회복지시설		17,225.7	0.8	
공업지역	소계	73,561.2	1.7		유치원		1,722.7	0.1	
	준공업지역	73,561.2	1.7		도로		100,211.1	4.4	
녹지지역	소계	557,629.1	12.8		철도		8,014.10	0.4	
	자연녹지지역	557,629.1	12.8						
주차대수			법정주차 : 61,077대 주차수요 : 71,532대						

순수 발생 교통량	구분		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	2028년	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	335	3,770	102	955	437	4,725	5,162
		1일 발생교통량 (대/일)	21,115	21,115	5,761	5,761	26,876	26,876	53,752
	2032년	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	333	3,721	102	950	435	4,671	5,106
		1일 발생교통량 (대/일)	20,993	20,993	5,758	5,758	26,751	26,751	53,502

주 : 1) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임
2) 2026년 이후 KTDB상 영향권 통행량은 감소하는 추세로 2032년 발생량이 2028년 보다 감소
자료 :『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가-심의의결보완서-2020.11, ㈜제일엔지니어링 종합건축사사무소』

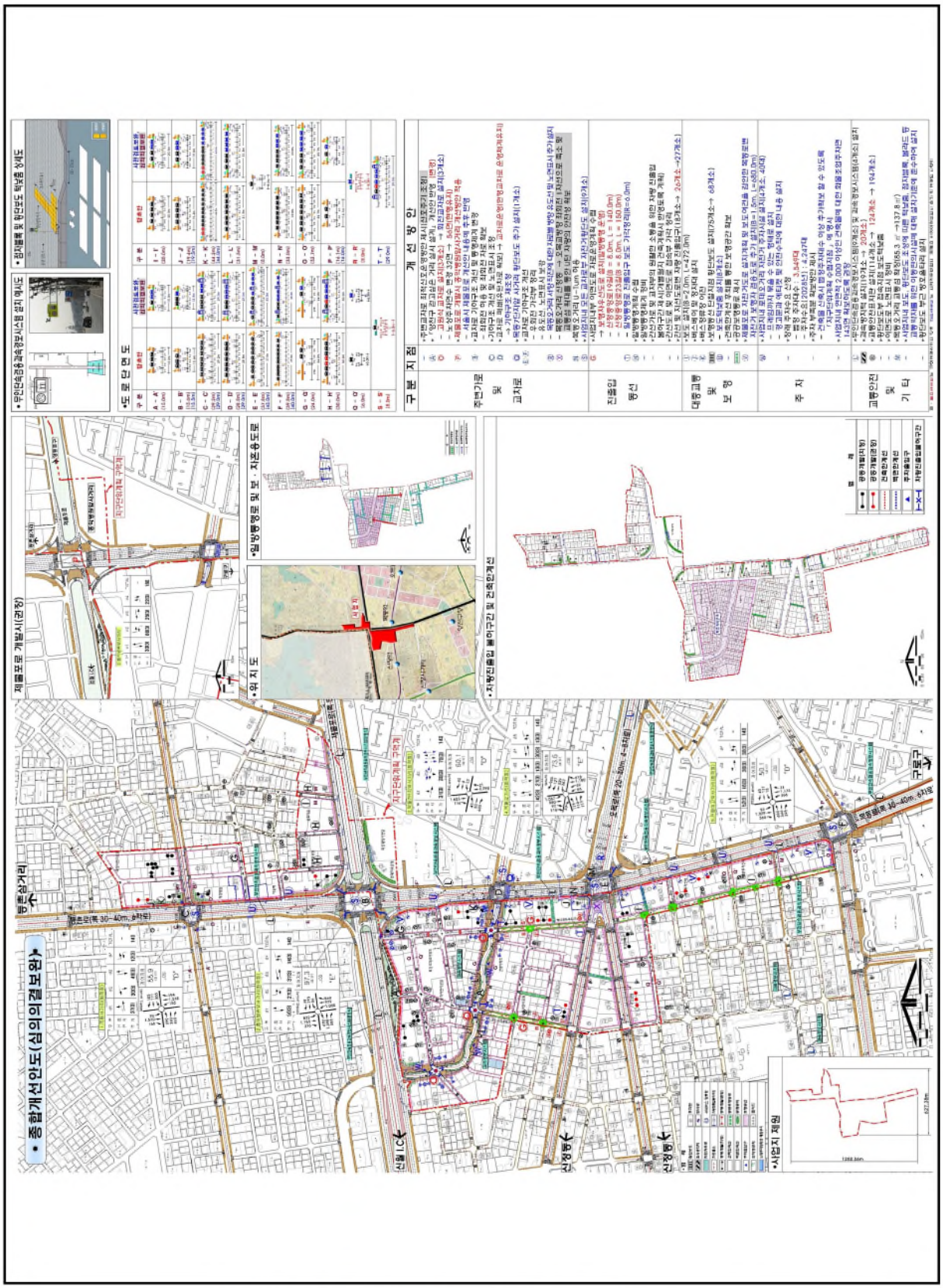


[서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도]

2) 목동오거리 지구단위계획 재정비(변경)

구 분		내 용					
사 업 명		목동오거리 지구단위계획 재정비(변경)					
사업위치		서울특별시 양천구 신정동 888-47번지 일대					
사업시행자		양천구청					
설계사무소		(주)대한콘설탄트					
대행기관		(주)바우컨설탄트					
지역·지구		제1,2,3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반미관지구, 최고고도지구					
사업기간		~2023년					
주용도		주거복합시설					
계획개요	대지면적	192,743.0 ㎡					
	건폐율	제1,2종일반주거지역, 준주거지역 : 60% 이하 제3종일반주거지역 : 50% 이하 특별구역내 용도지역 상향지역 : 기존건축물 정비시 60%→70%, 신축시 60%→70%					
	허용 용적률(%)	용도지역 상향지역 - 일반→준주거 : 8m이상 접도 360% 이하, 8m미만 접도 300% 이하 - 제2종일반주거→제3종일반주거 : 230% 이하 - 제3종일반주거→준주거 : 250% 이하 기존 용도지역 - 제3종일반주거 : 250% 이하 - 제2종일반주거 : 200% 이하					
	법정주차대수	3,549대					
	주차수요	4,247대(2028년)					
	평가지표	4,247대 확보 필요					
구 분		2020년			2028년		
		유입	유출	합계	유입	유출	합계
발생교통량	사업지 첨두시 (pcu/시)	305	272	577	588	246	834
	주변가로 첨두시 (pcu/시)	144	95	239	391	496	887
	1일 (pcu/일)	3,071	3,071	6,142	5,750	5,750	11,500

주 : 사업지 첨두시 - 18:00~19:00, 주변가로 첨두시 - 08:00~09:00
자료 : 『목동오거리 지구단위계획 재정비(변경)교통영향분석 · 개선대책)-심의의결보완서, 2015.04, ㈜바우컨설탄트』

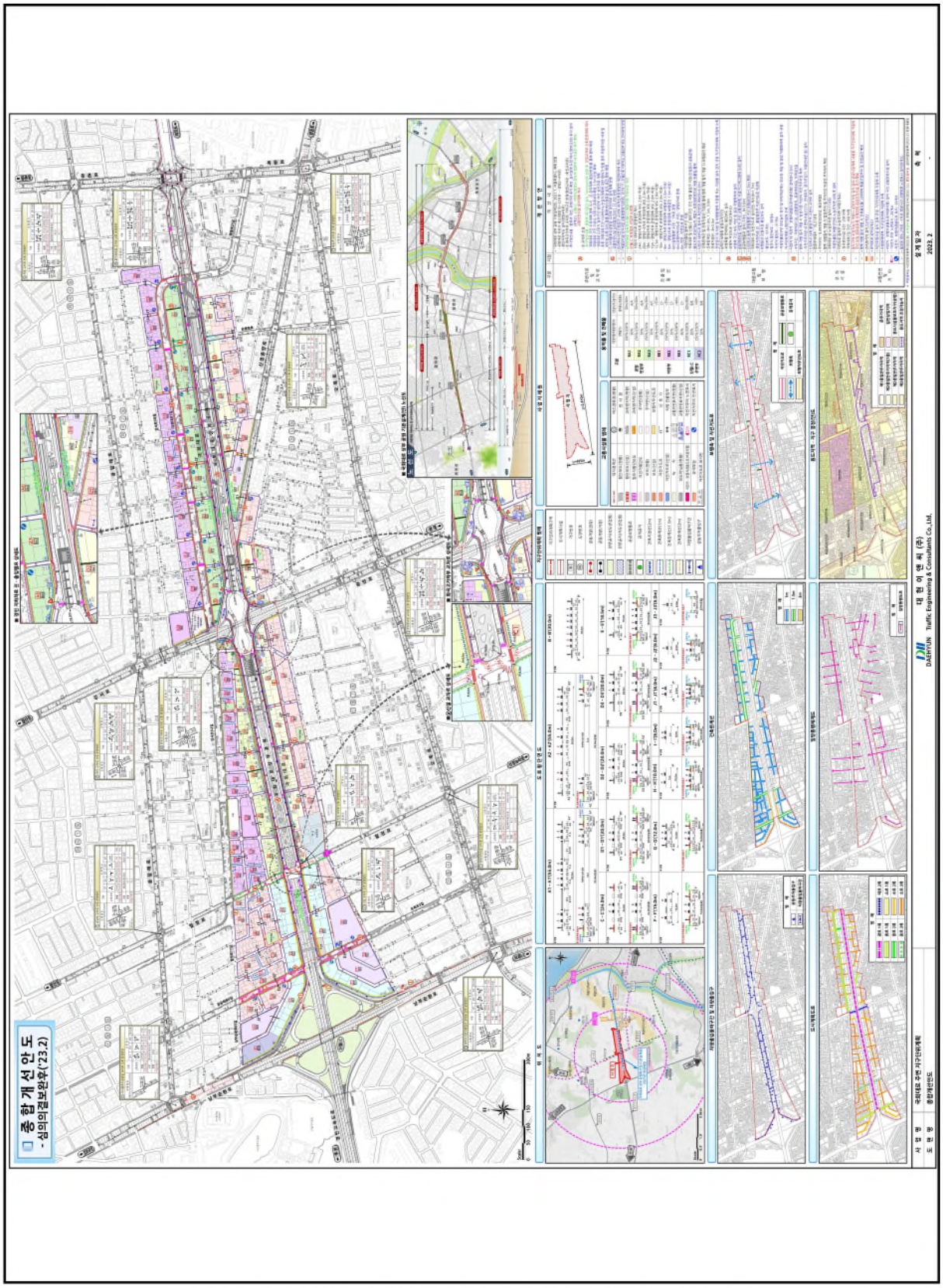


[목동오거리 지구단위계획 재정비(변경) 종합개선안도]

3) 국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가

<table>
<tr><td colspan="3">구 분</td><td colspan="9">내 용</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="9">국회대로 주변 지구단위계획</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 지 위 치</td><td colspan="9">서울특별시 강서구 화곡동, 양천구 신월동·신정동 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="9">2021년 ~ 2025년</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 시 행 자</td><td colspan="9">서울특별시</td></tr>
<tr><td colspan="3">설 계 기 관</td><td colspan="9">(주)신명건설기술공사</td></tr>
<tr><td colspan="3">평가대행자</td><td colspan="9">대현이앤씨(주)</td></tr>
<tr><td colspan="3">지 역 · 지 구</td><td colspan="9">제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">부지면적</td><td colspan="9">622,000㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
시설</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="9">10,213대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="9">9,993대</td></tr>
<tr><td rowspan="8">발생
교통량
(대/시,
대/일)</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="3">사업미시행시(①)</td><td colspan="3">사업시행시(②)</td><td colspan="3">순수발생량(②-①)</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업지첨두시</td><td>2026년</td><td>1,337</td><td>869</td><td>2,206</td><td>2,030</td><td>1,208</td><td>3,238</td><td>693</td><td>339</td><td>1,032</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>1,303</td><td>844</td><td>2,147</td><td>1,984</td><td>1,176</td><td>3,160</td><td>681</td><td>332</td><td>1,013</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주변가로
첨두시</td><td>2026년</td><td>684</td><td>1,427</td><td>2,111</td><td>925</td><td>2,299</td><td>3,224</td><td>241</td><td>872</td><td>1,113</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>669</td><td>1,339</td><td>2,068</td><td>905</td><td>2,253</td><td>3,158</td><td>236</td><td>854</td><td>1,090</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일발생량</td><td>2026년</td><td>12,163</td><td>12,163</td><td>24,326</td><td>17,756</td><td>17,756</td><td>35,512</td><td>5,593</td><td>5,593</td><td>11,186</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>11,834</td><td>11,834</td><td>23,668</td><td>17,284</td><td>17,284</td><td>34,568</td><td>5,450</td><td>5,450</td><td>10,900</td></tr>
<tr><td colspan="3">인·허가 관련법규</td><td colspan="9">국토의 계획 및 이용에 관한 법률</td></tr>
</table>

주 : 사업지 첨두시 18:00~19:00 / 주변가로 첨두시 08:00~09:00시임
자료 :『국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가-심의의결, 2023.02, 대헌이앤씨(주)』



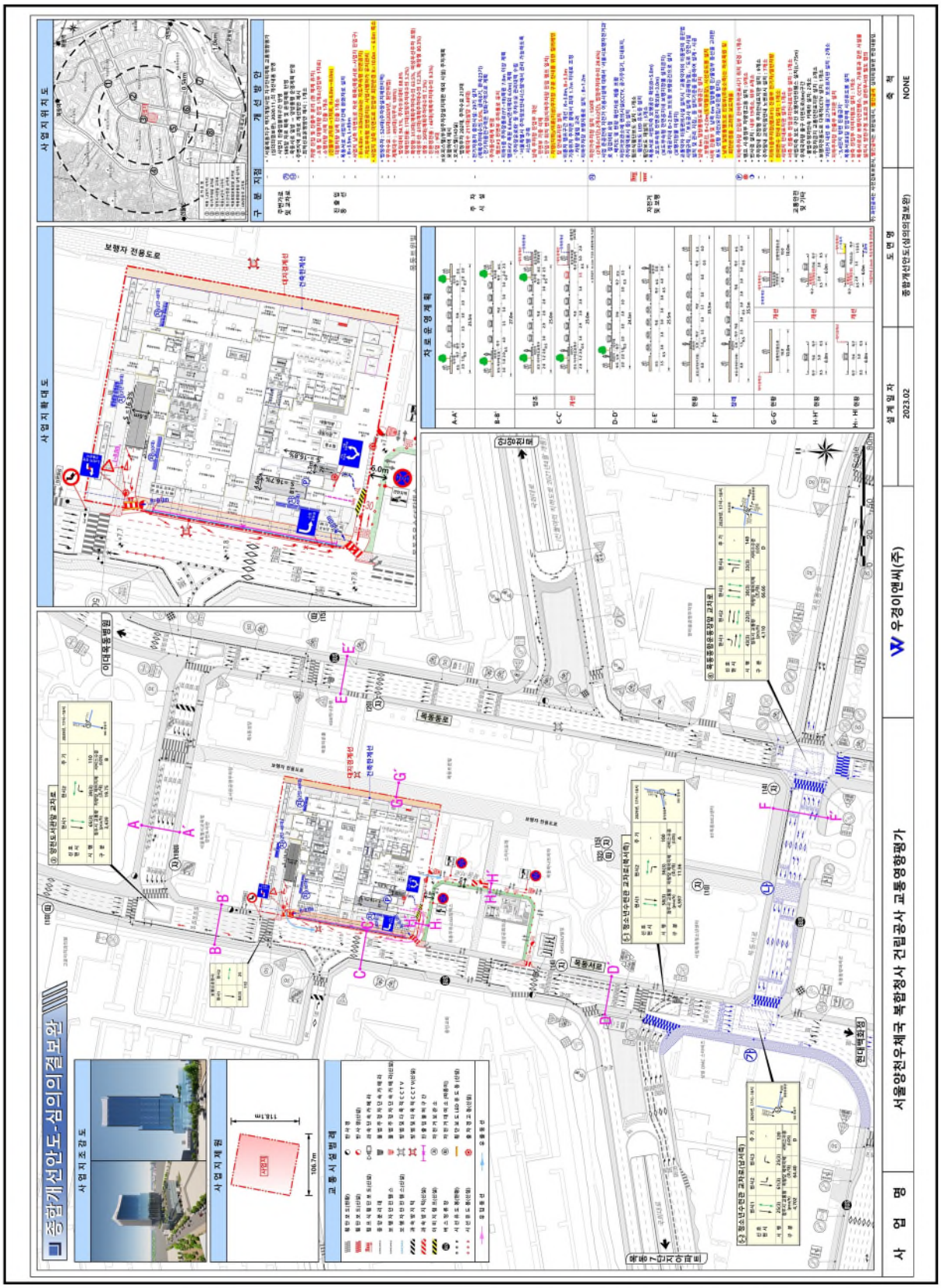
[국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도]

4) 서울양천우체국 복합청사 건립공사

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

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

주 : 사업지첨두시 및 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.
자료 :『서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가-심의의결, 2023.02, 우경이앤씨(주)』



[서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가 종합개선안도]

2.4 교통관련 및 시설계획

2.4.1 교통관련계획

1) 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021. 12, 한국교통연구원

(1) 과업의 배경 및 목적

◦ 수도권 토지이용의 재편은 지역 간 인구이동을 유발하여 통행의 구성 요소인 기점, 종점, 통행 거리 및 시간 등에 대한 변화를 발생시킴.

◦ 이러한 변화에 대해 교통 측면에서는 사회적 변화를 반영한 교통수요를 추정하고 그에 따라 정책적이고 대안적인 교통체계를 제시하여 도시교통의 원활한 흐름에 기여하고 있음.

◦ 그러나 현재 수도권의 교통수요는 5년마다 시행하는 통행실태조사를 통해 구축되고 있어 중간년도에 대해서는 사회적 여건이 변화하더라도 그 변화를 예상하기 어려운 구조임.

◦ 시간적인 교통수요의 누락은 교통정책의 부재로 이어져 수도권 내 교통체계는 시민들에게 적정한 수준의 교통서비스를 제공하지 못하는 결과로 이어지게 됨.

◦ 또한, 최근 급격히 감소하는 출산율 감소 등의 민감한 사회변화를 고려하지 못하는 경우 장래에 적절한 대응과 정책을 마련하지 못하는 문제가 발생하게 됨.

◦ 이런 문제에 대해 중앙정부 및 수도권 내 지자체에서 공동으로 대응하기로 하고 별도의 연구과제(현행화 사업)를 발굴하여 교통수요의 연속성을 확보하도록 하였음.

◦ 변화하는 교통 여건과 사회경제 여건을 반영하여 현실성 있는 2020년 기준의 기·종점 통행량(O/D) 제시 및 향후 수도권 교통정책의 추진 방향 제언을 목적으로 함.

◦ 현행화란 사회경제지표 및 교통통계자료를 활용하여 전년도 사업에서 구축된 O/D를 연도별로 보정함으로써 현실성 있는 O/D를 구축하는 과정임

(2) 과업의 범위

① 시간적 범위 :

◦ 기준연도 : 2020년

② 공간적 범위 : 전국(수도권 : 직접영향권, 수도권 외부 : 간접영향권)

◦ 수도권 : 소존(행정동) 및 세부가로망

◦ 수도권 외부 : 중존(시·군) 및 간선도로망

(3) 과업의 내용

① 2020년 기준 여객 O/D 현행화

◦ 현행화 방법론 수립

◦ 기준년도 목적별·수단별, 첨두 여객 O/D

◦ 현행화 O/D 검증 및 보정

- 통행수단 : 도보, 승용차(승합차 포함), 버스(통근/통학버스, 시내/좌석버스, 시외버스, 광역버스, 고속버스, 마을버스, 기타버스), 지하철/전철, 철도(일반철도, 고속철도), 택시, 자전거, 화물, 오토바이, 기타
- 통행목적 : 배웅, 귀가, 출근, 등교, 학원, 업무, 귀사, 쇼핑, 여가/오락/외식/친교, 기타 등

② 교통분석용 네트워크 구축

◦ 2020년 기준연도 현행화 및 장래 네트워크 구축

◦ Transit Line 현행화(일반/광역/좌석/마을버스)

◦ Transit Line 신규 구축(일반철도/KTX)

2) 2040년 서울도시 기본계획(2022.3)

(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

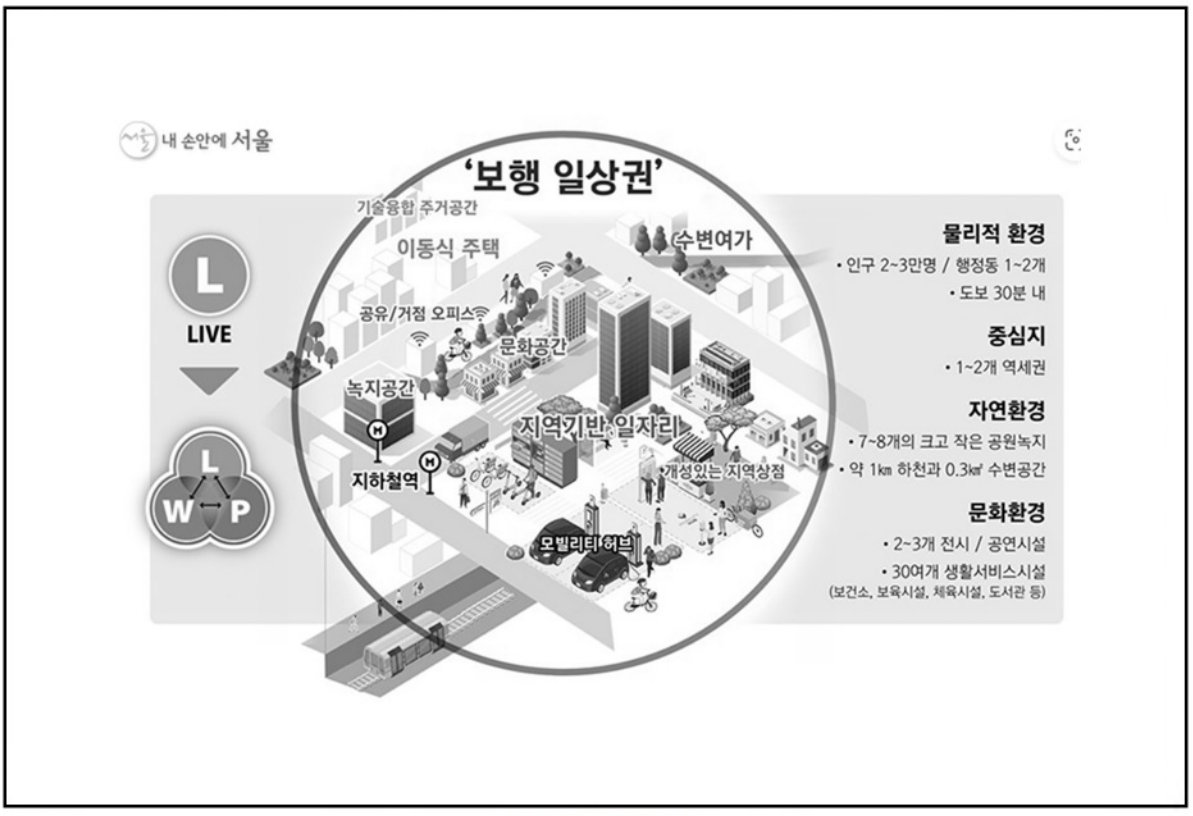
◦ 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

② '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, 지역균형 발전도 기대



[보행 일상권]

② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 좋도록 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 입체복 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 · 잠성 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]

3) 서울특별시 도로건설·관리계획 2021~2030 (2019.12)

(1) 계획의 범위

① 시간적 범위: 기준연도: 2017년, 목표연도: 2025년, 장기목표연도: 2030년

② 공간적 범위: 직접영향권: 서울특별시, 간접영향권, 서울특별시와 인접한 수도권 권역



[계획의 공간적 범위]

③ 내용적 범위:

◦ 기존 도로정비기본계획 추진실적 및 문제점 진단

◦ 도로·교통 현황 및 전망

◦ 상위계획 및 관련계획 검토

◦ 도로건설·관리계획의 목표 및 추진전략

◦ 도로건설운영

◦ 도로건설계획의 주요 추진과제

◦ 도로 관리 운영

◦ 도로관리계획의 주요 추진과제

(2) 도로건설계획

① 비전 및 목표

◦ 사람, 재생, 미래를 3대 핵심가치로 '시민의 삶의 질을 높이고, 도시와 공존하는 도로'를 도로정책의 비전으로 제시하였다.



[비전 및 목표]

① 도로건설 사업현황

◦ 도로정비기본계획에 포함된 총 130건 사업 중 기 완료된 사업은 38건, 계속 진행사업은 65건, 장기사업은 27건이다. 금차년도 검토대상 사업은 도로정비기본계획 사업 총 130건 중 기 완료된 38건으로 나타났다.

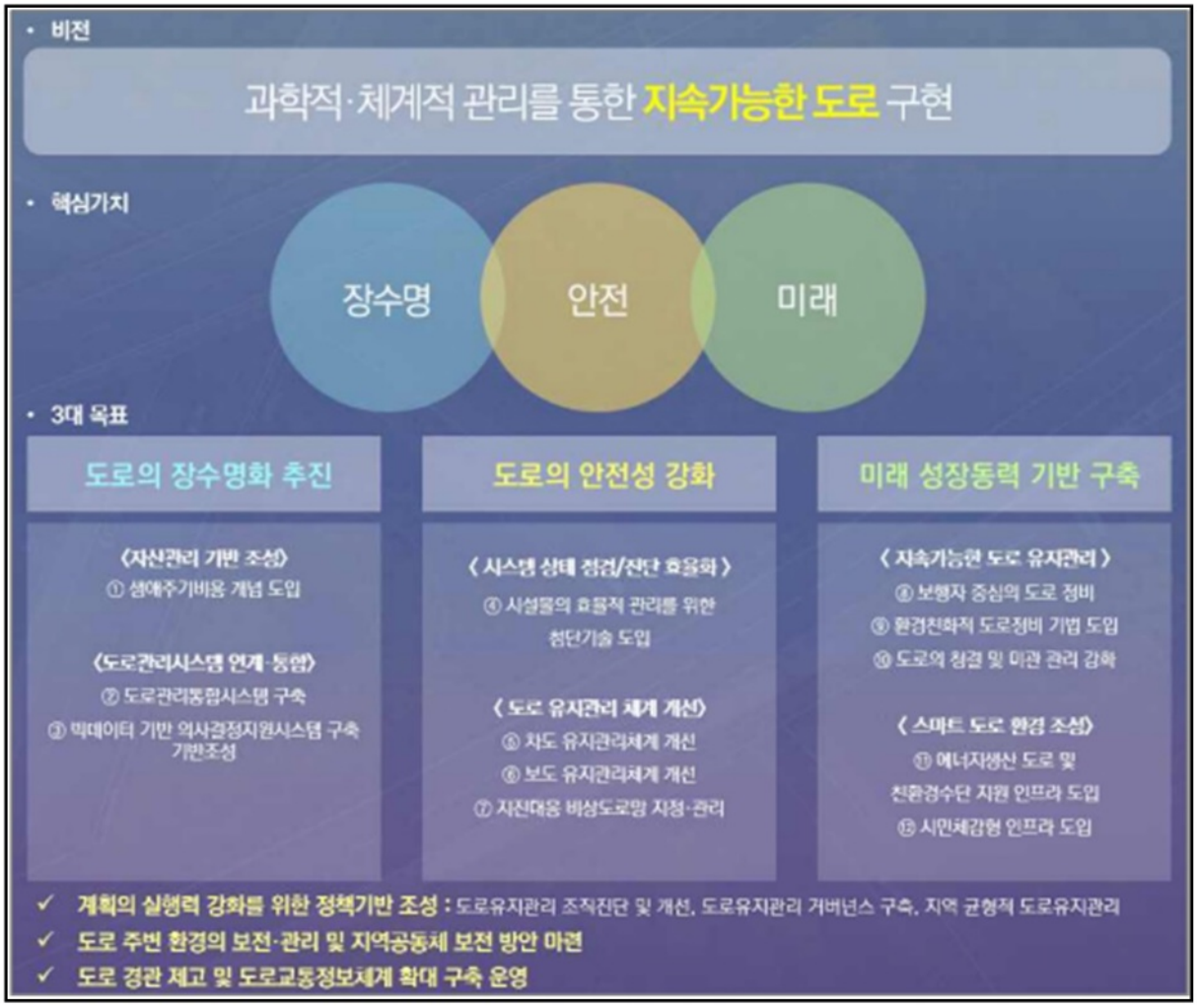
[도로위계별 사업추진현황]

구분	총 사업건수	신설	확장	구조개선
도시고속도로	49	18	3	28
주간선도로	39	15	10	14
보조간선도로	33	13	14	6
국지/집산도로	5	1	2	2
광역도로/고속도로	8	6	2	0
계	134	53	31	50

(3) 도로관리계획

① 비전 및 목표

◦ 장수명, 안전, 미래를 핵심가치로 도로의 장수명화 추진, 도로의 안전성 강화, 미래 성장동력 기반 구축을 3대 목표로 설정하였다.



[비전 및 목표]

4) 서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014.12)

(1) 계획의 목적

① 서울시 교통부문의 최상위 법정계획으로서 서울 교통의 장기비전과 정책방향 제시

② 친환경·저탄소 교통 정책 추진에따른 교통부문 온실가스 관리요구

③ 교통관련 자료 구축에 따른 종합 교통계획 수립 요구

(2) 계획의 범위

① 시간적 범위: 기준연도: 2012년, 단기목표연도: 2016년, 중기목표년도: 2021년 장기목표연도: 2031년

② 공간적 범위: 서울시 및 인접 교통권역(성남, 의정부 등 13개 지역)

③ 내용적 범위:

◦ 서울 교통 현황 및 전망

◦ 중장기 교통정책 기본방향 및 목표

◦ 교통부문 온실가스, 에너지 소비 산출 방법론

◦ 부문별 추진계획(14개 부문)

◦ 사업계획 평가 및 우선순위 제시

◦ 투자계획 및 재원조달 방안

(3) 교통정책 비전 및 정책방향



[교통정책 비전 및 정책방향]

① 철도 부문

◦ '누구나 쉽게 이용할 수 있는 쾌적한 서울 도시철도' 비전을 달성하기 위해 도시철도 인프라, 서비스, 운영 및 제도 측면에서 다음과 같은 시책을 추진함

[도시철도 부문 추진시책 총괄]

정책방향	추진시책	
	단기	중장기
미래지향적 도시철도 인프라	◦ 철도 서비스 소외지역 중심의 인프라 확충 - 기 계획 경전철 사업 보완 추진 - 노면전차 등 신교통수단 도입 ◦ 급행서비스 도입 - 광역철도 연장 및 급행서비스 제공 - 대심도 급행서비스 도입 - 광역철도 기존선 급행화 방안 검토 - 도시철도 직결 운행 검토 ◦ 도시철도 안전성 및 친환경성 강화 - 내구연한 초과 노후시설물 교체 - 기존선 지상구간 지하화 검토	
편리하고 안전한 도시철도 서비스 보조간선도로	◦ 교통약자 편의시설 및 이용환경 개선 - 지하철 이동편의시설 지속 확충 - 혼잡역사 개선 ◦ 정시성과 쾌적성 향상 - 신호시스템 개량을 통한 운전시격 단축 - 편성구성 증대 및 임시열차 투입 검토 ◦ 버스와 도시철도의 환승여건 개선 - 광역거점 및 2호선 순환선을 중심으로 환승체계 구축	
	-	◦ 도시철도 ITS 도입 - 차내 혼잡도 사전 안내 시스템 도입 검토 - 영상기반 안전사고 감시 시스템 도입 검토
도시철도의 합리적 운영 및 제도	◦ 저비용 유지보수체계 마련 - 체계적인 유지보수 정비지침 마련 - 터널모니터링 시스템 확대 등 유지보수 자동화 추진 ◦ 도시철도 운영기관의 재정건전성 개선 - 재정지원 및 대중교통 요금인상 기준 마련 - 도시철도 운영기관 경영혁신	◦ 사업추진 및 운영방안 정립 - 철도사업 추진방식 다양화 - 대중교통 통합 운영 검토

② 버스 부문

◦ '지속가능한 수요대응형 버스체계 구축'을 달성하기 위한 추진시책

[버스 부문 추진시책 총괄]

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">정책방향</th><th colspan="3">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th colspan="2">중장기</th></tr>
<tr><td rowspan="6">버스운영
인프라
구축</td><td rowspan="3">버스
네트워크
확충 및
기능정립</td><td colspan="3">중앙버스전용차로 연계 강화 및 기능 개선</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">버스우선신호체계 구축
(버스 노선광역축 중심)</td></tr>
<tr><td colspan="2">버스 지·간선노선체계 재정립</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대중교통
맞춤형
스마트
환승센터
확충</td><td colspan="2">-</td><td>광역버스 노선
통합운영</td></tr>
<tr><td colspan="2">시·경계 지역 대형 환승센터 구축</td><td>-</td></tr>
<tr><td>정류소
편의증진
제고</td><td colspan="2">주요 결절점 시내 소형 환승센터 구축</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">버스안전
및 서비스
강화</td><td>버스 안전성
제고</td><td>정류소 이용환경 개선</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>수요대응형
버스체계</td><td colspan="3">CNG 내압용기 및 타이어 관리
버스 교통사고 예방</td></tr>
<tr><td>교통복지
서비스 강화</td><td colspan="2">공차회송, 맞춤형 버스, 심야전용 시내버스,
도심 순환 셔틀버스 등
버스용량의 차등화(소형/중형/대형)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">경영
합리화
강화</td><td rowspan="3">재정부담
최소화</td><td colspan="3">교통약자 맞춤형 버스교통체계 구축
시내버스 및 마을버스 저상버스화 사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">비용 최소화 (전면적 버스노선 개편, M&A)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">수입 극대화 (공영차고지 복합적 활용)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">요금체계
합리화</td><td>버스운영체계개선
(준공영제)</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">버스요금체계 다양화
(차등/환승/완전거리비례 요금제)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>통합
버스관리기구</td><td colspan="2">원가연동제에 따른 요금조정</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>-</td><td colspan="2">전문 버스관리기구 신설
(수도권 광역노선 공동운영관리)</td></tr>
</table>

③ 택시 부문

◦ '타기 편하고 안전한 택시'를 달성하기 위한 추진시책

[택시 부문 추진시책 총괄]

정책방향		추진시책	
		단기	중장기
수급 불균형 개선	수요대응형 택시공급	• 심야전용택시 활성화 • 업무택시 활성화	• 운행시간 규제,탄력적 요금을 이용한 수요 · 공급조절
	택시수급 안정화	• 적정택시업체 규모 산정 및 유도 • 택시총량제 지속적 시행	• 처우개선을 통한 운수종사자 확보율 제고
서비스 관리 개선	불법영업근절	• 불법행위 단속, 처벌지침 마련	• 운수종사자 자격관리 강화
	서비스유형의 다양화	• 안심귀가 서비스 확대, 여성전용 콜택시 도입	• 순항택시와 콜택시 시장의 분리 • 복지택시 확대
	쾌적한 택시 서비스 제공	• 차량내 악취, 오물 등 불편요소 등 근절	• 주요 거점 택시 승차대 도입
택시업체 경영 합리화	택시업체지출 투명성 확보	• 표준회계지침 및 표준운송원가 재정비 • 경영관련 자료 제출 의무화	
	운수종사자 처우개선	• 운송수입금 전액관리제 정착 • 임금체계 개선 유도 • 요금과 임금수준의 연계	• 복지시설 및 복지프로그램 확충
정보서비스 인프라 확충		• 지리정보시스템을 이용한 실시간 추적관리시스템 마련	• 콜센터 자동화를 통한 콜센터 인력 충원, 규모의 경제 실현

④ 보행 부문

◦ '보행자가 최우선이 되는 교통환경'을 달성하기 위한 추진시책

[보행 부문 추진시책 총괄]

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="3">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중기</th><th>장기</th></tr>
<tr><td rowspan="2">안전한
보행환경</td><td colspan="3">◦ 이면도로 보행자 안전관리 체계화
- 보행로 특성별 정비기준 마련 및 법제화
- 보행자 안전에 취약한 이면도로 대상 "보행자 특별안전지구" 지정 관리
- 이면도로상의 보차분리 확대 및 보행우선구역의 이면도로 정온화
- 생활권 이면도로 불법주차 관리 강화
- Home Zone 도입</td></tr>
<tr><td colspan="3">◦ 교통약자를 위한 보행환경 개선
- 어린이, 노인 보행전용거리 운영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">편리한
보행환경</td><td>◦ 보행공간 확장정책 지속
- 도로다이어트 및 보도 확장,
보행연속성 확보 (건물 진출입시설 조정)
- 보행전용거리 활성화 및
대중교통전용지구 확대
- 보행자 우선 공유도로 조성
- 지역별 불균형 해소
- Car Free Zone 도입
- Flexible Road Diet 기법</td><td colspan="2">◦ 장애물 없는 보행환경 조성
- 유니버설 디자인 적용으로 무장애
교통환경 조성
- 이동상인 정비방안 마련
- 보도 포장 및 상태 개선</td></tr>
<tr><td colspan="2">◦ 대중교통 이용이 편리한 보행환경 조성
- 대중교통 보행동선체계 설계지침 마련
- 대중교통 접근성 개선(튜브형 버스정류장 등)
- 대중교통 환승거리 최소화 (환승주차장 · 환승센터 건립 추진)</td><td>◦중앙버스전용차로
정류장 위치 조정</td></tr>
<tr><td colspan="2">◦ 횡단보도 복원 및 육교와 지하도 역할 축소
- 도심(4대문 내) 모든 교차로 횡단보도 설치 (전방향 횡단보도)
- 교차로 보행 저항 줄이기 사업 및 광폭 횡단보도 도입
- 연차적으로 육교와 지하도 규모 축소</td><td>◦서울시내 모든
교차로 횡단보도
설치</td></tr>
<tr><td>보행우선문화
정착</td><td>◦ 보행공간에 대한 인식 제고
- 보행권 선언 및 시민 홍보
- 보행우선문화 정착 캠페인
- 운전자·시민·공무원 대상교육 강화</td><td colspan="2">◦ 보행우선문화 견인사업 실시
- 보행환경개선 아이디어 공모
- 교통약자 보행환경 우수지역 포상
- 보행우선문화를 뒷받침 할 제도 개선</td></tr>
</table>

⑤ 자전거 부문

◦ '자전거 타기 안전한 서울'을 달성하기 위한 추진시책

[자전거 부문 추진시책 총괄]

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="2">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중장기</th></tr>
<tr><td rowspan="3">자전거 이용 활성화 지원 정책</td><td colspan="2">◦ 맞춤형 자전거 교육 강화
- 시민대상 자전거 안전교육 강화
- 표준화 교육 프로그램 마련 및 안전교육 강화
- 자전거 연수원 구축 및 운영
◦ 자전거 이용 지원 정책
- 자전거 이용자 보험 가입
- 자전거 지도 및 Navigation을 통한 정보제공 강화
◦ 자전거 이용 홍보 및 캠페인 강화
- 그룹형 자전거 출근제 정착(자전거 버스)
- 대규모 자전거 축제로 자전거 붐 조성(자전거 캠페인, 축제)</td></tr>
<tr><td>◦ 자전거 도난방지 종합대책
- 자전거등록제 시행
- 자전거 도난처벌강화
- 자전거 주차시설 확충 및 보안강화
- 자전거 도난방지 캠페인
◦ 자전거와 대중교통 연계 지원
- 지하철 환승 할인제
- 타교통수단 자전거 탑승허용
- 지하철역 편의시설 확충
◦ 자전거 관련 법제도 정비
- 방치자전거 처리체계 정비
- 법정비(새로운 유형 자전거, 교육강화, 안전장구 착용 강화)
- 자전거 통행량 검지기
- 공유도로/우선차로제
- 신설도로 자전거도로 설치 원칙
◦ 자전거 지원 조직 강화
- 자전거 거버넌스 운영
- 자전거 정책 전문성 강화</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">◦ 공공자전거 확대 운영</td></tr>
<tr><td>생활권 중심의 자전거 시설 정비</td><td colspan="2">◦ 생활권 중심 자전거도로망 우선설치
◦ (중기) 자전거 연계망 설치
◦ (장기) 자전거 간선망 설치</td></tr>
<tr><td colspan="2">◦ 자전거도로 안전시설 정비</td></tr>
</table>

⑥ 주차 부문

◦ '인간중심의 주차환경 조성'을 달성하기 위한 추진시책

[주차 부문 추진시책 총괄]

정책방향	추진시책	
	단기	중장기
민 · 관 협력의 주차공간 공급	◦ 주차취약지구 지속적 공급 및 개선 - 주택가 공동주차장 건설 - 유휴 자투리 공간 발굴 - 그린 파킹 사업 지속 - 주차환경개선지구 내실화	◦ 차고지 증명제 단계적 도입 - 노후주거지 주차공간 블록별 관리 - 거주자우선주차공간 점진적 축소 - 민영주차장 활성화 정책 추진
도심부 주차수요관리 강화	◦ 주차관리 DB 구축 및 전산화, 실시간 주차정보 안내 시스템 구축	
	◦ 주차상한제 평가 및 합리적 조정 - 지역과 건물단위 병행 적용 - 주차수요 유발시설물 규제강화 ◦ 블록별 주차수요 관리 ◦ 주차공간 공동이용 의식 제고 - 주차장 야간개방 인센티브 강화 ◦ 이륜차, 관광버스 등의 전용주차공간 공급 및 관리 효율화 ◦ 광역권 환승주차장 공급 및 재정비, 환승센터(Park & Ride) 시설확충 및 이용 활성화	
주차요금 현실화	◦ 거주자 우선주차 요금 현실화(주거지 주차수요가 반영된 요금) ◦ 혼잡지역 공영주차장 요금 개선	
주차질서 확립	◦ 선택과 집중을 통한 효과적 불법주차 단속 - 어린이, 노인 보호구역 우선 단속 - 도심부 불법주차 단속 강화 지역 선정 - 집중지역 주차단속 민간위탁 검토 - 블록별 주차수요관리 실효성 제고 ◦ 서울시 산하 불법주차 단속 기관 설립 검토 (예: 주차관리공사) - 블록별 불법주차 단속 민간위탁	

5) 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 세부 사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함.

