목동11단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역11 세부개발계획(안)

2025. 9.

양천구

- 목 차 (Contents) -

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서 ····· 1

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 3

3 건축계획에 관한 결정(변경)조서 ····· 30

4 기타사항에 관한 결정조서 ····· 55

5 지구단위계획 시행지침 ····· 60

Ⅱ. 특별계획구역11 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정 ····· 61

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 61

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 66

4 기타사항에 관한 결정 ····· 68

5 특별계획구역11 세부개발계획 결정도 ····· 69

Ⅲ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 70

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 123

2 토지 조서 및 건축물 조서 ····· 137

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 138

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 142

3 현황 및 여건분석 ····· 152

4 건축계획(안) ····· 172

5 교통처리에 관한 계획 ····· 175

6 경관에 관한 계획 ····· 176

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 182

Ⅵ. 관련도면

Ⅶ. 교통성 검토서

Ⅷ. 경관성 검토서

Ⅸ. 환경성 검토서

Ⅹ. 첨부자료

1 신속통합기획 자문결과 ····· 400

2 관련부서 협의의견 및 조치계획 ····· 421

3 신속통합기획 가이드라인 ····· 447

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과 ····· 448

Ⅰ

도시관리계획 결정(변경)

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

1 지구단위계획구역에 관한 결정조서

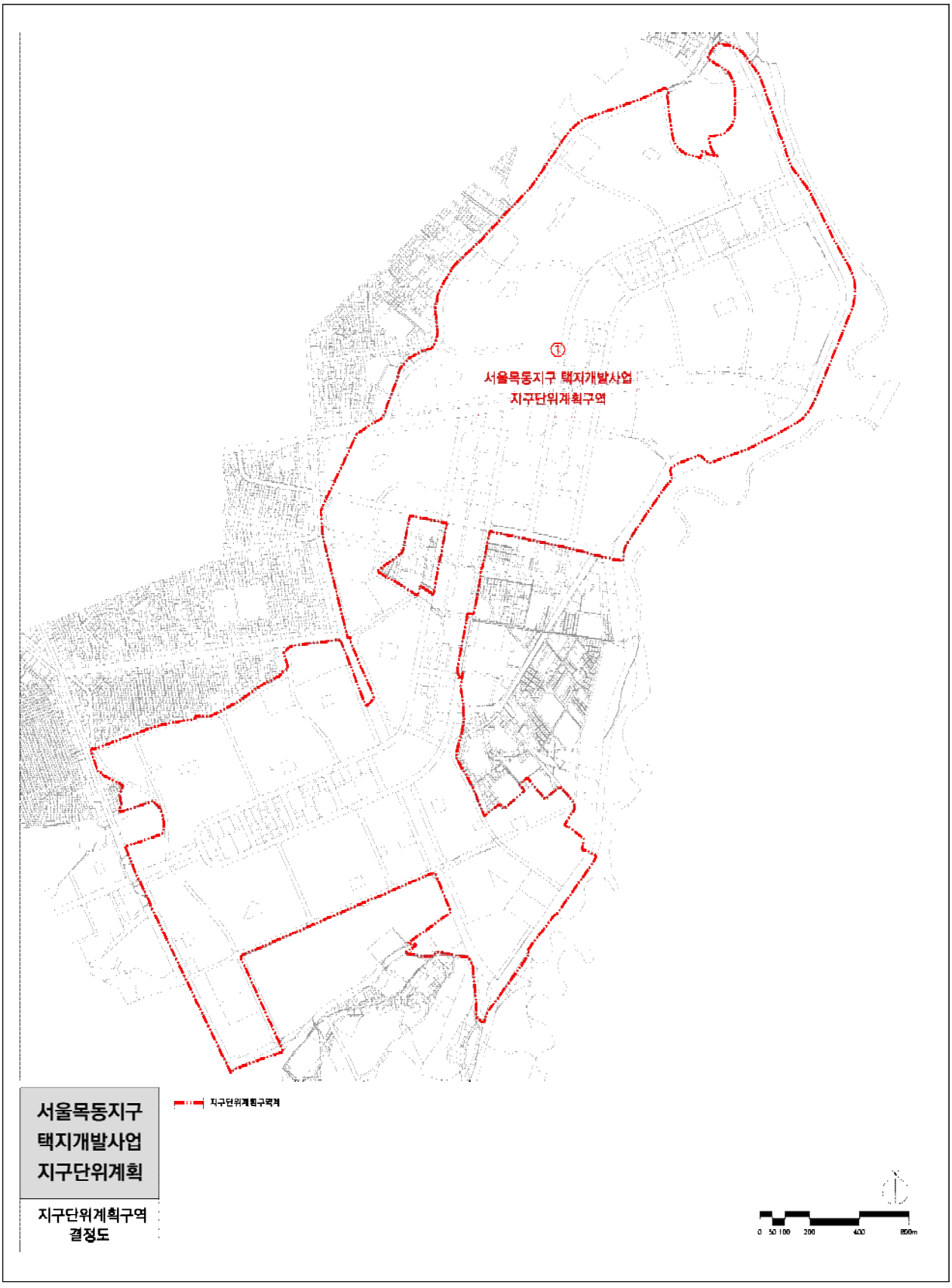
1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,379,770.5	-	4,379,770.5	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

이 하 여 백

■ 지구단위계획구역 결정도



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

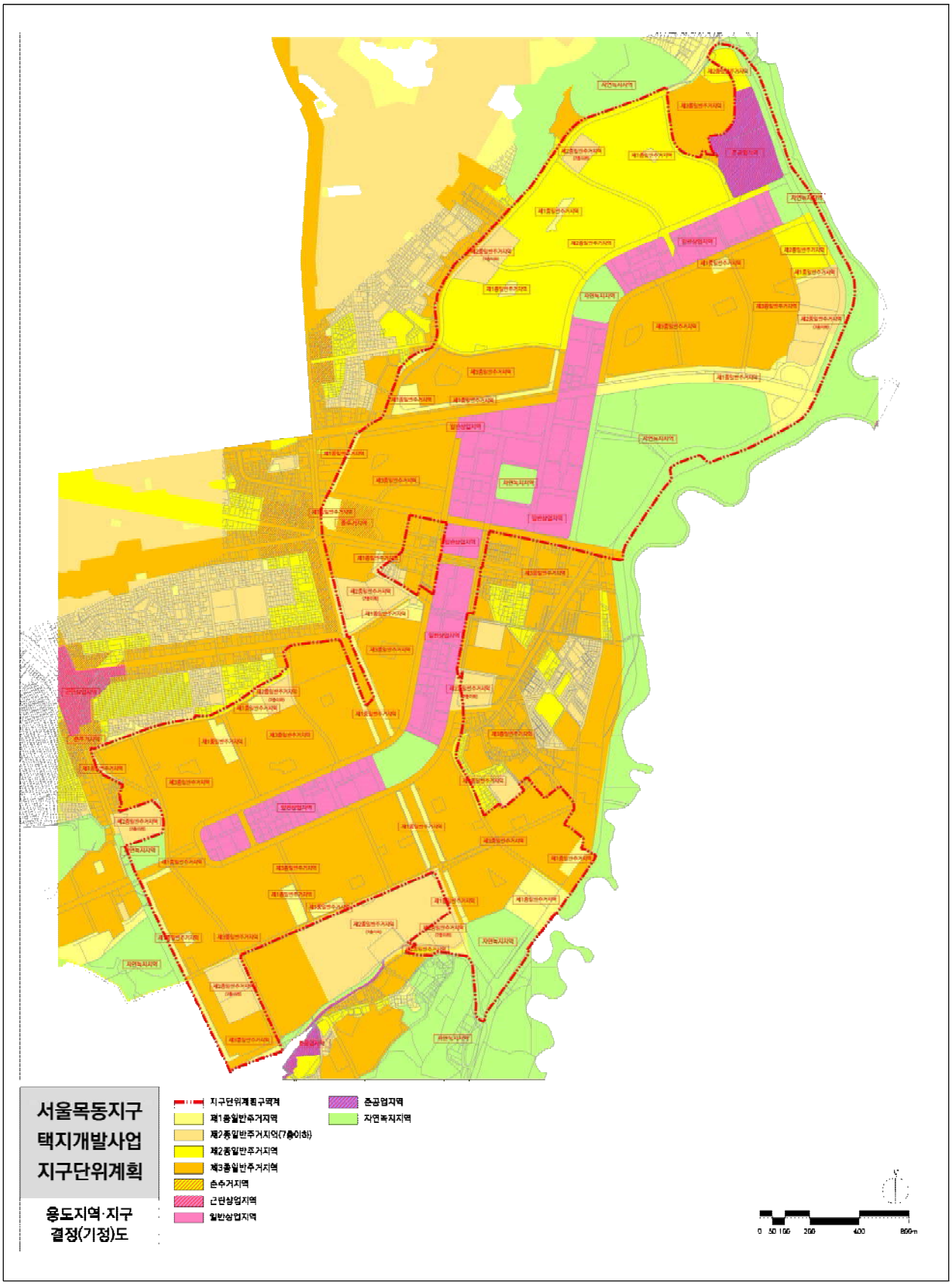
구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,379,770.5	-	4,379,770.5	100.0	-
주거지역	소 계	3,180,195.4		3,180,195.4	72.6	-
	제1종일반주거지역	267,461.8	증) 1,283.3	268,745.1	6.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,052,500.1	감) 1,283.3	2,051,216.8	46.8	-
	준주거지역	18,670.5	-	18,670.5	0.4	
상업지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

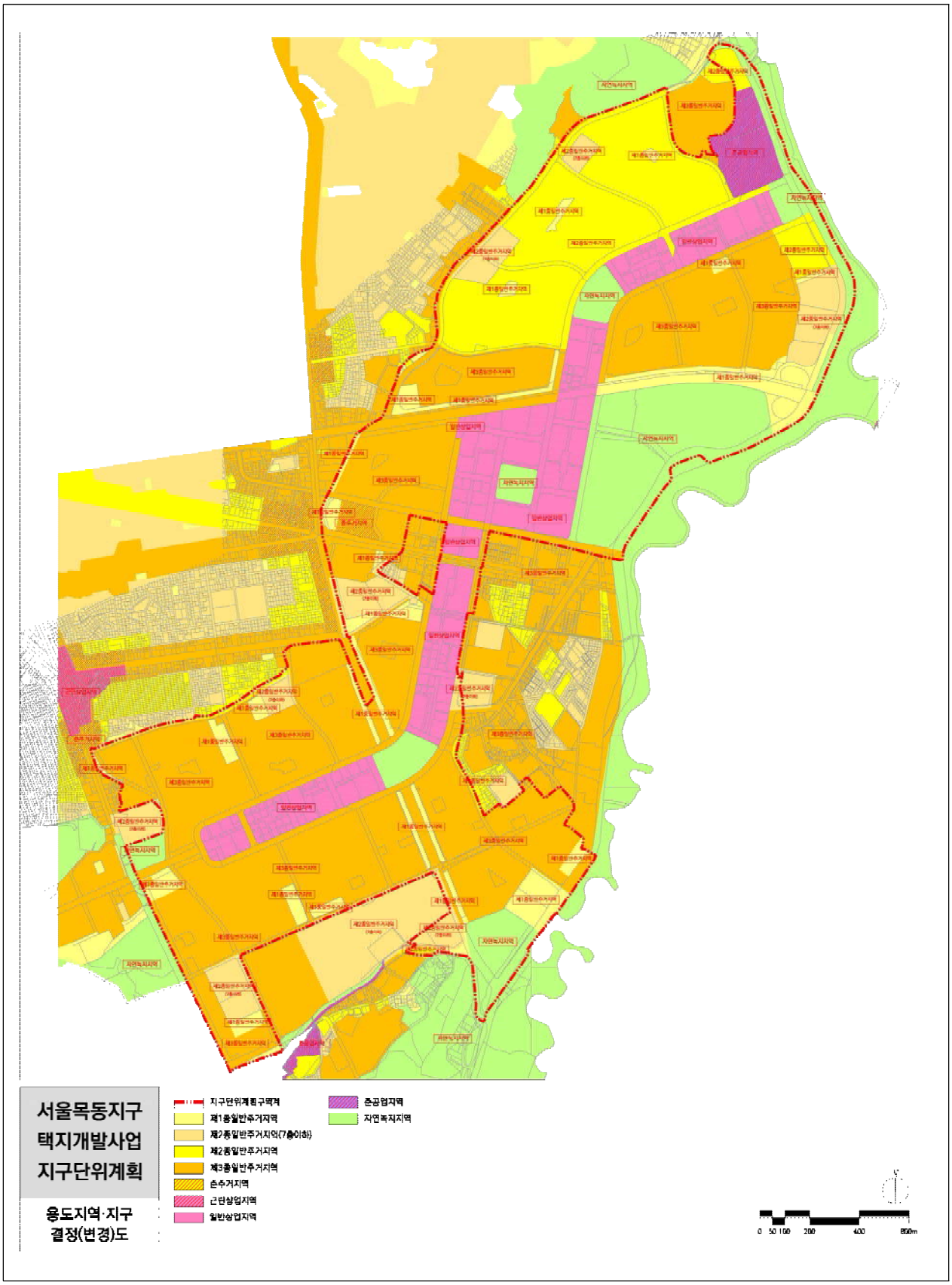
위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
	기 정	변경후		
신정동 325	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,964.5	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,970.4	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,498.5	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,822.8	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,896.9	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로계획 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

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

■ 도로 총괄표(변경)

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	109	58,201	1,025,102	21	7,679	204,593	40	25,247	289,914	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,721	1	1,823	61,137	5	14,332	66,981	31	24,138	520,603
중로	25	10,261	227,931	3	1,671	25,680	19	8,268	198,144	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	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-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~ 31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33~ 36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	33~ 39 (3)	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로	-	〃	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	28	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25~ 28	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~ 28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	149	25~ 28	보조 간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	151	28	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	〃	-

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

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	-	25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~ 34	집산 도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~ 25	집산 도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	-
기정	중로	1	C	22	보조 간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
기정	중로	1	280	20.5	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	A	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	-
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	266	16.5	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	목동서로8길 (3단지 폭1.5m확폭예정)
기정	중로	2	268	18	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	269	18	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	270	18	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	〃	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	〃	〃
기정	중로	2	272	16.5	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	〃	-
변경	중로	2	272	18.0 (1.5)	집산 도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	274	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	275	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	C	15~ 27	특수 도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	9	7	국지 도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	15	10	특수 도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	5	8	특수 도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	6	8	특수 도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	10	8	국지 도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	11	8	국지 도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	12	8	국지 도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	13	8	국지 도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	14	8	국지 도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	〃	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	15	8	국지 도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	16	8	국지 도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	17	8	국지 도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	18	8	국지 도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	20	8	국지 도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지 도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지 도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	25	6	특수 도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	26	6	특수 도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	27	6	특수 도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
기정	소로	3	C	5	특수 도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

주) (　　)는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33~36m → 33~39m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(1.5m)확폭 및 연접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭

나) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	〃	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	〃	-
기정	③	〃	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	〃	-
기정	④	〃	목동 905-29	684.7	-	684.7	〃	-
기정	⑤	〃	신정동 318-2	852.0	-	852.0	〃	-
기정	⑥	〃	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	〃	-
기정	⑦	〃	신정동 323-18	607.0	-	607.0	〃	-
기정	⑧	〃	신정동 323-13	608.2	-	608.2	〃	-
기정	⑨	〃	목동 905-21	892.8	-	892.8	〃	-
기정	⑩	〃	신정동 323-25	726.5	-	726.5	〃	-
기정	⑪	〃	신정동 323-33	749.2	-	749.2	〃	-
기정	⑫	〃	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	〃	-
기정	⑬	〃	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-
기정	⑭	〃	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	어린이공원⑩ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)
기정	Ⓐ	〃	목동 904	10,000.0	-	10,000.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지 근린공원 중복결정

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

다) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

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

2) 공간시설 : 변경

가) 공원계획 : 변경

■ 공원 총괄표

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	19	193,418.9	20	210,431.7
근린공원	7	111,104.4	8	122,645.0
문화공원	2	37,953.4	2	37,953.4
어린이공원	7	27,480.7	6	24,982.2
소공원	3	16,880.4	4	24,851.1

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
폐지	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
기정	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	1,894.2	-	1,894.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	공동구와 중복결정
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	3,445.4	-	3,445.4	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	5단지

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-Ⓒ	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동926-4	8,334.1	-	8,334.1	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	하수도와 중복결정
신설	근-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑬	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근린-⑤	11단지 근린공원	• 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설
소-②	11단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설

나) 녹지계획 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	8,910.9	-	8,910.9	〃	4단지
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	〃	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	〃	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	8,345.3	-	8,345.3	〃	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	〃	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	〃	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	〃	-
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927-11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	〃	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동 314-2, 3	8,606.5	-	8,606.5	〃	8단지 서측, 소로3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,181.8	-	6,181.8	〃	-
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	〃	도로와 중복결정
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	980.6	-	980.6	〃	-
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	〃	-
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	〃	-
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	〃	-
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	〃	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	〃	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	〃	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	〃	-
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	ⓑ	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	Ⓐ	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	2,236.5	-	2,236.5	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지
기정	Ⓒ	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	3,953.2	-	3,953.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	7단지 서측

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑱	11단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 10,815.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
⑲	11단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 7,896.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

다) 공공공지

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	13,395.4	-	13,395.4	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	-
기정	②	7단지 공공공지	목동 927-10일대	10,983.5	-	10,983.5	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	-

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

가) 수도공급설비 : 변경없음

■ 수도공급설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	광역 송수관	목동911-12 → 목동904-8	16,531.6	-	16,531.6	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정

나) 공동구 : 변경없음

■ 공동구 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	환기구	환기구	목동911-13	5.7	-	5.7	〃	-
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	〃	7단지
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	〃	7단지
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	〃	7단지

다) 전기공급설비 : 변경없음

■ 전기공급설비 결정조서

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

라) 방송·통신시설 : 변경없음

■ 방송·통신시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방송·통신시설	목동918-1	7,692.9	-	7,692.9	서고시 422호 (94.12.27)	전신전화국

4) 공공·문화체육시설 : 변경

가) 운동장 : 변경없음

■ 운동장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	운동장	목동914	126,133.4	-	126,133.4	서고시 422호 (94.12.27)	-

나) 체육시설 : 변경없음

■ 체육시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육시설	목동914-5	20,783.3	-	20,783.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	체육시설	신정동322-10	6,877.1	-	6,877.1	〃	-

다) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	〃	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	〃	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	〃	-
기정	⑤	공공청사	남부지방법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	〃	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	〃	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동322	4,685.7	-	4,658.7	〃	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	〃	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동321-4	7,461.4	-	7,461.4	〃	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동907-3	760.1	-	760.1	〃	-
기정	⑪	공공청사	출입국관리 사무소	신정동319-2	4,121.2	-	4,121.2	〃	-

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동321-1	1,947.8	-	1,947.8	〃	-
기정	⑭	공공청사	수도사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	〃	-
기정	⑮	공공청사	다목적회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20.	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동324-5	656.2	-	656.2	〃	-
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	⑲	공공청사	소방서	목동919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	〃	-
기정	㉑	공공청사	보건소	신정동321-5	2,249.5	-	2,249.5	〃	-
기정	㉒	공공청사	-	목동908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-
기정	㉓	공공청사	동사무소	목동 408-78	1,480	-	1,480.0	양천구고시 제2025-67호 (25.07.03)	-
기정	ⓐ	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 2024-401호 (24.08.16)	-
기정	ⓑ	공공청사	-	목동 927-10일대	12,516.5	-	12,516.5	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	-
신설	ⓒ	서부여성 발전센터	공공청사	신정동 325일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위치		토지 면적(㎡)	기정	변경	변경후	결정일	비고
		지번	입체공간						
기정	공공청사	신정동 322-11	지상1층~5층	2,958.5	도시계획시설	-	도시계획시설	2006.04.20	-
			잔여층		비도시계획시설	-	비도시계획시설		

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60%이하	200%이하	12층이하	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	80m이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	〃	〃
기정	⑨	〃	〃	〃	〃
기정	⑩	〃	〃	100m이하	〃
기정	⑪	〃	〃	80m이하	〃
기정	⑫	〃	〃	〃	〃
기정	⑬	〃	〃	〃	〃
기정	⑭	〃	〃	〃	〃
기정	⑮	〃	〃	〃	〃
기정	⑯	〃	〃	〃	〃
기정	⑰	〃	〃	〃	〃
기정	⑱	〃	〃	120m이하	〃
기정	⑲	〃	〃	〃	〃
기정	⑳	〃	〃	80m이하	〃
기정	㉑	〃	〃	〃	〃
기정	㉒	〃	〃	100m이하	〃
기정	㉓	50% 이하	250% 이하	60m	제3종일반주거지역
기정	ⓐ	50% 이하	250% 이하	-	〃
기정	ⓑ	〃	〃	-	〃
신설	ⓒ	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
ⓒ	서부여성 발전센터	• 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ • 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 • 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

라) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	양천도서관	도서관	목동 905, 905-32	5,474.3	-	5,474.3	94.12.27	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60%이하	기준용적률:500%이하 허용용적률:800%이하	120m이하	일반상업지역

마) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	월촌초교	초등학교	목동901-1	12,067.7	-	12,067.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	②	영도초교	초등학교	목동903-1	12,605.6	-	12,605.6		
기정	③	경인초교	초등학교	목동911-4	11,525.8	-	11,525.8		
기정	④	서정초교	초등학교	목동927-5	12,556.4	-	12,556.4		
기정	⑤	신서초교	초등학교	신정동312-1	12,618.7	-	12,618.7		
기정	⑥	계남초교	초등학교	신정동325-7	18,932.9	-	18,932.9		
기정	⑦	갈산초교	초등학교	신정동330-10	12,659.4	-	12,659.4		
기정	⑧	신목중교	중학교	목동902-1	12,435.9	-	12,435.9		
기정	⑨	양정중교	중학교	목동911-2	19,889.6	-	19,889.6		
기정	⑩	목일중교	중학교	신정동330-2	12,771.5	-	12,771.5		
기정	⑪	목동중교	중학교	신정동319-8	1,020.0	-	1,020.0		
기정	⑫	양정고교	고등학교	목동911-3	19,869.1	-	19,869.1		
기정	⑬	진명여고	고등학교	목동927-6	19,834.9	-	19,834.9		
기정	⑭	목동고교	고등학교	신정동325-8	13,510.2	-	13,510.2	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)	-
기정	⑮	신목고교	고등학교	신정동330-3	13,937.3	-	13,937.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑯	세신유치원	유치원	신정동311-3	730.7	-	730.7		
기정	⑰	13단지유치원	유치원	신정동328-3	992.0	-	992.0		

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심지역
기정	⑲	한가람고교	고등학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7		
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7		
기정	A	10단지유치원	유치원	신정동311	730.7	-	730.7	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	①	월촌초교	초등학교	30이하	120이하	5층이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	②	영도초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	③	경인초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	④	서정초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	⑤	신서초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	⑥	계남초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	⑦	갈산초교	초등학교	〃	〃	〃	
기정	⑧	신목중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑨	양정중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑩	목일중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑪	목동중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑫	양정고교	고등학교	〃	〃	〃	
기정	⑬	진명여고	고등학교	35이하	〃	〃	
기정	⑭	목동고교	고등학교	45이하	150이하	5층이하	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)
기정	⑮	신목고교	고등학교	35이하	120이하	5층이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	⑱	월촌중교	중학교	〃	〃	〃	
기정	⑲	한가람고교	고등학교	〃	〃	〃	
기정	⑳	목운초중교	초등·중학교	40이하	230이하	9층이하	
기정	A	10단지유치원	유치원	50이하	250이하	5층이하	서고시 제2025-420호 (25.07.31)

바) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집 (3단지)	사회복지 시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	〃	사회복지시설 위치 변경
변경	③			신정동 325 일대					
기정	⑤	남부준법 지원센터, 출입국 관리사무소 등	사회복지 시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	〃	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지 시설	신정동 330-13	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	〃	-
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지 시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	-
기정	B	어린이집 (10단지)	사회복지 시설	신정동 311	718.3	-	718.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	Ⓒ	사회복지시설 (4단지)	사회복지 시설	목동 904	2,000.0	-	2000.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	-

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

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

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 및 건축범위 변경

5) 방재시설 : 변경없음

가) 유수지 : 변경없음

■ 유수지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	목동 (신정1)	유수지	목동 914-6,915	104,961.0	-	104,961.0	서고시 422호 (94.12.27)	노외주차장과 일부 중복결정
기정	②	오금 (신정2)	유수지	신정동 330-4	38,239.5	-	38,239.5	〃	-
				신정동 330-14	4,015.5	-	4,015.5	〃	-

나) 제방 : 변경없음

■ 제방 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제방	-	목동900-9	15,527.0	-	15,527.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 일부 중복결정
				목동900-10	38,277.8	-	38,277.8	〃	
				목동910-2	6,037.7	-	6,037.7	〃	
				목동911-10	18,829.4	-	18,829.4	〃	
				목동914-3	44,335.3	-	44,335.3	〃	
기정	②	제방	-	신정동330-5	3,974.1	-	3,974.1	〃	도로와 일부 중복결정
				신정동330-8	28,605.5	-	28,605.5	〃	
				신정동330-18	357.4	-	357.4	〃	
				신정동330-19	2,336.0	-	2,336.0	〃	
				신정동330-20	11.5	-	11.5	〃	
				신정동330-21	1,365.2	-	1,365.2	〃	

6) 보건위생시설 : 변경없음

가) 종합의료시설 : 변경없음

■ 종합의료시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	이대병원	종합병원	목동 911-1	27,805.4	-	27,805.4	서고시422호 (94.12.27)	-

7) 환경기초시설 : 변경없음

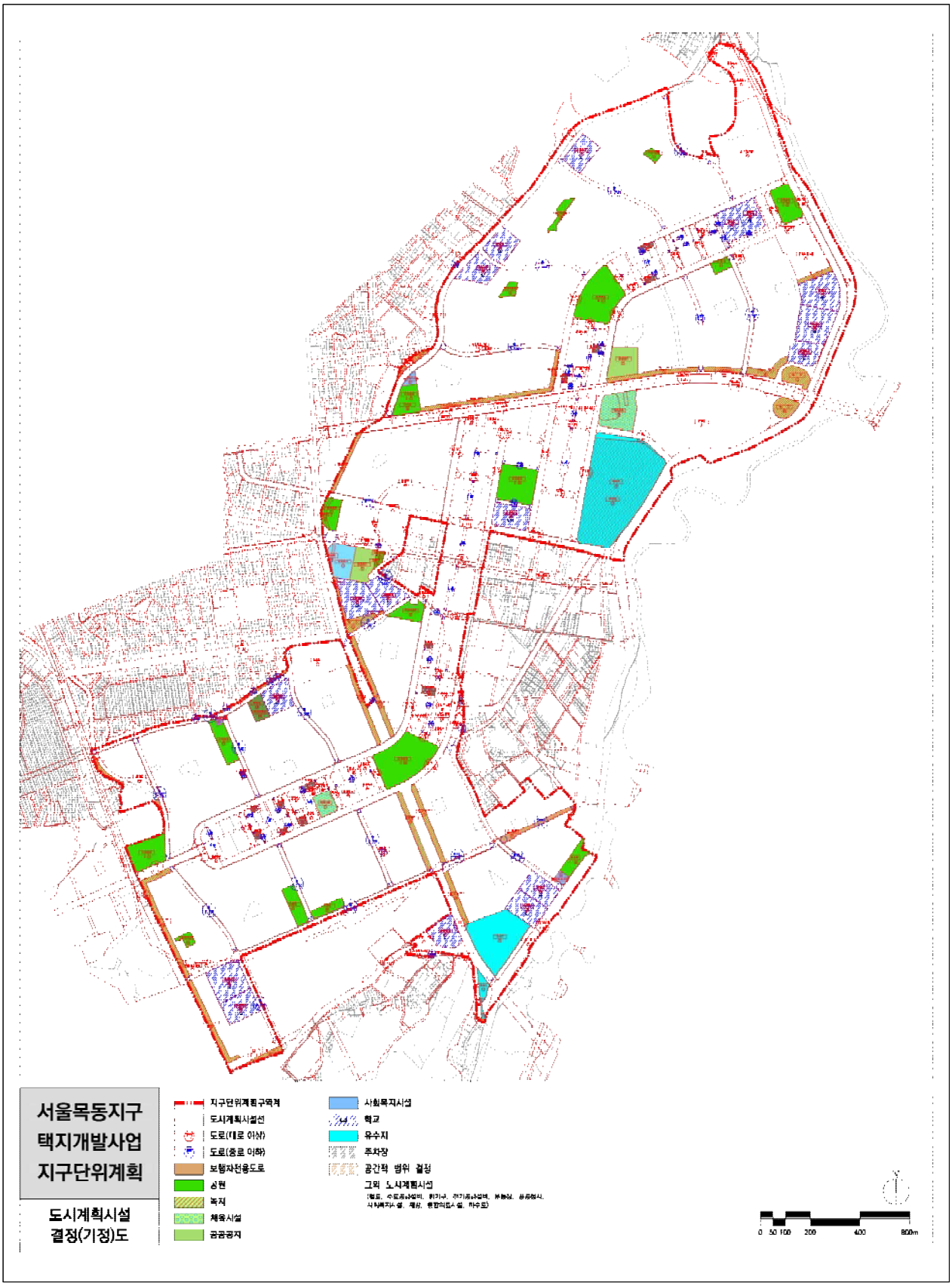
가) 하수도 : 변경없음

■ 하수도 결정조서

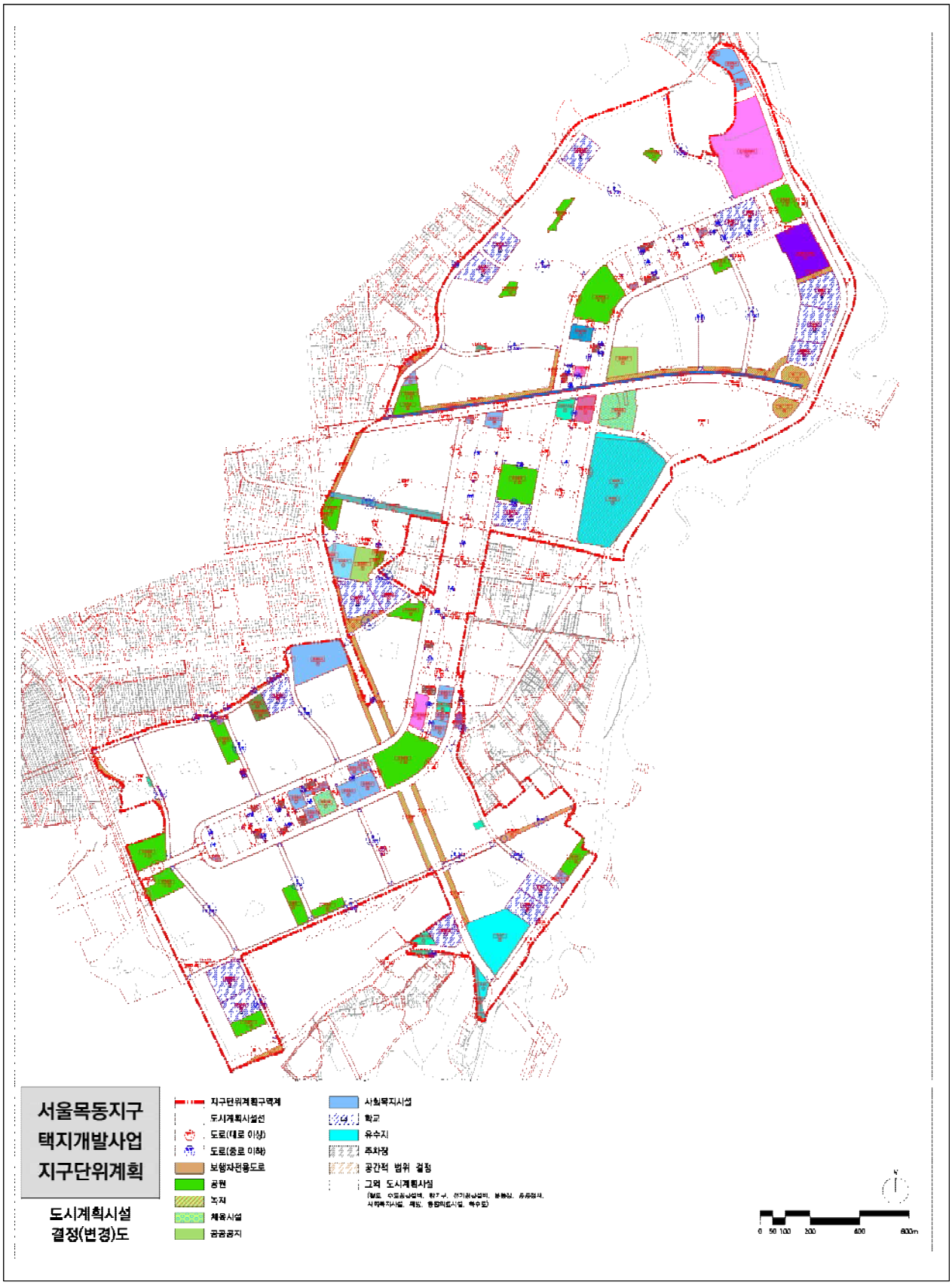
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	10,269.5	-	10,269.5	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	〃	7단지 서측
기정	③	하수도 (7단지변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	〃	7단지 남측
기정	④	고지수로	하수도	신정동310-1	5,449.2	-	5,449.2	〃	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	〃	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	〃	14단지 남측

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

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



3 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	• 지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	-	177,564.6	
	A3	171,688.4	-	171,688.4	
	A4	163,149.1	-	163,149.1	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	114,644.0	-	114,644.0	
	A7	78,869.3	-	78,869.3	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	133,205.9	-	133,205.9	
	A12	43,030.4	-	43,030.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	104,335.1	-	104,335.1	
	A16	113,122.2	-	113,122.2	
	A17	144,010.4	-	144,010.4	
	A18	38,862.1	-	38,862.1	
	A19	80,011.8	감) 1,711.6	78,300.2	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	123,669.8	-	123,669.8	
	A22	110,639.8	-	110,639.8	
	A23	58,344.7	-	58,344.7	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	76,081.8	-	76,081.8	
	A26	94,128.7	-	94,128.7	
	A27	135,005.9	-	135,005.9	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	• A19 가구면적 변경 - A19 : 80,011.8㎡ → 78,300.2㎡ 감) 1,711.6㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 가구 면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	73,001.9	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925	107,093.0	특별계획구역7	7단지
기정	A11-②	A11	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
기정	A12-②	A12	목동 926-2	13,895.1	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	A13	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	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지

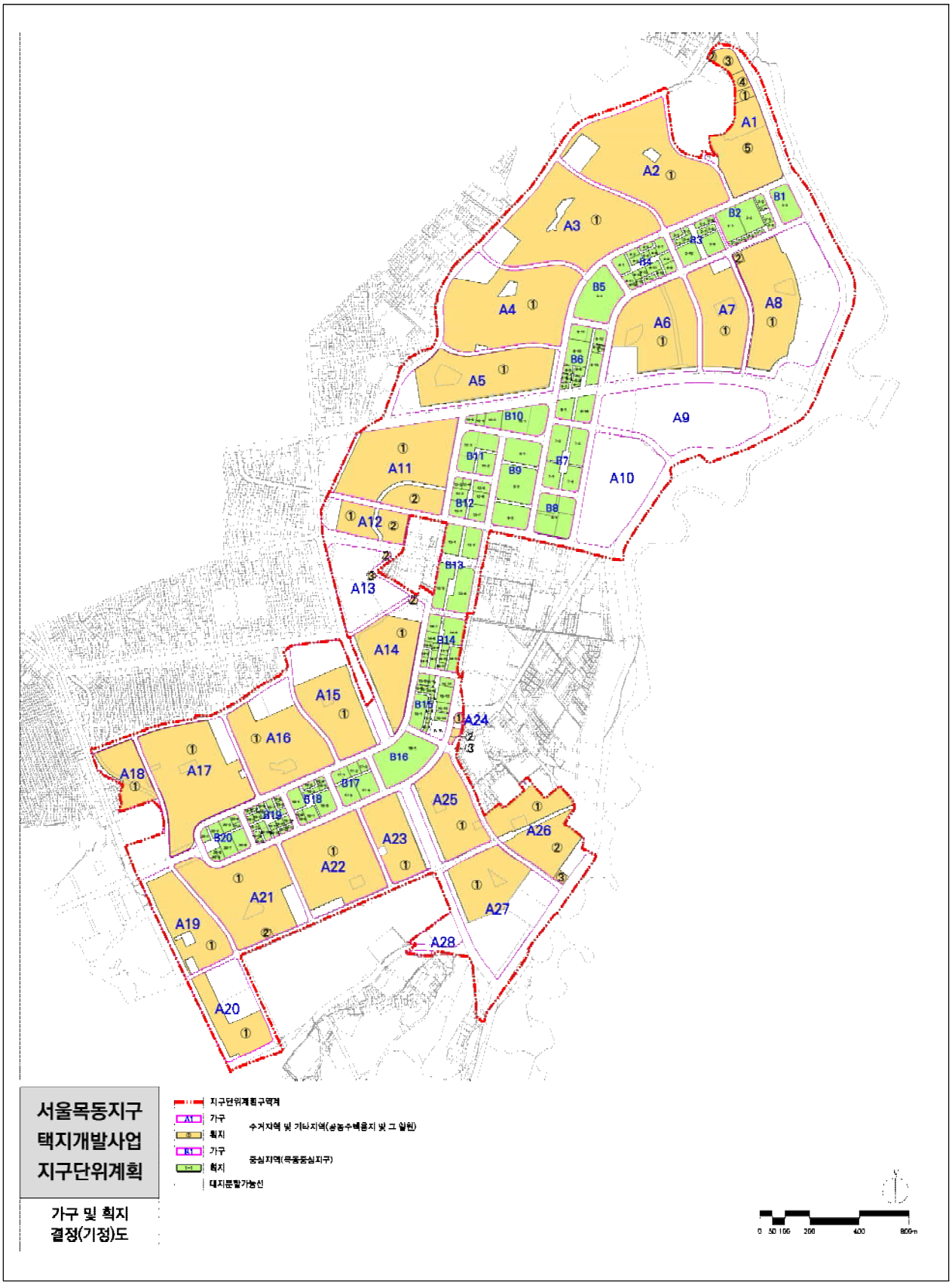
구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
변경	A19-①	A19	신정동 325 일대	62,917.9	특별계획구역11	11단지
신설	A19-②	A19	신정동 325 일대	2,141.7	특별계획구역11	11단지 사회복지시설
신설	A19-③	A19	신정동 325 일대	1,700.0	특별계획구역11	11단지 공공청사
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
변경	A20-①	A20	신정동 325-1 일대	39,417.4	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	〃	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	〃	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	〃	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	〃	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
기정	-	〃	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,048.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

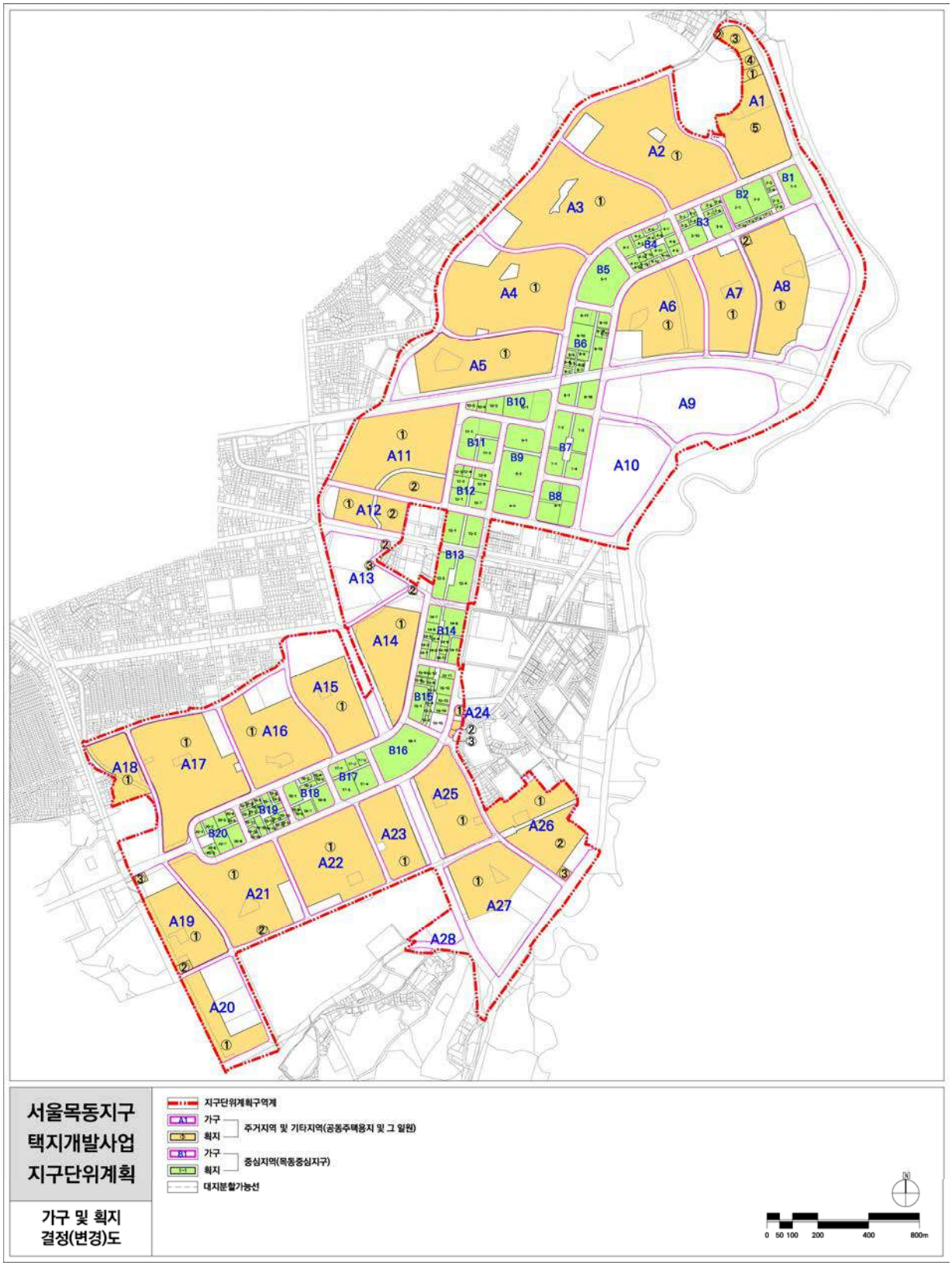
구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A19-①, A20-① 획지면적 변경	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	• A19-②, A19-③ 획지 신설	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 획지(사회복지시설, 공공청사) 신설

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 가구 및 획지 결정도(기정)


서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획
가구 및 획지
결정(기정)도
지구단위계획구역계
가구
획지
수거지역 및 기타지역(상동수변용지 및 그 일원)
가구
획지
중심지역(목동중심지구)
대지분할가능선
0 50 100 200 400 800m

■ 가구 및 획지 결정도(변경)(안)



2. 건축물의 용도 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 허용 및 불허용도 결정조서

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

■ 지정 및 권장용도 결정조서

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

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 건폐율 결정조서

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

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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

이 하 여 백

2) 용적률계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률계획 결정조서 : 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 / 300% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96%이하 / 299.87%이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00%이하 / 300.00%이하	4,5,7,8,9,10, 12,13,14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00이하 / 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×α현금·건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	

※ 주1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
· 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
· 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.) 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)
주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물)이내] 적용
주3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 용적률계획 결정조서 : 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96%이하 / 299.87%이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00%이하 / 300.00%이하	4,5,7,8,9,10, 11,12,13,14 단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00이하 / 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×α현금·건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	

주1) 주거지역(공동주택부지)
[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)
· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
· '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
· 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국공유지면적)
· 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
- 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물)이내] 적용
주3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 주거지역(공동주택용지) 허용용적률 인센티브 적용기준 : 변경없음

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) * 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간 조성, 열린단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(개정사항) 반영 (서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름)
※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요 시 시장이 별도방침으로 정하여 운영할 수 있음

■ 기타지역 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

■ 900-4번지 허용용적률 인센티브 운영계획 : 변경없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) : 기정

구 분	적용지역		계획기준	비 고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4,5,6,7,8,9, 13,14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하	12단지

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준	비 고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	41층 이하	11단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4,5,6,7,8,9, 13,14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경 없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경 없음

4. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

1) 건축선 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도면
표시</th><th rowspan="2">적용위치</th><th colspan="3">계획기준</th></tr>
<tr><th>주거지역
(공동주택용지)</th><th>기타지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="11">건축한계선</td><td>Ⅰ</td><td>이대목동병원 목동동로 연접부
오목로변</td><td colspan="2">획지선으로부터 4m</td><td>중심지역 및
기존시가지 연접가로</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Ⅱ</td><td>목동중앙로(4단지외), 목동서로,
목동동로, 중앙로32길, 목동로3길,
10·11·12단지 간 목동동로, 오목로,
목동동로4길, 목동동로8길,
목동서로10길, 목동서로12길</td><td colspan="2">획지선으로부터 6m</td><td rowspan="3">단지 간
사이가로 및
그 외 경계부</td></tr>
<tr><td>목동중앙로(4단지)</td><td colspan="2">획지선으로부터 8m</td></tr>
<tr><td>그 외 이면부, 7단지 서측경계부,
9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부</td><td>획지선으로부터
6m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>안양천로변, 신월로</td><td>-</td><td>획지선으로부터
6m</td><td>안양천 및 경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅲ</td><td>목동 900-4 안양천로변,
신정 313-1목동로변</td><td>-</td><td>획지선으로부터
10m</td><td>안양천 및 경관녹지
연접가로</td></tr>
<tr><td>Ⅳ</td><td>목동서로2길, 오목로52길,
신정 329-12 목동동로변,
목동로8길</td><td>-</td><td>획지선으로부터
1m</td><td>기타지역변 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅵ</td><td>목동동로8길</td><td>획지선으로부터
6~10m</td><td>-</td><td>14단지 중앙 가로</td></tr>
<tr><td>Ⅶ</td><td>목동로3길변</td><td>획지선으로부터
6m</td><td>-</td><td>12단지 유치원</td></tr>
<tr><td>Ⅷ</td><td>목동동로변</td><td>획지선으로부터
10~12m</td><td>-</td><td>5단지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ⅴ</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터
10m</td><td>획지선으로부터
6m</td><td rowspan="2">광역통경축</td></tr>
<tr><td>고층부 벽면한계선
(15층 이상 건축물의
11층 이상 적용)</td><td>국회대로, 목동로</td><td>획지선으로부터
13m</td><td>-</td></tr>
</table>

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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

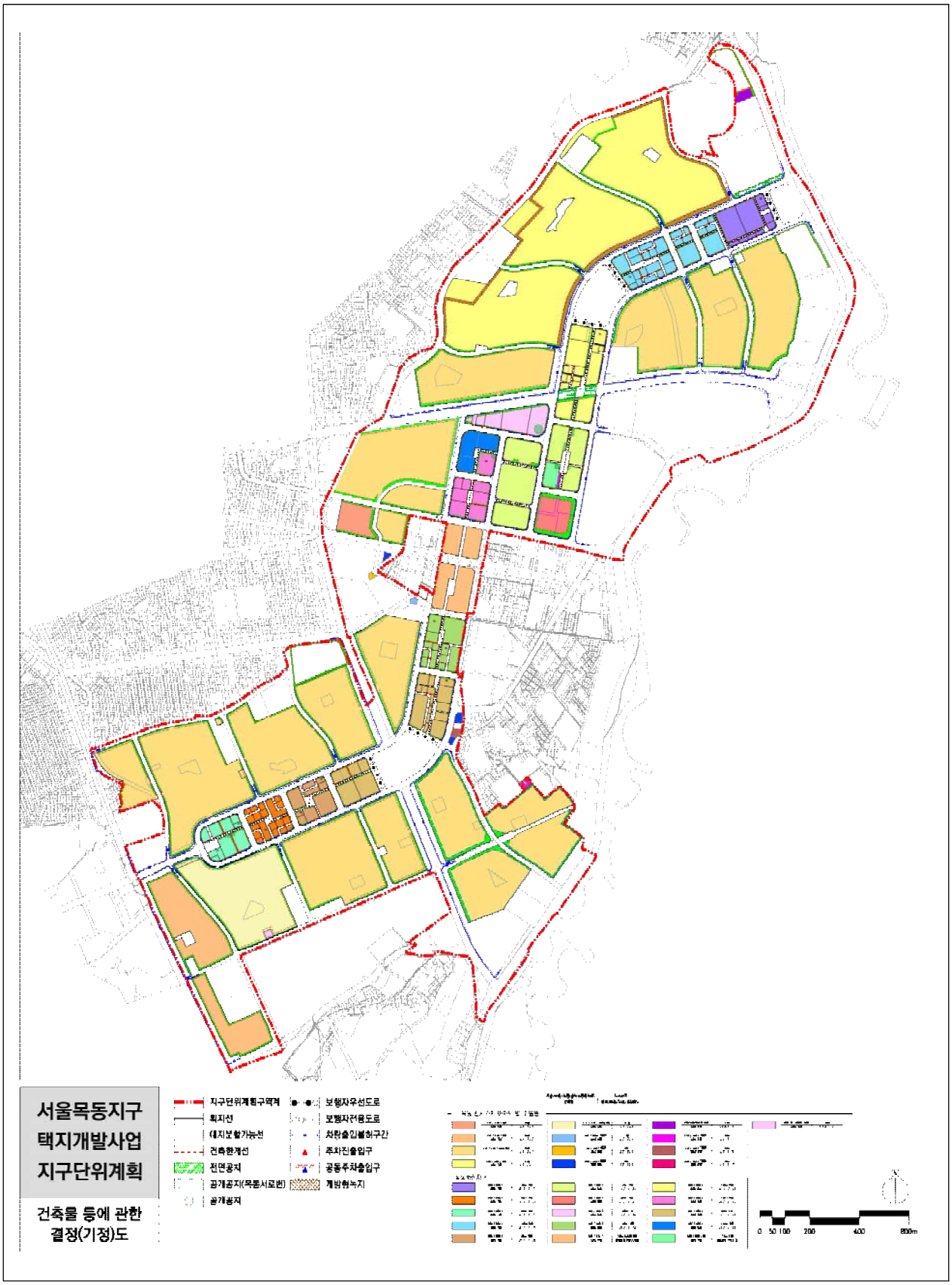
■ 대지 안의 공지계획

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

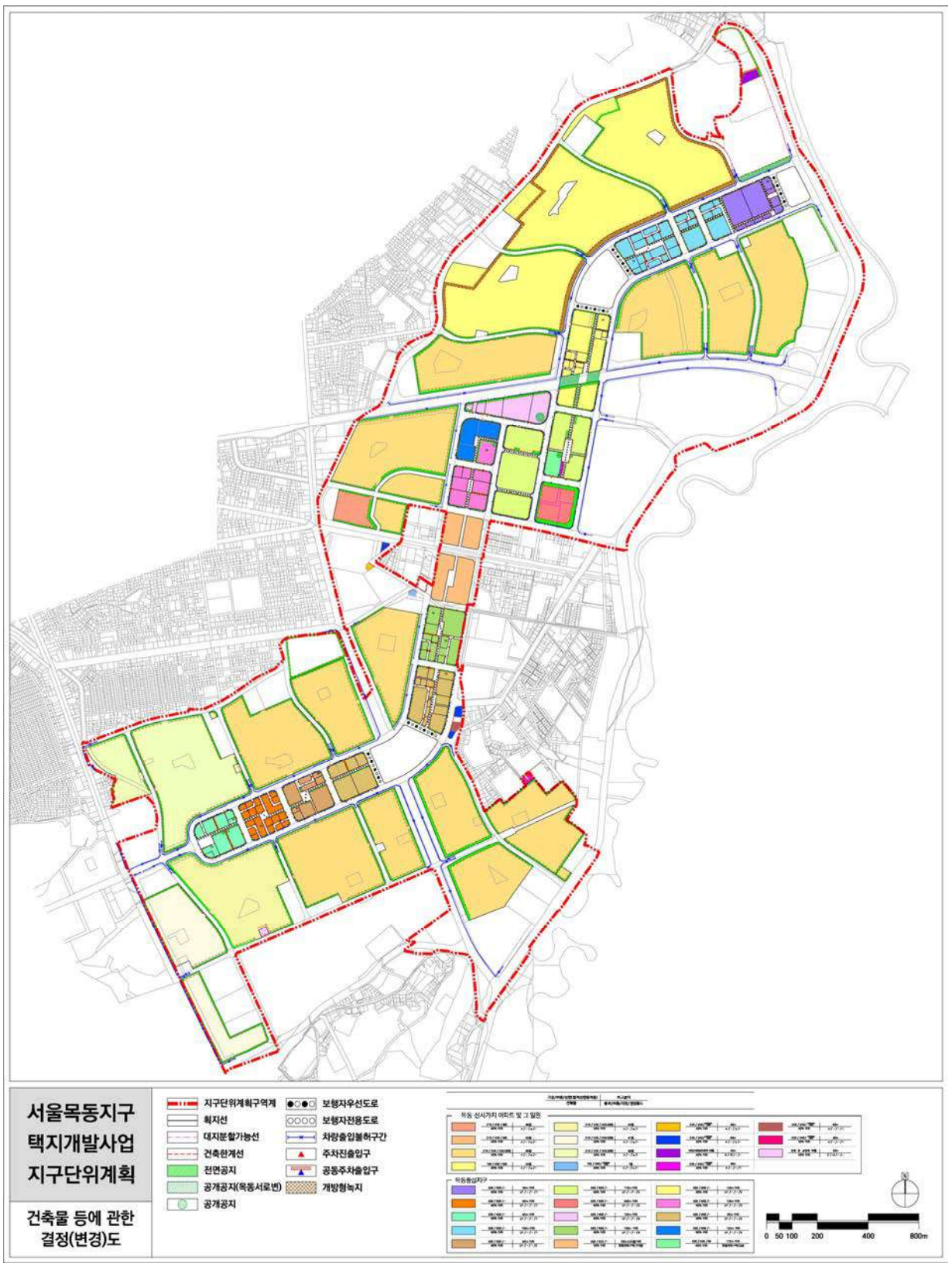
주) 특별계획구역 1~3내 개방형녹지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역 4내 전면공지 삭제
주) 특별계획구역 1~3내 설치되는 개방형녹지의 경우 세부개발계획 수립시 개방형녹지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
주) 개방형녹지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설치하여 관리
주) 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

■ 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 건축물 등에 관한 결정도(변경)