(2) 시간적 범위

◦ 기준연도 : 2019년

◦ 계획기간 : 2022년~2026년(5년)

(3) 공간적 범위

◦ 일차적 범위 : 서울특별시

◦ 이차적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역(인천광역시, 성남시 등)

(4) 내용적 범위

① 『도시교통정비 촉진법』에 의거한 중기계획 수립 범위

◦ 유출입 교통대책 및 도로·철도·도시철도 등 광역교통체계의 개선

◦ 교통시설의 개선

◦ 대중교통체계의 개선

◦ 교통체계 관리 및 교통소통의 개선

◦ 주차장의 건설 및 운영, 보행·자전거·대중교통 통합교통체계의 구축

◦ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

② 금차 중기계획의 중점 내용

◦ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

◦ 사회경제지표 및 교통지표 검토

◦ 관련교통계획 검토

◦ 교통환경 여건과 미래사회 변화 전망

◦ 교통비전 및 목표, 부문별 주요 추진사업 도출

◦ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

◦ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정

(5) 교통환경여건 변화

① 사회여건 변화

◦ 코로나19 이후 통행량 변화

◦ 시민인식의 변화

◦ 모빌리티 관련 사회갈등

② 교통여건 변화

◦ 수도권 광역화 가속

◦ 생활물류 수요 급증

③ 환경여건 변화

◦ 환경에 대한 관심 증가

◦ 환경 관련 정책과 그 수용 확대

④ 정책여건 변화

◦ 스마트모빌리티 정책 변화

◦ 환경관련 정책변화

◦ 물류정책 변화

⑤ 미래사회의 변화 전망

◦ 사고방식과 가치관의 변화

◦ 인구와 공간의 변화

◦ 환경문제의 본격화

◦ 기술의 발전

◦ 대응방향

- 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립
- 교통약자, 1인 가구, 광역통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응
- 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요
- 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

6) 2030 서울생활권계획(양천구)

(1) 계획의 체계

① 공간적 측면

- 생활권계획은 공간적으로 권역별 경쟁력과 자족기반을 강화하여 권역 간 균형성장을 도모하는 권역생활권계획과 지역특성을 반영하고 생활환경개선을 도모하는 지역생활권계획으로 구성하였음.

② 내용적 측면

- 생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 지역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음.
- 2030 서울플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역·지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨.
- 공간관리지침 내용은 시민,행정기관 등 수요자의 편의를 위해 권역 및 지역별로 구분하여 수록하고 있음.

③ 생활권계획 발전구상

- 핵심이슈 도출
- 미래상 및 발전방향 설정
- 목표 및 전략제시

④ 생활권계획 공간관리지침

- 중심지
- 용도지역
- 경관
- 생활서비스 시설

[공간관리지침의 주요계획내용]

구분	계획내용
공간구조구상	• 2030 서울플랜의 공간구조구상을 권역단위로 구체화하여 중심지 체계, 교통체계, 공원·녹지체계 등의 기본방향을 제시
중심지 분야	• 지구중심지 조정 • 중심지 육성방향 구체화 • 중심지 범위설정
용도지역 분야	• 용도지역별 관리원칙 및 조정기준 제시 • 특성주거지역 도출 및 유형별 관리기준 제시
경관 분야	• 경관관리 원칙(공통지침) 제시 • 지역생활권 단위의 경관자원의 발굴 및 관리 • 경관 관리대상 유형구분 및 관리방안 제시
생활서비스 시설 분야	• 우선공급이 필요한 생활서비스시설의 수요분석 • 우선적 공급유도 시설 제시 • 생활서비스 시설 계획수립 지침 및 운영방안 마련

사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권

목동2 지역생활권 개요

구분	면적 (㏊)	인구 (명)	세대수 (세대)	가구당 인구수 (명/가구)
계	590	161,061	52,313	3.1
목1동	141	33,125	10,644	3.1
목5동	180	45,559	14,028	3.2
신정2동	52	22,507	7,419	3.0
신정6동	96	26,911	8,440	3.2
신정7동	121	32,959	11,782	2.8

※ 출처 : 2014서울통계

생활권 주요이슈

여건변화 가능성	경전철 목동선 신설 예정 제물포터널 건설에 따른 자역환경 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

30년이상 경과된 계획시가지로 노후화된 공동주택 단지 계획적 관리 요구



[양천구 목동2생활권 현황]

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

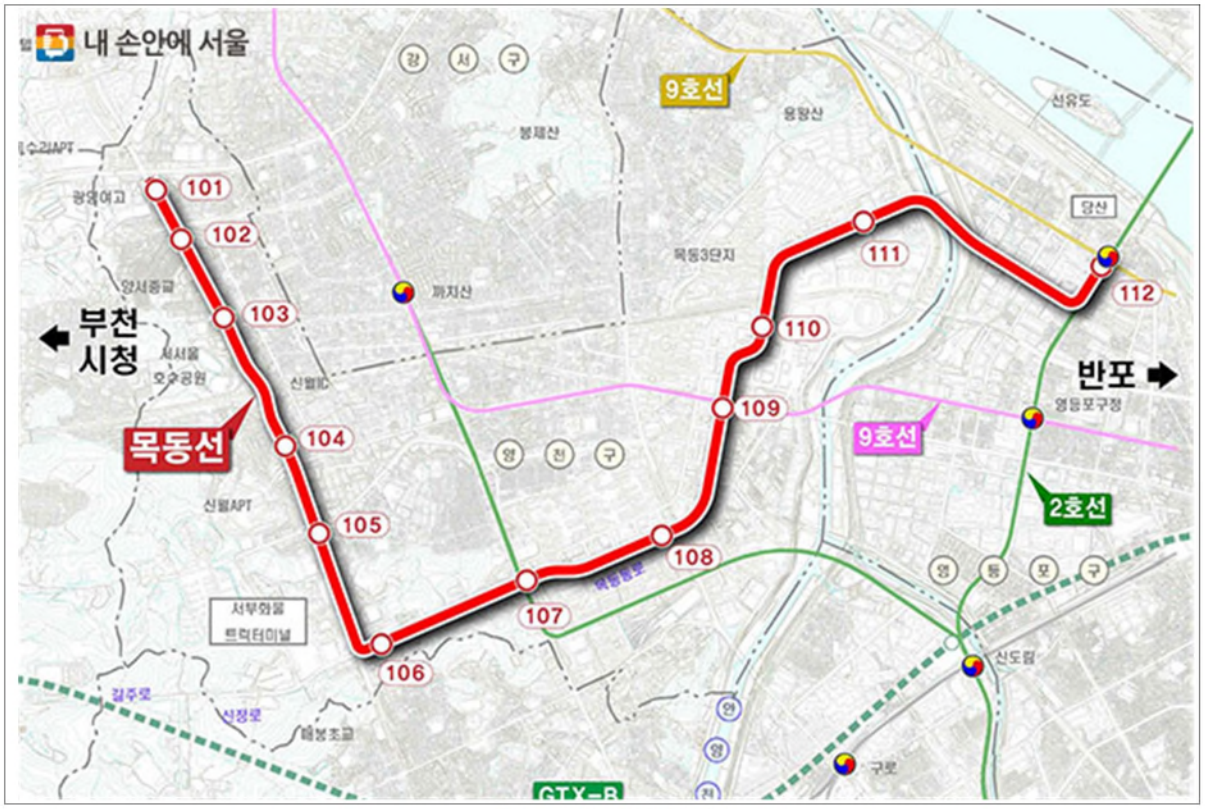
목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

[양천구 목2동생활권 미래상 및 목표]

2.3.2 교통시설계획

1) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030)-목동선

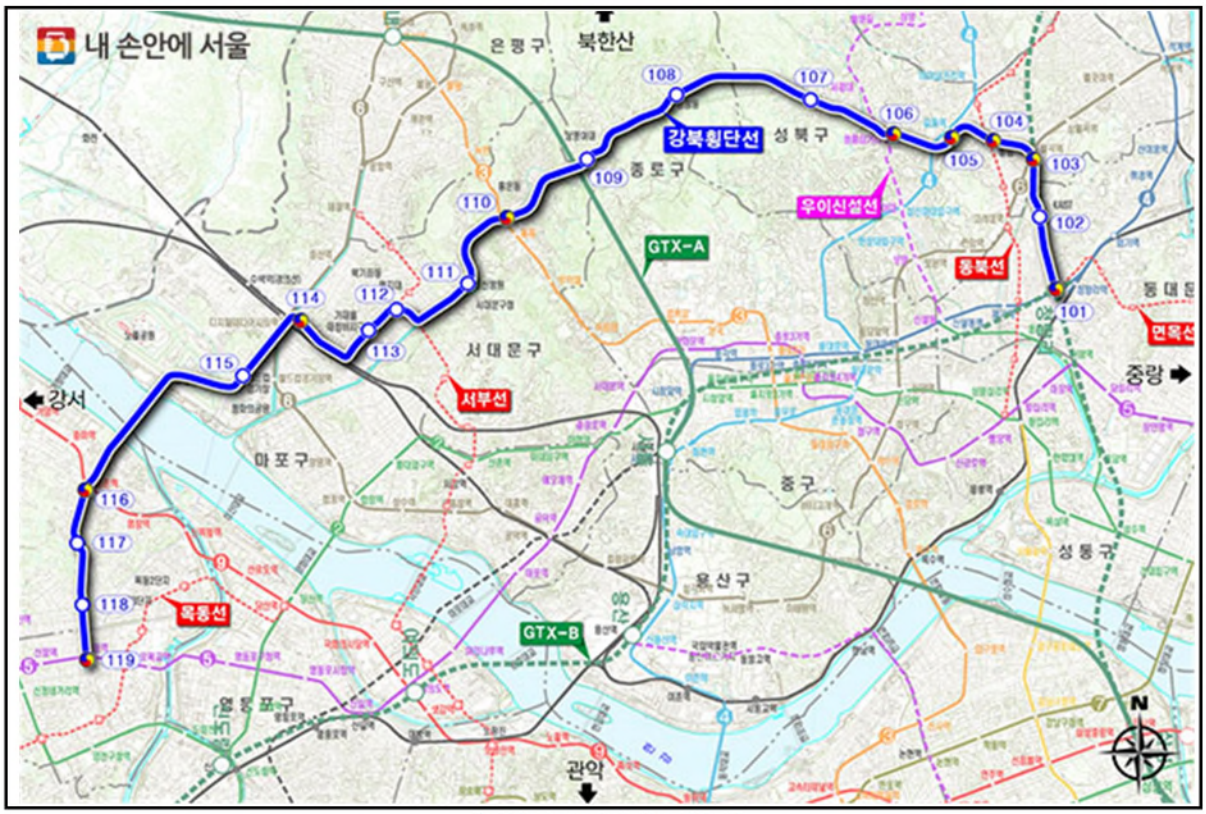
구 분	내 용
주 요 구 간	• 화곡로입구교차로 ~ 신월사거리 ~ 신원초교 ~ 오솔길공원 ~ 강월초교입구사거리 ~ 서부트럭터미널 사거리 ~ 신트리공원 ~ 양천구청 ~ 오목교역(5호선) ~ 목동SBS ~ 한가람고교 ~ 당산역(2호선, 9호선)
규 모	• 연장 10.87km (교량 4.73km, 개착 1.75km, 터널 3.89km, 정거장 0.28km, 환기구 0.22km)
정 거 장	• 12개소 (환승역 2개소)
사 업 목 적	• 양천구의 급증하는 교통 수요에 효과적 대응하는 한편, 대중교통취약지역인 신월동 일대의 교통편의를 높여 도시철도 서비스 소외지역을 해소하기 위함.



[목동선 위치도]

2) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030)-강북횡단선

구 분	내 용
주 요 구 간	• 동대문구, 성북구, 종로구, 서대문구, 은평구, 마포구, 강서구, 양천구
규 모	• 연장 25.72km(터널 24.35km, 정거장 0.61km, 환기구 0.76km)
정 거 장	• 19개소(환승역 9개소)
사 업 목 적	• 내부순환로 지하를 따라 강북을 좌우로 횡단하는 경전철을 통해 지하철서비스 소외 지역이었던 서대문구, 성북구 및 종로구 북부의 대중교통 접근성이 높이기 위함.



[강북횡단선 위치도]

3) 국회대로 도로 입체화 사업

구 분	내 용
위 치	• 양천구 신월 나들목(IC) ~ 영등포구 국회의사당 교차로
규 모	• 총 연장 7.6km • 폭 40~55m • 친환경조성 약 11만 m^2
사업 기간	• 2024년 완공예정
사업 목적	• 양천구와 강서구 구간(4.1km)은 도로 지하화로 지상에 공원을 조성하고, 영등포 구간(3.5km)은 도로 다이어트로 부지를 확보해 주민편의 공간을 마련하는 등 광화문 광장 5배의 친환경 녹지공간(11만m^2)이 생겨나며 현재 국회대로로 단절된 양천구와 강서구 또한 연결되어 지역발전을 촉진할 것입니다.



[국회대로 도로 입체화 사업 위치도]

제3장 장래 교통수요 예측

3.1 사업미시행시 교통수요 예측

3.1.1 장래 도시성장지표 예측

가. 인구 및 세대수

◦ 서울시 인구추이는 2017년 10,124,579인에서 2022년에는 9,667,669인으로 연평균 -0.92% 감소하는 것으로 나타났으며, 동기간 세대수는 1.05% 증가하는 것으로 나타났으나, 세대당 인구는 2017년 2.40인에서 2022년에는 2.17인으로 -1.95% 감소하는 것으로 나타났음.

[인구 및 세대수 추이]

(단위 : 인, %)

구 분	세대수(세대)	인구(인)			세대당인구
		남	여	합 계	
2017년	4,220,082	10,124,579	4,957,857	5,166,722	2.40
2018년	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	2.36
2019년	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	2.31
2020년	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	2.24
2021년	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	2.20
2022년	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	2.17
연평균증가율	1.05%	-0.92%	-1.17%	-0.69%	-1.95%

자료 : 서울통계서비스(https://data.seoul.go.kr/)

나. 서울시 장래인구 예측

◦ 『2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에 제시되어 있는 서울시 장래 인구예측 결과를 살펴보면, 최종목표연도인 2033년에 8,930,089인으로 전망되었으며, 연평균 -0.45% 감소할 것으로 예측되었음.

[서울시 장래 인구 예측]

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	2035년	연평균 증가율	
								'23-'31	'31-'33
인 구(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,930,089	8,849,929	-0.45%	-0.45%

자료 : 2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원
주 : *는 기준연도 및 목표연도 보정치임.

다. 서울시 자동차 보유대수 추이

◦ 서울시 연도별 자동차보유대수 증가추이를 살펴보면, 2017년 3,116,256대에서 2022년 3,193,351대로 연평균 0.49%가 증가하는 것으로 나타났음.

[서울시 자동차 보유대수 추이]

구 분	승용차	승합차	화물차	특수차	합 계
2017년	2,641,190	127,564	339,921	7,581	3,116,256
2018년	2,658,637	120,780	337,241	7,993	3,124,651
2019년	2,670,803	114,310	330,840	8,204	3,124,157
2020년	2,711,984	106,504	329,943	8,930	3,157,361
2021년	2,740,044	100,403	326,425	9,871	3,176,743
2022년	2,763,730	96,085	322,706	10,830	3,193,351
연평균증가율	0.91%	-5.51%	-1.03%	7.39%	0.49%

자료 : 서울통계서비스(https://data.seoul.go.kr/)

라. 서울시 통행량 예측

◦ 『2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시된 서울시의 장래 총 통행량을 살펴보면, 최종목표연도인 2033년 1인당 목적통행 횟수는 2.55회/인, 1인당 수단통행 횟수는 2.75회/인으로 예측되었음.

[서울시 장래 통행량 예측]

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	2035년	연평균 증가율	
								'23-'31	'31-'35
인 구(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,930,089	8,849,929	-0.45%	-0.45%
목적통행(통행/일)	24,147,836	24,055,101	24,042,041	23,315,045	23,122,990	22,745,973	22,374,330	-0.49%	-0.82%
수단통행(통행/일)	25,244,943	25,454,975	25,570,041	25,071,415	24,913,644	24,601,253	24,292,721	-0.27%	-0.63%
1인당목적통행(통행/인)	2.53	2.57	2.60	2.58	2.57	2.55	2.53	-0.04%	-0.37%
1인당수단통행(통행/인)	2.65	2.72	2.76	2.77	2.76	2.75	2.74	0.18%	-0.18%

자료 : 2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원
주 : *는 기준연도 및 목표연도 보정치임.

3.1.2 사업미시행시 교통수요 예측

가. 자연증가 교통량예측

◦ 장래 주변지역의 교통량은 본 사업시행과는 무관하게 인구, 자동차 보유대수, 개인통행량, 교통체계의 변화 등에 따른 교통량의 변화와 주변지역 개발로 인한 교통량의 변화가 예상되므로, 사업시행에 따른 교통량 변화 및 교통영향을 분석하기 위해서 먼저 사업지 주변 자연증가에 의한 교통량을 예측하고, 주변지역 개발로 인한 발생교통량 예측이 필요함.

◦ 목표연도 자연증가에 의한 교통량을 예측하기 위하여 『2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 장래 수단통행량 증가율 '23~'31년 -0.27%, '31~'33년 -0.63%를 적용하여 사업미시행시 자연증가교통량을 예측하였음.

나. 주변지역 개발에 따른 발생교통량 예측

◦ 사업미시행시 교통량은 주변지역 개발에 따른 발생교통량이 주변의 교통여건 및 교통패턴에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

◦ 따라서, 각 개발사업 사업완료시의 발생교통량을 본 과업 목표연도 및 주변가로 첨두시에 맞게 보정한 후, 이를 자연증가 교통량에 적용하여 사업미시행시 교통량을 예측하였음.

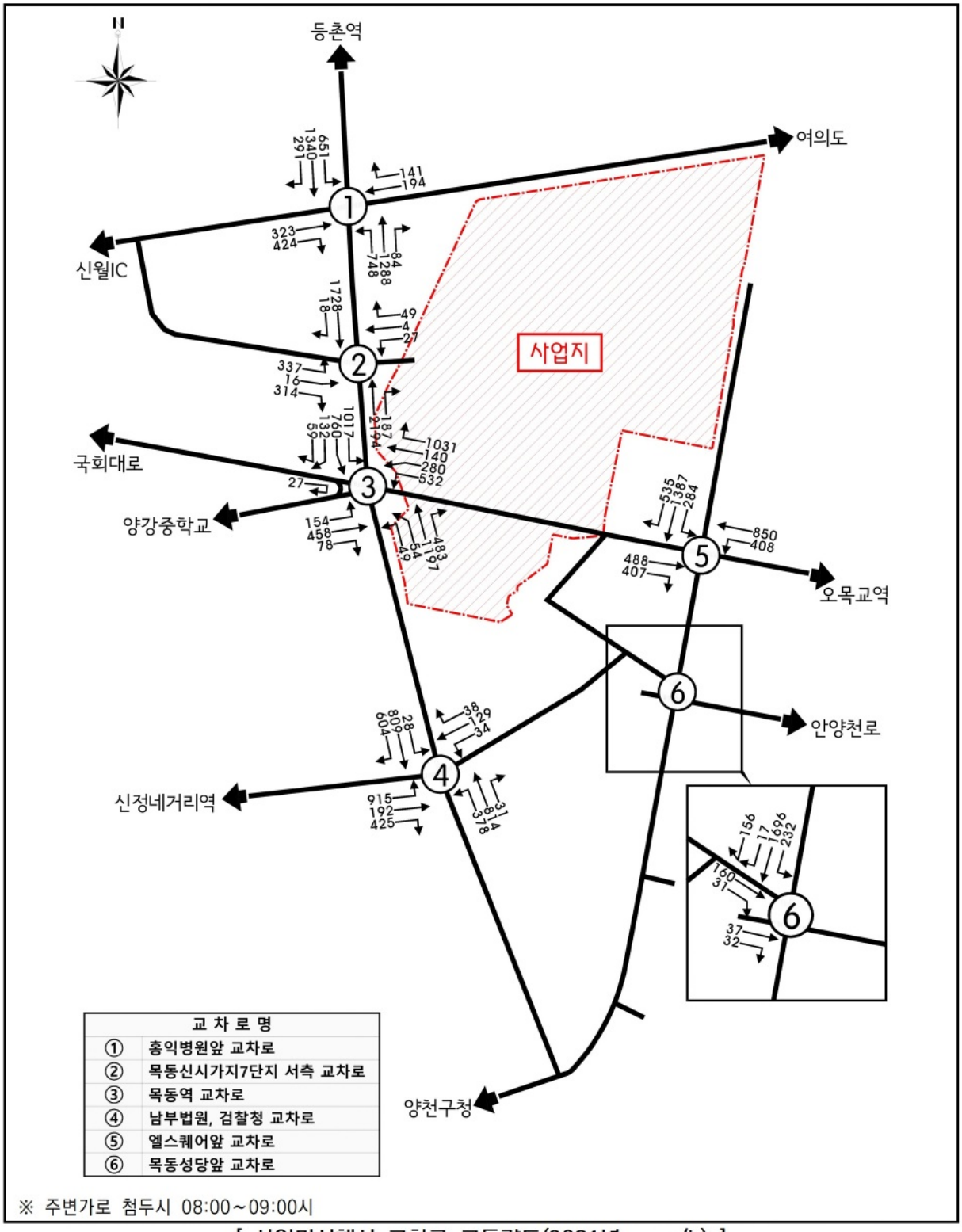
[주변지역개발계획에 따른 발생교통량]

구 분	2031년			2033년		
	유입	유출	합계	유입	유출	합계
① 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획	430	5,406	5,836	426	5,358	5,784

주 : 주변지역 개발계획의 유발교통량은 본 과업의 목표연도에 맞게 보정한 수치임.
자료 : 1) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가,2020.11,㈜제일엔지니어링종합건축사사무소

다. 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량

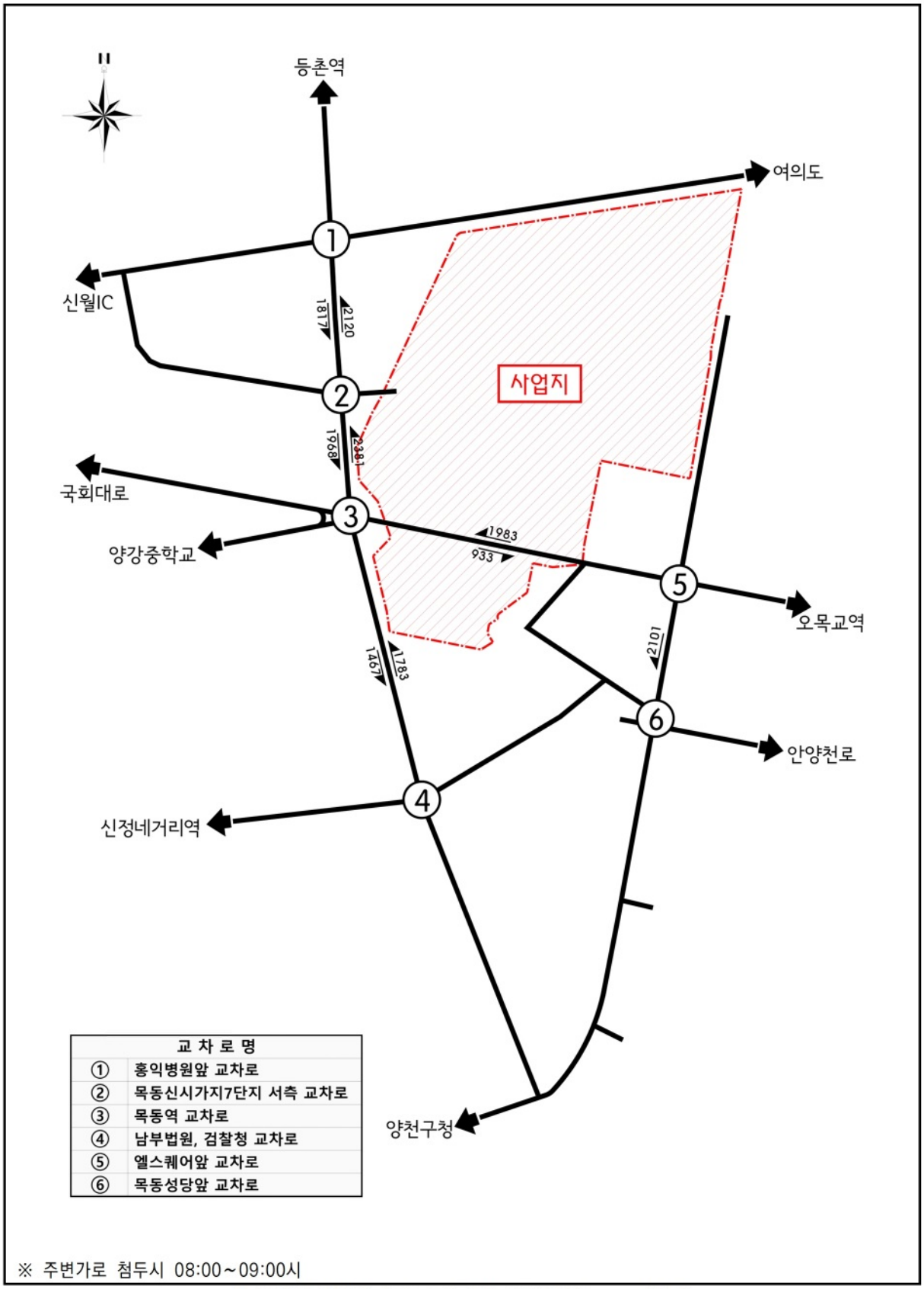
◦ 사업미시행시 가로 및 교차로의 교통량은 다음과 같다.



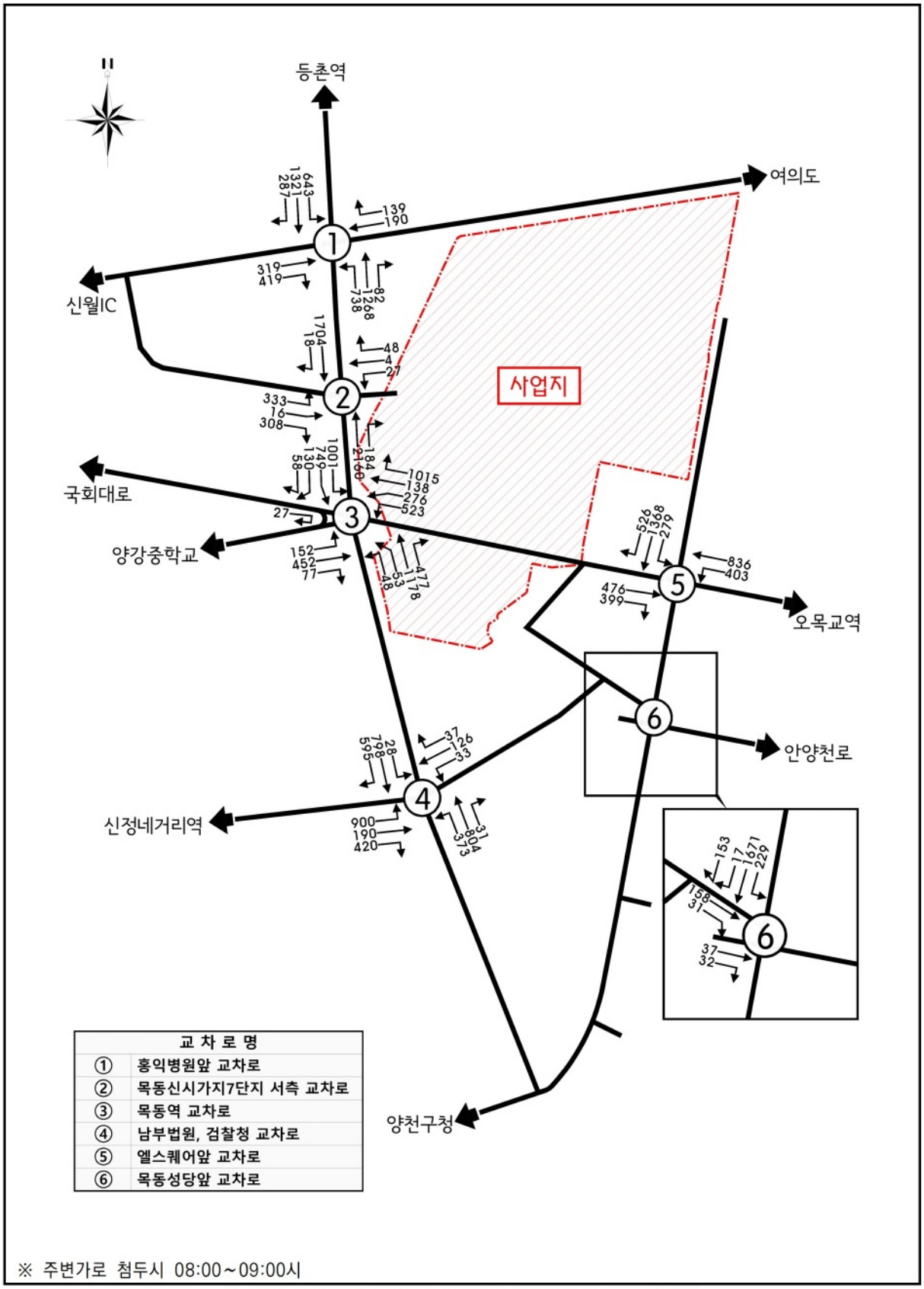
교 차 로 명	
①	홍익병원앞 교차로
②	목동신시가지7단지 서측 교차로
③	목동역 교차로
④	남부법원, 검찰청 교차로
⑤	엘스퀘어앞 교차로
⑥	목동성당앞 교차로

※ 주변가로 첨두시 08:00~09:00시

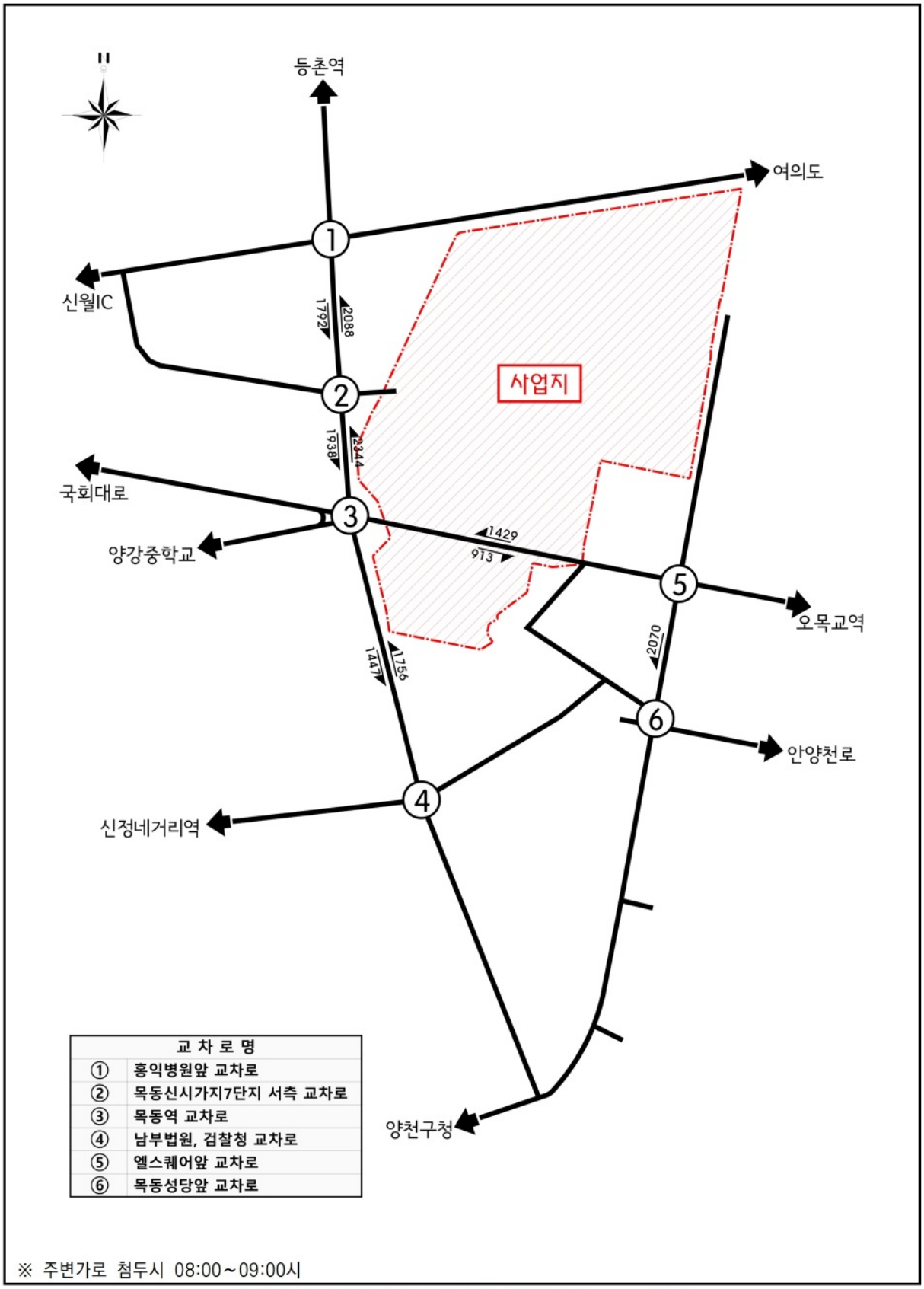
[사업미시행시 교차로 교통량도(2031년, pcu/h)]



[사업미시행시 가로 교통량도(2031년, pcu/h)]



[사업미시행시 교차로 교통량도(2033년, pcu/h)]



[사업미시행시 가로 교통량도(2033년, pcu/h)]

라. 사업미시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

◦ 사업미시행시 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 장래 목표연도인 2033년 평균통행속도는 11.3~32.1km/h로 서비스수준은 "C~F"로 나타났음.

[가로구간 서비스수준 분석결과(미시행시, 2031년)]

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	①홍익병원앞 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,817	17.5	E
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③목동역 교차로	0.17	Ⅲ	1,968	13.8	E
	③목동역 교차로 → ④남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,467	17.7	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	16.7	E
	④남부법원,검찰청 교차로 → ③목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,783	19.8	E
	③목동역 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	2,381	10.3	F
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ①홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,120	14.4	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	15.2	E
오목로	③목동역 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	933	21.6	D
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ③목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,983	20.7	D
목동서로	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ⑥목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	2,101	32.4	C

[가로구간 서비스수준 분석결과(미시행시, 2033년)]

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	①홍익병원앞 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,792	17.5	E
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③목동역 교차로	0.17	Ⅲ	1,938	13.9	E
	③목동역 교차로 → ④남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,447	18.0	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	16.8	E
	④남부법원,검찰청 교차로 → ③목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,756	19.8	E
	③목동역 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	2,344	11.1	F
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ①홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,088	14.5	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	15.6	E
오목로	③목동역 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	913	22.4	D
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ③목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,429	20.7	D
목동서로	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ⑥목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	2,070	32.5	C

◦ 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과, 장래 목표연도인 2033년 평균제어지체는 32.6~85.4 초/대로 서비스수준 "C~E"로 분석되었음.