5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

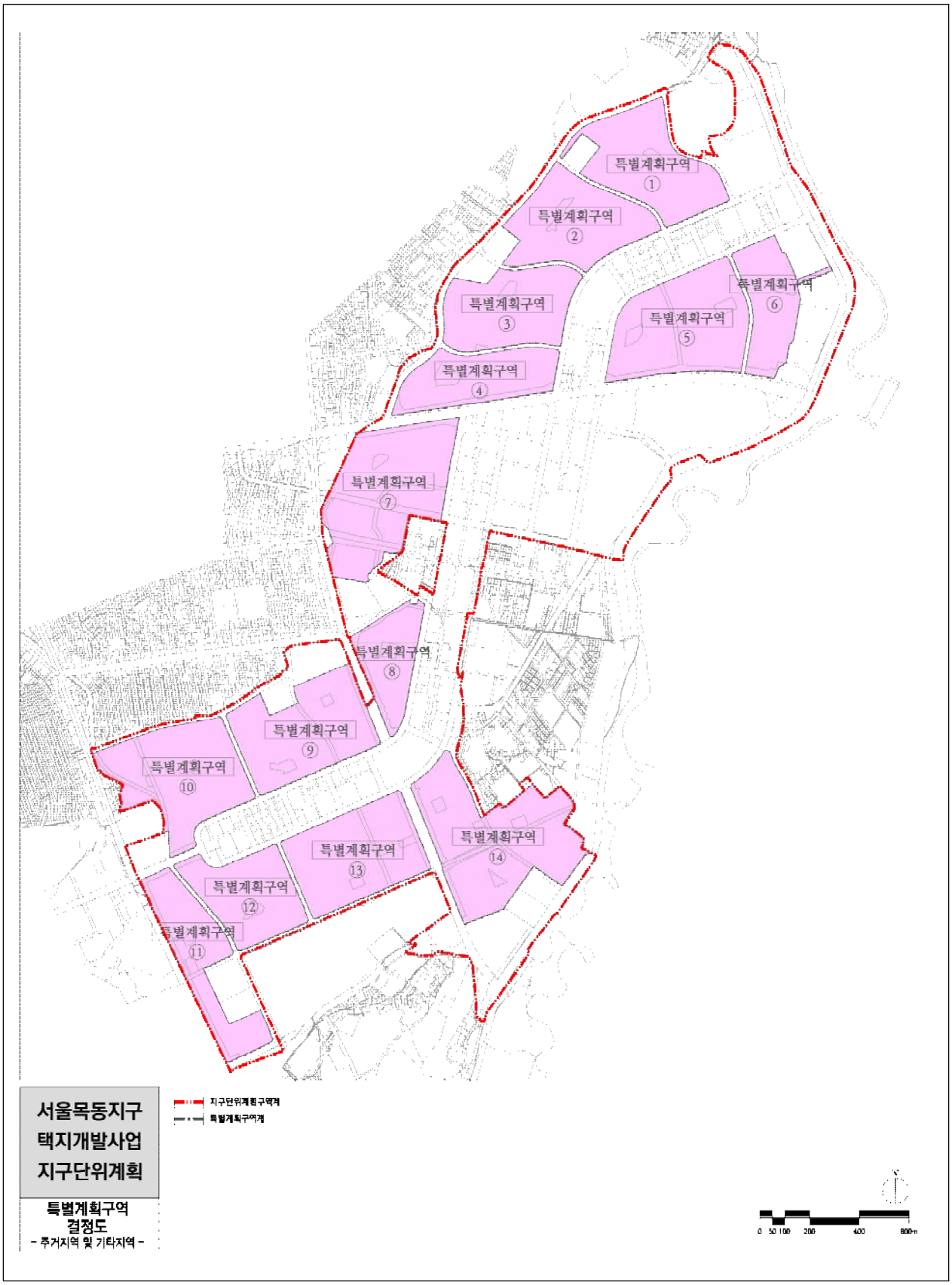
1) 특별계획구역에 관한 결정조서

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구 분	도면표시	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동 1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동 2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동 3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동 4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동 5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동 6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	229,578.9	-	229,578.9	목동 7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	-	88,842.3	목동 8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동 9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동 12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동 14단지

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

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



2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

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

이 하 여 백

■ 특별계획구역11 계획지침 - 목동11단지 (변경)

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">계획지침</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td colspan="2">• 양천구 신정동 325 일대</td><td colspan="2">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역 면적</td><td colspan="2">• 128,668.4㎡</td><td colspan="2">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">• 98,432.0㎡ (76.5%)</td><td>획지1</td><td>69,373.5㎡ (53.9%)</td><td rowspan="2">• 102,335.3㎡ (79.5%)</td><td>획지1</td><td>62,917.9㎡(48.9%)</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>29,058.5㎡ (22.6%)</td><td>획지2</td><td>39,417.4㎡(30.6%)</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="5">기반시설 면적</td><td rowspan="5">• 30,236.4㎡ (23.5%)</td><td>사회복지시설</td><td>2,129.5㎡(1.7%)</td><td rowspan="5">• 26,333.1㎡ (20.5%)</td><td>근린공원</td><td>11,540.6㎡ (9.0%)</td><td rowspan="5">-</td></tr>
<tr><td>근린공원</td><td>18,329.6㎡(14.2%)</td><td>소공원</td><td>7,970.7㎡(6.2%)</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>6,765.0㎡(5.3%)</td><td>도로</td><td>2,980.1㎡(2.3%)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>3,012.3㎡(2.3%)</td><td>사회복지시설</td><td>2,141.7㎡(1.7%)</td></tr>
<tr><td></td><td>공공청사</td><td>1,700.0㎡(1.3%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="2">• 제3종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td colspan="2">• 제1종일반주거지역(근린공원, 소공원)
• 제3종일반주거지역(획지, 사회복지시설, 공공청사)
※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="2">• 도로폭원 확장
- 목동동로 : 42m (구역내 3m 확폭)
- 목동로3길 : 18m (구역내 획지1 3m 확폭)
- 목동동로2길 : 18m (구역내 획지1 1.5m 확폭)
• 근린공원 및 소공원 신설
• 사회복지시설 신설</td><td colspan="2">• 도로 폭원확장
- 목동동로 : 42m(구역내 3m확폭)
- 목동로3길 : 18m(구역내 획지1 3m확폭)
- 목동동로2길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭)
• 근린공원 및 소공원 위치 및 면적 변경
• 사회복지시설 위치 변경
• 공공청사 신설</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="2">• 학교환경위생정화구역 내 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 colspan="2">[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]
• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)
• 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설</td><td colspan="2">좌동</td><td>[전층] 공동주택 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">• 50% 이하</td><td colspan="2">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="2">• 기준/허용/상한용적률 : 210%/230%/250% 이하</td><td colspan="2">• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/249.80%/300% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="2">• 최고높이 : 35층 이하
※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층배치구간(목동동로변 폭 72m / 목동로3길변 폭26m)
- 15층 이하
- 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하</td><td colspan="2">• 최고높이 : 41층 이하
※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
• 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m)
- 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하
• 중저층배치구간(목동동로변 폭 44m / 목동로3길변 폭26m)
- 15층 이하
- 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하</td><td>-</td></tr>
</table>

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치	저층부 건축지정선 (2층 이하)	• 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	
	건축한계선	• 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	• 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변: 획지선으로부터 6m	공동주택 부지
		• 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	• 중앙로, 목동로3길변 : 획지선으로부터 6m	사회복지 시설부지
		-	• 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	공공청사 부지
대지 내 공지	전면공지	• 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) • 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) • 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 근린공원, 학교시설변 건축한계선 후퇴부(6m)	공동주택 부지
		• 목동동로, 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(8m)	사회복지 시설부지
		-	• 중앙로, 목동동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	공공청사 부지
	공공 보행통로	• 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거 도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거 도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동로3길변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안" 을 수립	좌동	-
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변 특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거 정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거 도로	• 자전거전용도로 : 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동로3길, 목동남로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

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

주2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

주3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역11 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역11 세부지침도(변경)(안)



4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

■ 교통처리에 관한 계획 결정조서

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

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2. 공공기여에 관한 결정조서

1) 공공기여계획등 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

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

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

■ 교통개선 대책에 따른 시행계획

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

제20조(사업지구의 외부 교통개선대책 수립)

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

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

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

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

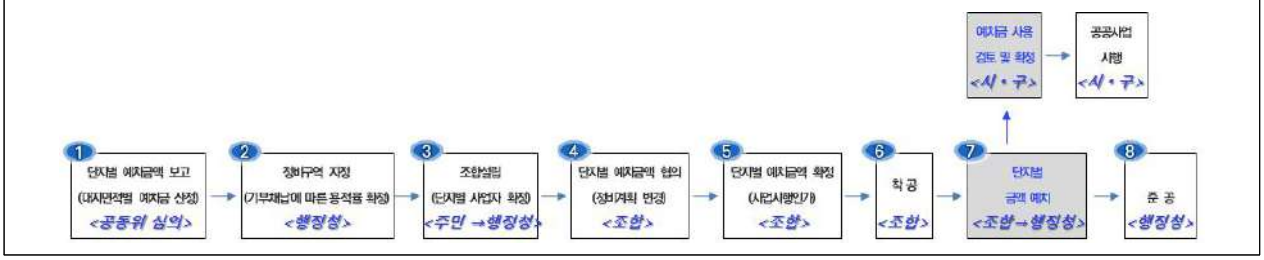
⑤ 사업지구 외부교통개선대책 수립 시 관련지역의 연계교통체계 구축 대책 및 광역교통개선대책이 수립되어 있는 경우에는 그 내용을 반영하여야 한다.

이 하 여 백

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

■ 사업지 외부개선대책 비용부담 세부추진내용

재건축 추진에 따른 예치금 절차



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

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

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

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

■ 사업지 외부 교통개선대책 우선순위 방안

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

■ 목동오거리 지하차도 사업비에 준하는 대체사업에 대한 공공시설 부담계획

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

3. 경미한 사항에 관한 결정조서

1) 법 규정에 의한 경미한 사항 : 변경없음

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

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

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

2) 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 : 변경없음

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

5 지구단위계획 시행지침 : 변경

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

2. 공공부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

Ⅱ

특별계획구역11 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

5 특별계획구역11 세부개발계획 결정도

1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역11	양천구 신정동 325번지 일대	128,668.4	-	128,668.4	-

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
제1종일반주거지역	21,211.3	감) 1,283.3	19,928.0	15.5	-
제3종일반주거지역	107,457.1	증) 1,283.3	108,740.4	84.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
	기 정	변경후		
신정동 325	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,964.5	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,970.4	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,498.5	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,822.8	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,896.9	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	33~36	주간선 도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 확폭
변경	대로	2	73	33~39 (3)	주간선 도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-		
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 확폭 및 연장 변경
변경	중로	2	272	18 (1.5)	집산도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-		
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-		철도와 중복결정, 도로 확폭

※ ( )는 목동11단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33~36m → 33~39m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(1.5m)확폭 및 연접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭

나) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (168)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선

※ ( )는 목동11단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑬	제13어린이 공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
신설	근린-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑬	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근린-⑤	11단지 근린공원	• 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설
소-②	11단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑱	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 감) 10,815.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
⑲	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 감) 7,896.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

3) 공공·문화체육시설 : 변경

가) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	ⓒ	서부여성 발전센터	공공청사	신정동 325 일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
ⓒ	서부여성 발전센터	• 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ • 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 • 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

■ 공공청사 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
신설	ⓒ	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

나) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경
변경				신정동 325 일대					

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 및 건축범위 변경

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
소 계		-	106,177.0	
획지	1	양천구 신정동 325번지 일원	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
	2	양천구 신정동 325-1번지 일원	39,417.4	
	3	양천구 신정동 325번지 일원	2,141.7	사회복지시설
	4	양천구 신정동 325번지 일원	1,700.0	공공청사

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 용도계획

구 분			특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
용도	불허용도 A	공통사항 (공동주택 용지)	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	전층
	지정용도 a	주거지역 (공동주택 용지)	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] • 공동주택 • 주택법에 의한 부대·복리시설

주) 목동11단지아파트 해당 내용만 기재하였음

2) 건축물 밀도계획

가) 건폐율 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1, 2

나) 용적률 계획

구 분		특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
용적률	기준	210% 이하	좌동	획지1, 2
	허용	230% 이하	좌동	
	상한	250% 이하	정비계획 249.80% 이하	
	법적상한	300% 이하	좌동	

다) 높이계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
최고높이 (층수)	• 최고높이 : 41층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	좌동	획지1, 2
	• 저층 배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	
	• 중저층 배치구간 (목동동로변 폭 44m/목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	좌동	

3) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정(변경)조서

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
저층부 건축지정선 (2층이하)	• 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	획지1, 2
건축한계선	• 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 : 획지선으로부터 6m	좌동	
	• 중앙로, 목동로3길변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지3 (사회복지시설)
	• 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지4 (공공청사)

4 기타사항에 관한 결정

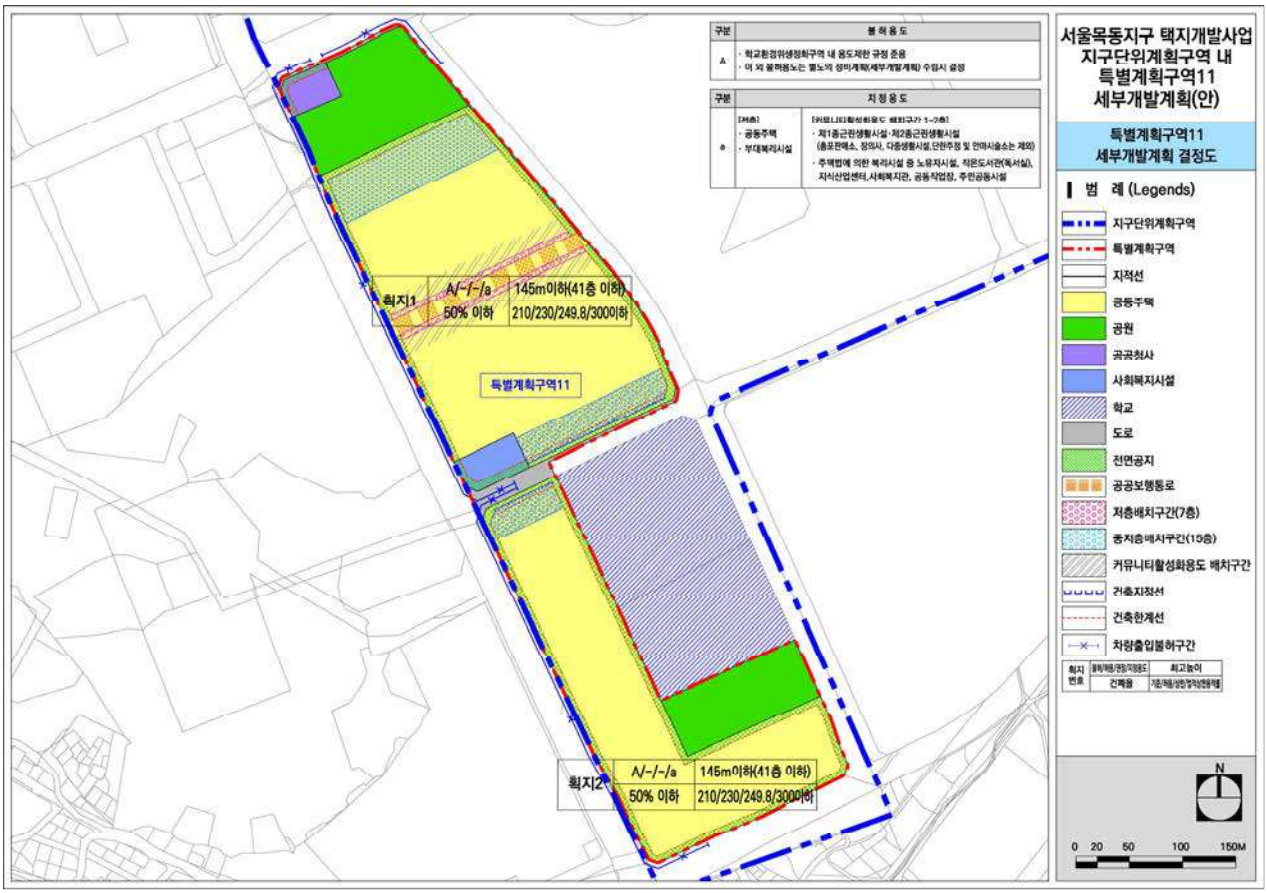
1. 대지 안의 공지 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
전면공지	• 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) • 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 근린공원, 학교시설변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	결정도 참조
	• 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	결정도 참조
	• 중앙로, 목동동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	결정도 참조
공공보행 통로	• 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	좌동	결정도 참조

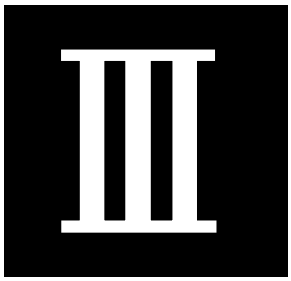
2. 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
차량출입 불허구간	• 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	결정도 참조
단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	결정도 참조
단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	결정도 참조

5 특별계획구역11 세부개발계획 결정도



이 하 여 백



정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 목동11단지 아파트는 1988년 사용승인 후 37년이 경과되었으며, 지난 2024년 2월 7일 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

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

2) 계획의 범위

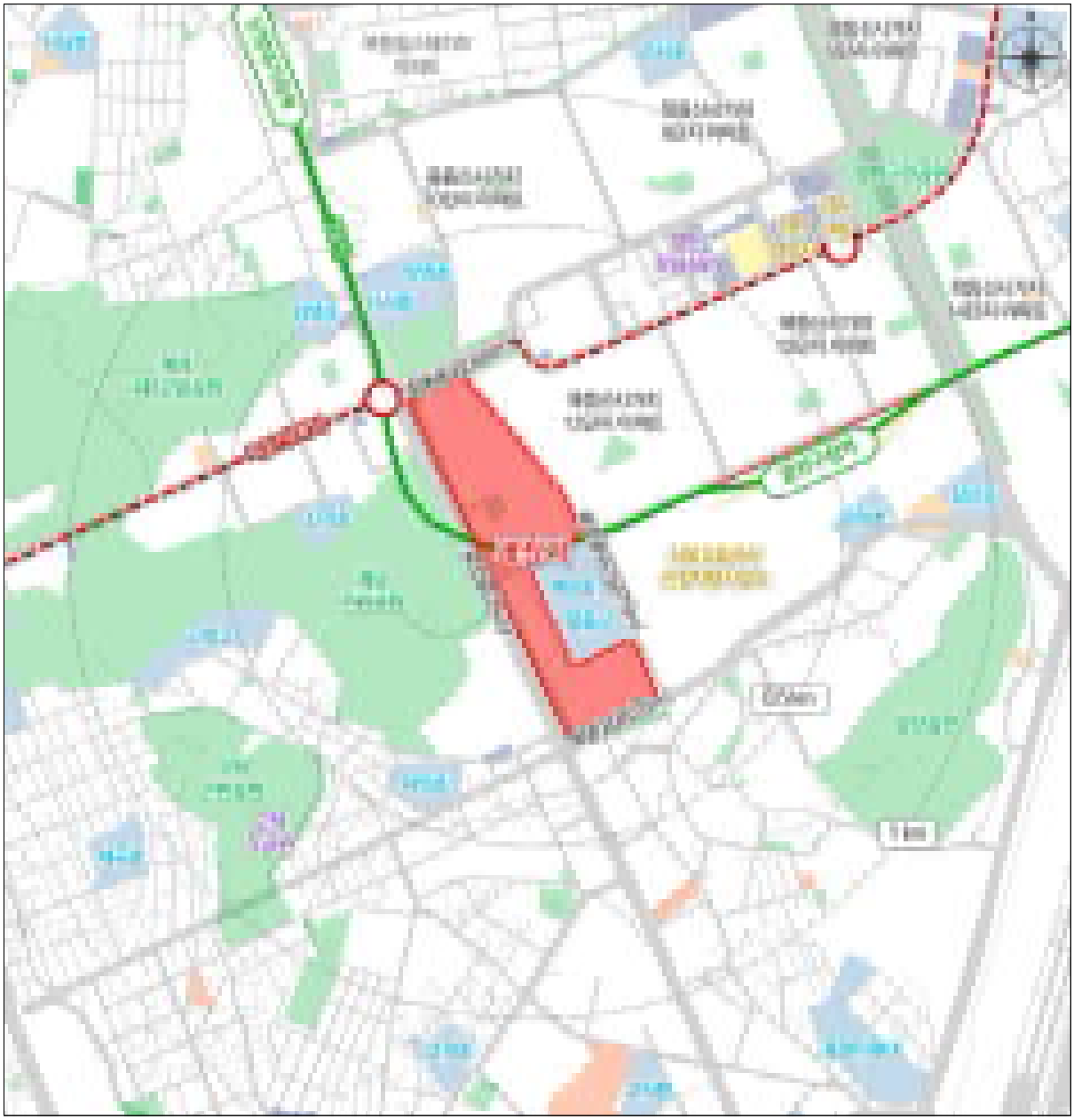
가) 공간적 범위

- 위 치 : 양천구 신정동 325번지 일대
- 면 적 : 128,668.4㎡

나) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 목동11단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도



3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1988. 10. 06.	• 목동11단지 아파트 준공	
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2024. 02. 07.	• 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2024. 02. 25.	• 목동11단지 주민설명회	-
2024. 02. 29.	• 목동11단지 재건축 신속통합기획 자문사업 접수	-
2024. 10. 31.	• 목동11단지 재건축 신속통합기획 자문사업 보완자료 제출	-
2024. 12. 17.	• 목동11단지 신속통합기획 1차 자문	-
2025. 02. 19.	• 목동11단지 신속통합기획 1차 자문 조치계획 제출	-
2025. 02. 28.	• 목동11단지 정비계획 입안 접수	-
2025. 03. 13.	• 목동11단지 주민공람공고(공람기간 : '25.3.13. ~ 4.14.)	양천구공고 제2025-558호
2025. 03. 18.	• 목동11단지 주민설명회	-
2025. 04. 08.	• 목동11단지 신속통합기획 2차 자문	-
2025. 04. 11.	• 구의회 의견청취(결과 : 원안동의)	-
2025. 05. 12.	• 목동11단지 신속통합기획 2차 자문 조치계획 제출	-
2025. 05. 20.	• 목동11단지 신속통합기획 3차 자문	-
2025. 06. 23.	• 목동11단지 신속통합기획 3차 자문 조치계획 제출	-
2025. 07. 02.	• 심의 상정 요청(양천구 → 서울시)	-
2025. 09. 01.	• 서울시 도시계획(수권분과)위원회 심의 : 수정가결	-

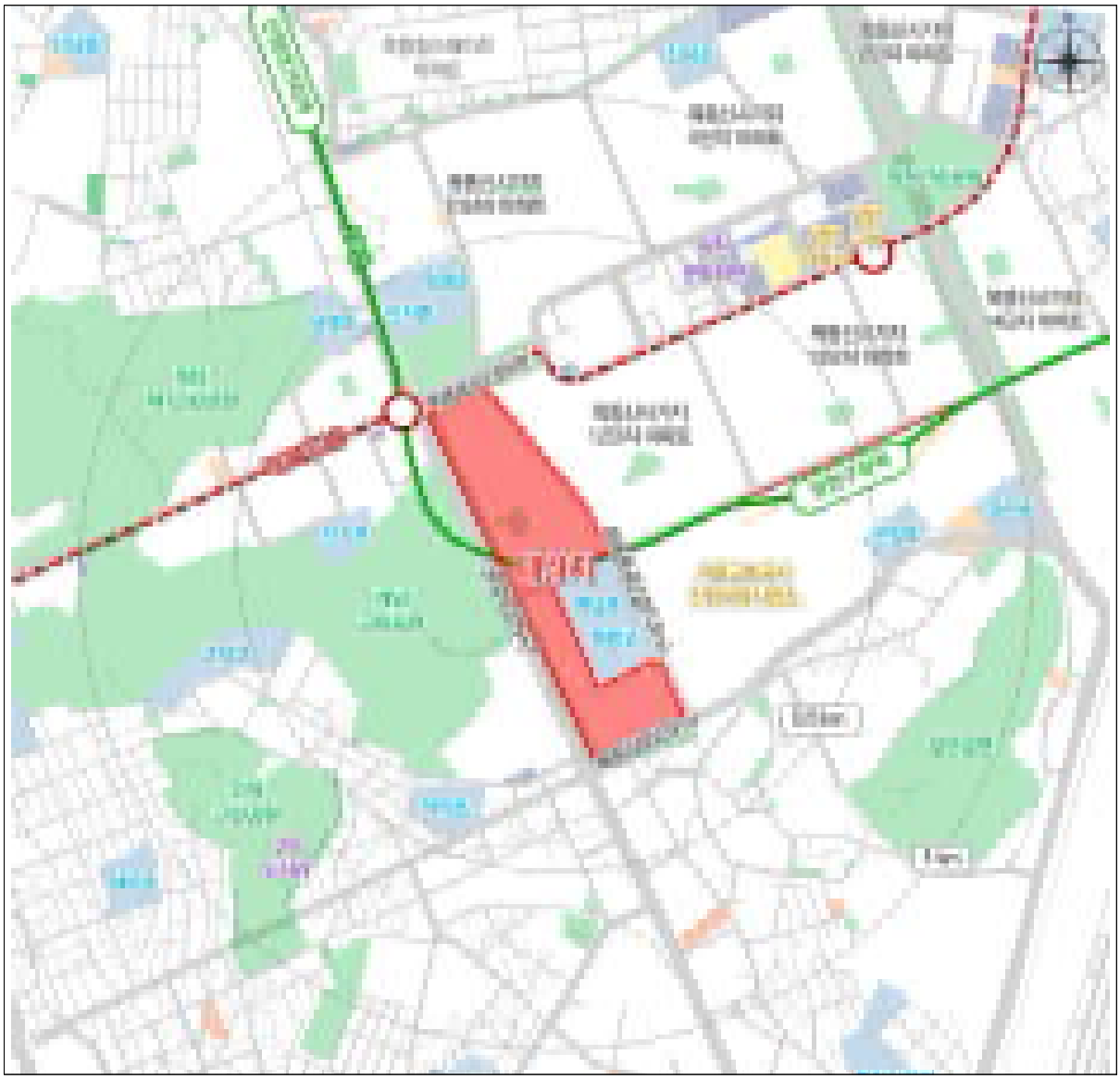
2. 현황분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

- 대상지는 인근으로 대규모 아파트단지가 입지하고 있으며, 지하철 2호선 양천구청역이 약 500m 거리에 위치하고 있음
- 또한, 대상지 주변으로 계남 근린공원, 신트리공원, 초·중·고등학교, 공공시설 등이 약 1km 거리 내에 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임

■ 위치도



2) 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제1종·제3종 일반주거지역	-	공원	1개소 (2,498.5㎡)	-	-
			경관녹지	2개소 (18,712.8㎡)		
			사회복지시설	1개소 (2,141.7㎡)		
			도로	1개소 (1,268.5㎡)		
			도시철도	1개소 (168m)		

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비 고
				소계	국유지	시유지	구유지	
	면적(㎡)	128,668.4	104,046.9	24,621.5	-	1,268.5	23,353.0	-
	필지수	7	2	5	-	1	4	-

건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	24	24	-	19	19	-	5	5	-	-
	호 수	1,659	1,659	-	1,595	1,595	-	64	64	-	

거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,595	830	765	3,908	2,034	1,874	1,639	1,638	1	-	-

주1) ( )는 구역 내 면적임

가) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		총 건축물 동수	노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	24	95.8(23/24)	24	23	-	-
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	24	95.8(23/24)	24	23	-	-
	기타구조(연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	24	95.8(23/24)	24	23	-	-
	30년 미만	1	0(0/24)	1	-	-	-
	30 ~ 39년	23	100.0(23/24)	23	23	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	24	95.8(23/24)	24	23	-	-
	유허가	24	100.0(23/24)	24	23	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

■ 건축물 노후·불량 현황도



나) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
12.44	128,668.4	160	-	125	35	-

주)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제2조에 따라 산정

■ 건축물 호수밀도 현황도



다) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0	24	24	-

■ 건축물 주택 접도율 현황도



라) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	7	128,668.4	-	-	-
주거지역	7	128,668.4	-	-	-

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

3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2022)

(1) 미래상

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

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

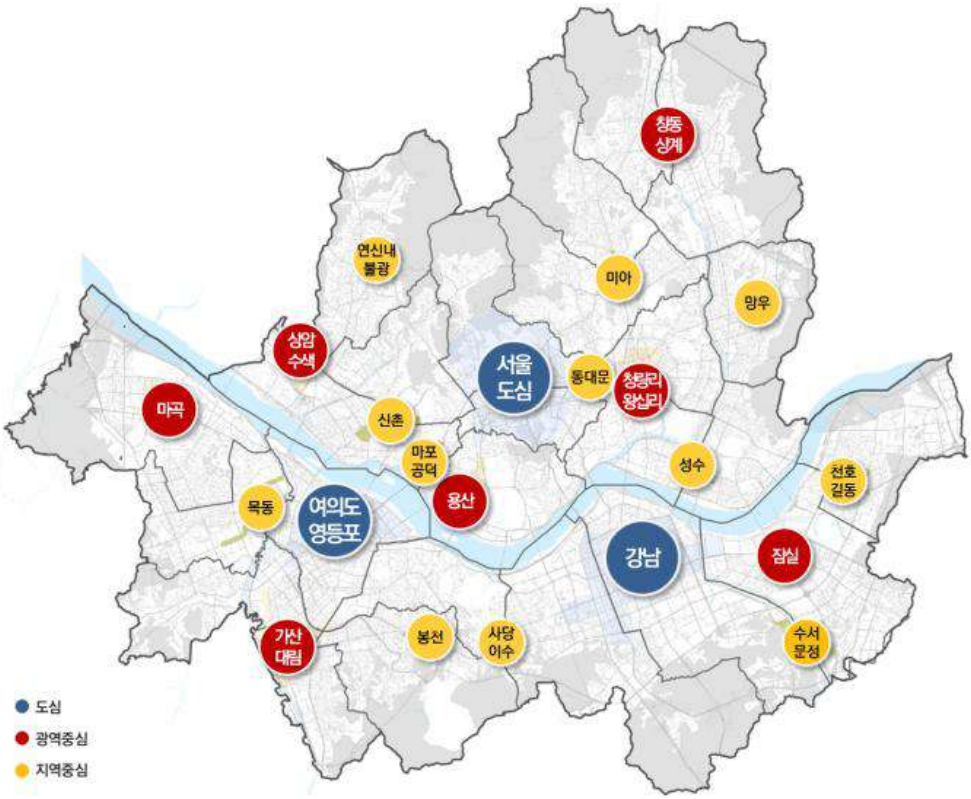
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 → 대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	➜	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

(2) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

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

(3) 중심지체계

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



[서울시 중심지 체계]

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

(4) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

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

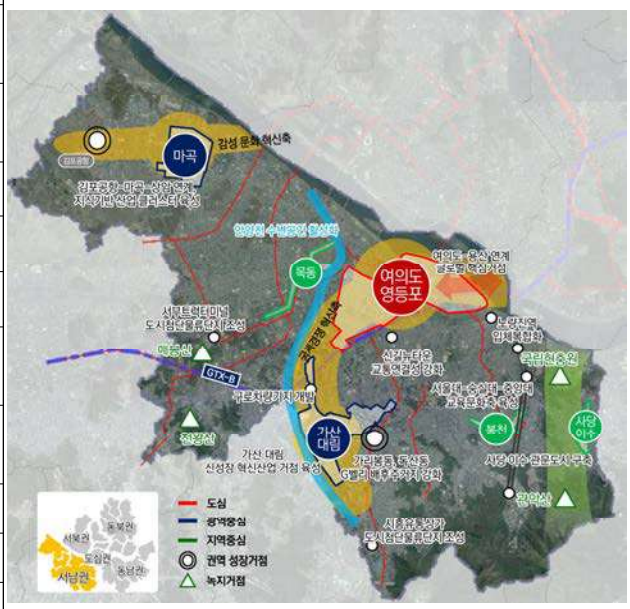


[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

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



[서남권 발전구상]

나) 2030 서울생활권계획(양천구)(2018)

(1) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표

지역주민과 함께 만든 미래상

"사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권"

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

(2) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축





목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성



목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

전략 7 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성

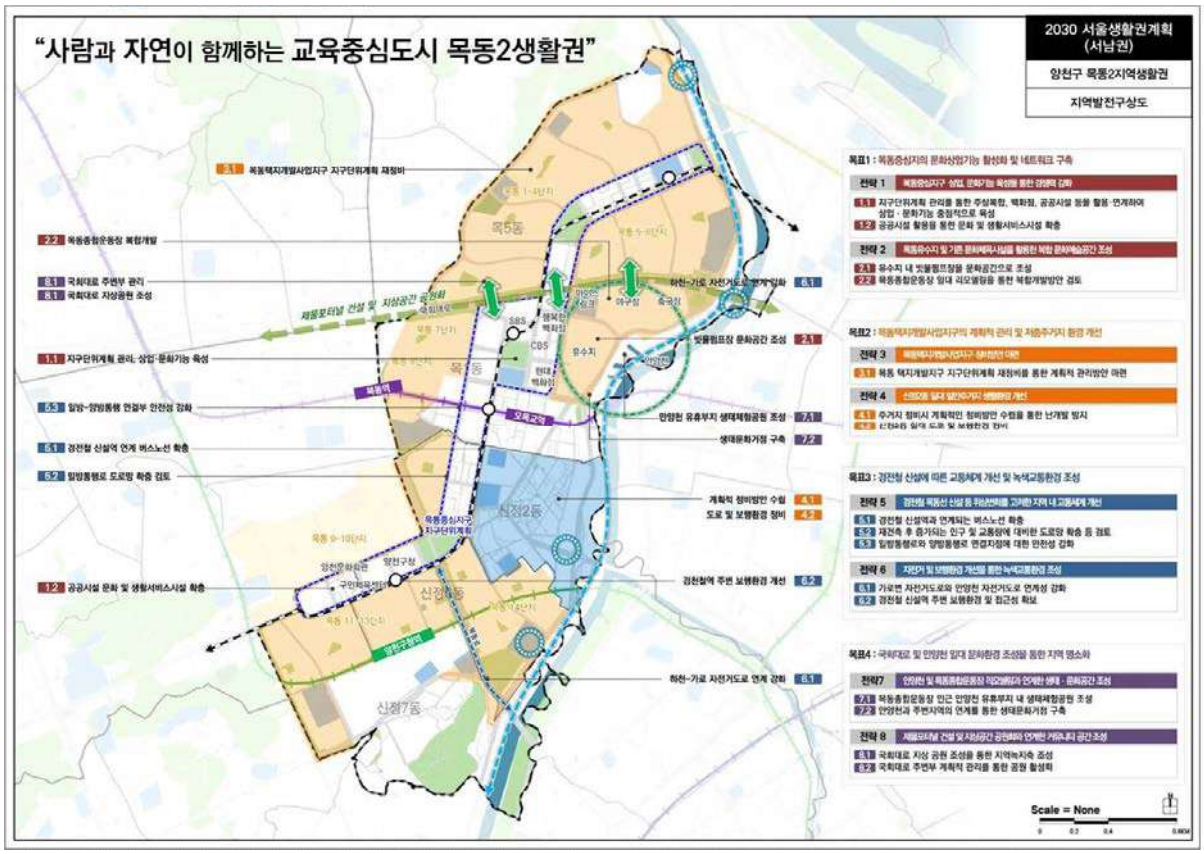
- **목동종합운동장 인근 안양천 유휴부지 내 생태체험공원 조성**
  - 안양천 유휴부지 내 텃밭, 놀이시설 등 야외체험공간 조성
  - 영학정(국궁장)을 활용한 체험프로그램 개발
- **안양천과 주변지역의 연계를 통한 생태문화거점 구축**
  - 목동종합운동장 리모델링 계획 시 안양천과 연계한 외부공간계획 수립 검토
  - 현재 테니스장, 공영주차장 등으로 이용되는 유수지는 문화복합공간으로 조성 검토
  - 경전철역 및 상업지역과 안양천을 연계하는 오픈스페이스(공공보행통로) 조성하여 통경축 확보 및 보행환경 정비
  - 보행축 인접건축물의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

전략 8 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성

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



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



다) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

(1) 서남권 주거지 중점계획 방향

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

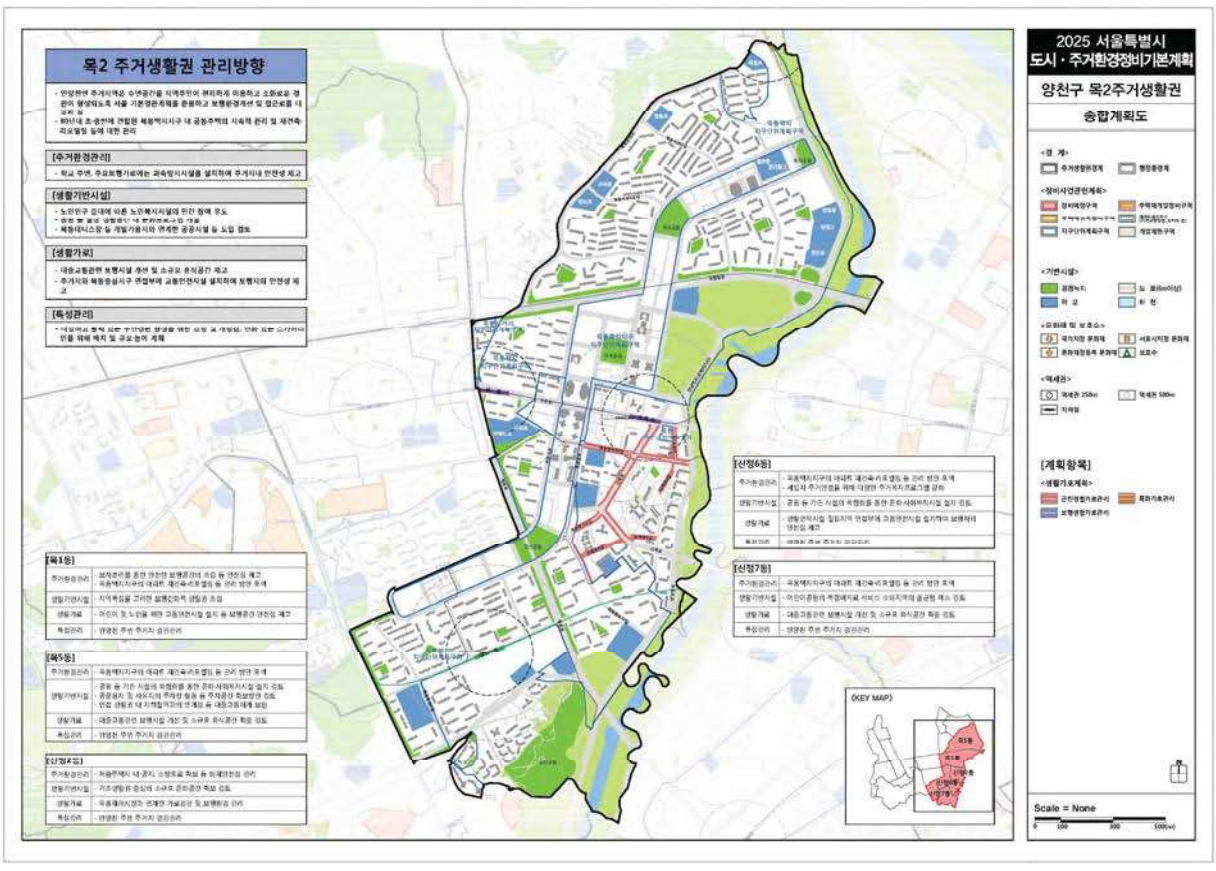
(2) 양천구 중점 계획방향

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

(3) 목2 주거생활권 관리방향

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

■ 목2 주거생활권 종합계획도



라) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

(1) 사업개요

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

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

[노선도 - 목동선]



4) 도시관리계획 현황

■ 도시관리계획 현황도



이 하 여 백

5) 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

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

6) 대상지 현황분석

가) 입지여건

- 대상지는 인근으로 대규모 아파트단지가 입지하고 있으며, 지하철 2호선 양천구청역이 약 500m 거리에 위치하고 있음

나) 대상지 및 주변개발 현황

- 인접한 목동 신시가지 아파트단지(1~14단지) 모두 안전진단 통과로 재건축 추진이 예상됨

7) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

- 대상지는 지하철 2호선 양천구청역 역세권으로부터 반경 500m에 입지하고 있으며, 향후 서울 경전철 목동선이 대상지 북측으로 개통이 예정되어 있어 대중교통 이용이 용이함
- 또한, 대상지 주변으로 계남 근린공원, 신트리공원, 초·중·고등학교, 공공시설 등이 약 1km 거리 내에 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임
- 대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

나) 개발전망 분석

- 계남 근린공원, 신트리공원, 지하철역 등 주거환경의 뛰어난 입지요건을 갖추고 있으며, 인접한 목동12단지 아파트 역시 재건축사업을 추진 중임
- 대상지를 비롯하여 목동 신시가지 아파트가 모두 재건축 가능시기가 도래함에 따라 대상지의 재건축사업 완료시 지역 일대의 노후주거지 이미지를 탈피하여 자연경관과 어우러지는 명품 주거단지로 변모할 것으로 판단됨

8) 종합분석

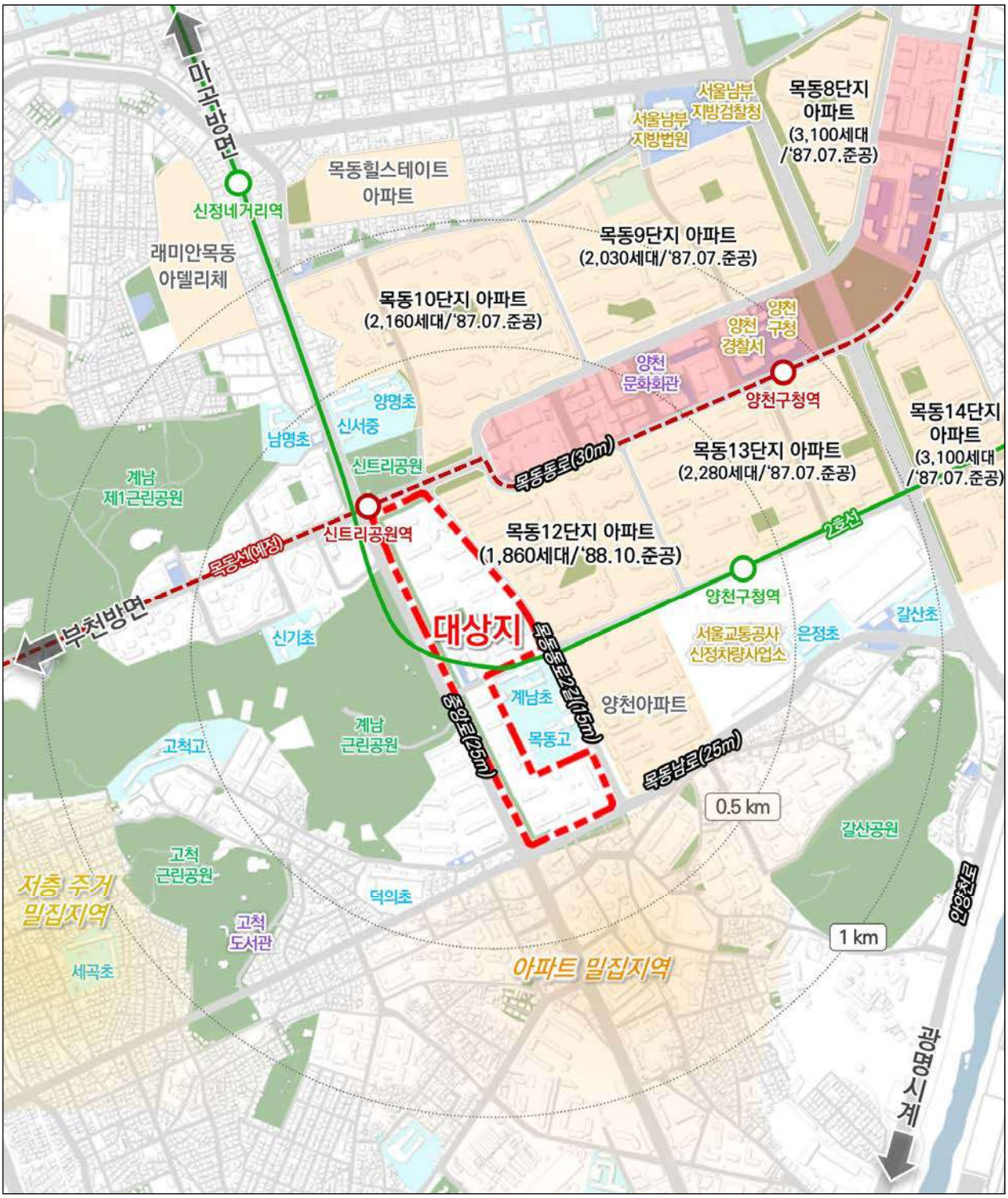
가) 현황종합분석

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

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도


마곡방면
신정네거리역
래미안목동
아델리체
목동힐스테이트
아파트
목동10단지 아파트
(2,160세대/'87.07.준공)
목동9단지 아파트
(2,030세대/'87.07.준공)
서울남부
지방검찰청
서울남부
지방법원
목동8단지
아파트
(3,100세대
/'87.07.준공)
양천
양천 구청
경찰서
양천
문화회관
양천구청역
양명초
남명초
신서중
신트리공원
목동동로(30m)
목동13단지 아파트
(2,280세대/'87.07.준공)
목동14단지
아파트
(3,100세대
/'87.07.준공)
계남
제1근린공원
목동선(예정)
신트리공원역
목동12단지 아파트
(1,860세대/'88.10.준공)
2호선
양천구청역
부천방면
대상지
신기초
서울교통공사
신정차량사업소
은정초
갈산초
목동중앙로2길(15m)
중앙로(25m)
계남초
양천아파트
목동고
고척고
계남
근린공원
목동남로(25m)
0.5 km
갈산공원
고척
근린공원
저층 주거
밀집지역
덕의초
고척
도서관
1 km
양천로
세곡초
아파트 밀집지역
광명시계

3. 계획의 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 현황여건 및 목동택지지구 내 재건축사업이 추진중인 목동12단지아파트와 기 건축된 아파트 단지와의 연계성을 고려한 토지이용구상
- 재건축사업에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보(계획 세대수를 고려 공원·녹지 확보기준에 부합하는 녹지공간 확보)
- 단지 내부를 가로지르는 동·서방향의 공공보행통로와 남북을 연결하는 단지 내 보행로를 통한 보행 친화적 공간 조성
- 목동남로변 생활가로와의 연계성을 고려한 앵커형 상가, 양천구청에서 계남근린공원으로 이어지는 목동로3길변 연도형 상가 배치
- 계남근린공원과 연계된 중앙로 활성화를 위한 근린생활시설 및 주민공동시설 배치
- 대상지 남측 학교시설(계남초, 목동고, 봉영여중)의 일조권에 대응하는 단지 계획

■ 토지이용구상도

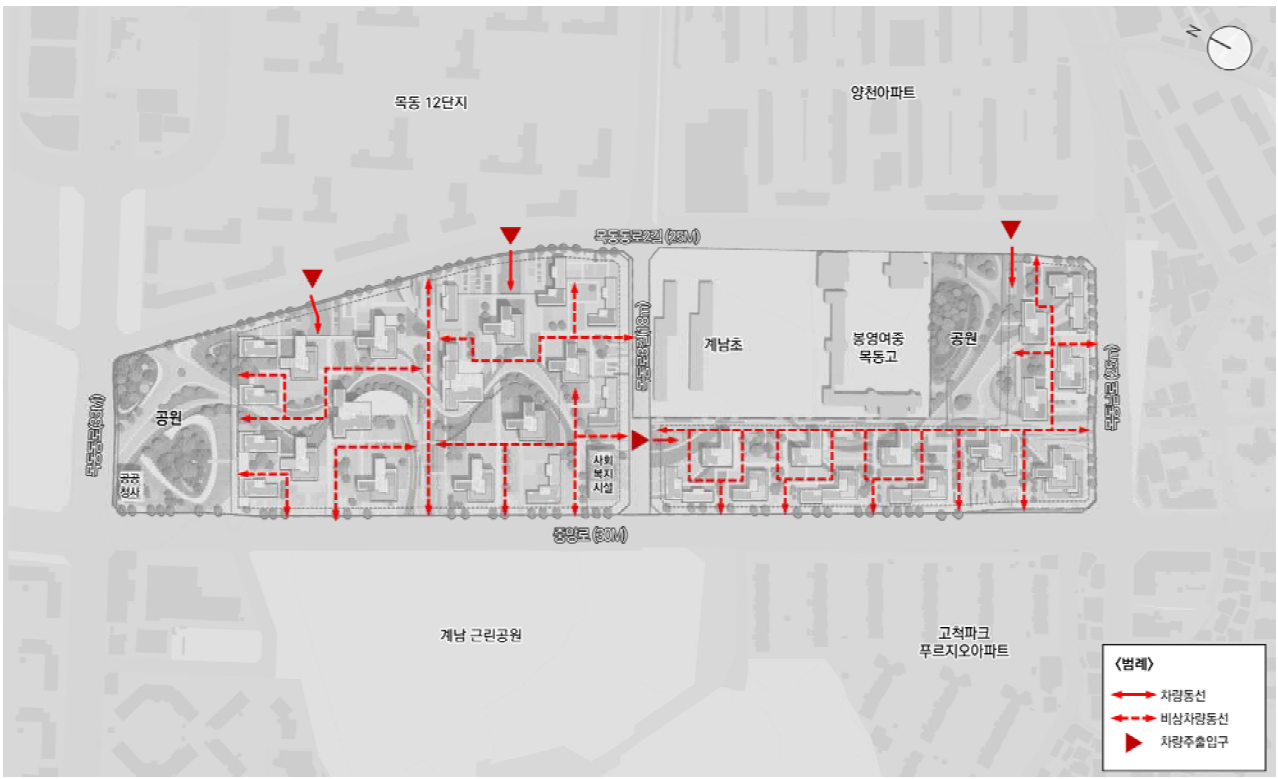


2) 교통처리구상

가) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려 북측 목동동로 3m 확폭(36m → 39m)
- 인접하여 재건축이 진행될 예정인 목동12단지 사이도로인 목동동로2길 각각 1.5m 확폭(15m → 18m)
- 단지 내부를 가로지르는 목동로3길 단지 내 3m 확폭(15m → 18m(3m))
- 목동로3길로 인해 2개의 단지로 나뉘어 북측 남측 차량 진출입구 각 2개소(총 4개소) 조성
- 북측 획지1의 경우 중앙로변 경사로 인해 단지 내 데크 하부 주차장 사용을 위한 목동동로2길변 차량 진출입구 2개소 조성
- 남측 획지2의 경우 학교시설 및 신설 공원 등에 의하여 차량 진출입구를 목동동로2길과 목동로3길변 각 1개소 조성

■ 차량동선계획



나) 보행동선구상

- 대상지는 목동 12단지 아파트 공공보행통로와 계남 근린공원의 연계성을 고려하여 동·서축의 공공보행통로(15m) 조성
- 보도폭이 협소해 보행통행이 불편한 목동동로2길 및 목동로3길 보행공간 확폭(보도형 전면공지 포함)
  - 목동동로2길: 3m → 6.75m
  - 목동로3길: 3m → 5.0m
- 대상지 북측과 남측 신설 공원과의 보행연속성을 고려한 내부 보행동선계획 수립
- 중앙로에서 커뮤니티시설 이용이 편리한 동선 및 배치계획
- 인접 학교시설(계남초, 봉영여중, 목동고)과의 접근성 증진을 위한 내부 보행동선계획(학교가는 길) 수립

■ 보행동선계획



3) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

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

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

※ 출처 : 2030 서울도시기본계획

4) 개발 기본구상

가) 기본구상

- 대상지는 재건축 정밀안전진단 결과 재건축 판정을 받은 지역으로 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 도모하고 친환경 고밀 주거단지를 조성하고자 함
- 대상지 여건을 고려 구로구와의 경계에 있는 목동11단지의 상징적인 관문 역할 수행을 위한 초고층(41층) 개발
- 대상지 여건상 기반시설 추가확보가 어려운 만큼 공공주택 건립 최대화

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

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

2) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	목동 11단지 아파트 재건축 정비구역	양천구 신정동 325번지 외 6필지	-	증) 128,668.4	128,668.4	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,595세대 계획 : 2,679세대 증) 1,084세대	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

■ 정비구역 결정도



이 하 여 백

3) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		128,668.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	22,491.4	17.5	-
	근린공원	11,540.6	9.0	-
	소공원	7,970.7	6.2	-
	도로	2,980.1	2.3	-
기타시설	소 계	3,841.7	3.0	-
	사회복지시설	2,141.7	1.7	노인복지시설
	공공청사	1,700.0	1.3	여성발전지원센터
획 지	소 계	102,335.3	79.5	-
	획지1 (A19-①)	62,917.9	48.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A20-①)	39,417.4	30.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 토지이용계획(안)도



4) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

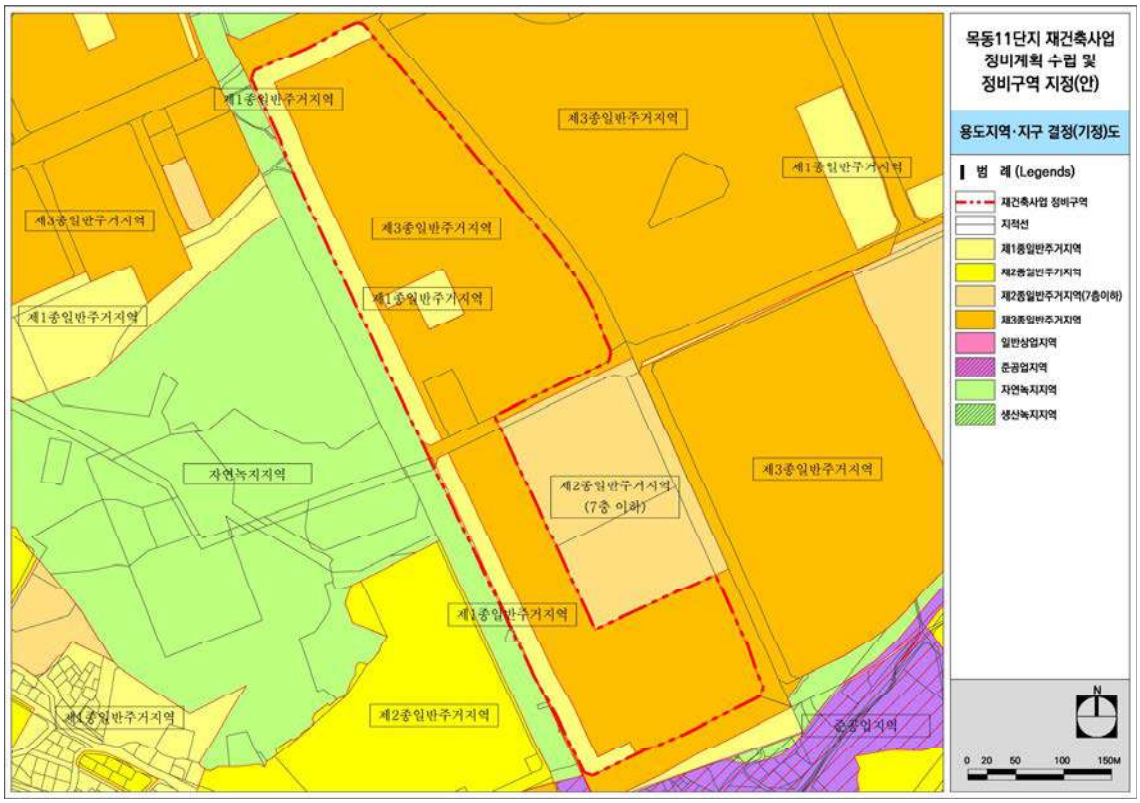
구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
제1종일반주거지역	21,211.3	감) 1,283.3	19,928.0	15.5	-
제3종일반주거지역	107,457.1	증) 1,283.3	108,740.4	84.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