[신호교차로 서비스수준 분석결과(미시행시, 2031년)]

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	5,484	73.6	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	4,945	53.7	D
③ 목동역 교차로	6,451	86.7	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	4,511	83.8	E
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	4,416	58.4	D
⑥ 목동성당앞 교차로	2,361	32.9	C

[신호교차로 서비스수준 분석결과(미시행시, 2033년)]

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	5,406	73.0	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	4,872	51.2	D
③ 목동역 교차로	6,354	85.4	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	4,448	83.3	E
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	4,344	56.8	D
⑥ 목동성당앞 교차로	2,328	32.6	C

3.2 사업시행시 교통수요 예측

3.2.1 접근방법

◦ 사업시행시 교통수요예측은 사업시행으로 인한 교통영향 정도를 분석하기 위한 과정으로 현황조사 자료와 상위계획 및 유사시설 원단위 자료를 토대로 사업시행에 따른 유발교통량을 예측하여 사업지 주변가로 및 교차로의 운영에 미치는 영향을 분석하고 이에 대한 분석 결과를 제시하는 것임.

◦ 대규모 개발사업의 시행이나 단일 건축물의 건설 등으로 인해 새롭게 유발되는 교통량이 주변 교통시설에 미치는 영향을 합리적이고 객관적인 방법으로 예측하여 발생 될 수 있는 주변가로 및 교차로의 교통소통과 안전상의 문제를 해소할 수 있는 계획을 수립하는 것이며 이를 위해서는 사업시행으로 인한 교통수요는 합리적으로 예측되어야 함.

◦ 사업시행으로 인한 발생교통량의 예측은 4단계 교통수요 예측 방법을 이용하였으며 각 과정에 대한 약술은 다음과 같음.

- 통행발생(Trip Generation): 현재 운영중에 있는 유사시설의 활동인구(상주, 상근 및 이용인구)를 분석하여 원단위를 도출한 후 이를 이용하여 사업시행으로 인해 발생되는 장래 1일 유·출입 통행량을 예측하는 단계
- 통행분포(Trip Distribution): 통행발생에서 구해진 유·출입 통행량을 다른 존에 분포시키며 각 접근별 방향별 통행분포비를 산정하는 단계
- 수단선택(Modal Split): 각 활동인구의 시간대별 유출입 분포 및 수단분담률, 평균재차인원을 분석·적용하여 사업시행으로 인한 통행발생량의 시간대별 교통수단별 통행량 예측
- 통행배분(Trip Assignment): 장래 본 사업지의 개발과는 무관하게 증가 될 사업미시행시의 예측 교통량에 본 사업시행으로 유발되는 교통량을 가로 및 교차로에 배분

3.2.2 통행발생

가. 활동인구 원단위

◦ 통행발생은 일반적으로 4단계 교통수요 예측기법 중 첫 번째 단계로서 사업시행으로 인해 발생되는 장래 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계이며 장래 시행으로 인한 통행발생량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 함.

◦ 사업의 시행으로 인한 활동인구를 산정하기 위해 본 사업지와 동일용도, 유사규모 시설에 대한 문헌자료의 현장조사 자료를 활용하여 가중 평균치를 적용하여 원단위를 산정하였음.

[유사시설의 활동인구 원단위]

구 분		유 사 시 설	세대수(세대), 연면적(m^2)	활동인구 원단위 (인/세대,인/1,000m^2)	
				상주(상근)인구	방문(이용)인구
공동주택	주거2	신길우성2차아파트 1)	120	3.14	1.06
		래미안목동아델리체 2)	284	3.20	1.01
		용산 더프라임 3)	74	3.63	1.09
		적 용 치	-	**3.25**	**1.03**
	주거3	신길우성2차아파트 1)	605	3.44	1.08
		래미안목동아델리체 2)	848	3.41	1.06
		용산 더프라임 3)	176	3.94	1.11
		적 용 치	-	**3.48**	**1.07**
	주거4	보라매경남아너스빌아파트 1)	88	3.97	1.13
		목동힐스테이트 2)	154	3.92	1.10
		용산 더프라임 3)	88	4.20	1.29
		적 용 치	-	**4.01**	**1.16**
	주거5	양천중앙하이츠 5)	154	4.00	1.14
		강서한강자이 6)	202	4.05	1.17
		옥수극동아파트 7)	360	4.10	1.16
		적 용 치	-	**4.06**	**1.16**

[표 계속]

구 분	유 사 시 설	세대수(세대), 연면적(m^2)	활동인구 원단위 (인/세대,인/1,000m^2)	
			상주(상근)인구	방문(이용)인구
근린생활시설	신길우성2차아파트 1)	1,972.96	28.89	277.99
	래미안목동아델리체 2)	3,294.26	26.80	276.12
	목동1차우성아파트 4)	275.28	19.50	203.94
	적 용 치	-	**27.18**	**273.2**

주 : 문헌자료 원단위는 본 과업의 분석기준연도(2023년)에 맞추어 보정한 수치이며, 적용치는 유사시설 자료의 가중평균치임.

자료 : 1) 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가,2022.11,㈜도시발전연구원
2) 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가,2022.07,㈜우리종합기술
3) 신용산역 북측1구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2021.11, ㈜에이디엘이앤씨
4) 목동우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가,2023.05,㈜우리종합기술
5) 목동2차우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가,2023.01,㈜우리종합기술
6) 유원제일2차아파트 재건축저입사업 교통영향평가,2021.05,㈜내일이엔시
7) 한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가,2021.05,㈜한솔알앤디

〈 이 하 여 백 〉

나. 장래 활동인구 예측

◦ 장래 이용인구에 대해서는 『2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 목적통행증가율 '23~'31년 -0.49%, '31~33년 -0.82%를 적용하였음.

[장래 사업지 1일 활동인구 예측 - 현황 유지시]

구 분		세대수(세대), 연면적(m^2)	활 동 인 구(인/일)				
			상주(상근)인구	방문(이용)인구		합 계	
				2031년	2033년	2031년	2033년
공동주택	주거2	720	2,340	713	698	3,053	3,038
	주거3	1,200	4,176	1,236	1,212	5,412	5,388
	주거4	630	2,526	706	693	3,232	3,219
	소계	2,550	9,042	2,655	2,603	11,697	11,645
근린생활시설		4,769.75	130	1,253	1,232	1,383	1,362
합계		-	9,172	3,908	3,835	13,080	13,007

[장래 사업지 1일 활동인구 예측 - 정비계획 완료시]

구 분		세대수(세대), 연면적(m^2)	활 동 인 구(인/일)				
			상주(상근)인구	방문(이용)인구		합 계	
				2031년	2033년	2031년	2033년
공동주택	주거2	1,102	3,582	1,091	1,069	4,673	4,651
	주거3	2,439	8,488	2,512	2,463	11,000	10,951
	주거4	500	2,005	560	550	2,565	2,555
	주거5	300	1,218	336	330	1,554	1,548
	소계	4,341	15,293	4,499	4,412	19,792	19,705
근린생활시설		5,900.00	160	1,549	1,524	1,709	1,684
합계		-	15,453	6,048	5,936	21,501	21,389

다. 목표연도 1일 총 통행량 예측

◦ 본 과업에서는 목표연도 통행량 예측을 위해 공동주택의 상주인구는 『2021년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시된 1인당 목적통행횟수(2031년:2.57, 2033년:2.76)를 적용하여 장래 통행량을 예측하였으며 공동주택의 방문인구 및 근린생활시설의 상근 및 이용인구에 대해서는 2.0통행/일을 적용하였으며, 근린생활시설의 이용인구에 대해서는 중복통행을 고려하여 70%를 적용하였음.

◦ 장래 목표연도 2033년 1일 활동인구 총 통행량을 살펴보면, 상주(상근)인구 42,604통행/일. 방문(이용)인구 10,958통행/일으로 총 53,562통행/일로 예측되었음.

[장래 사업지 1일 총 통행량 예측 - 현황 유지시]

(단위: 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(m^2)	2031년			2033년		
			상주(상근)	방문(이용)	계	상주(상근)	방문(이용)	계
공동주택	주거2	720	6,006	1,426	7,432	6,470	1,396	7,866
	주거3	1,200	10,716	2,472	13,188	11,546	2,424	13,970
	주거4	630	6,482	1,412	7,894	6,984	1,386	8,370
	소계	2,550	23,204	5,310	28,514	25,000	5,206	30,206
근린생활시설		4,769.75	260	1,754	2,014	260	1,726	1,986
합 계		-	23,464	7,064	30,528	25,260	6,932	32,192

[장래 사업지 1일 총 통행량 예측 - 정비계획 완료시]

(단위: 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(m^2)	2031년			2033년		
			상주(상근)	방문(이용)	계	상주(상근)	방문(이용)	계
공동주택	주거2	1,102	9,192	2,182	11,374	9,904	2,138	12,042
	주거3	2,439	21,782	5,024	26,806	23,468	4,926	28,394
	주거4	500	5,146	1,120	6,266	5,544	1,100	6,644
	주거5	300	3,126	672	3,798	3,368	660	4,028
	소계	4,341	39,246	8,998	48,244	42,284	8,824	51,108
근린생활시설		5,900.00	320	2,170	2,490	320	2,134	2,454
합 계		-	39,566	11,168	50,734	42,604	10,958	53,562

라. 활동인구 시간대별 유출입 분포 예측

◦ 통행목적별 시설별 활동인구 통행발생량에 시간대별 분포 비율을 적용하여 시간대별 통행분포를 예측하였으며 시간대별 유출입 분포비는 유사시설의 문헌조사 자료를 활용하여 예측하였음.

[활동인구 시간대별 유출입 분포비]

(단위: %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타		유입	유출	유입	유출	유입	유출
	유입	유출	유입	유출	유입	유출						
07:00 이전	0.0	14.0	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	0.0	0.1	0.1
07:00~08:00	0.0	35.4	0.0	42.9	1.1	2.3	0.0	0.0	23.0	0.0	0.8	0.6
08:00~09:00	0.0	40.3	0.0	37.7	2.3	6.9	1.4	1.4	41.3	0.0	2.3	1.7
09:00~10:00	0.0	7.3	0.0	5.2	1.1	4.6	4.1	1.4	18.5	0.0	4.0	3.2
10:00~11:00	0.0	2.4	0.0	3.9	2.3	8.0	5.4	4.1	6.3	0.0	6.1	5.7
11:00~12:00	0.0	0.6	0.0	1.2	6.9	10.3	6.8	6.8	0.9	0.0	8.1	7.3
12:00~13:00	0.0	0.0	1.3	0.0	4.6	6.9	5.4	5.4	0.6	0.0	9.8	9.2
13:00~14:00	0.6	0.0	1.3	0.0	9.3	8.1	9.5	8.1	1.7	0.0	9.2	8.6
14:00~15:00	0.6	0.0	2.6	0.0	10.4	9.3	12.2	9.5	1.1	0.0	8.6	8.5
15:00~16:00	1.8	0.0	3.9	0.0	11.5	8.1	12.2	10.8	0.6	0.3	9.1	9.1
16:00~17:00	3.7	0.0	7.8	0.0	13.8	10.3	10.8	12.2	0.0	1.8	9.5	9.4
17:00~18:00	6.7	0.0	18.2	0.0	13.8	11.5	9.5	9.5	0.0	5.5	9.4	9.2
18:00~19:00	23.2	0.0	19.5	0.0	10.3	6.9	8.1	6.8	0.0	17.4	9.6	9.9
19:00~20:00	25.0	0.0	18.2	0.0	6.9	3.4	8.1	8.1	0.0	24.3	7.5	8.5
20:00~21:00	22.0	0.0	14.3	0.0	3.4	2.3	5.4	10.8	0.6	36.9	4.3	5.8
21:00 이후	16.4	0.0	12.9	0.0	2.3	1.1	1.1	5.1	0.0	13.8	1.5	3.0
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주: 문헌조사자료

◦ 시간대별 유출입 분포비를 토대로 장래 목표연도 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과 다음과 같음.

[장래 시간대별 유출입 통행량(2031년) - 현황 유지시]

(단위: 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0	910	0	96	0	0	0	0	7	0	1	1
07:00~08:00	0	2,302	0	455	44	93	0	0	30	0	7	6
08:00~09:00	0	2,620	0	399	93	279	37	37	54	0	20	15
09:00~10:00	0	475	0	55	44	186	109	37	24	0	35	28
10:00~11:00	0	156	0	41	93	323	143	109	8	0	53	50
11:00~12:00	0	39	0	13	279	416	181	181	1	0	71	64
12:00~13:00	0	0	14	0	186	279	143	143	1	0	86	81
13:00~14:00	39	0	14	0	376	327	252	215	2	0	81	76
14:00~15:00	39	0	28	0	420	376	325	252	1	0	76	75
15:00~16:00	117	0	41	0	465	327	324	287	1	0	80	80
16:00~17:00	241	0	83	0	558	416	287	324	0	2	83	82
17:00~18:00	436	0	193	0	558	466	252	252	0	7	83	81
18:00~19:00	1,508	0	205	0	416	279	215	181	0	23	84	85
19:00~20:00	1,626	0	193	0	279	137	215	215	0	32	66	75
20:00~21:00	1,430	0	151	0	137	93	143	287	1	48	38	51
21:00 이후	1,066	0	137	0	93	44	29	135	0	18	13	27
합계	6,502	6,502	1,059	1,059	4,041	4,041	2,655	2,655	130	130	877	877

[장래 시간대별 유출입 통행량(2031년) - 정비계획 완료시]

(단위: 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0	1,540	0	163	0	0	0	0	9	0	1	1
07:00~08:00	0	3,893	0	768	75	157	0	0	37	0	9	7
08:00~09:00	0	4,431	0	676	157	472	63	63	65	0	25	18
09:00~10:00	0	803	0	93	75	314	184	63	30	0	43	35
10:00~11:00	0	264	0	70	157	547	243	184	10	0	66	62
11:00~12:00	0	66	0	22	472	704	306	306	1	0	88	79
12:00~13:00	0	0	23	0	314	472	243	243	1	0	106	100
13:00~14:00	66	0	23	0	636	554	427	364	3	0	100	94
14:00~15:00	66	0	47	0	711	636	551	427	2	0	94	92
15:00~16:00	198	0	70	0	786	554	549	486	1	1	98	99
16:00~17:00	407	0	140	0	943	704	486	551	0	3	103	102
17:00~18:00	737	0	326	0	943	784	427	427	0	9	102	100
18:00~19:00	2,551	0	350	0	704	472	364	306	0	28	104	107
19:00~20:00	2,749	0	326	0	472	232	364	364	0	39	82	93
20:00~21:00	2,419	0	256	0	232	157	243	486	1	58	47	63
21:00 이후	1,804	0	231	0	157	75	49	229	0	22	17	33
합계	10,997	10,997	1,792	1,792	6,834	6,834	4,499	4,499	160	160	1,085	1,085

[장래 시간대별 유출입 통행량(2033년) - 현황 유지시]

(단위: 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0	979	0	102	0	0	0	0	7	0	1	1
07:00~08:00	0	2,475	0	483	48	101	0	0	30	0	7	5
08:00~09:00	0	2,818	0	424	101	302	36	36	54	0	20	15
09:00~10:00	0	510	0	58	48	202	107	36	24	0	35	28
10:00~11:00	0	168	0	44	101	351	141	107	8	0	53	49
11:00~12:00	0	42	0	13	302	452	177	177	1	0	70	63
12:00~13:00	0	0	15	0	202	302	141	141	1	0	84	80
13:00~14:00	42	0	15	0	408	355	247	211	2	0	79	75
14:00~15:00	42	0	29	0	456	408	316	247	1	0	75	73
15:00~16:00	126	0	44	0	504	355	318	281	1	0	78	79
16:00~17:00	259	0	88	0	605	452	281	318	0	2	82	81
17:00~18:00	468	0	205	0	605	504	247	247	0	7	81	79
18:00~19:00	1,622	0	217	0	452	302	211	177	0	23	83	85
19:00~20:00	1,748	0	205	0	302	149	211	211	0	32	65	74
20:00~21:00	1,538	0	161	0	149	101	141	281	1	48	37	50
21:00 이후	1,147	0	145	0	101	48	29	133	0	18	13	26
합계	6,992	6,992	1,124	1,124	4,384	4,384	2,603	2,603	130	130	863	863

[장래 시간대별 유출입 통행량(2033년) - 정비계획 완료시]

(단위: 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0	1,656	0	173	0	0	0	0	9	0	1	1
07:00~08:00	0	4,186	0	815	82	171	0	0	37	0	9	7
08:00~09:00	0	4,766	0	717	171	512	62	62	65	0	24	18
09:00~10:00	0	863	0	99	82	341	181	62	30	0	43	34
10:00~11:00	0	284	0	74	171	593	238	181	10	0	65	61
11:00~12:00	0	71	0	23	512	764	300	300	1	0	86	78
12:00~13:00	0	0	25	0	341	512	238	238	1	0	106	99
13:00~14:00	71	0	25	0	690	601	419	357	3	0	98	92
14:00~15:00	71	0	49	0	771	690	540	419	2	0	92	91
15:00~16:00	213	0	74	0	853	601	538	476	1	1	97	97
16:00~17:00	438	0	148	0	1,020	764	476	540	0	3	101	100
17:00~18:00	792	0	346	0	1,023	849	419	419	0	9	101	98
18:00~19:00	2,744	0	371	0	764	512	357	300	0	28	102	106
19:00~20:00	2,956	0	346	0	512	252	357	357	0	39	80	91
20:00~21:00	2,602	0	272	0	252	171	238	476	1	58	46	62
21:00 이후	1,939	0	245	0	171	82	49	225	0	22	16	32
합계	11,826	11,826	1,901	1,901	7,415	7,415	4,412	4,412	160	160	1,067	1,067

3.2.3 수단분담

가. 교통수단 분담률 예측

◦ 사업지 목표연도의 교통수단별 분담률을 예측하기 위해서는 유사시설 문헌조사 자료를 토대로 교통수단 분담률을 도출하였으며, 목표연도의 교통수단 분담률을 예측하기 위해 『2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시한 장래 교통수단별 분담률 증가율을 적용하여 예측하였음.

[교통수단별 수단분담증가율]

(단위: %)

구 분		승용차	택 시	버 스	지하철	도보 및 기타
수단분담 증가율	2023~2031년	-0.30	-0.37	-0.29	0.24	-0.68
	2031~2033년	-0.45	-0.56	-0.66	-0.76	-0.68

자료 : 2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원

[장래 교통수단 분담률 예측]

(단위: %)

구 분			승용차	택 시	버 스	지하철	도보 및 기타	합 계
공동주택	통 근	2023년	34.9	4.9	21.3	31.2	7.7	100.0
		2031년	34.5	4.8	21.1	32.2	7.4	100.0
		2033년	34.7	4.8	21.1	32.1	7.3	100.0
	통 학	2023년	9.0	2.7	26.3	30.6	31.4	100.0
		2031년	9.0	2.7	26.2	31.8	30.4	100.0
		2033년	9.0	2.6	26.2	31.7	30.5	100.0
	기 타	2023년	28.8	7.2	21.9	30.4	11.8	100.0
		2031년	28.5	7.1	21.7	31.4	11.3	100.0
		2033년	28.6	7.1	21.7	31.4	11.2	100.0
	방문인구	2023년	31.1	6.7	17.2	25.2	19.8	100.0
		2031년	30.9	6.6	17.2	26.2	19.1	100.0
		2033년	31.0	6.6	17.2	26.1	19.1	100.0
근린생활시설	상근인구	2023년	21.2	5.7	22.5	31.2	19.6	100.0
		2031년	21.0	5.6	22.3	32.3	18.8	100.0
		2033년	21.1	5.6	22.3	32.3	18.7	100.0
	방문인구	2023년	8.7	2.6	9.3	12.1	67.5	100.0
		2031년	8.7	2.6	9.5	12.8	66.4	100.0
		2033년	8.7	2.6	9.5	12.8	66.4	100.0

나. 시간대별·수단별 통행량 예측

◦ 장래 목표연도 수단분담률과 시간대별 활동인구를 토대로 장래 목표연도별 수단별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음.

[시간대별 수단별 통행량 예측(2031년) - 현황 유지시]

(단위: 통행/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	총 계
07:00이전	2	323	0	46	2	217	2	324	2	97	8	1,007	1,015
07:00~08:00	19	864	5	128	18	625	24	916	15	323	81	2,856	2,937
08:00~09:00	53	1,033	13	157	40	725	59	1,071	39	364	204	3,350	3,554
09:00~10:00	55	235	12	40	36	164	55	243	54	99	212	781	993
10:00~11:00	78	188	17	39	52	138	76	200	74	114	297	679	976
11:00~12:00	142	195	35	46	99	139	144	202	112	131	532	713	1,245
12:00~13:00	105	131	25	31	78	94	111	134	111	113	430	503	933
13:00~14:00	207	166	48	39	144	115	213	169	152	129	764	618	1,382
14:00~15:00	243	192	56	46	170	132	249	194	171	139	889	703	1,592
15:00~16:00	284	189	63	44	200	128	292	188	189	145	1,028	694	1,722
16:00~17:00	346	226	74	53	251	154	365	227	216	164	1,252	824	2,076
17:00~18:00	412	219	84	52	315	154	454	225	257	156	1,522	806	2,328
18:00~19:00	731	148	123	35	507	105	749	153	318	127	2,428	568	2,996
19:00~20:00	731	119	118	28	497	81	737	119	296	112	2,379	459	2,838
20:00~21:00	594	130	92	30	400	85	594	127	220	107	1,900	479	2,379
21:00이후	417	61	63	14	287	40	426	58	145	51	1,338	224	1,562
합 계	4,419	4,419	828	828	3,096	3,096	4,550	4,550	2,371	2,371	15,264	15,264	30,528

[시간대별 수단별 통행량 예측(2031년) - 정비계획 완료시]

(단위: 통행/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	총 계
07:00이전	2	547	0	78	2	367	3	548	3	164	10	1,704	1,714
07:00~08:00	30	1,460	7	217	25	1,056	37	1,549	22	543	121	4,825	4,946
08:00~09:00	80	1,748	20	266	62	1,226	89	1,810	59	610	310	5,660	5,970
09:00~10:00	88	397	20	68	59	276	88	408	77	159	332	1,308	1,640
10:00~11:00	128	316	30	67	84	231	124	335	110	178	476	1,127	1,603
11:00~12:00	238	326	56	76	164	233	239	340	170	202	867	1,177	2,044
12:00~13:00	176	219	42	53	127	154	184	224	158	165	687	815	1,502
13:00~14:00	348	278	80	65	242	193	355	281	230	195	1,255	1,012	2,267
14:00~15:00	408	321	93	75	286	220	416	324	268	215	1,471	1,155	2,626
15:00~16:00	477	317	106	74	334	213	491	315	294	221	1,702	1,140	2,842
16:00~17:00	581	381	125	89	421	259	612	379	340	252	2,079	1,360	3,439
17:00~18:00	694	366	142	88	528	255	762	374	409	237	2,535	1,320	3,855
18:00~19:00	1,234	244	208	59	855	171	1,263	251	513	188	4,073	913	4,986
19:00~20:00	1,233	194	199	44	838	131	1,243	193	480	166	3,993	728	4,721
20:00~21:00	1,004	212	155	48	673	137	1,004	203	362	164	3,198	764	3,962
21:00이후	705	100	106	22	485	63	719	95	243	79	2,258	359	2,617
합 계	7,426	7,426	1,389	1,389	5,185	5,185	7,629	7,629	3,738	3,738	25,367	25,367	50,734

[시간대별 수단별 통행량 예측(2033년) - 현황 유지시]

(단위: 통행/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	총 계
07:00이전	2	349	0	50	2	232	2	347	2	104	8	1,082	1,090
07:00~08:00	20	932	5	139	18	671	26	980	16	342	85	3,064	3,149
08:00~09:00	53	1,116	14	170	42	778	61	1,145	41	386	211	3,595	3,806
09:00~10:00	55	253	13	43	36	176	55	260	55	102	214	834	1,048
10:00~11:00	80	200	17	42	53	146	79	212	74	119	303	719	1,022
11:00~12:00	147	205	35	48	104	146	150	214	114	134	550	747	1,297
12:00~13:00	110	137	26	32	80	98	117	142	110	114	443	523	966
13:00~14:00	217	174	49	41	151	120	221	176	155	130	793	641	1,434
14:00~15:00	253	200	58	47	176	138	257	202	175	141	919	728	1,647
15:00~16:00	298	196	66	46	209	133	306	194	192	146	1,071	715	1,786
16:00~17:00	364	235	79	55	265	161	384	236	223	166	1,315	853	2,168
17:00~18:00	438	229	89	55	334	161	479	234	266	158	1,606	837	2,443
18:00~19:00	784	153	132	36	541	109	797	159	331	130	2,585	587	3,172
19:00~20:00	782	121	127	29	530	82	784	121	308	113	2,531	466	2,997
20:00~21:00	638	130	99	30	427	86	634	127	229	107	2,027	480	2,507
21:00이후	450	61	68	14	308	39	456	59	153	52	1,435	225	1,660
합 계	4,691	4,691	877	877	3,276	3,276	4,808	4,808	2,444	2,444	16,096	16,096	32,192

[시간대별 수단별 통행량 예측(2033년) - 정비계획 완료시]

(단위: 통행/시)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	총 계
07:00이전	2	590	0	84	2	395	3	586	3	175	10	1,830	1,840
07:00~08:00	32	1,575	8	234	27	1,135	39	1,657	22	578	128	5,179	5,307
08:00~09:00	84	1,886	21	288	64	1,317	94	1,936	59	648	322	6,075	6,397
09:00~10:00	89	428	21	74	60	296	89	435	77	166	336	1,399	1,735
10:00~11:00	131	336	31	72	86	245	127	354	109	186	484	1,193	1,677
11:00~12:00	247	345	58	80	171	246	250	358	173	207	899	1,236	2,135
12:00~13:00	183	229	44	55	133	161	191	236	160	168	711	849	1,560
13:00~14:00	364	291	84	69	253	200	370	294	235	196	1,306	1,050	2,356
14:00~15:00	425	335	97	79	298	231	434	338	271	217	1,525	1,200	2,725
15:00~16:00	500	328	111	77	351	221	513	325	301	224	1,776	1,175	2,951
16:00~17:00	614	396	131	93	445	270	645	395	348	253	2,183	1,407	3,590
17:00~18:00	738	384	151	92	562	267	807	392	423	240	2,681	1,375	4,056
18:00~19:00	1,324	254	223	61	913	179	1,344	262	534	190	4,338	946	5,284
19:00~20:00	1,321	199	213	46	894	134	1,322	197	501	163	4,251	739	4,990
20:00~21:00	1,077	214	167	48	720	138	1,069	205	378	162	3,411	767	4,178
21:00이후	760	101	115	23	521	65	769	96	255	76	2,420	361	2,781
합 계	7,891	7,891	1,475	1,475	5,500	5,500	8,066	8,066	3,849	3,849	26,781	26,781	53,562

다. 사업지 발생교통량 예측

◦ 위에서 도출된 각 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 산정하기 위해서는 각 교통수단별로 추정된 통행량을 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하며, 도보 및 기타 통행량은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 대중교통수단인 버스는 이미 그 노선과 배차간격이 고정되어 가로교통량 증가에는 영향을 미치지 못할 것으로 판단되어 제외하였음.

◦ 따라서, 사업지 발생교통량 추정은 실제 유발효과를 가져오는 승용차와 택시에 한해 발생교통량을 추정하였음.

[교통수단별 평균재차인원]

(단위: 인/대)

구 분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.41	1.48
	방문인구	1.45	1.55
근린생활시설	상근인구	1.39	1.31
	이용인구	1.44	1.52

주 : 문헌조사 자료

◦ 차종별 평균 재차인원을 적용한 장래 목표연도별 발생교통량을 추정한 결과는 다음과 같음.

[장래 사업지 발생교통량 예측결과]

(단위: 대/시)

구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
2031년	사업지 및 주변가로 첨두시	현황유지시(Ⓐ)	38	736	9	106	47	842	889
		정비계획완료시(Ⓑ)	57	1,244	14	181	71	1,425	1,496
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	19	508	5	75	24	583	607
	1일 발생량	현황유지시(Ⓐ)	3,133	3,133	557	557	3,690	3,690	7,380
		정비계획완료시(Ⓑ)	5,257	5,257	936	936	6,193	6,193	12,386
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	2,124	2,124	379	379	2,503	2,503	5,006
2033년	사업지 및 주변가로 첨두시	현황유지시(Ⓐ)	40	794	10	115	50	909	959
		정비계획완료시(Ⓑ)	60	1,341	15	196	75	1,537	1,612
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	20	547	5	81	25	628	653
	1일 발생량	현황유지시(Ⓐ)	3,323	3,323	589	589	3,912	3,912	7,824
		정비계획완료시(Ⓑ)	5,587	5,587	993	993	6,580	6,580	13,160
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	2,264	2,264	404	404	2,668	2,668	5,336

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 발생교통량 예측(2031년) - 현황 유지시]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	230	0	31	1	261	262
07:00-08:00시	14	615	4	87	18	702	720
08:00-09:00시	38	736	9	106	47	842	889
09:00-10:00시	39	167	9	27	48	194	242
10:00-11:00시	53	134	12	27	65	161	226
11:00-12:00시	100	138	24	31	124	169	293
12:00-13:00시	74	92	16	21	90	113	203
13:00-14:00시	146	117	32	26	178	143	321
14:00-15:00시	174	135	37	30	211	165	376
15:00-16:00시	200	133	42	29	242	162	404
16:00-17:00시	245	159	49	35	294	194	488
17:00-18:00시	292	155	56	34	348	189	537
18:00-19:00시	519	105	83	24	602	129	731
19:00-20:00시	520	84	79	19	599	103	702
20:00-21:00시	421	91	63	20	484	111	595
21시 이후	297	42	42	10	339	52	391
합 계	3,133	3,133	557	557	3,690	3,690	7,380

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 발생교통량 예측(2031년) - 정비계획 완료시]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	389	0	53	1	442	443
07:00-08:00시	22	1,039	5	147	27	1,186	1,213
08:00-09:00시	57	1,244	14	181	71	1,425	1,496
09:00-10:00시	61	282	14	47	75	329	404
10:00-11:00시	89	223	19	45	108	268	376
11:00-12:00시	168	230	37	51	205	281	486
12:00-13:00시	123	155	28	36	151	191	342
13:00-14:00시	245	196	53	43	298	239	537
14:00-15:00시	288	226	63	50	351	276	627
15:00-16:00시	336	222	70	49	406	271	677
16:00-17:00시	410	268	84	59	494	327	821
17:00-18:00시	491	257	95	59	586	316	902
18:00-19:00시	876	171	143	40	1,019	211	1,230
19:00-20:00시	876	137	134	30	1,010	167	1,177
20:00-21:00시	713	148	105	31	818	179	997
21시 이후	501	70	72	15	573	85	658
합 계	5,257	5,257	936	936	6,193	6,193	12,386

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 발생교통량 예측(2033년) - 현황 유지시]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	248	0	34	1	282	283
07:00-08:00시	14	664	4	94	18	758	776
08:00-09:00시	40	794	10	115	50	909	959
09:00-10:00시	39	180	10	29	49	209	258
10:00-11:00시	55	142	12	29	67	171	238
11:00-12:00시	103	144	23	32	126	176	302
12:00-13:00시	77	97	17	21	94	118	212
13:00-14:00시	153	123	32	27	185	150	335
14:00-15:00시	178	140	39	31	217	171	388
15:00-16:00시	211	138	44	30	255	168	423
16:00-17:00시	257	166	52	38	309	204	513
17:00-18:00시	310	161	59	36	369	197	566
18:00-19:00시	557	108	89	24	646	132	778
19:00-20:00시	555	85	85	19	640	104	744
20:00-21:00시	453	91	67	20	520	111	631
21시 이후	320	42	46	10	366	52	418
합 계	3,323	3,323	589	589	3,912	3,912	7,824

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 발생교통량 예측(2033년) - 정비계획 완료시]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	420	0	57	1	477	478
07:00-08:00시	23	1,121	6	159	29	1,280	1,309
08:00-09:00시	60	1,341	15	196	75	1,537	1,612
09:00-10:00시	62	304	15	51	77	355	432
10:00-11:00시	91	238	20	48	111	286	397
11:00-12:00시	174	243	38	53	212	296	508
12:00-13:00시	128	162	29	37	157	199	356
13:00-14:00시	256	205	56	46	312	251	563
14:00-15:00시	300	236	65	52	365	288	653
15:00-16:00시	353	230	74	51	427	281	708
16:00-17:00시	433	280	88	62	521	342	863
17:00-18:00시	522	270	101	62	623	332	955
18:00-19:00시	940	178	151	41	1,091	219	1,310
19:00-20:00시	938	140	144	31	1,082	171	1,253
20:00-21:00시	765	149	113	31	878	180	1,058
21시 이후	541	70	78	16	619	86	705
합 계	5,587	5,587	993	993	6,580	6,580	13,160

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 순수 발생교통량 예측(2031년)]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	0	159	0	22	0	181	181
07:00-08:00시	8	424	1	60	9	484	493
08:00-09:00시	19	508	5	75	24	583	607
09:00-10:00시	22	115	5	20	27	135	162
10:00-11:00시	36	89	7	18	43	107	150
11:00-12:00시	68	92	13	20	81	112	193
12:00-13:00시	49	63	12	15	61	78	139
13:00-14:00시	99	79	21	17	120	96	216
14:00-15:00시	114	91	26	20	140	111	251
15:00-16:00시	136	89	28	20	164	109	273
16:00-17:00시	165	109	35	24	200	133	333
17:00-18:00시	199	102	39	25	238	127	365
18:00-19:00시	357	66	60	16	417	82	499
19:00-20:00시	356	53	55	11	411	64	475
20:00-21:00시	292	57	42	11	334	68	402
21시 이후	204	28	30	5	234	33	267
합 계	2,124	2,124	379	379	2,503	2,503	5,006

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

[시간대별 순수 발생교통량 예측(2033년)]

(단위: 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	0	172	0	23	0	195	195
07:00-08:00시	9	457	2	65	11	522	533
08:00-09:00시	20	547	5	81	25	628	653
09:00-10:00시	23	124	5	22	28	146	174
10:00-11:00시	36	96	8	19	44	115	159
11:00-12:00시	71	99	15	21	86	120	206
12:00-13:00시	51	65	12	16	63	81	144
13:00-14:00시	103	82	24	19	127	101	228
14:00-15:00시	122	96	26	21	148	117	265
15:00-16:00시	142	92	30	21	172	113	285
16:00-17:00시	176	114	36	24	212	138	350
17:00-18:00시	212	109	42	26	254	135	389
18:00-19:00시	383	70	62	17	445	87	532
19:00-20:00시	383	55	59	12	442	67	509
20:00-21:00시	312	58	46	11	358	69	427
21시 이후	221	28	32	6	253	34	287
합 계	2,264	2,264	404	404	2,668	2,668	5,336

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

3.2.4 통행배분(Trip Assignment)

가. 통행배분의 개요

◦ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함.

교통영향평가와 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있음.

◦ 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량 중 75%가량의 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 지리적인 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

◦ 둘째, 대상지역주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입차량의 방향별 이용율을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근방향에 따라 배정해 주는 방법

◦ 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용률을 그대로 적용할 때 보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 수도 있음.

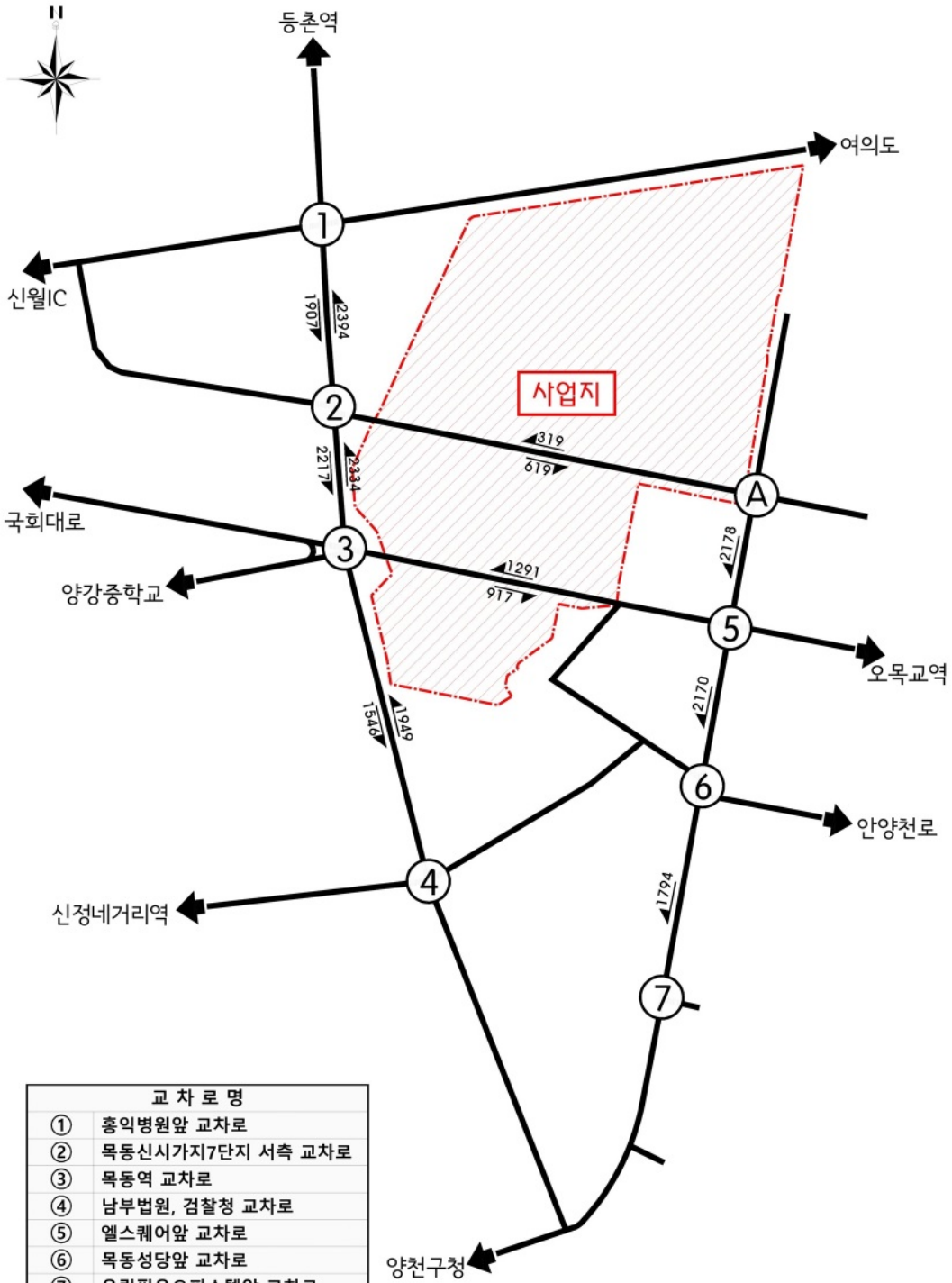
◦ 위에서 의거한 교통량 배정방법의 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음.

◦ 따라서, 본 교통성검토의 각 가로별 유출입 교통량 접근규모는 가로별 유출입 접근강도를 고려해 설정하여 발생교통량을 비율에 따라 각 가로에 목표연도(2031년,2033년)로 나누어 배정하였으며, 장래 사업시행시 교통량 예측결과는 다음과 같음.

나. 사업시행시 교통수요 예측 결과



[사업시행시 교차로 교통량도(2031년, pcu/h)]



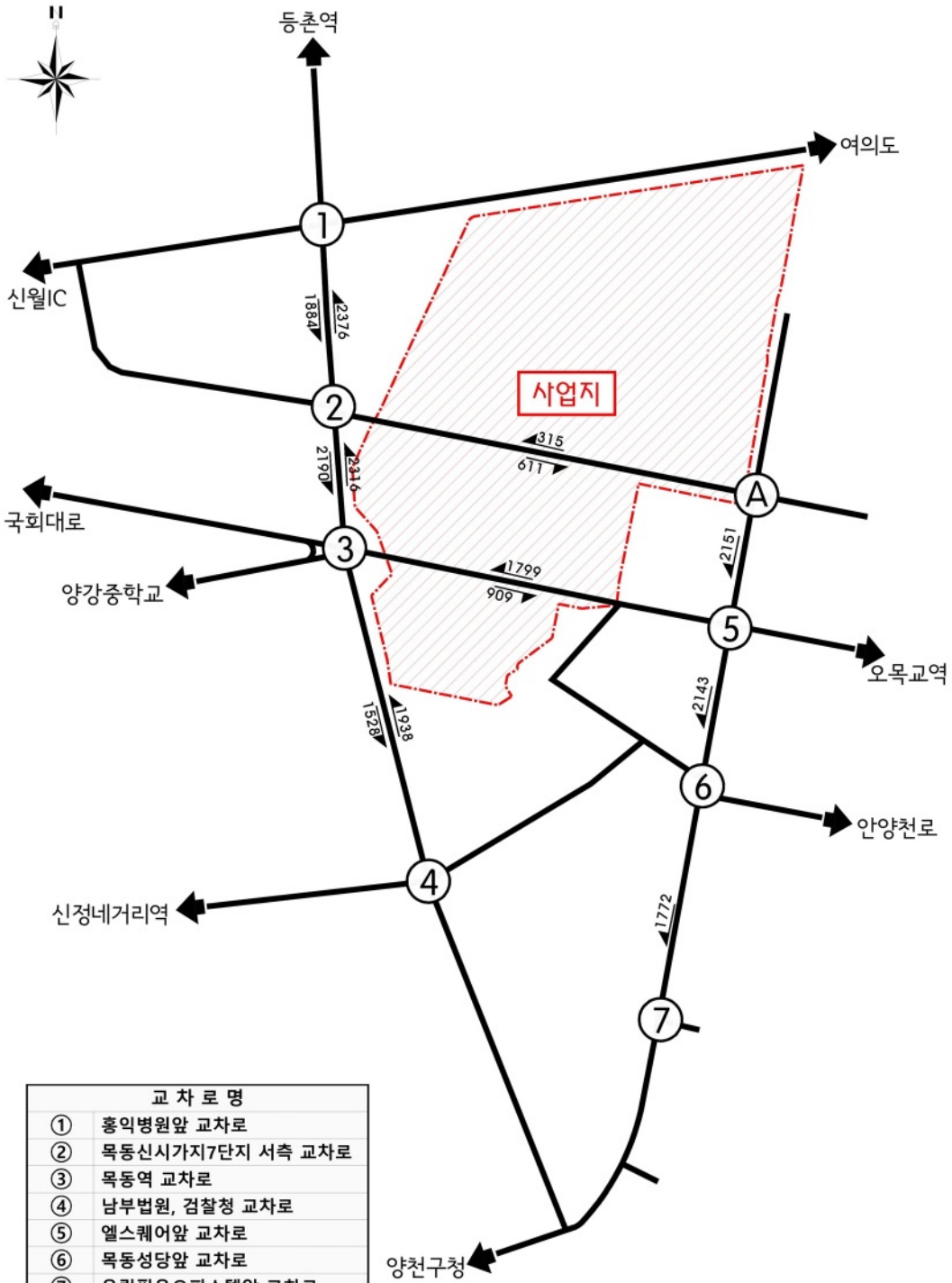
교 차 로 명	
①	홍익병원앞 교차로
②	목동신시가지7단지 서측 교차로
③	목동역 교차로
④	남부법원, 검찰청 교차로
⑤	엘스퀘어앞 교차로
⑥	목동성당앞 교차로
⑦	우림필유오피스텔앞 교차로
Ⓐ	목동7단지 교차로

※ 주변가로 첨두시 08:00~09:00시

[사업시행시 가로 교통량도(2031년, pcu/h)]



[사업시행시 교차로 교통량도(2033년, pcu/h)]



교 차 로 명	
①	홍익병원앞 교차로
②	목동신시가지7단지 서측 교차로
③	목동역 교차로
④	남부법원, 검찰청 교차로
⑤	엘스퀘어앞 교차로
⑥	목동성당앞 교차로
⑦	우림필유오피스텔앞 교차로
Ⓐ	목동7단지 교차로

※ 주변가로 첨두시 08:00~09:00시

[사업시행시 가로 교통량도(2033년, pcu/h)]

다. 사업시행시 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

◦ 사업시행시 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 장래 목표연도인 2033년 평균통행속도는 9.1~32.1km/h로 서비스수준 "C~F"로 나타났음.

[가로구간 서비스수준 분석결과(시행시, 2031년)]

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	①홍익병원앞 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,907	17.2	E
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③목동역 교차로	0.17	Ⅲ	2,217	12.4	E
	③목동역 교차로 → ④남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,546	13.5	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	14.2	E
	④남부법원,검찰청 교차로 → ③목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,949	18.9	E
	③목동역 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	2,334	8.3	F
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ①홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,394	13.5	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	13.7	E
오목로	③목동역 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	917	22.0	D
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ③목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,291	20.7	D
목동서로	Ⓐ목동7단지 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.34	Ⅲ	2,178	29.7	C
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ⑥목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	2,170	31.7	C
	⑥목동성당앞 교차로 → ⑦우림필유오피스텔앞 교차로	0.27	Ⅲ	1,794	25.0	D

[가로구간 서비스수준 분석결과(시행시, 2033년)]

구 간		구간 길이 (㎞)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	평균 통행 속도 (Km/h)	서비스 수준 (LOS)
목동로	①홍익병원앞 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.24	Ⅲ	1,884	17.3	E
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ③목동역 교차로	0.17	Ⅲ	2,190	12.5	E
	③목동역 교차로 → ④남부법원,검찰청 교차로	0.42	Ⅲ	1,528	14.2	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	14.5	E
	④남부법원,검찰청 교차로 → ③목동역 교차로	0.42	Ⅲ	1,938	18.9	E
	③목동역 교차로 → ②목동신시가지7단지 서측 교차로	0.17	Ⅲ	2,316	9.1	F
	②목동신시가지7단지 서측 교차로 → ①홍익병원앞 교차로	0.24	Ⅲ	2,376	13.6	E
	구간전체	0.83	Ⅲ	-	14.1	E
오목로	③목동역 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.48	Ⅲ	909	22.4	D
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ③목동역 교차로	0.48	Ⅲ	1,799	20.7	D
목동서로	Ⓐ목동7단지 교차로 → ⑤엘스퀘어앞 교차로	0.34	Ⅲ	2,151	29.8	C
	⑤엘스퀘어앞 교차로 → ⑥목동성당앞 교차로	0.55	Ⅲ	2,143	32.1	C
	⑥목동성당앞 교차로 → ⑦우림필유오피스텔앞 교차로	0.27	Ⅲ	1,772	24.8	D

◦ 사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과, 장래 목표연도인 2033년 평균제어지체는 18.3~92.5초/대로 서비스수준 "B~E"로 분석되었음.

[신호교차로 서비스수준 분석결과(시행시, 2031년)]

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	5,905	80.7	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	5,409	58.1	D
③ 목동역 교차로	6,706	98.2	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	4,931	92.3	E
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	4,372	58.1	D
⑥ 목동성당앞 교차로	2,549	37.3	C
⑦ 우림필유오피스텔앞 교차로	2,832	18.4	B
Ⓐ 목동7단지 교차로	3,234	26.0	B

[신호교차로 서비스수준 분석결과(시행시, 2033년)]

교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 홍익병원앞 교차로	5,844	79.6	E
② 목동신시가지7단지 서측 교차로	5,354	57.9	D
③ 목동역 교차로	6,635	92.5	E
④ 남부법원,검찰청 교차로	4,904	90.8	E
⑤ 엘스퀘어앞 교차로	4,321	57.8	D
⑥ 목동성당앞 교차로	2,534	37.8	C
⑦ 우림필유오피스텔앞 교차로	2,815	18.3	B
Ⓐ 목동7단지 교차로	3,194	25.7	B

3.3 주차수요예측

◦ 『교통영향평가 수립 지침, 국토교통부』제15조 제2항의 규정에 의하면 주차수요 예측기법은 특별한 사유가 없는 한 원단위법에 의하도록 규정하고 있고, P요소법은 자료의 수집, 계수 도입 등의 문제로 산출이 불가능하므로 주차수요예측에서 제외토록 하겠음.

◦ 따라서, 본 분석에서는 법정주차대수를 산정하고 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 본 분석 목표연도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함.

3.3.1 법정주차대수 산정

가. 법정주차대수 산정 기준

◦ 주차시설 설치기준은 주차장법 및 동시행령, 시행규칙 및 지방자치단체의 조례에 규정되어 있으므로, 본 사업지의 법정 주차대수 산출은 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 01. 21, 대통령령 제35222호』과 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025. 07. 14』에 따라 법정주차대수를 산정하였음.

[주택건설기준등에 관한 규정]

주택규모별 (전용면적:㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역	전용면적 (㎡)	설치기준
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60 이하	0.7대/세대
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85	60 이상	1.0대/세대

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조1항, 2025. 01. 21, 대통령령 제35222호

[부설주차장의 설치대상시설물의 종류 및 설치기준(별표2)]

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

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례,2025. 07. 14, 제20조1항 관련, [별표2]부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준

나. 법정주차대수 산정결과

◦ 법정주차대수 산정결과, 총 5,062대로 산정되었음.

[법정주차 산정결과]

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	부설주차장 설치기준			법정주차대수 산정대수(대)			법정주차대수(대)
						주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	
						대/㎡	대/세대		면적 기준	세대 기준		
공동주택	임대	59형	345	59.99	20,696.55	75	0.7	0.8	276.0	241.5	276.0	276.0
		74형	55	74.99	4,124.45	75	1.0	1.0	55.0	55.0	55.0	55.0
		84형	31	84.99	2,634.69	75	1.0	1.0	35.1	31.0	31.0	35.1
	분양	59형	757	59.99	45,412.43	75	0.7	0.8	605.5	529.9	605.6	605.6
		74형	555	74.99	41,619.45	75	1.0	1.0	554.9	555.0	555.0	555.0
		84형	1,798	84.99	152,812.02	75	1.0	1.0	2,037.5	1,798.0	1,798.0	2,037.5
		102형	250	102.99	25,747.50	65	1.0	1.0	396.1	250.0	250.0	396.1
		114형	250	114.99	28,747.50	65	1.0	1.0	442.3	250.0	250.0	442.3
		124형	200	124.99	24,998.00	65	1.0	1.0	384.6	200.0	200.0	384.6
		149형	100	149.99	14,999.00	65	1.0	1.0	230.8	100.0	100.0	230.8
	소계		4,341	-	-	-	-	-	-	-	-	5,018
근린생활시설			5,900.00	-	5,900.00	-	-	134	-	-	44	44
합 계			-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,062

3.3.2 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

가. 주차발생원단위법 수요예측 방법

◦ 주차발생원단위법은 기존 건물에 대한 용도별 건물연면적당 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 주차수요를 추정하며, 조사당시 첨두1시간 동안의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래에도 변하지 않는다는 가정하에 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음.

[주차발생 원단위법 산정 방법]

공 식	변수설명
$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$	-Pd: 주차수요(면) -U: 첨두시 건물연면적 1,000㎡당 주차발생량 -F: 계획건물 연면적(㎡) -e: 주차이용 효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times \text{주차장운영시간}}$

나. 용도별 주차발생원단위

[유사시설 주차발생원단위]

구 분	유 사 시 설	세대수(세대),연면적(m^2)	주차발생 원단위 (대/세대,대/1,000m^2)
주거2	신길우성2차아파트 1)	120	1.08
	래미안목동아델리체 2)	284	1.12
	용산 더프라임 3)	74	1.11
	적 용 치	-	**1.11**
주거3	신길우성2차아파트 1)	605	1.22
	래미안목동아델리체 2)	848	1.17
	용산 더프라임 3)	176	1.29
	적 용 치	-	**1.21**
주거4	보라매경남아너스빌아파트 1)	88	1.38
	목동힐스테이트 2)	154	1.36
	용산 더프라임 3)	88	1.63
	적 용 치	-	**1.44**
주거5	양천중앙하이츠 5)	154	1.58
	강서한강자이 6)	202	1.52
	옥수극동아파트 7)	360	1.55
	적 용 치	-	**1.55**
근린생활시설	신길우성2차아파트 1)	1,972.96	5.6
	래미안목동아델리체 2)	3,294.26	7.22
	목동1차우성아파트 4)	275.28	6.52
	적 용 치	-	**6.61**

주 : 문헌자료 원단위는 본 과업의 분석기준연도(2023년)에 맞추어 보정한 수치이며, 적용치는 유사시설 자료의 가중평균치임.

자료 : 1) 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가,2022.11,㈜도시발전연구원
2) 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가,2022.07,㈜우리종합기술
3) 신용산역 북측1구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2021.11, ㈜에이디엘이앤씨
4) 목동우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가,2023.05,㈜우리종합기술
5) 목동2차우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가,2023.01,㈜우리종합기술
6) 유원제일2차아파트 재건축저입사업 교통영향평가,2021.05,㈜내일이엔시
7) 한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가,2021.05,㈜한솔알앤디

다. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측 결과

◦ 주차발생원단위를 적용하고 「2021년 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에 제시된 장래 수단통행 증가율('23년~'31년 : -0.30%, '31년~'33년 : -0.45%)을 적용하여 장래 본 사업지의 목표연도 주차발생원단위를 예측하였음.

◦ 한편 주차이용효율은 공동주택의 경우 1.0을 적용하였고 근린생활시설은 장래 상태에 대한 분석이 불가능하여 교통개발연구원의 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서는 0.8~0.9정도의 값을 적용할 것을 권고하고 있으므로 중간치인 0.85를 적용하였음.

◦ 장래목표연도인 2031년 원단위법에 의한 주차수요 예측결과 5,309대로 산정되었음.

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측결과]

구 분		세대수(세대), 연면적(m^2)	주차발생 원단위 (대/세대,대/1,000m^2)		이용효율 (e)	주차수요(대)	
			2031년	2033년		2031년	2033년
공동주택	주거2	1,102	1.09	1.09	1.00	1,201	1,201
	주거3	2,439	1.19	1.18	1.00	2,902	2,878
	주거4	500	1.41	1.40	1.00	705	700
	주거5	300	1.52	1.51	1.00	456	453
	소계	4,341	-	-	-	5,264	5,232
근린생활시설		5,900.00	6.46	6.41	0.85	45	44
합 계		-	-	-	-	5,309	5,276

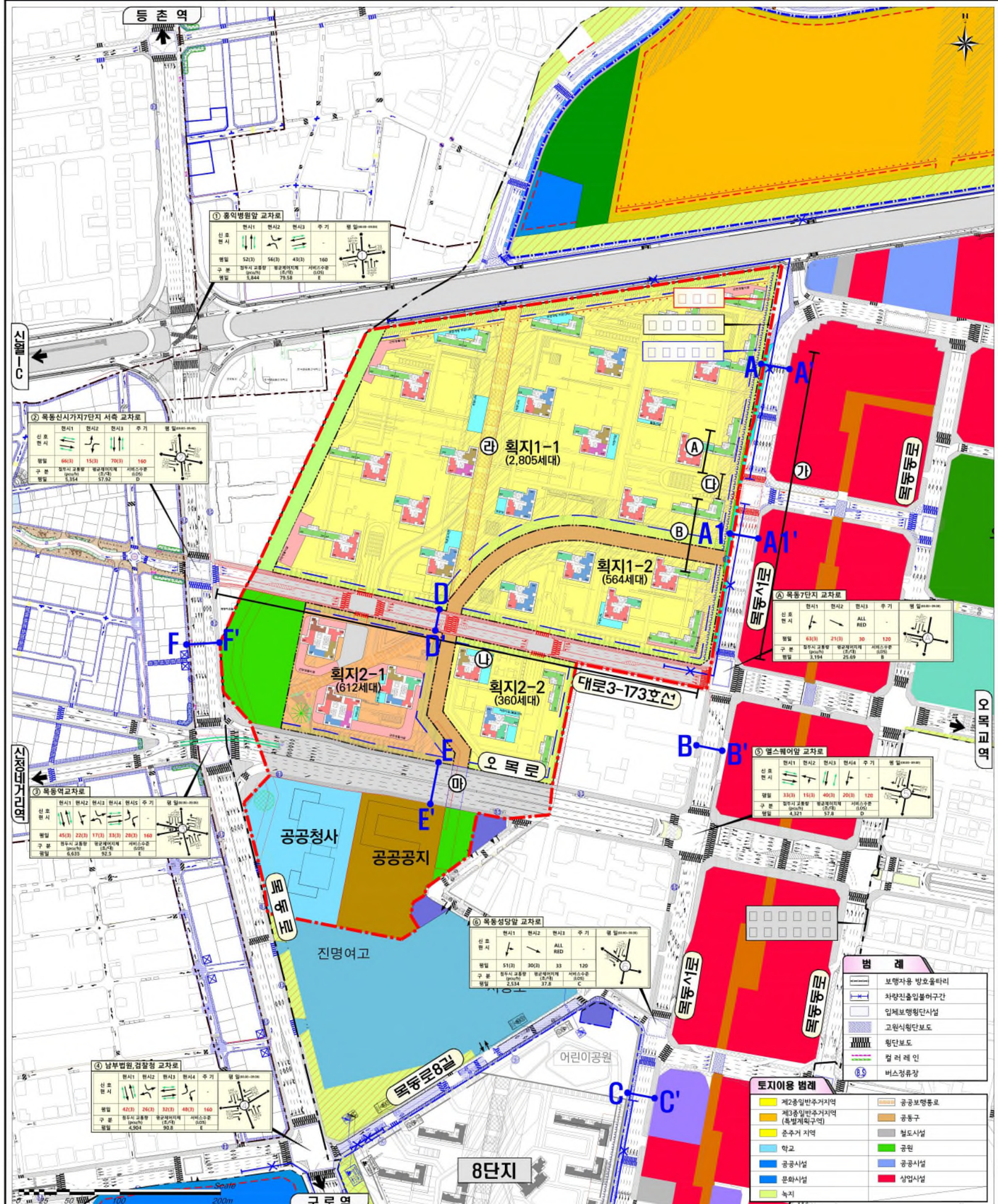
제4장 교통처리계획

[교통처리계획안]

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 반영 - 목동서로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	• 「국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가, 2023.02」교통개선대책 반영
	-	• 주변교차로 신호운영방안 제시:②,③,④,⑤,Ⓐ교차로(5개소)
진출입 동 선	㉮	• 목동서로 사업지구간 1차로 확장(L=320m, B=25.0m→ 28.0m)
	㉯	• 대로3-173호선 신설로 확장(L=500m, B=22.0m) - 차로운영계획 수립
	㉰	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 목동서로 진출입불허구간 변경(제안) - L=40m, 진출입불허구간 → 진출입허용구간 변경(제안)
	-	• 목동서로, 대로3-173호선상 진출입구 계획 - 진출입로(출입구~램프) 대기공간 확보
	- Ⓐ Ⓑ	• 목동서로 차량출입구 완화차로 설치 - 진입 감속차로 설치(L=42m(테이퍼 12m 포함), B=3.0m) - 진출 가속차로 설치(L=72m(테이퍼 12m 포함), B=3.0m)
	-	• 진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통/ 자전거/ 보행	㉱	• 공공보행통로 계획
	㉲	• 오목로(1개소) 입체보행횡단시설 설치
	-	• 보행단절지점 횡단보도 설치
	-	• 단지내 자전거 자전거보관소 계획 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거 보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주 차 계 획	-	• 법정주차대수 5,062대
	-	• 주차수요 5,309대(2031년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 7,527대(법정주차대수의 148.7%, 주차수요의 141.8%)
	-	• 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	• 차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

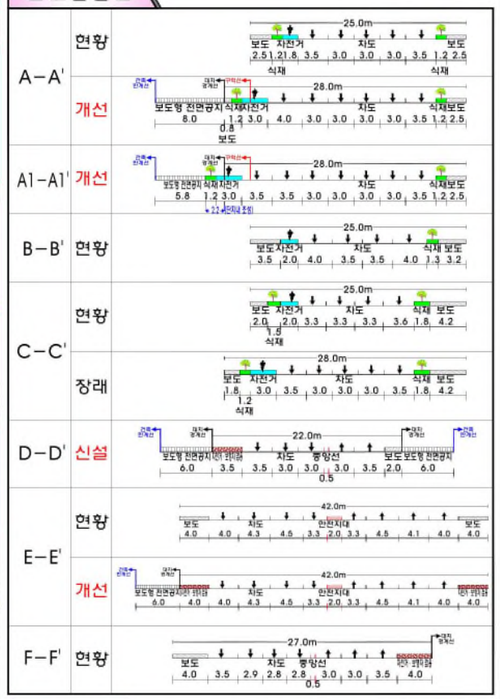
교통처리계획도 (2025. 07)



위 치 도



도로단면도



교통처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	・「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020. 11」 교통개선대책 반영 - 목동서로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	・「국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가, 2023.02」 교통개선대책 반영
	-	・주변교차로 신호운영방안 제시:②,③,④,⑤, Ⓐ 교차로(5개소)
진 출 입 동 선	㉮ ㉯	・목동서로 사업지구간 1차로 확장(L=320m, B=25.0m→28.0m) ・대로3-173호선 신설(L=500m, B=22.0m) - 차로운영계획 수립
	㉰	・「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 목동서로 진출입불허구간 변경(제안) - L=40m, 진출입불허구간 → 진출입허용구간 변경(제안)
	-	・목동서로, 대로3-173호선상 진출입구 계획 - 진출입로(출입구~램프) 대기공간 확보
	-	・목동서로 차량출입구 완화차로 설치
	Ⓐ	- 진입 감속차로 설치(L=42m(테이퍼 12m 포함), B=3.0m)
	Ⓑ	- 진출 가속차로 설치(L=72m(테이퍼 12m 포함), B=3.0m)
	-	・진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통/ 자전거/ 보행	㉱ ㉲	・공공보행통로 계획 ・오목로(1개소) 입체보행횡단시설 설치
	-	・보행단절지점 횡단보도 설치
	-	・단지내 자전거 자전거보관소 계획 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거 보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주 차 계 획	-	・법정주차대수 5,062대
	-	・주차수요 5,309대(2031년, 원단위법)
	-	・계획주차대수 7,527대(법정주차대수의 148.7%, 주차수요의 141.8%)
	-	・관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기 타	-	・차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치

Ⅷ

환경성 검토서

2 환경성검토서

1 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

○ 양천구 목동 7단지 일대는 목동 신시가지 개발계획으로 선형 도시축 중심의 신시가지로서 자족적인 주거단지로 계획되었으며, 30여년이 지나 주택이 노후화됨에 따라 재건축 시기가 도래함

○ 목동택지개발지구 지구단위계획(서고시제2023-408호)을 통해 서남권 대표 주거단지 조성을 위한 통합적 공간구조 설정을 완료하였으며, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 정비구역 지정이 필요한 실정임

○ 이에 따라 '2030 도시 및 주거환경정비기본계획', '서울시 지구단위계획 수립기준' 등 상위 및 관련계획에 적합하도록 정비계획을 수립하고자 함

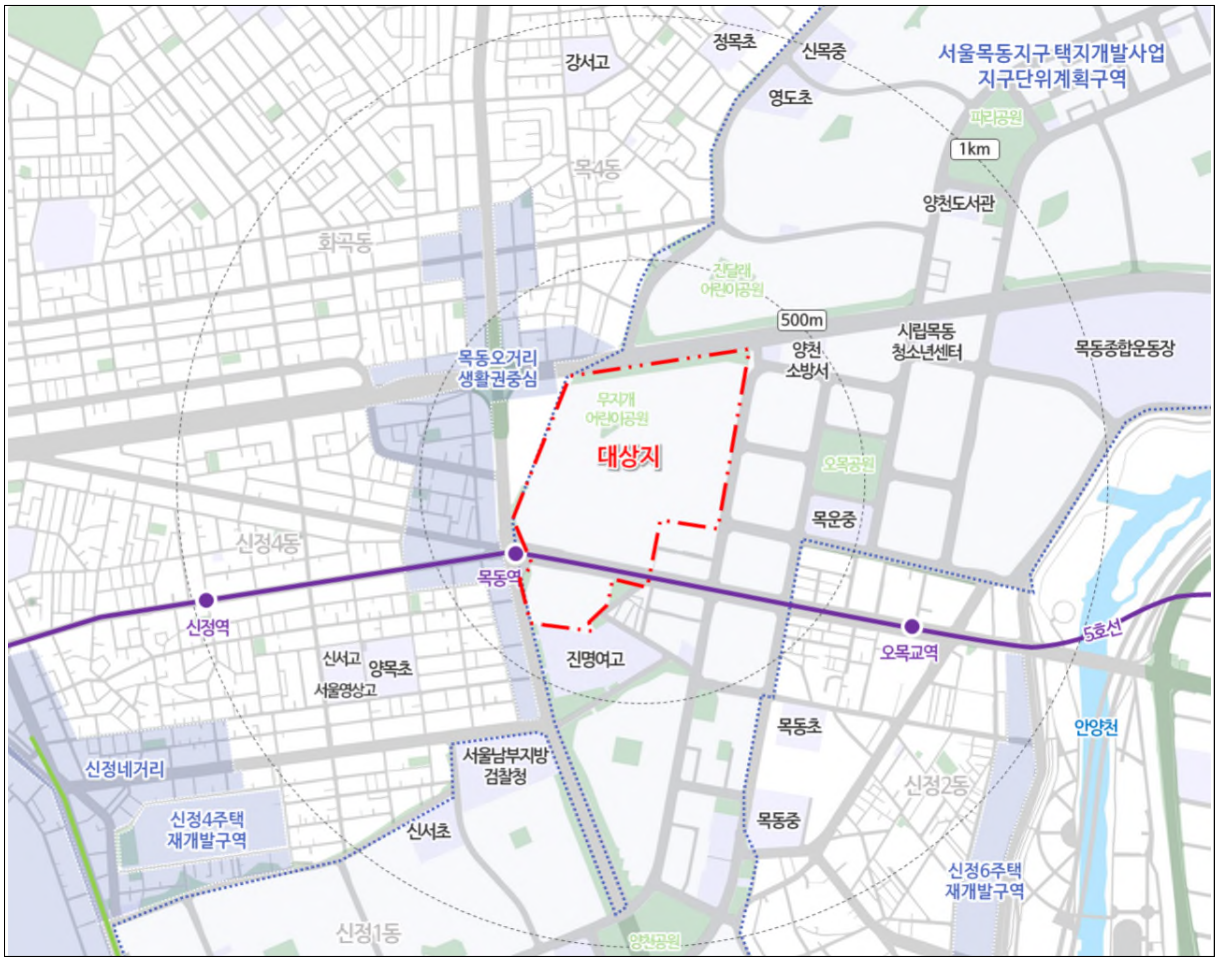
1.2 계획의 내용

◦ 위 치 : 서울특별시 양천구 목동 925 일대

◦ 사 업 면 적 : 229,578.9㎡

◦ 기 준 년 도 : 2023년(목표년도 : 2030년)

[위치도]

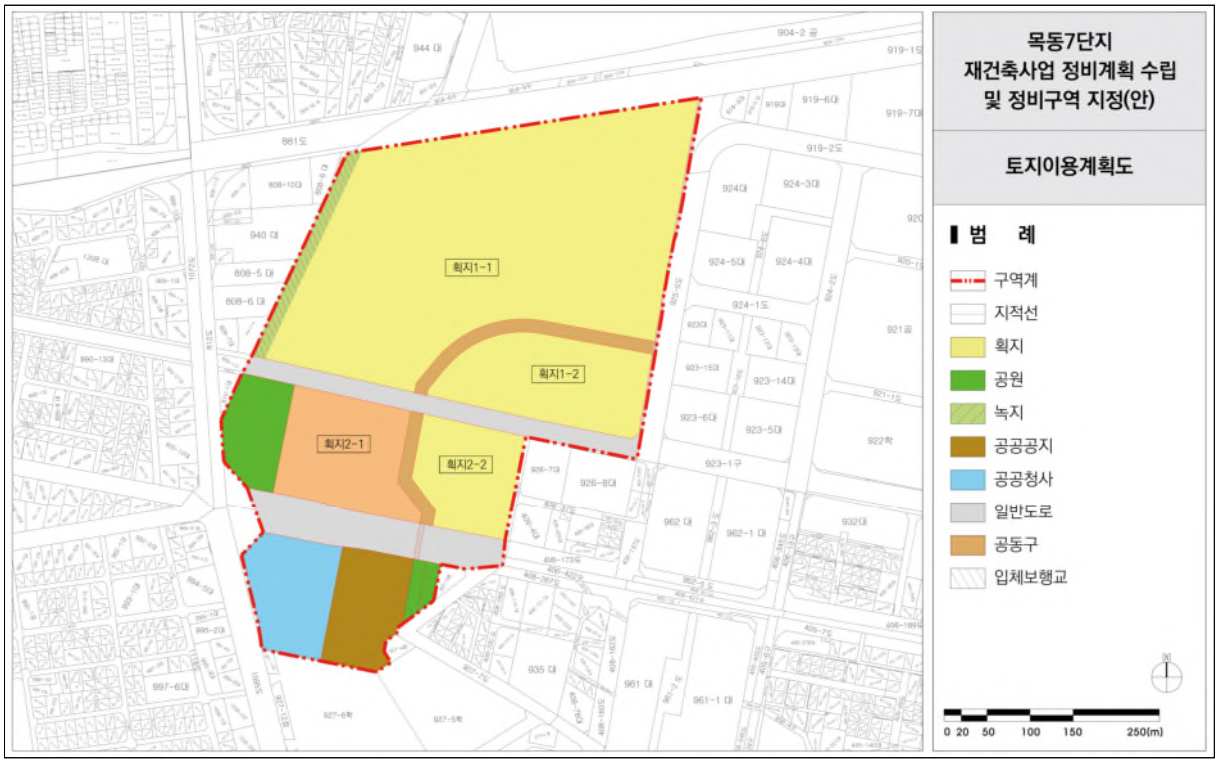


1.3 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계		229,578.9	100.0	-
획지	소계	161,194.9	70.2	-
	획지1-1	107,093.0	46.6	공동주택
	획지1-2	21,536.3	9.4	공동주택
	획지2-1	18,670.5	8.1	공동주택
	획지2-2	13,895.1	6.1	공동주택
정비 기반시설	소계	68,384.0	29.8	-
	도로	23,995.2	10.5	-
	공동구	6,707.3	2.9	-
	공원	10,228.3	4.5	-
	녹지	3,953.2	1.7	-
	공공공지	10,983.5	4.8	-
	공공청사	12,516.5	5.5	-

[토지이용계획도]

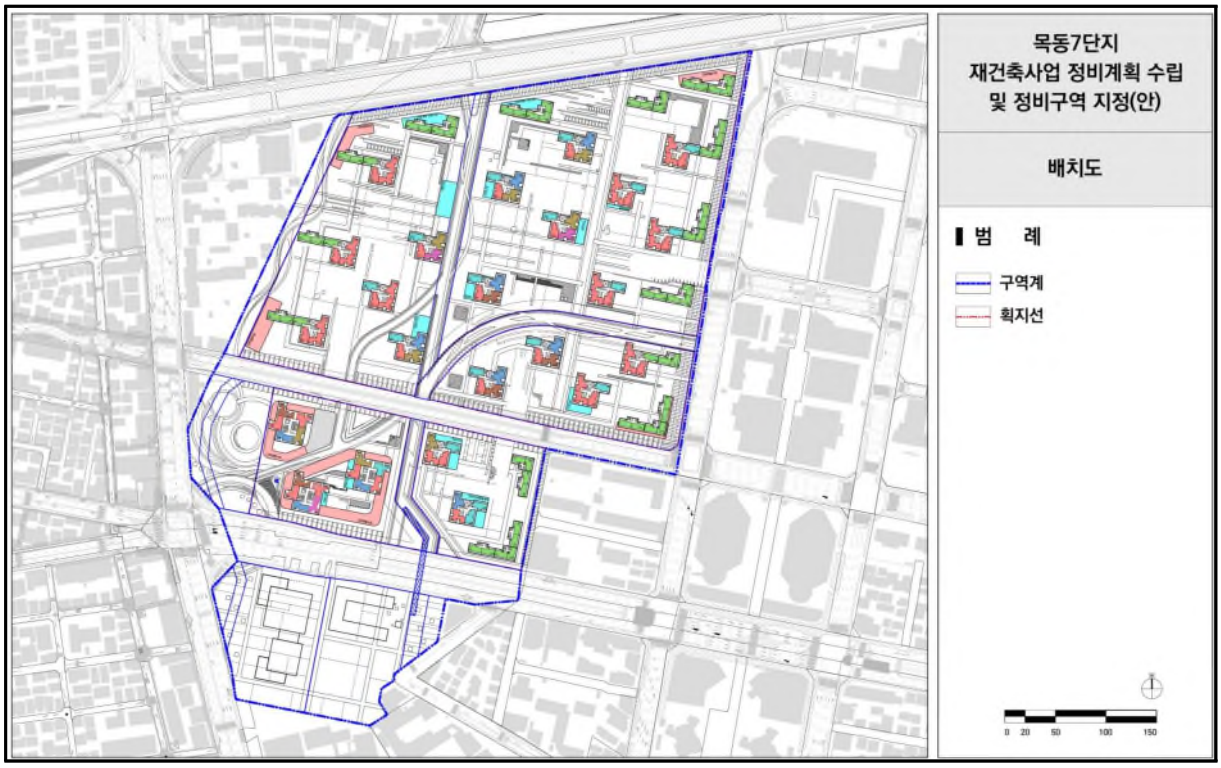


1.4 건축계획

[건축계획]

구분		계획내용	
		획지 1	획지 2
대치위치		서울특별시 양천구 목동 925번지 일대	
지역지구		제1종 및 제3종 일반주거지역	
용 도		공동주택 및 부대복리시설	
구역면적		229,578.87㎡	
건축면적		29,719.41㎡	9,488.78㎡
연면적	전체	650,588.63㎡	196,918.76㎡
	지상	387,297.65㎡	116,838.95㎡
	지하	263,290.99㎡	80,079.81㎡
건폐율		23.10%	29.14%
용적률		299.93%	357.25%
건축규모		지하3층, 지상49층	
주차대수		5,799대 (법정 : 4,144대)	1,728대 (법정 : 1,237대)

[건축배치도]



2 환경성검토 대상범위의 설정

2.1 환경성검토 항목의 선정(스코핑)

○「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)」 [붙임1, 2]에 제시된 항목을 근거로 본 계획의 특성 및 환경영향요소 등을 고려하여 검토항목을 선정함.

[환경성검토 항목의 선정(스코핑)]

평가항목			선정 여부	선정 및 제외사유	비 고
자연생태 환경분야		비오톱	○	◦ 비오톱 유형 및 변화 검토	-
		녹지네트워크	○	◦ 녹지공간의 증감 여부와 연결 변화 검토	-
		동·식물상	×	◦ 대상지가 도심지에 위치하여 동·식물상에 미치는 영향이 적을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	제외항목
생활 환경 분야	토지 환경	토양	○	◦ 토양오염 증감여부와 변화 검토	-
		지형·지질	○	◦ 절·성토로 인한 지형변화 검토	-
	물 환경	물순환	○	◦ 생태면적률 계획 검토	-
		수질	○	◦ 공사시 토사유출 및 우수유출량 발생 검토 ◦ 급수, 우·오수처리계획	-
	대기 환경	바람·열	○	◦ 기후환경 공간유형도 확인	-
		대기질	○	◦ 사업시행에 따른 영향예측	-
		악취	×	◦ 민간재개발사업의 특성상 악취유발물질 배출이 없으므로 검토항목에서 제외	제외항목
		온실가스	○	◦ 운영시 영향 예측	-
		에너지	×	◦ 검토항목 제외	제외항목
	기타	자원순환	○	◦ 공사 및 운영시 폐기물 발생량 검토	-
		소음·진동	○	◦ 공사시 영향 예측	-

2.2 항목별 대상범위의 설정

○ 금회 계획시행으로 인하여 환경적 영향이 예상되는 대상지 및 주변 지역에 대하여 입지적 범위를 고려한 후 주요 환경 항목별로 환경성검토 범위를 설정하였음.