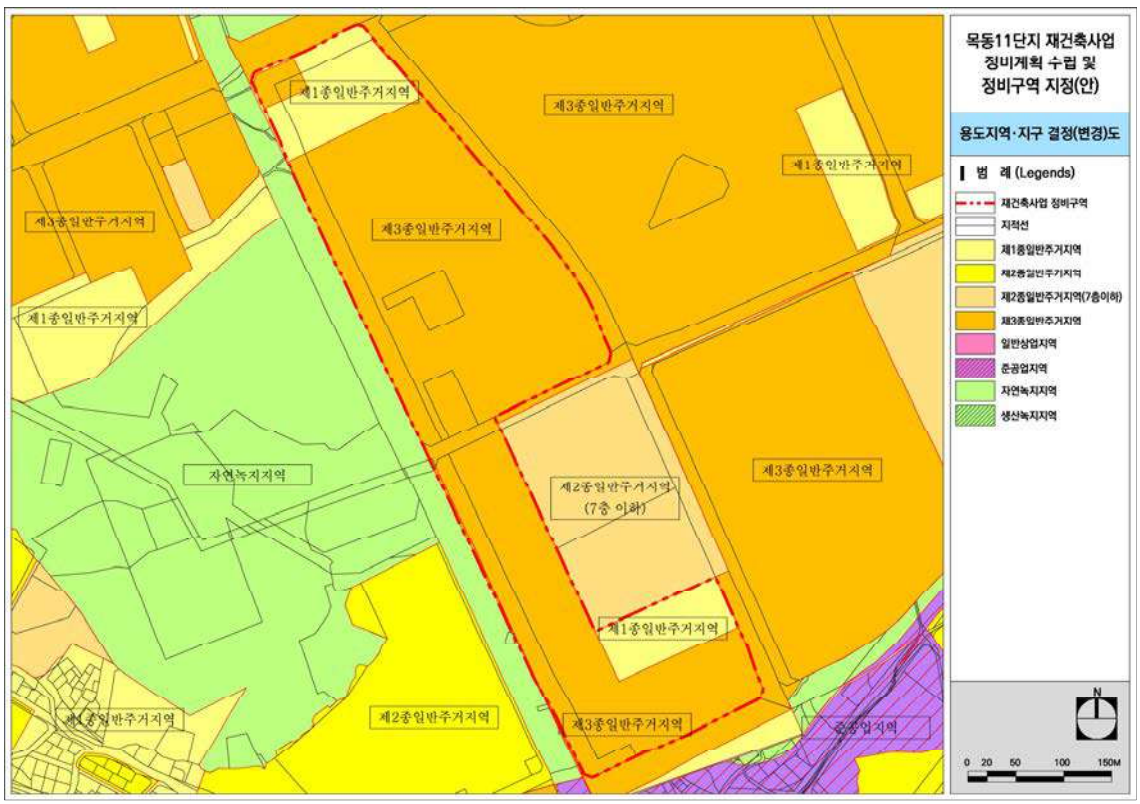
위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
	기 정	변경후		
신정동 325	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,964.5	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,970.4	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,498.5	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,822.8	• 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,896.9	• 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	33	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭
변경	대로	2	73	33~39 (3)	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-		
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭 및 연장 변경
변경	중로	2	272	18.0 (1.5)	집산도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-		
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-		철도와 중복결정, 도로확폭

※ ( )는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33m → 33~39m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(1.5m)확폭 및 연접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로(3m)확폭

(2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (168)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선

※ ( )는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

나) 공간시설 : 변경

(1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑬	제13어린이 공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
신설	근린-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑬	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근린-⑤	11단지 근린공원	• 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설
소-②	11단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설

(2) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑱	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 10,815.9㎡ → - 감) 10,815.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
⑲	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 7,896.9㎡ → - 감) 7,896.9㎡	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

다) 공공·문화체육시설 : 변경

(1) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	ⓒ	서부여성 발전센터	공공청사	신정동 325 일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
ⓒ	서부여성 발전센터	• 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ • 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 • 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

■ 공공청사 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
신설	ⓒ	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

(2) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3 신정동 325 일대	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경

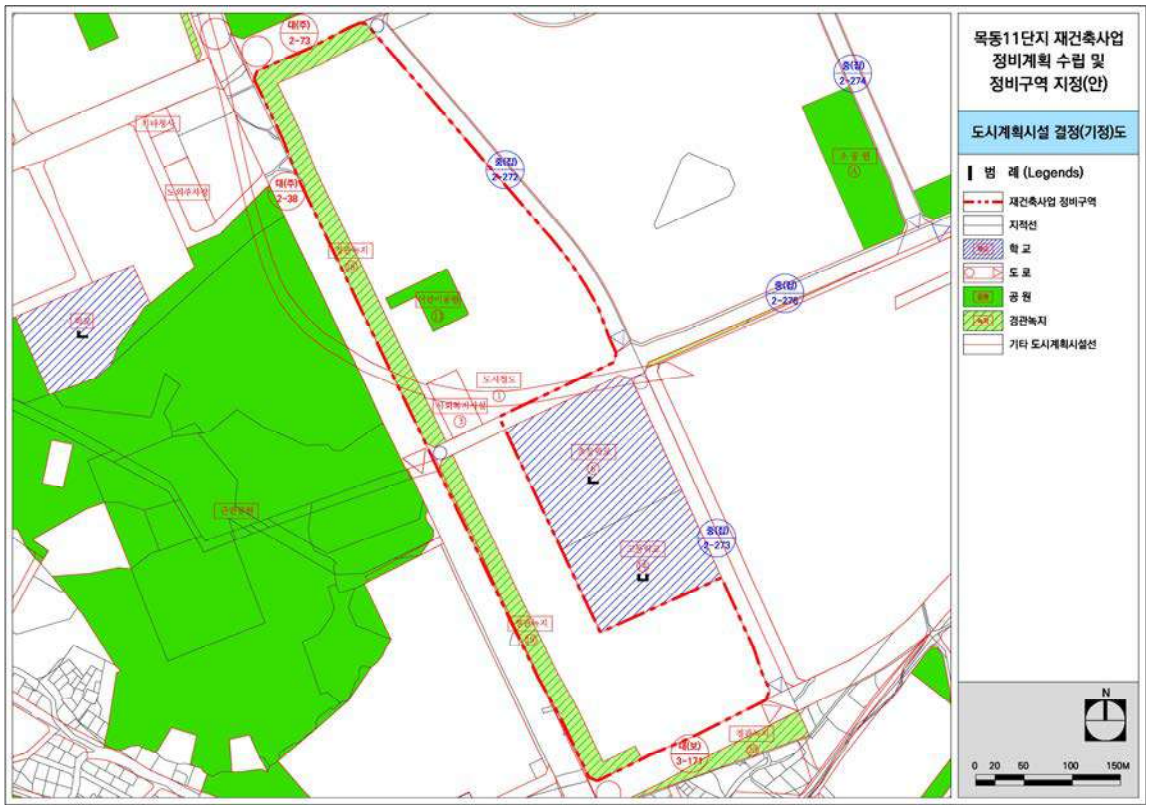
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 및 건축범위 변경

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



6) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

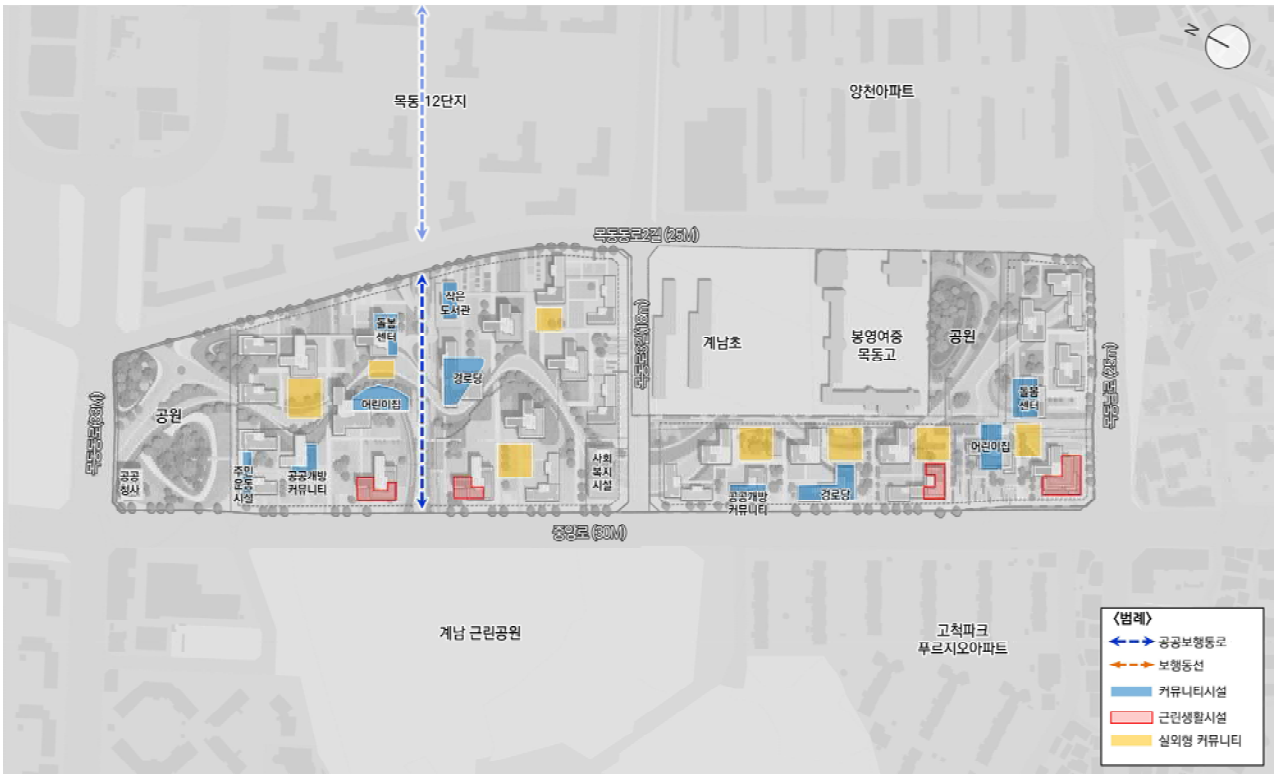
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나) 계획내용

구 분		획지 1		획지2		비고
		법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	725.0	750.0	330.0	400.0	개방
	어린이집	725.0	800.0	330.0	400.0	개방
	작은 도서관	298.0	300.0	158.0	200.0	개방
	주민운동시설	-	1,150.0	-	600.0	-
	다함께돌봄센터	66.0	500.0	66.0	250.0	개방
	공공개방시설	-	700.0	-	300.0	개방
	어린이 놀이터	-	1,657.0	-	900.0	-
	주민공동시설	-	2,500.0	-	1,500.0	-
부대시설	관리사무소	93.4	180.0	50.35	120.0	-
	경비실	-	100.0	-	100.0	-
복리시설	근린생활시설 등	-	500.0	1,000.0	1,000.0	-

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

■ 공동이용시설 설치 계획도



7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	목동11단지 아파트 재건축 정비구역	128,668.4	획지1 (A19-①)	62,917.9	신정동 325번지 외 6필지	24	-	-	24	-	-
			획지2 (A20-①)	39,417.4							

8) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역11로 목동11단지 재건축 사업을 위해 세부개발계획을 수립하고「도시 및 주거환경정비법」제8조 및 9조에 의하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 지구단위계획 및 세부개발계획에 관한 사항은 Ⅰ.도시관리계획 결정(변경) [서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획] 및 Ⅱ.특별계획구역11 세부개발계획 결정(안) 참고

이 하 여 백

9) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">신설</td><td rowspan="4">목동11단지
아파트
재건축
정비구역</td><td rowspan="4">128,668.4</td><td>획지1
(A19-①)</td><td>62,917.9</td><td rowspan="4">신정동
325번지
외 6필지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>249.80
이하</td><td>300이하
(299.90
이하)</td><td>145m이하
(41층이하)</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td>획지2
(A20-①)</td><td>39,417.4</td><td rowspan="2">사회복지시설</td><td rowspan="2">50
이하</td><td colspan="2" rowspan="2">250이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지3
(A19-②)</td><td>2,141.7</td></tr>
<tr><td>획지4
(A19-③)</td><td>1,700.0</td><td>공공청사</td><td>50
이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">• 주택공급계획 : 2,679세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 73.0%
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수
(세대)</th><th rowspan="2">일반분양</th><th colspan="3">공공주택</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr>
<tr><th>계</th><th>국민주택규모</th><th>기부채납</th></tr>
<tr><td>계</td><td>2,679</td><td>2,327</td><td>352</td><td>286</td><td>66</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>851</td><td>597</td><td>254</td><td>201</td><td>53</td><td>31.8</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,106</td><td>1,008</td><td>98</td><td>85</td><td>13</td><td>41.2</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>722</td><td>722</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>27.0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="11">• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 210% → 허용용적률 230% (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전)
• 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화
- 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률×[1 + (1.3 × 가중치 ×α토지) + (1.0× α공공주택) + (1.0× α사회복지시설) + (1.0× α공공청사)]
= 230%×[1+(1.3×1×0.0379)+(1.0×0.0107)+(1.0×0.0139)+(1.0×0.0122)]
= 249.80% → 상한용적률 249.80%
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 상한용적률 249.80% → 법적상한용적률 300%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">• 건축지정선 및 건축한계선 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>저층부 건축지정선
(2층이하)</td><td>• 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m</td><td rowspan="2">도면
참조</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>• 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m
• 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 : 획지선으로부터 6m</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

나) 용적률 산정

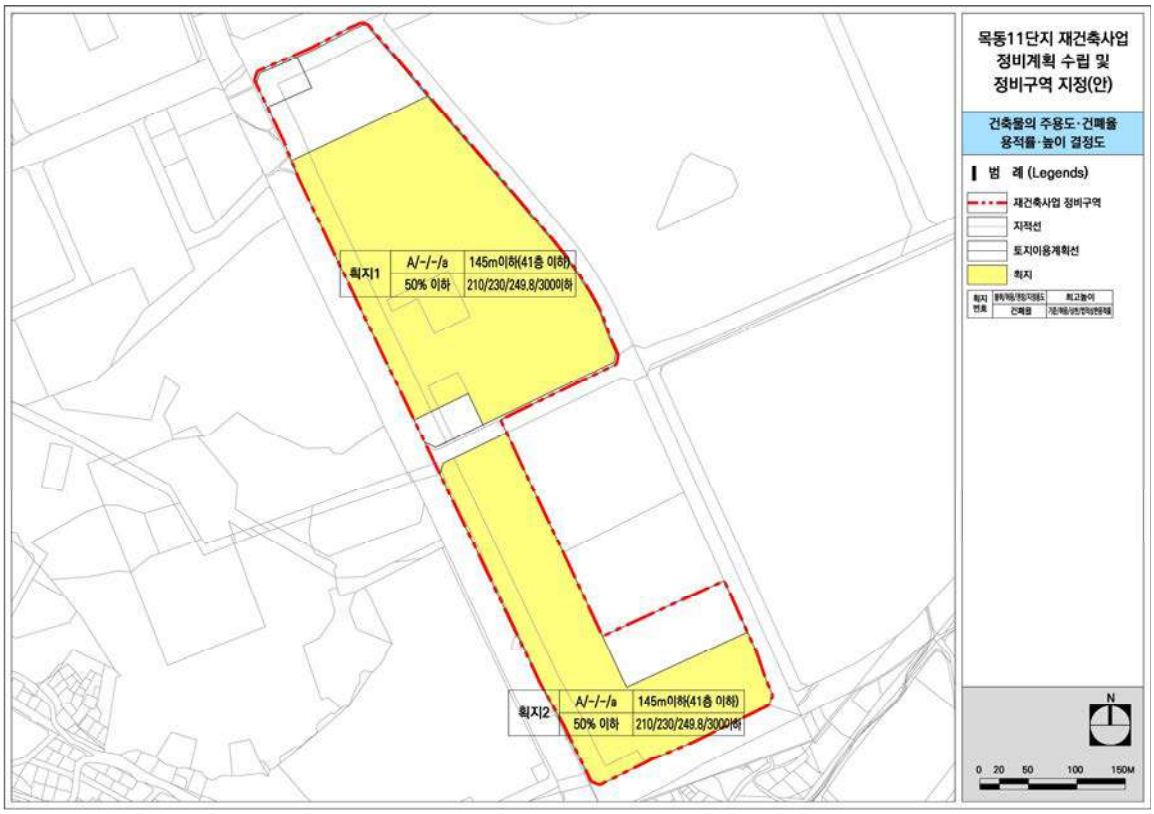
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택등)</td><td colspan="5">정비기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">새로
설치되는
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내
용도폐지 되는
정비기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="3">토지</td><td rowspan="2">현금·
건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>기타시설</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td>128,668.4㎡</td><td>102,335.3㎡</td><td>29,969.7㎡</td><td>22,491.4㎡</td><td>1,700.0㎡</td><td>2,090.5㎡</td><td>3,687.8㎡</td><td>4,338.0㎡</td><td>18,141.8㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 순부담 면적
= 새로 설치하는 공공시설 등 제공면적 - 새로이 설치되는 정비기반시설내 국공유지 면적
- 획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 29,969.7㎡ - 4,338.0㎡ - 18,141.8㎡ = 7,489.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설등
부지(토지)
면적</td><td colspan="9">• 정비기반시설 등 면적 : 24,191.4㎡
= 도로 2,980.1㎡ + 공원 : 19,511.3㎡, 공공청사 : 1,700.0㎡
• 건축물 기부채납(공공주택) 토지지분 면적 : 2,090.5㎡
= 건축연면적(지상&지하) ÷ 전체연면적 × 주택용지면적
- 전용59㎡ : (4,324.27㎡ + 3,320.98㎡) ÷ 504,322.47㎡ × 102,335.3㎡ = 1,551.35㎡
- 전용84㎡ : (1,502.67㎡ + 1,154.14㎡) ÷ 504,322.47㎡ × 102,335.3㎡ = 539.11㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
환산부지</td><td colspan="9">• 건축물 환산부지 = 건축연면적(지상&지하) × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배)
① 공공주택 환산부지 면적 : 1,071.0㎡
- 전용59㎡ : (4,324.27㎡ × 2,082,273원 + 3,320.98㎡ × 930,909원) ÷ 15,090,003원 = 801.58㎡
- 전용84㎡ : (1,502.67㎡ × 1,990,682원 + 1,154.14㎡ × 930,909원) ÷ 15,090,003원 = 269.43㎡
② 사회복지시설(노인복지센터) 환산부지 = 사회복지시설 건립비 + 설계비 + 감리비 ÷ 부지가액 = 1,396.7㎡
- (5,000.00㎡ × 3,990,909원 + 899,950,000원 + 221,495,455원) ÷ 15,090,003원 = 1,396.7㎡
③ 공공청사(복합청사) 환산부지 = 공공청사 건립비 + 설계비 + 감리비 ÷ 부지가액 = 1,220.1㎡
- (5,000.00㎡ × 3,486,364원 + 786,175,000원 + 193,493,182원) ÷ 15,090,003원 = 1,220.1㎡
※ 2024「주택법」분양가상한제 기본형건축비
: 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,290,500원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,082,273원/㎡
: 전용 84㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,189,750원의 부가세 10% 제외 금액 = 1,990,682원/㎡
※ 2024「주택법」분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,024,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 930,909원/㎡
※ 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
: 노인복지센터 건축비 : 2,000㎡~5,000㎡ 신축 건축비 4,390,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 3,990,909/㎡
: 복합청사 건축비 : 4,000㎡~10,000㎡ 신축 건축비 3,835,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 3,486,364원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="9">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)+(1.0×α건축물)+(1.0×α건축물)]
= 230%×[1+(1.3×1×0.0379)+(1.0×0.0107)+(1.0×0.0139)+(1.0×0.0122)]
= 249.80% → 상한용적률 249.80%
※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 3,802.1㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0379
α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,071.0㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0107
α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,396.7㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0139
α건축물(공공청사) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,220.1㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0122</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="9">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="5">• 법적상한용적률 = 300% 이하</td><td colspan="4">• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 사항

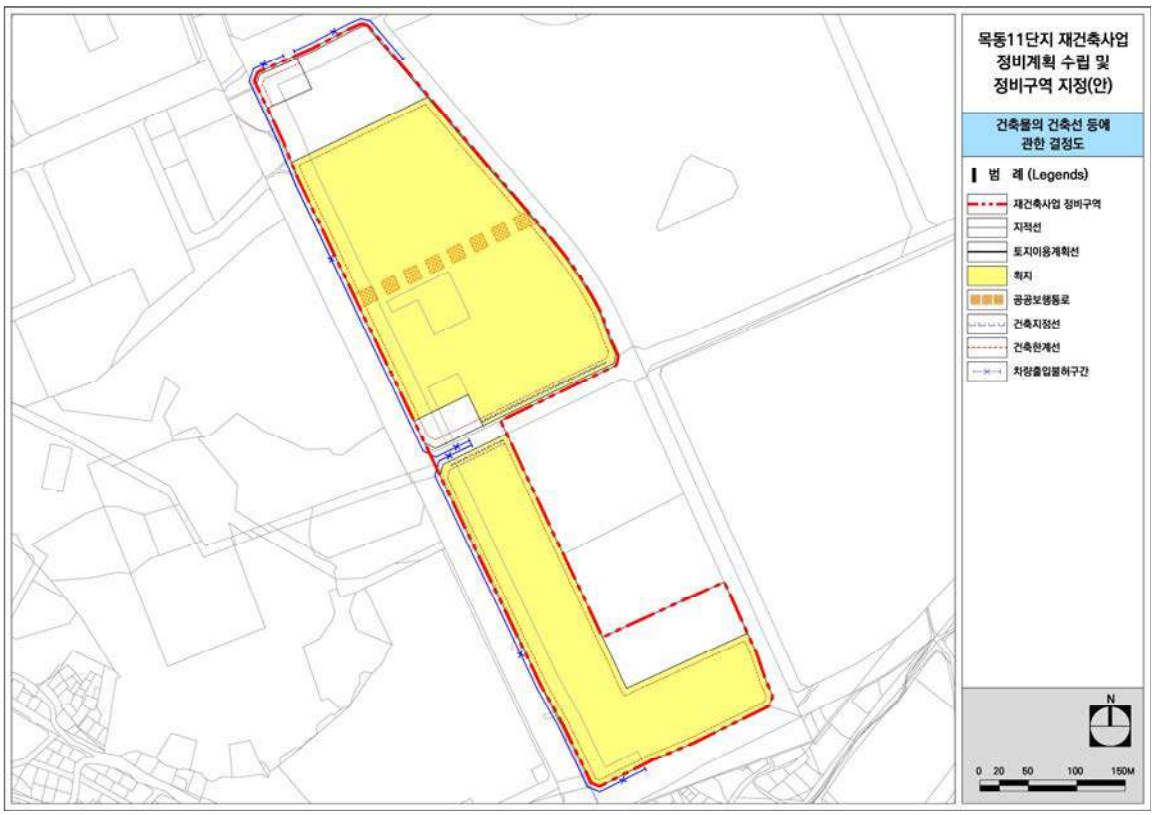
구분	인센티브량	적용	
공공보행 통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α ※ α = 1이하 : 210% × (2,991.52㎡ ÷ 102,335.5㎡) × 1 = 6.14% *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	6%
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간 조성 : 개방이 필요한 구간은 단차장애물 없이 보행을 단지 내부로 접근 가능하도록 조성 : 개방공간 주변 개방형 커뮤니티 등 설치 권장 - 시각적으로 열린단지 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m이하 ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%p	5%
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)÷대지면적(의무면적))×α ※ α = 0.1이하 : 210% × (1,625.0㎡ ÷ 7,062.5㎡) × 0.1 = 4.83% *국·공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	4%
방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 안전 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%
합계	최대 20%p 이내		20% 적용

이 하 여 백

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도



■ 건축물의 건축선 결정(안)도



10) 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→42.0m - 중로 2-276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→18.0m - 중로 2-272호선(목동동로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→18.0m
		○ 사업지 차량 진출입구 설치(4개소) 및 운영계획 수립 - 비신호교차로 : 3개소 - IN-OUT : 1개소
진출입 동선	Ⓓ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 주요 교차로 좌회전차로 설치(7개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	○ 중로 2-272호선 및 중로2-273호선(목동동로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) - B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	Ⓕ Ⓖ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함) - 교차로 감속차로 설치(3개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 2,521대 ○ 주차수요대수 : 3,179대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,836대 - 법정주차대수 대비 191.8% 확보 - 주차수요대수 대비 152.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	Ⓗ	○ 버스정류장 이설(3개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	Ⓘ	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(2개소) 설치
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km - 중로 2-276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km - 중로 2-272호선(목동동로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km - 중로 2-273호선(목동동로2길) 자전거전용도로(사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km
	Ⓙ	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(8개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	Ⓚ	○ 중로 2-272호선(목동동로2길) 상 과속방지턱 이동 설치(2개소)

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

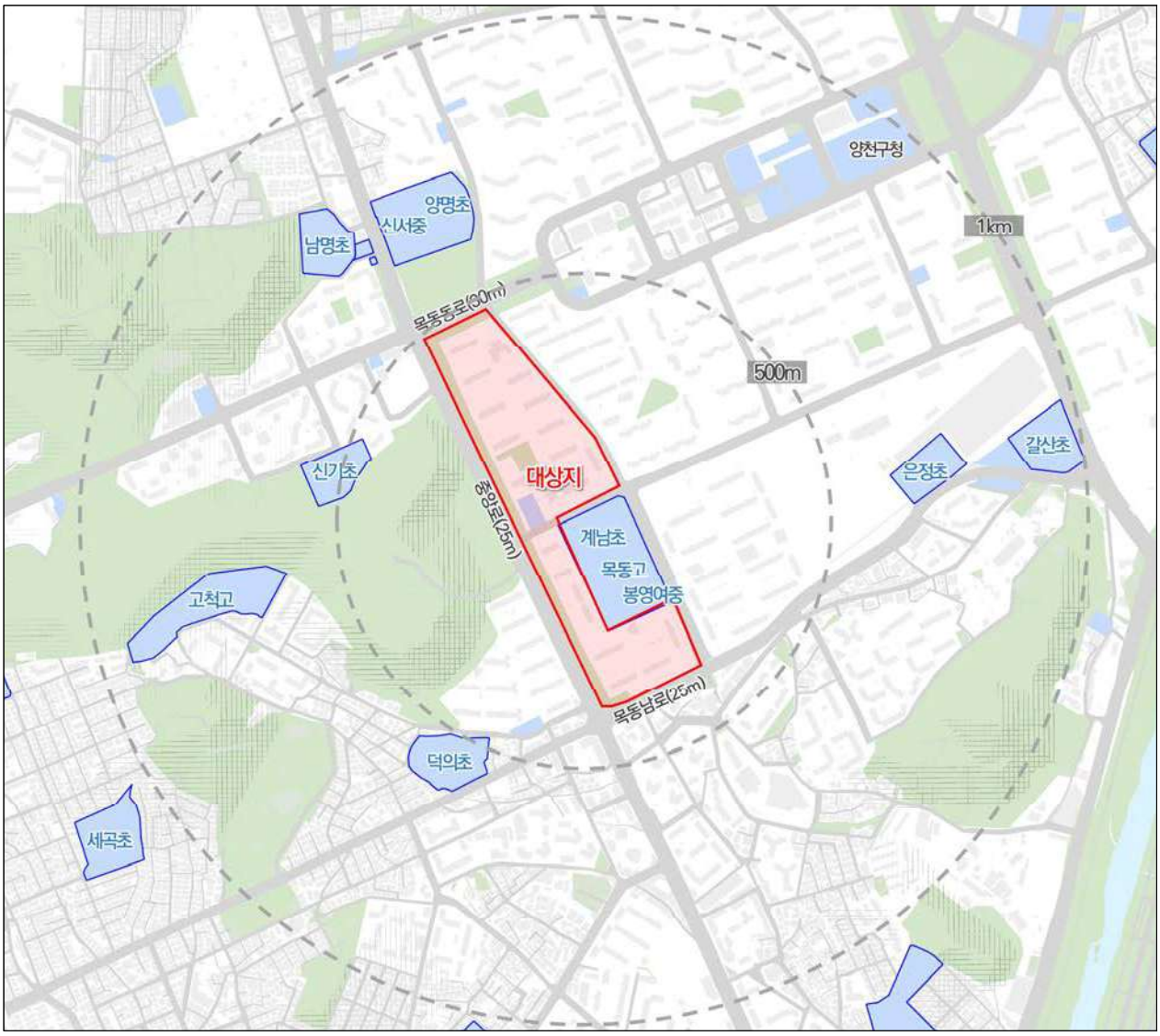
구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	• 사업시행시 사업지 주변 목동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	• 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 • 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 • 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	• 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 • 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축 • 침수 등 여러 차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

이 하 여 백

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가) 주변 학교 현황

구 분		학생수	교원수	교원1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	이격거리
초등학교	양명초	572명	40명	17.9명	27학급	21.2명	630m
	남명초	445명	40명	13.9명	26학급	17.1명	650m
	신기초	330명	30명	15.0명	19학급	17.4명	420m
	계남초	696명	48명	17.8명	32학급	21.8명	100m
	은정초	278명	28명	13.2명	17학급	16.4명	720m
	갈산초	956명	57명	19.9명	40학급	23.9명	950m
	덕의초	743명	54명	18.1명	35학급	21.2명	520m
중학교	신서중	1,239명	103명	15.1명	45학급	27.5명	630m
	봉영여중	521명	35명	16.3명	19학급	27.4명	280m
고등학교	고척고	906명	67명	14.6명	32학급	28.3명	740m
	목동고	1,006명	85명	13.1명	38학급	26.5명	250m



나) 교육환경 보호에 관한 계획

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

13) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
24	19	5	24	24	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,595	830	765	3,908	2,034	1,874	
공동주택	1,595	830	765	3,908	2,034	1,874	

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	1,595	1,595	-	-	-	-
60㎡이하	760	760	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	835	835	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		2,679	2,327	352	-
60㎡ 이하	소 계	851	597	254	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	851	597	254	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,106	1,008	98	-
85㎡초과	소 계	722	722	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	709	709	-	-
	135㎡초과	13	13	-	-

15) 세입자 주거대책 : 해당없음

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		필요한 조치사항
범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	분명한 시야선 확보	• 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
		• 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
		• 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
		• 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부 관찰이 가능하도록 조성 등
	적합한 조명의 사용	• 어둠이 없는 적합한 조명설계
	고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
	사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
	정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
		• 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
	쾌적한 공간설계	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
범죄예방 프로그램화		• 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
		• 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

17) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동11단지 아파트 재건축 정비구역	A19	78,300.2	신정동 325번지 일대	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
				2,141.7	사회복지시설
				1,700.0	공공청사
	A20	79,831.2	신정동 325-1번지 일대	39,417.4	공동주택 및 부대복리시설

18) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

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

■ 공공주택 배치계획

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

(1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	102,335.3	32	소계	66세대		5,826.94㎡
				53세대	59.99㎡	81.59㎡	4,324.27㎡
				13세대	84.99㎡	115.59㎡	1,502.67㎡

(2) 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 249.80% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 300% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	획지1	299.90%-249.80% = 50.10%			
		획지2	299.88%-249.80% = 50.08%			
	증가된 용적률의 50%	획지1	(299.90%-249.80%)×50% = 25.05%			
		획지2	(299.88%-249.80%)×50% = 25.04%			
	의무 연면적	• {(법적상한용적률-상한용적률)×부지면적}×50% ={(299.90%-249.80%)×62,917.9㎡}×50%+{(299.88%-249.80%)×39,417.4㎡}×50% =**25,630.22㎡**(15,760.42㎡+9,869.80㎡)이상 확보 〈 확보면적 25,653.54㎡				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	81.59㎡	201	16,399.59㎡	-
		74.99㎡	101.99㎡	42	4,283.58㎡	
		84.99㎡	115.59㎡	43	4,970.37㎡	
		합 계		286	25,653.54㎡	〉 25,630.22㎡

19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

20) 환경성검토 결과

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연생태환경분야		비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로인한 변화 없음
		생 태 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공원 및 조경녹지 계획	·녹지연결성 및 이용성 증진
		동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
		자연환경 자산	자연환경보호	×	·대상지 주변 보호지역 없음	-
생활환경분야	토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	토양오염최소화	○	·토양포장률 83.2%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
		지형·지질	지형변동 최소화	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화
	물환경	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·계획대상지의 현재 생태면적률 16%	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기환경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
		대기질·미세먼지	비산먼지발생 억제	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한 ·녹지면적 확보, 환경정화수종 식재 ·친환경 건축자재 사용
		온실가스	온실가스 저감	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·분뇨 서남물재생센터 연계처리 ·분리수거 및 재활용
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
		소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20㎞/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	·최대층수가 41층까지 상향되므로 일부 상층부가 조망되며, 스카이라인 변화가 예상됨	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여가공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	·지상41층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-
사회경제환경분야		인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로인한 주거인구 증가
		산 업	산업를 고려한 계획	×	·해당사항 없음	-

21) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 계획대상지는 기조성된 아파트단지로, 도로변과 어린이공원, 산책로를 중심으로 잣나무, 단풍나무, 은행나무, 느티나무, 메타세쿼이아 등의 대형목이 식재되어 있으며 건물 인근은 소나무, 모과나무, 산수유 등의 조경수 및 감나무, 산딸나무, 모과나무 등의 유실수가 식재되었고, 수목현황은 대체로 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에 분포하는 수종은 잣나무 1,387주, 단풍나무 345주, 은행나무 255주 등 총 34분류군 3,473주가 식재된 것으로 확인되었으며, 수고는 6m~18m로 확인됨
- 가장 많이 분포하는 수종은 잣나무로 1,387주로 확인됨
- 총 3,473주 중 상록침엽교목은 측백나무, 가이까향나무, 주목, 소나무, 개잎갈나무, 소나무, 잣나무 등 1,556주, 낙엽침엽교목은 메타세쿼이아, 은행나무 421주, 낙엽활엽교목은 단풍나무, 느티나무, 양버즘나무, 박태기나무, 중국단풍, 벚나무 등 1,496주로 확인되었으며, 낙엽활엽교목이 가장 많은 수를 차지하였고, 다음으로 상록침엽교목, 낙엽침엽교목 순서로 수량이 확인됨
- 모든 수종은 아파트단지를 조성하며 인위적으로 식재된 후 지속적인 관리가 이루어지고 있는 것으로 확인됨
- 단지 내 동간에 위치한 녹지는 주로 흉고직경 30~42cm, 수고 9~17m의 느티나무, 소나무, 단풍나무 등이 분포하였으며, 전반적으로 관리가 잘되어 있으며 온전한 수형을 이루고 있고, 녹지 관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 양호한 것으로 조사됨
- 부지경계의 완충목적으로 조성된 녹지는 주로 흉고직경 12~41cm, 수고 8~18m의 잣나무, 소나무, 단풍나무 등이 분포하였으며, 녹지관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에서 확인된 수종 중 경관수로서의 활용성이 있는 자생종은 느티나무 221주, 소나무 142주, 벚나무 110주, 상수리나무 70주, 신갈나무 9주, 굴참나무 7주, 층층나무 5주, 갈참나무 1주로 총 565주가 분포하며, 그 외 수목은 조경 수종이므로 보존의 가치는 다소 낮은 것으로 판단됨

이 하 여 백

22) 인구 및 주택의 수용계획

가) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	128,668.4	299.90	504,322.48	301,549.48	202,773.0	-

(2) 주택공급계획

- 총 2,679세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		2,679	2,327	352	-
60㎡ 이하	소 계	851	597	254	-
	40㎡이하	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	851	597	254	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,106	1,008	98	74㎡, 84㎡
85㎡초과		722	722	-	99㎡, 114㎡, 124㎡, 142㎡

23) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

25) 정비계획 결정도

- Ⅵ. 관련도면 참고

Ⅳ

기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서
2 토지 조서 및 건축물 조서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,595	3,908	830	2,034	765	1,874	303.7	12.44

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

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	7	2	1	-	4	-	-
	면적(㎡)	128,668.4	104,046.9	2,141.7	-	22,479.8	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트구조	23	22	95.7	15.02	11,462.45	140,912.14
		일반철골구조	-	-	-	-	-	-
		벽돌구조	1	1	100.0	-	18.00	18.00
		기타구조	-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	19	19	100.0	11.73	10,090.32	135,520.56
		근린생활	2	2	100.0	1.31	1,390.13	3,506.13
		노유자시설	1	0	0	1.03	1,042.40	3,051.48
		기타시설	2	2	100.0	0.94	951.73	1,867.46
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	1	0	0.0	1.03	1,042	3,051.48
		30 ~ 39년	23	23	100.0	13.05	11,480.45	140,912.15
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	30 미만	1	1	100.0	-	18.00	18.00
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-
		60 ~ 85 미만	-	-	-	-	-	-
		85 ~ 115 미만	-	-	-	-	-	-
		115 ~ 165 미만	-	-	-	-	-	-
		165 ~ 297 미만	-	-	-	-	-	-
		297 이상	23	22	95.7	15.02	11,462.45	140,912.14

1) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

구분	계	대지	공원	잡종지	도로	비고
필지수(개)	7	3	1	2	1	-
구성비(%)	100.0	42.9	14.3	28.6	14.3	-
면적(㎡)	128,668.4	106,188.6	2,498.5	18,712.8	1,268.5	-
구성비(%)	100.0	82.5	1.9	14.5	1.0	-

나) 토지 소유자별 현황

구분	계	시·도유지	군유지	사유지	비고
필지수(개)	7	1	4	2	-
구성비(%)	100.0	14.3	57.1	28.6	-
면적(㎡)	128,668.4	1,268.5	23,353.0	104,046.9	-
구성비(%)	100.0	1.0	18.1	80.9	-

다) 토지 규모별 현황

구분	계	500㎡ 미만	500㎡ 이상	비고
필지수(개)	7	-	7	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-
면적(㎡)	128,668.4	-	128,668.4	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-

2) 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	근린생활시설	노유자시설	기타시설	비고
동수(동)	24	19	2	1	2	-
구성비(%)	100.0	79.2	8.3	4.2	8.3	-

나) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2층	3층	5층	12층	15층	비고
동수(동)	24	1	3	1	4	6	9	-
구성비(%)	100.0	4.1	12.5	4.2	16.7	25.0	37.5	-

다) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트조	조적조	비고
동수(동)	24	23	1	-
구성비(%)	100.0	95.8	4.2	-

라) 건축물 준공연도별 현황

구분	계	1998년 (26년 경과)	1988년 (36년 경과)	비고
동수(동)	24	1	23	-
구성비(%)	100.0	4.2	95.8	-

마) 건축물 허가유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	24	24	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가) 교통시설

(1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정

나) 공간시설

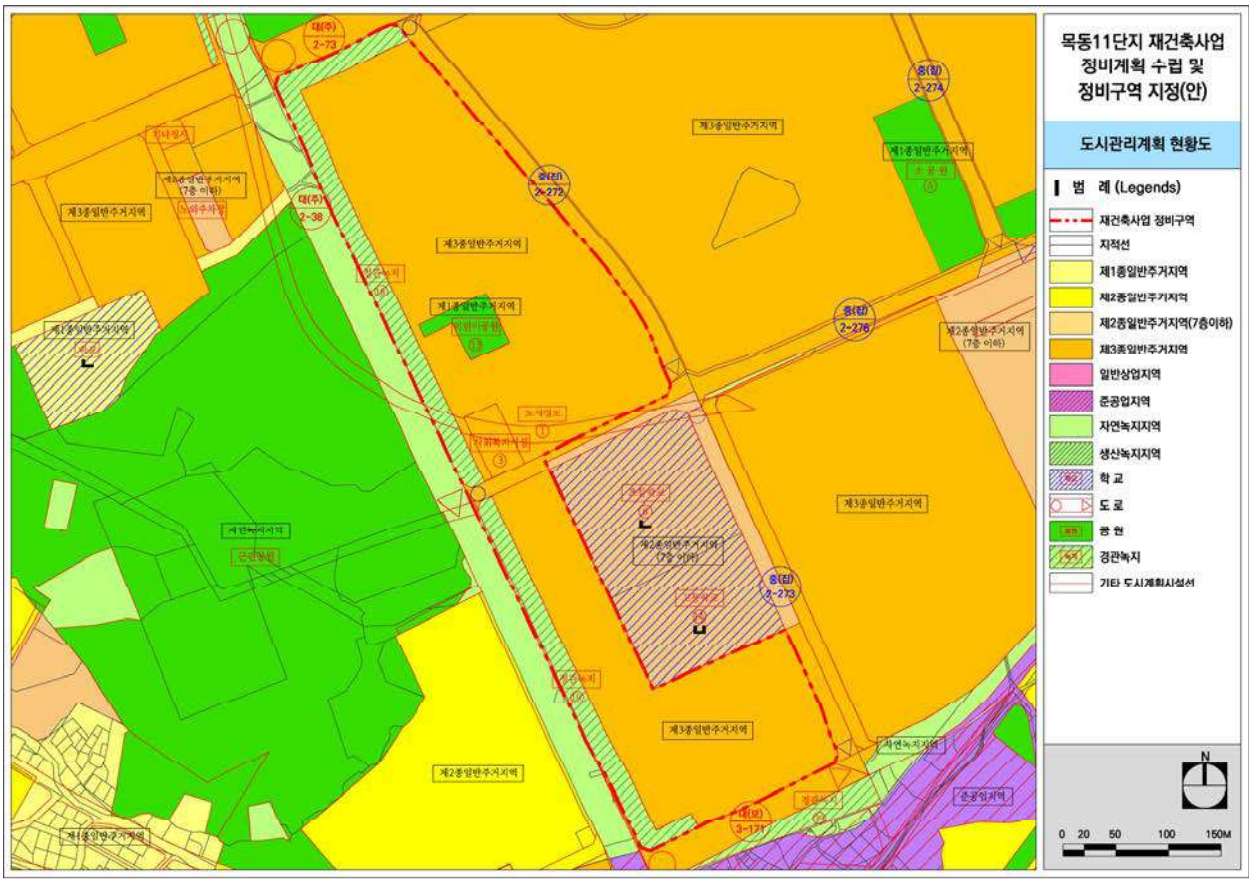
(1) 공원

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지

(2) 녹지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9		-

■ 도시관리계획 현황도



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 참조

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 7필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 1㎡당 7,545,001원임
- 현재('24.01.기준) 공동주택공시가격은 (전용66㎡) 약 7.8억원, (전용59㎡) 약 7.2억원, (전용51㎡) 약 6.7억원으로 구역 내 전용 1평당 평균 4천만원이며, 최근 매매 실거래가 14억~18억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격 10건 중 최저가는 2억8천만원, 최고가는 5억2천만원으로 평균 3억8천만원정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,595세대 계획 : 2,679세대 증) 1,084세대

이 하 여 백

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

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

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1) 동의총괄내역

가) 토지등소유자

구분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총 소유자수	1,640	1,638	2	-
동의자수	1,021	1,019	2	-
동의율(%)	62.25	62.21	100.00	-

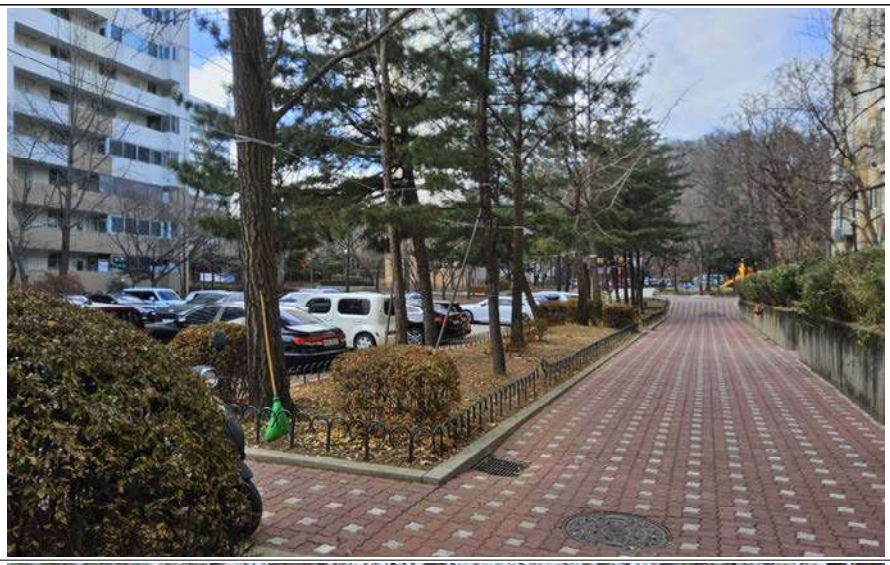
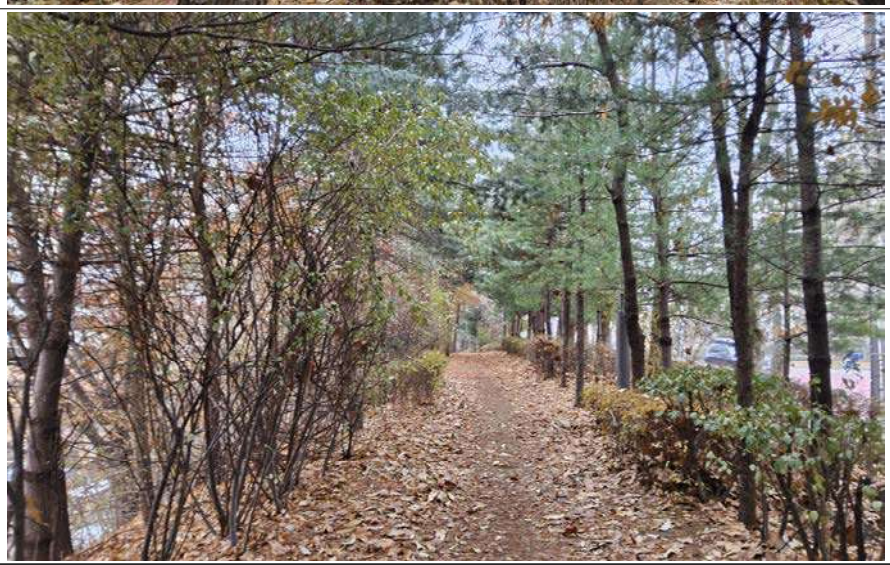
※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조에 따라 토지등소유자의 60% 이상 동의율 충족

9. 기존수목의 현황

- 본 계획대상지는 기조성된 아파트단지로, 도로변과 어린이공원, 산책로를 중심으로 잣나무, 단풍나무, 은행나무, 느티나무, 메타세쿼이아 등의 대형목이 식재되어 있으며 건물 인근은 소나무, 모과나무, 산수유 등의 조경수 및 감나무, 산딸나무, 모과나무 등의 유실수가 식재되었고, 수목현황은 대체로 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에 분포하는 수종은 잣나무 1,387주, 단풍나무 345주, 은행나무 255주 등 총 34분류군 3,473주가 식재된 것으로 확인되었으며, 수고는 6m~18m로 확인됨
- 가장 많이 분포하는 수종은 잣나무로 1,387주로 확인됨
- 총 3,473주 중 상록침엽교목은 측백나무, 가이까향나무, 주목, 소나무, 개잎갈나무, 소나무, 잣나무 등 1,556주, 낙엽침엽교목은 메타세쿼이아, 은행나무 421주, 낙엽활엽교목은 단풍나무, 느티나무, 양버즘나무, 박태기나무, 중국단풍, 벚나무 등 1,496주로 확인되었으며, 낙엽활엽교목이 가장 많은 수를 차지하였고, 다음으로 상록침엽교목, 낙엽침엽교목 순서로 수량이 확인됨
- 모든 수종은 아파트단지를 조성하며 인위적으로 식재된 후 지속적인 관리가 이루어지고 있는 것으로 확인됨
- 단지 내 동간에 위치한 녹지는 주로 흉고직경 30~42cm, 수고 9~17m의 느티나무, 소나무, 단풍나무 등이 분포하였으며, 전반적으로 관리가 잘되어 있으며 온전한 수형을 이루고 있고, 녹지 관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 양호한 것으로 조사됨
- 부지경계의 완충목적으로 조성된 녹지는 주로 흉고직경 12~41cm, 수고 8~18m의 잣나무, 소나무, 단풍나무 등이 분포하였으며, 녹지관리에 의해 관목과 초본 등의 생육은 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에서 확인된 수종 중 경관수로서의 활용성이 있는 자생종은 느티나무 221주, 소나무 142주, 벚나무 110주, 상수리나무 70주, 신갈나무 9주, 굴참나무 7주, 층층나무 5주, 갈참나무 1주로 총 565주가 분포하며, 그 외 수목은 조경 수종이므로 보존의 가치는 다소 낮은 것으로 판단됨

이 하 여 백

■ 계획대상지 내 수목현황

동간 녹지	
경계지 완충녹지	
산책로 녹지	

구분	수고(m)	흉고직경(cm)	수목	수량(주)
상록침엽교목	6-18	8-36	측백나무	1
			가이즈까향나무	1
			주목	3
			소나무	142
			개잎갈나무	22
			잣나무	1,387
소 계				1,556
낙엽침엽교목	10-18	27-41	메타세쿼이아	166
			은행나무	255
소 계				421
낙엽활엽교목	5-18	6-40	갈참나무	1
			아까시나무	1
			고욤나무	1
			탱자나무	1
			배롱나무	1
			칠엽수	2
			오동나무	3
			층층나무	5
			모과나무	5
			굴참나무	7
			회화나무	7
			밤나무	9
			신갈나무	9
			시닥나무	35
			감나무	38
			산딸나무	42
			산수유	55
			목련	61
			상수리나무	70
			벚나무	110
			중국단풍	137
			박태기나무	141
			양버즘나무	189
			느티나무	221
			단풍나무	345
소 계				1,496
합 계				3,473

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

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

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

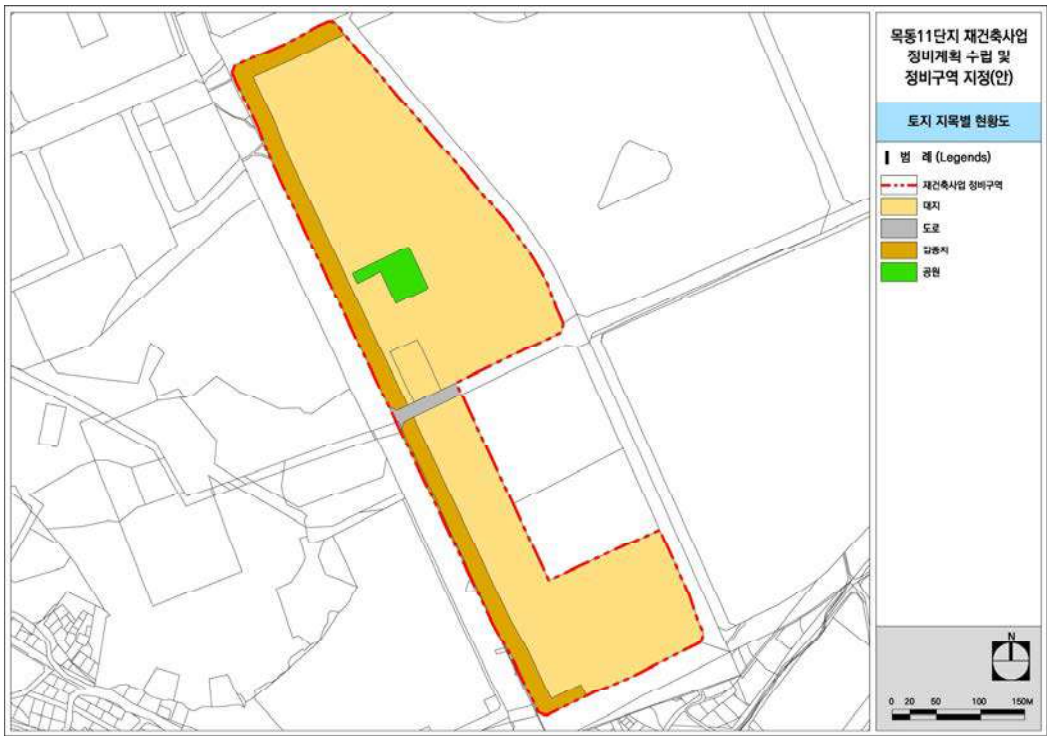
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