항 목		대상범위	검토사항
자연 환경 분야	비오톱	◦ 대상지 내	◦ 비오톱유형평가 2등급, 4등급, 5등급 ◦ 개별비오톱평가 2등급 및 평가제외 등급
	녹지네트워크	◦ 대상지 내	◦ 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ
생활 환경 분야	토양	◦ 대상지 내	◦ 토양오염변화
	지형·지질	◦ 대상지 내	◦ 지형변동의 유무 ◦ 균형적인 절·성토량
	물순환	◦ 대상지 내	◦ 생태면적률 ◦ 토양의 포장면적 최소화
	수질	◦ 대상지 내	◦ 우수 및 토사유출량 ◦ 급수, 우·오수처리 계획
	바람·열	◦ 대상지 및 주변	◦ 대상지 기후환경 공간유형도 검토 ◦ 통풍면적비 검토
	대기질	◦ 대상지 및 주변	◦ 사업시행에 따른 영향예측
	온실가스	◦ 대상지 내	◦ 운영시 온실가스 배출량 예측
	자원순환	◦ 대상지 내	◦ 공사시 및 운영시 폐기물발생량 산정
	소음·진동	◦ 대상지 및 주변	◦ 공사시 영향예측

3 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	◦획지1(통합) 생태면적률 43.71% ◦획지2(통합) 생태면적률 34.16%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 (지하3층~지상 49층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

4 환경성검토 내용

4.1 자연생태환경분야

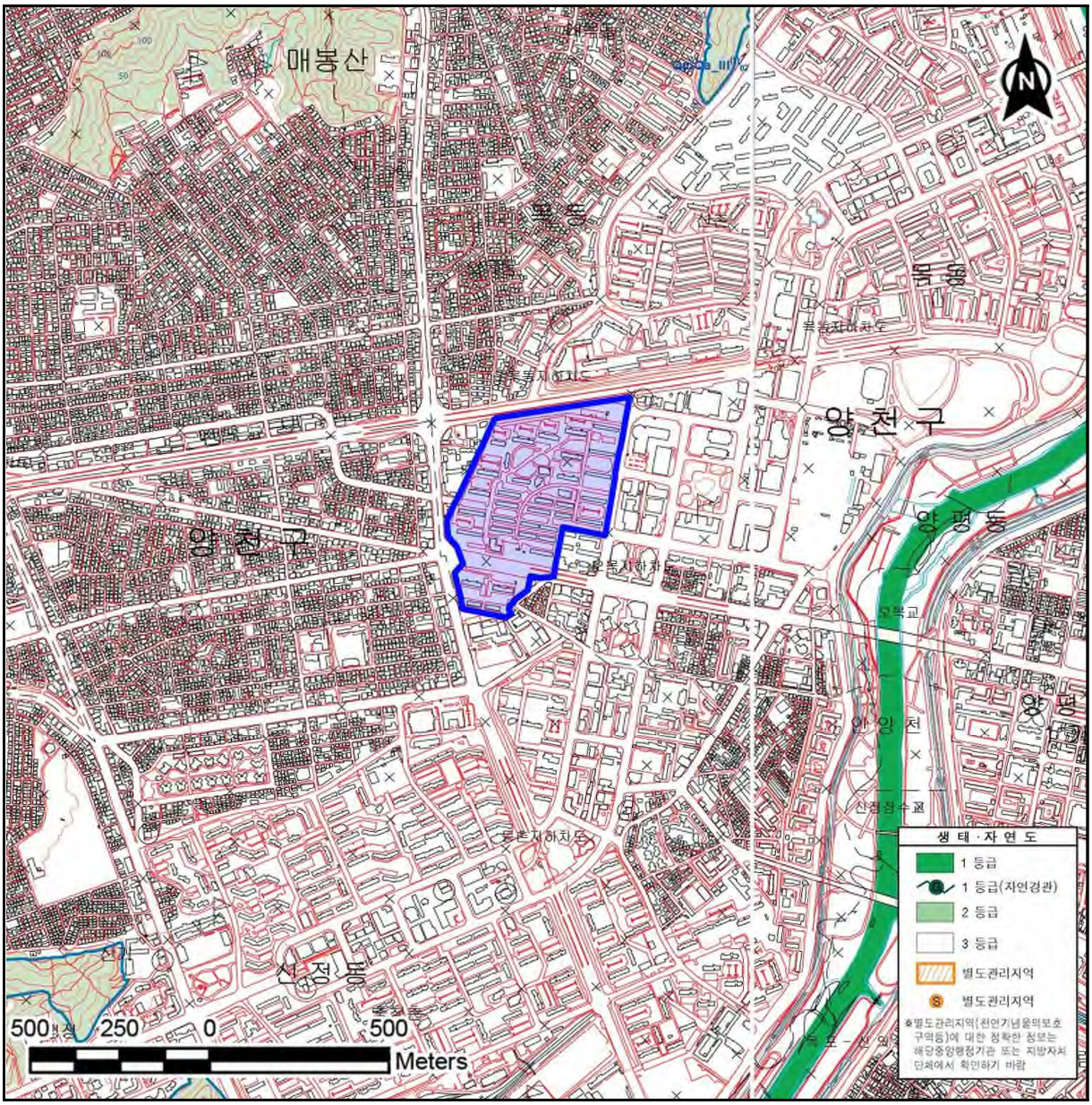
4.1.1 비오톱

가. 현황

1) 생태자연도

○ 생태자연도는 1~3등급 및 별도관리지역으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도 관리 지역으로 구분되고 대상지는 생태자연도 3등급지로 조사됨.

[생태자연도]



2) 비오톱

가) 현황

○ 대상지는 현재 노후된 공동주택 지역으로 대상지 내 특별한 녹지지역 및 식물군락은 분포하지 않는 것으로 조사됨.

나) 비오톱 현황

○ 비오톱은 본래 생물군집의 서식공간을 의미하나 서울시의 비오톱은 서울시 전역에 대한 생태현황(토지이용현황, 토양피복현황, 현존식생현황)을 조사하여 지도화한 도시생태현황도 상의 비오톱 유형 및 보전 등급을 말함.

○ 비오톱 유형

-서울시 도시생태현황도를 조사한 결과 대상지는 주로 주거지 비오톱으로 조사됨.

○ 비오톱유형 평가 및 개별비오톱

-서울시 도시생태현황도를 활용하여 비오톱유형 및 개별비오톱 유형을 평가·검토하였음.

-개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임.

-도시생태현황도에서 도시화한 비오톱유형의 평가등급기준을 조사한 결과, 주로 4등급으로 조사되었으며, 개별비오톱은 주로 평가제외지역으로 조사됨.

[서울시 비오톱 유형 평가등급의 구분]

평가등급	비 오 톱 유 형
1등급	◦대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱 유형 ◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음 ◦해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함
2등급	◦도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱 유형 ◦이 등급에 해당하는 비오톱유형은 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있음 ◦이들 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	◦인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱 유형 ◦해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 ◦토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱 유형등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	◦인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형 ◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형으로 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	◦인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱 유형 ◦개발밀도가 높은 시가화 지역 중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

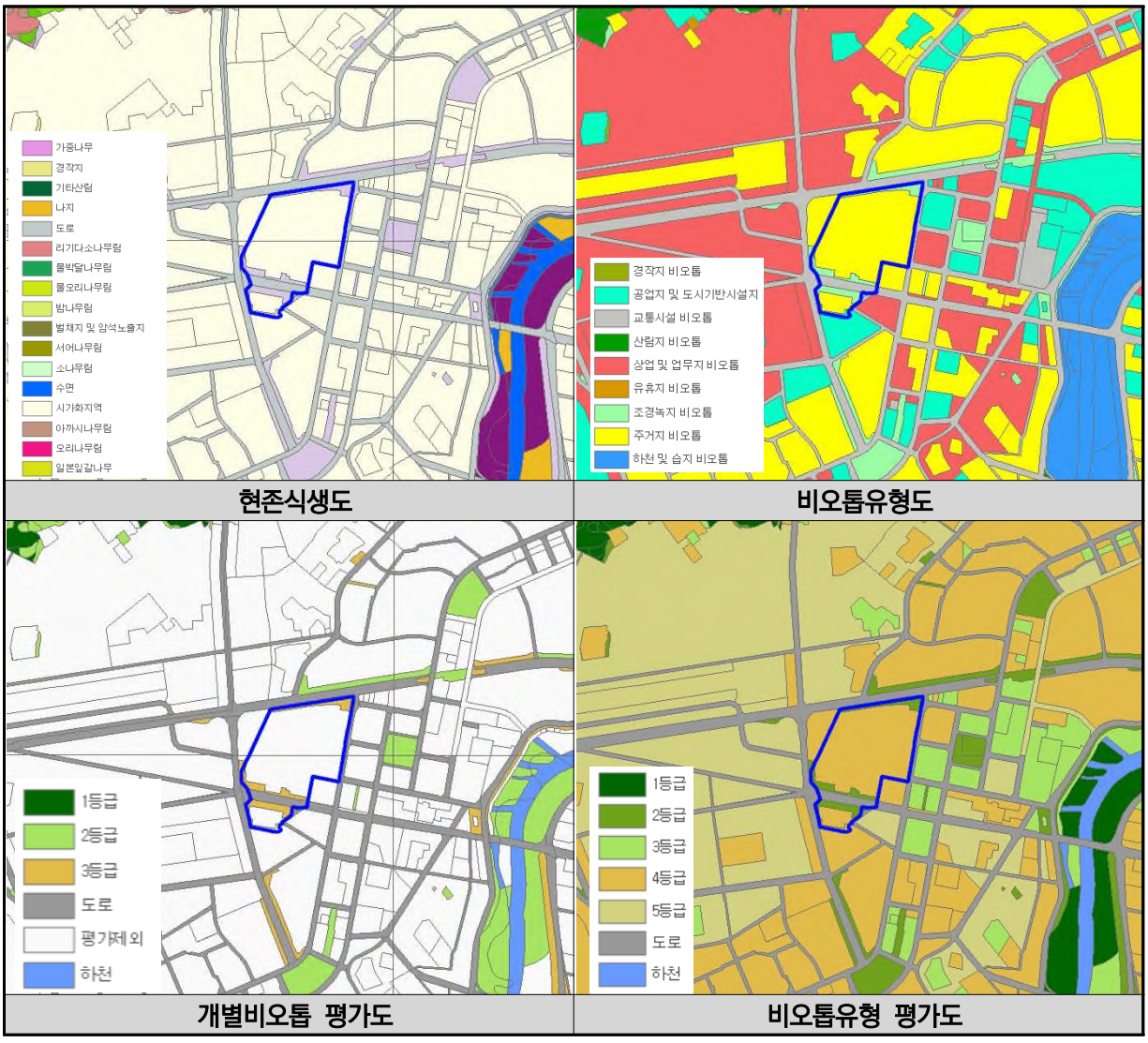
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

[서울시 개별비오톱 유형 평가등급의 구분]

평가 등급	비 오 톱 유 형
1등급	◦특별히 보호가치가 있는 비오톱 ◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수 있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	◦보호할 가치가 있는 비오톱 ◦자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야함
3등급	◦현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 ◦비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임 ◦도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)

[사업대상지 도시생태현황도]



현존식생도 | 비오톱유형도

개별비오톱 평가도 | 비오톱유형 평가도

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 녹지계획

○ 대상지는 주로 주거지 비오톱으로 형성되어 있으며, 사업시행으로 인한 조경식재 및 전면공지 등의 조성으로 인한 녹지의 비율변화가 예상됨.

2) 비오톱의 변화

○ 대상지의 도시생태계 회복을 위하여 조경녹지는 단순한 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 밀도있게 식재하는 방안을 강구함.

○ 대상지 내 녹지는 동식물 서식공간으로 활용에 유리하도록 자생수종, 식이식물 등을 이용한 다층구조 식재를 반영토록 계획하겠음.

○ 녹지공간 내 주변 조류와 곤충류 등의 유입이 용이하도록 식이식물, 다공성공간 등을 조성하여 생태적 기능을 보완하도록 하였으며, 주변 녹지공간과 연계함으로써 도시환경 개선을 비롯해 생물서식공간을 제공할 수 있도록 할 계획임.

3) 녹지구상

○ 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 공간으로 조성

○ 대상지 공동주택 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등으로 조성할 계획임.

○ 대상지 내 공원(10,228.3㎡), 녹지(3,953.2㎡) 조성계획

○ 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택

○ 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도

○ 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

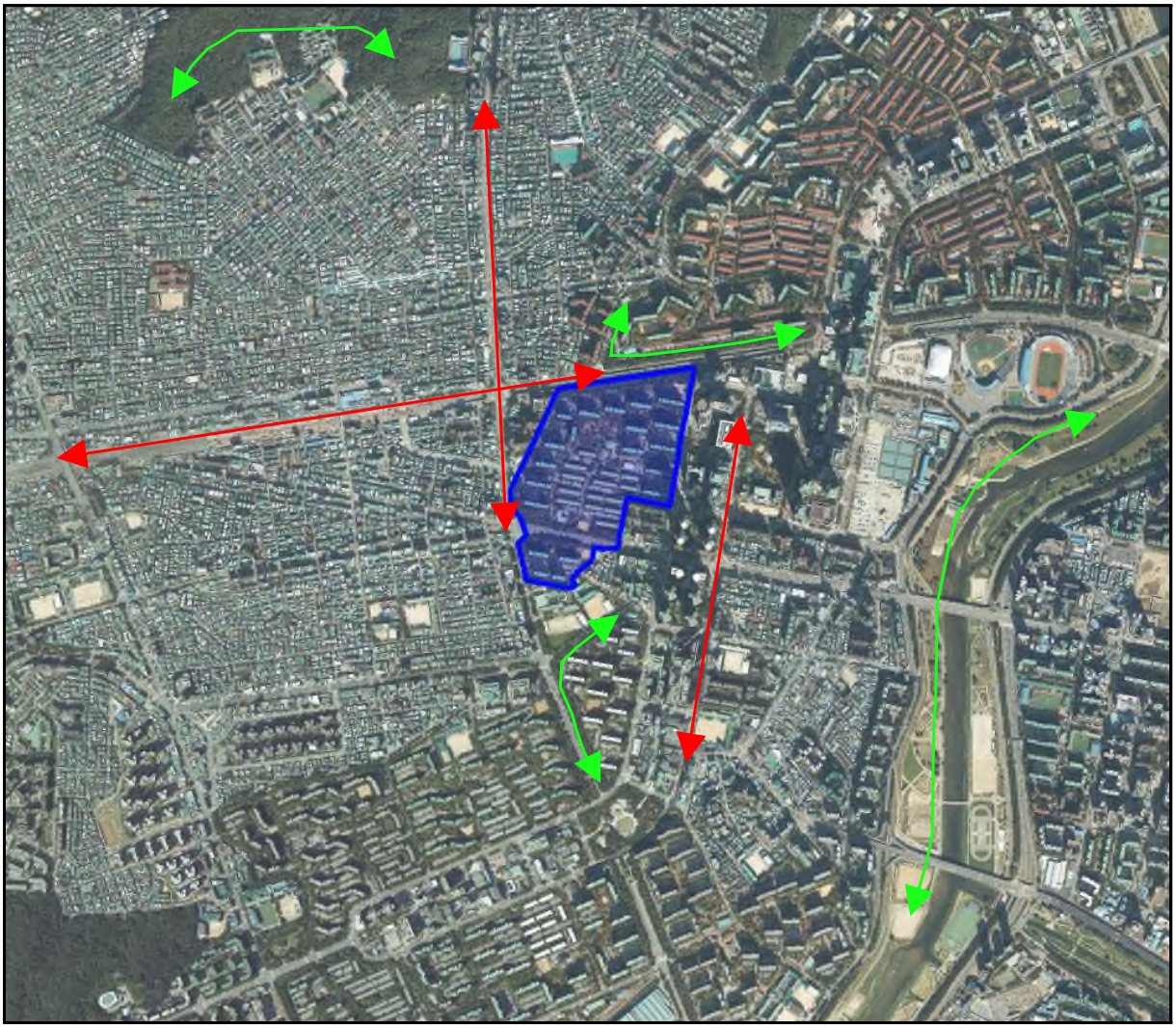
4.1.2 생태네트워크

가. 현황

1) 일반현황

- 사업대상지 북측으로 매봉산, 봉제산, 용왕산이 위치하고, 동측 안양천생태공원 및 실개천생태공원, 대상지 남측으로 양천근린공원이 위치함.
- 대상지는 건축물과 도로, 공사현장 등이 분포하는 도심지이며, 대부분 노후된 건축물로 이루어져 있어 주거환경이 열악하고 도시기반시설이 부족한 실정으로 금회 계획을 통해 주거환경을 재정비하고자 함.
- 현재 대상지 내 식물의 서식공간 및 녹지지역이 협소하며 일부 조경수목 및 어린이공원 외 녹지는 없는 것으로 조사됨.

[녹지네트워크 현황]

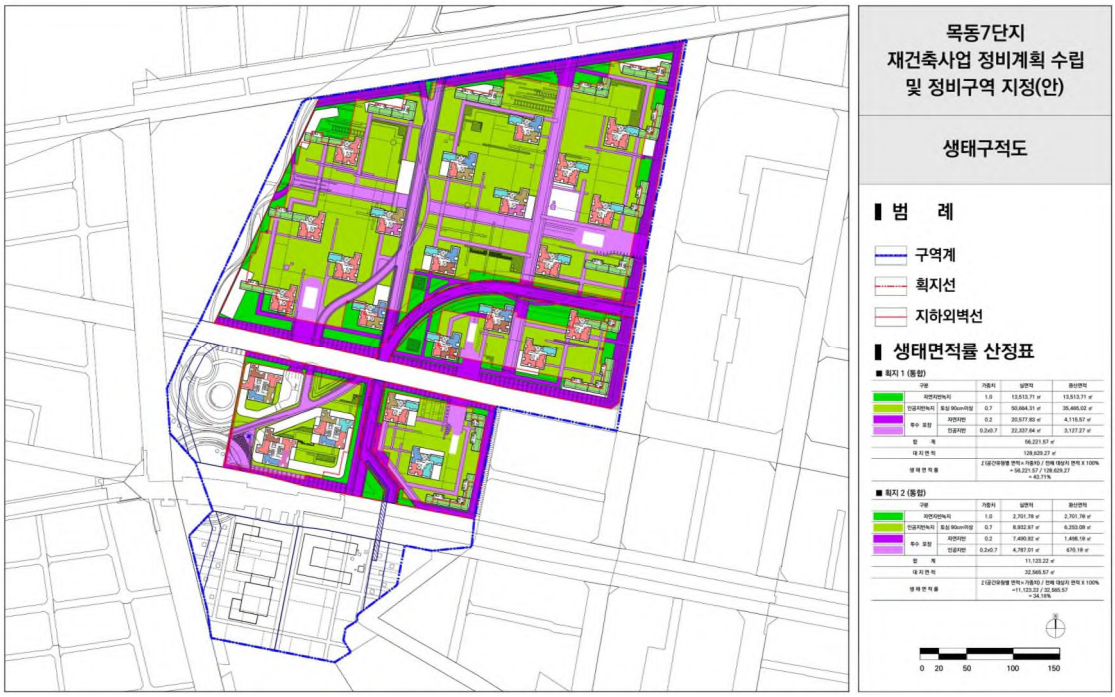


2) 녹지네트워크 현황

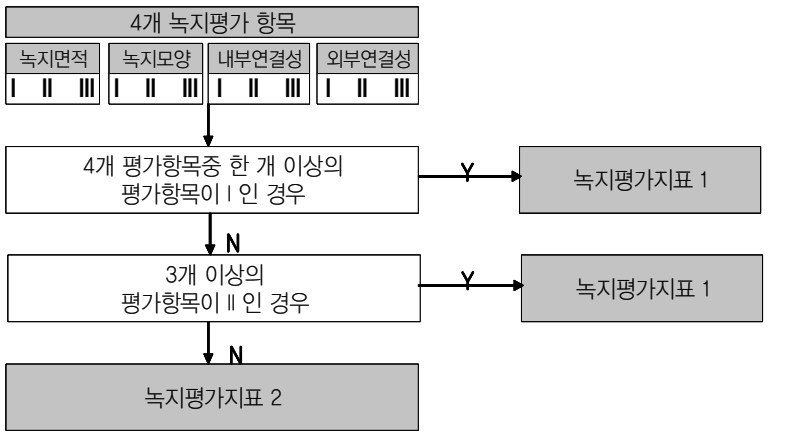
○ 본 대상지는 일반주거지역으로 주변에 공동주택단지 및 학교시설 등이 인접하여 위치하나 조경 식재량이 풍부하지 않아 대부분 녹지축이 단절되어 있음. 대상지 내에서 이를 보완할 수 있는 계획수립을 통하여 이용객 및 인근지역 주민의 휴식공간을 제공할 예정임.

○ 대상지 내 녹지계획에 따른 녹지평가지표를 산정한 결과, 녹지면적에 대한 가치기준 Ⅲ등급, 녹지모양에 대한 가치기준 Ⅲ등급, 녹지의 연결성에 대한 가치기준 내부 Ⅰ급, 외부 Ⅰ등급으로 종합적인 녹지평가지표 Ⅰ등급으로 산정됨.

[녹지계획도]



항목	세분	산정식	가치기준	평가기준	검토결과	비고
녹지면적		·녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율. ·단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함.	Ⅰ	·50%이상		
			Ⅱ	·44%이상~50%미만		
			Ⅲ	·44%미만	○	9.84%
녹지모양		·녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함. ·조각모양지수(Shape Index) = $L/2(\pi S)^{1/2}$ (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	·1.67미만		
			Ⅱ	·1.67이상 1.72미만		
			Ⅲ	·1.72이상	○	1.91
녹지의 연결성	내부	·대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함. ·일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	·2개 이상	○	
			Ⅱ	·1개		
			Ⅲ	·없음		
	외부	·대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함. ·녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	·2개 이상	○	
			Ⅱ	·1개		
			Ⅲ	·없음		
녹지평가지표 결정			녹지평가지표 Ⅰ			



* 녹지평가지표1
◦ 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함

* 녹지평가지표2
◦ 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획 위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 동·식물상 변화

◦ 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

◦ 공사시 소음·진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 대상지 내 조경식재를 계획함으로써 주변 지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨.

2) 녹지축과 완충녹지 공간변화

◦ 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변 지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 것으로 조사되었으며, 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상 역시 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

◦ 공사 시행시 여유를 갖고 공사를 순차적으로 진행하며 가능한 식이식물 및 환경정화수종 식재

◦ 목동 925 일대에서 오목공원으로 접근을 유도할 수 있도록 연속적인 녹지공간 조성

◦ 대상지 인근의 공원을 효율적으로 이용할 수 있도록 정형화하여 계획

◦ 녹지·보행축이 오목공원과 연계될 수 있도록 주변 가로망들을 활용하여 연속적인 녹지·보행축 계획

◦ 녹지·보행축에 대상지 인근 공원과 연계되는 커뮤니티 가로를 조성하여 목동 925 일대내 지역주민들과 공유하는 주민공동시설 공급

4.2 생활환경분야(토지환경)

4.2.1 토양

가. 현황

1) 토양오염 유발시설물 분포현황

○ 「특정토양오염관리대상시설 및 오염토양 현황(2023년), 양천구청 녹색환경과」 조사 결과, 양천구 내 “토양환경보전법” 제2조제4항에서 규정하는 특정토양오염관리대상시설은 주유소 25개소, 비상전력시설 3개소인 것으로 조사되었으며, 해당 업체들은 주기적인 오염도검사 및 누출검사를 시행하는 것으로 확인됨.

[특정토양오염관리대상시설(제1조의 3관련)]

연번	업 종	업 소 명	소 재 지
1	주유소	현대주유소	양천구 신월3동 167-1
2	주유소	SK에너지(주) 신평주유소	양천구 신정7동 209-6
3	주유소	(주)서부티엔디	양천구 신정3동 1315
4	주유소	에이치지에너지(가로공원주유소)	양천구 신월5동 87-15
5	주유소	현대오일뱅크(주) 직영 목동셀프주유소	양천구 목2동 516-1
6	주유소	(주)삼표에너지 목동주유소	양천구 목5동 905-30
7	주유소	삼미상사㈜신월IC셀프주유소	양천구 신월2동 474-4
8	주유소	목동주유소	양천구 목2동 199-58
9	주유소	주식회사 타이거오일 신정주유소	양천구 신정1동 1052-12
10	주유소	현대오일뱅크㈜직영 신목동셀프주유소	양천구 신정2동 296-30 외 9필지
11	주유소	동일석유(주) 개나리주유소	양천구 신월3동 206-1
12	주유소	신양주유소	양천구 신월7동 951-4
13	주유소	현대오일뱅크㈜남부순환셀프주유소	양천구 신월4동 525-1
14	주유소	(주)진우에너지 신월점	양천구 신월4동 534-24
15	주유소	양천구주유소	양천구 목4동 804-35
16	주유소	SK에너지(주) 경인주유소	양천구 신정4동 872-5
17	주유소	(주)지에스이앤알 서울주유소	양천구 신정3동 1294-6
18	주유소	(주)부흥에너지 평화주유소	양천구 신정7동 161-5
19	주유소	형산석유(주) 원 주유소	양천구 신월3동 199-5
20	주유소	지에스칼텍스(주)건지주유소	양천구 목2동 121-4
21	주유소	현대오일뱅크(주)직영 양천현대셀프주유소	양천구 목2동 122-2
22	주유소	플라트(주)서호주유소	양천구 신월5동 52-1
23	비상전력	KT정보전산센터	양천구 목1동 924
24	주유소	현대오일뱅크(주) 직영 양천셀프주유소	양천구 신정7동 151-20
25	주유소	신정동주유소	양천구 신정7동 162-40
26	주유소	현대오일뱅크㈜직영양정주유소	양천구 신정4동 872-1
27	비상전력	kt cloud 목동IDC1	양천구 목1동 924-4
28	비상전력	kt cloud 목동IDC2	양천구 목1동 918-1

자료 : 특정토양오염관리대상 시설 및 오염토양 현황, 2023, 양천구

[특정토양오염관리대상시설(제1조의 3관련)]

종 류	대 상 범 위
1. 석유류의 제조 및 저장시설	「위험물안전관리법 시행령」[별표1]의 제4류 위험물 중 제1·제2·제3·제4석유류에 해당하는 인화성 액체의 제조·저장 및 취급을 목적으로 설치한 저장시설로서 총 용량이 2만리터 이상인 시설(이동탱크저장시설을 제외한다.)
2. 유해화학물질의 제조 및 저장시설	「화학물질관리법」 제28조에 따른 유해화학물질 영업의 허가를 받은 자가 설치한 저장시설 중 [별표1]에 따른 토양오염물질을 저장하는 시설(유기용제류의 경우는 트리클로로에틸렌(TCE), 테트라클로로에틸렌(PCE), 1,2-디클로로에탄 저장시설에 한정한다.
3. 송유관시설	「송유관 안전관리법」 제2조제2호의 규정에 의한 송유관 시설중 송유용 배관 및 탱크
4. 기타 위 관리대상시설과 유사한 시설로서 특별히 관리할 필요가 있다고 인정되어 환경부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설	

비고) 제1호의 규정에 의한 석유류의 제조 및 저장시설의 용량산출은 다음 각호의 규정에 의한다.
1. 동일한 부지안의 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.
2. 부지가 연접되고 특정토양오염관리대상시설의 설치자가 동일한 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설용량을 합산한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙[별표2]<개정 2018.11.27.>

2) 토양측정망

○ 2023년 기준 서울특별시 양천구에는 토양측정망 1개소가 위치하는 것으로 조사됨.

[토양측정망]

조사지점	고유명칭	주 소	지목	면적(㎡)	비 고
SA-②-124	양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	대지(1지역 외)	108,854	2지역

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

○ 양천구의 토양측정망 조사결과, 전 항목에서 토양오염우려기준(2지역)을 하회하는 것으로 조사됨.

[토양측정망] (단위 : ㎎/㎏)

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	F	CN	pH
양천목동	0.17	57.2	3.5	0.07	34	0	132.4	36	338	0	6.2
우려기준 (2지역)	10	500	50	10	400	15	600	200	1,300	2	-

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

3) 토양오염도 현황

○ 본 대상지에 대한 토양 현황조사는 문헌자료(「서울시 온수근린공원(2지구) 조성사업, 2023.07, 양천구청」)의 측정결과를 인용함.

[측정개요]

구 분		측정지점	조사 및 분석기간	비 고
문헌조사	S - 1	서울특별시 양천구 신월동 350-31	2022.12.19.~ 2023.01.16	공원용지

자료 : 서울시 온수근린공원(2지구) 조성사업, 2023.07, 양천구청

○ 토양오염도 분석결과, 전 항목에서 토양오염우려기준을 하회하거나 불검출 또는 검출한계 미만으로 조사됨.

[측정결과] **(단위 : ㎎/㎏)**

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	TPH
S-1	불검출	33.4	10.71	0.18	33.0	76.6	23.3	201	80
우려기준 (1지역)	4	150	25	4	200	300	100	800	500

자료 : 서울시 온수근린공원(2지구) 조성사업, 2023.07, 양천구청

[토양오염우려기준 및 대책기준]

구 분	토양오염우려기준			토양오염대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
카 드 뮴 (Cd)	4	10	60	12	30	180
구 리 (Cu)	150	500	2,000	450	1,500	6,000
비 소 (As)	25	50	200	75	150	600
수 은 (Hg)	4	10	20	12	30	60
납 (Pb)	200	400	700	600	1,200	2,100
6 가 크 롬 (Cr^{+6})	5	15	40	15	45	120
아 연 (Zn)	300	600	2,000	900	1,800	5,000
니 켈 (Ni)	100	200	500	300	600	1,500
불 소 (F)	800	1,300	2,000	2,400	3,900	6,000
유기인화합물	10	10	30	-	-	-
폴리클로리네이티드비페닐(PCB)	1	4	12	3	12	36
시 안 (CN)	2	2	120	5	5	300
페 놀 (Phenol)	4	4	20	10	10	50
벤 젠	1	1	3	3	3	9
톨루엔	20	20	60	60	60	180
에틸벤젠	50	50	340	150	150	1,020
크실렌	15	15	45	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
트리클로로에틸렌 (TCE)	8	8	40	24	24	120
테트라클로로에틸렌 (PCE)	4	4	25	12	12	75
벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000	500	1,000	3,000

비고) 1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 광천지 · 대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다) · 학교용지 · 구거(溝渠) · 양어장 · 공원 · 사적지 · 묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야 · 염전 · 대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다) · 창고용지 · 하천 · 유지 · 수도용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지 · 주차장 · 주유소용지 · 도로 · 철도용지 · 제방 · 잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방 · 군사시설 부지

4. 벤조(a)피렌 항목은 유해화학물질의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

5. 법 제17조에 따른 토양오염대책지역을 지정하는 경우 토양오염대책기준은 지정 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 지정기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 제1조5 관련 [별표 3](개정 2024.12.12), [별표 7](개정 2024.12.12)

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

- 현장사무소 및 현장근로자에 의해 소량의 분뇨 및 생활폐기물이 발생할 것으로 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안을 마련
- 공사시 투입장비로 인한 폐유발생이 예상

2) 운영시

- 각종 생활폐기물 및 오수의 발생이 예상되며, 폐기물은 적정수거와 운반 및 처리가 되지 않을 경우 토양으로 유해성분 침투가 우려됨.

다. 저감방안

1) 공사시

- 현장근로자에 의해 발생하는 분뇨의 처리는 공사현장에 이동식 간이화장실을 설치하고 분뇨를 전량 수거하여 분뇨처리업자로 하여금 위탁 처리토록 할 계획임.
- 공사장비로부터 배출되는 폐유 및 유분이 함유된 폐기물의 무단투기를 억제하기 위하여 각종 장비는 가동 전에 장비점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일교환, 세척 등은 지정된 정비업소를 이용하거나, 불가피할 경우 작업장 내 일정한 지정장소에서 이루어지도록 하며 임시보관 시설을 설치하고, 수거용기를 비치하여 전량 수거하며 적법한 절차에 따라 위탁 처리하여 폐유로 인한 2차 환경오염이 발생되지 않도록 할 계획임.

2) 운영시

- 현재 지방자치단체별로 활성화되어 실시운영중인 “쓰레기 종량제”에 부응, 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합하고, 합리적이고 효율적인 쓰레기 처리가 되도록 다음과 같이 생활폐기물 처리계획을 수립함.

가) 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내 분산 배치하도록 하며, 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시 보관함을 설치 후, 수거토록 함.

나) 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 서울시 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타 전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

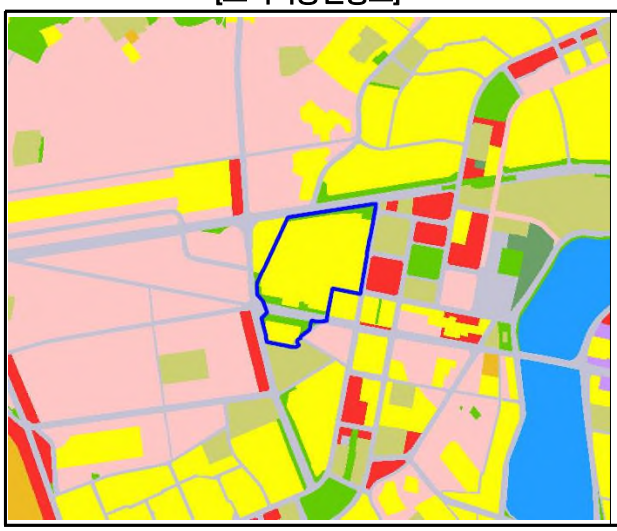
4.2.2 지형·지질

가. 현황

1) 지형

- 대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동 925번지 일대이며, 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 조사됨.
- 대상지는 대부분 주택지 및 불투수토양 90% 이상인 지역으로 조사됨.

[토지이용현황도]



[불투수토양포장도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 지형변화 및 절·성토 균형

- 본 사업대상지의 부지정지 공사시 발생하는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보공유시스템, www.tocycle.com」과 연계하여 공급할 수 있도록 계획함.
- 본 사업대상지 건축에 따른 부지정지 공사시 절·성토 작업으로 인한 지형의 변화가 예상되나, 절·성토를 최소화하고 지형에 맞게 건축물을 배치하여 지형변화로 인한 영향을 최소화할 계획임.

2) 사면안정화 대책

- 본 사업대상지는 사업시행으로 인해 사면발생은 일부 발생할 것으로 판단되며, 건축물 설치 등에 의한 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

3) 토사유출방지

○ 공사시 토사유출로 인한 피해가 최소화 되도록 저감대책을 수립·시행할 계획임.
- 집중호우(6~9월)를 피하여 공사를 실시
- 강우시 토사유실이 예상되는 사면발생 지역에는 비닐이나 덮개 등을 포설할 계획임.

○ 법면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 계획함.

4) 토양 및 지반

○ 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생 폐유를 일정용기에 전량 수집하여 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임.

○ 사업대상지 지하굴착시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위하여 다양한 공법을 면밀히 검토한 후 현장여건에 최적화된 흙막이 공법 및 차수공법 등을 선정 시공할 계획임.

4.3 생활환경분야(물환경)

4.3.1 물순환, 수리·수문

가. 현황

○ 자연의 물순환 기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 미저장의 유출량 저감을 통한 도시미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공 기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환 기능을 통칭함

○ 도시개발 등으로 인한 불투수면의 증가는 토양으로 침투하는 빗물이 감소하고, 강우시 빗물이 하천으로 직접 유출되어 홍수피해를 증가시키고, 오염물질의 하천 유입 등 부작용이 발생할 수 있음.

1) 생태면적률

○ 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, 동식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음.

○ 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(사업부지 전체면적)으로 나누어 산정함.

[생태면적률 산정]

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

주 : 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 서울시 도시계획국

[생태면적률 공간유형 구분 및 가중치]

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연 지반녹지	1.0	-자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	-자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	-자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	-투수기능을 가지는 생태연못 등
			-바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지≥90㎝	0.7	-토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	-지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			-토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥40㎝	0.6	-토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	-혼합형 녹화옥상시스템 -중량형 녹화옥상시스템
			-토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		

〈표 계속〉

식재유형			개체당 환상면적	가중치	설 명	대표수종
5		투수포장		0.4	-자연지반 위에 조성되고 공기와 물 투과되는 포장, 식물생장 필수	-잔디블록, 목판 또는 판석 부분 포장
					-포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 -미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0	
6		벽면녹화		0.3	-창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	-벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면		0.1	-지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	-녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간
8		0.3m≤ 수고〈 1.5m	0.1㎡/ 주수	0.1	-수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외	-철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤ 수고〈 4m	0.3㎡/ 주수		-수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	-관목 : 산수유, 애기동백 -교목 : 무궁화, 라일락
					-관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤ 수고	3㎡/주수		-수고 4m이상인 대교목	-소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
					-낙엽교목으로 B〉12cm or R〉15cm 이거나, 상록교목으로 W〉2m 인 경우 2주 인정	
					-낙엽교목으로 B〉18cm or R〉20cm 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 4주 인정	
					-낙엽교목으로 B〉25cm or R〉30cm 이거나, 상록교목으로 W〉5m 인 경우 8주 인정	

주 : 1. H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W :수관폭
2. 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.
3. 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정, 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%만 인정

[건축유형별 생태면적률 산정]

건 축 유 형	생태면적률 기준	비 고
일반주택(개발 연면적 660㎡ 미만)	20%이상	일반주택 및 공동주택이 개발면적과 상이할 경우 개발면적 기준 우선적용
공동주택(개발 연면적 660㎡ 이상)	30%이상	
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20%이상	
유통업무설비, 방송·통시시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20%이상	
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30%이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50%이상	

○ 사업 시행 후, 획지 1의 생태면적률은 43.71%, 획지 2의 생태면적률은 34.16%로 계획됨.

○ 현재 단계에서 정확한 생태면적률(식재유형)은 산정하기 어려워 공간유형 항목에서 제외하였으며, 생태면적률(피복유형)이 공동주택(개발 연면적 660㎡ 이상) 생태면적률 기준(30% 이상)을 만족하는 것으로 산정됨.

[생태면적률(피복유형) 산정]

공 간 유 형		가중치	획지1		획지2		비고
			산출면적(㎡)	적용면적(㎡)	산출면적(㎡)	적용면적(㎡)	
피복유형	자연지반녹지	1.0	13,513.71	13,513.71	2,701.78	2,701.78	
	인공지반녹지	0.7	50,664.31	35,465.02	8,932.97	6,253.08	
	투수포장(자연지반)	0.2	20,577.83	4,115.57	7,4490.92	1,498.18	
	투수포장(인공지반)	0.2×0.7	22,337.64	3,127.27	4,787.01	670.18	
합 계			56,551.57㎡		11,123.22㎡		
획지 1	대지면적		128,629,27㎡				
	생태면적률		56,551.57/128,629,27 x 100(%) = 43.71%				
획지 2	대지면적		32,565.57㎡				
	생태면적률		11,123.22/32,565.57 x 100(%) = 34.16%				

[생태면적률]



4.3.2 수질

가. 현황

1) 수계 현황

○ 대상지는 도심지에 위치하여 대상지 내·외 지역에 소하천 등의 수계는 분포하지 않으며, 대상지 동측으로 약 2.2㎞ 이격하여 안양천이 위치하고 중권역상 '한강서울' 유역인 것으로 조사됨.

[하천 현황]

하천명	유수의 계통(수계)				하 천 등 급	기 점	종 점	비 고
	본 류	1지류	2지류	3지류				
한강	한강	-	-	-	국가	강원 정선 여량	경기 김포 월곶	-
안양천	한강	안양천	-	-	국가	경기 안양 안양	서울 영등포 양평	-

자료 : 2023 한국하천일람, 2024., 환경부

[중권역별 물환경 목표기준]

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

주 : 1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임

2. 각 중권역의 대표지점은 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제10조1항에 따라 환경부장관이 고시한 수질측정망 운영계획에 따름

3. 생물이해등급은 「환경정책기본법」 시행령의 `수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표`에 의함

※어류생물지수(FAI)평가등급

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

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨

5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간 산술평균값으로 평가함

6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』기간과 같이 2025년 까지로 함.

7. 향후 대권역 계획수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

자료: 중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2018-6호

2) 수질오염총량 대상 검토

○ 대상지는 서울시 한강수계 수질오염총량관리 기본계획 단위유역 중 “한강I” 유역에 포함되므로 오염총량관리계획 지역에 해당함.

3) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

○ 대상지가 위치한 양천구를 급수구역으로 하는 취수장은 풍납취수장이 있으며, 시설용량은 700,000㎥/일인 것으로 조사됨.

[취수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	취수원	공급정수장
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	한강표류수	영등포

자료 : 2023 상수도통계, 2024, 환경부

나) 정수장 현황

○ 양천구를 급수구역으로 하는 정수장은 영등포아리수정수센터인 것으로 조사되었으며, 시설용량은 600,000㎥/일인 것으로 조사됨.

[정수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (㎥/일)	정수처리 적용방식	급수구역	관련취수장
영등포	서울특별시 영등포구 노들로11	600,000	급속여과+막여과(MF) +GAc	양천구 등 4개구 57개동	풍납

자료 : 2023 상수도통계, 2024, 환경부

다) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황

○ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황을 조사한 결과, 양천구는 전역이 “나”지역에 해당하는 것으로 조사됨.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정]

지역명	“청정”지역	“가”지역	“나”지역
양천구	-	-	전 역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

4) 수질현황

가) 조사항목

○ 본 대상지 인근의 하천수질 현황 파악은「물환경정보시스템」자료를 이용하였으며, 대상지 동측에 위치한 안양천에 대한 하천수질 현황을 조사하였음.

나) 조사지점

[하천수질 조사지점]

측정소명	중권역명	수계명	기관명	주소	운영 시작년도
안양천9	한강서울	한 강	한강물환경연구소	서울특별시 구로구 구로동	1989
안양천10	한강서울	한 강	서울특별시 보건환경연구원	서울특별시 양천구 목동	1989

다) 조사결과

○ 수질측정망은 환경정책기본법과 물환경보전법을 토대로 운영되고 있으며, 시료의 채취방법, 채취시료의 보존, 현장측정, 시험방법은「수질오염공정시험기준」에 따름.

○ 2024년도 안양천의 수질은 DO 8.6㎎/L, BOD 2.2~4.6㎎/L, SS 13.5~15.1㎎/L로 조사되었음.

[수질분석현황]

구 분		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)
안양천9	2020년	16.8	8.2	4.2	9.0	10.6	8.840	0.152
	2021년	17.4	8.2	3.2	8.6	10.1	8.899	0.137
	2022년	16.8	8.7	3.8	9.3	16.4	8.523	0.149
	2023년	17.9	8.4	3.0	8.0	10.0	7.510	0.129
	2024년	18.9	8.6	4.6	8.3	15.1	8.464	0.238
안양천10	2020년	15.8	7.8	1.7	6.4	8.8	6.524	0.083
	2021년	16.4	8.0	2.8	7.1	11.8	6.960	0.104
	2022년	16.9	8.1	3.1	7.3	12.3	6.638	0.118
	2023년	16.7	8.7	1.7	6.3	10.2	5.843	0.083
	2024년	18.2	8.6	2.2	6.7	13.5	6.090	0.094

자료 : 물환경정보시스템(https://water.nier.go.kr/)

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 공사시 강우로 인한 절·성토 지역의 토사유출로 인근 주거지, 하천에 영향이 예상되므로 이에 대한 영향을 예측함. 예측을 위하여 대상지 내에서 발생하는 토사유출량 및 우수유출량을 추정하였으며, 이를 통하여 유출수 중 SS농도를 산출함.

○ 공사시 현장근로자에 의한 오수가 발생할 것으로 예상됨.

가) 배수구역 설정

○ 대상지 부지정지 시 강우에 의한 우수의 하류 유하로 수용 수계에 미치는 영향을 예측하기 위하여 사업대상지 전체면적을 배수구역으로 설정하였으며, 배수구역의 설정은 부지정지 및 터파기시 이루어지는 사업대상지의 지형 및 수리분석자료를 토대로 구분함.

나) 우수유출량 산정

○ 대상지 내의 배수구역 우수유출량 산정은 소규모 유역의 유출량 산정시 널리 이용되고 있는 합리식을 적용하였으며, 적용인자 중 유출계수(C)의 경우 공지의 최대치(0.3)를 적용함.

○ 강우강도는 「도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토교통부」에서 제시된 확률강우량 중 사업지구와 가장 인접한 서울관측소의 재현기간 10년, 강우지속시간 10분의 강우강도 140.3㎜/hr를 적용함.

[합리식]

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q : 우수유출량(㎥/sec)　C : 유출계수
I : 강우강도(mm/hr)　A : 배수구역 면적(ha)

[강우강도 산정(서울)]

구 분		Average Recurrences Interval(years)												
		2	3	5	10	20	30	50	70	80	100	200	300	500
강우 지속 시간 (min)	5	133.3	148.8	166.7	188.1	209.6	221.5	237.1	247.8	251.4	257.4	278.8	290.7	305.1
	10	96.2	108.7	122.8	**140.3**	157.1	166.9	179.2	187.2	190.3	195.3	211.5	221.3	233.0
	15	80.7	92.0	104.8	120.9	136.1	145.1	156.2	163.4	166.2	170.9	185.7	194.5	205.3
	20	71.4	82.1	94.2	109.4	123.8	132.2	142.7	149.5	152.1	156.6	170.6	178.9	189.1
	30	60.2	70.1	81.2	95.2	108.5	116.2	125.9	132.1	134.6	138.7	151.7	159.2	168.6
	40	53.2	62.5	72.9	85.9	98.4	105.6	114.7	120.5	122.9	126.7	138.9	145.9	154.8
	50	48.2	57.0	66.8	79.1	90.9	97.7	106.2	111.7	113.9	117.5	129.0	135.6	144.0
	60	44.4	52.7	62.0	73.6	84.8	91.2	99.2	104.5	106.6	110.0	120.9	127.1	135.0
	90	36.7	43.9	51.8	61.9	71.5	77.0	84.0	88.5	90.3	93.3	102.6	108.0	114.8
	120	31.7	38.0	45.1	53.9	62.3	67.2	73.3	77.3	78.9	81.5	89.7	94.5	100.5

자료 : 도로 배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토교통부

[유출계수 표준치]

토 지 종 별	유 출 계 수	토 지 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85~0.95	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
도 로	0.80~0.90	**공지**	**0.10~0.30**
기 타 불 수 면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 하수도 시설기준, 2011, 한국수도협회

[우수유출량 추정]

구 분	면 적(ha)	우수유출량(㎥/sec)	비 고
배수구역	22.9579	2.684	-

다) 토사유출량 산정

○ 토사유출량의 산정은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 개발지역(나지·황폐지)의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha/년을 적용함.

[토사유출량 원단위]

지 표 의 상 태	두께(mm)	ha당 유출 토사량(㎥/년)	비 고
나 지 · 황 폐 지 등	20~40	**200~400**	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함. 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함.
갯 벌, 초 지 등	1.5	15	
택 벌 지	0.2	2	
보 통 의 임 야	0.1	1	

자료 : 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

[토사유출량 추정식]

토사유출량(ton/일) = 면적(ha)×토사유출량 원단위(㎥/ha/년)×단위중량(1.6ton/㎥)/365(일/년)

[토사유출량 추정]

구 분	면 적(ha)	토사유출량(ton/일)	비 고
배수구역	22.9579	30.191	-

라) SS 가중농도 산정

○ 앞서 추정한 배수구역 우수유출량 및 토사유출량을 이용하여 수용 수계에 영향을 미치는 SS 가중농도를 추정하였으며, 추정결과 130.191㎎/L의 SS농도가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량(㎥/sec)	토사유출량(ton/일)	SS 가중농도(㎎/L)	비 고
배수구역	2.684	30.191	130.191	-

2) 운영시

가) 생활용수 수요량 추정

○ “2040 서울 수도정비기본계획수립”에 제시된 사업지구 목표년도 2030년의 일최대 급수량 원단위 351L/인/일을 적용하여 산정한 결과 3,809.40㎥/일로 산정되었음.

[생활용수 수요량 산정]

구 분	계획인구 (인)	급수량 원단위 (L/인·일)	생활용수 수요량 (㎥/일)	비 고
대 상 지	10,853	351	3,809.40	2030년

주 : 1. 계획인구(10,853인)=계획 세대수(4,341세대) × 세대당 인구(2.5인/세대)
2. 공동주택 인구만 산정함
자료 : 2040 서울 수도정비기본계획수립

나) 오수발생량 산정

○ 환경부 고시 2024-108호 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법”에 의거하여 공동주택(아파트)의 일최대 오수량 200L/인/일을 적용하여 산정한 결과 2,170.60㎥/일로 산정되었음.

[오수발생량 산정]

구 분	계획인구 (인)	원단위 (L/인·일)	오수발생량 (㎥/일)	비 고
대 상 지	10,853	200	2,170.60	-

주 : 계획인구(10,853인)=계획 세대수(4,341세대) × 세대당 인구(2.5인/세대)
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 제2024-108호, 환경부

다. 저감방안

1) 공사시

- 대상지의 공사로 인한 강우시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 토사노출부에 비닐덮개 등을 설치하여 토사유출을 최소화할 계획임.
- 강우시 공사를 억제
- 대상지 주변으로 측구를 조기 설치하여 지구외 우수가 지구내로 유입되는 것을 방지
- 공사시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리 할 계획

2) 운영시

가) 상수도 계획

- 용수공급의 국지적 한계를 극복하고 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
- 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 대상지 내 상수관로를 설치하여 주변의 기존 도로에 설치되어있는 시 상수관로로부터 공급받을 계획

나) 우수배제 및 저감계획

- 서울시 하수도 정비 기본계획 및 하수도 시설기준에 의거하여 설계할 계획
- 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 대상지 내 우수관로를 설치하여 계획지구 주변의 기존 도로에 설치되어있는 기존 시 우수관로에 연결하여 처리

다) 오수배제 및 저감계획

- 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함
- 대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 기존 도로에 설치되어있는 기존 시 하수관로에 연결하여 처리할 계획

라) 비점오염원 저감계획

- 장마 전 맨홀 및 우수관거설비 점검 및 청소 등
- 우수맨홀 내에 쓰레기 및 토사침전물로 인해 대상지 내 배수가 불량해지지 않도록 침전물의 수거작업을 정기적으로 실시함.

4.4 생활환경분야(대기환경)

4.4.1 바람

가. 기상현황

1) 풍속

○ 대상지가 위치한 지역의 바람현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2014~2023년)를 조사한 결과 평균풍속은 2.3m/sec, 평균풍속 최대는 4월의 2.6m/sec, 최저는 8~10월의 2.1m/sec인 것으로 조사됨.

[평균 풍속] (단위 : m/sec)

구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			평 균
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
서 울	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.5	2.3
기상청	2.6			2.2			2.2			2.5			

자료 : 기상연보, 2014~2023, 기상청

2) 풍 향

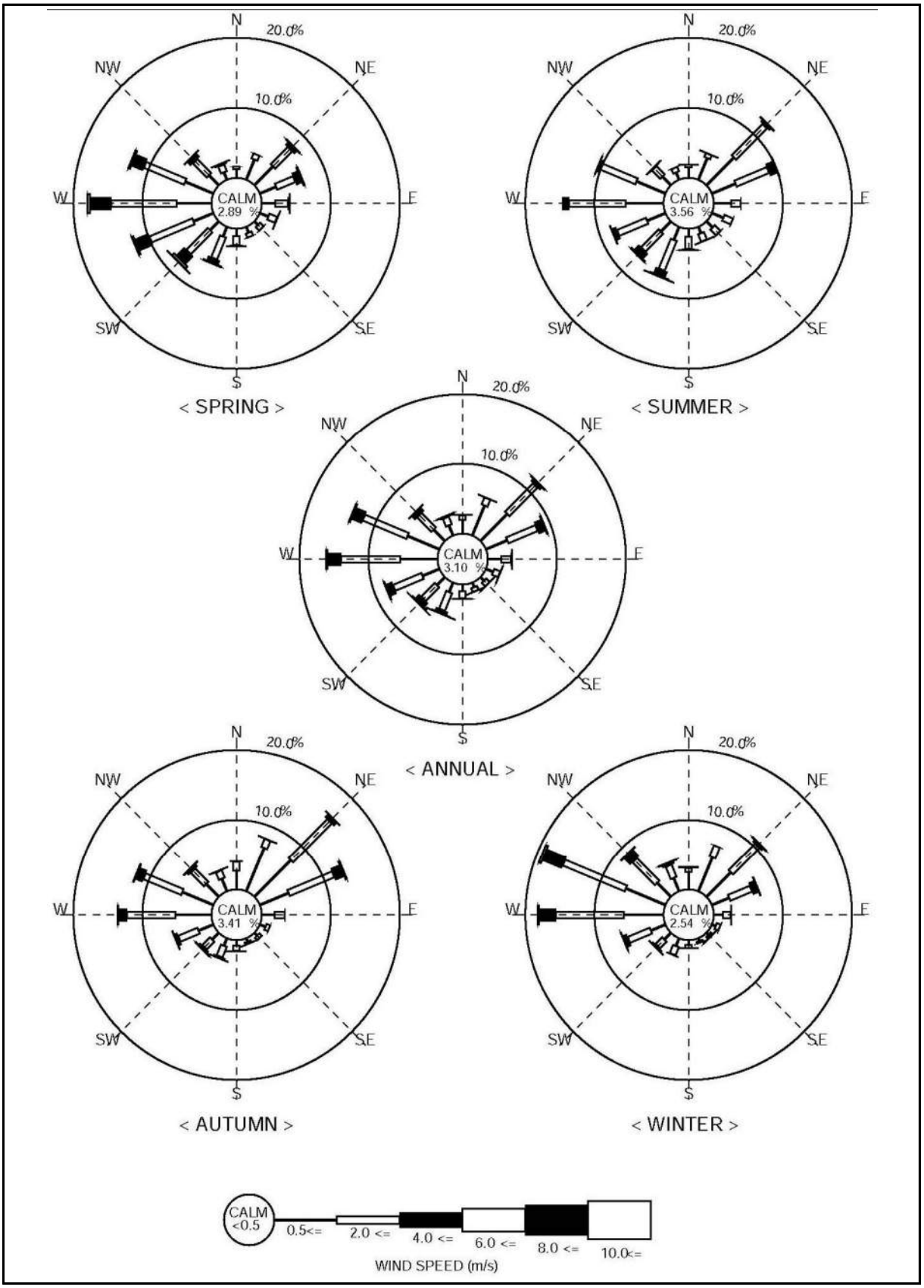
○ 서울기상대에서 관측한 최대풍속 및 풍향별 관측횟수의 백분율을 분석한 결과, 연평균 최다풍향은 서풍(W)계열인 것으로 나타남.

[풍향별 풍속에 의한 풍향별 백분율] (단위 : m/sec, %)

구분	0.5-2	2-4	4-6	6-8	8-10	〉10	TOTAL
N	2.0	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.7
NNE	4.6	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	5.8
NE	5.5	5.8	0.5	0.1	0.0	0.0	11.8
ENE	3.4	4.6	1.1	0.1	0.0	0.0	9.1
E	1.9	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	3.5
ESE	1.2	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	2.1
SE	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5
SSE	0.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3
S	0.9	1.1	0.1	0.0	0.0	0.0	2.1
SSW	1.5	2.7	0.5	0.1	0.0	0.0	4.8
SW	1.7	2.7	0.8	0.1	0.0	0.0	5.4
WSW	2.7	4.4	1.0	0.1	0.0	0.0	8.2
W	5.4	8.6	2.0	0.2	0.0	0.0	**16.1**
WNW	5.0	6.8	1.6	0.2	0.0	0.0	13.6
NW	2.3	2.9	0.7	0.0	0.0	0.0	6.0
NNW	1.6	1.2	0.2	0.0	0.0	0.0	3.0
TOTAL	40.9	46.1	8.9	0.9	0.1	0.0	96.9
CALM -〉	3.1%						

자료 : 기상연보, 2013~2022, 기상청

[바람장미도]


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

나. 기후환경

1) 기후환경 공간유형 현황

○ 현재 대상지의 기후환경(열환경, 바람기능, 물환경) 현황을 파악하기 위하여 「기후변화 대응을 위한 도시계획 수립기법에 관한 연구 용역 보고서(2차년도), 2021, 서울특별시」 및 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr)을 참고함.

가) 바람기능

○ 바람기능성 지수를 기준으로 분류한 공간유형을 4가지 유형으로 분류하였으며, 서울 외곽 지역을 중심으로 녹지가 분포되어 있고, 시 내부에는 불투수 포장 비율이 높은 시가지와 단독주택지와 불투수 포장 비율이 낮은 시가지가 혼재된 것으로 조사됨.

○ 대상지의 바람기능은 주로 불투수포장비율이 높은 시가지로 조사되어 생활권 높이에서의 바람이 주변의 국지적인 경계특성에 영향을 받는 것으로 조사됨.

나) 열환경

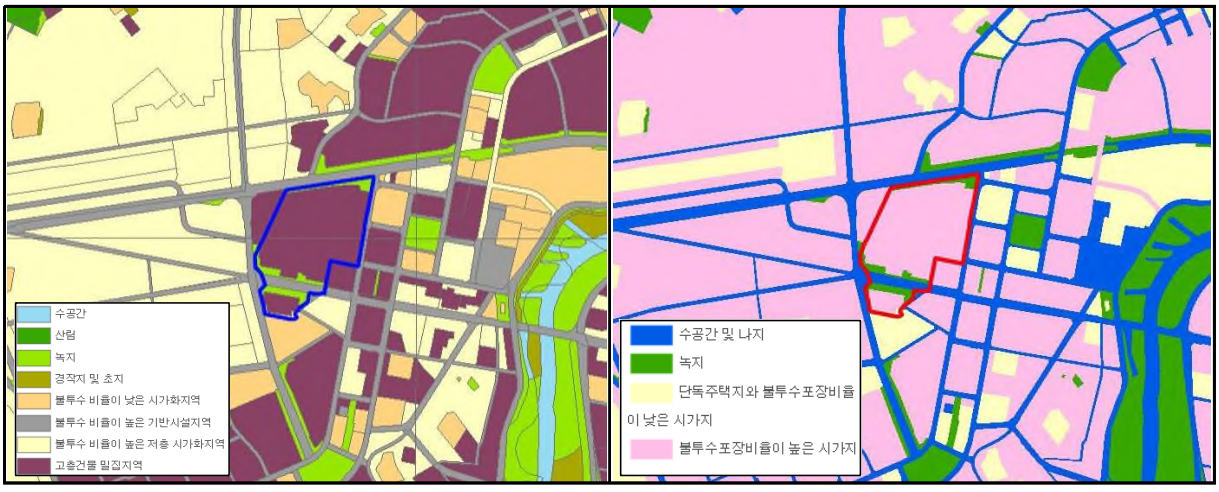
○ 열환경은 식생에 따른 온도 변화가 유의미하고, 토지피복에 따른 반사도와 식생의 양 사이에 일정한 상관관계가 있으며 상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과를 보임. 이에 따른 열환경 유형 분류시 식생을 포함하는 오픈스페이스 유형을 구분하였고 조경수목식재지로 식생량과 토지이용을 고려하여 단계적으로 유형을 분류함.

○ 대상지의 열환경은 주로 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 조사되었으며, 불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시열섬을 형성하는 것으로 조사됨.

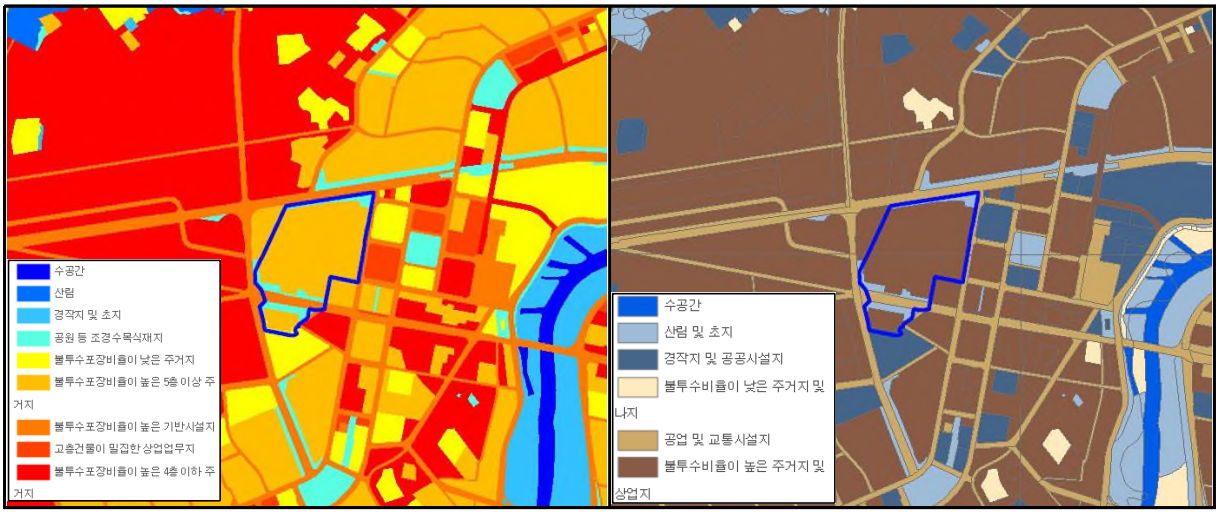
다) 물환경

○ 물환경 공간유형은 6개로 구분되며, 대상지는 주로 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 조사됨.

[기후환경 공간유형도] [바람기능]



[열환경] [물순환]



[바람기능 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	공간 특성	바람기능 특성
1	수공간 및 나지	바닥면에 식생이나 인공물 등 바람에 영향을 주는 것이 거의 없는 평탄한 공간으로 수면이나 하상노출지 등을 의미하며 넓게 포장이 되어 있는 공항이나 큰 주차장도 여기에 속함	-고도에 따른 바람 변화가 거의 나타나지 않아 10m 이상 고도에서의 바람이 생활권 높이까지 잘 연결되는 공간 -도시 내 바람 흐름에 주요 통로 역할을 수행
2	녹지	초목 식생이 분포하는 공간으로 부분적으로 건물 등의 시설이 있는 공간도 포함	-표면마찰로 인해 생활권 높이에서 풍속 저감이 다소 나타나지만 식생이나 인공물이 바람 흐름을 방해하지는 않는 수준의 공간 -주로 서울 외곽과 산 주변으로 나타나는 공간 특성 상 산곡풍의 주요 통로로 기능하며 도시에 찬 공기를 공급하는 역할 수행
3	단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지	단독주택과 불투수포장비율이 낮은 공동주택지 및 일부 혼합지	-10m 높이까지 배치된 건축물 등으로 인해 바람 흐름이 크게 저해 받는 공간 -생활권 높이에서의 바람이 건물 위쪽에서 기상에 따른 바람과 분리되기 시작하며 생활권 높이에서의 바람은 주변의 국지적인 경계 특성에 영향을 더 받음
4	불투수포장비율이 높은 시가지	불투수포장비율이 높은 공동주택지와 상업 업무지	-높은 건물로 인한 경계층 효과가 강하여 생활권 높이와 고도 10m까지도 경계층 모사가 현실적으로 어려운 지역 -높은 지표면 거칠기로 인해 생활권 높이에서의 바람은 거의 존재하지 않아야 하지만 건물 주변의 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍 발생

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

[열환경 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	평균온도(℃)*	공간 특성	열환경 특성	
1	수공간	22.9	-한강 및 주요지천	-하천은 수표면적에 따라 0.33~4.05도까지 평균 0.7도 온도저감효과 -비교적 넓은 지역에 최대 약 2도 정도의 기온감소효과	
2	산림	25.3	-서울 외곽지역	-식생량이 가장 많고 규모가 크므로 주변 미기후를 개선 -상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과	
3	경작지 및 초지	27.7	-서울 외곽의 산림 인접 -한강변	-산림 대비 녹지 비율이 낮지만 도심지 열환경과는 차이가 나타나며, 초지의 경우 알베도가 도심지 대비 높음	
4	공원 등 조경수목식재지	28.8	-도심 내 고루 분포	-도심지 중심부에 위치하지만, 식생에 의해 알베도가 높아 상대적으로 냉섬효과를 보임	
5	불투수포장비율이 낮은 주거지	30.0	-도심 내 고루 분포 -평균 불투수율 43.4%	-불투수, 층고, 지표면온도와의 상관분석에 따르면, 불투수포장비율이 낮은 지역에 서는 층고가 지표면온도에 영향을 미치는 변수로 나타나지 않으므로 층고 구분 제외	
6	불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지	30.1	-주로 양천, 노원 -평균 불투수율 78.8%	-공동주택 단지(예, 아파트)의 경우 저층주거단지 대비 상대적으로 식생 비율이 높으므로 지표면온도에 영향	-(불투수율) 불투수율이 높을수록 함수 기능이 없고 물순환을 차단하여 상단부 공기를 건조하게 만들어 현열 증가로 도시열섬 효과를 일으키는 요인 -(층고)고층지역은 그림자 영역에 대한 지표면온도 감소효과 존재
7	불투수포장비율이 높은 기반시설지	31.2	-도로 및 철도 -평균 불투수율 83.7%	-불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시열섬을 형성	
8	고층건물이 밀집한 상업업무지	31.4	-종로, 영등포, 강남 -평균 불투수율 90.0%	-지표면온도가 상대적으로 높고, 도시계획적 대책과 관리 필요 지역	
9	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지	31.8	-가장 넓은 면적 -도심 내 고루 분포 -단독주택, 빌라촌 등 -평균 불투수율 86.6%	-층고가 높은 주택지, 상업지 대비 상대적으로 식생이 없어 낮은 알베도로 지표면온도가 가장 높음 -그림자영역에 대한 지표면온도 감소효과 미미	

주*) 2017년 08월 26일 오전 11시 해당 공간유형의 평균온도(℃)

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

[물환경 공간유형별 특성]

구분	공간유형명	공간 특성	물환경 특성
1	수공간	-한강, 주요지천 및 주변 습지	-과거 침수지역은 안양천, 중랑천, 반포천, 탄천 등 주요 하천 주변 저지대지역에 해당 -최근 집중호우와 선행강우조건에 따라 하천월류 등에 의한 복합적인 피해 발생
2	산림 및 초지	-식생이 분포하는 공간으로 유출특성이 도심지에 비해 좋게 나타남 -주로 서울 외곽지역 및 하천 주변에 분포	-산지지역에서는 도심지에 위치한 유형에 비해 유출이 좋은 편이나 기상에 따른 영향을 받아 강수량이 대체로 높음 -산지대에서 단시간에 급격한 유출이 발생하면 주변 저지대 일대 유출 집중되므로 산사태 및 사면관리 필요
3	경작지 및 공공시설지	-도심 내 고루 분포 -경작지, 산림 내 또는 인접지역과 하천 주변에 분포	-비교적 녹지율이 높은 공공시설지로 도시화된 지역에 비해 낮은 유출률을 가짐

〈표 계속〉

구분	공간유형명	공간 특성	물환경 특성
4	불투수비율이 낮은 주거지 및 나지	-도심 내 고루 분포 -나지유형의 경우 산림 및 하천 주변에 대체로 분포	-불투수율이 높은 유형에 비해 비교적 낮은 유출률을 갖지만 도심지는 건물, 주거지 등이 밀집되어 있어 관리 필요 -하천 주변은 일정공간 오픈스페이스로 활용하여 침수 피해 저감
5	공업 및 교통시설지	-도심 내 도로 및 철도 포함 -공항지역 포함 -교통시설지를 제외한 공업지는 안양천, 중랑천 주변에 주로 분포	-교통시설지에서 침수피해율이 상대적으로 높음 -불투수율이 높은 도로는 집중호우 시 우수받이 용량 부족으로 유로의 역할을 하여 위험성이 높아짐.
6	불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	-도심 내 고루 분포 -건물들이 밀집되어 배치	-저지대 침수피해가 발생 (주로 단독주택, 반지하주택, 저지대 도로 등) 하고, 불투수율 면적증가로 침수피해 가중 -주거상업혼합지, 상업업무 시설지, 주거지역에서 단독주택지의 침수피해율이 상대적으로 높음 -저지대, 반지하 주택 등 시가지 유역의 특성을 고려하여 도시 홍수 대책과 기준 강화 필요

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(2차년도), 2021.01, 서울특별시

다. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

○ 본 사업은 대상지 내 건축물은 지상 14층 이하로 계획되어 있으며 본 건축물의 입지에 따른 대상지 및 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨.

○ 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물 사이를 따라 진행, 고층 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.

○ 수목식재 후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없었으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하게 감소될 것으로 예상되며, 본 대상지 내 녹지를 확보하여 풍속의 변화를 최소화할 계획임.

○ 대상지 내 건축물의 높이는 주변 지역의 건축물을 고려하여 계획하고, 건축물의 방향은 바람의 진행 방향(서풍)을 고려하여 계획함으로 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.

○ 계획시행 후 대상지 내부와 주변 지역으로의 바람통로가 확보될 수 있도록 계획하고, 바람길 차단에 대한 영향을 최소화해야함.

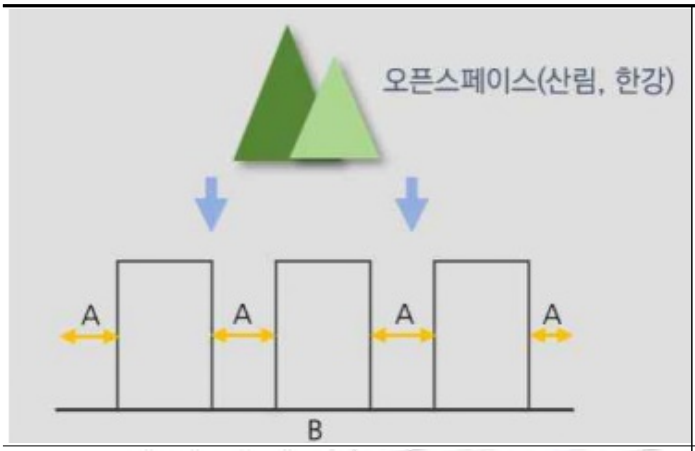
○ 북측으로 진달래 어린이공원, 동측으로 안양천, 오목공원이 인접하고 있어 오픈스페이스 공간이 인접하게 위치하고 있으며, 신선하고 쾌적한 바람이 유입될 수 있도록 통풍면적비 및 바람유입로를 확보할 계획임.

- 최근 도시개발사업에 적용된 통풍면적비 평균치에 해당하는 통풍면적비는 40%이상 확보하도록 권장하고 있음.
- 사업대상지는 서울기상청의 10년치 기상자료 분석결과 풍향은 서풍, 평균 풍속 2.3m/sec로 조사됨.
- 이에, 사업대상지의 경우 바람길 확보를 위하여 규칙적인 건물 배치를 우선으로 설계하였으며, 통풍면적비가 평균 86.5%에 해당하는 것으로 분석되었음.

■ 통풍면적비(ΣA/B)

= (347.0/420.8×100) + (332.5/366.9×100) = (82.5+90.6)/2 = 86.5%

[통풍면적비 분석]



※ 통풍면적비(ΣA/B)
: 사업부지 단면 길이 대비 개방된 공간 간격 비율

A : 풍속 및 풍향에 영향을 주지 않는 개방된 공간 간격
B : 오픈스페이스(산림, 한강변)에 인접한 사업부지 단면 길이



ΣB/A = 82.5%, 90.6% (평균 86.5%)

B = 50.3m + 99.1m + 150.0m + 47.6m = 347.0m
A = 420.8m

B′ = 167.6m + 40.4m + 53.8m + 57.1m + 13.6m = 332.5m
A′ = 366.9m

자료 : 기후변화에 대응한 계획기법 인벤토리(계획기법 목록 및 세부가이드라인), 2021.3, 서울연구원, 서울특별시

4.4.2 대기질·미세먼지

가. 현황

1) 조사항목

○ 본 대상지가 위치한 서울시 양천구 일원의 대기질 현황을 조사하기 위하여 양천구 중앙로에 위치한 자동측정망 자료를 인용·분석하였으며, 환경정책기본법상의 「환경기준」설정 항목(PM-10, SO_2, NO_2, CO, O_3)에 대하여 조사함.

2) 조사방법 및 범위

○ 대기질 현황조사는 양천구 중앙로에 설치·가동 중인 대기질 자동측정망에서 측정된 2020년도 월별 농도측정자료를 조사하였음.

[대기질 자동측정망 위치]

측정소명	설 치 장 소	경위도 좌표	
		경도	위도
양천구	서울특별시 양천구 중앙로52길 56 신정4동 문화센터	126.857	37.526

3) 조사결과

○ 자동측정망 자료를 조사한 결과, 2024년 월별 대기질 평균농도분포는 PM-10 32㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.0209ppm, CO 0.40ppm, O_3 0.0333ppm으로 조사되었으며, 월별 농도분포 중 PM-10은 3,4월(50㎍/㎥), NO_2는 1월(0.0329ppm)에 최고치를 나타낸 것으로 조사됨.

[대기오염도 현황] (단위 : ㎍/㎥, ppm)

구 분		PM-10	O_3	NO_2	CO	SO_2
2024년	1월	39	0.0177	0.0329	0.63	0.003
	2월	36	0.0242	0.0289	0.56	0.003
	3월	50	0.0347	0.0246	0.46	0.003
	4월	50	0.0455	0.0249	0.41	0.003
	5월	30	0.0464	0.0166	0.32	0.003
	6월	28	0.0565	0.0157	0.32	0.003
	7월	18	0.0390	0.0111	0.27	0.002
	8월	21	0.0433	0.0115	0.28	0.002
	9월	16	0.0342	0.0123	0.27	0.002
	10월	25	0.0225	0.0192	0.35	0.002
	11월	30	0.0179	0.0258	0.42	0.003
	12월	35	0.0173	0.0276	0.49	0.003
평 균		32	0.0333	0.0209	0.40	0.003

자료 : 대기환경연보(www.airkorea.or.kr), 2025, 에어코리아

[대기질 환경기준]

항 목	기 준
아황산가스 (SO_2)	연간 평균치 0.02ppm 이하 24시간 평균치 0.05ppm 이하 1시간 평균치 0.15ppm 이하
일산화탄소 (CO)	8시간 평균치 9ppm 이하 1시간 평균치 25ppm 이하
이산화질소 (NO_2)	연간 평균치 0.03ppm 이하 24시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.10ppm 이하
미세먼지 (PM-10)	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하 24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM-2.5)	연간 평균치 15㎍/㎥ 이하 24시간 평균치 35㎍/㎥ 이하
오존 (O_3)	8시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.1ppm 이하
납(Pb)	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하
벤젠	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99 백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령[별표1]<개정 2020.05.12.>

4) 대기오염물질 배출시설

○ 서울특별시 양천구에는 대기오염물질 배출시설이 23개소가 운영되고 있는 것으로 조사됨.

[대기오염물질 배출시설현황]

구 분	대 기					
	계	1종	2종	3종	4종	5종
양천구	23	-	-	-	6	17

자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보, 양천구청

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 공사시 투입되는 장비는 각종 작업의 수행·이동에 의해 먼지 및 질소산화물을 배출하며, 대상지 내에서 발생하는 먼지는 장비의 이동에 의한 발생뿐만 아니라 바람에 의해 노체에서 날리는 부분도 있음.

○ 대상지 주변은 주거지역 및 학교시설 등이 위치하며, 공사시 장비투입에 의한 대기오염물질 발생이 예상되나 발생량이 적어, 대상지 및 주변 지역에 미치는 영향은 경미할 것으로 판단됨.

2) 운영시

○ 대상지 운영시 난방 및 취사를 위한 연료사용 및 이용차량에 의한 배기가스 발생이 예상되며, 대상지 토지이용변화(토양포장 등)에 따른 대상 지역의 태양복사율의 변화, 도시열섬현상에의 영향이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사시

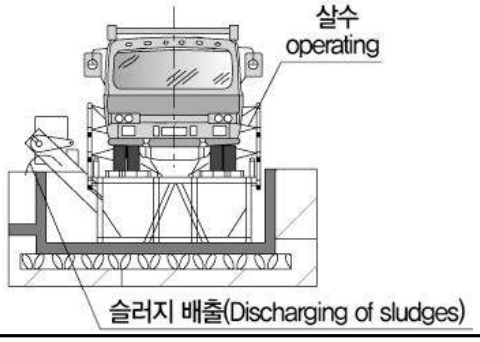
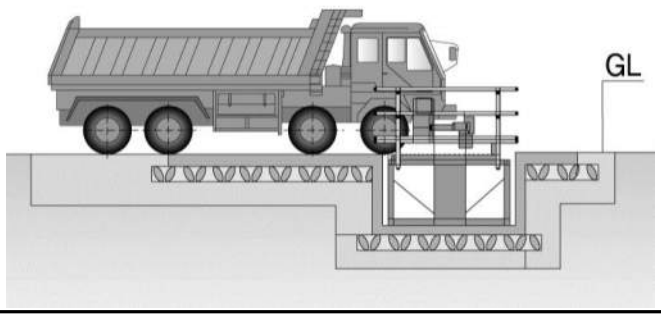
가) 세륜·측면살수시설

○ 대기환경보전법 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 <별표 14> 『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준』에 준한 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립

○ 세륜·측면살수시설

- 비산먼지 발생 억제시설에 관한 기준에 적합한 세륜·측면살수시설을 설치·운영하도록 계획
- 출입차량 운전자에 대한 비산먼지 방지를 위한 교육을 실시하여 비산먼지 발생으로 인한 주변 환경에 미치는 악영향을 최소화하도록 계획

[세륜·측면살수시설 예시도]

<table>
<tr><th>전 면</th><th>측 면</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

[세륜·측면살수시설]

세륜 시설	•수조의 넓이	수송차량의 1.2배이상
	•수조의 깊이	20cm이상
	•수조의 길이	수송차량 전체길이의 2배 이상
	•수조의 관리	수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치 (수조의 탁도가 10도 이하로 유지관리) 주기적인 침전슬러지(모래, 진흙 등) 청소
측면 살수 시설	•살 수 높 이	수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수
	•살 수 길 이	운반차량 전장의 1.5배이상
	•살 수 방 법	양측에서 동시에 살수가능한 자동 또는 반자동
	•수 압	3㎏f/㎠이상

주 : 대기환경보전법 시행규칙[별표14]

나) 차속의 규제 및 적재 제한

○ 차속의 제한 : 차량의 이동에 의한 비산먼지 발생량은 차량의 속도에 의해 크게 좌우되며, 차량의 속도에 따른 저감효과는 비포장도로에서 차량속도가 32㎞/hr일 때 비산먼지 발생량의 65%를 저감할 수 있으며, 16㎞/hr일 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/hr 이하로 규제함.

○ 공사차량의 속도제한(20㎞/hr이하) 표지판 설치

○ 현장여건상 과속이 예상되는 지점에는 토사를 이용한 임시 속도방지턱 설치

○ 현장 교육 및 감독관에 의한 관리 감독 철저

○ 적재제한 : 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 아니하고 흘러내리지 않도록 지도할 계획

[비포장도로에서의 비산먼지 저감효과]

저 감 방 안	저 감 효 과(%)	비 고
◦ 도로포장	80	속도 40mile/hr(64㎞/hr)에 기준한 저감효과임
◦ 도로표면에 화학물처리	50	
◦ 토양에 안정 화학물질 투여	59	
◦ 속도조절		
- 30mile/hr(48㎞/hr)	25	
- 20mile/hr(32㎞/hr)	65	
- 10mile/hr(16㎞/hr)	80	

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, US EPA

다) 공사장 내 살수계획

○ 사업시행 시 대상지 내를 출입하는 차량의 공사장 내 비포장구간 운행시 발생되는 재비산먼지를 최소화하기 위하여 주진입로 및 대상지내 차량이동로에 주기적인 살수를 실시하고 차량운행 속도를 저속으로 제한하며 공사장에서 발생하는 토사 등의 분체상 물질은 즉시 제거토록 함.