이 하 여 백

14. 기초조사 현황도

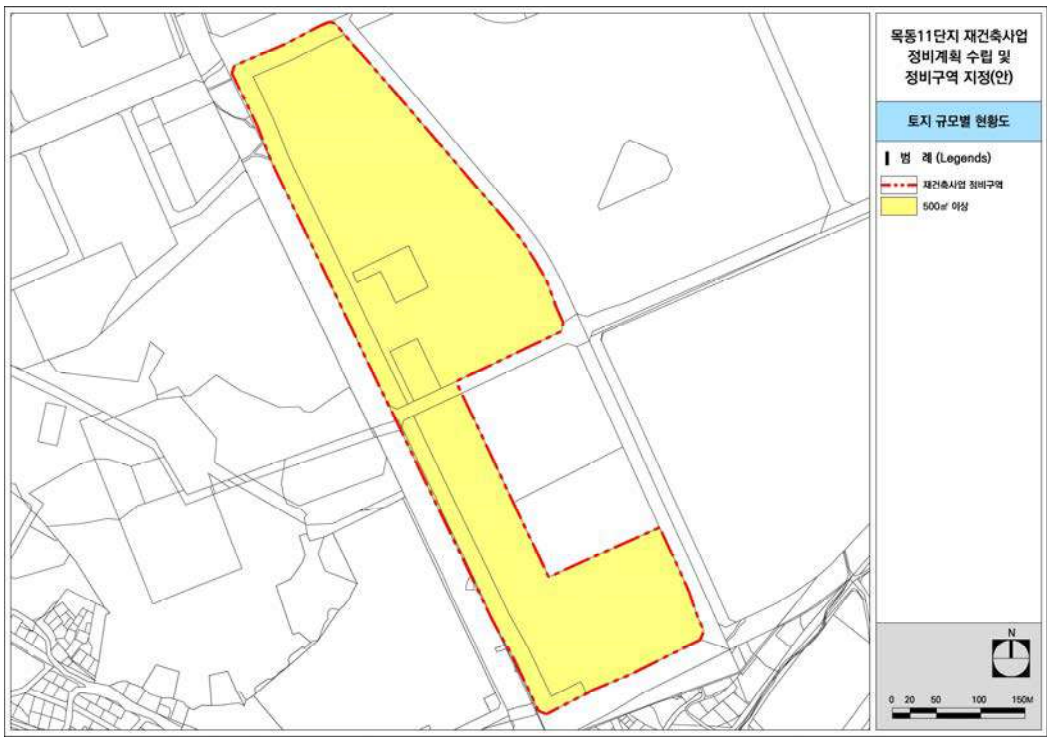
1) 토지 지목별 현황도



2) 토지 소유자별 현황도



3) 토지 규모별 현황도



4) 건축물 용도별 현황도



5) 건축물 층수별 현황도



6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 준공연도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



2 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	토지면적(㎡)	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도	임대차현황
계	-	-	128,668.4	-	-	-	-	-	-
1	신정동 325	대	64,555.7	제3종일반주거	-	-	김** 외	공동주택 및 부대복리시설	-
2	신정동 325-1	대	39,491.2	제3종일반주거	-	-		공동주택 및 부대복리시설	-
3	신정동 325-2	공	2,498.5	제1종일반주거	-	공원	양천구	-	-
4	신정동 325-3	대	2,141.7	제3종일반주거	-	사회복지시설	양천구	-	-
5	신정동 325-4	잡	10,815.9	제1종일반주거	-	녹지	양천구	-	-
6	신정동 325-6	도	1,268.5	제3종일반주거	-	도로	서울시 (교육감)	-	-
7	신정동 325-9	잡	7,896.9	제1종일반주거	-	녹지	양천구	-	-

2. 건축물 조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)		
계	-	-	-	24	153	1,595	-	13,474.58	143,963.63	-	-	-
1	신정동 325, 325-1	공동주택	철근콘크리트조	19	118	1,595	1986	10,090.32	135,521.56	1/15	노후·불량	-
2	신정동 325-3	노유자 시설	철근콘크리트조	1	11	-	1998	1,042.40	3051.48	1/2	-	-
3	신정동 325	근린생활 시설	철근콘크리트조	1	11	-	1986	1,056.97	2643.06	1/2	노후·불량	-
4	신정동 325-1	근린생활 시설	철근콘크리트조	1	3	-	1986	333.16	863.07	1/2	노후·불량	-
5	신정동 325	기타시설	철근콘크리트조	1	10	-	1986	933.73	1,867.46	1/3	노후·불량	-
6	신정동 325	경비실	벽돌조적조	1	-	-	1986	18.00	18.00	0/1	노후·불량	-

주1) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 호수밀도 산정기준을 따름
주2) 공동주택수 : 19개 동, 1,595세대

V

계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 건축계획(안)

5 교통처리에 관한 계획

6 경관에 관한 계획

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 목동11단지 아파트는 1988년 사용승인 후 37년이 경과되었으며, 지난 2024년 2월 7일 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여「도시 및 주거환경정비법」제14조 제1항 규정에 따라 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

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

2) 계획의 범위

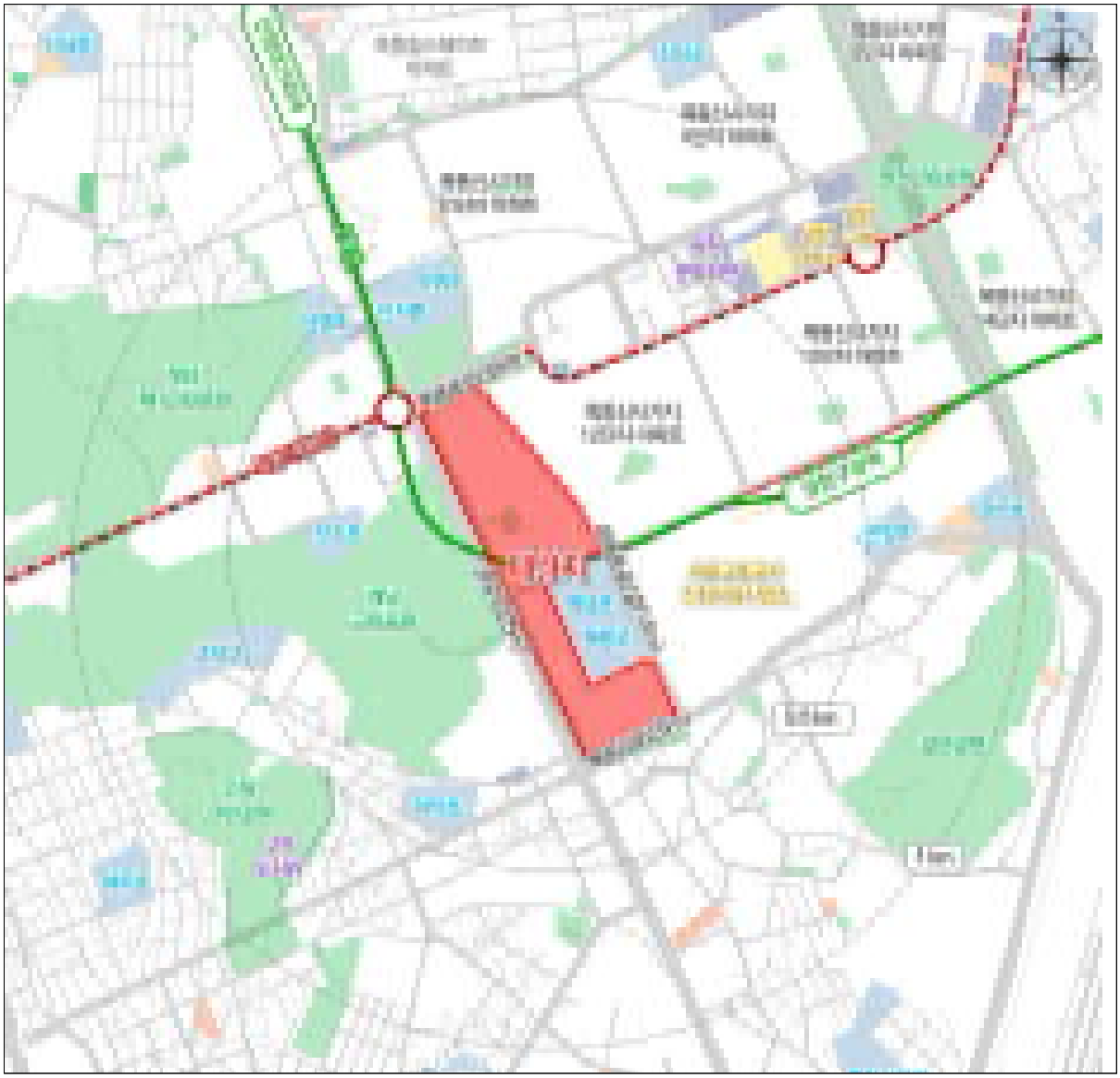
가) 공간적 범위

- 위 치 : 양천구 신정동 325번지 일대
- 면 적 : 128,668.4㎡

나) 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 목동11단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도



3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1983. 06. 28.	• 택지개발예정지구 지정 고시	건고 제1983-201호
1984. 01. 07.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 승인 고시	건고 제1984-6호
1988. 10. 06.	• 목동11단지 아파트 준공	
1994. 02. 15.	• 서울목동지구 택지개발사업 실시계획 변경 승인 고시 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정	건고 제1994-34호
1995. 03. 09.	• 서울목동지구 택지개발사업 공사완료 공고	서고 제1995-64호
2023. 09. 14.	• 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 고시	서고 제2023-408호
2024. 02. 07.	• 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2024. 02. 25.	• 목동11단지 주민설명회	-
2024. 02. 29.	• 목동11단지 재건축 신속통합기획 자문사업 접수	-
2024. 10. 31.	• 목동11단지 재건축 신속통합기획 자문사업 보완자료 제출	-
2024. 12. 17.	• 목동11단지 신속통합기획 1차 자문	-
2025. 02. 19.	• 목동11단지 신속통합기획 1차 자문 조치계획 제출	-
2025. 02. 28.	• 목동11단지 정비계획 입안 접수	-
2025. 03. 13.	• 목동11단지 주민공람공고(공람기간 : '25.3.13. ~ 4.14.)	양천구공고 제2025-558호
2025. 03. 18.	• 목동11단지 주민설명회	-
2025. 04. 08.	• 목동11단지 신속통합기획 2차 자문	-
2025. 04. 11.	• 구의회 의견청취(결과 : 원안동의)	-
2025. 05. 12.	• 목동11단지 신속통합기획 2차 자문 조치계획 제출	-
2025. 05. 20.	• 목동11단지 신속통합기획 3차 자문	-
2025. 06. 23.	• 목동11단지 신속통합기획 3차 자문 조치계획 제출	-
2025. 06. 30.	• 심의 상정 요청(양천구 → 서울시)	-
2025. 09. 01.	• 서울시 도시계획(수권분과)위원회 심의 : 수정가결	-

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획(2022)

가) 미래상

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

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

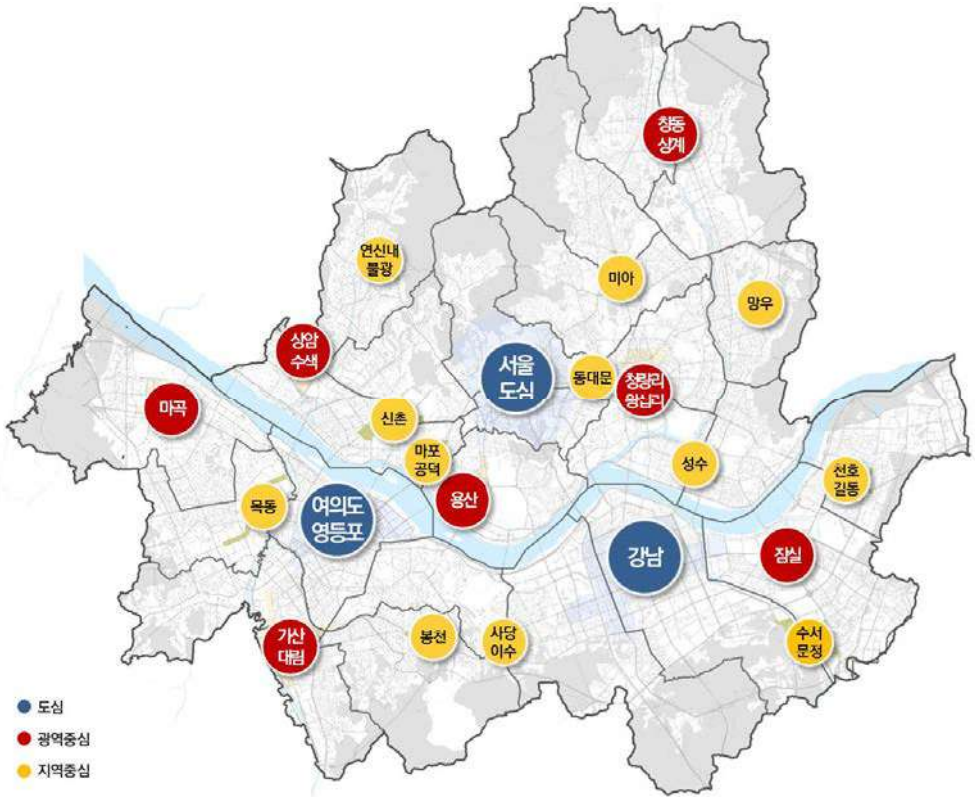
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 →대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	➜	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

나) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

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

다) 중심지체계

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



[서울시 중심지 체계]

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

라) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

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

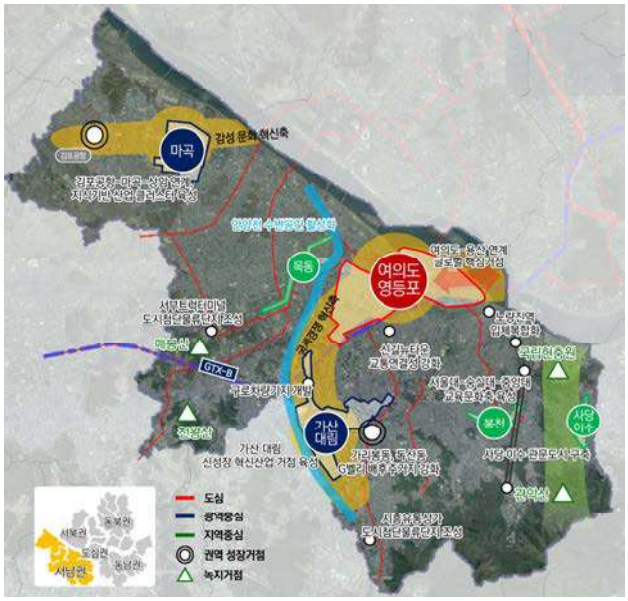


[권역생활권 구분]

(5) 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

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



[서남권 발전구상]

2) 2030 서울생활권계획(양천구)(2016)

가) 목동2 지역생활권 미래상 및 목표

지역주민과 함께 만든 미래상

"사람과 자연이 함께하는 교육중심도시 목동2생활권"

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축

목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경 개선

목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성

목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

나) 목동2 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 목동중심지의 문화상업기능 활성화 및 네트워크 구축





목표2 : 목동택지개발사업지구의 계획적 관리 및 저층주거지 환경개선



목표3 : 경전철 신설에 따른 교통체계 개선 및 녹색교통환경 조성



목표4 : 국회대로 및 안양천 일대 문화환경 조성을 통한 지역 명소화

전략 7 안양천 및 목동종합운동장 리모델링과 연계한 생태 · 문화공간 조성

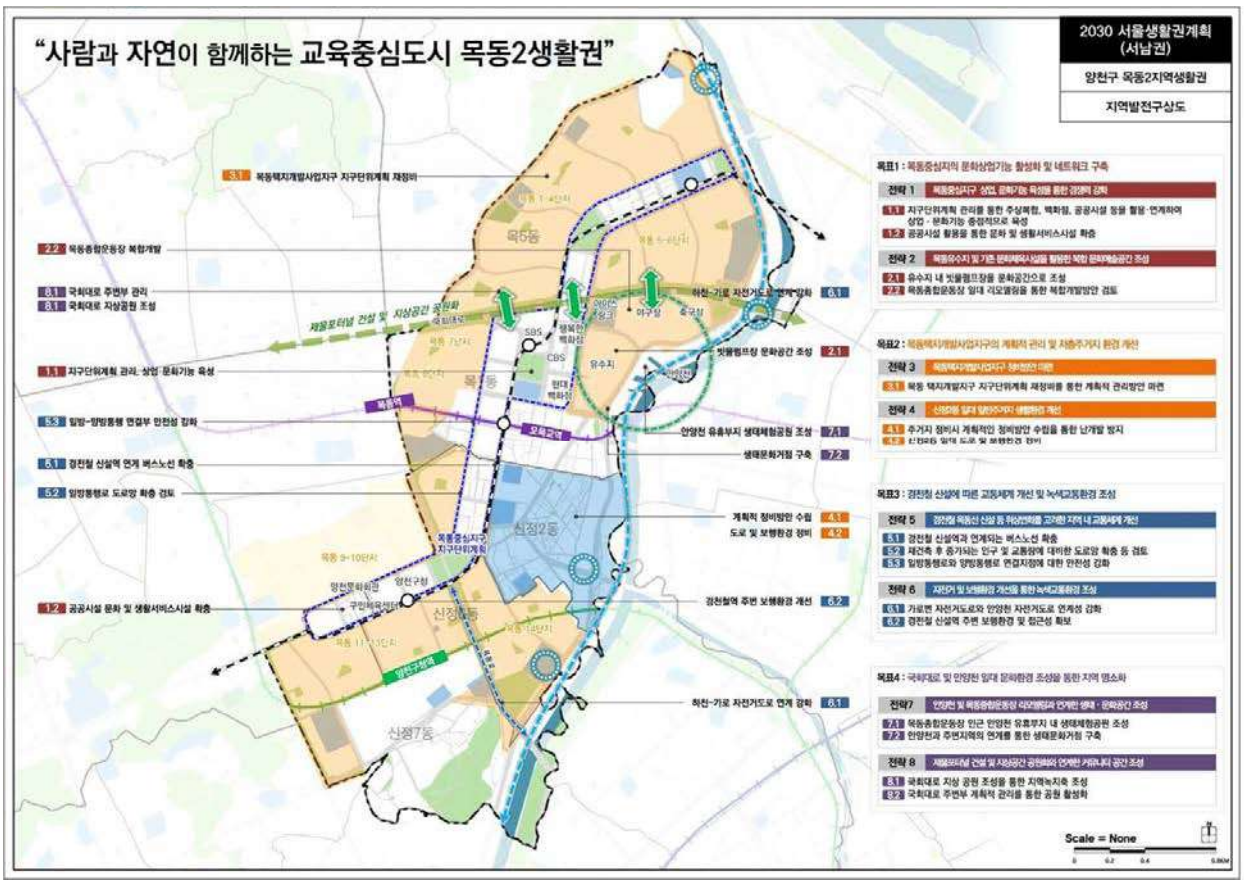
- **목동종합운동장 인근 안양천 유휴부지 내 생태체험공원 조성**
  - 안양천 유휴부지 내 텃밭, 놀이시설 등 야외체험공간 조성
  - 영학정(국궁장)을 활용한 체험프로그램 개발
- **안양천과 주변지역의 연계를 통한 생태문화거점 구축**
  - 목동종합운동장 리모델링 계획 시 안양천과 연계한 외부공간계획 수립 검토
  - 현재 테니스장, 공영주차장 등으로 이용되는 유수지는 문화복합공간으로 조성 검토
  - 경전철역 및 상업지역과 안양천을 연계하는 오픈스페이스(공공보행통로) 조성하여 통경축 확보 및 보행환경 정비
  - 보행축 인접건축물의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

전략 8 제물포터널 건설 및 지상공간 공원화와 연계한 커뮤니티 공간 조성

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



■ 목동2 지역생활권 지역발전구상도



3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2016)

가) 서남권 주거지 관리방향

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

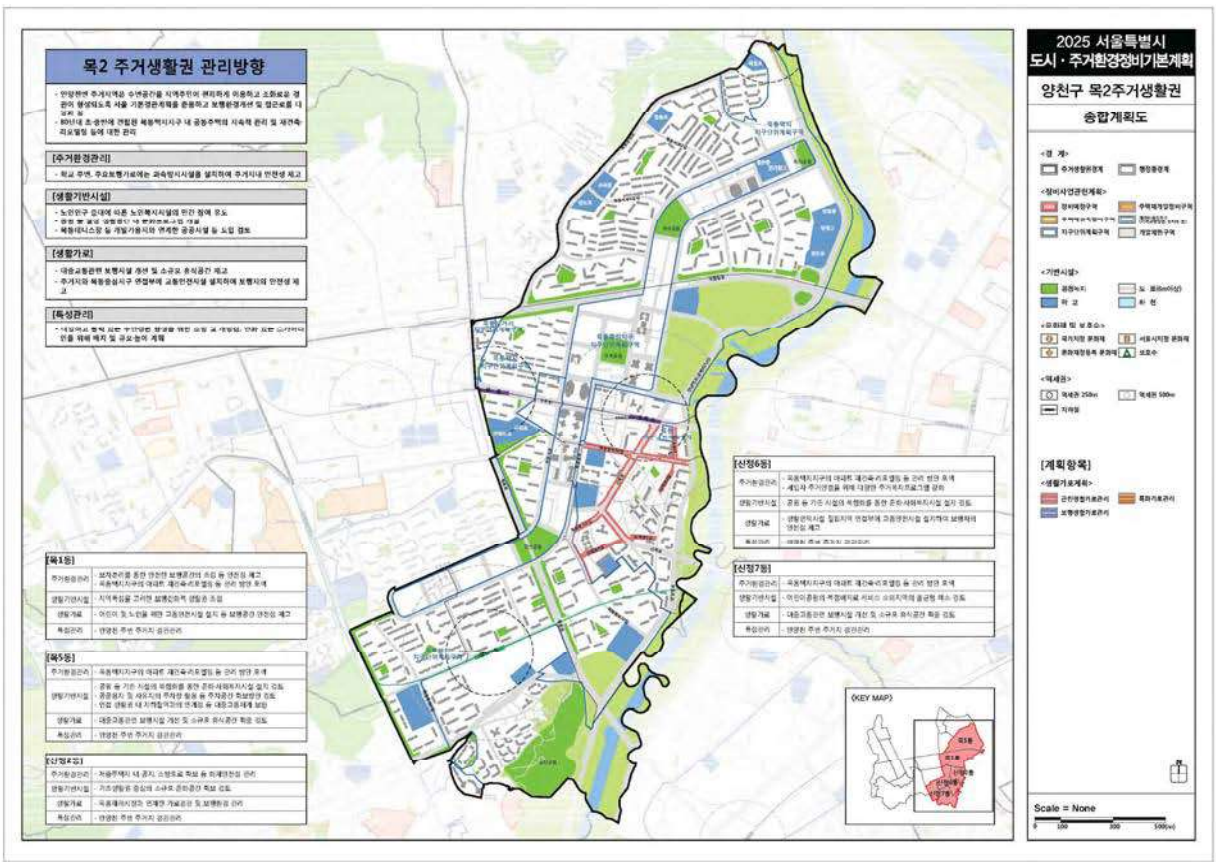
나) 양천구 중점 계획방향

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

다) 목2 주거생활권 관리방향

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

■ 목2 주거생활권 종합계획도



4) 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획

가) 사업개요

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

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

[노선도 - 목동선]



2. 관련법규 검토

가)「도시 및 주거환경정비법」

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

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

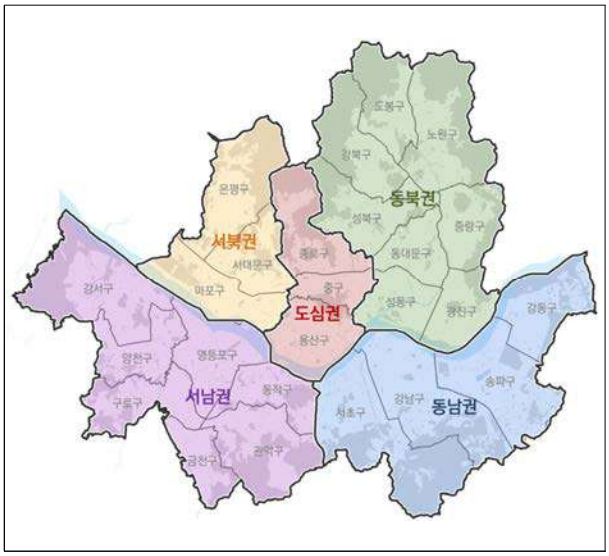
구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른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

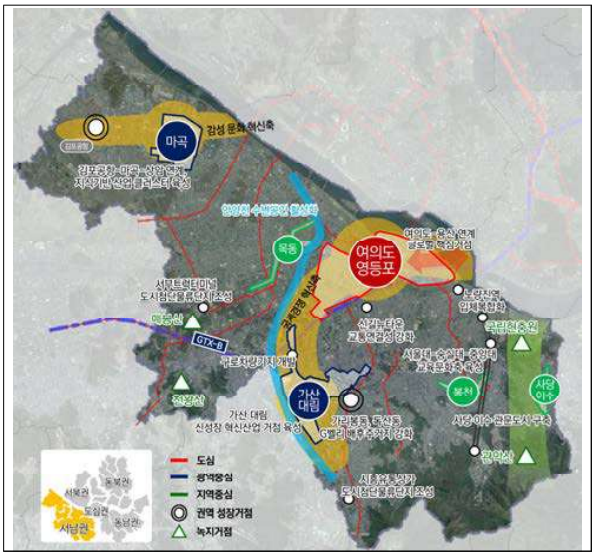
3 현황 및 여건분석

1. 양천구 도시 현황

1) 광역도시 현황

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





2) 인문·사회환경 분석

가) 인구 현황

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

■ 인구 및 세대 추이

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

나) 주택 현황

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

■ 주택 현황

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

3) 생활환경 분석

가) 상수도시설

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

■ 상수도 보급 현황

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

나) 하수도시설

■ 하수도 보급 현황

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

다) 교육시설

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

■ 교육시설 현황

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

라) 의료· 보건시설

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

■ 병원 현황

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

자료 : 제36회 양천통계연보(2024)

마) 공원· 녹지시설

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

■ 공원 현황

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

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

2. 대상지 현황

1) 대상지 현황 사진



[대상지 내부]



[대상지 외부]



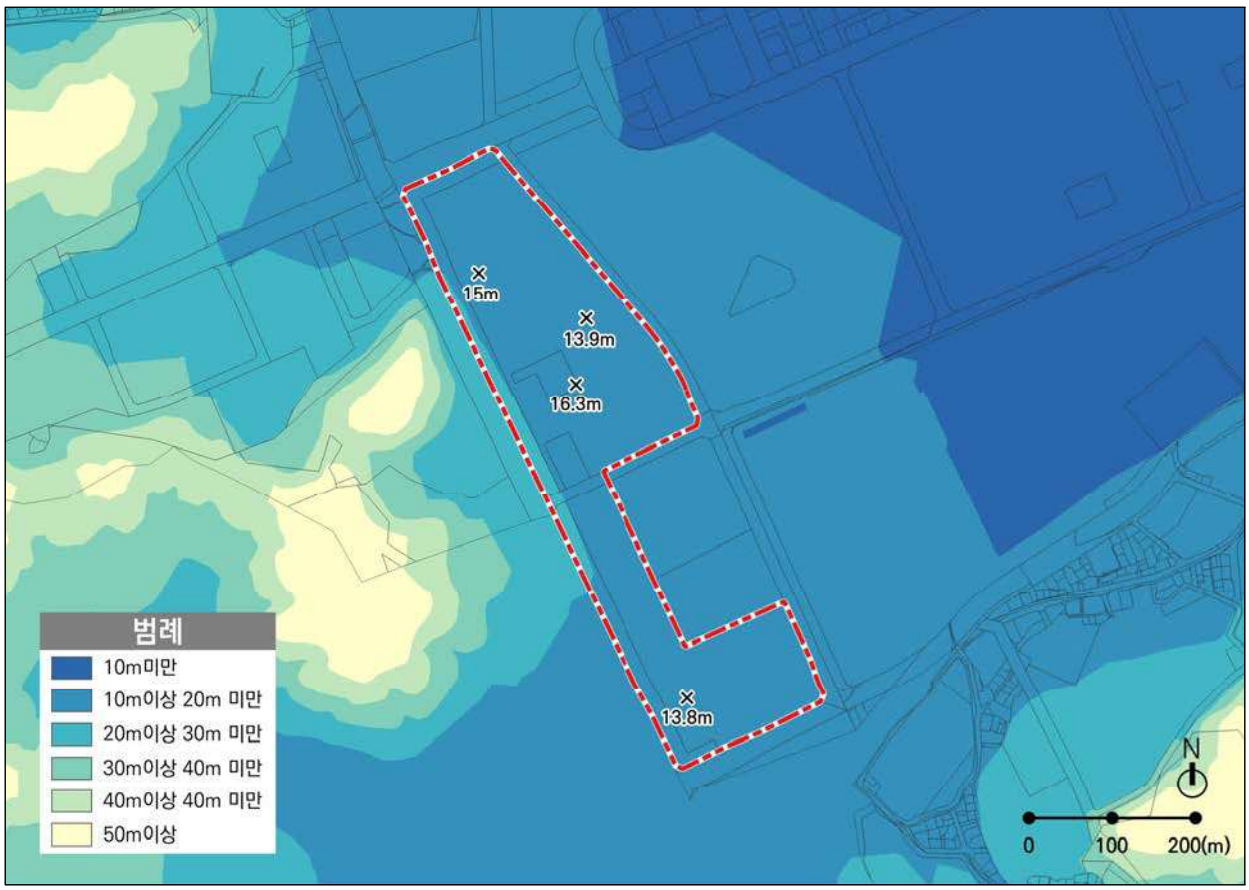
2) 자연환경 현황

가) 표고 분석

- 대상지의 표고는 해발고도기준 최저 12.4m ~ 최고 21.8m로 구성되어 있음
- 대상지의 표고는 20m 미만이 94.9%이며, 대상지 주변 서측은 신정산이 위치하여 해발고도가 50m 이상이나 그 외엔 주거지역으로 대부분 해발고도 20m 미만의 평탄한 지형으로 이루어져 있음

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
20m미만	122,115.3	94.9	-
20m이상 30m미만	6,573.1	5.1	-
합계	128,668.4	100.0	-

■ 표고 현황도



나) 경사도 분석

- 대상지내 경사도는 5˚미만이 96.9%로 대체로 완만한 경사로 되어있음
- 대상지 주변 서측 신정산 부근을 제외하면 경사도는 대부분이 5˚미만으로 대체로 완만한 경사로 되어있음

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
5° 미만	124,689.5	96.9	-
5° 이상 15° 미만	3,998.9	3.1	-
합 계	128,668.4	100.0	-

■ 경사 현황도



3. 도시관리계획 현황

1) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

2) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 철도시설이 일부 지정되어있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 대로2류 2개소, 대로3류 1개소, 중로2류 3개소가 연접해 있으며, 근린공원 및 초등학교, 중학교 등이 인접해 있음

■ 도시관리계획 현황도



4. 토지 및 건축물 현황

1) 토지현황

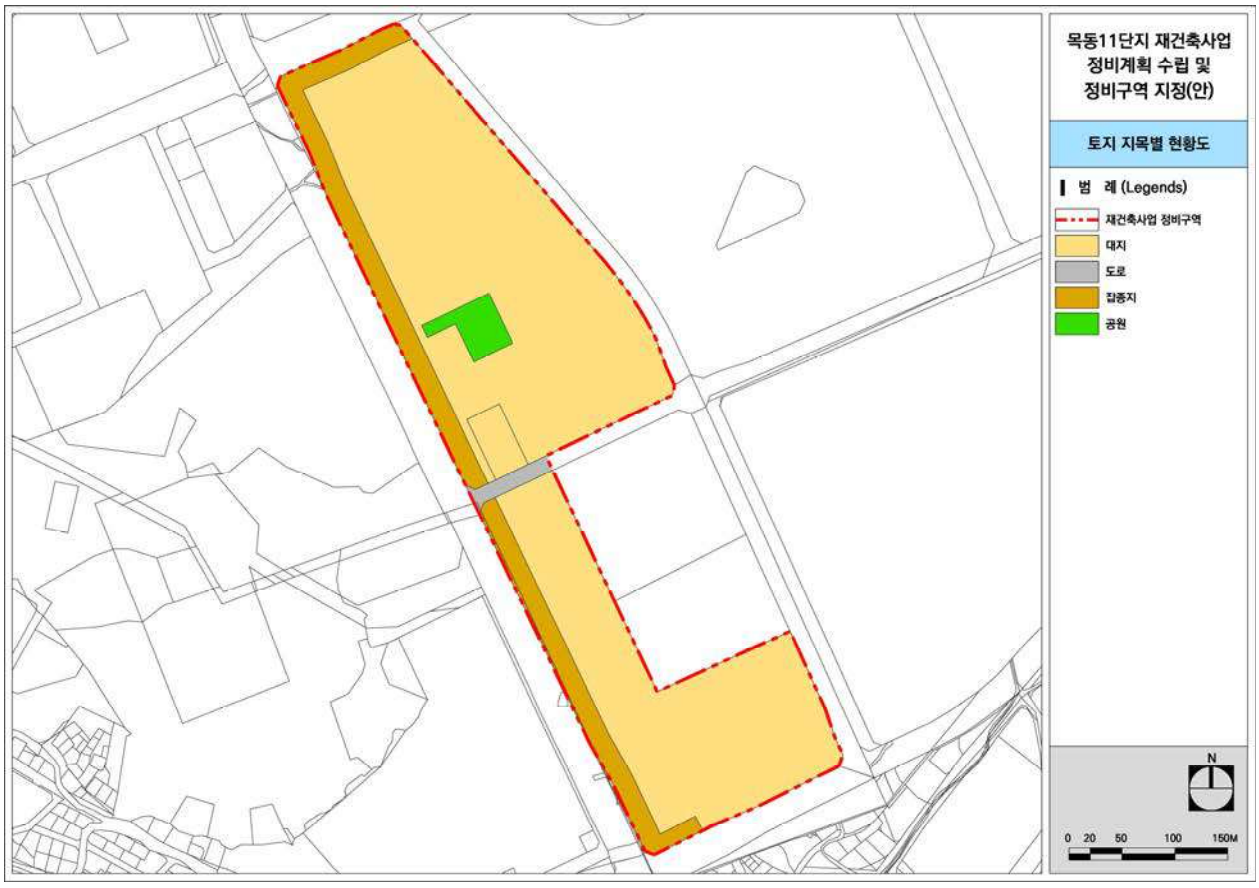
가) 토지 지목별 현황

- 대상지는 7개 필지로 구성되어 있으며, 대지 3필지, 공원 1필지, 잡종지 2필지, 도로 1필지로 구성되어 있음

〈 토지 지목별 현황 〉

구분	계	대지	공원	잡종지	도로	비고
필지수(개)	7	3	1	2	1	-
구성비(%)	100.0	42.9	14.3	28.6	14.3	-
면적(㎡)	128,668.4	106,188.6	2,498.5	18,712.8	1,268.5	-
구성비(%)	100.0	82.5	1.9	14.5	1.0	-

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

• 대상지 내 필지의 소유자 현황은 시·도유지 1필지, 군유지 4필지, 사유지 2필지임

〈 토지 소유자별 현황 〉

구분	계	시·도유지	군유지	사유지	비고
필지수(개)	7	1	4	2	-
구성비(%)	100.0	14.3	57.1	28.6	-
면적(㎡)	128,668.4	1,268.5	23,353.0	104,046.9	-
구성비(%)	100.0	1.0	18.1	80.9	-

■ 토지 소유자별 현황도



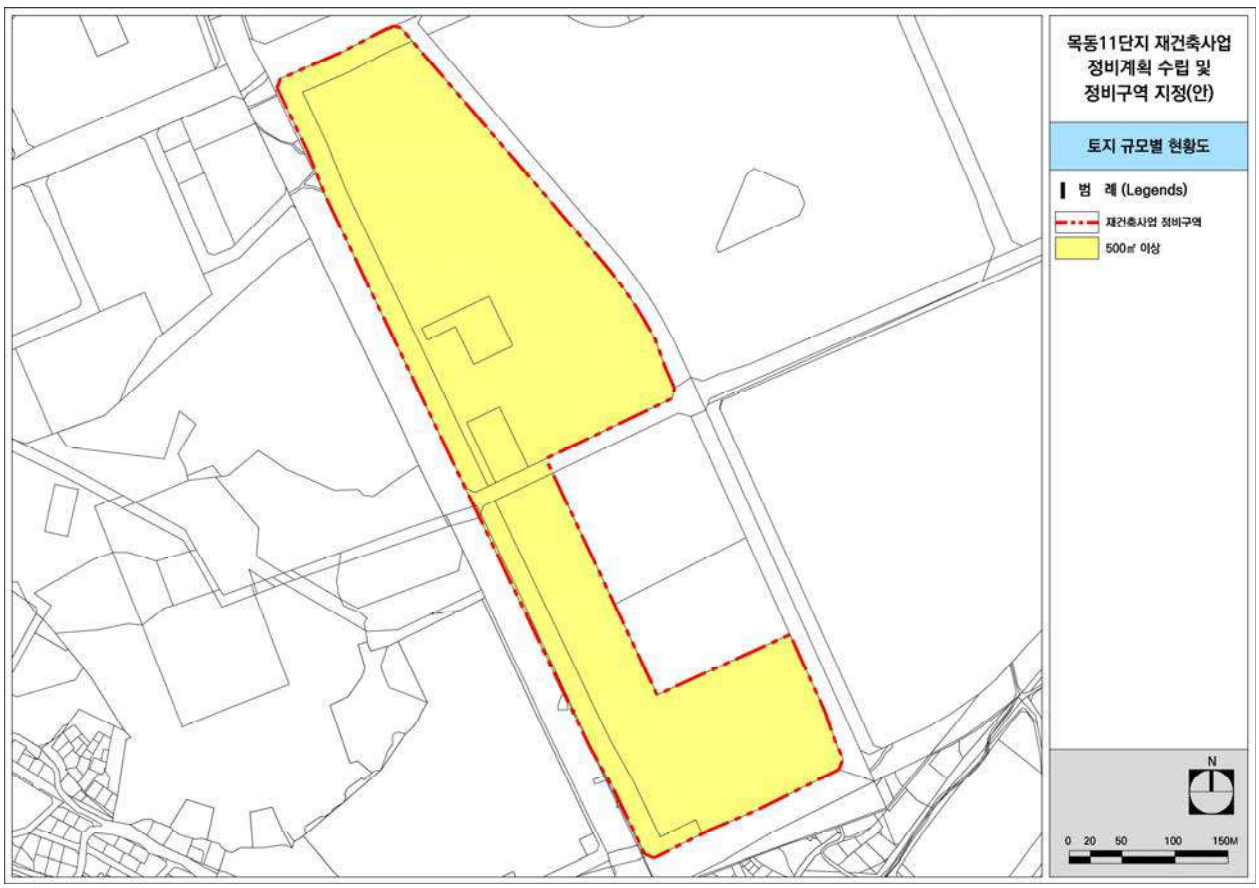
다) 토지 규모별 현황

• 대상지 내 필지의 규모 현황은 7필지 모두 500㎡ 이상으로, 구역 내 과소필지(90㎡미만) 없음

〈 토지 규모별 현황 〉

구분	계	500㎡ 미만	500㎡ 이상	비고
필지수(개)	7	-	7	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-
면적(㎡)	128,668.4	-	128,668.4	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-

■ 토지 규모별 현황도



2) 건축물 현황

가) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물은 총 24동으로 공동주택이 19동, 근린생활시설이 2동, 노유자시설이 1동, 기타시설 2동으로 구성되어 있음

〈 건축물 용도별 현황 〉

구분	계	공동주택	근린생활시설	노유자시설	기타시설	비고
동수(동)	24	19	2	1	2	-
구성비(%)	100.0	79.2	8.3	4.2	8.3	-

■ 건축물 용도별 현황도



나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상15층 규모로 이루어져 있으며, 근린생활시설은 지하1층 ~ 지상2층 규모임

〈 건축물 층수별 현황 〉

구분	계	1층	2층	3층	5층	12층	15층	비고
동수(동)	24	1	3	1	4	6	9	-
구성비(%)	100.0	4.1	12.5	4.2	16.7	25.0	37.5	-

■ 건축물 층수별 현황도



다) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 23동이 철근콘트리트조이며, 1동이 조적조임

〈 건축물 구조별 현황 〉

구분	계	철근콘크리트조	조적조	비고
동수(동)	24	23	1	-
구성비(%)	100.0	95.8	4.2	-

■ 건축물 구조별 현황도



라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물의 준공(변동일)연도는 23동 1988년으로 2023년 현재 준공 이후 37년이 경과되었으며, 1동은 1998년 준공으로 현재 27년 경과되었음

〈 건축물 준공연도별 현황 〉

구분	계	1998년 (27년 경과)	1988년 (37년 경과)	비고
동수(동)	24	1	23	-
구성비(%)	100.0	4.2	95.8	-

■ 건축물 준공연도별 현황도



마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 건축물은 24동 모두 허가 건축물임

〈 건축물 허가유무별 현황 〉

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	24	24	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

■ 건축물 허가유무별 현황도



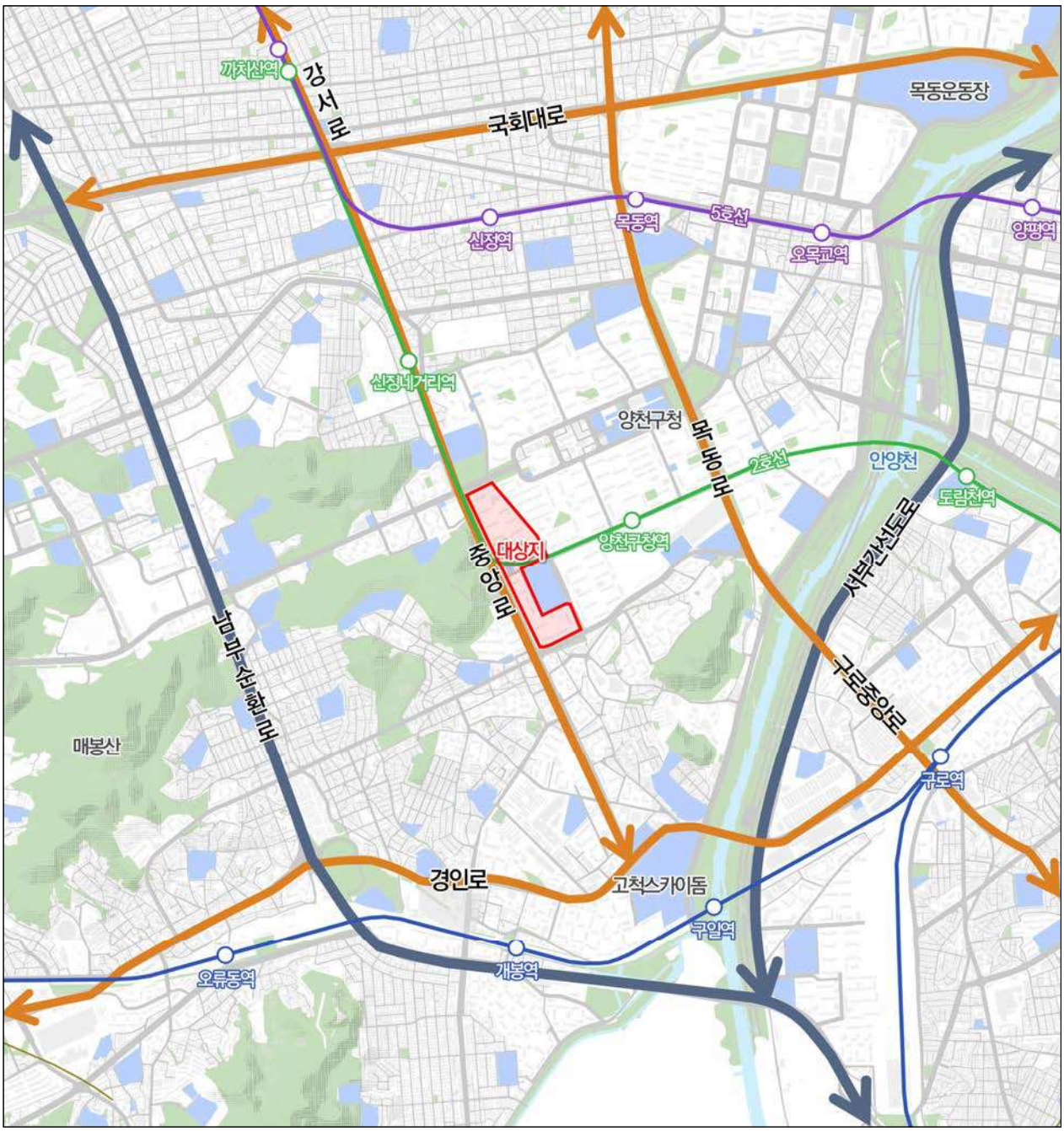
5. 주변 현황 분석

1) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

- 대상지 서측으로 중앙로가 남북으로 지나고 있으며, 남부순환로, 국회대로 등이 인근에 위치함
- 대상지 인근으로 지하철 2호선 양천구청역과 신정네거리역, 5호선 신정역 등이 입지하고 있음

■ 주변 교통체계 현황도

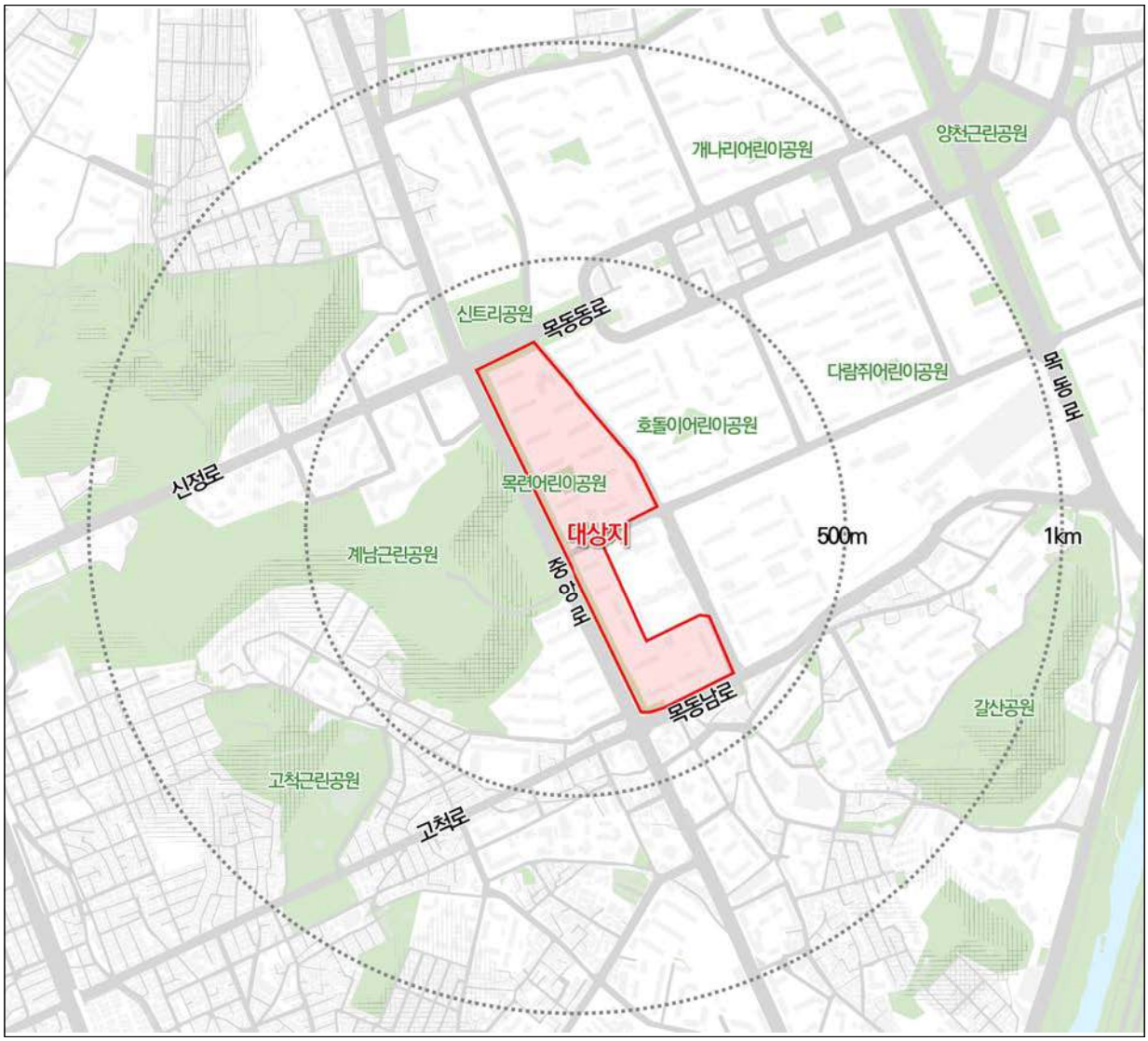


나) 공원·녹지 현황

- 대상지는 신트리공원, 계남근린공원과 인접해 있으며, 이 외 갈산공원 및 고척근린공원이 반경 1km 이내에 입지하고 있어 주민의 여가·휴식공간 접근성이 양호함

시설명	시설종류	권역거리(m)	규모(㎡)	비고
계남공원	근린공원	250m	648,730.1	-
신트리공원	근린공원	350m	16,409.3	-
고척공원	근린공원	750m	108,120.0	-
갈산공원	근린공원	850m	139,576.0	-

■ 주변 공원·녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

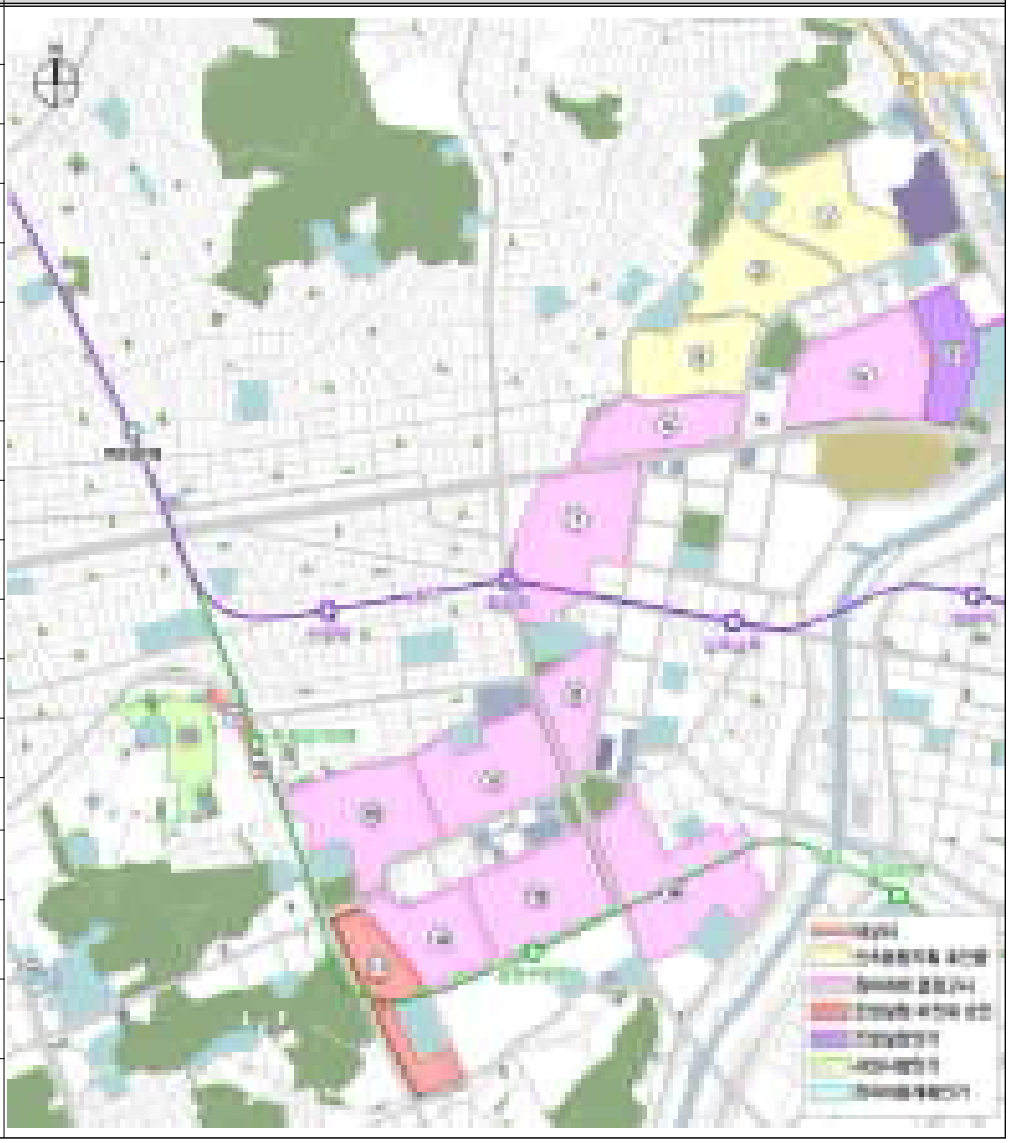
- 대상지 반경 1km이내 공공시설은 양천구청, 갈산공공도서관, 초·중·고등학교 등 다수의 공공시설들이 입지하고 있음

■ 공공시설 설치현황

구분		검토내용		
		개소 (구역내/외)	시설명	비고
구청		1개소 (0/1)	양천구청	-
주민센터		2개소 (0/2)	신정3동주민센터	-
			신정6동주민센터	
			신정7동주민센터	
			고척2동주민센터	
경찰서		1개소 (0/1)	양천경찰서	-
문화시설		1개소 (0/1)	갈산문화센터	-
			양천문화회관	-
체육시설		2개소 (0/2)	양천구민체육센터	-
			계남다목적체육관	
보건위생시설		1개소 (0/1)	양천구보건소	-
복지시설	도서관	2개소 (0/2)	갈산공공도서관	-
			고척도서관	
	노유자시설	1개소 (1/1)	양천어르신종합복지관	
교육시설	초등학교	7개소 (0/7)	계남초등학교	-
			신기초등학교	
			덕의초등학교	
			은정초등학교	
			갈산초등학교	
			남명초등학교	
			양명초등학교	
	중학교	2개소 (0/2)	봉영여자중학교	-
			신서중학교	
	고등학교	2개소 (0/2)	목동고등학교	-
			고척고등학교	

2) 주변 개발현황

연번	사업유형	단지	진행단계
1	재건축	목동1단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
2	재건축	목동2단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
3	재건축	목동3단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
4	재건축	목동4단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.08.)
5	재건축	목동5단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.09.)
6	재건축	목동6단지 재건축사업	조합설립인가('25.05.)
7	재건축	목동7단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.09.)
8	재건축	목동8단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
9	재건축	목동9단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.07.)
10	재건축	목동10단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.07.)
11	재건축	목동11단지 재건축사업	신속통합기획 추진 중
12	재건축	목동12단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
13	재건축	목동13단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
14	재건축	목동14단지 재건축사업	정비계획 결정고시('25.03.)
15	재건축	신정수정아파트 재건축정비사업	관리처분계획인가('25.01.)
16	재정비촉진	신정4재정비촉진구역 재건축정비사업	사업시행인가('24.07.)
17	도시환경정비	신정3재정비촉진3-1구역 도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('10.12.)
18	도시환경정비	신정3재정비촉진2구역 도시환경정비사업	조합설립추진위원회승인('12.08.)