- 살수지역 : 차량진입로 및 이동로
- 살수회수 : 1일 2회 이상(청명한 하계기준 : 1회/시간)

라) 건설장비의 배출가스 억제

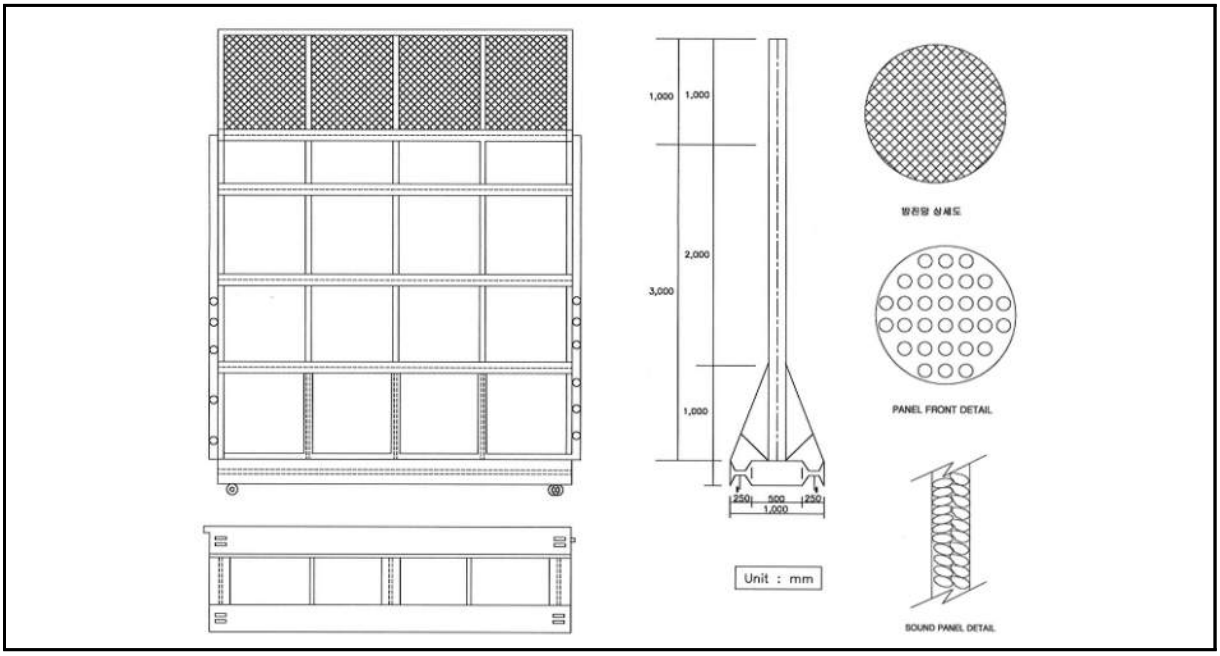
○ 배출가스에 의한 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 공사장 내 장비투입계획을 수립, 시행토록 할 계획임.

- 건설장비는 동일 작업장 내 집중 투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립
- 발생 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침이나 야간작업을 지양
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 건설장비에 의한 작업 진행은 배기가스가 인근 주거지 방향으로 배출되지 않도록 주거지 전면부로 정차 및 작업진행
- 건설장비의 노후화 및 고장으로 인한 차량 배기가스 방지를 위하여 투입장비의 정기점검 및 보수진행

마) 방진망 설치

○ 대상지 부지정지를 위한 토공사 시행시 바람에 의해 비산먼지가 주변지역으로 비산되는 것을 방지하기 위하여 방진망을 설치하여 주변지역에 미치는 영향을 최소화 할 계획임.

[방진망 설치 모식도]



[공사 단계별 비산먼지 저감대책]

공 종	발생원	저 감 대 책
사전준비	-	• 기존 건축물 철거전 대상지 경계 가설방음판넬+방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	• 구조물 파쇄면에 고압살수 실시
토공사	터파기공	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 풍속이 평균 초속 8m 이상시 작업중지
	굴착공	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 • 외부 진출시 세륜·측면살수시설 및 덮개이용 • 단지내 공사도로 가포장 실시 / 현장내 저속운행 • 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
건축공사	거푸집공	• 정리 및 청결유지 • 운반정리의 단순화로 먼지발생 억제
	콘크리트 타설공	• 정리 및 청결유지 / 타설시 가림판을 설치
	레미콘 및 자재운반	• 현장내 저속운행 / 장비 청결 유지 • 외부진출시 세륜·세차후 현장 출발 • 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
배수공사	레미콘, 자재운반	• 정리 및 청결 유지 / 공사장비 저속운행
되메우기 공사	-	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 / 현장 내 저속운행 • 외부 진출시 세륜·측면살수시설 및 덮개이용 •구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
포장 공사	레미콘 및 자재운반	• 정밀시공으로 먼지발생 요소 억제 • 골재 하차시 필요하면 방진막 사용 / 필요시 살수 설비사용

2) 운영시

○ 사업의 시행에 따라 발생하는 대기오염물질에 의한 영향을 최소화하기 위해 운영시 청정연료를 이용할 계획이며, 충분한 녹지공간 확보 등의 저감계획을 수립하여 쾌적한 대기환경을 유지할 수 있도록 할 계획임.

○ 녹지확보

- 대상지 내 녹지대를 설치하여 녹지면적을 최대한 확보토록 계획
- 대상지 내 녹지나 가로수의 수목으로는 황산화물이나 자동차배기가스에 대한 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정, 식재하여 대기오염의 정화를 도모

○ 청정연료(LNG)를 사용하여 대기오염물질 배출량을 최소화함.

○ 「건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부고시 제2017-881호」에 의거하여 열손실을 방지하기 위해 층 및 층간바닥에 대하여 에너지 절약형 건축물 설계기법의 도입 및 에너지절약 건축자재 사용, 자연채광 등을 최대한 활용하여 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화

○ 열원의 낭비를 방지하기 위해 고효율 및 부분부하 효율이 좋은 기기 선정

4.4.3 온실가스

가. 현황

1) 온실가스 배출시설 및 에너지 이용시설 현황

○ 대상지 및 주변을 통과하는 도로에서 자동차 배기가스로 인한 선오염원과 주변 지역의 주거시설 등에서의 난방 및 취사시 연료사용에 의한 면오염원이 분포하는 것으로 조사됨.

2) 온실가스 저감관련 법령 및 관련 계획 현황

○ 온실가스 저감 관련 법령 조사결과, 「대기환경보전법」, 「탄소중립기본법」 등으로 조사되었으며, 서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례가 제정되어 있는 것으로 조사됨.

[서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례]

제1조(목적)
이 조례는「기후위기 대응을 위한 탄소중립 · 녹색성장 기본법」 및 같은 법 시행령 에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써 현재 세대와 미래 세대의 삶의 질을 높이고 지속가능한 발전에 이바지하며 생태계와 기후체계를 보호하는 것을 목적으로 한다. 〈개정 2023.3.27.〉

제2조(정의)
① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 〈개정 2023.3.27〉
1. "기후변화"란 사람의 활동으로 인하여 온실가스의 농도가 변함으로써 상당 기간 관찰되어 온 자연적인 기후변동에 추가로 일어나는 기후체계의 변화를 말한다.
2. "기후위기"란 기후변화가 극단적인 날씨뿐만 아니라 물 부족, 식량 부족, 해양 산성화, 해수면 상승, 생태계 붕괴 등 인류 문명에 회복할 수 없는 위험을 초래하여 획기적인 온실가스 감축이 필요한 상태를 말한다.
3. "탄소중립"이란 대기 중에 배출 · 방출 또는 누출되는 온실가스의 양에서 흡수되는 온실가스의 양을 상쇄한 순배출량이 영(零)이 되는 상태를 말한다.
4. "탄소중립 사회"란 화석연료에 대한 의존도를 낮추거나 없애고 기후위기 적응 및 정의로운 전환을 위한 재정 · 기술 · 제도 등의 기반을 구축함으로써 탄소중립을 원활히 달성하고 그 과정에서 발생하는 피해와 부작용을 예방 및 최소화할 수 있도록 하는 사회를 말한다.
5. "기후위기 적응"이란 기후위기에 대한 취약성을 줄이고 기후위기로 인한 건강피해와 자연재해에 대한 적응역량과 회복력을 높이는 등 현재 나타나고 있거나 미래에 나타날 것으로 예상되는 기후위기의 파급효과와 영향을 최소화하거나 유익한 기회로 촉진하는 모든 활동을 말한다.
② 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 제1항 각 호를 제외하고는「기후위기 대응을 위한 탄소중립 · 녹색성장 기본법」(이하 "법"이라 한다)을 따른다.〈신설 2023.3.27.〉

제3조(기본원칙)
서울특별시(이하 "시"라 한다)의 탄소중립 사회로의 이행 및 녹색성장은 다음 각 호의 기본원칙에 따라 추진되어야 한다.
1. 범지구적인 기후위기에 대한 종합적인 대응 전략으로서 탄소중립 사회로의 이행을 추진한다.
2. 경제 · 사회 · 환경 관련 모든 영역과 분야를 포괄적으로 고려하여 온실가스 감축 및 기후위기 적응 시책을 수립 · 시행한다.
3. 탄소중립 사회로의 이행 과정에서 피해를 볼 수 있는 취약한 계층 · 부문 · 지역을 보호하는 등 정의로운 전환을 실현한다.
4. 녹색기술과 녹색산업에 대한 투자 및 지원을 강화함으로써 지역의 성장동력을 확충하고 일자리를 창출하는 기회로 활용한다.
5. 탄소중립 사회로의 이행과 녹색성장의 추진 과정에서 모든 시민의 민주적 참여를 보장하고, 기업, 경제단체 및 시민단체와 협력한다.

자료 : 서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례[시행 2025.01.03.], 서울특별시조례 제9450호

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 고정배출원에 의한 오염물질 배출량 산정

가) 난방연료

○ 대상지의 난방 및 급탕에 따른 연료사용량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 난방면적을 추정한 후 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025, 한국에너지공단」에서 제시된 원단위를 적용하여 산정하였음.

○ 각 시설별로 난방면적을 추정한 후 「국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.6, 환경부 국가미세먼지정보센터」에 제시된 오염물질별 배출계수를 적용하여 산정하였음.

[단위 연결열부하 기준표] (kcal/㎡·hr)

용 도 구 분	단 위 부 하		추정단위 연결열부하	비 고
	난방연결	급탕연결		
공동주택	-	-	15	
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노 유 자 시 설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

주 : 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

[단위 난방부하 기준(공동주택)]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)
아 파 트	60 초과	49.0
	45~60 이하	51.4
	33~45 이하	52.4
	33 이하	53.9

주 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정에 제시된 C(서울 및 수도권·인천·전주,광주·대구·강릉지역)에 해당하는 기준 적용
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

[시설물 설치계획 및 난방 연료 소요량 산정]

구 분	전용면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	적용난방 부하 (kcal/㎡·hr)	최대열부하 (Mcal/hr)	연간열부하 (Mcal/년)	LNG사용량 (천N㎥/년)
59형(임대)	59.99	16,557.24	51.40	851.04	2,236,533.12	219.48
59형	59.99	36,329.94	51.40	1,867.36	4,907,422.08	481.59
74형(임대)	74.99	3,299.56	49.00	161.68	424,895.04	41.70
74형	74.99	33,295.56	49.00	1,631.48	4,287,529.44	420.76
84형(임대)	84.99	2,107.75	49.00	103.28	271,419.84	26.64
84형	84.99	122,249.62	49.00	5,990.23	15,742,324.44	1544.88
102형	102.99	20,598.00	49.00	1,009.30	2,652,440.40	260.30
114형	114.99	22,998.00	49.00	1,126.90	2,961,493.20	290.63
124형	124.99	19,998.40	49.00	979.92	2,575,229.76	252.72
149형	149.99	11,999.20	49.00	587.96	1,545,158.88	151.63
경로당, 어린이집, 돌봄센터	3,300	3,300	86	283.80	633,952.44	62.21
작은도서관, 주민공동시설	19,100	13,370	86	1,149.82	2,568,475.80	252.06
관리사무소, 경비실	900	630	86	54.18	121,019.40	11.88
커뮤니티시설	14,050	9,835	86	845.81	1,889,374.32	185.41
계(4,341세대)	38,282.9	316,568.27	–	16,642.76	42,817,268.16	4,201.89

주 : 1.「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호」에 의해 공동주택의 난방 면적비 80%, 상업시설(근린·일반·중심상업) 난방면적비 70%, 노유자시설 난방면적비 100% 적용
2. LNG발열량(10,190kcal/㎥), 에너지법 시행규칙 [별표 1]<개정 2022.11.21.>
3. 공동주택 난방 연료량만 산정함
4. 평균부하율 0.3, 사용시간 8,760hr/년 적용

자료 : 1. 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통상자원부 고시 제2018-202호
2. 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

○ 취사연료

- 계획건축물 내 공동주택 취사에 따른 연료(LNG) 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 적용함.
- 산정결과, 공동주택의 취사로 인한 연료사용량은 601.18천N㎥/년으로 산정됨.

[취사용 연료사용량 산정]

구 분	규 모 (세대)	적 용 원 단 위 (Mcal/세대·년)	취사용 열수요량 (Mcal/년)	LNG사용량 (천N㎥/년)
공 동 주 택	4,341	1,411.20	6,126,019.2	601.18

주 : 1. 공동주택 취사만 산정함.
2. LNG 총발열량 : 10,190kcal/N㎥(「에너지법 시행규칙」[별표]<개정 2022.11.21.>)
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

○ 총 연료(LNG) 사용량

- 대상지 내 총 연료(LNG) 사용량을 예측한 결과, 4,803.07천N㎥/년으로 산정됨.

[연료 사용량 산정]

구 분	난방 사용량 (천N㎥/년)	취사용 (천N㎥/년)	합 계 (천N㎥/년)
대 상 지	4,201.89	601.18	4,803.07

○ 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량 산정

- 대상지 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 배출량은 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” 상 배출계수를 적용하여 산정함.
- 그 결과, PM-10 0.0046g/sec, NO_2 0.5635g/sec, SO_2 0.0015g/sec로 산정됨.

[연료사용에 따른 오염물질 배출량]

구 분	단위	PM-10	NO_2	SO_2
배출계수	kg/천N㎥	0.03	3.70	0.01
배출량	g/sec	0.0046	0.5635	0.0015

주 : NOx로부터 NO_2 전환율은 최악의 경우를 가정하여 100% 전환율을 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료: 대기환경보전법 시행규칙 [별표10] “배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법” (개정, 2019.12.20.)

나) 연료사용에 따른 온실가스 배출량

○ 본 사업시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 온실가스를 산출하였음.

○ 연료사용에 따른 온실가스 배출량

- "온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12, 환경부"에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지법 시행규칙 [별표] "에너지열량 환산기준"의 순발열량을 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2eq)으로 환산함.

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

자료 : 온실가스 배출량 등의 산정방법 (제6조 제2항)

주 : 2006 IPCC 국가 인벤토리 작성을 위한 가이드라인

[온실가스의 지구온난화 계수]

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

자료 : 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령[별표2], 온실가스별 지구온난화 계수(제31조제1항 관련)

- CO_2 10,481.69ton/년, CH_4 0.934ton/년, N_2O 0.019ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2eq)로 환산하면 10,507.19tonCO_2eq/년이 배출되는 것으로 나타남.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 순발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (kg/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화 계수	총 배출량 (ton CO_2eq)
CO_2	38.9	56,100	10,481.69	1	10,481.69
CH_4	38.9	5	0.934	21	19.61
N_2O	38.9	0.1	0.019	310	5.89
CO_2e	-	-	-	-	10,507.19

- 운영시 LNG 사용량 : 4,803.07천N㎥/년
- LNG 순발열량 : 38.9MJ/N㎥
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 kg/TJ - CH_4 : 5 kg/TJ - N_2O : 0.1 kg/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(kg/일) = 4,803.07천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ = 10,481.69ton/년
  - CH_4(kg/일) = 4,803.07천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ = 0.934ton/년
  - N_2O(kg/일) = 4,803.07천N㎥/년 × 38.9MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ = 0.019ton/년
  - CO_2e(kg/일) = 10,481.69CO_2(ton/년) × 1 + 0.934CH_4(ton/년) × 21 + 0.019N_2O(ton/년)×310
    = 10,507.19CO_2eq(ton/년)

다) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

○ 전력사용량

- 운영시 전력사용량을 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05., 한국에너지공단」에서 제시한 원단위를 기준으로 전력사용량을 예측하였으며, 총 99,329.64MWh/년으로 산정됨.

[전력사용량 예측]

구 분		세대수	단위전력부하 (VA/㎡)	전력 부하량 (kVA)	수용율 (%)	수요부하 (kVA)
공동주택	60㎡ 이하	1,102	3,000	3,306.0	40	1,322.4
	60㎡초과 ~ 85㎡미만	2,439	4,500	10,975.5	40	4,390.2
	85㎡ 이상	800	6,000	4,800.0	40	1,920.0
	소 계	4,341	-	19,081.5	-	7,632.6
구 분		**연면적 (㎡)**	**단위전력부하 (VA/㎡)**	**전력 부하량 (kVA)**	**수용율 (%)**	**수요부하 (kVA)**
부대복리시설	어린이놀이터, 주민운동시설	6,450	100	645.0	50	322.5
	경로당, 어린이집, 돌봄센터	3,300	120	396.0	50	198.0
	작은도서관, 주민공동시설	19,100	120	2,292.0	50	1,146.0
	관리사무소, 경비실	900	140	126.0	50	63.0
	커뮤니티시설	14,050	120	1,686.0	50	843.0
	소 계	43,800	-	5,145	-	2,572.5
전력사용량(MWh/년)		10,205.10(kVA) / 역율(0.9) X 8,760hr/년 = 99,329.64				

주 : 단위전력부하의 경우 작은도서관, 주민공동시설은 근린생활시설 원단위를 적용하였음.
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025.05, 한국에너지공단

라) 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정결과

○ 운영시 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 46,287.61tonCO_2eq/년이 배출될 것으로 예측되었음.

[온실가스 배출량 산정]

- 전력사용량 : 99,329.64MWh/년
- 전력 CO_2 배출원단위 : 0.466 tCO_2/MWh(온실가스항목 평가지침, 2015.12)
- 전력사용에 따른 CO_2 배출량 산정
  = 99,329.64MWh/년 × 0.466tCO2/MWh = 46,287.61tCO_2eq/년

마) 온실가스 총 배출량 산정결과

○ 운영시 배출되는 온실가스는 총 56,794.80tonCO_2eq/년이 배출될 것으로 예측됨.

[에너지 사용에 따른 온실가스 배출량]

구 분	연료(LNG)	전 력	합 계
온실가스 배출량 (tCO_2eq/년)	10,507.19	46,287.61	56,794.80

다. 저감방안

1) 공사시

가) 에너지 절약 및 이용효율 향상

○ 공사시 사업지구에서 발생하는 온실가스 배출을 최소화하고 온실가스로 인한 영향을 최소화하기 위하여, 배출량 낮춤조치를 공종별로 실시하며, 현장 내 공사장비의 공회전을 금지토록 하여 온실가스 배출을 최소화 할 계획임.

- 공사시 사용하는 장비는 가능한 신식장비 및 정비가 잘 되어 있는 장비를 사용하여 장비의 사용에 따른 연료의 효율 최대화
- 공사 장비는 가능한 고효율 장비 사용
- 장비의 용량은 공사에 최대한 적합하게 적용하여야 하나 가능한 소용량 장비를 투입하여 연료 사용을 최소화
- 장비 운전자에게 에너지 절약 및 저연비 운전을 하도록 교육 실시
- 작업 중 장시간 공회전을 금지하여 온실가스 발생량 최소화
- 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동 동선 및 운영을 최소화
- 장비는 정기점검 및 보수를 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생을 최소화

[공종별 대책의 관점]

대책 관점 \ 공종		토 공	사면공	옹벽공	기초공	가설공 (파일공)	도 로 포 장	터널공
공법의 검토 등	건설기계의 대형화	◎	△	△	○	△	△	○
	자동화·정보화 등에 의한 고효율화	○	△	○	◎	△	○	○
	고효율 건설기계로의 전환	△	◎	△	△	○	△	◎
	상용전원 이용	△	◎	△	◎	◎	△	◎
	기자재의 적정배치	○	△	△	△	◎	△	△
	자재의 프리캐스트화	-	○	◎	○	-	○	○
	현장발생재의 원위치 재활용 등	○	○	○	△	-	◎	○
건설기계 운영 등	에너지 절약 운전 장려	◎	△	○	○	○	○	○
	저연비 운전 실시	◎	△	○	○	△	△	○

주 : ◎정량적 효과 기대 가능, ○정성적 효과 기대 가능, △ 효과 없음, - 검토대상 외
자료 : 건설시공에서의 지구온난화대책 안내, 2003, (사)일본건설기계화협회

나) 건설자재 및 폐기물 재활용

○ 공사시 발생하는 건설 폐재류를 최소화하고 폐기물 재활용을 최대화하기 위하여 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」의 관련 규정을 준수할 계획임.

다) 친환경 인증제품 사용

○ 「우수재활용제품 인증마크」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품의 사용을 우선 고려함.

라) 저탄소자재의 사용

○ 공사 자재는 생산, 수송, 시공, 폐기과정에 이르기까지의 모든 비용과 에너지량을 고려하여 환경부하가 적은 재료를 선택할 계획임

○ 천연재료, 재활용재료, 반복 사용이 가능한 재료 등을 활용함으로써 에너지 사용을 최대한 저감

○ 또한, 자원 이용 저감 및 이를 통한 온실가스 배출을 최소화하기 위해 우수 재활용 제품 인증마크(GR마크) 및 환경마크를 획득한 제품의 사용을 우선적으로 고려

2) 운영시

가) 녹지 조성계획

○ 금회 사업대상지는 조경녹지를 계획하였으며, 대상지 운영시 온실가스의 흡수원으로 단지 내 녹화 등을 실시하여 온실가스의 흡수율을 높이도록 할 계획임.

나) 고효율 기자재 및 친환경상품 사용

○ 기자재 선정시 고효율에너지기자재를 도입하여 에너지 및 운전비를 절감할 계획임.

- 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부 고시 제2021-68호」에 해당하는 제품을 가급적 사용

○ 건물의 운영특성에 적합한 열원방식을 선정하고 단열 및 보온을 철저히 하여 열손실을 최소화함

○ 조명기기 설치시 고효율 조명기기 등을 사용할 계획

- 「효율관리기자재의 운영에 관한 규정」에서 고효율 조명기기로 정의되는 제품 또는 동등 이상의 성능을 가진 제품 사용

○ 「우수재활용제품 인증마크」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품의 사용을 우선 고려함.

4.5 생활환경분야(기타)

4.5.1 친환경적 자원순환

가. 현황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

○ 대상지가 위치한 양천구의 생활폐기물 관리구역현황을 조사한 결과 다음과 같이 전체 행정구역 면적 17.41㎢, 인구 439,252명, 동(읍·면)수 18개 중 면적대비 100.0%가 생활폐기물 관리구역으로 지정·관리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 관리구역현황]

구 분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면 적 (㎢)	인 구 (명)	동(읍·면) 수	면 적 (㎢)	인 구 (명)	동(읍·면)수	면적비 (%)	인구비 (%)
양천구	17.41	439,252	18	17.41	439,252	18	100.0	100.0

자료 : 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

○ 본 대상지가 위치한 양천구의 생활(가정)폐기물발생 및 처리현황을 조사한 결과 다음과 같이 총 생활 폐기물 300.8ton/일, 청소구역 내 인구 439,252명으로 1인당 1일 배출량은 0.68㎏/인·일이며, 재활용 201.2톤/일, 소각 81.1톤/일, 매립 18.5톤/일로 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역내 인구(명)	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리율 (%)	처리방법(ton/일)					
					구 분	재활용	소 각	매 립	기 타	계
양천구	439,252	300.8	0.68	100.0	가연성	28.0	73.1	16.7	0.0	117.8
					불연성	0.0	7.9	1.8	0.0	9.7
					기타	5.0	0.1	0.0	0.0	5.1
					재활용품	88.2	0.0	0.0	0.0	88.2
					음식물	80.0	0.0	0.0	0.0	80.0
					계	201.2	81.1	18.5	0.0	300.8

자료 : 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 건설폐기물

○ 대상지가 위치한 양천구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 다음과 같이 총 발생량 295.4톤/일 중 재활용 270.9톤/일로 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[건설폐기물 발생 및 처리현황] **(단위 : 톤/일)**

구 분		발 생 량	처 리 방 법				
			불연성		가연성	혼합	기타
			건설폐재	그 외			
발 생 량		295.4	270.9	1.1	1.3	22.1	0.0
양천구	재활용	295.4	270.9	1.1	1.3	22.1	0.0
	소 각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	매 립	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

3) 분뇨

가) 분뇨발생 및 처리현황

○ 양천구의 분뇨 발생량은 417㎥/일이며, 처리율은 100%이고, 1인당 1일 발생량은 0.94L/인·일인 것으로 조사됨.

[분뇨발생 및 처리현황] **(단위 : ㎥/일)**

지 역	수거구역내인구(인)	발생량(㎥/day)			1인1일 발생량 (L/인·일)	처리량(㎥/day)			처리율 (%)
		계	수거 분뇨	정화조 오니		계	수거 분뇨	정화조 오니	
양천구	439,252	417	1	416	0.94	417	1	416	100.0

자료 : 제36회 2024 양천구 통계연보, 양천구청

나) 분뇨처리시설 현황

○ 양천구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 발생하는 분뇨는 전처리 후 서남물재생센터에서 병합처리하는 것으로 조사됨.

[분뇨처리시설현황]

명 칭	위 치	처리공법	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	방류수역
서 남	서울특별시 강서구 마곡동 74	물리적	4,000.0	3,819.7	한강

자료 : 2023 하수도통계, 2024, 환경부

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

○ 건설현장 사무실 및 현장근로자에 의해 소량의 분뇨 및 생활폐기물이 발생될 것으로 예상됨.

○ 공사시 투입장비로 인한 폐유발생이 예상됨.

○ 대상지 내 건축물 신설에 따른 건설폐기물 발생이 예상됨.

2) 운영시

가) 생활폐기물 발생원별 조성비 및 발생원단위

○ 대상지 운영시 발생되는 생활폐기물량을 예측하기 위하여 다음과 같이 양천구 1인당 1일 생활폐기물 발생량 원단위 및 발생원별 조성비를 적용하였음.

[생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위] **(단위 : 톤/일)**

구 분	원단위 (㎏/인・일)	총 계	종량제 봉투 배출		건설폐재류	재활용가능자원 분리배출	음식물류배출 (분리배출지역)
			가연성	불연성			
양천구	0.68	300.8 (100.00%)	117.8 (39.18%)	8.9 (3.25%)	5.0 (1.67%)	88.2 (39.31%)	80.0 (26.59%)

자료 : 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 조성별 생활폐기물 발생량 예측

○ 조성별 발생량은 「2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부」에서 제시된 양천구 생활폐기물 발생원별 조성비 및 원단위를 이용하여 생활폐기물 발생량을 예측하였으며, 그 결과 7,380.40㎏/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

[생활폐기물 발생량]

구 분	계획인구 (인)	총 계 (㎏/일)	종량제 봉투 배출		건설폐재류	재활용가능자원 분리배출	음식물류배출 (분리배출지역)
			가연성	불연성			
양천구	10,853	7,380.04	2,891.72	239.60	123.52	2,163.03	1,962.17

주 : 계획인구(10,853인)=계획 세대수(4,341세대) × 세대당 인구(2.5인/세대)
자료 : 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

다) 분뇨발생량 예측

○ 대상지 운영시 발생 분뇨량은 양천구 1인당 분뇨 배출량(0.93L/일)을 적용하여 예측하였으며, 그 결과, 10,093.29L/일이 발생하는 것으로 예측되었음.

[분뇨 발생량]

구 분	계획인구(인)	배출원단위(L/인・일)	배출량(L/일)
양천구	10,853	0.93	10,093.29

주 : 1. 본 생활폐기물 발생량은 공동주택 계획인구를 대상으로 예측함
2. 계획인구(10,853인)=계획 세대수(4,341세대) × 세대당 인구(2.5인/세대)

다. 저감방안

1) 공사시

- 공사시 현장근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 공사현장에 분리수거함을 설치하여 무단투기를 방지할 계획이며, 수거된 폐기물은 성상별로 수거하여 재활용, 가연성, 불연성물질로 분리수거 후 처리할 계획임.
- 현장근로자에 의해 발생하는 분뇨는 기존 하수관로를 이용하여 연계처리 할 계획이며, 간이화장실을 설치할 경우 전량 위탁처리 할 계획임.
- 공사장비로부터 배출되는 폐유 및 유분이 함유된 폐기물의 무단투기를 억제하기 위하여 각종 장비는 가동 전에 장비점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일교환, 세척 등은 지정된 정비업소를 이용하거나, 불가피할 경우 작업장 내 일정한 지정장소에서 이루어지도록 하며 임시보관 시설을 설치하고, 수거용기를 비치하여 전량 수거하며 적법한 절차에 따라 위탁 처리하여 폐유로 인한 2차 환경오염이 발생하지 않도록 할 계획임.

[분리수거함(예시)]



2) 운영시

- 현재 지방자치단체별로 활성화되어 실시운영중인 “쓰레기 종량제”에 부응, 자치단체의 쓰레기 처리계획에 부합하고, 합리적이고 효율적인 쓰레기 처리가 되도록 다음과 같이 생활폐기물 처리계획을 수립함.

가) 수거·운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내 분산 배치하도록 하며, 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시 보관함을 설치 후, 수거토록 함.

나) 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 서울시 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타 전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

4.5.2 소음·진동

가. 현황

1) 조사항목

○ 대상지가 위치한 양천구 신월7동 일원의 소음·진동 현황을 파악하기 위하여 측정망 자료를 조사하였음.

나) 조사방법 및 범위

○ 대상지 주변 환경소음 현황은 환경부 측정망자료에서 대상지로부터 가장 인접한 강서구 화곡동 일대의 최근 2024년 1분기~2024년 4분기의 측정자료를 인용·분석하였으며, 측정지점은 일반 및 도로변 지역 3개 지점에서의 환경소음 측정치를 조사함.

[환경소음 측정망 위치]

적 용 대 상		측정지역	측 정 지 점	비고
법적구분	용도구분			
나	일반주거지역	하나은행 건너편(지방)	서울특별시 양천구 목동	도로
나	일반주거지역	206동 뒤(지방)	서울특별시 양천구 목동	일반
나	일반주거지역	109동, 111동 옆 도로(지방)	서울특별시 양천구 목동	도로

다) 조사결과

○ 최근 2024년 1분기~4분기의 환경부 측정망 자료를 조사한 결과, 일반주거지역 주간 평균은 45.0~69.0dB(A), 야간평균은 40.0~69.0dB(A)로 조사됨.

○ 주간 65dB(A), 야간 55dB(A)인 도로변지역 '나' 지역 환경기준을 기준으로 2024년 환경소음 측정 결과, 하나은행 건너편은 연중 주간·야간 기준을 모두 초과했으며, 109동·111동 옆 도로는 3분기와 4분기에 야간 소음기준을 초과했고, 206동 뒤는 모든 분기에서 기준 이내로 조사됨.

[환경소음 측정치(단위 : dB(A))]

구 분			하나은행 건너편	206동 뒤	109동, 111동 옆 도로
2024년	1분기	09시	69.4	50.7	63.7
		12시	67.8	49.2	61.9
		16시	71.7	48.8	60.7
		20시	67.8	51.3	62.4
		주간평균	69.0	50.0	62.0
		23시	68.7	43.6	57.5
		01시	67.5	42.6	52.8
		야간평균	68.0	43.0	55.0
	2분기	09시	67.5	46.5	58.3
		12시	67.7	52.6	59.9
		16시	68.6	43.3	57.4
		20시	68.9	45.9	61.5
		주간평균	68.0	47.0	59.0
		23시	69.7	39.2	57.1
		01시	67.8	40.6	53.6
		야간평균	69.0	40.0	55.0
	3분기	09시	67.9	46.5	57.5
		12시	68.1	42.9	60.5
		16시	68.5	45.9	68.1
		20시	68.5	43.9	61.8
		주간평균	68.0	45.0	62.0
		23시	66.7	42.2	58.0
		01시	67.1	41.2	55.7
		야간평균	67.0	42.0	57.0
	4분기	09시	68.0	50.0	58.2
		12시	67.7	46.0	60.9
		16시	68.8	49.5	62.6
		20시	68.9	44.4	59.5
		주간평균	68.0	47.0	60.0
		23시	67.1	43.7	56.6
		01시	66.3	41.9	58.5
		야간평균	67.0	43.0	58.0

자료 : 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

가) 건설소음

○ 공사시 건설장비 가동에 따른 소음의 예측은 장비로부터 이격거리 15m에서의 소음도 측정치를 기준으로 하여 각 공종별로 투입되는 장비의 합성소음도를 산출한 후, 점음원 거리감쇠공식을 이용하였으며, 투입되는 장비의 종류 및 발생소음도와 이격거리별 소음도를 예측한 결과, 합성소음도가 가장 높은 토공시 약 61m이내 지역에서 생활소음 규제기준을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

[장비의 합성소음도 및 이격거리별 소음도]

구분 / 공종	장 비 명	투입 대수	소음도	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 소음도				
					10m	30m	50m	61m	100m
토 공 및 기초공	굴삭기	1	73.4	77.2	80.7	71.2	66.7	65.0	60.7
	덤프트럭	1	74.9						

주 : 소음도는 장비로부터 15m 떨어진 지점에서의 소음도임

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

[생활소음 규제기준(공사장)] (단위 : dB(A))

대상지역	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	60 이하	65 이하	50 이하

비고: 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 <2019. 12. 31.>
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
나. 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

자료 : 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],<개정 2019.12.31.>

나) 건설진동

○ 공사장비 투입에 따른 이격거리별 진동영향 예측결과, 사업시행으로 인한 진동영향은 적은 것으로 예측됨.

[장비의 합성진동도 및 이격거리별 진동도]

구분 / 공종	장 비 명	투입 대수	진동도	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 진동도				
					10m	30m	50m	61m	100m
토 공 및 기초공	굴삭기	1	21.3	27.4	25.3	17.6	14.0	12.6	9.1
	덤프트럭	1	26.1						

주 : 1. 덤프트럭의 진동도는 콘크리트펌프카의 진동레벨 적용
2. 진동도는 장비로부터 7.5m 떨어진 지점에서의 진동도임

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

[생활진동의 규제기준] (단위 : dB(V))

시간별 / 대상지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],<개정 2019.12.31.>

2) 운영시

○ 본 사업대상지는 영등포구 도림동 26-21번지 일대 주택정비형 재개발사업으로, 사업 전·후 소음영향의 변동이 미미할 것으로 판단됨.