구분	연번	주변 개발 현황도
신속통합 기획 추진중	①	
	②	
	③	
	⑪	
정비계획 결정고시	④	
	⑤	
	⑦	
	⑧	
	⑨	
	⑩	
	⑫	
	⑬	
	⑭	
조합설립 추진위원회 승인	⑰	
	⑱	
조합설립 인가	⑥	
사업 시행인가	⑯	
관리처분 계획인가	⑮	

4 건축계획(안)

1. 건축개요

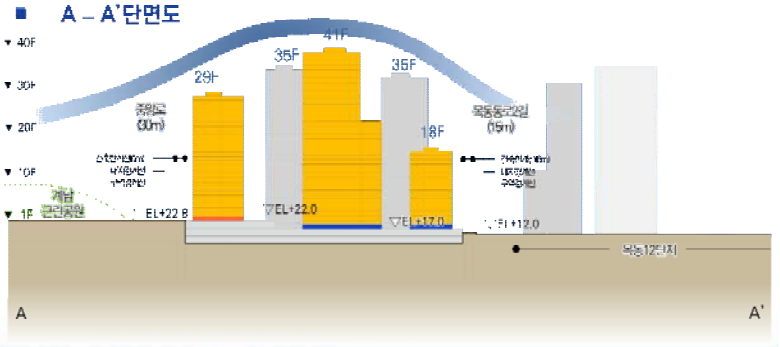
구 분		계획내용					비고
구역면적		128,668.40㎡					
대지면적		102,335.30㎡					
건축면적		18,390.68㎡					
건폐율		17.97%					50% 이하
용적률		299.90%					300% 이하
용적률산정용 연면적		306,899.48㎡					
연면적	합계	504,322.48㎡					
	지상	307,499.48㎡					
	지하	196,823.00㎡					
규모		지하3층 ~ 지상41층 (145m)					
세대수	구분	총 세대수	일반분양 (조합원등)	공공주택			
				소계	기부채납	국민주택규모	
	소계	2,679	2,327	352	66	286	
	60㎡ 이하	851	597	254	53	201	
	60 ~ 85㎡	1,106	1,008	98	13	85	
	85㎡ 초과	722	722	-	-	-	
주차대수		4,836대					법정 : 2,521대

2. 건축배치도

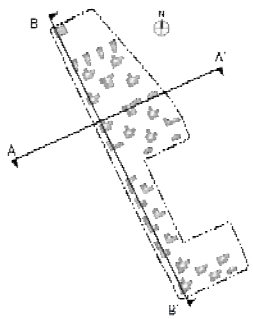


3. 대지종횡단면도

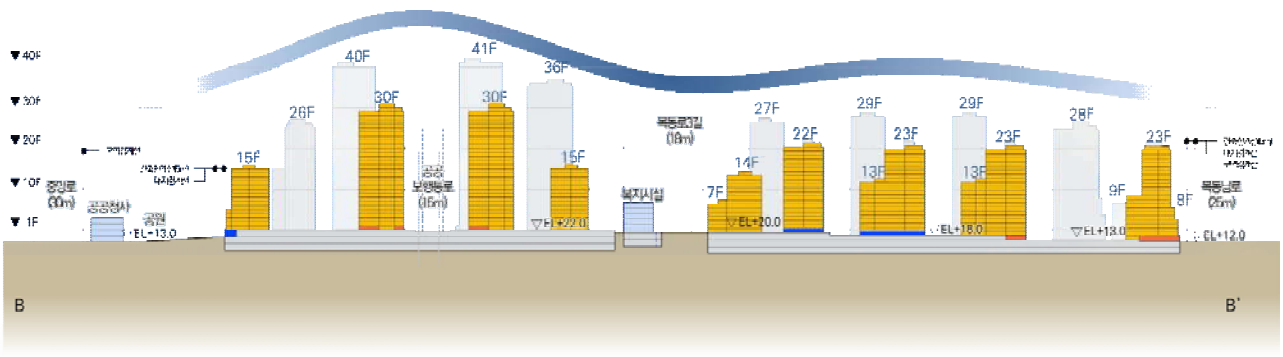
■ A – A'단면도



■ KEY MAP



■ B – B'단면도



4. 공동이용시설 설치계획도



5. 공공주택 위치도



5 교통처리에 관한 계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→42.0m - 중로 2-276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→18.0m - 중로 2-272호선(목동동로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→18.0m
		○ 사업지 차량 진출입구 설치(4개소) 및 운영계획 수립 - 비신호교차로 : 3개소 - IN-OUT : 1개소
진출입 동선	Ⓓ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 주요 교차로 좌회전차로 설치(7개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	○ 중로 2-272호선 및 중로2-273호선(목동동로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) - B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	Ⓕ Ⓖ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함) - 교차로 감속차로 설치(3개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 2,521대 ○ 주차수요대수 : 3,179대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,836대 - 법정주차대수 대비 191.8% 확보 - 주차수요대수 대비 152.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	Ⓗ	○ 버스정류장 이설(3개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	Ⓘ	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(2개소) 설치
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km - 중로 2-276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km - 중로 2-272호선(목동동로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km - 중로 2-273호선(목동동로2길) 자전거전용도로(사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km
	Ⓙ	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(8개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	Ⓚ	○ 중로 2-272호선(목동동로2길) 상 과속방지턱 이동 설치(2개소)

6 경관에 관한 계획

1. 기본방향

- 목동지구 개발중인 아파트 단지 및 자연경관과의 조화로운 스카이라인 통한 경관적 이질감 해소
- 통경축 계획으로 열린 공간으로서의 시각적 개방감 확보
- 단지 특성을 고려한 주동의 다층적 배치로 경관적 측면의 개선

1) 경관계획의 기본방향

- 자연경관을 활용한 친자연적 단지
  - 계남근린공원변으로 통경축 설정
  - 목동 중심상업지구로 열린 경관 확보
  - 경관자원간 연계를 통한 보행 및 경관 네트워크 구축

- 교류가 활발한 주거 커뮤니티 조성
  - 연접 단지 공공보행통로 연계 커뮤니티 조성
  - 단지 경계부 특성에 맞는 특화가로 조성
  - 단지 내외부 자연스럽게 연결되는 자유 보행 네트워크 형성

- 조화로운 입체적 경관 형성
  - 주변과의 조화를 고려한 영역별 건축 디자인 특화
  - 다채롭고 입체적인 스카이라인 형성
  - 통경축 및 중첩경관 등 연속적이고 다양한 경관 창출

2. 계획내용

- 연접부 경관계획(근경 경관계획)
  - 연접단지와 공공보행통로 및 가로대응 생활가로 연계로 쾌적한 보행환경 조성
  - 주요 진입 경관거점상 주요시설 배치로 목동 신시가지 진입경관 연출

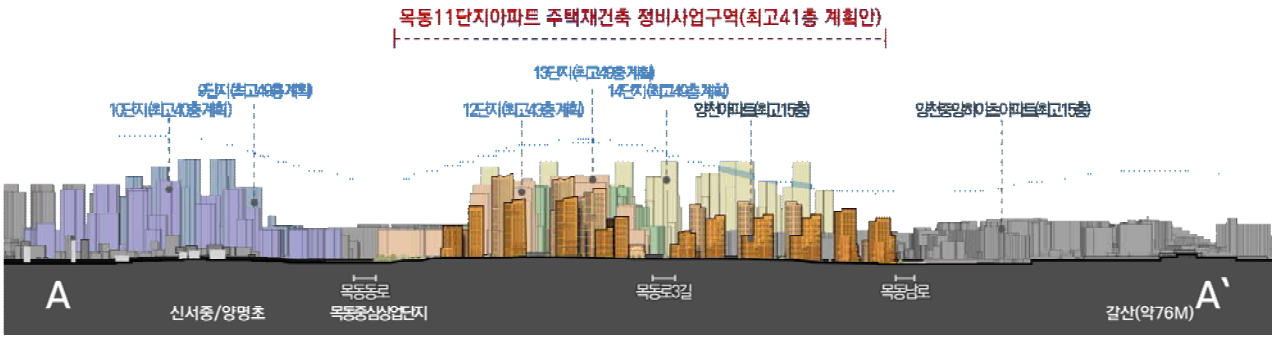
- 조망형 경관계획(원경/중경 경관계획)
  - 조망을 위한 경관축(시각회랑 : visual corridor) 조성으로 쾌적한 주거환경 조성
  - 주변 스카이라인 변화에 따른 다양한 높이 구상으로 도시경관 향상

1) 스카이라인 경관 simulation

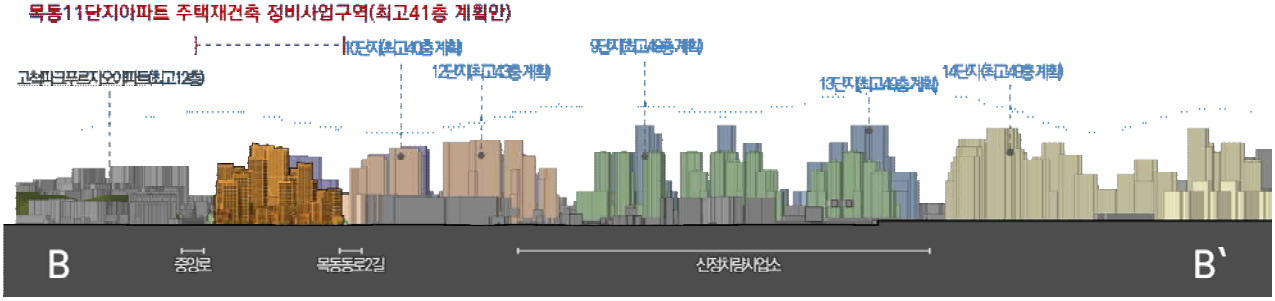
KEYMAP



■ A-A' 스카이라인



■ B-B' 스카이라인



2) 경관 simulation

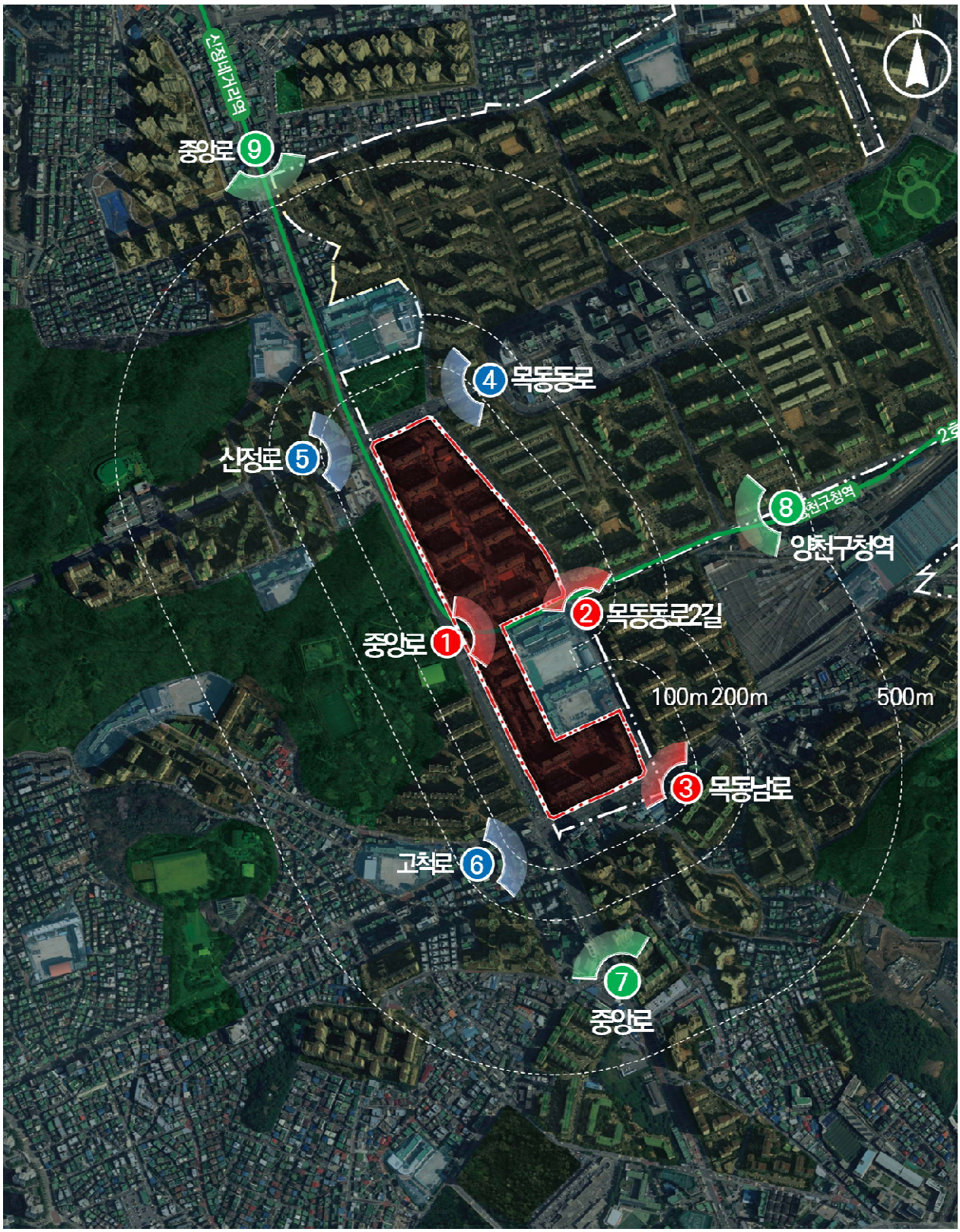
■ 조망점

최종 조망점	위치	선정사유	시거리		방위	가시여부
			이격 거리	구분		
01	중앙로	주요진입로 삼거리	약 22m	근경	대상지 서측	O
02	목동동로2길	교육시설 교차로	약 59m	근경	대상지 동측	O
03	목동남로	대상지 연접도로 및 주요 진입도로 교차로	약 52m	근경	대상지 남측	O
04	목동동로	주요진입로 교차로	약 130m	중경	대상지 동측	X
05	신정로	주요진입로 교차로	약 141m	중경	대상지 서측	O
06	고척로	주요진입로 교차로	약 199m	중경	대상지 남서측	O
07	중앙로	주요진입로 교차로	약 337m	원경	대상지 남측	O
08	양천구청역	주요진입로 지하철역 출입구	약 446m	원경	대상지 동측	O
09	중앙로	주요진입로 교차로	약 633m	원경	대상지 북서측	O

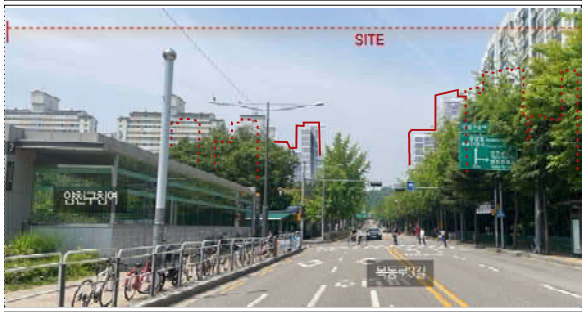
계 : 9개소 (근경:3개소, 중경:3개소, 원경:3개소)

이 하 여 백

■ 조망점 keymap


N
신정네거리역
중앙로 9
4 목동동로
신정로 5
8 양천구청역
2 목동동로2길
중앙로 1
100m 200m
500m
3 목동남로
고척로 6
7 중앙로

조망점	현 황	계 획
1		
2		
3		
4		
5		

조망점	현 황	계 획
6		
7		
8		
9		

7 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추산액

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 • 추정비례율 : 100.29% ⇒ (4,378,724,250천원 - 1,724,996,513천원) ÷ 2,646,184,000천원 × 100% ≒ 100.29%
종전 토지 및 건축물 총 추산액	• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크, 2025년 2분기 기준) 및 최근 2년(2023년 7월 ~ 2025년 6월) 실거래가 평균 등을 종합 참작하여, KB시세 2분기 평균 하한가를 기준으로 개략적으로 추정하여 산정하였음. • 아파트外(근린생활시설 등)는 목동11단지 아파트 내 상가 등의 거래사례를 조사한 후 층별·위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였음. • 공동주택 소유자 = 25,550.89억원 • 상가 등 소유자 = 910.95억원
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금
전용 59㎡	1,307,800 천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(100.29%)	권리자 분양가 추산액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74㎡	1,604,900 천원		
전용 84㎡	1,699,900 천원		
전용 99㎡	1,960,000 천원		
전용 114㎡	2,217,100 천원		
전용 124㎡	2,300,000 천원		
전용 142㎡	3,718,100 천원		
신축상가(지하1,지상2)	49,602,980 천원		

주) 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의 2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

주) 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

주) 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등 소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

2. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 2,646,184,000천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적		세대수	시세 하한가 (2025년 2분기)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급타입(py)	전용(㎡)		KB시세조회		
아파트	22A	51.48	720	1,473,000	1,473,000	1,060,560,000
	22B	59.29	40	1,530,000	1,530,000	61,200,000
	25	66.77	8	1,618,000	1,618,000	12,944,000
	28A	66.24	795	1,715,000	1,715,000	1,363,425,000
	29C	75.68	32	1,780,000	1,780,000	56,960,000
	합계		1,595	-	-	2,555,089,000
아파트와	동명칭		호수	해당 층	종전자산총액	
	상가 에이동		27	1층	45,028,000	
	상가 에이동		15	2층	20,279,000	
	상가 에이동		2	지층	2,896,000	
	상가 비동		12	1층	13,948,000	
	상가 비동		7	2층	6,555,000	
	상가 비동		1	지층	2,389,000	
	합계		64	-	91,095,000	
종전자산 총계			1,659	-	2,646,184,000	

주) 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임

주) 청산세대를 감안하여 추산하였으며, 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음

■ 총 수입 산출 : 4,378,724,250천원

구분		공급세대 (세대)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택	조합원분양	597	59.99	81.59	52,990	1,307,800	780,756,600	-
		345	74.99	101.99	52,020	1,604,900	553,690,500	-
		653	84.99	115.59	48,620	1,699,900	1,110,034,700	-
		총 1,595	-	-	-	-	2,444,481,800	-
	일반분양	-	59.99	81.59	62,345	1,538,640	-	-
		-	74.99	101.99	61,201	1,888,140	-	-
		10	84.99	115.59	57,197	1,999,880	19,998,800	-
		347	99.99	135.99	56,053	2,305,850	800,129,950	-
		151	114.99	158.69	54,337	2,608,390	393,866,890	-
		211	124.99	169.99	52,622	2,705,900	570,944,900	-
		13	142.95	198.27	74,357	4,374,210	56,864,730	-
		총 732	-	-	-	-	1,841,805,270	-
	국민주택 규모주택	201	59.99	81.59	-	136,266	27,389,500	-
		42	74.99	101.99	-	170,219	7,149,200	-
		43	84.99	115.59	-	192,918	8,295,500	-
		총 286	-	-	-	-	42,834,200	-
	기부채납 임대	53	59.99	81.59	-	-	-	-
		13	84.99	115.59	-	-	-	-
		총 66	-	-	-	-	-	-
	소계	2,679	-	-	-	-	4,329,121,270	-
근린생활시설 등		-	-	2,392.40	-	-	49,602,980	-
총 수입					-	-	4,378,724,250	-

주) 상기 종후아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 기준세대 55,000원/3.3㎡로 추정하였으며, 인근 유사 신축아파트의 주택형별 격차율 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음

주) 아파트 조합원분양가의 경우 주택형별 일반분양가의 85%로 추산하였음

주) 상기 국민주택 규모주택 매각수입은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)에 근거하여 추정하였으며, 근린생활시설의 분양수입은 설계도서 등을 기준으로 위치별, 층별 격차 등을 고려하되, 인근지역, 유사 상가의 시세 등을 종합적으로 감안하여 추산하였음

■ 총 지출(사업비) 산출 : 1,724,996,514천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	1,265,128,474	건축 및 부대시설공사비(8,000천원/3.3㎡)
	135,906,493	정비기반시설 공사비(사회복지시설, 공공청사 등), 추가공사비, 지장물이설비, 인입공사비 등
보상비	-	매도청구 및 현금청산대상자 추정
관리비	6,094,425	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
설계비	17,317,377	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	23,703,156	건축, 전기, 소방 등
수수료등 기타사업비	121,710,134	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정층량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등
각종부(분)담금	19,745,860	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
법인세 등	100,000	추정법인세(미발생) 및 세무조정료 등
기타경비	6,830,000	견본주택건축/임차운영비, 분양대행수수료 등
예비비	68,338,002	기타 향후 청산 시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
항목별 사업비계	1,664,873,921	-
대여금이자	60,122,592	연 5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,724,996,513	-

주) 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

공급타입 (전용면적(㎡))	종전자산 추정액	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
22A (51.48)	1,473,000	100.29%	1,477,272	59.99	1,307,800	-169,472	환급
				74.99	1,604,900	127,628	추가분담
				84.99	1,699,900	222,628	추가분담
				99.99	1,960,000	482,728	추가분담
				114.99	2,217,100	739,828	추가분담
				124.99	2,300,000	822,728	추가분담
				142.95	3,718,100	2,240,828	추가분담
22B (59.29)	1,530,000	100.29%	1,534,437	59.99	1,307,800	-226,637	환급
				74.99	1,604,900	70,463	추가분담
				84.99	1,699,900	165,463	추가분담
				99.99	1,960,000	425,563	추가분담
				114.99	2,217,100	682,663	추가분담
				124.99	2,300,000	765,563	추가분담
				142.95	3,718,100	2,183,663	추가분담
25 (66.77)	1,618,000	100.29%	1,622,692	59.99	1,307,800	-314,892	환급
				74.99	1,604,900	-17,792	환급
				84.99	1,699,900	77,208	추가분담
				99.99	1,960,000	337,308	추가분담
				114.99	2,217,100	594,408	추가분담
				124.99	2,300,000	677,308	추가분담
				142.95	3,718,100	2,095,408	추가분담
28A (66.24)	1,715,000	100.29%	1,719,974	59.99	1,307,800	-412,174	환급
				74.99	1,604,900	-115,074	환급
				84.99	1,699,900	-20,074	환급
				99.99	1,960,000	240,026	추가분담
				114.99	2,217,100	497,126	추가분담
				124.99	2,300,000	580,026	추가분담
				142.95	3,718,100	1,998,126	추가분담
29C (75.68)	1,780,000	100.29%	1,785,162	59.99	1,307,800	-477,362	환급
				74.99	1,604,900	-180,262	환급
				84.99	1,699,900	-85,262	환급
				99.99	1,960,000	174,838	추가분담
				114.99	2,217,100	431,938	추가분담
				124.99	2,300,000	514,838	추가분담
				142.95	3,718,100	1,932,938	추가분담

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형(전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
아파트 外							
에이동 1층	1,667,700	100.29%	1,672,536	1층	1,418,800	-253,736	환급
에이동 2층	1,351,930	100.29%	1,355,851	2층	1,141,400	-214,451	환급
에이동 지층	1,448,000	100.29%	1,452,199	지층	1,272,100	-180,099	환급
비동 1층	1,162,330	100.29%	1,165,701	1층	886,700	-279,001	환급
비동 2층	936,430	100.29%	939,146	2층	714,400	-224,746	환급
비동 지층	2,389,000	100.29%	2,395,928	지층	2,142,600	-253,328	환급

주) 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

주) 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의 2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

주) 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

주) 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등 소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

Ⅵ

관련도면

1 정비계획 결정도

2 세부개발계획 결정도

1 정비계획 결정도

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

2 세부개발계획 결정도

1. 특별계획구역 결정도 (S = 1 / 3,000)
2. 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시기반시설 결정(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
4. 특별계획구역 세부지침(기정/변경)도 (S = 1 / 3,000)
5. 특별계획구역 세부개발계획 결정도 및 (S = 1 / 3,000)

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도

범 례 (Legends)

재건축사업 정비구역

지적선

N

Scale = 1: 3,000

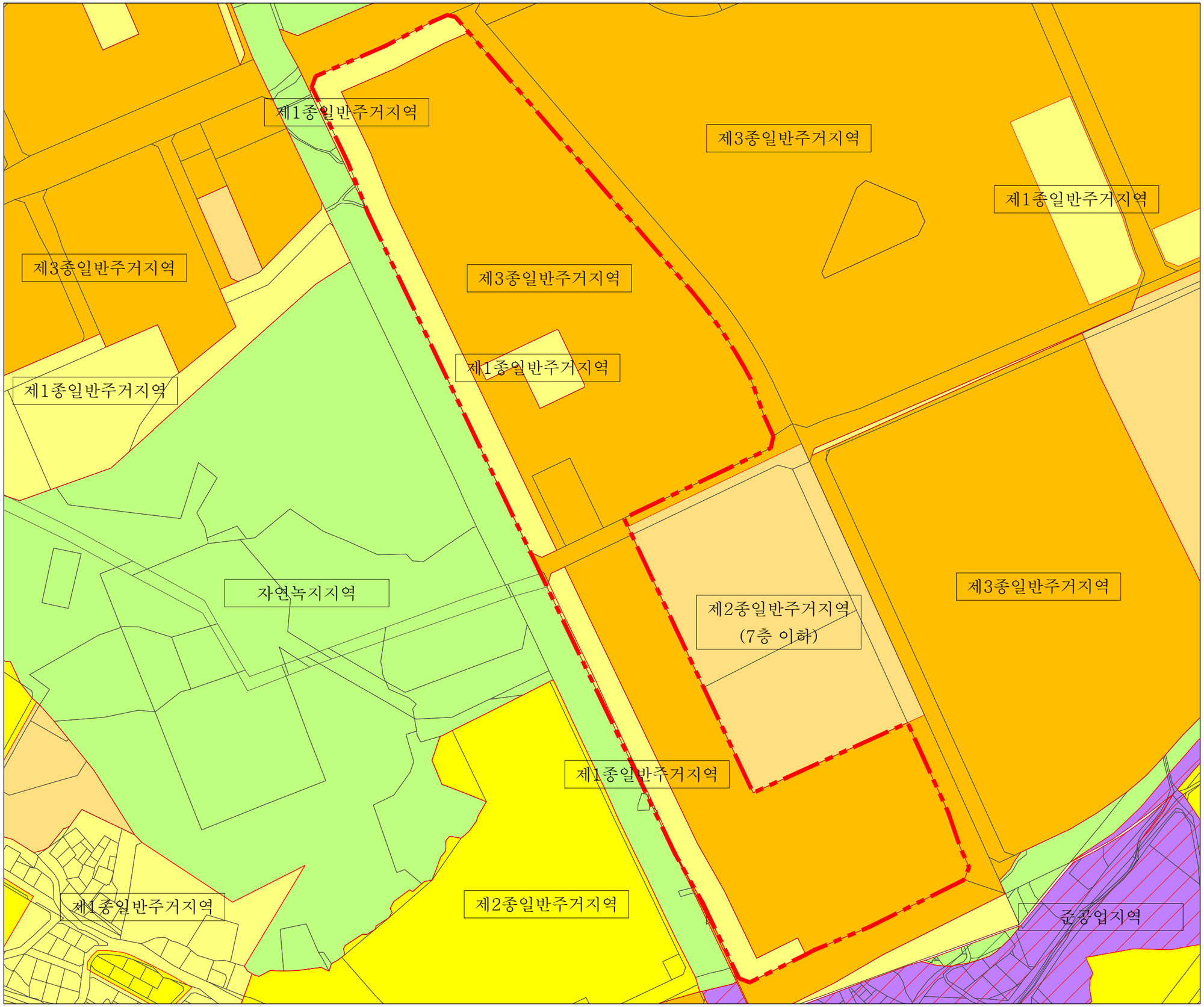
0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구 결정(기정)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역
- 생산녹지지역



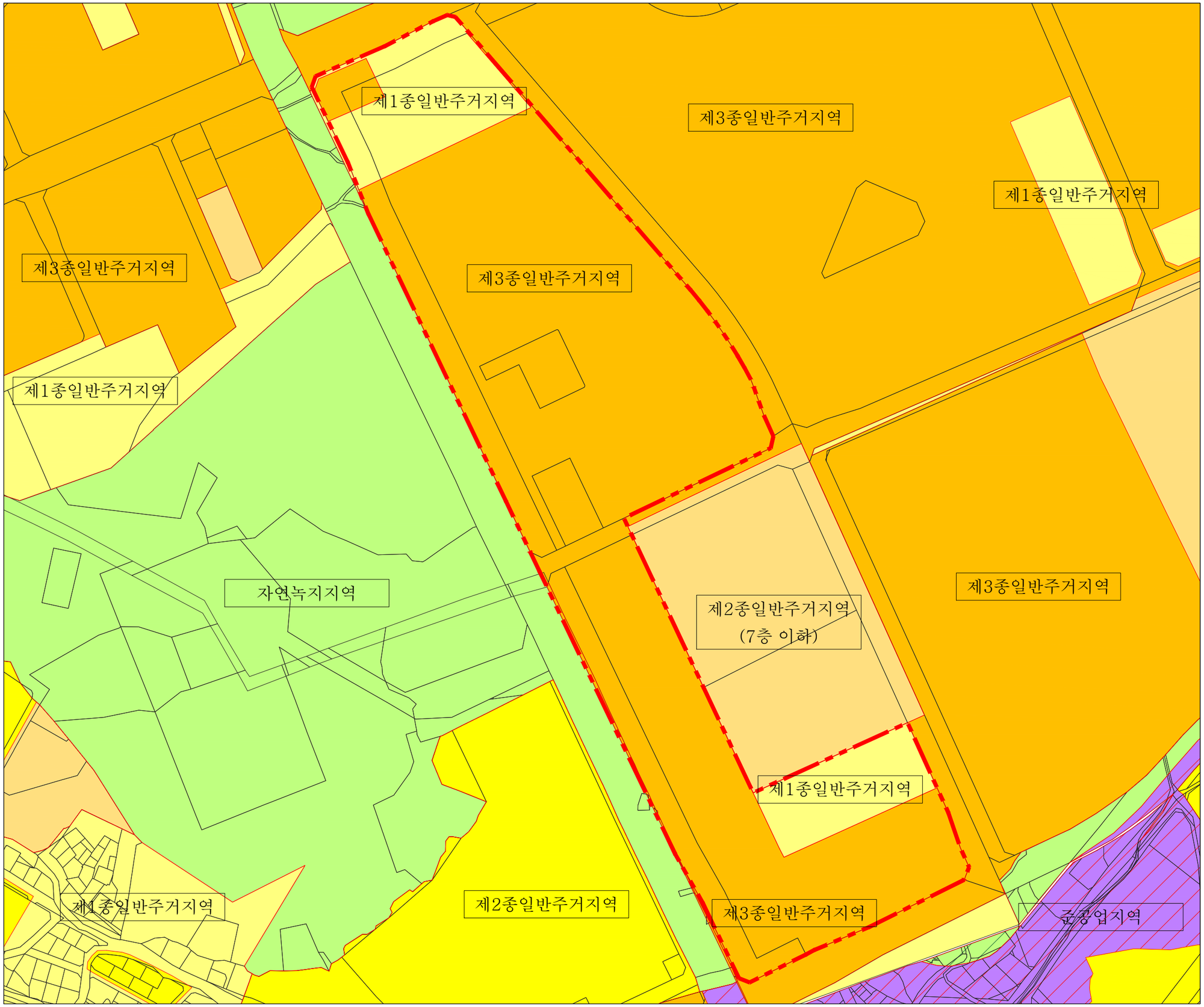
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구 결정(변경)도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역
- 생산녹지지역

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(기정)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 학 교
- 도 로
- 공 원
- 경관녹지
- 기타 도시계획시설선

Scale = 1: 3,000

N

0 20 50 100 150M

대(주) 2-73
중(집) 2-274
중(집) 2-272
대(주) 2-38
중(집) 2-276
중(집) 2-273
대(보) 3-171
기타청사
노외주차장
학교
경관녹지 18
어린이공원 13
도시철도 1
자회복지시설 3
초등학교 6
고등학교 14
경관녹지 19
경관녹지 20
근린공원
소 공 원 A

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정(변경)도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 학 교
- 도 로
- 공 원
- 경관녹지
- 기타 도시계획시설선

Scale = 1: 3,000

N

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 가구선
- 획지선
- 사회복지시설
- 공원

A19-① (62,917.9㎡)

A20-① (39,417.4㎡)

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율 용적률·높이 결정도

획지1

획지1	A/-/-/a	145m이하(41층 이하)
	50% 이하	210/230/249.8/300이하

획지2

획지2	A/-/-/a	145m이하(41층 이하)
	50% 이하	210/230/249.8/300이하

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 획지

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

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축선 등에 관한 결정도

범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 토지이용계획선
- 획지
- 공공보행통로
- 건축지정선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간

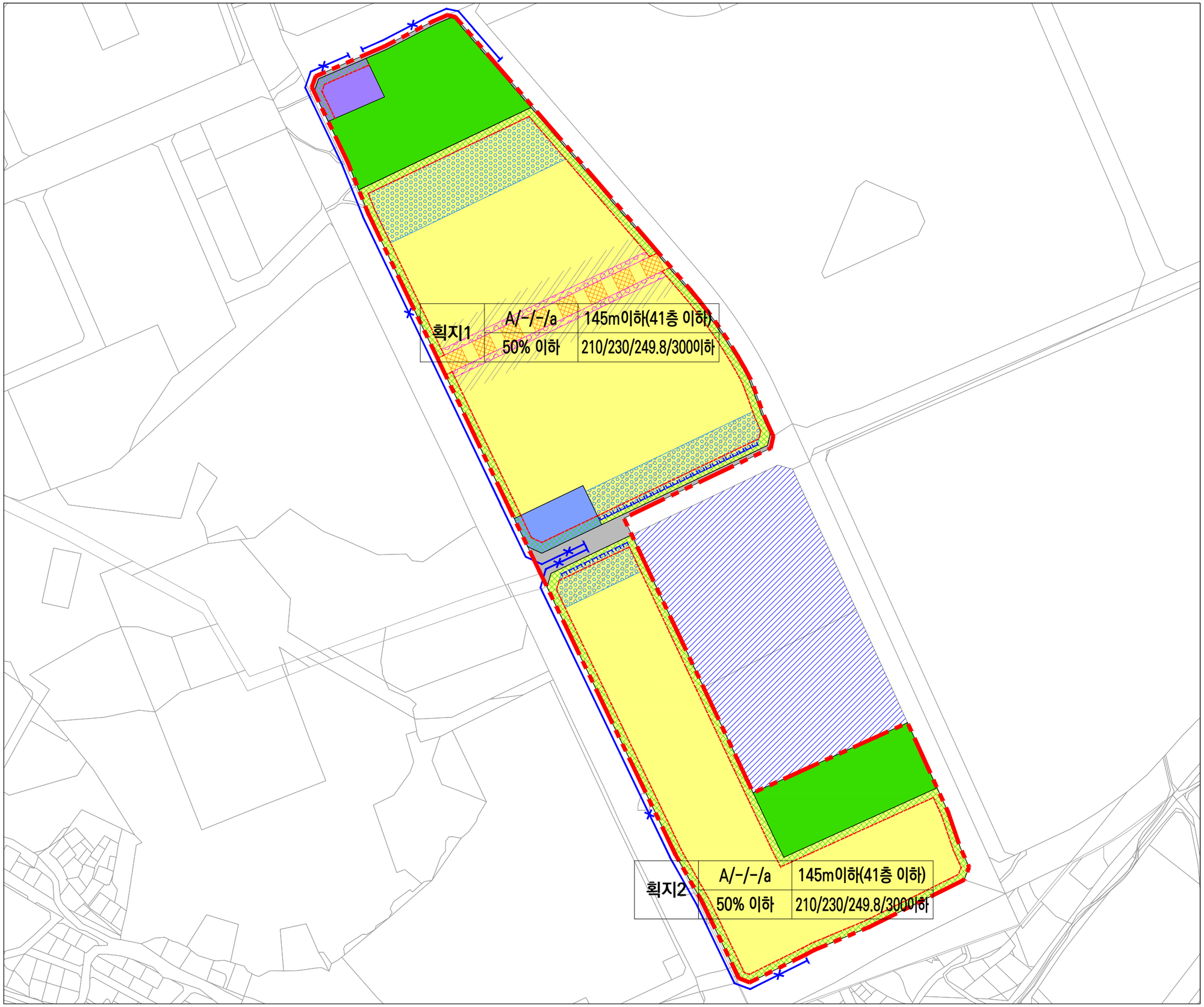
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

목동11단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도



범 례 (Legends)

- 재건축사업 정비구역
- 지적선
- 획지
- 공원
- 공공청사
- 사회복지시설
- 학교
- 도로
- 공공보행통로
- 저층배치구간(7층)
- 중저층배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 전면공지
- 건축지정선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간

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

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획 변경(안)

특별계획구역 결정도

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선

특별계획구역11

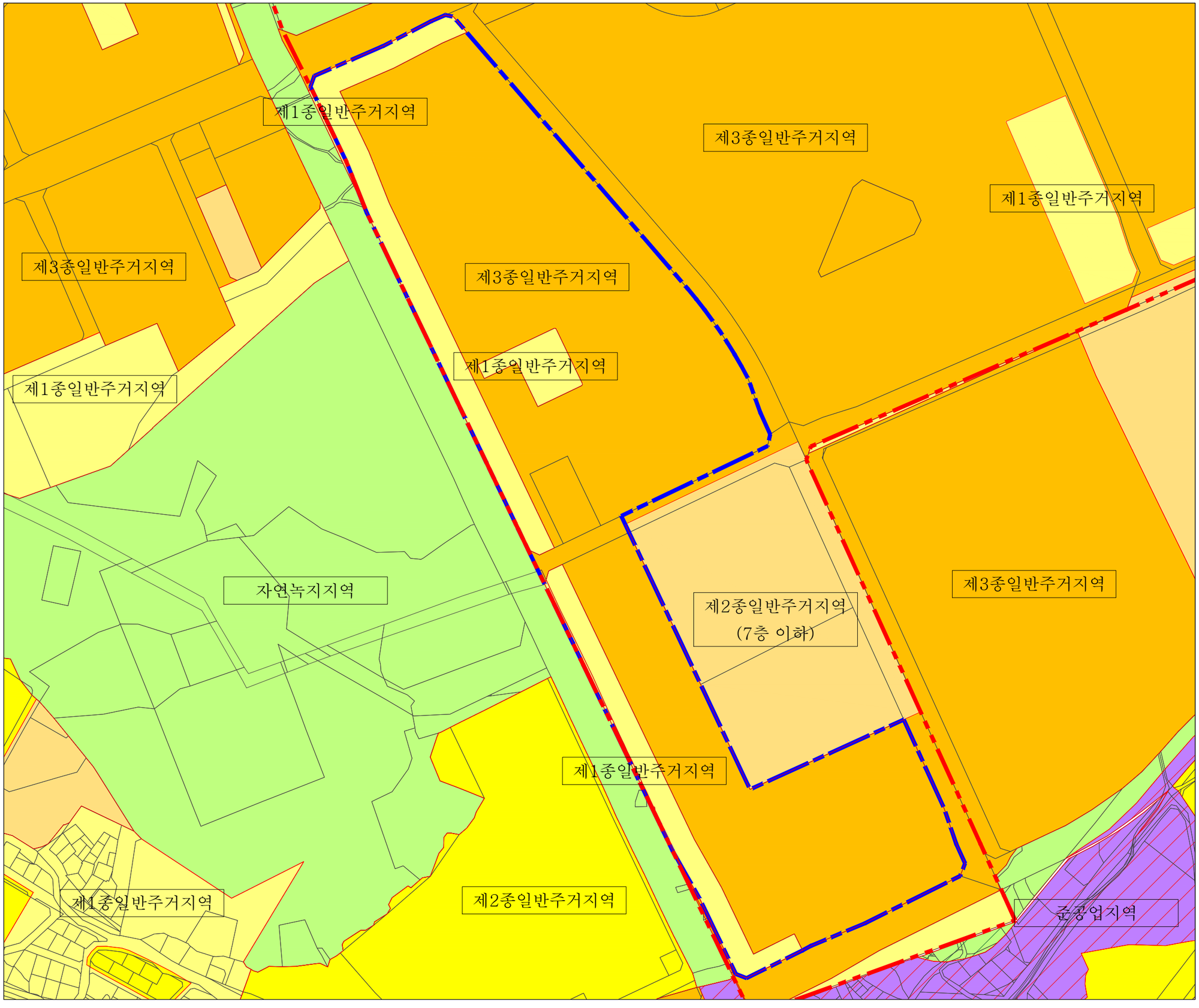
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 변경(안)

용도지역·지구 결정(기정)도



범 례 (Legends)

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

Scale = 1: 3,000

N

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 변경(안)

용도지역·지구 결정(변경)도

범 례 (Legends)

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

제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
자연녹지지역
제2종일반주거지역
(7층 이하)
제1종일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준공업지역

Scale = 1: 3,000

N

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 변경(안)

도시계획시설 결정(기정)도

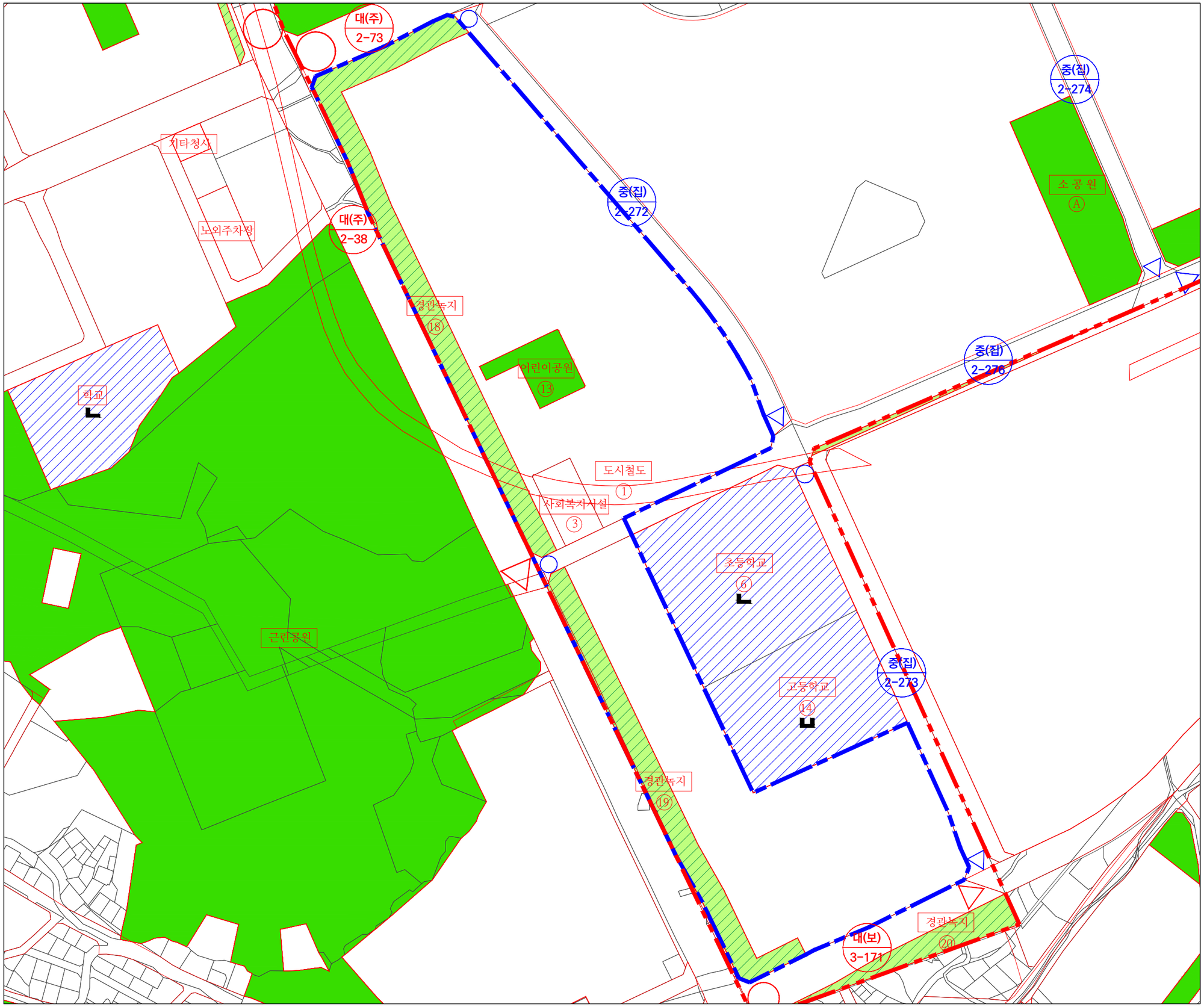
범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 학 교
- 도 로
- 공 원
- 경관녹지
- 기타 도시계획시설선

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M



서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획 변경(안)

도시계획시설 결정(변경)도

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 학 교
- 도 로
- 공 원
- 경관녹지
- 기타 도시계획시설선

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

대(주) 2-73
공공청사 ⑤
근린공원 근-⑤
중(집) 2-274
기타청사
노외주차장
대(주) 2-38
중(집) 2-272
소 공 원 Ⓐ
학교
중(집) 2-276
도시철도 ①
지하철지시설 ③
초등학교 ⑥
중(집) 2-273
초등학교 ⑭
소 공 원 소-②
근린공원
경관녹지 ⑳
대(보) 3-171

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 변경(안)

특별계획구역 세부지침(기정)도

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 공원
- 사회복지시설
- 학교
- 도로
- 전면공지
- 공공보행통로
- 저층배치구간(7층)
- 중저층배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축지정선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간

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

획지1	A/-/-/a	35층 이하
	50% 이하	210/230/250

특별계획구역11

획지2	A/-/-/a	35층 이하
	50% 이하	210/230/250

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

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

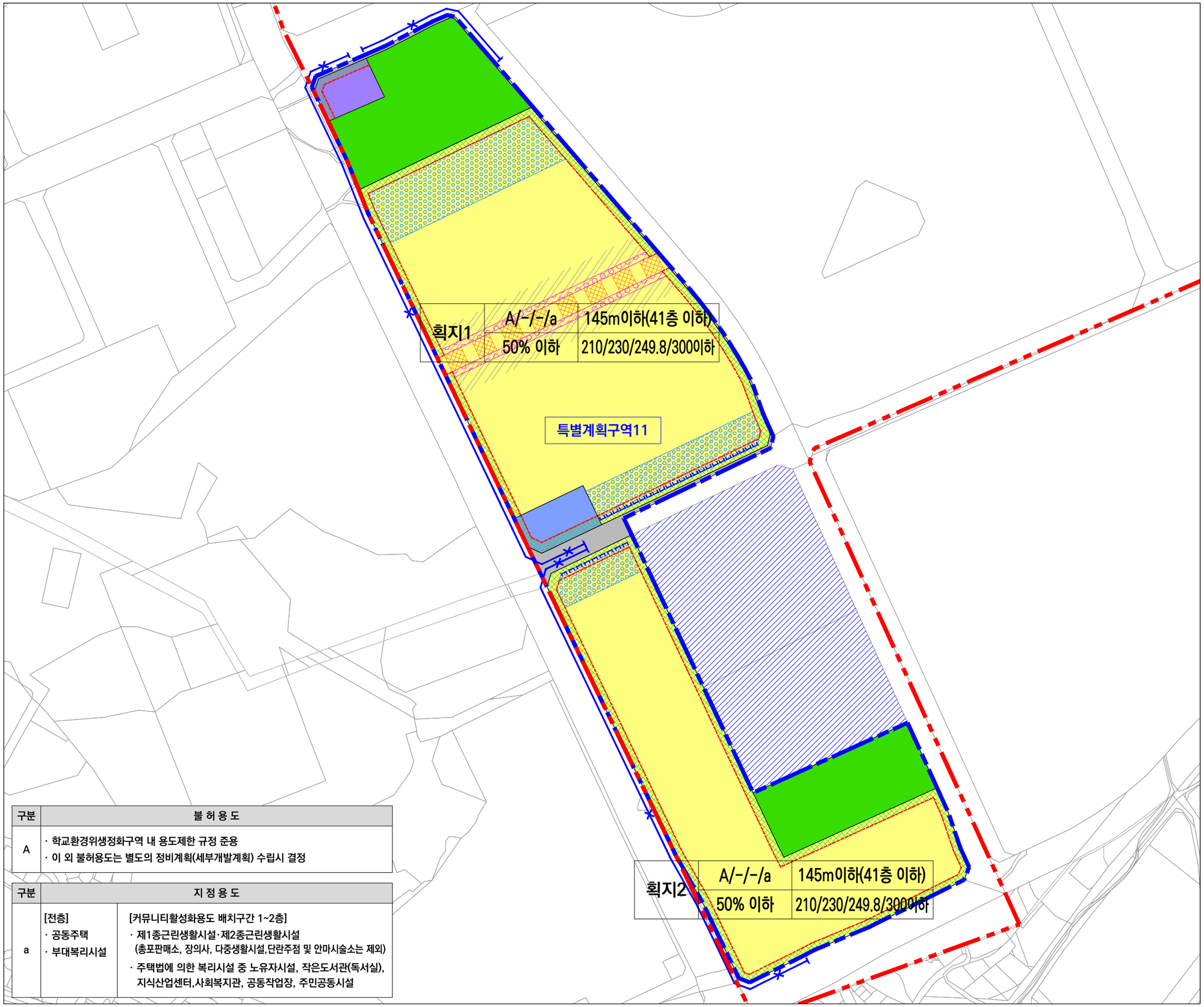
N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 변경(안)

특별계획구역 세부지침(변경)도



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

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

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 공원
- 공공청사
- 사회복지시설
- 학교
- 도로
- 전면공지
- 공공보행통로
- 저층배치구간(7층)
- 중저층배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축지정선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간

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

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

서울목동지구 택지개발사업
지구단위계획 변경(안)

특별계획구역11
세부개발계획 결정도

범 례 (Legends)

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동주택
- 공원
- 공공청사
- 사회복지시설
- 학교
- 도로
- 전면공지
- 공공보행통로
- 저층배치구간(7층)
- 중저층배치구간(15층)
- 커뮤니티활성화용도 배치구간
- 건축지정선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간

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

획지1	A/-/-/a	145m이하(41층 이하)
	50% 이하	210/230/249.8/300이하

특별계획구역11

획지2	A/-/-/a	145m이하(41층 이하)
	50% 이하	210/230/249.8/300이하

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

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

N

Scale = 1: 3,000

0 20 50 100 150M

Ⅶ

교통성 검토서

1 서론
2 교통환경 조사분석
3 장래 교통영향분석
4 교통운영개선방안

1 서론

1. 사업의 배경 및 목적

- 본 분석은 서울특별시 양천구 목동동로 10 일대의 재건축사업으로 인하여 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 주변 지역의 교통영향 등을 파악하여 사업 시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음

2. 사업의 범위

1) 시간적 범위

- 기준연도 : 2024년
- 완공연도 : 2027년
- 목표연도 : 2028년(완공 후 1년)

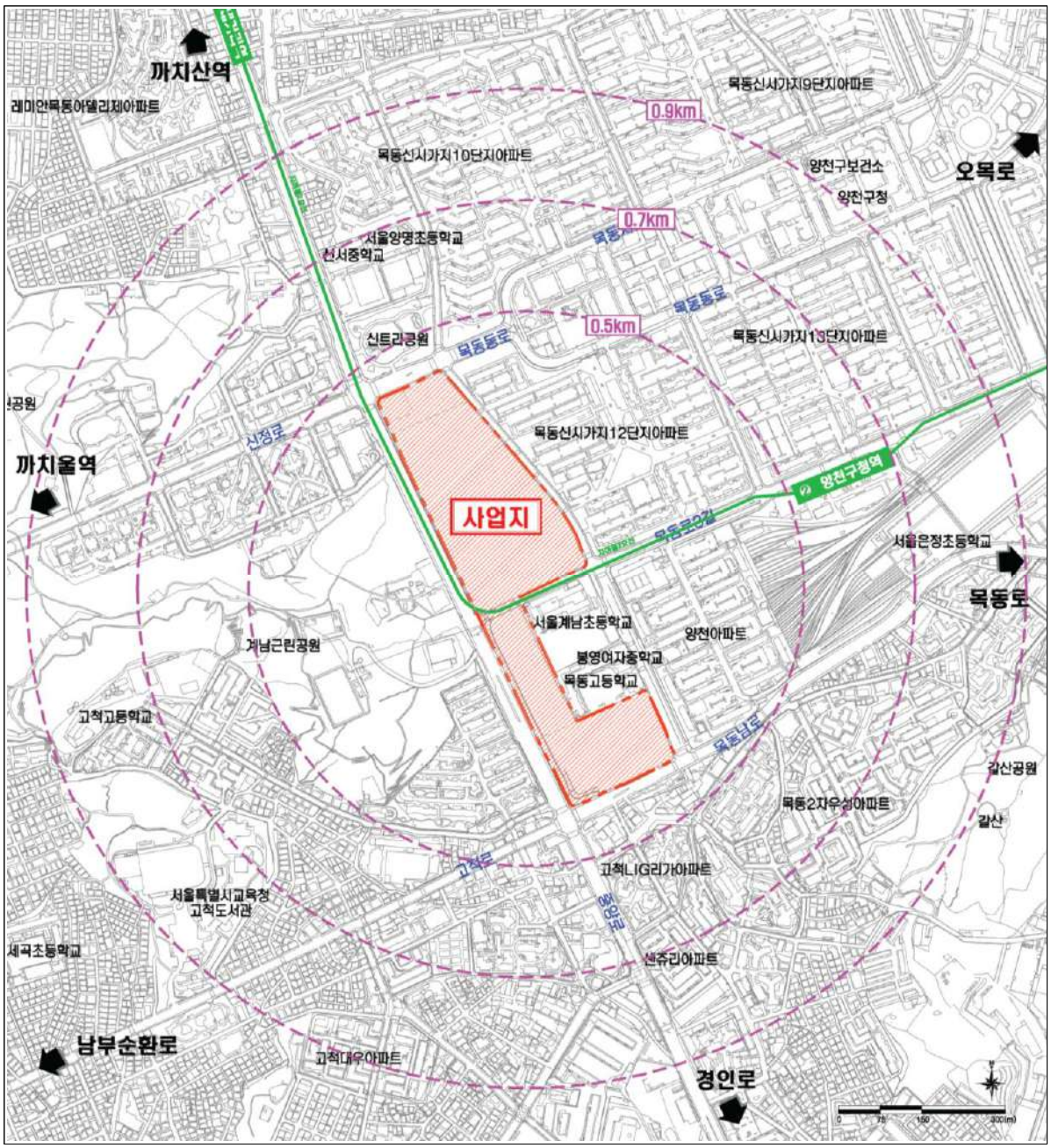
2) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 양천구 목동동로 10 일대
- 본 사업부지를 중심으로 하여 주변 일대를 공간적 범위로 함

3) 내용적 범위

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

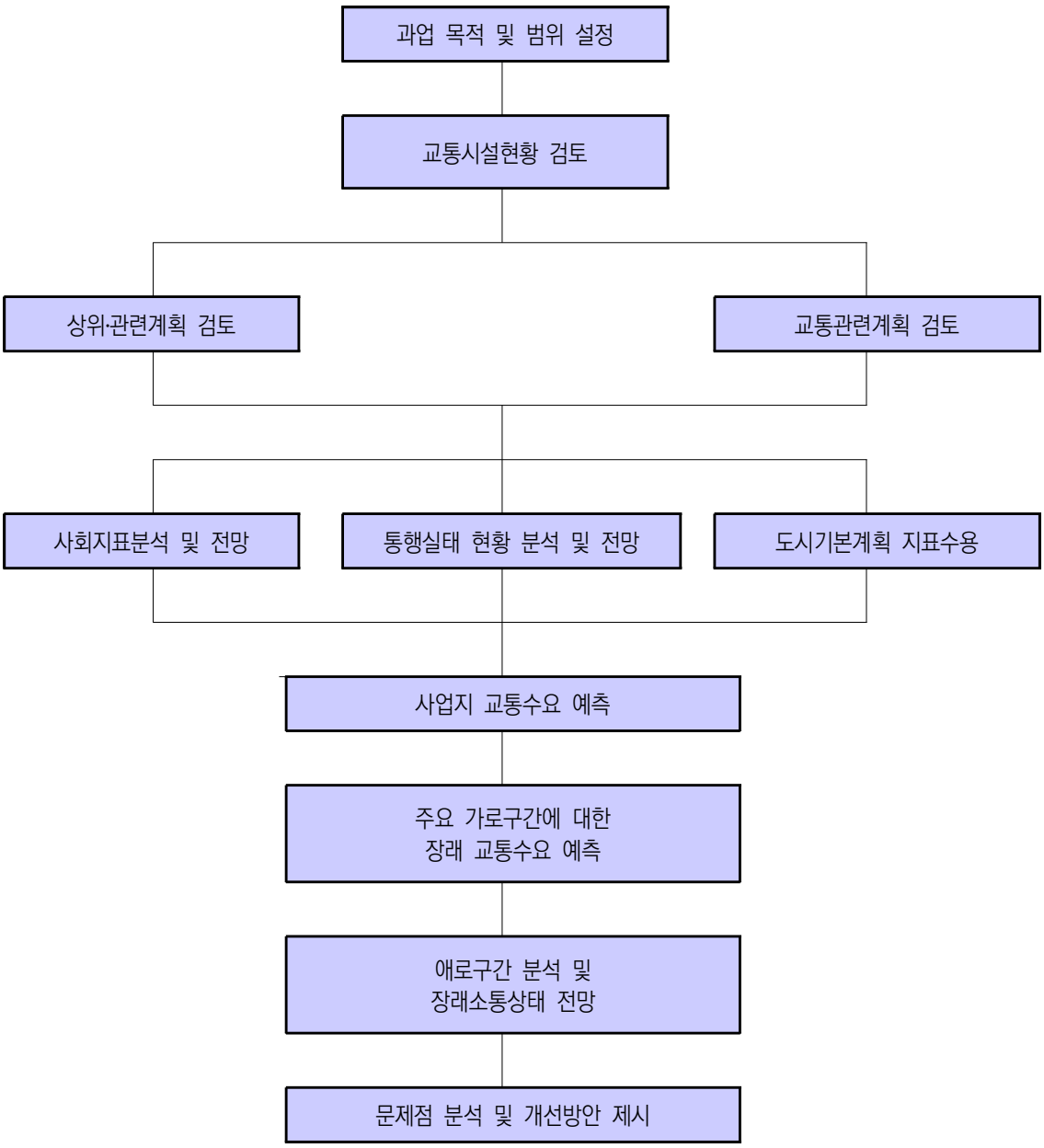
■ 사업지 위치도


까치산역
래미안목동아델리제아파트
목동신시가지9단지아파트
0.9km
목동신시가지10단지아파트
양천구보건소
양천구청
오목로
0.7km
서울양명초등학교
신서중학교
목동
목동동로
0.5km
신트리공원
목동동로
목동신시가지13단지아파트
목동신시가지12단지아파트
까치울역
신정로
사업지
양천구청역
목동로9길
서울은정초등학교
목동로
서울계남초등학교
양천아파트
봉영여자중학교
목동고등학교
계남근린공원
고척고등학교
목동남로
갈산공원
목동2자우성아파트
갈산
고척로
고척LIG리가아파트
서울특별시교육청
고척도서관
신주리아파트
세곡초등학교
남부순환로
고척대우아파트
경인로

3. 계획수립 방법

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

■ 교통성 검토서 과정도



4. 사업개요

1) 사업개요

- 본 사업은 서울특별시 양천구 목동동로 10번지 일대 주택재건축사업으로 대지면적 128,668.40㎡ 규모의 사업임

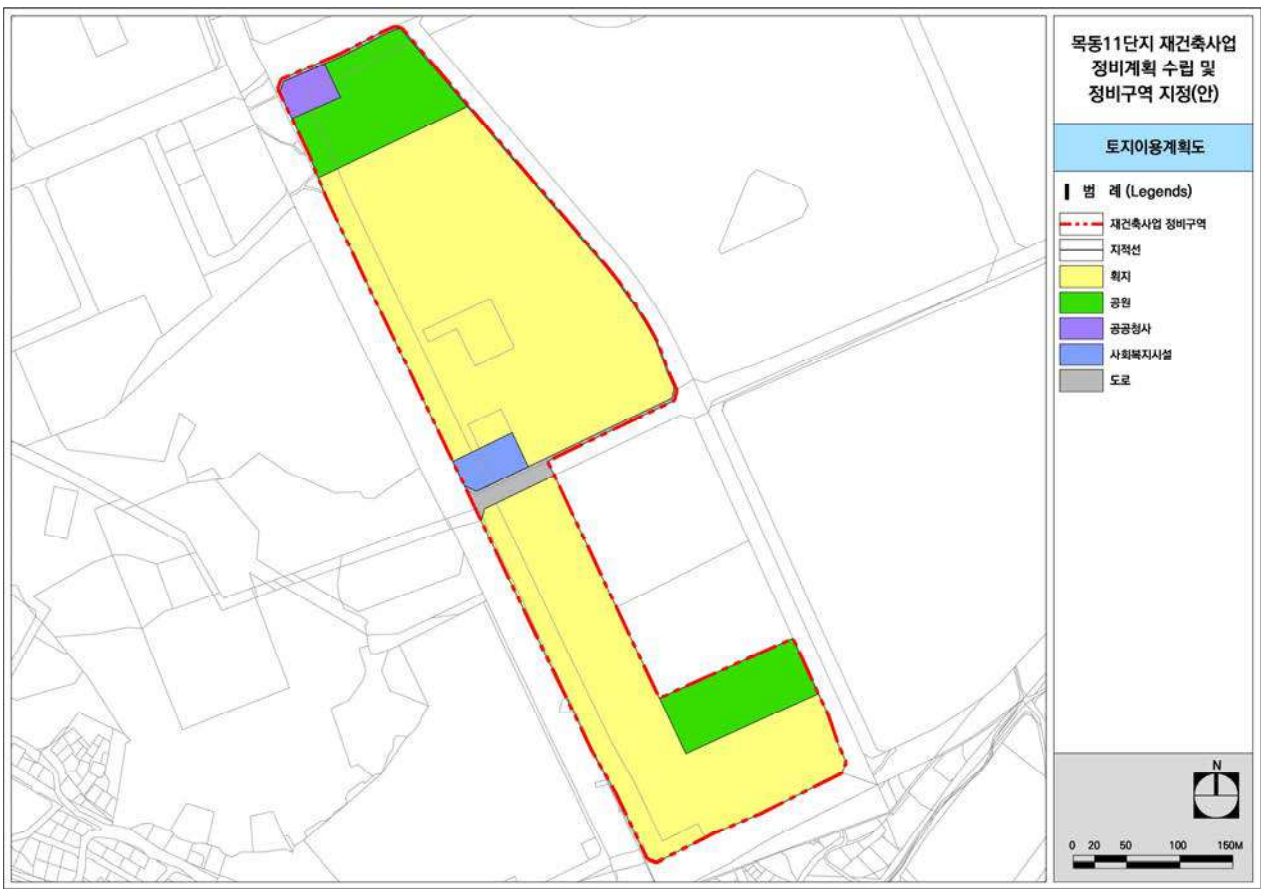
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="7">사 업 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사업명</td><td colspan="7">목동신시가지11단지 아파트 주택재건축 정비계획 수립 지원 용역</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업지 위치</td><td colspan="7">서울특별시 양천구 목동동로 10</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업기간</td><td colspan="7">2024년 ~ 2027년</td></tr>
<tr><td colspan="3">주용도</td><td colspan="7">공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">지역 · 지구</td><td colspan="7">도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 특별건축계획구역, 진입표면구역</td></tr>
<tr><td colspan="3">규모</td><td colspan="7">지하3층 ~ 지상41층</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축
개요</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="7">128,668.40㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="7">18,390.68㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축연면적</td><td>지상</td><td colspan="7">307,499.48㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="7">196,823.00㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="7">504,322.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="7">17.97%(법정 50.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td colspan="2">용적률</td><td colspan="7">299.90%(법정 300.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="7">2,521대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요대수</td><td colspan="7">3,179대(2028년 기준, 원단위법, 평일)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="7">계획주차대수 : 4,836대(공동주택 : 4,822대, 근린생활시설 : 14대)
- 법정주차대수 대비 191.8%(공동주택 : 192.2%, 근린생활시설 : 116.7%) 확보
- 주차수요대수 대비 152.1%(공동주택 : 152.2%, 근린생활시설 : 127.3%) 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="6">발생
교통량
(2028년)</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업
시행 시</td><td>주변가로 및
사업지 첨두시(대/시)</td><td>51</td><td>559</td><td>56</td><td>56</td><td>107</td><td>615</td><td>722</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량
(대/일)</td><td>2,624</td><td>2,624</td><td>519</td><td>519</td><td>3,143</td><td>3,143</td><td>6,286</td></tr>
<tr><td rowspan="2">순수
발생량</td><td>주변가로 및
사업지 첨두시(대/시)</td><td>18</td><td>247</td><td>26</td><td>26</td><td>44</td><td>273</td><td>317</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량
(대/일)</td><td>1,101</td><td>1,101</td><td>210</td><td>210</td><td>1,311</td><td>1,311</td><td>2,622</td></tr>
</table>

주) 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		128,668.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	22,491.4	17.5	-
	근린공원	11,540.6	9.0	-
	소공원	7,970.7	6.2	-
	도로	2,980.1	2.3	-
기타시설	소 계	3,841.7	3.0	-
	사회복지시설	2,141.7	1.7	노인복지시설
	공공청사	1,700.0	1.3	여성발전지원센터
획 지	소 계	102,335.3	79.5	-
	획지1 (A19-①)	62,917.9	48.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A20-①)	39,417.4	30.6	공동주택 및 부대복리시설

■ 토지이용계획도



3) 건축개요

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	-	301,549.48	301,549.48
	관리사무소	300.00	-	300.00
	경비실	-	200.00	200.00
	주민공동시설	-	3,600.00	3,600
	공공개방커뮤니티시설	400.00	600.00	1,000
	미개방 커뮤니티시설	4,000.00	-	4,000
	기계/전기실	8,037.00	-	8,037
	지하주차장	183,243.60	-	183,243.6
	소계	195,980.60	305,949.48	501,930.08
근린생활 시설	근린생활시설	-	1,550.00	1,550.00
	지하주차장	648.00	-	648.00
	기계.전기실	194.40	-	194.40
	소계	842.40	1,550.00	2,392.40
합 계		196,823.00	307,499.48	504,322.48

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			지하 주차장	계약면적
				벽체	공용	소계		부대시설	기계/전기실	소계		
임대	59	201	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	74	42	74.99	6.00	21.00	27.00	101.99	3.08	2.72	5.80	62.05	169.83
	84	43	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
임대 (기부 채납)	59	53	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	84	13	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
일반 분양	59	597	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	74	345	74.99	6.00	21.00	27.00	101.99	3.08	2.72	5.8	62.05	169.83
	84	663	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
	99	347	99.99	8.00	28.00	36.00	135.99	4.11	3.63	7.74	82.73	226.45
	114	151	114.99	11.50	32.20	43.70	158.69	4.72	4.17	8.90	95.14	262.73
	124	211	124.99	10.00	35.00	45.00	169.99	5.14	4.54	9.67	103.42	283.07
	142	13	142.99	11.44	40.04	51.48	194.47	5.88	5.19	11.06	118.31	323.84
합계		2,679	221,472.21	18,065.05	62,012.22	80,077.27	301,549.48	9,100.00	8,037.00	17,137.00	183,243.60	501,930.08

2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통 현황

1) 조사개요

- 본 과업은 서울특별시 양천구 목동동로 10 일대 주택재건축사업에 관한 사항으로, 과업 대상지 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설과 가로 및 교차로의 방향별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같음

■ 현장조사 개요

구분	조사항목	조사내용	조사지점	조사시기	비고
교통량 조사	교차로 교통량	• 시간대별 방향별 교통량조사	공간적 범위내 6개 교차로 지점	2024.11.29. (금)	방향별,시간대별, 차종별 조사 (영상조사)
	가로 교통량	• 공간적 범위내 교차로 교통량조사 활용하여 구간별 가로교통량 산정	-	-	-
기하구조 및 신호운영 조사	교차로 기하구조	• 차로폭 및 차로수 • 도류화, 교통섬 • 횡단보도위치 및 차량정지선 위치 • 보도폭 및 보도시설물 설치현황 • 노면마킹 등 조사	공간적 범위내 6개 교차로 지점	2024.11.29. (금)	현장조사 및 사진촬영
	교통 신호운영	• 신호등 설치 여부 • 현시 및 주기			
교통안전시설물		• 교통안전 표지판 설치 현황	공간적 범위내 가로구간	2024.11.29. (금)	현장조사
교통시설물 설치현황		• 버스정류장, 택시정류장, 신호등, 횡단보도, 육교, 지하통로, 버스베이, 택시베이 등	공간적 범위내 가로구간		

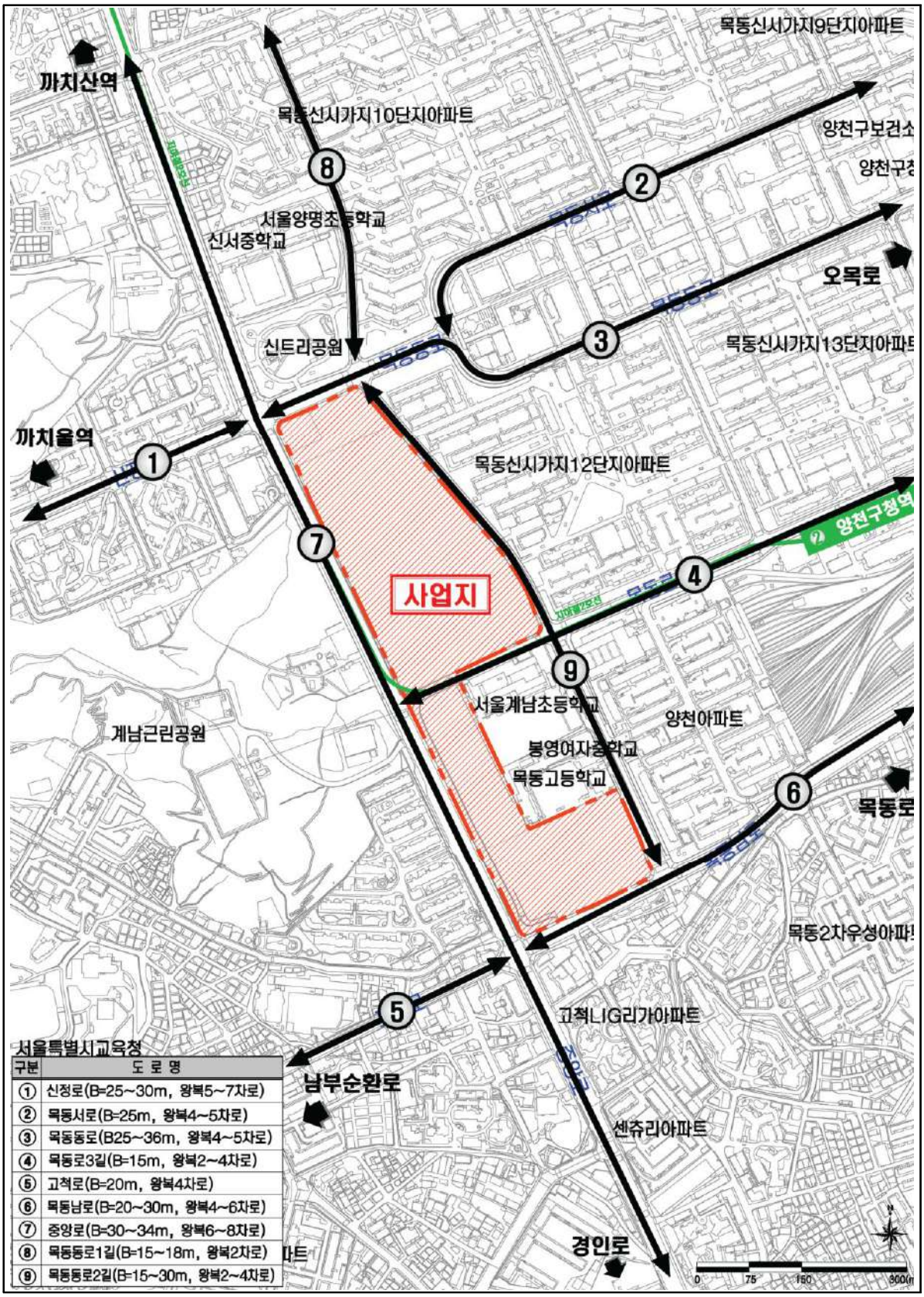
2) 사업지 주변 가로망 체계 현황

- 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음

■ 사업지구 주변 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(왕 복)	비 고
남북방향	중앙로	30~34	6~8	사업지 서측도로
	목동동로1길	15~18	2	-
	목동동로2길	15~30	2~4	사업지 동측도로
동서방향	신정로	25~30	5~7	-
	목동서로	25	4~5	-
	목동동로	25~36	4~5	사업지 북측도로
	목동로3길	15	2~4	사업지 내부 도로
	고척로	20	4	-
	목동남로	20~30	4~6	사업지 남측도로

■ 주변지역 가로망 현황도



구분	도 로 명
①	신정로(B=25~30m, 왕복5~7차로)
②	목동서로(B=25m, 왕복4~5차로)
③	목동동로(B25~36m, 왕복4~5차로)
④	목동로3길(B=15m, 왕복2~4차로)
⑤	고척로(B=20m, 왕복4차로)
⑥	목동남로(B=20~30m, 왕복4~6차로)
⑦	중앙로(B=30~34m, 왕복6~8차로)
⑧	목동동로1길(B=15~18m, 왕복2차로)
⑨	목동동로2길(B=15~30m, 왕복2~4차로)

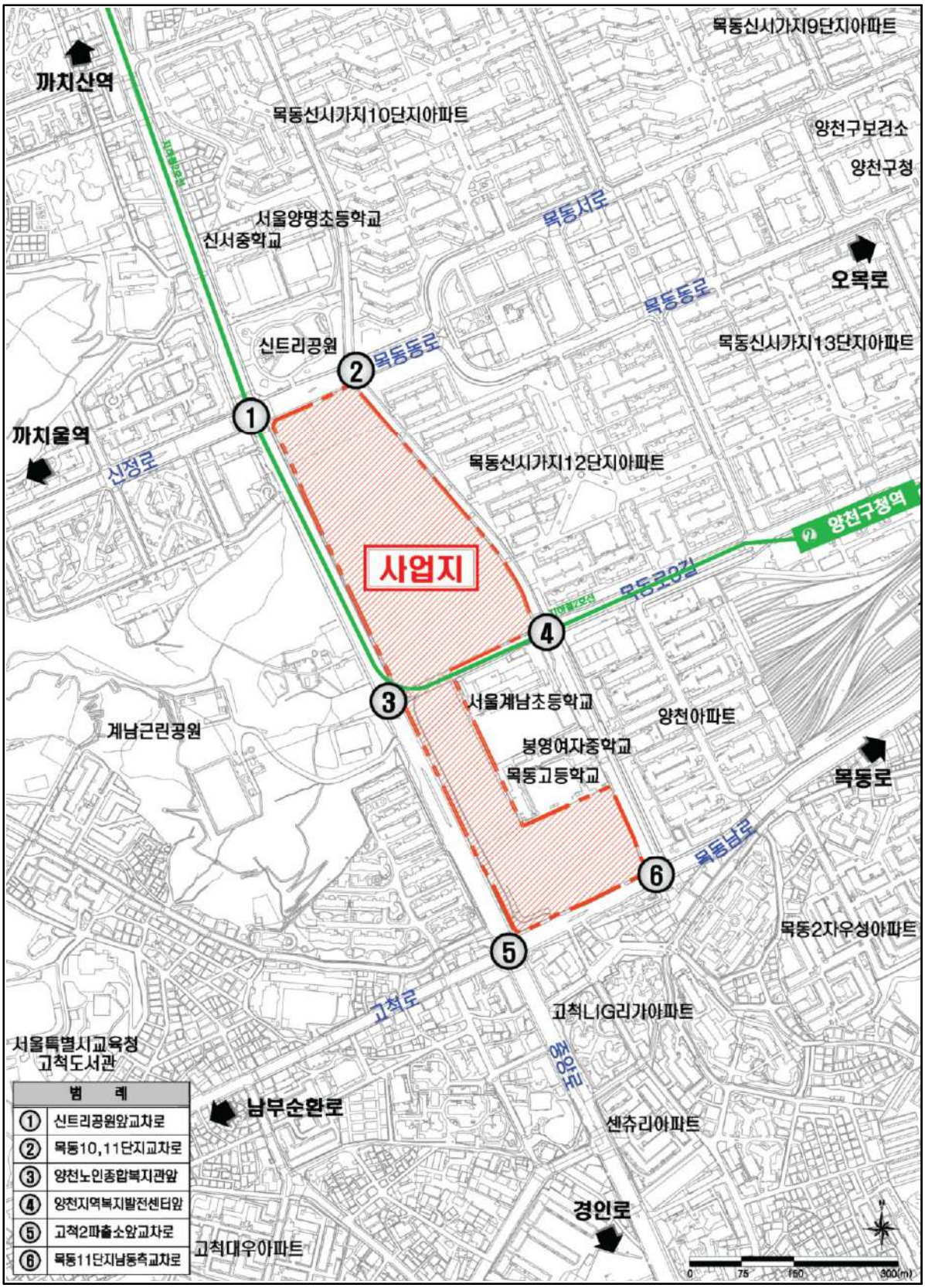
3) 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

- 본 사업의 시행으로 인하여 직·간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 6개소에 대하여 교통량 조사를 실시하였으며, in-out 운영하는 교차로를 제외하고 교차로 분석 가능한 지점에 대하여 분석대상 교차로를 선정하였음
- 교차로의 형태는 3지 교차로 2개소, 4지 교차로 4개소로 나타났음

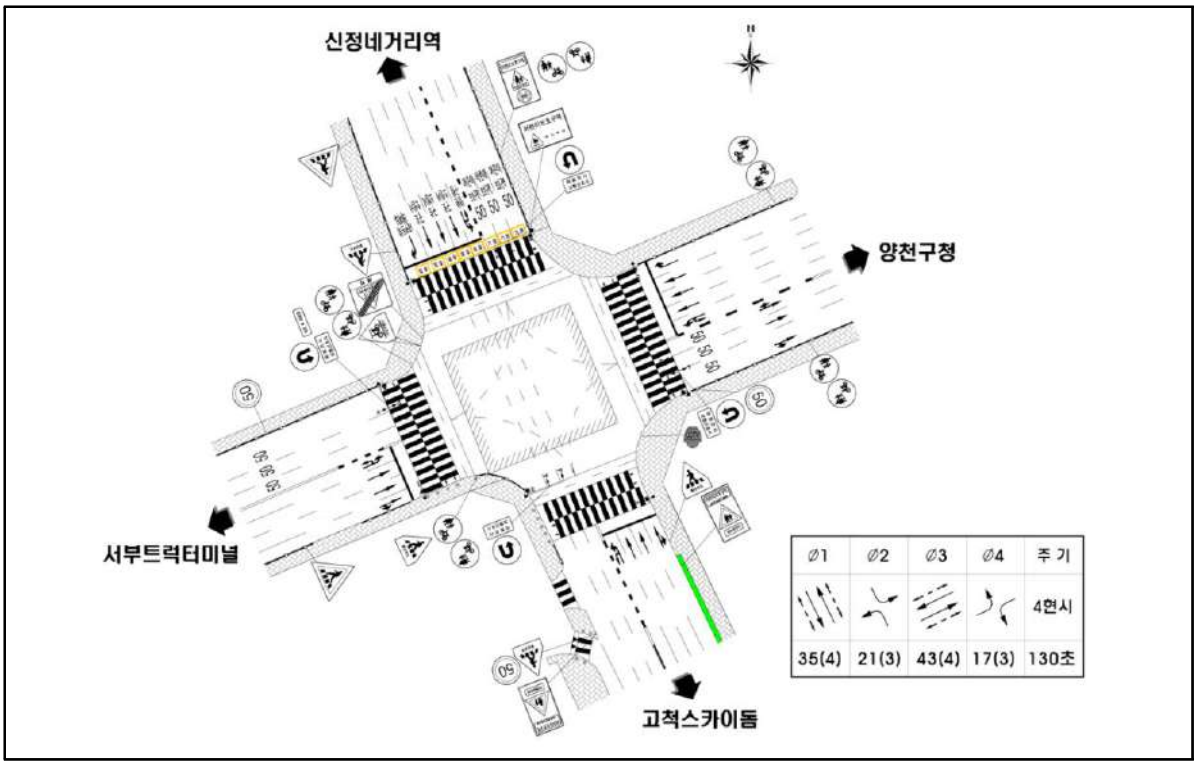
■ 교차로 형태 및 신호운영현황

교차로명	교차로형태	신호설치여부	신호현시	주기(초)	비고
① 신트라공원 앞 교차로	4지	O	4현시	130	-
② 목동10,11단지교차로	4지	O	4현시	130	-
③ 양천노인종합복지관 앞	3지	O	3현시	130	-
④ 양천지역복지발전센터 앞	4지	O	4현시	130	-
⑤ 고척2파출소 앞 교차로	4지	O	4현시	130	-
⑥ 목동11단지남동측교차로	3지	O	3현시	130	-

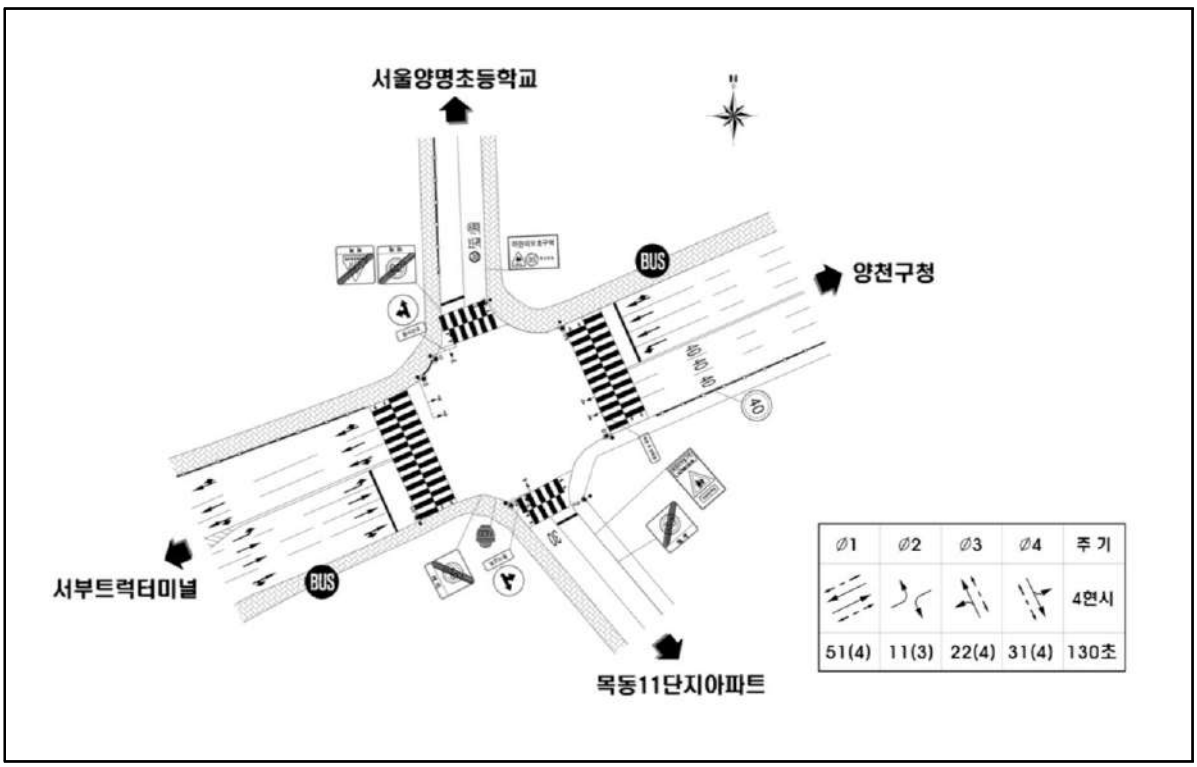
■ 분석대상 교차로 Key-Map



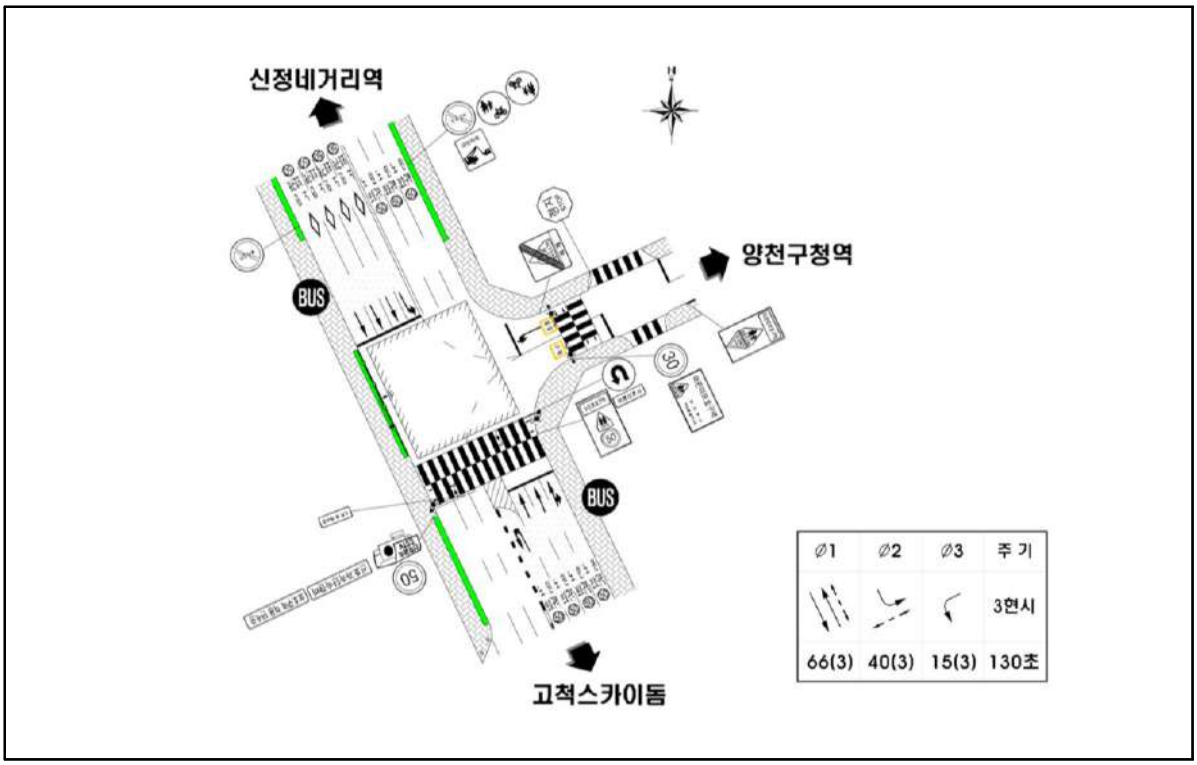
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(①신트라공원 앞 교차로)



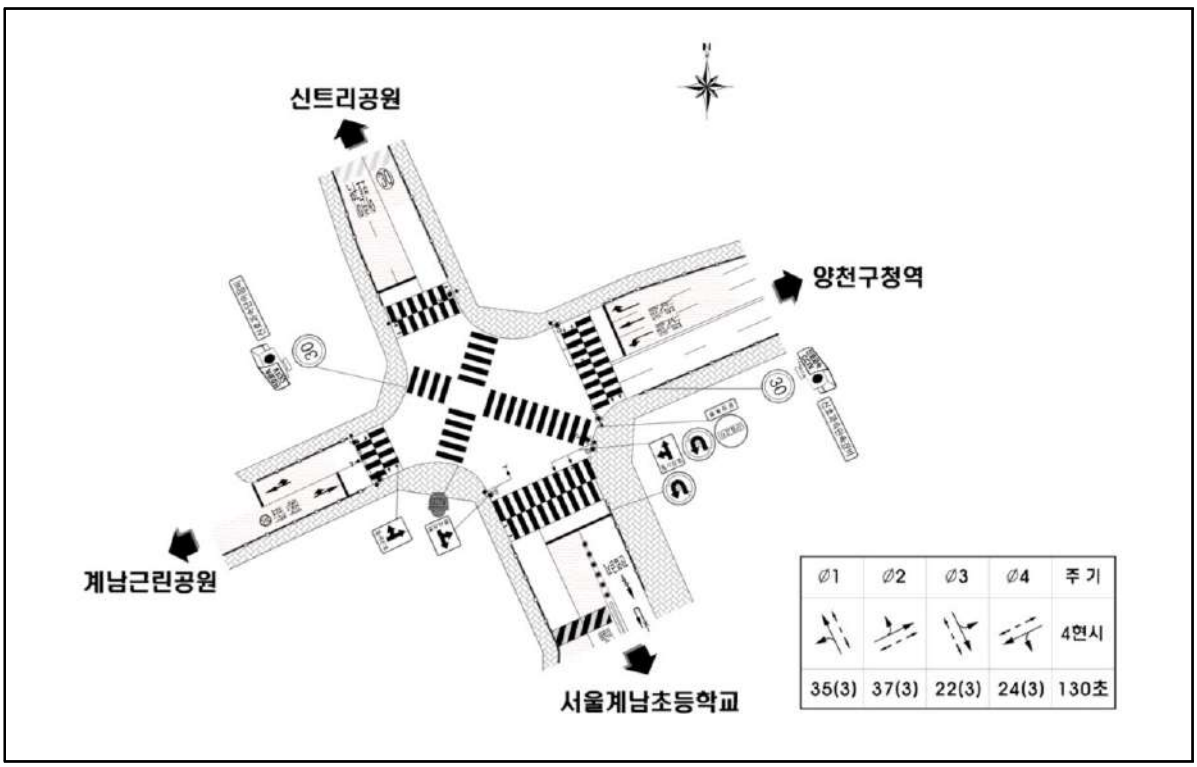
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(②목동10,11단지교차로)



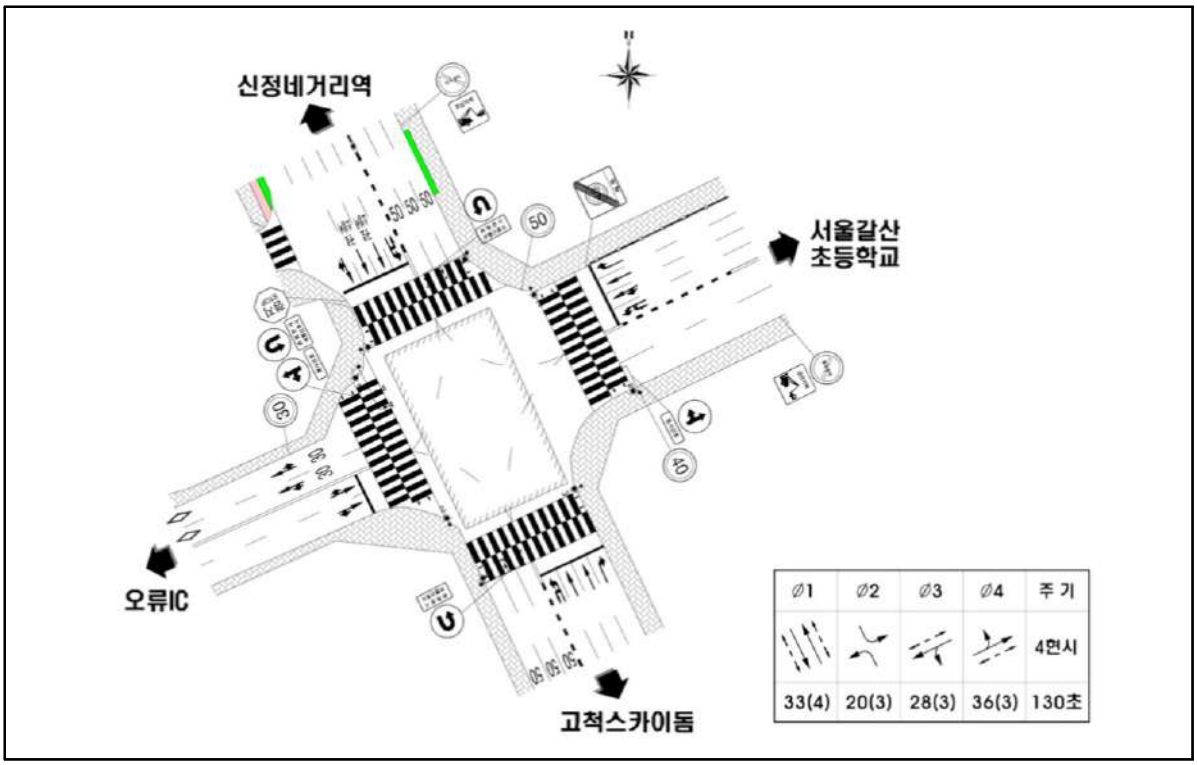
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(③양천노인종합복지관 앞)



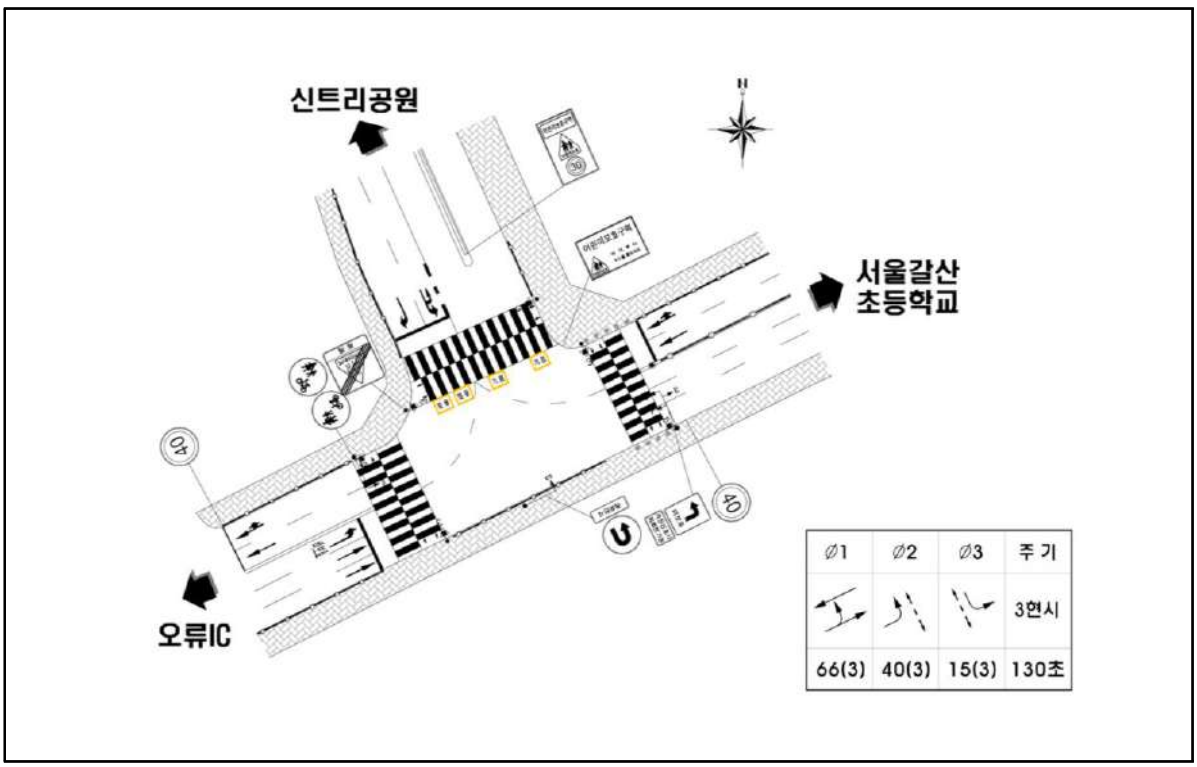
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(④양천지역복지발전센터 앞)



■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑤고척2파출소 앞 교차로)



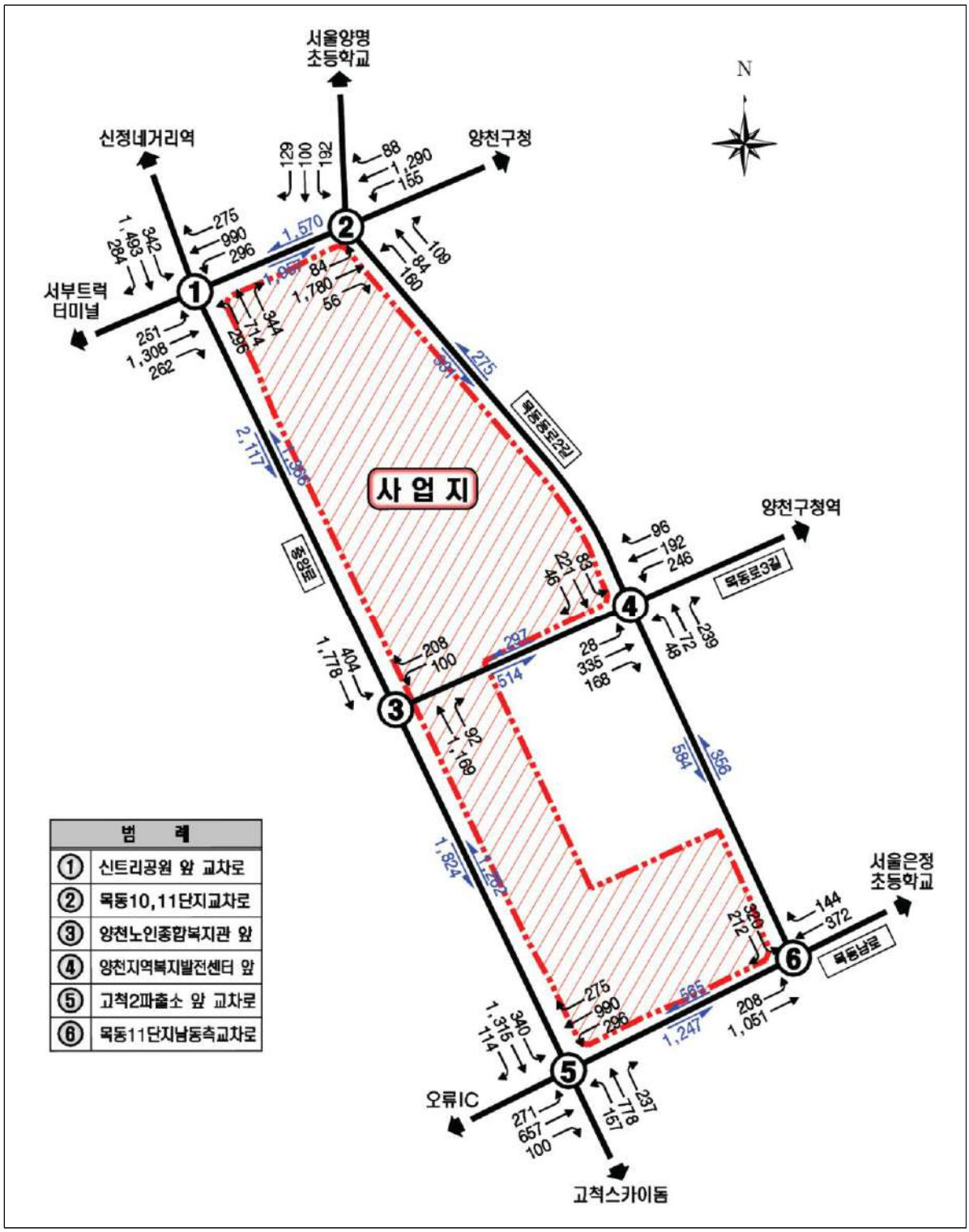
■ 교차로 기하구조 및 신호체계(⑥목동11단지남동측교차로)



4) 교통소통 현황

가) 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

■ 사업지 주변 교차로 및 가로 교통량 현황(2024년, 08~09시, 대/시)



나) 가로 및 교차로 서비스 수준 분석 방법

(1) 가로 서비스수준 분석

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

■ 가로구간 분류 기준

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

■ 도시 및 교외간선도로 분석과정

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

① 분석대상 간선도로의 설정

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

② 간선도로 유형 결정

- 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 결정함

■ 간선도로 유형결정 기준

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

구 분		도 로 여 건 범 주	
		양호	보통
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

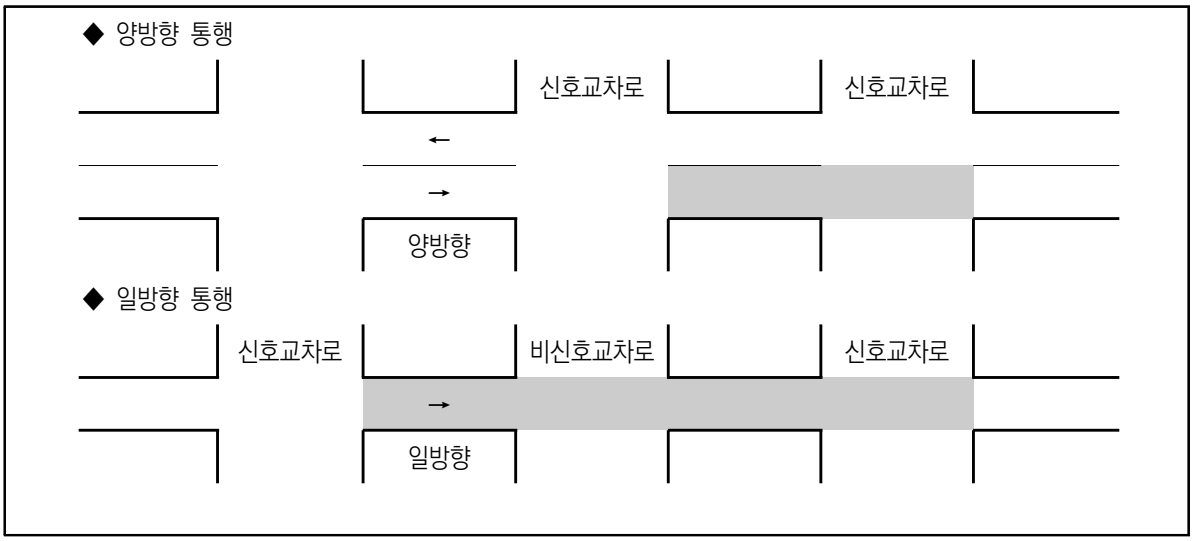
구분	양 호	보 통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

③ 간선도로 분석구간별 분류

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

■ 도로의 분석구간 개념도



④ 순행시간 산정

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

■ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

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

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

■ 노면마찰 정도 설정 기준

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

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

⑤ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

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

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

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

⑥ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정 시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

즉,

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

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

⑦ 서비스수준 분석

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

■ 간선도로의 서비스수준 기준

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

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

(2) 교차로 서비스수준 분석

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

■ 차로군 분석에 필요한 입력자료

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

■ 신호교차로 서비스수준 분석방법

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

① 입력자료 및 교통량 보정

- 입력자료

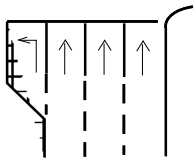
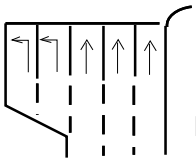
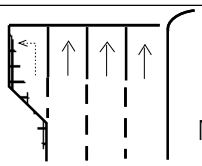
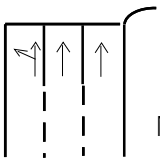
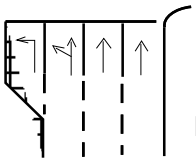
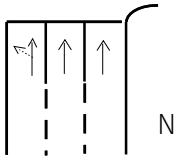
- 도로조건 : 차로수, 차로폭(m), 경사(%), 우회전 교통섬 유무, 횡단보도 유무등
- 교통조건 : PHF, 중차량비율(%), 순행속도(kph), 분석시간(시간), 이동류별 교통수요(vph), U턴 교통량(vph), 초기대기차량대수(대) 등
- 신호조건 : 주기(초), offset(초), 차량녹색시간(s), 황색시간(s), 좌회전 형태 등

■ 신호운영과 좌회전 차로별 구분

좌회전차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용차회전 차로수	
	1	2	1	2
양방향보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전 신호	CASE 3		CASE 6	

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

■ 교차로 구조와 좌회전 CASE 구분

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

주) 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음

• 교통량 보정

- 첨두 시간교통류율 환산 : $V_P = V_H / PHF$

- 차로이용률 보정 : $V = V_P / F_U$

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

■ 차로이용률 계수(FU)

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

- 우회전 교통량 보정 : $V_R = V_{RO} / F_R$

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

VR0 = 총 우회전 교통량(vph)

FR = 우회전 교통량 보정계수

■ 우회전 교통량 보정계수(FR) 및 우회전 차로의 구분

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

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

② 직진환산계수

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

- EI : 좌회전 자체의 직진환산계수

■ 좌회전 자체의 직진환산계수(EI)

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

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

주2) E13공식과 E16공식은「도로용량편람 2013」참조

- Ep : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

■ 좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep)

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

- Eu : U턴 영향 직진환산계수

■ U턴 %별 좌회전의 직진환산계수

Eu1	U턴 %	0	10	20	30	40	50	60
	Eu1	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25
Eu2	U턴 %	0	10	20	30			
	Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48			

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

- 우회전 차로의 노변마찰로 인한

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

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

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

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

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

  - ER2 : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

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

③ 차로군 분류

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

- VLF 및 VRF

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

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

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

- VSTL 및 VSTR

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

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

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

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

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

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

④ 포화교통량 산정

- 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  ⑦ i 차로군의 포화교통량 계산

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

  여기서, Si = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

  S0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

  Ni = i 차로군의 차로수

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

  fw = 차로폭 보정계수

  fg = 접근로 경사 보정계수

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

■ 차로폭 보정계수(fw)

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

■ 경사 보정계수(fg)

경사(%)	≤ 0	+ 3	≥ + 6
fg	1.00	0.96	0.93

⑤ 서비스수준 결정

• 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

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

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

여기서, ci = i 차로군의 용량(vph)

Si = i 차로군의 포화교통류율(vph)

gi = i 차로군의 유효녹색시간(초)

(g/C)i = i 차로군의 유효녹색시간비

C = 신호주기(초)

Xi = i 차로군의 포화도

Vi = i 차로군의 교통량

• 초기 대기차량의 영향

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

유형 I : $0 < Q_b < (1-X)_c T$

유형 II : $0 < (1-X)_c T < Q_b$

유형 III : $(1-X)_c T < 0 < Q_b$

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

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

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

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

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

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

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

- 지체 계산 및 연동계수 적용

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

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

d3 = 초기 대기차량에 의한 추가지체(초/대)

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

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

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

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

■ 신호교차로 서비스수준 기준

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

자료)「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다) 사업지 주변 가로 및 교차로 소통분석

(1) 가로구간 소통분석 결과

- 본 사업지 주변 가로구간의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 “13.4~32.0km/h”로 분석되었으며, 서비스수준은 “D~E” 수준으로 나타남

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2024년, 현황, 08~09시)

구 간		도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
중앙로	① ⇨ ③	Ⅱ	0.45	1,778	17.80	32.0	D
	③ ⇨ ①	Ⅱ	0.45	714	36.60	23.3	E
	③ ⇨ ⑤	Ⅱ	0.38	1,315	40.60	19.6	E
	⑤ ⇨ ③	Ⅱ	0.38	1,169	17.00	29.6	D
목동동로	① ⇨ ②	Ⅲ	0.15	1,780	16.70	15.6	E
	② ⇨ ①	Ⅲ	0.15	990	18.90	14.7	E
목동남로	⑤ ⇨ ⑥	Ⅲ	0.24	1,051	18.00	20.7	D
	⑥ ⇨ ⑤	Ⅲ	0.24	157	40.70	13.4	E

주) 교차로명 - ①신트리공원 앞 교차로, ②목동10,11단지교차로, ③양천노인종합복지관 앞, ④양천지역복지발전센터 앞, ⑤고척2파출소 앞 교차로, ⑥목동11단지남동측교차로

(2) 교차로 분석결과

- 본 과업의 공간적범위 내 교차로의 서비스수준 분석결과, 평균제어지체는 “27.7~60.5초/대”, 서비스수준은 “B~D"로 나타남

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 현황, 08~09시)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 신트리공원 앞 교차로	6,855	60.5	D
② 목동10,11단지교차로	4,227	42.7	C
③ 양천노인종합복지관 앞	3,751	27.7	B
④ 양천지역복지발전센터 앞	1,774	56.1	D
⑤ 고척2파출소 앞 교차로	4,515	53.8	D
⑥ 목동11단지남동측교차로	2,305	28.0	B