다. 저감방안

1) 공사시

○ 건설소음은 일시적이면서 높은 소음도를 나타내고, 장소를 이동하면서 작업이 진행되므로 효과적인 방음대책에는 기술적인 어려움이 있으며, 건설장비에 의한 소음을 완전하게 규제하는 것은 어려움이 따르므로 향후, 공사시 소음의 영향을 최소화하기 위하여 소음원 및 진동 저감 대책과 전파경로 대책으로 구분하여 저감방안을 수립함

가) 소음원 및 진동 저감 대책

○ 작업시간을 가능한 주간에 실시하고 야간작업을 지양

○ 공사장비는 가능한 감속(운행속도를 20km/hr로 제한)하여 운행(10km/hr 감속시 3~4dB(A) 저감)하고, 불필요한 경적사용을 최대한 억제

○ 공사시 투입장비의 집중투입을 최소화

○ 공종별 건설장비의 효율적인 투입으로 소음발생을 억제

○ 저소음장비를 사용하는 한편, 덤프트럭 등 투입차량에 대해서는 공회전을 금지하고 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화

○ 건설장비의 실태를 잘 파악하여 진동발생이 적은 기계, 공법을 사용

○ 공사전 지역주민들에게 사전 양해를 구한 후 공사를 시행

○ 소음진동규제법을 준수

나) 전파경로 대책

○ 공사시 주요 소음영향예상지점에 대해서는 필요시 가설방음판넬을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화 할 계획

○ 가설방음판넬 설치위치 및 설치개요

- 설치위치 : 공사장에서 주거지역의 가시지역 및 최단 이격거리에 의한 소음규제치 상회지역
- 설치규격 : 가설방음판넬의 높이는 장비고를 고려하여 계획
- 설치방법 : 공사가 진행되는 구간별로 이동시키며 사용

2) 운영시

○ 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발시 사업대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 주변 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임

○ 사업대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 사업대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행 할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임

○ 교통시설변 완충녹지 설치에 의한 소음저감효과는 녹지폭 확보에 의한 거리감쇠 및 수림대 설치에 의한 흡음감쇠, 또한 완충녹지대로 활용함으로서 회절감쇠를 기대할 수 있으며, 방풍, 방진, 심리적·경관적 기능의 완충성을 향상시킬 수 있음

[가설방음판넬 설치 거리별 소음저감량]

구분	저 감 대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전 달 경 로 대 책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수 음 점 대 책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -특정지역내 병원·주거용건물 등 신축제한 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

Ⅸ

경관성 검토서

목동7단지 재건축사업 정비구역

경 관 성 검 토 서

〈 목 차 〉

1 검토 개요

1. 계획의 배경
2. 계획의 목적
3. 검토 대상의 범위

2 경관 관련 계획 검토

1. 서울 기본경관계획

3 경관 현황 및 특성

1. 일반현황
2. 대상지 경관 현황

4 경관성 평가분석

1. 기본 방향
2. 조망 분석
3. 스카이라인 분석

1 검토 개요

1. 계획의 배경

가. 계획의 배경

○ 대상지는 목동택지개발사업지구 내 상업지역의 서측, 국회대로 상부 공원의 남측, 진명여자고등학교 및 서정초등학교와 목동역의 북측 위치한 지역으로 재건축사업에 따른 주변 경관과의 조화성 및 가로의 쾌적성, 주변 경관에 미치는 영향을 검토함

나. 계획의 목적

○ 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 서울시 도시기본계획에서 제시된 경관의 기본방향 및 서울시 기본경관계획 내용을 점검하여 재건축사업에 따른 물리적 환경 변화에 의해 발생 되는 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측하고자 함

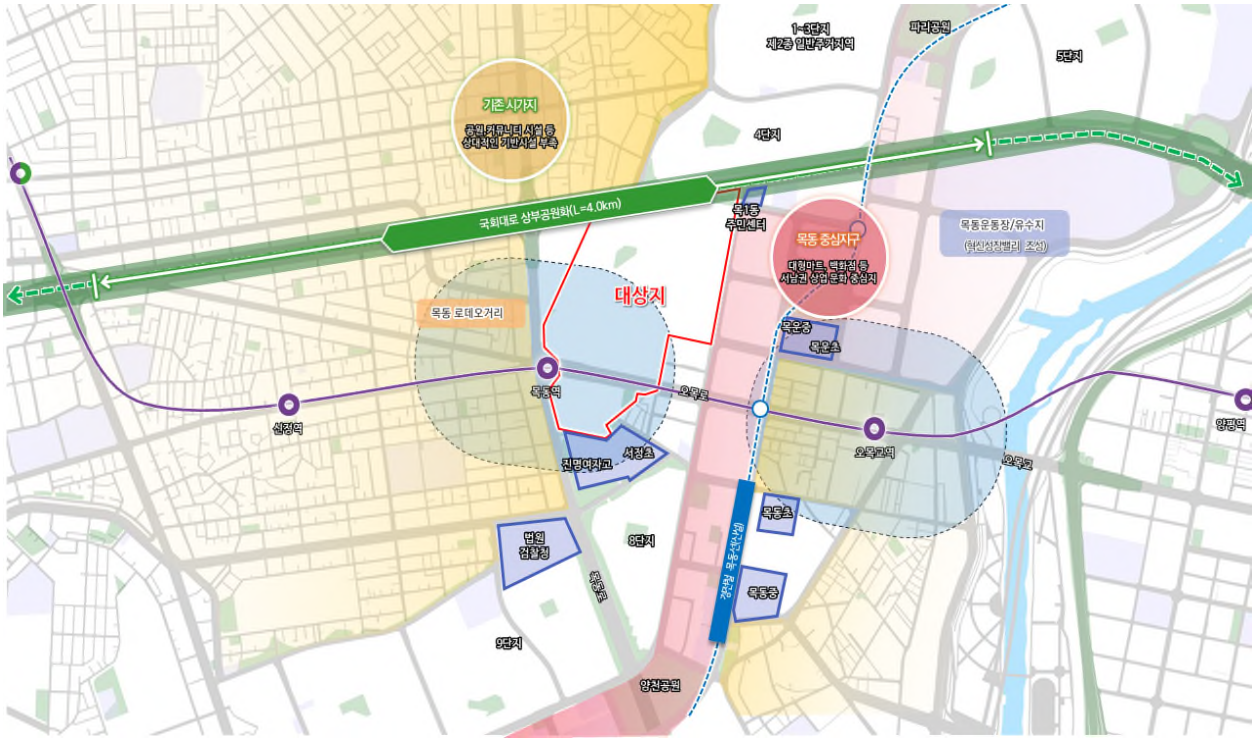
○ 경관시뮬레이션 분석을 통해 신축되는 건물의 입지에 따른 도시지역의 Amenity에 미치는 부정적 영향을 최소화하고 주변 자연환경 및 건축물과의 조화에 기여하는 것을 목적으로 함

다. 검토 대상의 범위

○ 공간적 범위 : 서울시 양천구 목동 925일대

○ 내용적 범위 : 경관분석(3D 시뮬레이션)을 통한 경관 계획

〈 위치도 〉



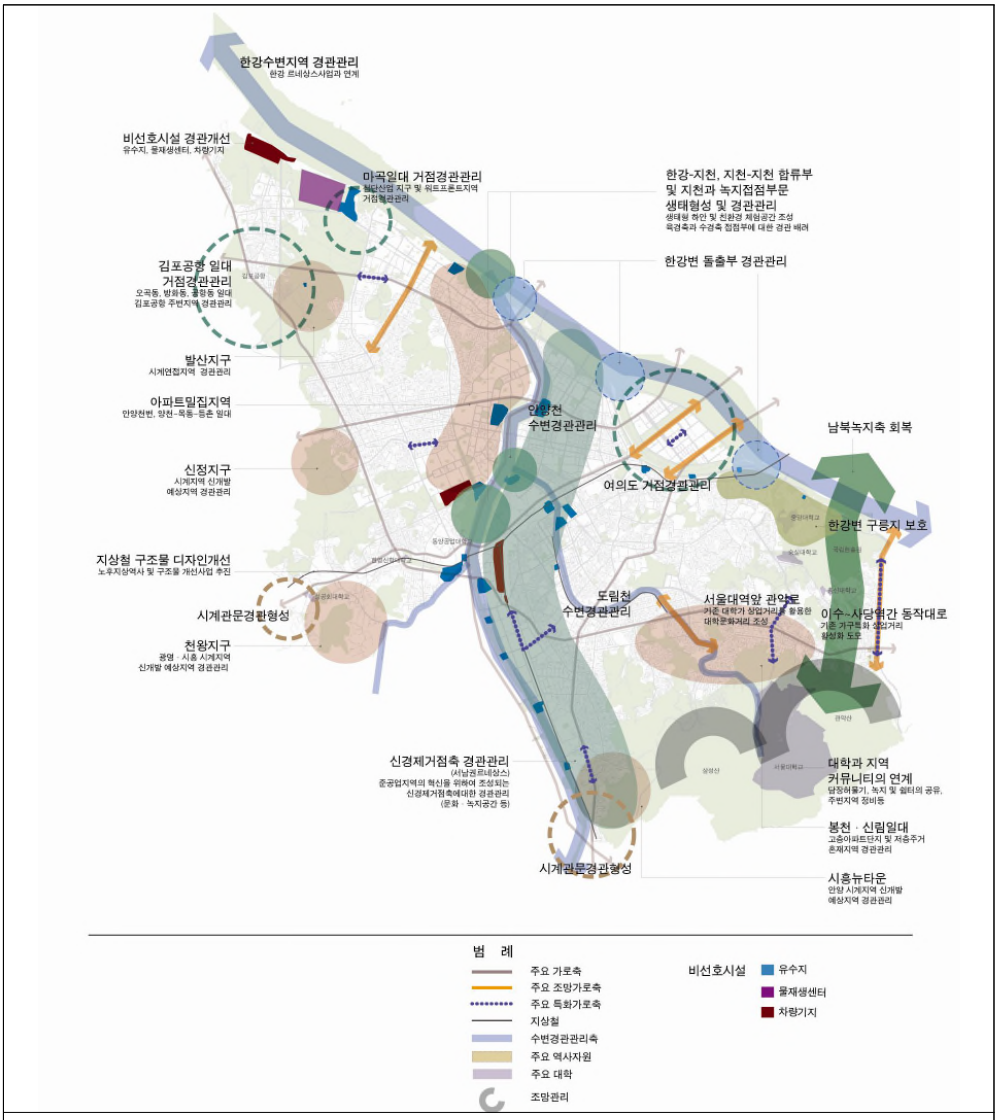
2 경관 관련 계획 검토

1. 서울 기본경관계획 (2016)

가. 계획의 성격

- ○ 경관법에 근거한 ‘법정계획’
- ○ 기 수립된 다양한 경관계획의 ‘종합계획’
- ○ 2020 도시기본계획의 경관계획 및 기타 경관계획의 ‘실천계획’

나. 서남권역 주요 경관관리방안



- 시각회랑, 조망축 등의 조성으로 안양천과 조화되는 경관 형성
- 가로경관 개선을 통해 지역특성을 강화
- 아파트 재건축 등과 연계한 조망축 실현 기반 마련
- 문화 및 특화거리, 조망가로 조성계획을 수립 및 추진

3 경관 현황 및 특성

1. 일반 현황

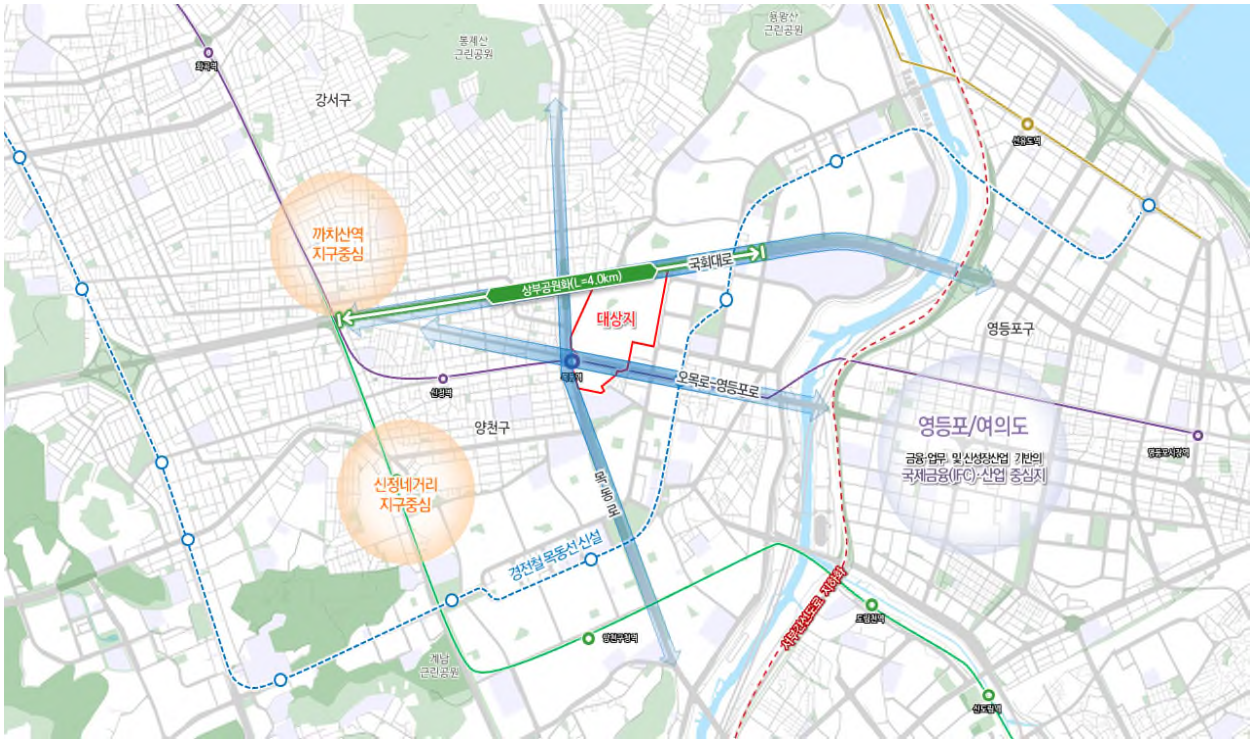
1) 광역적 현황

- 동측에 상업지역, 남측에 목동역과 학교, 북측에 국회대로, 서측에 목동 로데오거리가 위치
- 대상지는 경사가 거의 없는 평탄한 지형임

2) 대상지 주변 현황

- 대상지는 국회대로(간선도로)와 오목로(간선도로)에 동시에 접하고 있으며 목동서로(보조간선도로)와 목동로(보조간선도로)까지 면하고 있어 알맞은 경관계획 수립 필요
- 목동역 역세권에 위치하여 목동 택지개발지구의 중심에 위치한 단지로 위상에 맞는 계획 필요
- 대상지 주변의 목동택지개발사업지구 내 아파트들이 동시다발적으로 재건축될 예정으로 지역 일대의 여건 변화가 예상되므로 향후 개발을 고려한 경관계획을 수립할 필요성이 있음
- 대상지는 제 3종일반주거지역이며 목동역 서측으로 준주거지역이 형성되어있고, 3종일반주거지역인 아파트 단지, 학교, 일반상업지역 등이 존재하므로 이를 고려한 조화로운 역세권 경관계획이 필요

〈 대상지 일대 광역 현황 〉



2. 대상지 경관 현황

1) 지구 경관 현황

- 대상지 일대는 노후 아파트들과 학교, 목동 로데오거리 등이 있으며 목동서로변 상가 및 오피스텔이 위치하고 있으며 남측으로 목동역이 있어 역세권 경관계획이 필요
- 대상지는 간선도로인 국회대로와 오목로, 보조간선도로인 목동로와 목동서로 총 4개의 간선, 보조간선도로에 접하고 있어 교통의 요충지로 위계에 맞는 경관계획이 필요
- 대상지 북측으로 국회대로 상부를 공원화 중이며 서서울 호수공원부터 국회의사당까지 총 7.6km를 상부 공원화하는 거점 외부 활성화 공간이 될 것이므로 국회대로에서의 경관이 중요할 것으로 보임

2) 가로경관 현황

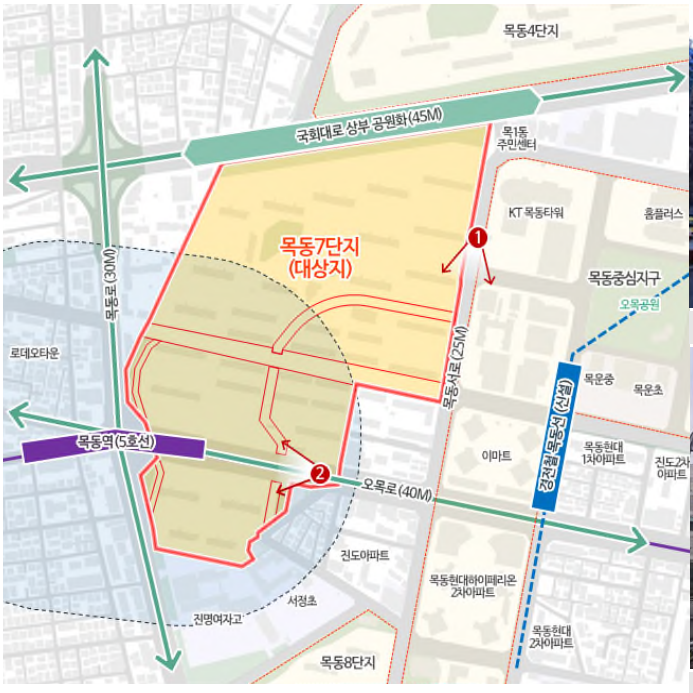
■ 목동서로(보조간선도로)

- 목동서로는 대상지의 동측 위치한 보조간선도로로 현재 상가, 오피스텔, 업무시설 등이 입지
- 도로축을 따라 국회대로 공원부터 양천공원으로의 열린 경관축 형성 필요

■ 오목로(간선도로)

- 오목로는 대상지 사이 위치한 간선도로로 지하차도로 인한 도보로 횡단이 어려운 상황이며 지구단위 지침상 간선도로는 차량 진출입 불허 구간으로 설정되어 있음
- 대상지는 오목로로 인하여 통학로가 단절되어 있어 연결을 위한 대책이 필요하며, 목동역 역세권으로 서측 준주거지역에 대응하는 경관계획 필요

〈 대상지 일대 경관 현황〉





① 목동서로



② 오목로

4 경관성 평가분석

1. 기본방향

■ 주변 건축물과의 조화

○ 대상지 건축물과 일부 중첩되어 조망되는 인근 아파트, 오피스텔, 학교 등과의 조화로운 경관계획 수립

■ 주변 자연 경관과의 조화

○ 대상지 남측 목동로변 완충녹지와 북측 국회대로 상부공원에 연접한 조화로운 경관계획 수립

■ 구역 내 가로경관의 질적 개선

○ 저층부 가로활성화 시설과 연계되는 전면공지, 공공보행통로 등의 조성을 통해 보행자 중심의 경관 계획

■ 다양하고 조화로운 입체적 도시경관 창출

○ 일대 개발 및 지역의 변화를 고려하여 위상에 걸맞는 경관계획 필요

2. 조망 분석

가. 조망분석의 전제

1) 조망형 경관

■ 개념

○ 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개념
근경	• 경관대상의 세부족 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관 • 저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차등의 확인 • 50m~100m 이내의 거리에서 선정
중경	• 경관대상의 중고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관 • 대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지축등) 위주 확인 • 100m~200m 이내의 거리에서 선정
원경	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관 • 대상지의 높이와 인근지역이 만들어내는 스카이라인 • 200m~500m 이내의 거리에서 선정

■ 구성요소

○ 관찰자의 조망위치 및 조망대상에 따라 조망, 축상, 거점경관으로 구분되며, 조망경관은 도시 전체적인 이미지를 지배 하는 경관 유형으로서, 경관적 시야가 좋은 장소를 조망점으로 선정하여 조망대상에 대해 계획적으로 연출

○ 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

○ 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 사람들의 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 등에서 조망이 양호한 지점

○ 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

2) 조망형 경관 계획 기준

■ 조망권역에 따른 평가 내용

조망권역	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	• 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 · 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	• 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 • 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	• 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	• 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	• 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	• 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 • 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	• 도시스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

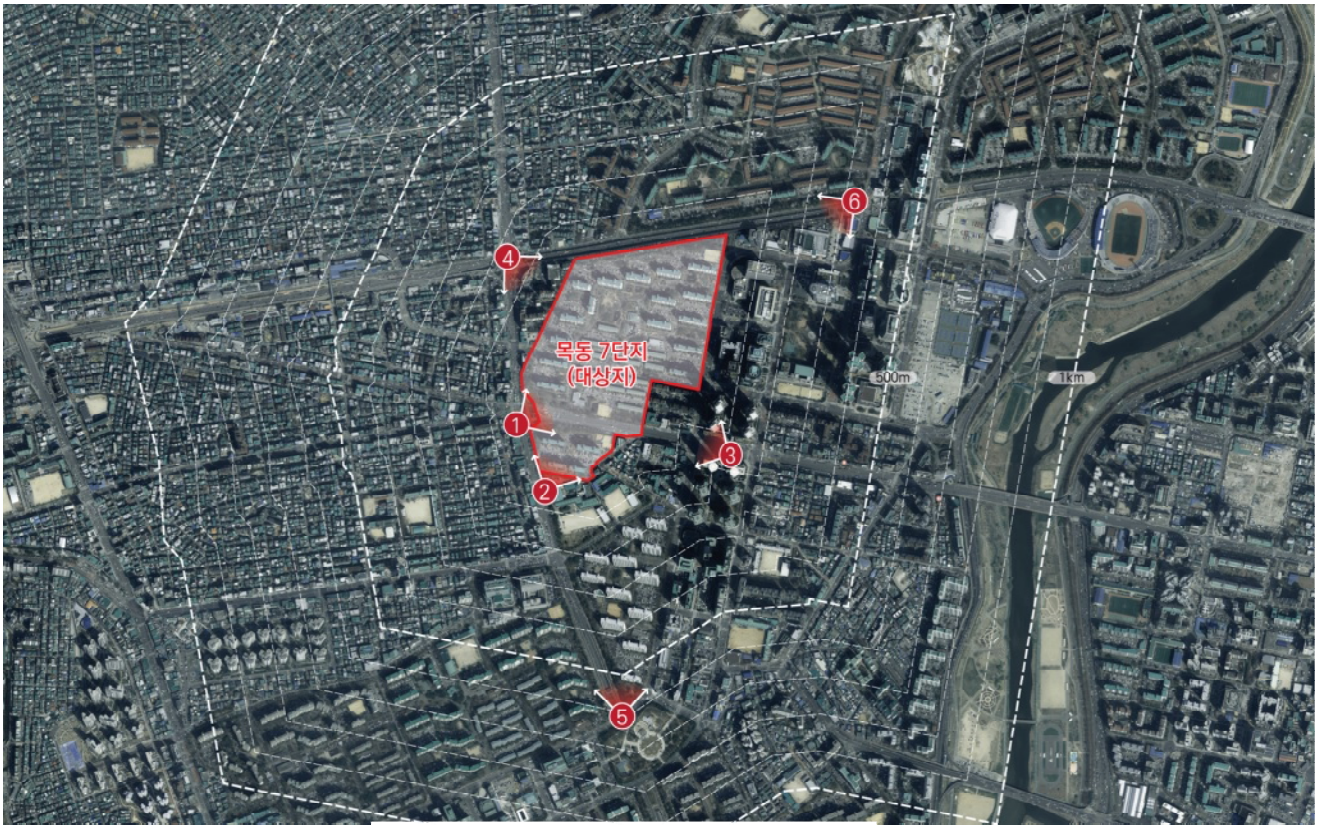
1) 선정 기준

- 대상지가 간선도로에 접하고 있는 특성을 고려하여 대상 건축물이 보이는 범위를 검토하여 본 과업의 특성에 맞는 조망점 선정
- 근경 조망거리는 부지의 규모를 고려하여 시야각을 확보하기 위하여 100m 이하로 설정
- 중경 조망거리는 지구단위계획 수립지침 상의 기준과 대상지 및 개발 규모를 고려하여 100m 초과 200m 이하로 설정
- 원경 조망거리는 대상지의 개발 규모를 고려하여 200m 초과로 설정

2) 조망점 선정

구분	조망점	위치	촬영고도	선정사유
근경	1	목동역 앞	지표	주요시설지 조망점
	2	진명여자고등학교 앞	지표	주요시설지 조망점
중경	3	목동역이마트 앞	지표	주요시설지 조망점
	4	등촌로-국회대로 교차지점	지표	가로 조망점
원경	5	양천공원 앞	지표	주요시설지 조망점
	6	청소년수련관 삼거리	지표	가로 조망점

〈 대상지 주변 조망점 〉



다. 조망점별 경관 시뮬레이션

1) 근경 : 조망점1

Sequence1 주요시설지 조망점	목동역 앞에서 조망 (조망거리 : 약 50m)
	• 목동역 앞에서 조망시 고층 타워형 주동이 드러나는 역세권 위상에 걸맞는 경관 형성

사업시행 전



사업시행 후



2) 근경 : 조망점2

Sequence2 주요시설지 조망점	진명여자고등학교 앞에서 조망 (조망거리 : 약 50m)
	• 도로 측면 기조성 식재 배후로 고층 타워형 주동이 중첩경관 형성

사업시행 전



사업시행 후



3) 중경 : 조망점3

Sequence3 주요시설지 조망점	목동역이마트 앞에서 조망 (조망거리 : 약 180m)
	• 오목로변으로 중고층 타워과 고층 타워가 조화롭게 중첩경관을 형성

사업시행 전



사업시행 후



4) 중경 : 조망점4

Sequence4 가로조망점	등촌로-국회대로 교차지점에서 조망 (조망거리 : 약 190m)
	• 대상지 서측에서 접근하는 국회대로와 북측에서 접근하는 목동서로에서 조망시 고층 타워형 주동들로 인해 랜드마크 경관 형성
사업시행 전	
	
사업시행 후	
	

5) 원경 : 조망점5

Sequence5 주요시설지 조망점	양천공원 앞에서 조망 (조망거리 : 약 610m)
	• 기조성 건축물로 인한 차폐로 경관 영향 없음

사업시행 전



사업시행 후



5) 원경 : 조망점6

Sequence6 가로조망점	청소년수련관삼거리에서 조망 (조망거리 : 약 310m)
	• 기조성 건축물 배후로 자연스러운 스카이라인 형성
사업시행 전	
	
사업시행 후	
	

3. 스카이라인 분석

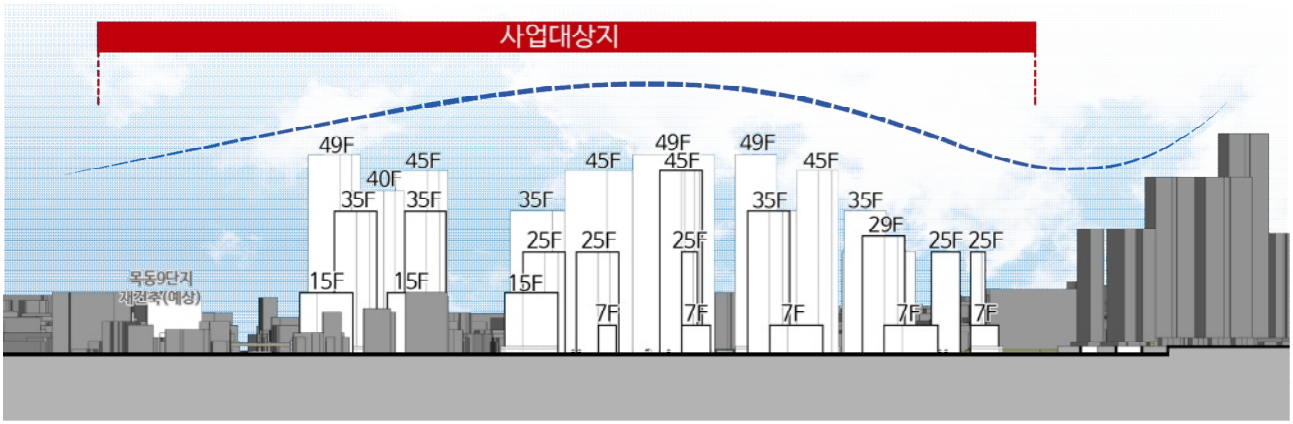
가. 기본방향

- ○ 주변 상업지역, 학교, 공원 및 향후 인근 아파트 재건축을 고려하여 조화로운 스카이라인 형성
- ○ 대로변에 접해 있는 대상지의 특성을 고려하여 Eye-Level에서의 조화로운 경관 형성

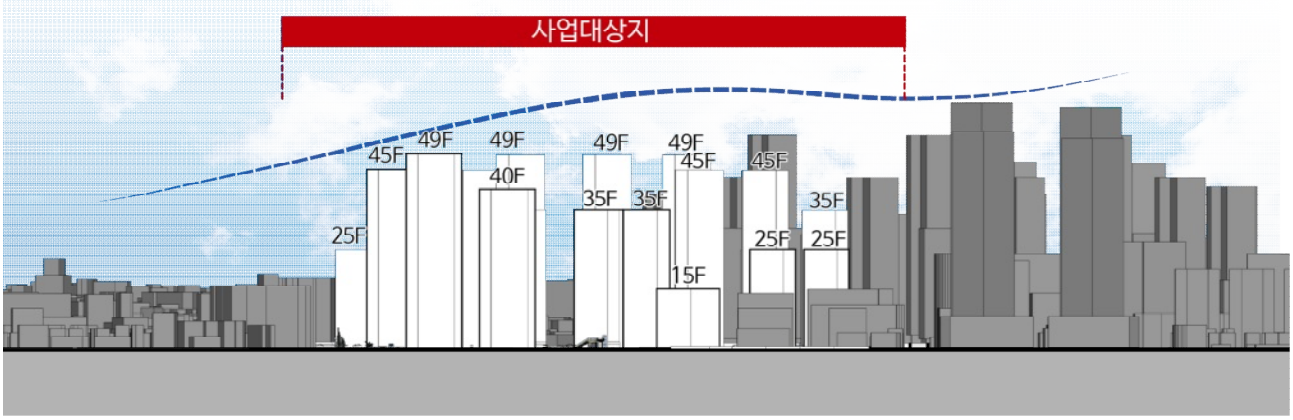
나. 시뮬레이션



1) A-A'



2) B-B'



X

첨부자료

도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

[제5차 도시계획위원회 수권분과위원회 심의]

❍ 심의일시 : 2025년 06월 18일

❍ 심의결과 : 수정가결

❍ 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치사항	비고
1	○ 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결요청(안) 반영	○ 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	수정 사항
	○ 필지 정형화를 위해 공공공지와 어린이공원 선형 변경(공공시설 전체 면적 변경 없음) - 공공공지 11,100㎡→10,983.5㎡, - 어린이공원 1,777.7㎡→1,894.2㎡	○ 해당 사항을 공공시설 계획에 반영하였음	
	○ 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	○ 스카이라인 및 경관계획에 관한 사항을 지구단위계획 지침 내 반영하였음	
2	○ 복합용지 내 계획 취지가 반영될 수 있도록 가로활성화용도 배치구간 설정	○ 복합용지 내 오목로변 가로활성화용도 배치구간과 더불어 문화공원 변으로도 추가 설정하여 역세권 활성화를 도모하였음	조건 사항
	○ 대상지 서측 녹지 폭원은보행환경 등을 고려하여 적정 폭원검토	○ 대상지 서측 연결녹지의 폭원을공공보행통로폭원인15m 수준으로 조정하여 계획하였음	
	○ 대상지 북측 국회대로 및 동측 오목공원 등 주요 지점에서 통경축이 추가 확보될 수 있도록 가이드라인 및 건축배치 계획 검토	○ 건축배치 계획을 조정하여 국회대로 및 오목공원에서 통경축을 추가 확보하였음	
	○ 공공청사 부지는 서울특별시장이 운영 및 관리하며, 세부용도는 양천구 의견을 청취하여 서울시가 결정	○ 해당 사항을 공공청사 결정 조서 내 명시하였음	
	○ 공공보행통로에대한 지역권 설정 등 향후 일반 시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	○ 해당 사항을 공공보행통로 지침 내 반영하였음	
	○ 대상지 내 공공보행통로와단지간 연계도로(신설 포함)가 면하는 지점은 고원식횡단보도적용 방안 검토	○ 향후 관련 계획 수립 시 해당 내용을 검토하겠음	
3	○ 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 관련 절차 이행 시 해당 내용을 검토하겠음	권고 사항
	○ 공공보행통로사이 도로가 있는 경우 고원식횡단보도계획하는 방안을 목동택지개발지구내 타 단지 확대 적용 검토	○ 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 검토하겠음	

산속통합기획 자문 결과

『목동7단지 아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)』 신속통합기획 자문 등 결과

❍ 1차 자문회의(2024.06.25.)

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
도시·건축 분야	1	○ 준주거복합용지 계획의 적정성검토 - 준주거상향 타당성 검토 및 지단 지침 준수 여부 확인 - 인접한 목동중심지구 일반상업지역의 상업용도 현황 고려 시 준주거획지의 비주거용도가 추후 사업성 확보에 유리한지 검토	○ 관련 상위계획, 목동택지 지구단위계획 지침 내 역세권을 활용한 복합개발을 권장함 ○ 목동역유동인구(일 평균 승·하차 각1.1만명)및 역세권 가로활성화 등을 고려하여 역세권 획지 내 적정 비주거계획이 필요함 ○ 목동 7단지 내 계획된 공공기여량(약 1.9만㎡)을 고려하여 역세권 인접부 일부만 준주거지역으로 상향하여 계획함	반영
		- 복합용지 내 집중된 공공주택 배치계획을 재검토하고 대단지임을 고려하여 획지별 계획(공동이용시설, 공공주택 등) 수립	○ 각 획지별로 임대주택, 공동이용시설 설치기준을 준수함	
		- 획지3,4(준주거지역)와 획지1,2(3종일반주거지역) 간 일조 영향 검토	○ 획지간 일조침해를 최소화 할 수 있는 건축계획 수립함	
	2	○ 단지 내 공동구 상부 경관녹지 대안 검토 및 위치 조정 검토 - 경관녹지 서측으로 위치 변경하여 문화공원과 연결하는 방안 등	○ 공동구 상부는 보행로 성격으로 조성하되, 공동구(지하)·녹지(상부) 중복 결정은 삭제하고 국회대로 공원과 목동역 인근 신설 문화공원을 연결하는 보행녹지축 형성을 위해 연결녹지로 계획함	반영
	3	○ 목동지구 지구단위계획 상 커뮤니티 가로축 대응 방안 검토 ○ 목동역에서 국회대로 공원 보행 연속성 확보 검토 - 단지 서측으로 경관녹지 설치 등 남북방향 보행 및 녹지 연속성 검토	○ 목동역연접 공원과 국회대로 공원을 연결하는 보행녹지축 형성을 위해 연결녹지를 계획함	반영
	4	○ 광역통경축(국회대로, 목동로)변 건축계획을 타 단지와 연계 - 인접단지와 연계하여 광역교통축이 형성될 수 있도록 계획할 것 ○ 국회대로변으로 건축물 전면성 확보	○ 국회대로변 광역통경축 형성 및 V형 뷰콘 형성 계획 수립 ○ 국회대로변으로 전면성을 가질 수 있는 특화주동을 배치	
교통 분야	5	○ 입체보행교 설치 적정성 검토 - 획지를 연결하는 입체보행교의 필요성을 재검토하고 필요시 보행 약자를 고려한 최소한의 규모로 계획할 것	○ 서정초통학권역을 고려하여 입체보행교 계획 유지 ○ 보행자를 위한 최소 폭원(5m)으로 계획	반영

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
	6	○ 획지1(2,740세대)에 출입구2개소는 부족하므로 추가 검 토및 공공공지1의 향후 차량진출입구 위치 검토 필요	○ 단지 서측 보차혼용통로 신설 및 추가 출입구 1개소 계획	**반영**

❍ 2차 자문회의(2025.03.11.)

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
도시·건축 분야	1	○ 획지2-1 준주거지역 상향 타당성 검토하고, 목동역주변 활성화 연계 및 주변지역과 연결성 등을 고려하여 동선 및 건축계획 등 제시	○ 대상지는 목동지역중심과 연접한 역세권 지역으로,향후재건축 완료 시 유입 인구의 증가와 인근지역 대규모 개발사업에 따른 여건변화 등을 고려하여, 상업시설, 공공시설, 및 주민편익시설 등을 확보 ○ 목동역 인접 문화공원, 국회대로 상부 공원을 연결하는 녹지보행축을조성하고, 상위계획(대규모 택지개발지구 관리방안, 목동택지개발지구지구단위계획 등)에서 제시하고 있는 계획지침에 따라 역세권 복합개발 내용을 반영하여 준주거지역으로 용도지역 조정을 검토하였음	**반영**
	2	○ 목동역에서 문화공원으로 연결되어 보행공간이 인근단지에 접근할 수 있도록 공공보행통로 위치 재검토	○ 목동역출입구에서 연결되는 보행통로 조성을 통해 국회대로 상부공원, 목동중심지구 등으로 접근가능한 다양한 보행 동선 구축	
	3	○ 공동구 북측 건축한계선을 양쪽에 배치하는 방안 검토하고, 상부에 보행 및 휴식공간 등 활용계획 검토	○ 공동구변 건축한계선 계획을 통해, 기존 지구단위계획 내 공공보행통로(폭원25m)를 대체하는 보행축으로계획하였으며, 획지1-2의 규모 등을 고려하여 건축한계선 계획은 기존(안)으로 유지 ○ 공동구 상부는 보행녹지 가로로 조성될 수 있도록 지침 등을 통해 계획 방향을 제시함	
	4	○ 국회대로변 건축배치는 목동4단지와 연계하여 적정 높이 검토	○ 인접한 목동4단지의 건축계획과 연계하여 20~25층 수준의 적정한 높이 계획 수립	**반영**
	5	○ 목동서로변 저층배치구간은지구단위계획과의 정합성 유지	○ 지구단위계획과의 정합성 유지를 위하여 목동서로변 저층배치구간(7층 이하)유지	**반영**
	6	○ 공공주택 59㎡형을 74㎡형 및 84㎡형에 추가 배치 검토	○ 74㎡형, 84㎡형에 추가 배치하여 평형별 비율을 조정함	**반영**
교통	7	○ 목동서로변 주차출입구는 목동서로변 교통	○ 목동7단지(1-1획지) 2,799세대수를 감안	**반영**

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
분야		량을 고려하여 위치 재검토 또는 완화차선 및 주차출입구 차량 대기공간 확보 등 대책 마련 필요	할 때, 목동서로 방면으로의 차량진출입구 계획은 필요한 사항으로목동서로(일방통행)및 대로 3-161호선(일방통행→양방통행)의 동선체계를 고려하여 진출입구개설로 사업지 발생교통량우회동선이가장 짧은 것으로 예상되는 교차로(3지→4지)상에 진출입구를 계획하였음 ○ 목동서로상에 교통영향을 최소화 하기위해 진출입구 완화차로 설치,주차출입구 내 차량 대기공간 및 진출입차로를충분히 확보하였음	
	8	○ 단지 서측 보차혼용통로는 단지 내 진출입로성격이 강하고 연결녹지와 기능이 혼재되고 있으므로 보차혼용통로 삭제 검토	○ 단지 내 진출입로성격이 강한 보차혼용통로를삭제하여, 연결녹지의 기능을 강화할 수 있도록 계획함	**반영**

❍ 3차 자문회의(2025.04.08.)

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
도시 · 건축 분야	1	○ 지구단위계획과 다르게 공원 유형을 변경한 사유 검토할 것	[목동역문화공원] ○ 역에 인접한 공원으로서 유동인구가 많은 입지적 특성을 고려하여 시민들의 만남, 휴식, 문화행사 공간으로 활용할 수 있는 다목적 도시공원으로 계획하기 위해 공원 세분을 변경함 [어린이공원] ○ 목동역에 인접하여 공공청사 계획으로 청사 전면부에 공개공지 등 공원 역할을 할 수 있는 오픈스페이스를 조성가능함 ○ 대상지 내 신설 공공공지까지 포함 시 초, 중, 고 향후 3개의 학교가 연접한 지역으로서 오목로 입체보행교와 연계한 주통학로 결절부 오픈스페이스로 활용하기 위해 공원의 위치와 공원 세분을 변경함	반영
	2	○ 어린이공원의 경우 입체보행교 선형이 내려오는 곳에 위치하는 등 불합리한 것으로 보이므로 삭제 검토	○ 오목로 보도 공간에 입체보행교가접속할 경우, 기존 보도공간(약3.5m)이 협소하여 계단 및 엘리베이터 설치 시 보행환경 악화 우려 ○ 따라서, 신설 어린이공원(약1,800㎡)내로 입체보행교를 접속(공원 내 보행교설치면적 약 80㎡)시키고 보행교하부 공간을 휴게 및 커뮤니티공간으로 활용할 수 있어	

구분	연번	협의의견	조치의견	비고
			기존 공원의 위치 및 규모를 유지함	
	3	○ 지구단위계획과 다르게 공공시설계획(신설 공공청사)을 변경한 사유 검토할 것	○ 양천구청사는 30년 이상 경과된 노후청사로, 사무공간 협소 및 구민 접근성 증대 필요에 따라 재건축을 검토 중이며, 서울시와 협의를 통해 공공청사로 변경 ※ 관련부서 협의 시 공동주택과 및 도시계획과 의견 有 (區청사부지는 공공공지 → 공공청사로 변경 검토) ○ 목동7단지 정비사업 공공기여를 활용하여 접근성이 용이하고 유동인구가 높은 목동역 중심지로 위치 이전을 검토(구 타당성 검토 용역 완료)하였음 ○ 기존 지구단위계획 지침 내 계획된 문화시설은 청사 내 문화회관 등으로 복합화하여 조성 예정임	
	4	○ 획지2-1의 준주거지역에 따른 역세권활성화계획을 구체적으로 제시할 것	○ 목동역 출입구에서 국회대로 상부공원, 목동중심지구 등으로 접근 가능하도록 획지2-1에도 공공보행통로를 계획하였음 ○ 목동역 출입구와 연계한 선큰광장을 조성하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 획지2-1 내 침상형 공지를 계획하였음 ○ 목동역 지하철출입구 연결 등은 획지2-1내 저층부 상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획하도록 지침 내 명시하였음	반영