5) 주변지역 개발계획

■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

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

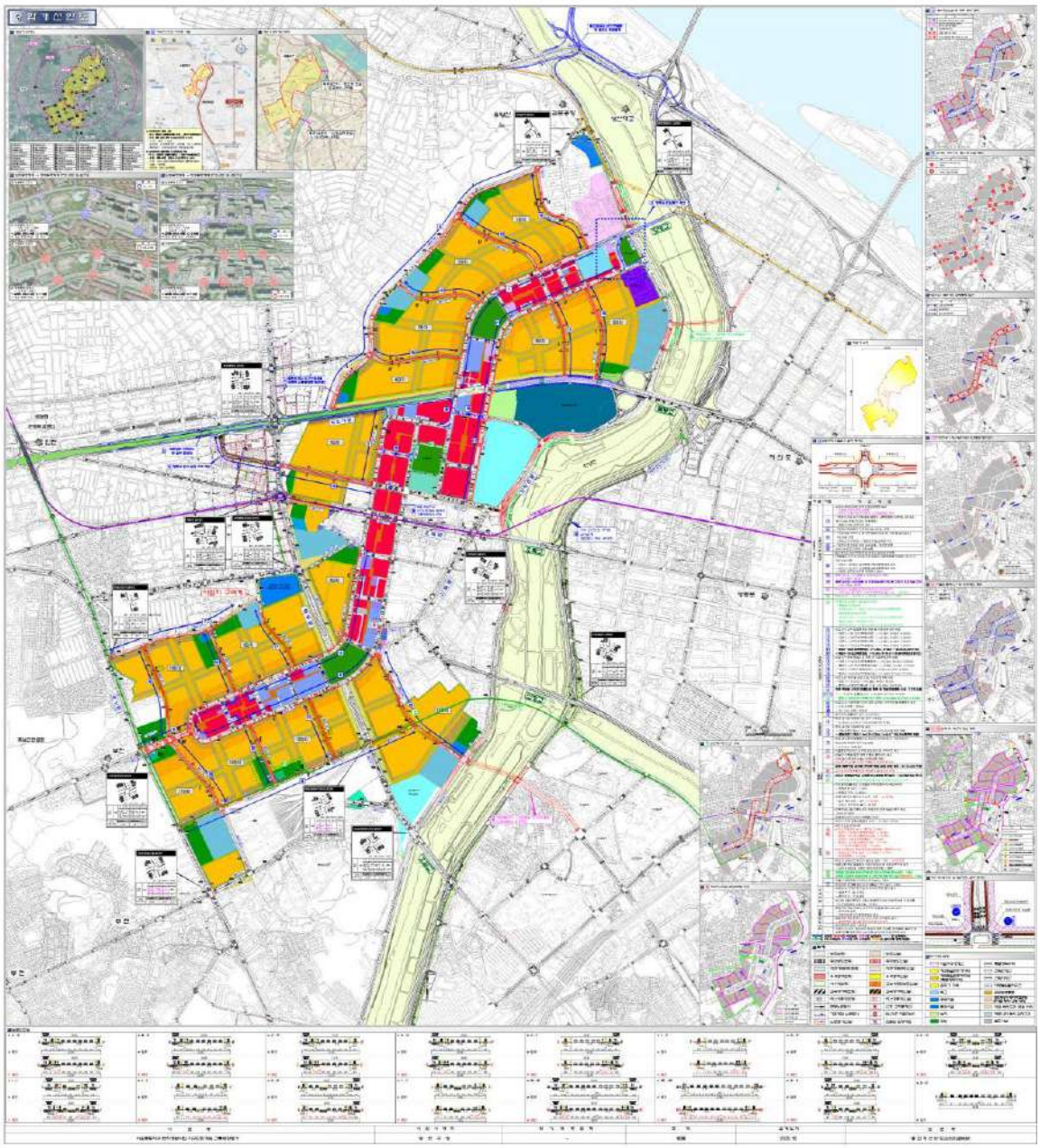
토지이용계획				기반시설계획			
구 분		면적	구성비(%)	구 분		면적	구성비(%)
합 계		4,368,463.0	100.0	합계		2,281,684.0	100.0
주거지역	소계	3,168,887.9	72.5	공동주택용지		1,921,950.6	84.2
	제1종일반주거지역	172,695.8	4.0	기반시설용지	소 계	359,733.4	15.8
	제2종일반주거지역	237,766.1	5.4		공원	143,255.4	6.3
	제2종일반주거지역	140,812.6	3.2		녹지	58,699.00	2.6
	제3종일반주거지역	2,617,613.4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

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

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

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

■ 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도



2. 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획

1) 교통관련계획

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

(1) 계획의 목적

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

(2) 계획의 목적

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

① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선

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

③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축

④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련계획 검토

⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

⑦ 교통비전 및 복표, 부문별 주요 추진사업 도출

⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

(3) 교통환경여건 변화

(가) 사회여건 변화

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

(나) 교통여건 변화

- 수도권 광역화 가속
- 생활물류 수요 급증

(다) 환경여건 변화

- 환경에 대한 관심 증가
- 환경 관련 정책과 그 수용 확대

(라) 정책여건 변화

- 스마트모빌리티 정책 변화
- 환경관련 정책변화
- 물류정책 변화

(마) 미래사회의 변화 전망

- 사고방식과 가치관의 변화
- 인구와 공간의 변화
- 환경문제의 본격화
- 기술의 발전
- 대응 방향

① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립

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

③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요

④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

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

(1) 계획의 목적

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

(2) 계획의 필요성

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

(3) 과업의 범위

① 시간적 범위

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

② 공간적 범위

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

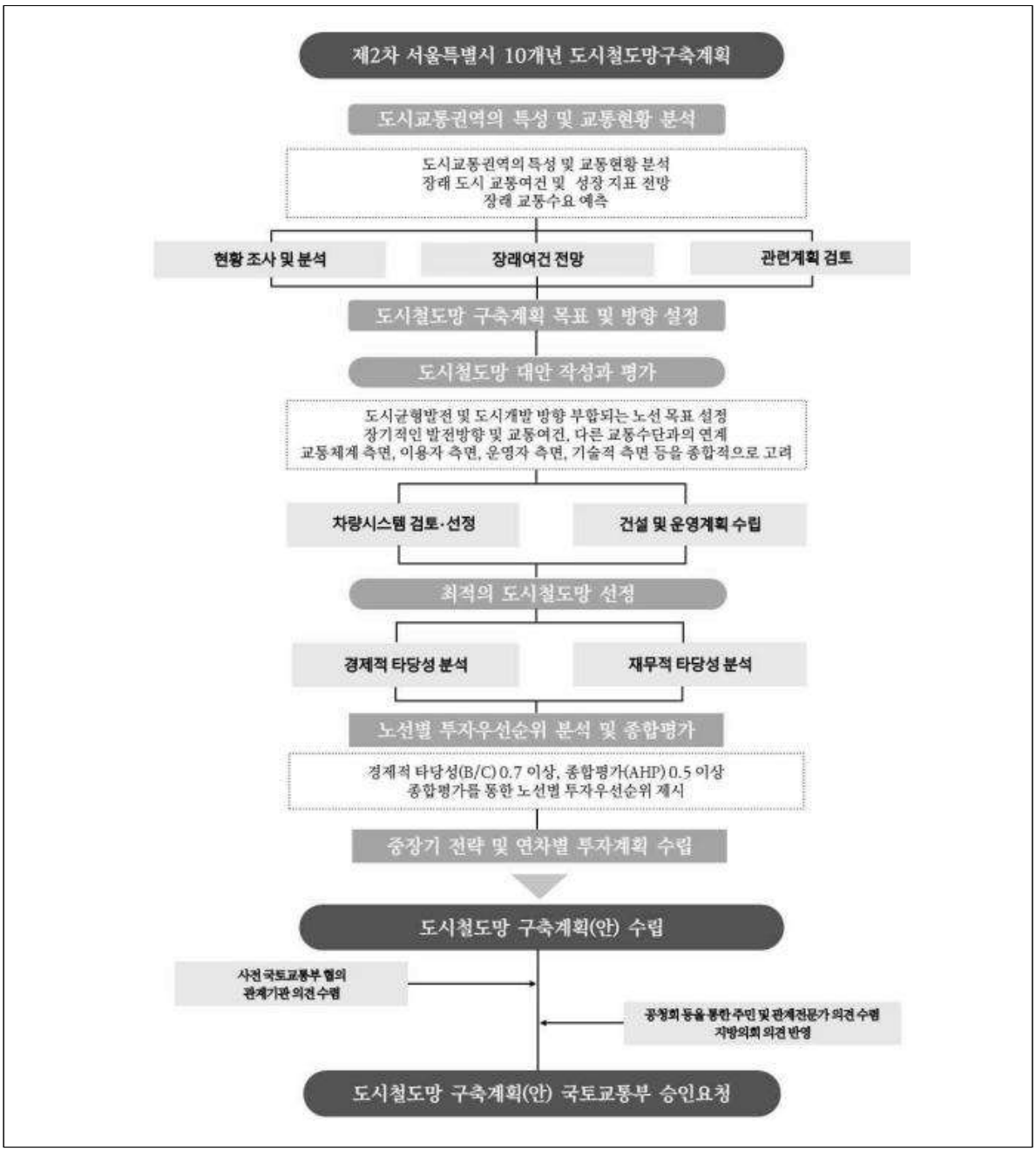
③ 내용적 범위

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

(4) 과업의 수행절차

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

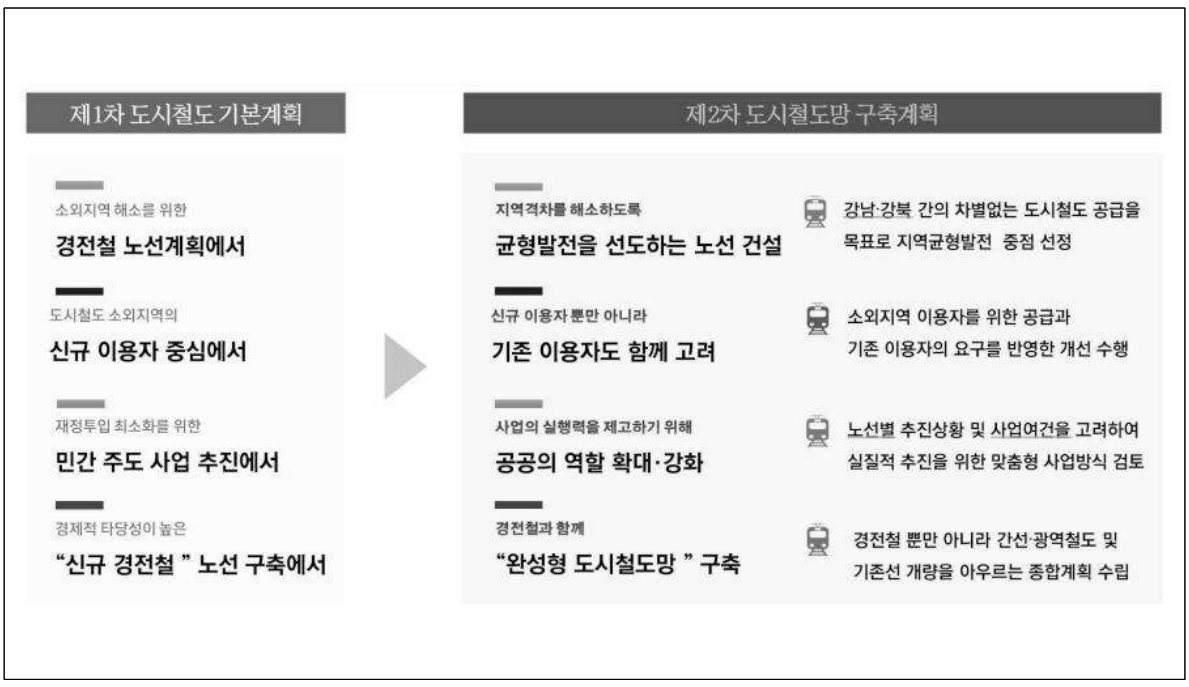
■ 도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차



(5) 추진방향

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획에서 목표한 바 있는 “도시 균형 발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축”과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함
  - 2008년「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함
  - 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
  - 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(needs)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
  - 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진 상황과 여건, 지역균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요

■ 제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향



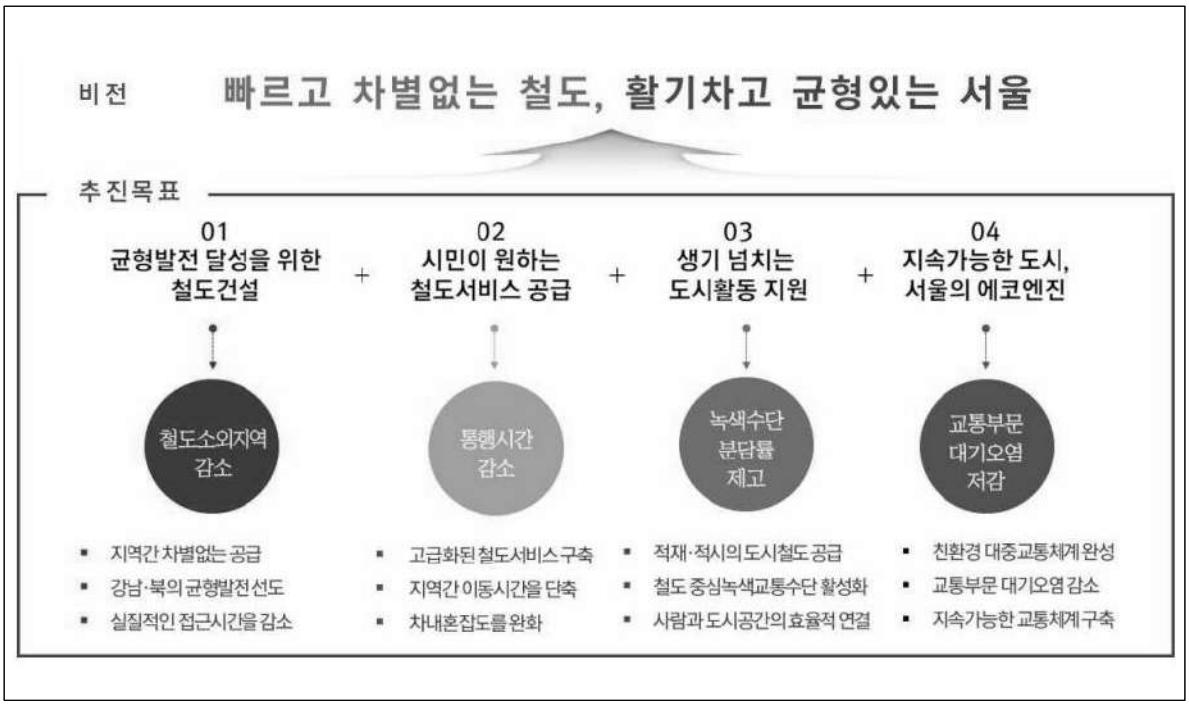
(6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

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

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정 지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함

- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분 내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함

■ 서울시 도시철도 목표 및 비전



(7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

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

■ 향후 서울시 대중교통 체계



다) 2040 서울도시 기본계획(2022.3, 서울시)

(1) 계획의 목표

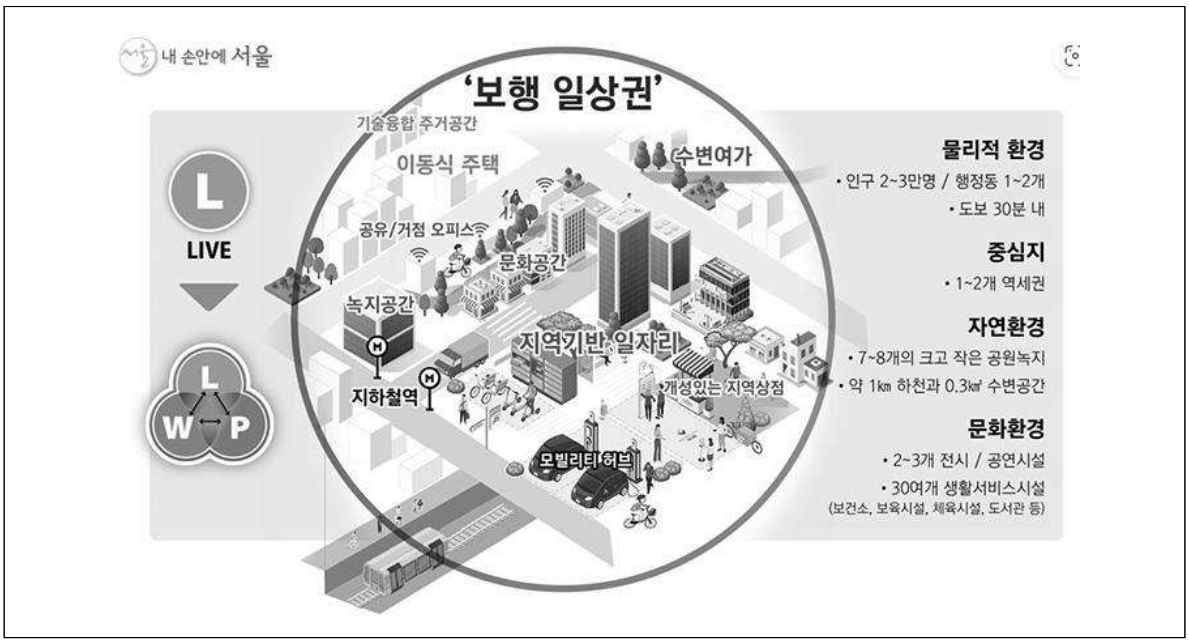
- 사회적·환경적 지속가능성을 담아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영
- 기존의 경직적·일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환
- 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

①'보행 일상권' 도입

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

■ 보행 일상권



② 수변 중심 공간 재편

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

■ 수변중심 공간



③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

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

■ 서울도심 4+1축 조성



④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

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

■ 서울비전 2030 4대 신성장 혁신축



⑤ 지상철도 지하화

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

⑥ 미래교통 인프라 확충

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

■ 서울 내 지상철도 및 차량기지 현황



이 하 여 백

라) 2030 서울생활권계획(2017, 서울특별시)

〈 양천구 목동2 생활권 〉

(1) 지역생활권의 주요 이슈

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

(2) 상위 및 관련계획

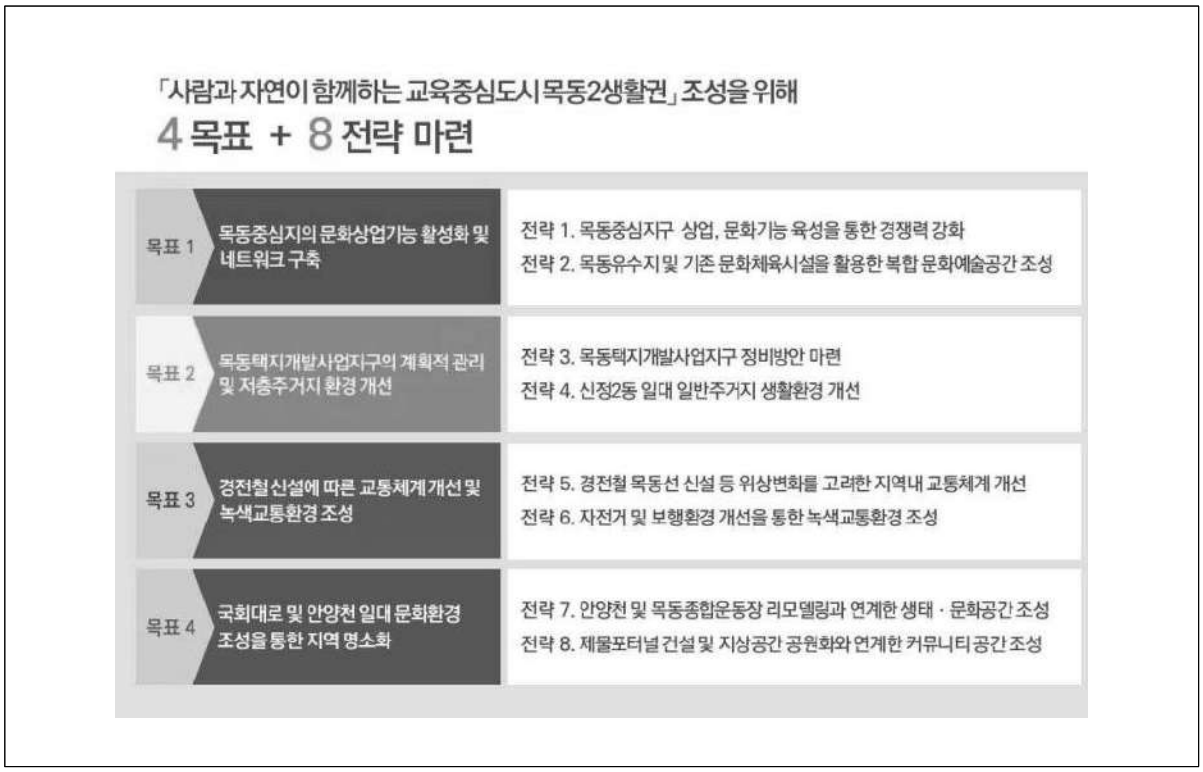
- 서울핵심이슈와 공간계획을 실현하기 위해 준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업거점육성 및 주민생활 기반 강화
  - 노후화된 대규모 계획시가지 주거환경 개선
  - 도로 지하화(제물포터널 건설)를 통한 상부 친환경 공간 확충 추진
  - 안양천을 생태하천으로 복원
- 서측중심의 개발유도 및 동서간 상호연계를 통한 균형발전 도모

(3) 기초현황

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

(4) 목표별 전략

■ 목표별 전략



이 하 여 백

마) 비전양천 2020, 양천구

(1) 목표 및 비전

■ 비전양천 2020상의 목표 및 비전

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

(2) 분야별 세부 사업계획

■ 비전양천 2020상의 분야별 세부 사업계획

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

(3) 분야별 주요 시책

■ 비전양천 2020상의 분야별 주요 시책

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

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

(1) 계획의 배경

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 계획의 목적

- 양천구에 적합한 스마트도시 발전을 위한 종합전략 제시를 통해 도시경쟁력 향상

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

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

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

- 효율적인 도시관리로 신도시와 원도심 간 불균형을 해소하고 대시민 서비스를 통해 시민 만족도를 향상시키며, 지속 가능한 발전을 촉진함으로써 시민 삶의 질을 제고 방안 마련

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

(3) 계획의 범위

(가) 시간적 범위

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

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

(나) 공간적 범위

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

(다) 내용적 범위

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

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

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

(4) 계획의 성격

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

(5) 위상 및 추진체계

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

■ 연구추진방법



(6) 계획수립 및 승인 절차

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

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

(7) 기본방향

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

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

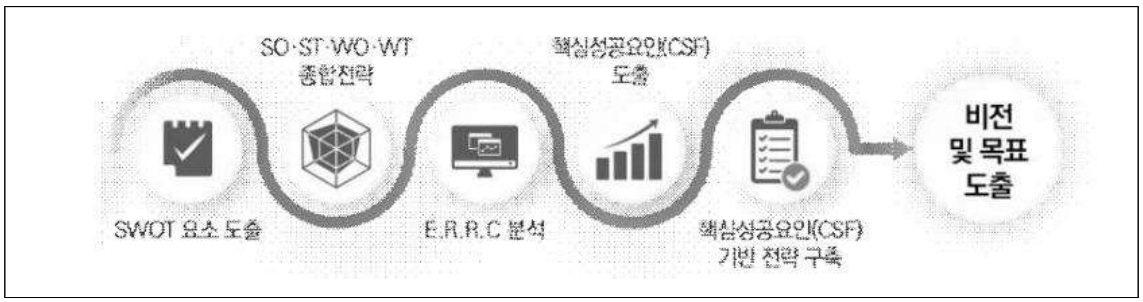
- 이를 바탕으로 향후 5년간(2022~2026년) 양천구 스마트도시를 조성하기 위한 비전·목표 수립
- 현황분석을 바탕으로 양천구의 강점, 약점, 기회, 위기요인 도출 후 4가지 요인 간 교차분석을 통해 SO, ST, WO, WT 종합전략 수립
- ERRC 분석을 통해 내외부 환경을 분석하여 필요 없는 부분은 제거 및 감소시키고, 필요한 부분은 증가 및 창조하는 전략 수립
- CSF 분석을 통해 성공적인 양천구 스마트도시 조성을 위한 핵심 성공요인 도출
- SWOT, ERRC, CSF 등 다양한 전략수립 방법론을 통해 최종 비전·목표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

(8) 양천구 비전·목표

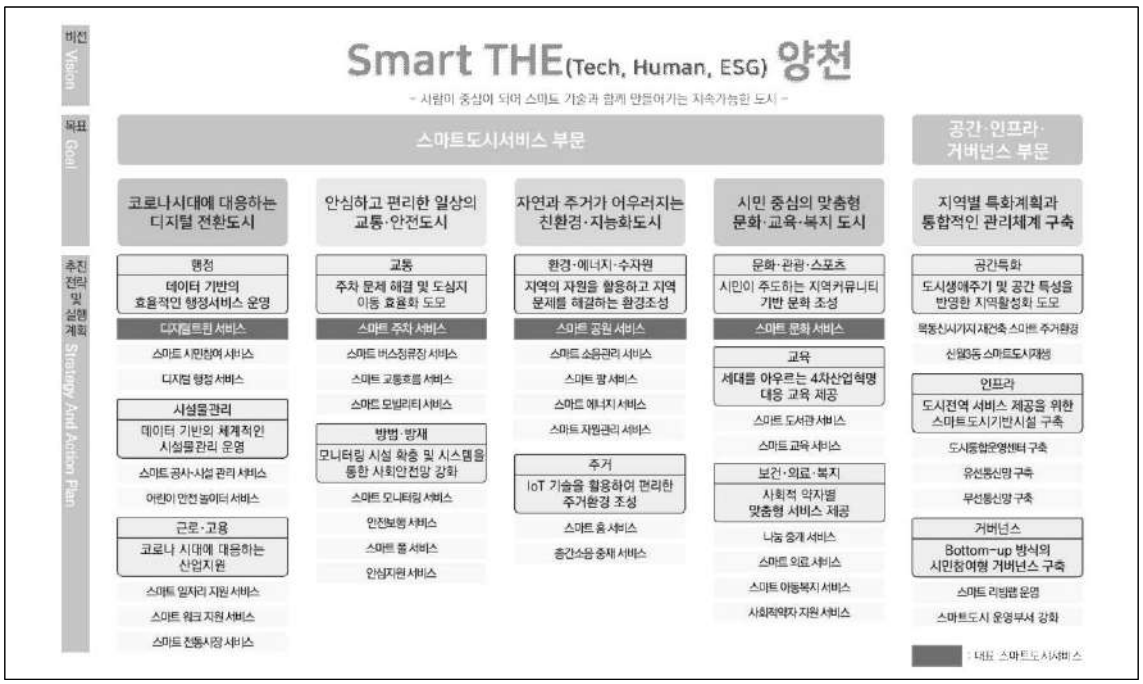
- 양천구청의 도시 비전인 '소통·공감·참여 다함께 행복한 양천!'을 반영하고 혁신기술을 기반으로 양천구민과 함께하는 지속가능한 스마트도시 조성을 주요 지향점으로 설정해 최종 양천구 스마트도시 비전 도출

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

■ 비전 및 목표 수립 프로세스



■ 양천구 비전·목표·추진전략



3 장래 교통영향분석

1. 도시교통지표 분석

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

1) 인구추이 및 전망

- 서울특별시의 인구현황을 살펴보면 2023년 총 인구수는 “9,638,799인”으로 2018년 “9,765,623인”에 비해 연평균 “▽0.26%”의 감소를 보이는 것으로 나타났음

■ 서울특별시 인구 및 세대수 추이

연도	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		합계	남	여	
2018년	4,263,868	9,765,623	4,773,899	4,991,724	2.29
2019년	4,327,605	9,729,107	4,744,059	4,985,048	2.25
2020년	4,417,954	9,668,465	4,701,723	4,966,742	2.19
2021년	4,426,007	9,509,458	4,618,040	4,891,418	2.15
2022년	4,446,296	9,428,372	4,570,048	4,858,324	2.12
2023년	4,469,417	9,638,799	4,649,446	4,989,353	2.10
연평균증가율	0.95%	-0.26%	-0.53%	-0.01%	-1.72%

자료) 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/). 서울특별시

2) 자동차 등록대수

- 서울특별시의 2023년 총 자동차 등록대수는 “2,776,116대”이며, 2018년 “2,658,637대”에 비해 연평균 “▲0.87%”의 증가를 보이는 것으로 나타났음

■ 서울특별시 차종별 자동차 등록대수 추이

(단위 : 대)

연도	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2018년	3,124,651	2,658,637	120,780	337,241	7,993
2019년	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204
2020년	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930
2021년	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871
2022년	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830
2023년	3,191,162	2,776,116	91,067	312,590	11,389
연평균증가율	0.42%	0.87%	-5.49%	-1.51%	7.34%

자료) 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/). 서울특별시

3) 통행지표 예측

가) 총 통행수요 예측

- 서울특별시 총 통행수요 예측은 다음과 같음

■ 서울특별시 장래 총 통행수요 예측

구분	2019년	2024년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						('19~'24)	('24~'28)
인구(A)	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,129,626	9,051,693	▽0.51%	▽0.45%
목적통행(B)	24,147,835	24,003,755	23,989,251	23,548,493	23,262,257	▽0.11%	▽0.48%
수단통행(C)	26,790,000	27,075,484	27,140,000	26,842,154	26,650,000	▲0.22%	▽0.22%
1인당목적통행 (B/A)	2.53	2.58	2.59	2.58	2.57	▲0.39%	-
1인당수단통행 (C/A)	2.81	2.91	2.93	2.94	2.94	▲0.70%	▲0.26%

주) * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

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

이 하 여 백

나) 목적별 통행량 예측

- 서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2024년에 “24,003,755통행”에서 목표연도인 2028년에 “23,548,493통행”으로 예측되어, 연평균증가율은 “2019년~2024년 : ▽ 0.11%”, “2024년~2028년 : ▽ 0.48%”의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

■ 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분			2019년	2024년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
								(′19~′24)	(′24~′28)
통행량	가정기반	통근	11,219,550	11,462,854	11,509,726	11,296,970	11,155,233	▲0.43	▽0.36
		통학	2,603,204	2,119,267	2,033,930	1,907,295	1,827,641	▽4.03	▽2.60
		학원	879,170	735,334	709,715	667,774	641,299	▽3.51	▽2.38
		쇼핑	1,589,085	1,635,706	1,644,730	1,658,088	1,667,076	▲0.58	▲0.34
		기타	4,615,564	4,645,643	4,652,478	4,609,344	4,581,352	▲0.13	▽0.20
	비가정기반	업무	1,811,549	1,941,958	1,969,256	1,963,354	1,959,419	▲1.40	▲0.27
		쇼핑	233,381	240,109	241,493	237,530	234,877	▲0.57	▽0.27
		기타	1,196,332	1,222,884	1,227,923	1,208,138	1,195,360	▲0.44	▽0.30
	합계		24,147,835	24,003,755	23,989,251	23,548,493	23,262,257	▽0.11	▽0.48
분담률	가정기반	통근	46.46	47.75	47.98	47.97	47.95	▲0.54	▲0.11
		통학	10.78	8.83	8.48	8.10	7.86	▽3.92	▽2.13
		학원	3.64	3.06	2.96	2.84	2.76	▽3.40	▽1.91
		쇼핑	6.58	6.81	6.86	7.04	7.17	▲0.69	▲0.82
		기타	19.11	19.35	19.39	19.57	19.69	▲0.24	▲0.28
	비가정기반	업무	7.50	8.09	8.21	8.34	8.42	▲1.51	▲0.76
		쇼핑	0.97	1.00	1.01	1.01	1.01	▲0.68	▲0.21
		기타	4.95	5.09	5.12	5.13	5.14	▲0.55	▲0.18
	합계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주) * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

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

다) 수단별 통행량 예측

- 서울특별시의 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 기준연도인 2024년에 “27,075,484통행”에서 목표연도인 2028년에 “26,842,154통행”으로 예측되어, 연평균증가율은 “2019년~2024년 : ▲ 0.22%”의 증가율을 보였고, “2024년~2028년 : ▽ 0.22%”의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

■ 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구분		2019년	2024년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
							('19~'24)	('24~'28)
통행량	승용차	7,710,000	7,686,898	7,680,000	7,558,534	7,480,000	▽0.06	▽0.42
	택시	1,770,000	1,786,879	1,790,000	1,759,565	1,740,000	▲0.19	▽0.38
	버스	3,680,000	3,729,949	3,740,000	3,709,788	3,690,000	▲0.27	▽0.14
	지하철	4,970,000	5,506,136	5,620,000	5,667,340	5,700,000	▲2.07	▲0.72
	버스+지하철	7,150,000	6,830,542	6,770,000	6,630,826	6,540,000	▽0.91	▽0.74
	도보 및 기타	1,510,000	1,535,080	1,540,000	1,516,101	1,500,000	▲0.33	▽0.31
	합계	26,790,000	27,075,484	27,140,000	26,842,154	26,650,000	▲0.22	▽0.22
분담률	승용차	28.78	28.39	28.30	28.16	28.07	▽0.28	▽0.20
	택시	6.61	6.60	6.60	6.56	6.53	▽0.03	▽0.17
	버스	13.74	13.78	13.78	13.82	13.85	▲0.05	▲0.08
	지하철	18.55	20.34	20.71	21.11	21.39	▲1.85	▲0.94
	버스+지하철	26.69	25.23	24.94	24.70	24.54	▽1.12	▽0.52
	도보 및 기타	5.64	5.67	5.67	5.65	5.63	▲0.11	▽0.09
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

주) * 는 본 과업의 기준 및 목표연도에 맞게 보정한 것임.

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

2. 장래 교통영향분석

1) 사업 미시행 시 교통수요 예측 및 분석

가) 자연증가율의 추정

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

나) 주변 지역개발계획에 따른 교통량 예측

- 자연증가에 따른 교통량추이는 주변 지역개발에 따른 발생교통량을 어느 정도 반영하고 있다고 볼 수 있으나, 본 사업지와 인접하여 개발되는 인접지 발생교통량의 직접적인 가로 부하는 미반영 되어 있는 점을 고려하여 장래 주변 가로 교통량 예측 시 주변 지역개발 및 시설물 설치에 따른 발생교통량을 반영하여야 함
- 본 사업지의 전체지구인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」에서 제시한 장래 교통수요 예측에서 본 사업을 포함한 주변 개발사업의 장래 수요가 예측되어 있어 본 사업지의 현황 세대수를 반영한 발생교통량 및 전체 지구인 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획의 교통량을 적용하여 사업 미시행 시 교통량을 예측하였음

구분		2028년						2032년					
		사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량			사업지 및 주변가로 첨두시			1일 발생교통량		
		유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
서울목동 지구택지 개발사업	전체 발생량	802	10,860	11,662	55,109	55,109	110,218	799	10,763	11,562	54,856	54,856	109,712
	순수 발생 교통량	434	5,456	5,890	28,457	28,457	56,914	432	5,407	5,839	28,314	28,314	56,628

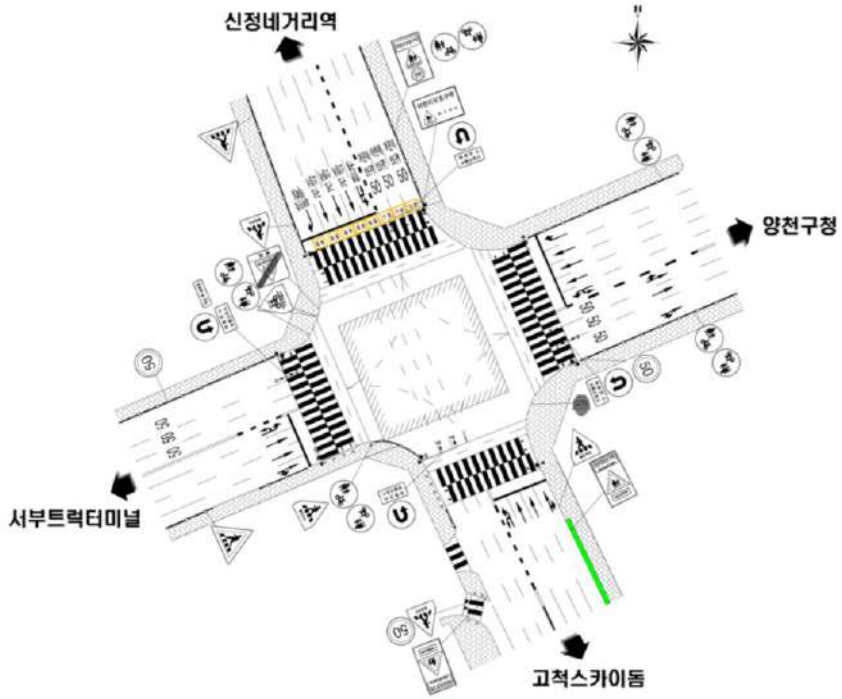
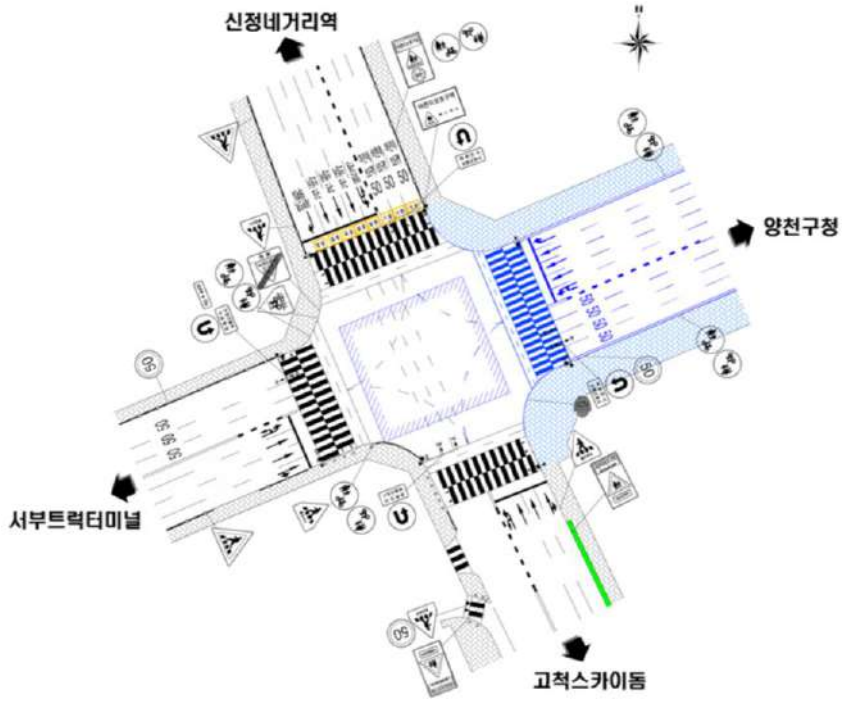
주) 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량임

자료)「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」

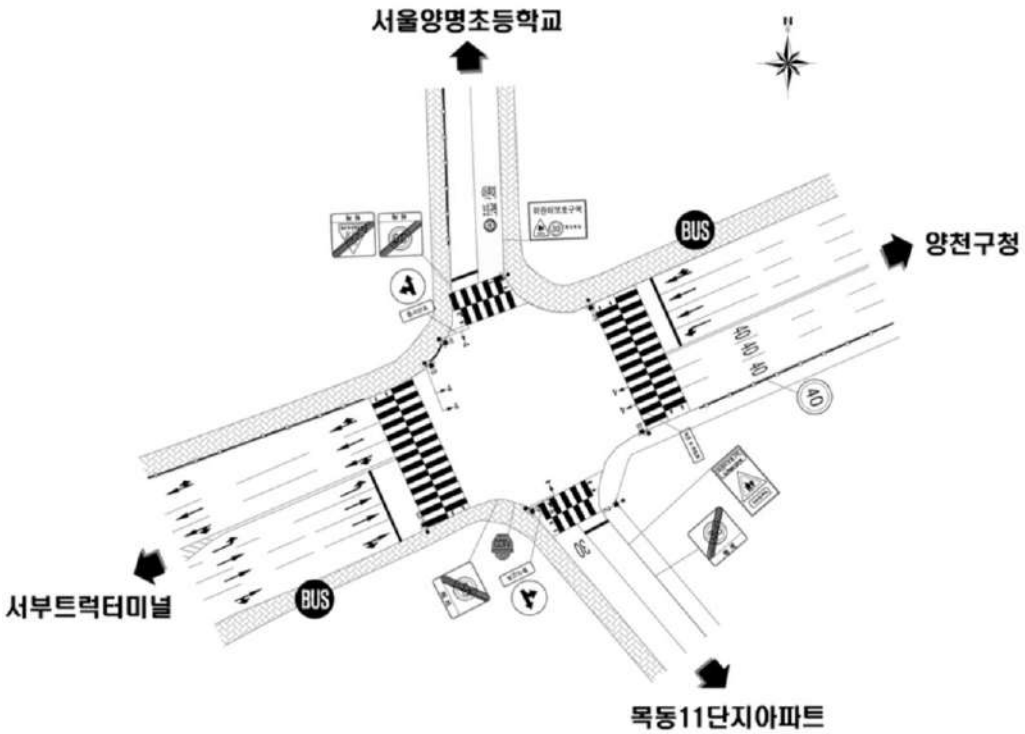
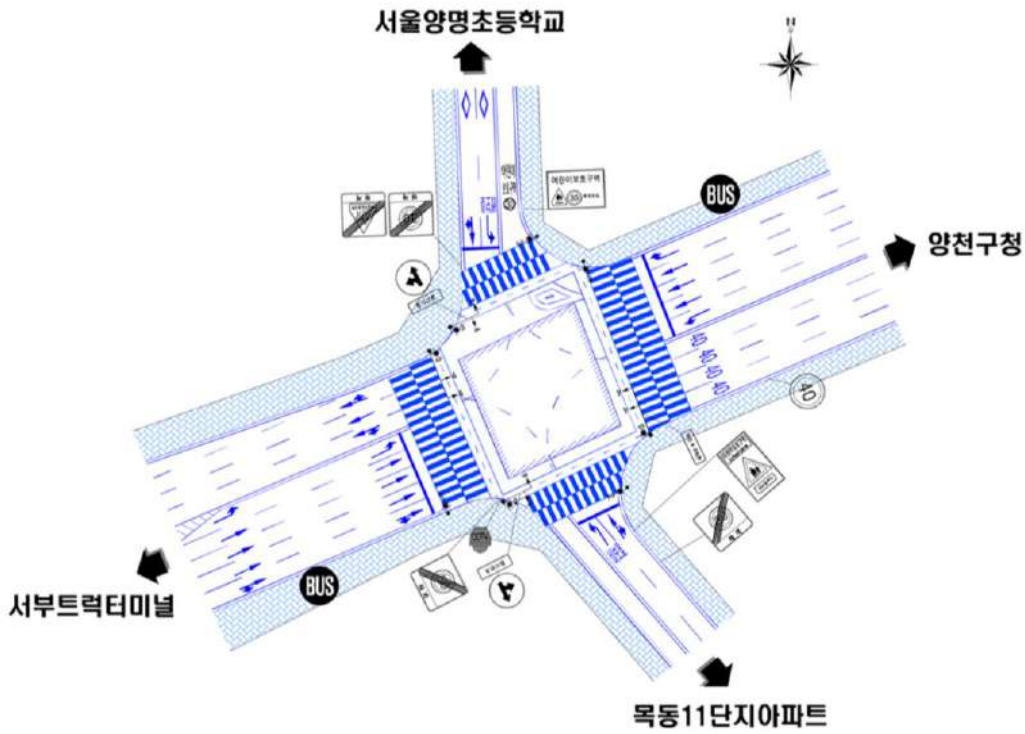
다) 주변 지역개발에 따른 교차로 기하구조 변경

- 본 사업지의 전체지구인「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」계획에 따라 ①신트리공원 앞 교차로, ②목동10,11단지교차로, ③양천노인종합복지관 앞, ④양천지역복지발전센터 앞의 장래 기하구조가 변경되어, 본 사업 미시행 시 이를 반영하여 분석을 수행하였음

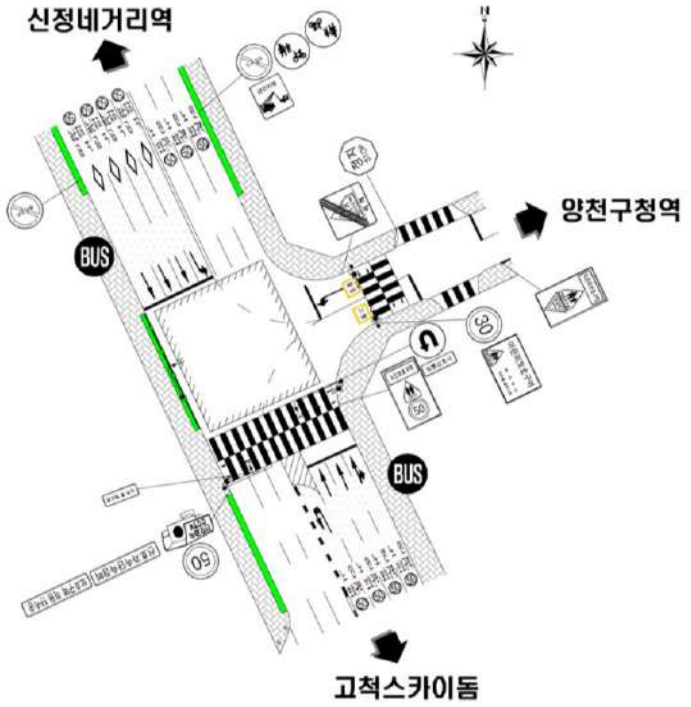
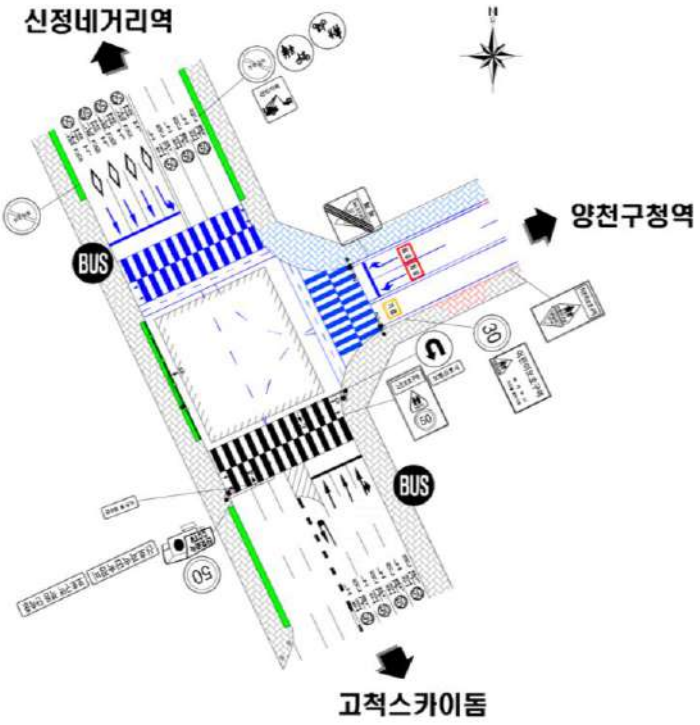
■ 사업 미시행 시 ①신트리공원 앞 교차로 기하구조 변경

현 황	
사업 미시행 시	

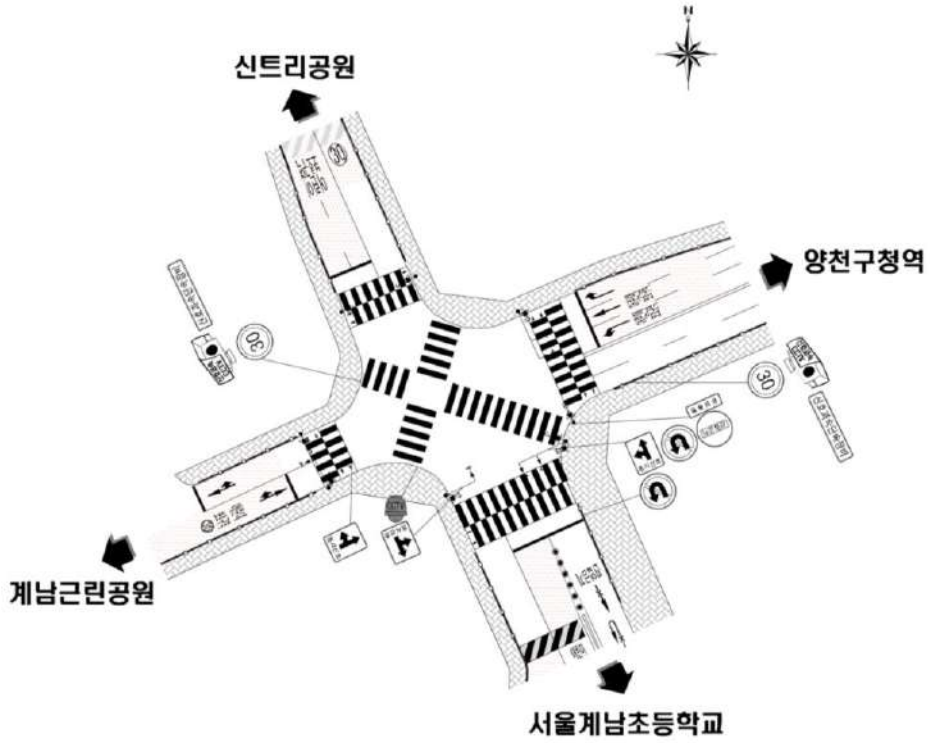
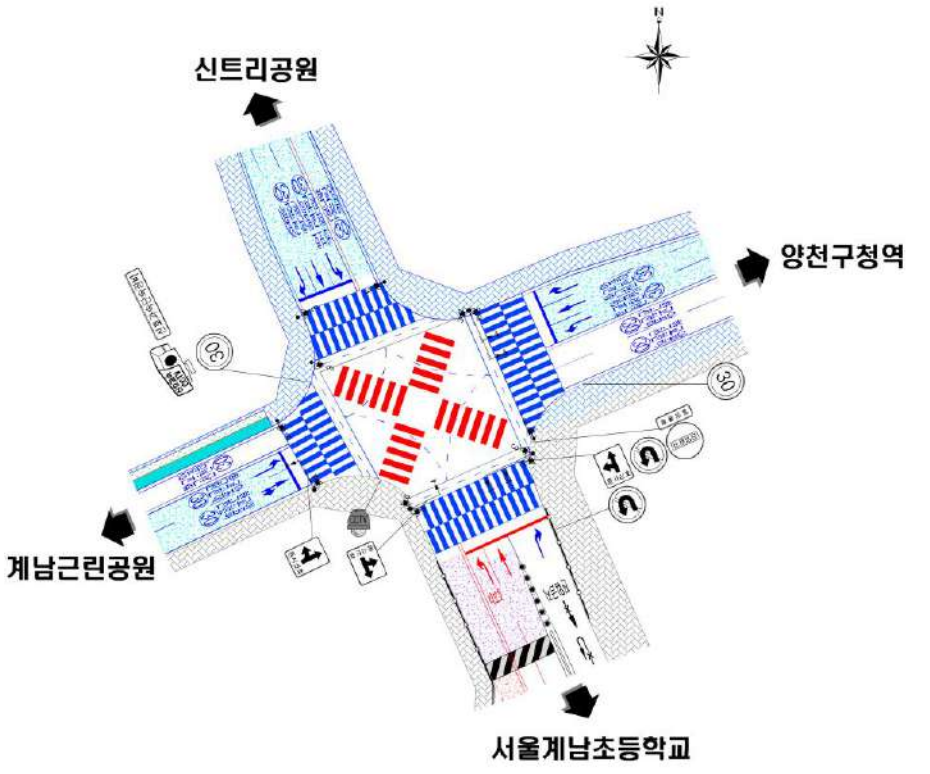
■ 사업 미시행 시 ②목동10,11단지교차로 기하구조 변경

현 황	
사업 미시행 시	

■ 사업 미시행 시 ③양천노인종합복지관 앞 기하구조 변경

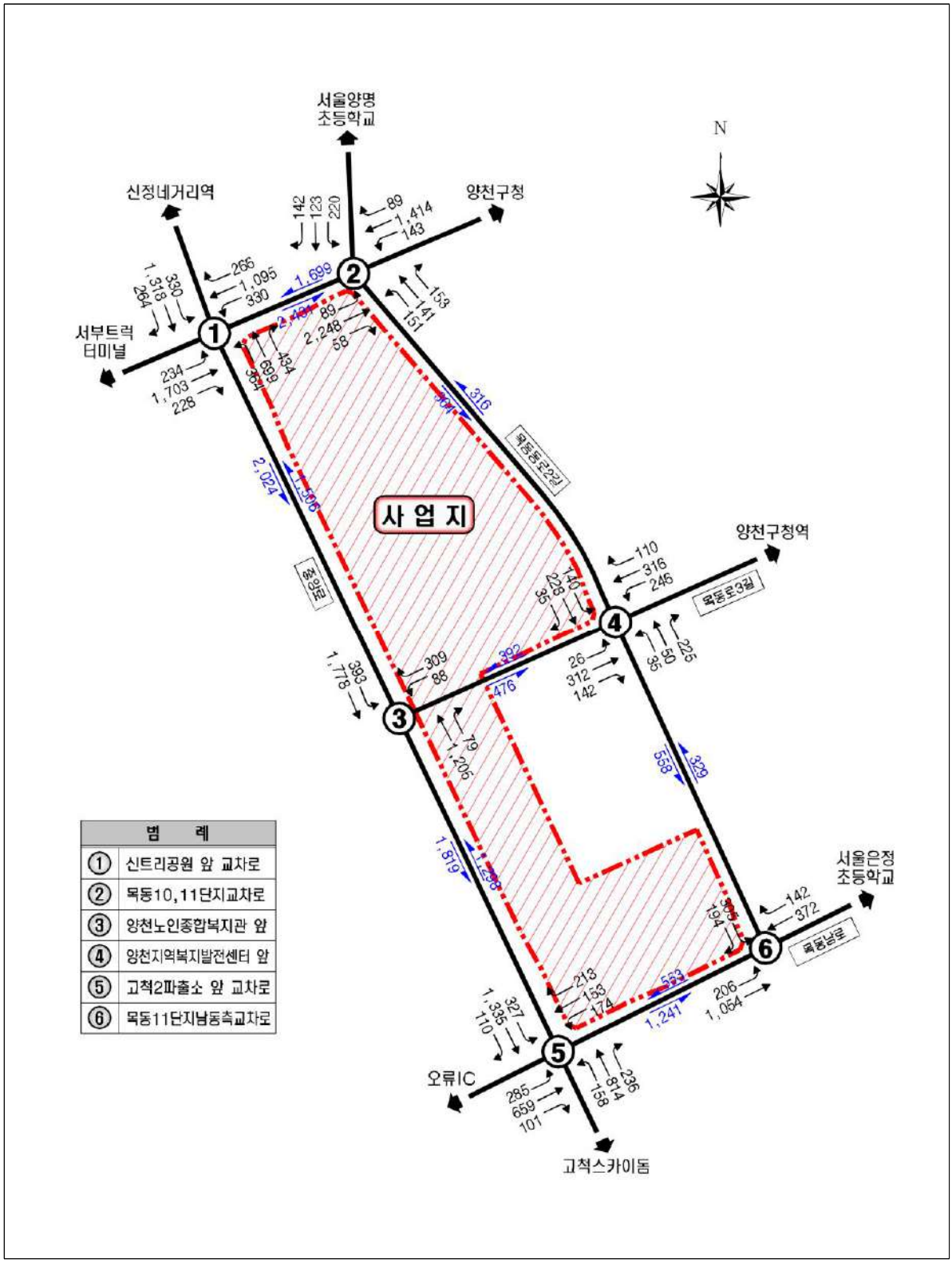
현 황	
사업 미시행 시	

■ 사업 미시행 시 ④양천지역복지발전센터 앞 기하구조 변경

현 황	
사업 미시행 시	

라) 사업 미시행 시 교통수요 예측 결과

■ 사업 미시행 시 가로 및 교차로 교통량(2028년, 08~09시)



범 례	
①	신트리공원 앞 교차로
②	목동10,11단지교차로
③	양천노인종합복지관 앞
④	양천지역복지발전센터 앞
⑤	고척2파출소 앞 교차로
⑥	목동11단지남동측교차로

라) 사업 미시행 시 교통영향 분석

- 장래 사업 미시행 시 장래 목표연도(2028년)의 교통영향분석 결과는 다음과 같음

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2028년, 사업 미시행 시, 평일, 08~09시)

구 간		도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
중앙로	① ⇨ ③	II	0.45	1,778	20.0	30.7	D
	③ ⇨ ①	II	0.45	699	36.4	23.4	E
	③ ⇨ ⑤	II	0.38	1,335	40.6	19.6	E
	⑤ ⇨ ③	II	0.38	1,205	19.1	28.3	D
목동동로	① ⇨ ②	III	0.15	2,248	17.4	15.3	E
	② ⇨ ①	III	0.15	1,095	21.1	14.0	E
목동남로	⑤ ⇨ ⑥	III	0.24	1,054	23.8	18.6	E
	⑥ ⇨ ⑤	III	0.24	153	42.8	13.0	E

주) 교차로명 - ①신트리공원 앞 교차로, ②목동10,11단지교차로, ③양천노인종합복지관 앞, ④양천지역복지발전센터 앞, ⑤고척2파출소 앞 교차로, ⑥목동11단지남서측교차로

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 사업 미시행 시, 평일, 08~09시)

교 차 로 명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 신트리공원 앞 교차로	7,265	70.7	E
② 목동10,11단지교차로	4,971	38.2	C
③ 양천노인종합복지관 앞	3,852	28.4	B
④ 양천지역복지발전센터 앞	1,865	45.9	C
⑤ 고척2파출소 앞 교차로	4,565	51.2	D
⑥ 목동11단지남서측교차로	2,273	31.4	C

주) ①신트리공원 앞 교차로, ②목동10,11단지교차로, ③양천노인종합복지관 앞, ④양천지역복지발전센터 앞, ⑤고척2파출소 앞 교차로, ⑥목동11단지남서측교차로는 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」에서 제시한 신호운영 최적화방안 및 기하구조 변경안을 적용하여 사업 미시행 시 교차로 서비스수준 분석을 하였음

2) 사업 시행 시 교통수요 예측 및 분석

가) 통행발생(Trip generation)

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

(1) 토지이용계획

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
획 지	획지1(공동주택)	62,917.90	48.9	-
	획지2(공동주택)	39,417.40	30.6	-
	소계	102,335.30	79.5	-
정비기반시설	근린공원	11,540.60	9.0	-
	소공원	7,970.70	6.2	-
	도로	2,980.10	2.3	-
	소계	22,491.4	17.5	-
기타시설	사회복지시설	2,141.70	1.7	노인복지시설
	공공청사	1,700.0	1.3	여성발전지원센터
	소계	3,841.7	3.0	-
합 계		128,668.40	100.0	-

(2) 건축계획(안)

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분		지하	지상	합계
공동주택	아파트	-	301,549.48	301,549.48
	관리사무소	300.00	-	300.00
	경비실	-	200.00	200.00
	주민공동시설	-	3,600.00	3,600
	공공개방커뮤니티시설	400.00	600.00	1,000
	미개방 커뮤니티시설	4,000.00	-	4,000
	기계/전기실	8,037.00	-	8,037
	지하주차장	183,243.60	-	183,243.6
	소계	195,980.6	305,949.48	501,930.08
근린생활 시설	근린생활시설	-	1,550.00	1,550
	지하주차장	648.00	-	648.00
	기계.전기실	194.40	-	194.40
	소계	842.40	1,550.00	2,392.4
합 계		196,823.00	307,499.48	504,322.48

■ 공동주택 세대별 면적개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			지하 주차장	계약면적
				벽체	공용	소계		부대시설	기계/전기실	소계		
임대	59	201	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	74	42	74.99	6.00	21.00	27.00	101.99	3.08	2.72	5.80	62.05	169.83
	84	43	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
임대 (기부 채납)	59	53	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	84	13	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
일반 분양	59	597	59.99	4.80	16.80	21.60	81.59	2.46	2.18	4.64	49.64	135.86
	74	345	74.99	6.00	21.00	27.00	101.99	3.08	2.72	5.8	62.05	169.83
	84	663	84.99	6.80	23.80	30.60	115.59	3.49	3.08	6.58	70.32	192.48
	99	347	99.99	8.00	28.00	36.00	135.99	4.11	3.63	7.74	82.73	226.45
	114	151	114.99	11.50	32.20	43.70	158.69	4.72	4.17	8.90	95.14	262.73
	124	211	124.99	10.00	35.00	45.00	169.99	5.14	4.54	9.67	103.42	283.07
	142	13	142.99	11.44	40.04	51.48	194.47	5.88	5.19	11.06	118.31	323.84
합계		2,679	221,472.21	18,065.05	62,012.22	80,077.27	301,549.48	9,100.00	8,037.00	17,137.00	183,243.60	501,930.08

(3) 사업지 1일 총 활동인구 예측

- 본 사업으로 인해 발생되는 활동인구를 추정한 결과, 사업지 1일 총 활동인구는 "12,154인/일"로 예측되었음

■ 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(2024년)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/㎡)		총 활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	851	2.84	1.00	2,417	851	3,268
	주거3	1,106	3.23	1.07	3,573	1,183	4,756
	주거4	498	3.74	1.10	1,862	548	2,410
	주거5	224	3.99	1.14	894	256	1,150
	소계	2,679	-	-	8,746	2,838	11,584
근린생활시설		1,550.00	30.65	296.37	53	517	570
총 계		-	-	-	8,799	3,355	12,154

주) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(4) 사업지 목표연도 총 활동인구 예측

- 장래 목표연도에 따른 활동인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 목적통행 증가율(2024년~2028년: ▽0.48%)을 적용하여 예측하였음
- 본 사업으로 인해 발생되는 장래 목표연도 총 활동인구를 추정한 결과, 2028년에는 "12,091인/일"로 예측되었음

■ 장래 목표연도 총 활동인구 예측결과(2028년)

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	851	2,417	835	3,252
	주거3	1,106	3,573	1,161	4,734
	주거4	498	1,862	538	2,400
	주거5	224	894	251	1,145
	소계	2,679	8,746	2,785	11,531
근린생활시설		1,550.00	53	507	560
총 계		-	8,799	3,292	12,091

주1) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

주2) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

(5) 장래 목표연도 총 통행량 예측

- 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환하기 위해, 본 과업에서는 상주인구의 경우 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래 목표연도 1인당 목적통행횟수 2028년 "2.58통행/인"을 적용하였으며, 상근 및 방문/이용인구의 경우 1인 "2.0통행"을 적용하여 장래 목표연도 총 통행량을 예측하였음
- 본 사업으로 인해 발생되는 장래 목표연도 1일 총 통행량을 추정한 결과, 2028년에는 "28,950인/일"로 예측되었음

■ 장래 목표연도 총 통행량 예측결과(2028년)

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	851	6,236	1,670	7,906
	주거3	1,106	9,218	2,322	11,540
	주거4	498	4,804	1,076	5,880
	주거5	224	2,306	502	2,808
	소계	2,455	22,564	5,570	28,134
근린생활시설		1,550.00	106	710	816
총 계		-	22,670	6,280	28,950

주1) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.
주2) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임.

나) 통행분포(Trip distribution)

- 통행분포는 추정된 유출입 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜 주는 단계로서 이는 통행량을 각 죤(Zone)에 배분시키는 단계로 크게 현재패턴법, 중력모델법으로 나눌 수 있음
- 그러나, 특정지역에 대한 통행분포에서 Zone 구분 자체가 비경제적이고 O-D Matrix에서 유입통행(Attraction)은 개선대책시설이 포함된 죤(Zone) 외에는 모두 "0" 이 되기 때문에 교통영향평가처럼 대상이 국부적이고 단기적일 경우 일반의 분포교통량 예측모델을 적용하는 데는 무리가 있음
- 본 검토서에서는 사업 시행으로 인해 유발되는 통행량에 대한 주변으로의 통행분포량을 예측하기 위해 현장조사된 가로이용패턴을 토대로 통행분포비를 산정하였고, 주변 교차로 신호운영 및 접근 편의도 등을 고려하여, 각 방향별로 과업대상지의 접근강도를 설정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 발생 교통량을 주변 가로 및 교차로에 배분하였음

다) 수단분담(Modal spilt)

(1) 수단분담률 산정

- 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량 교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담률이 필요함
- 이에 본 과업에서는 유사시설물의 문헌조사자료를 통하여 수단분담률을 예측하였으며, 장래 목표연도 수단분담률의 보정은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 목표연도별 교통수단분담률 증가율을 적용하여 장래 본 사업대상지의 수단분담률 적용치를 예측하였음

■ 교통수단별 연평균 증가율

(단위 : %)

구 분	승용차	택시	버스	지하철	도보/기타
2024년 ~ 2028년	-0.42	-0.38	-0.14	0.72	-0.66

자료) 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

■ 장래 수단분담률 예측결과

(단위 : %)

구 분				승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주인구	통근	2024년	33.0	5.1	21.1	32.9	8.0	100.0
			2028년	32.4	5.0	21.0	33.8	7.8	100.0
		통학	2024년	9.6	3.9	27.3	33.0	26.2	100.0
			2028년	9.4	3.8	27.2	34.0	25.5	100.0
		기타	2024년	28.6	6.9	22.0	30.8	11.6	100.0
			2028년	28.2	6.8	21.9	31.8	11.3	100.0
	방문인구		2024년	29.9	7.4	21.1	25.0	16.5	100.0
			2028년	29.5	7.3	21.1	25.8	16.2	100.0
근린생활시설	상근인구		2024년	21.8	6.8	24.4	30.3	16.6	100.0
			2028년	21.5	6.7	24.3	31.2	16.3	100.0
	이용인구		2024년	11.9	3.9	13.1	16.1	55.0	100.0
			2028년	11.9	3.9	13.2	16.8	54.3	100.0

자료) 문헌조사 자료 평균치

(2) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

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

■ 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2028년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	8	224	2	39	8	187	11	282	5	101	34	833	867
07:00~08:00	32	671	8	127	39	619	52	909	29	367	160	2,693	2,853
08:00~09:00	**76**	**817**	**19**	**156**	**77**	**737**	**104**	**1,085**	**55**	**433**	**331**	**3,228**	**3,559**
09:00~10:00	89	258	21	51	71	211	95	312	52	122	328	954	1,282
10:00~11:00	102	182	24	41	76	147	102	208	57	94	361	672	1,033
11:00~12:00	137	174	33	41	105	134	141	185	81	91	497	625	1,122
12:00~13:00	137	148	35	35	114	112	154	154	95	87	535	536	1,071
13:00~14:00	200	167	49	40	161	126	219	172	120	95	749	600	1,349
14:00~15:00	233	194	57	47	188	147	254	200	137	106	869	694	1,563
15:00~16:00	262	196	62	48	214	148	295	200	152	109	985	701	1,686
16:00~17:00	302	207	71	51	263	156	362	208	184	113	1,182	735	1,917
17:00~18:00	351	192	80	46	322	145	448	198	223	102	1,424	683	2,107
18:00~19:00	587	155	115	37	481	116	707	157	286	86	2,176	551	2,727
19:00~20:00	603	124	114	29	479	93	714	125	267	73	2,177	444	2,621
20:00~21:00	450	95	82	24	355	72	533	95	191	56	1,611	342	1,953
21:00 이후	286	51	53	13	236	39	351	52	130	29	1,056	184	1,240
합계	3,855	3,855	825	825	3,189	3,189	4,542	4,542	2,064	2,064	14,475	14,475	28,950

주) 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

(3) 발생교통량 예측

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

■ 차종별 평균재차인원

(단위 : 인/대)

구분	승용차		택시	
	상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	1.46	1.50	1.54	1.75
근린생활시설	1.45	1.55	1.60	1.80

- 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 장래 목표연도인 2028년 첨두시 발생교통량은 유입 “102대/시”, 유출 “614대/시”, 총 “716대/시”로 예측되었음

■ 장래 시간대별 발생교통량(2028년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	5	152	18	18	23	170	193
07:00~08:00	20	458	43	43	63	501	564
08:00~09:00	**47**	**559**	**55**	**55**	**102**	**614**	**716**
09:00~10:00	58	176	21	21	79	197	276
10:00~11:00	66	122	20	20	86	142	228
11:00~12:00	90	117	23	23	113	140	253
12:00~13:00	90	98	19	19	109	117	226
13:00~14:00	132	110	25	25	157	135	292
14:00~15:00	156	129	29	29	185	158	343
15:00~16:00	175	130	33	33	208	163	371
16:00~17:00	202	137	38	38	240	175	415
17:00~18:00	237	128	38	38	275	166	441
18:00~19:00	397	100	48	48	445	148	593
19:00~20:00	410	80	45	45	455	125	580
20:00~21:00	308	60	33	33	341	93	434
21:00 이후	196	33	21	21	217	54	271
합계	2,589	2,589	509	509	3,098	3,098	6,196

주) 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

(4) 순수 발생교통량 예측

- 본 사업과 같은 경우 예측된 사업 미시행 시 교통량에는 재건축 예정지의 기존시설에서 발생되고 있는 교통량이 포함되어 있으므로, 장래 사업 미시행 시 교통량에서 기존 주거시설의 발생량을 제외하고, 사업지 신축 발생량을 노선배정 해야 함

■ 사업지 내 기존 주거시설 개요

(단위 : 세대, ㎡)

구 분	세대수	전용면적	주거공용면적	공급면적
74A형	720	51.48	23.31	74.79
74B형	40	59.29	16.14	75.43
84형	8	66.77	18.19	84.96
99형	795	66.24	28.23	94.47
96C형	32	75.68	20.61	96.29
합 계	1,595	95,053.92	40,676.69	135,730.61

■ 사업지 내 기존 주거시설 총 활동인구(2024년)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/㎡)		1일 총 활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
사업지 내 기존 주거시설	주거2	760	2.84	1.00	2,159	760	2,919
	주거3	835	3.23	1.07	2,697	894	3,591
	소계	1,595	-	-	4,856	1,654	6,510
근린생활시설		3,506.12	30.65	296.37	108	1,039	1,147
총 계		-	-	-	4,964	2,693	7,657

주1) 세대수는 내부 조사자료를 활용하여 세대당 면적을 고려하여 산정하였음

주2) 근린생활시설 산정면적은 주차장 면적을 제외한 연면적임

■ 사업지 내 기존 주거시설 장래 목표연도 총 활동인구 예측결과(2028년)

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
사업지 내 기존 주거시설	주거2	760	2,159	746	2,905
	주거3	835	2,697	877	3,574
	소계	1,595	4,856	1,623	6,479
근린생활시설		3,506.12	108	1,019	1,127
총 계		-	4,964	2,642	7,606

주) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음

- 사업지 내 기존 주거시설의 상주인구는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동작업 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래 목표연도 1인당 목적통행횟수 2028년 “2.58통행/인”을 적용하였으며, 상근 및 방문/이용인구의 경우 통행 특성상 왕복통행을 전제로 1인 “2.0통행”을 적용하여 장래 목표연도 총 통행량을 예측하였음
- 사업지 내 기존 주거시설의 장래 목표연도 1일 총 통행량을 추정한 결과 2028년에 “17,420통행/일” 로 예측되었음

■ 사업지 내 기존 주거시설 1일 총 통행량 예측(2028년)

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
사업지 내 기존 주거시설	주거2	760	5,571	1,492	7,063
	주거3	835	6,959	1,754	8,713
	소계	1,595	12,530	3,246	15,776
근린생활시설		3,506.12	216	1,428	1,644
총 계		-	12,746	4,674	17,420

주) 상주인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음

- 본 사업지 내 기존 주거시설의 장래 목표연도 시간대별 유출입통행량은 사업 시행 시 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사 자료를 이용하였음

■ 사업지 내 기존 주거시설의 장래 교통수단별 시간대별 통행량 예측 결과(2028년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	5	125	1	22	6	104	7	157	3	55	22	463	485
07:00~08:00	21	373	6	70	26	344	34	506	19	204	106	1,497	1,603
08:00~09:00	**50**	**456**	**14**	**88**	**52**	**412**	**69**	**606**	**42**	**244**	**227**	**1,806**	**2,033**
09:00~10:00	55	145	14	29	46	119	61	175	43	77	219	545	764
10:00~11:00	64	105	15	23	48	85	65	121	49	70	241	404	645
11:00~12:00	83	103	20	25	65	80	88	111	72	71	328	390	718
12:00~13:00	83	90	22	22	72	71	96	95	83	78	356	356	712
13:00~14:00	120	100	29	25	98	78	132	105	96	80	475	388	863
14:00~15:00	138	116	34	28	113	89	152	120	102	83	539	436	975
15:00~16:00	154	117	38	29	128	91	174	120	112	88	606	445	1,051
16:00~17:00	176	123	42	31	154	94	211	127	129	90	712	465	1,177
17:00~18:00	203	116	46	28	186	89	259	120	151	85	845	438	1,283
18:00~19:00	334	96	66	23	276	76	402	102	187	79	1,265	376	1,641
19:00~20:00	341	80	65	20	271	62	404	83	169	68	1,250	313	1,563
20:00~21:00	253	63	46	17	200	52	301	68	119	53	919	253	1,172
21:00 이후	161	33	31	9	133	28	198	37	77	28	600	135	735
합계	2,241	2,241	489	489	1,874	1,874	2,653	2,653	1,453	1,453	8,710	8,710	17,420

주) 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

- 본 사업지 내 기존 주거시설의 발생교통량을 산정한 결과, 장래 목표연도인 2028년 첨두시 발생교통량은 유입 “63대/시”, 유출 “342대/시”, 총 “405대/시”로 예측되었음

■ 사업지 내 기존 주거시설의 장래 시간대별 발생교통량 예측(2028년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	3	85	14	14	17	99	116
07:00~08:00	14	255	24	24	38	279	317
08:00~09:00	**33**	**312**	**30**	**30**	**63**	**342**	**405**
09:00~10:00	37	99	12	12	49	111	160
10:00~11:00	43	71	12	12	55	83	138
11:00~12:00	56	70	14	14	70	84	154
12:00~13:00	57	61	12	12	69	73	142
13:00~14:00	82	68	16	16	98	84	182
14:00~15:00	94	79	17	17	111	96	207
15:00~16:00	104	79	21	21	125	100	225
16:00~17:00	119	82	24	24	143	106	249
17:00~18:00	138	78	24	24	162	102	264
18:00~19:00	228	65	28	28	256	93	349
19:00~20:00	232	54	27	27	259	81	340
20:00~21:00	173	43	21	21	194	64	258
21:00 이후	110	22	13	13	123	35	158
합계	1,523	1,523	309	309	1,832	1,832	3,664

주) 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

- 본 사업지 내 순수 발생교통량을 산정한 결과, 장래 목표연도인 2028년 첨두시 발생교통량은 유입 “44대/시”, 유출 “273대/시”, 총 “317대/시”로 예측되었음

■ 발생교통량 종합

기존 주거시설 존치시(①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2028년	주변 가로 및 사업지 첨두시(대/시)	33	312	30	30	63	342	405
	1일 발생교통량(대/일)	1,523	1,523	309	309	1,832	1,832	3,664
사업 시행 시 전체 발생량(②)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2028년	주변 가로 및 사업지 첨두시(대/시)	51	559	56	56	107	615	722
	1일 발생교통량(대/일)	2,624	2,624	519	519	3,143	3,143	6,286
순수 발생량(②-①)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2028년	주변 가로 및 사업지 첨두시(대/시)	18	247	26	26	44	273	317
	1일 발생교통량(대/일)	1,101	1,101	210	210	1,311	1,311	2,622

주) 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

라) 노선배정(Trip assignment)

- 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크 사이의 교통량을 예측하는 작업을 말함
- 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업 시행 시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 함

(1) 노선배분 접근방법

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

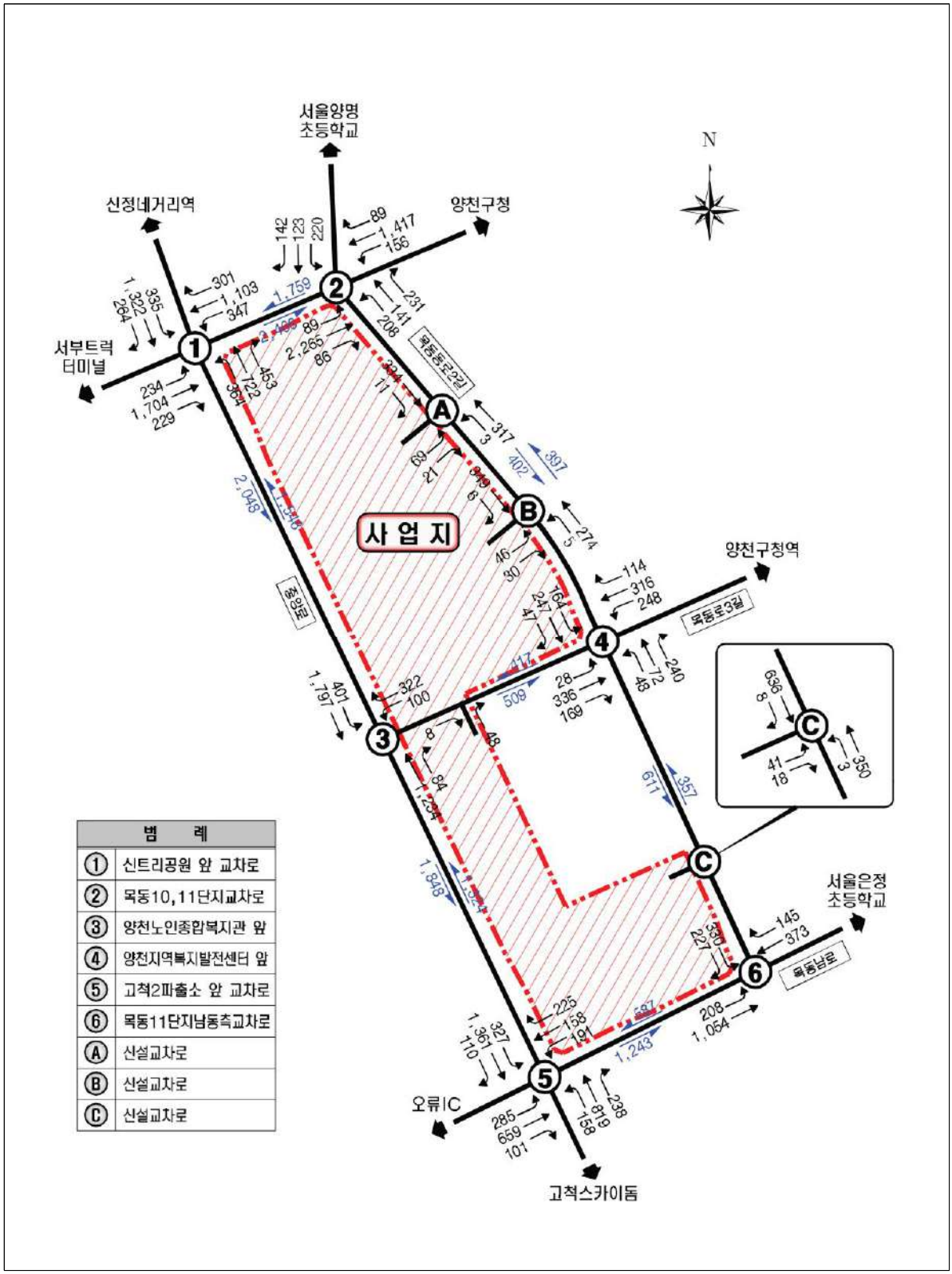
  첫째, 대상 지역의 유출입 교통량 중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정 범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

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

  셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상 지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상 지역 내 가로의 차량 이용률을 그대로 배분하는 방법 등이 있음
- 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는 데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역 내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는 지의 여부에 달려 있음
- 따라서, 본 검토서에서는 분석대상 구간 가로의 차량 이용률을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업 시행 시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음

(2) 사업 시행 시 교통수요 예측 결과

■ 사업 시행 시 가로 및 교차로 교통량(2028년, 평일, 08~09시, 단위: 대/시)



바) 사업 시행 시 교통영향 분석

- 장래 사업 시행 시 장래 목표연도(2028년)의 교통영향 분석결과는 다음과 같음

(1) 가로 서비스수준 분석결과

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(2028년, 사업 시행 시, 08~09시)

구 간		도로 유형	구간거리 (Km)	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
중앙로	① ⇨ ③	II	0.45	1,797	20.1	30.6	D
	③ ⇨ ①	II	0.45	722	36.6	23.3	E
	③ ⇨ ⑤	II	0.38	1,361	40.7	19.6	E
	⑤ ⇨ ③	II	0.38	1,234	19.1	28.3	D
목동동로	① ⇨ ②	III	0.15	2,265	17.4	15.3	E
	② ⇨ ①	III	0.15	1,103	20.6	14.0	E
목동남로	⑤ ⇨ ⑥	III	0.24	1,054	22.7	18.6	E
	⑥ ⇨ ⑤	III	0.24	158	42.8	13.0	E

주) 교차로명 - ①신트리공원 앞 교차로, ②목동10,11단지교차로, ③양천노인종합복지관 앞, ④양천지역복지발전센터 앞, ⑤고척2파출소 앞 교차로, ⑥목동11단지남서측교차로

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

■ 교차로 서비스수준 분석결과(2028년, 사업 시행 시, 08~09시)

교 차 로 명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 신트리공원 앞 교차로	7,378	76.2	-	E
② 목동10,11단지교차로	5,147	39.5	-	C
③ 양천노인종합복지관 앞	3,938	28.8	-	B
④ 양천지역복지발전센터 앞	2,029	46.8	-	C
⑤ 고척2파출소 앞 교차로	4,632	51.5	-	D
⑥ 목동11단지남서측교차로	2,337	31.6	-	C
Ⓐ 신설교차로	755	-	11.0	B
Ⓑ 신설교차로	710	-	10.3	B
Ⓒ 신설교차로	1,056	-	12.7	B

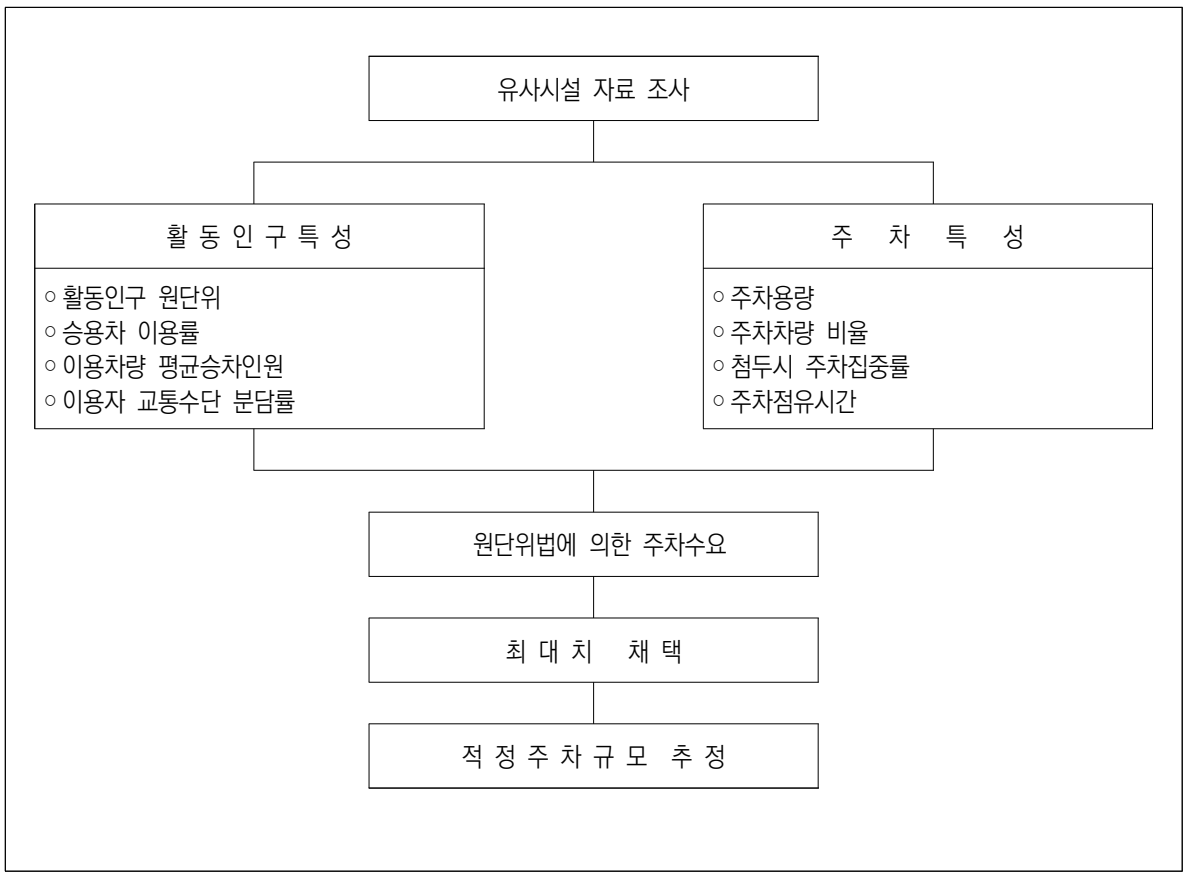
주) Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ 신설교차로는 비신호교차로로써, 양방향정지교차로 분석방법을 적용하였음

3. 주차수요 예측

1) 접근방법

- 주차수요 예측의 목적은 사업 시행 후의 주차수요를 분석함으로써 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석 등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로써 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있음
- 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별 연상면적, 토지이용상태 주차행태 등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측함
- 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단 간의 특성분석을 통한 '원단위법'과 사람통행실태 조사에 의한 'P요소법', 승용차통행에 의한 '승용차 O/D조사법' 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 '누적주차대수방법' 등이 있음
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함

■ 주차수요 예측 과정도



2) 법정주차대수 산정

- 본 과업에서는 법정주차대수를 산정하기 위하여『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2025. 01. 21., [대통령령 제35222호, 2025. 01. 21., 일부개정]』,『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 [별표2], 시행 2025. 01. 03., [조례 제9463호, 2025. 01. 03., 일부개정]』에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음

■ 주택건설기준 등에 관한 규정

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

자료)『주택건설기준 등에 관한 규정, 시행 2025. 01. 21., [대통령령 제35222호, 2025. 01. 21., 일부개정]』

■ 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례[별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)

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

자료)『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 시행 2025. 01. 03., [조례 제9463호, 2025. 01. 03., 일부개정]』

• 상기된 주차장 법적 설치기준을 적용하여 산정한 결과, 법정주차대수는 2,521대로 산정되었음

■ 법정주차대수 산정

구 분		전용면적 (㎡)	세대수(세대) /연면적(㎡)	산정면적 (㎡)	법정주차 산정기준 (대)		법정주차대수 (대)		법정주차 산정결과 (대)
					세대	면적	세대	면적	
공동 주택	주거2	59.99	851	51,051.49	0.8	75	680.8	680.7	681
	주거3	74.99	387	29,021.13	1.0	75	387.0	386.9	387
		84.99	719	61,107.81	1.0	75	719.0	814.8	719
	주거4	99.99	347	34,696.53	1.0	65	347.0	533.8	347
		114.99	151	17,363.49	1.0	65	151.0	267.1	151
	주거5	124.99	211	26,372.89	1.0	65	211.0	405.7	211
		142.99	13	1,858.87	1.0	65	13.0	28.6	13
	소계		2,679	221,472.21	-	-	2,508.8	3,117.6	2,509
근린생활시설			1,550.00	1,550.00	134	-	-	11.6	12
합 계			-	-	-	-	-	-	2,521

3) 주차수요 예측

- 주차수요를 산정한 결과, 주차수요대수는 3,179대로 산정되었음

■ 주차수요대수 산정(2028년)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거2	851	1.05	1.00	894
	주거3	1,106	1.14		1,261
	주거4	498	1.33		663
	주거5	224	1.56		350
	소계	2,679	-	-	3,168
근린생활시설		1,550.00	5.87	0.85	11
합 계		-	-	-	3,179

4) 주차수요 종합

- 본 사업지의 계획주차대수에 대한 장래 주차수요 및 법정주차대수 비교·분석결과, 계획주차대수 4,836대로 법정주차대수 2,521대의 191.8%이며, 원단위법에 의한 장래 주차수요는 목표연도 2028년 주차수요대수 3,179대(152.1%)로 분석되었음

■ 주차수요 종합

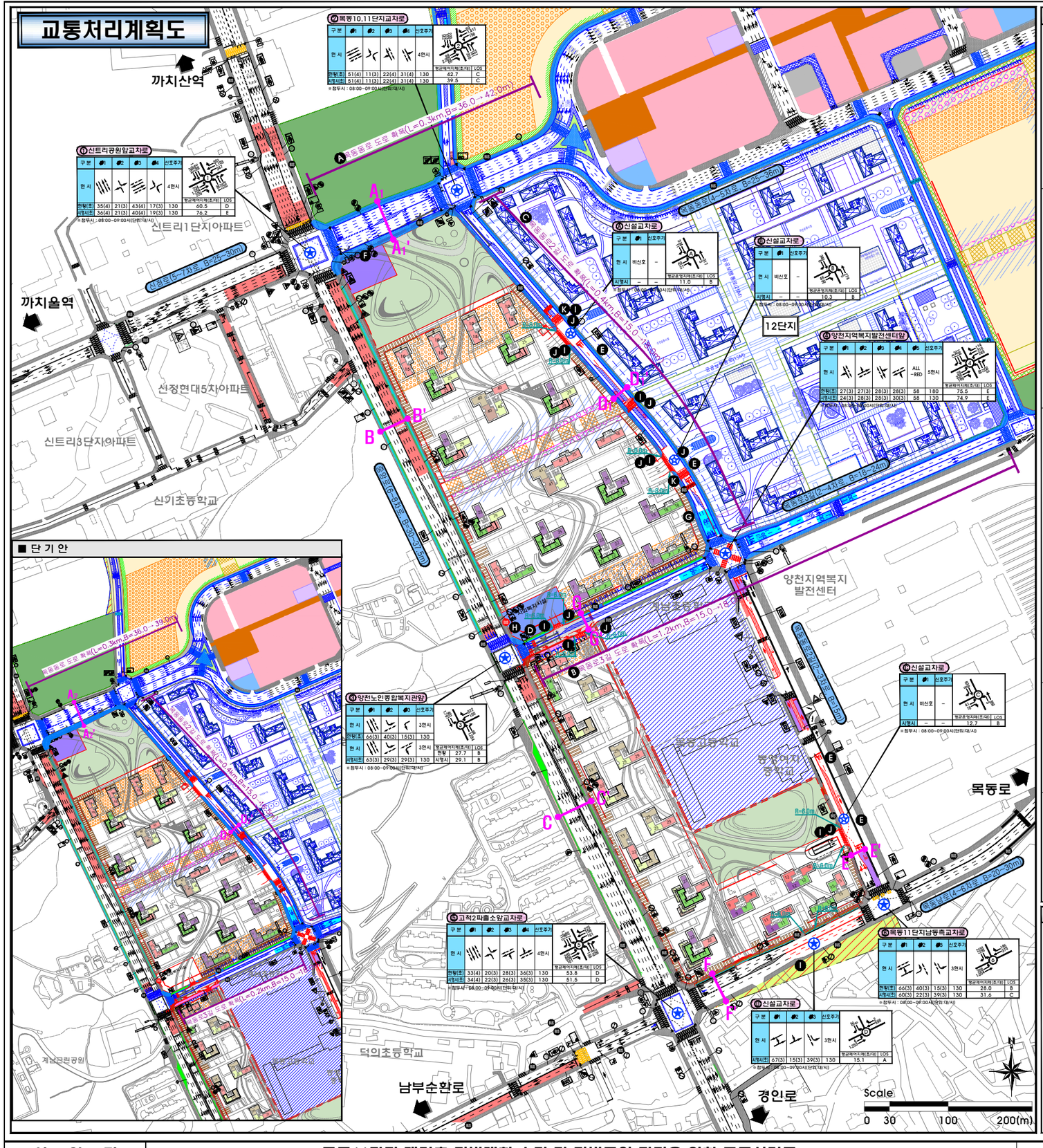
세대수(세대)	법정주차대수(대)	장래주차수요(대) (2028년)	계획주차대수(대)	법정대비(%)	수요대비(%)
2,679	2,521	3,179	4,836	191.8	152.1

4 교통운영개선방안

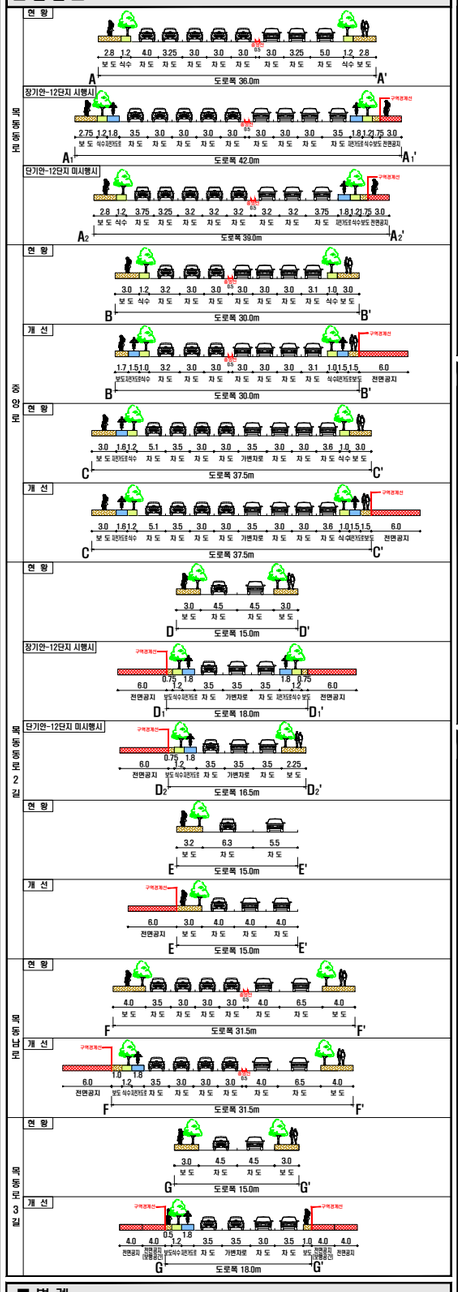
1. 교통처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ Ⓒ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→42.0m - 중로 2-276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→18.0m - 중로 2-272호선(목동동로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→18.0m
		○ 사업지 차량 진출입구 설치(4개소) 및 운영계획 수립 - 비신호교차로 : 3개소 - IN-OUT : 1개소
진출입 동선	Ⓓ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』교통개선대책 내용 반영 - 주요 교차로 좌회전차로 설치(7개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	○ 중로 2-272호선 및 중로2-273호선(목동동로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) - B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	Ⓕ Ⓖ	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』교통개선대책 내용 반영 - 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함) - 교차로 감속차로 설치(3개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 2,521대 ○ 주차수요대수 : 3,179대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,836대 - 법정주차대수 대비 191.8% 확보 - 주차수요대수 대비 152.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	Ⓗ	○ 버스정류장 이설(3개소)
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』교통개선대책 내용 반영 - 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	Ⓘ	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(2개소) 설치
	-	○『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km - 중로 2-276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km - 중로 2-272호선(목동동로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km - 중로 2-273호선(목동동로2길) 자전거전용도로(사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km
	Ⓙ	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(8개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	Ⓚ	○ 중로 2-272호선(목동동로2길) 상 과속방지턱 이동 설치(2개소)

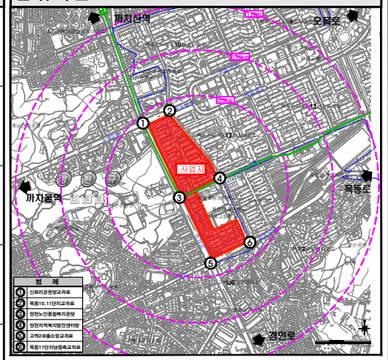
교통처리계획도



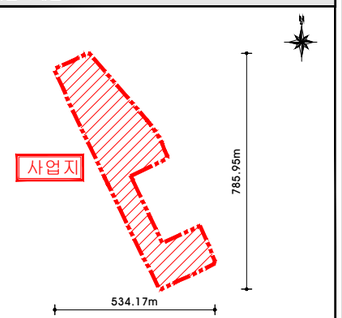
■ 단 면 도



■ 위 치 도



■ 사업지제원



■ 개 선 방 안

항 목	지정	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 내용 반영 – 대로2–73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→ 42.0m
	Ⓑ	– 중로2–276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→ 18.0m
	Ⓒ	– 중로2–272호선(목동중로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→ 18.0m
	–	· 사업지 차량 진출입구 설치(4개소) 및 운영계획 수립 – 비신호교차로 : 3개소 – IN–OUT : 1개소
진출입 동 선	Ⓓ	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 내용 반영 – 주요 교차로 좌회전차로 설치(1개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	Ⓔ	· 중로2–272호선 및 중로2–273호선(목동중로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) – B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	Ⓕ	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 내용 반영 – 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함)
	Ⓖ	– 교차로 감속차로 설치(1개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	–	· 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	–	· 법정주차대수 : 2,521대 · 주차수요대수 : 3,179대(2028년, 원단위법) · 계획주차대수 : 4,836대 – 법정주차대수 대비 191.8% 확보 – 주차수요대수 대비 152.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	Ⓗ	· 버스정류장 이설(1개소)
	–	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 내용 반영 – 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	Ⓘ	· 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(1개소) 설치
	–	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 내용 반영 – 대로2–73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km – 중로2–276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km – 중로2–272호선(목동중로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km – 중로2–273호선(목동중로2길) 자전거전용도로 (사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km
	Ⓙ	· 사업지 주변 자전거횡단도 설치(8개소)
교통안전 및 기타	–	· 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	Ⓚ	· 중로2–272호선(목동중로2길) 상 과속방지턱 이동 설치 (2개소)

■ 범 례

- 사업지경계선
- 보 도(현황)
- 보 도(신설)
- 보행공간(신설)
- 유색포장(현황)
- 유색포장(신설)
- 식수대(현황)
- 식수대(신설)
- 자전거도로(현황)
- 자전거도로(신설)
- 횡단보도(현황)
- 횡단보도(신설)
- 고원식횡단보도(신설)
- 안전휀스(현황)
- 안전휀스(신설)
- 볼라드
- 차로규제봉
- 중앙분리대
- 과속방지턱(현황)
- 과속방지턱(신설)
- 신호등(현황)
- 신호등(신설)
- 버스정류장(현황)
- 버스정류장(신설)
- 신호·과속 단속카메라
- 주·정차 단속카메라
- 바닥신호등
- 신호교차로
- 비신호교차로

■ 단 기 안

사 업 명	목동11단지 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 교통성검토	일 자	축 척	도 면 번 호	일 련 번 호
		2025.09	None	–	–

Ⅷ

경관성 검토서

1 검토의 개요
2 관련 법규 및 상위계획 검토
3 경관 현황 조사 및 분석
4 경관 영향 분석
5 저감방안 도출

1 검토의 개요

1. 검토의 배경

1) 계획의 배경 및 목적

- 목동11단지 아파트는 1988년 사용승인 후 36년이 경과되었으며, 지난 2024년 2월 실시한 안전진단 결과 재건축 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 제1항 규정에 따라 사업지구를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함
- 본 사업은 사업지구 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 경관 검토의 목적

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

2. 검토의 범위

- 위치 : 양천구 신정동 325일대
- 면적 : 128,668.40㎡

■ 위치도



2 관련 법규 및 상위계획 검토

1. 관련 법규 검토

1) 경관법

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

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

2) 서울특별시 조례

가) 서울특별시 경관 조례

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

나) 서울특별시 도시디자인 조례

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

3) 양천구 조례

가) 서울특별시 양천구 도시디자인 조례

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요 관련 내용</th></tr>
<tr><td>제1조
목적</td><td>이 조례는 서울특별시 양천구의 도시경관을 종합적이고 체계적으로 개선·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 효율적 보전·발전에 기여함을 목적으로 한다.</td></tr>
<tr><td>제4조
디자인서울
가이드라인 준수</td><td>구청장은 공공시설물 등의 사업을 시행함에 있어 디자인서울 가이드라인을 준수하여야 한다.</td></tr>
<tr><td>제6조
위원회의 설치</td><td>구청장은 도시디자인의 추진에 관한 다음 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위원회를 둔다.
1. 별표의 심의대상 시설물 중 구에서 시행하는 총사업비 10억원 미만의 사업에 포함되는 시설물 등의 디자인에 관한 사항. 다만, 서울우수공공디자인 제품과 서울특별시 표준형디자인 제품은 제외한다.
2. 도시디자인기본계획의 수립 및 시행에 관한 사항
3.「서울특별시 양천구 범죄예방 도시환경디자인 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항
4.「서울특별시 양천구 유니버설디자인 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항
5.「서울특별시 양천구 공공조형물 설치 및 관리 등에 관한 조례」 제9조제1항 각 호에 따른 사항</td></tr>
<tr><td>[별표 1]
도시디자인
심의대상 시설물</td><td>1. 도시구조물
<table>
<tr><th>분 류</th><th>시 설 물 의 종 류</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>도로 시설물</td><td>가. 교량(철교 포함)
나. 고가차도
다. 입체교차
라. 자전거도로</td><td></td></tr>
<tr><td>도로부속 시설물</td><td>가. 보도육교, 지하보도
나. 20m 이상 도로에 설치하는 석축 및 옹벽(터널전면부 옹벽시설 포함)
다. 방음벽
라. 방호울타리·중앙분리대·낙석 방지망 등</td><td></td></tr>
</table>
비고) 설계공모(「건설기술진흥법 시행령」제52조제2항에 따른 발주방식) 및 일괄입찰·대안입찰 (「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제79조에 따른 발주방식)방식으로 설계된 시설물은 제외

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

나) 서울특별시 양천구 유니버설디자인 조례

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

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

2. 관련 계획 검토

1) 서울특별시 경관계획(2016)

가) 미래상 및 목표

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

■ 미래상 및 목표



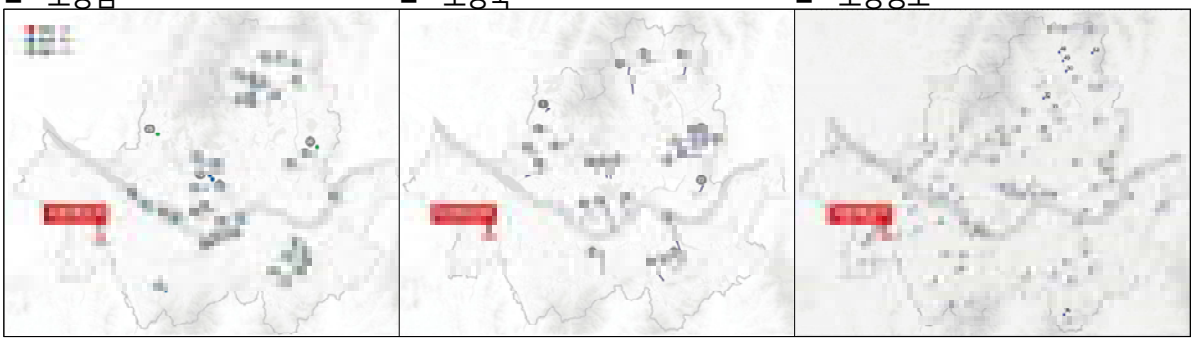
■ 추진 전략

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

나) 조망점·조망축·조망명소 설정

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

■ 조망점 ■ 조망축 ■ 조망명소



■ 사업지구 인근 조망명소

번호	조망명소	번호	조망명소
68	계남근린공원	73	갈산근린공원 능선

■ 사업지구 인근 조망명소 설정도



■ 자양-매봉-와룡-천왕산 경관구조 기본구상도



다) 자연녹지축 기본구상_외사산축 : 자양-매봉-와룡-천왕산 구간

- 간선도로 지하화 구간 등을 활용한 녹지네트워크 조성
  - 서부간선도로 지하화구간 상부에 공원을 조성하여 풍부한 녹지 경관을 확보하고, 매봉산 - 계남근린공원 - 갈산공원 - 안양천 구간의 보행녹지네트워크를 정비하여 자연녹지경관을 시가지로 확산하고 수변경관 연결한다.

- 자양·매봉·와룡·천왕산 주변 개발사업 경관관리 및 개발제한구역 자연성 유지
  - 산 주변의 주택재개발 및 재건축, 재정비촉진지구 등 개발사업 및 건축물 조성시 지형지세 및 자연성을 보호하고, 배후산 조망과 녹지축을 고려하여 건축물 및 녹지공간을 배치한다.
  - 서울푸른수목원, 천왕차량기지 일대 개발제한구역 등 양호한 자연경관을 보호하고 자연경관과 조화로운 경관형성을 위하여 공원녹지 경계부의 경관을 관리한다.

- 대규모 도시계획시설(경관위해요소) 경계부 경관개선 및 녹지공간 연계
  - 매봉산과 접한 대규모 도시계획시설인 서부화물트럭터미널 및 양천공영차고지 외부공간 녹화와 경계부 경관을 개선을 통해 구로올레길과 연계한 녹지공간을 조성한다.

■ 안양천·도림천 경관구조 기본구상도



라) 수변축 기본구상_지천축 : 안양천·도림천

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

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

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

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

마) 경관요소별 관리계획

■ 개발사업 가이드라인

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

■ 건축물 가이드라인

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

2) 서울도시디자인 가이드라인(2017)

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

3 경관 현황 조사 및 분석

1. 경관 현황

1) 점적경관

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

■ 점적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	공원	• 계남근린공원, 신트리공원, 갈산근린공원, 고척근린공원, 양천근린공원 등
	산림	• 갈산(갈산 근린공원), 매봉산
인공 경관요소	공공, 교육시설	• 양천구청, 양천경찰서, 양천문화회관, 계남초등학교, 목동고등학교, 봉영여자중학교 등
	교통시설	• 양천구청역, 신정네거리역 , 서울 경전철 목동선 예정역, 등

- 사업지구를 중심으로 서측 방향으로 계남근린공원이 도로를 사이로 연접하고 있고 신트리공원, 갈산근린공원, 고척근린공원 등 크고 작은 다수의 공원요소가 입지함
- 산림경관요소로는 사업지구 동측으로 갈산(약 76m), 서측으로 매봉산이 위치하고 있으나 낮은 높이 및 대상지와 멀리 떨어져 있어 주된 경관요소로는 작용하지 못함
- 공공시설로는 대상지 북동측 목동중심 상업지구에 양천구청 및 양천문화회관이 위치, 교육시설로는 사업대상지와 계남초등학교, 목동고등학교, 봉영여자중학교가 대상지와 연접하고 있음
- 교통시설로는 양천구청역/신정네거리역(2호선), 예정된 서울 경전철 목동선 예정역이 대상지 중심부, 북측으로 지나며 편리한 교통 이용환경이 조성되어 있음
- 이 중 계남근린공원 및 갈산근린공원 능선이 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서 선정한 조망명소로 사업 시행에 따른 경관의 변화 예측이 요구됨

계남근린공원	양천구청	양천구청역
		

2) 선적경관

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

■ 선적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	녹지축	• 매봉산 - 계남근린공원 - 갈산공원 - 안양천변 공원
	하천축	• 안양천
인공 경관요소	도로축	• 중앙로, 목동동로, 목동남로, 지하철 2호선, 서울 경전철 목동선

- 지역의 녹지축으로는 상위계획에서 녹지네트워크로 설정한 매봉산-계남근린공원-갈산공원-안양천변 공원으로 이어지는 축을 꼽을 수 있으나 건축물 등 인공시설로 인하여 실질적인 연계성은 부족한 실정임
- 하천축으로는 사업대상지 동측으로 안양천이 위치하나 거리적으로 이격되어 있어 안양천에서 조망 및 경관영향력은 미비할 것으로 예상됨
- 주요도로축으로는 구로구에서 양천구 진입도로인 중앙로, 목동지구택지개발사업 지구단위계획구역의 진입도로인 신정로-목동동로 등이 주요도로로 경관 변화가 예상됨

선유도공원	안양천	목동동로(목동중심지구)
		

3) 면적경관

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

■ 면적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	산림	• 계남근린공원 구릉지
인공 경관요소	공공시설	• 신정차량기지사업소
	공동주택 단지	• 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 - 목동 1~14단지 (주택재건축 예정)

- 사업대상지 서측으로 계남근린공원이 구릉지가 형태로 위치하며, 공원 내 유아숲체험원, 테니스장, 배드민턴장, 축구장 등 다양한 체육 및 체험시설 조성되어 있음
- 대상지와 연접한 계남근린공원 남측 구릉지형의 자연적 특성을 고려한 경관계획이 요구됨
- 목동지구 택지개발사업(목동1~14단지)는 2024년 현재 주택재건축 사업이 계획 중이거나 예정되어 있어 지역 경관의 양상이 크게 바뀔 것으로 예측됨
- 신정차량기지 사업소의 복합개발이 검토 중이므로, 유연하고 개방적인 계획 수립이 요구됨

계남근린공원	목동지구 택지개발사업 지구단위계획 (목동6단지 신속통합기획 안)	신정차량기지 사업소
		

2. 종합 분석

- 사업지구 동측과 북측으로 목동 1~14단지 등 다수의 공동주택 단지가 입지하고 있어 지역의 주된 경관 요소로 작용함
- 특히 대상지와 연접한 목동10,12단지와의 경관 영향 예측을 반영한 조화로운 경관 변화가 요구됨
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서는 사업지구 서측에 위치한 계남근린공원 및 갈산근린공원 능선이 조망명소로 설정되어 있으나 대상지 주변으로 공동주택이 둘러싸여 있어 조망은 불가함
- 이에 따라 대상지와 인접하고 주요도로인 중앙로, 신정로-목동동로 등 대상지로 진입하는 주요 가로경관에서 조망점을 선정하여 경관 변화를 예측 및 부정적인 경관이 도출될 경우 이를 최소화할 수 있는 해결방안을 모색할 필요가 있음

■ 종합분석도



4 경관 영향 분석

1. 조망점 선정 기준

1) 조망점 선정의 개요

가) 조망점 선정의 일반적 기준

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

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

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

■ 주요 조망대상 및 예시

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

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

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

라) 조망거리 설정

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

■ 조망거리 설정표

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

2. 조망점 선정

1) 조망점 선정

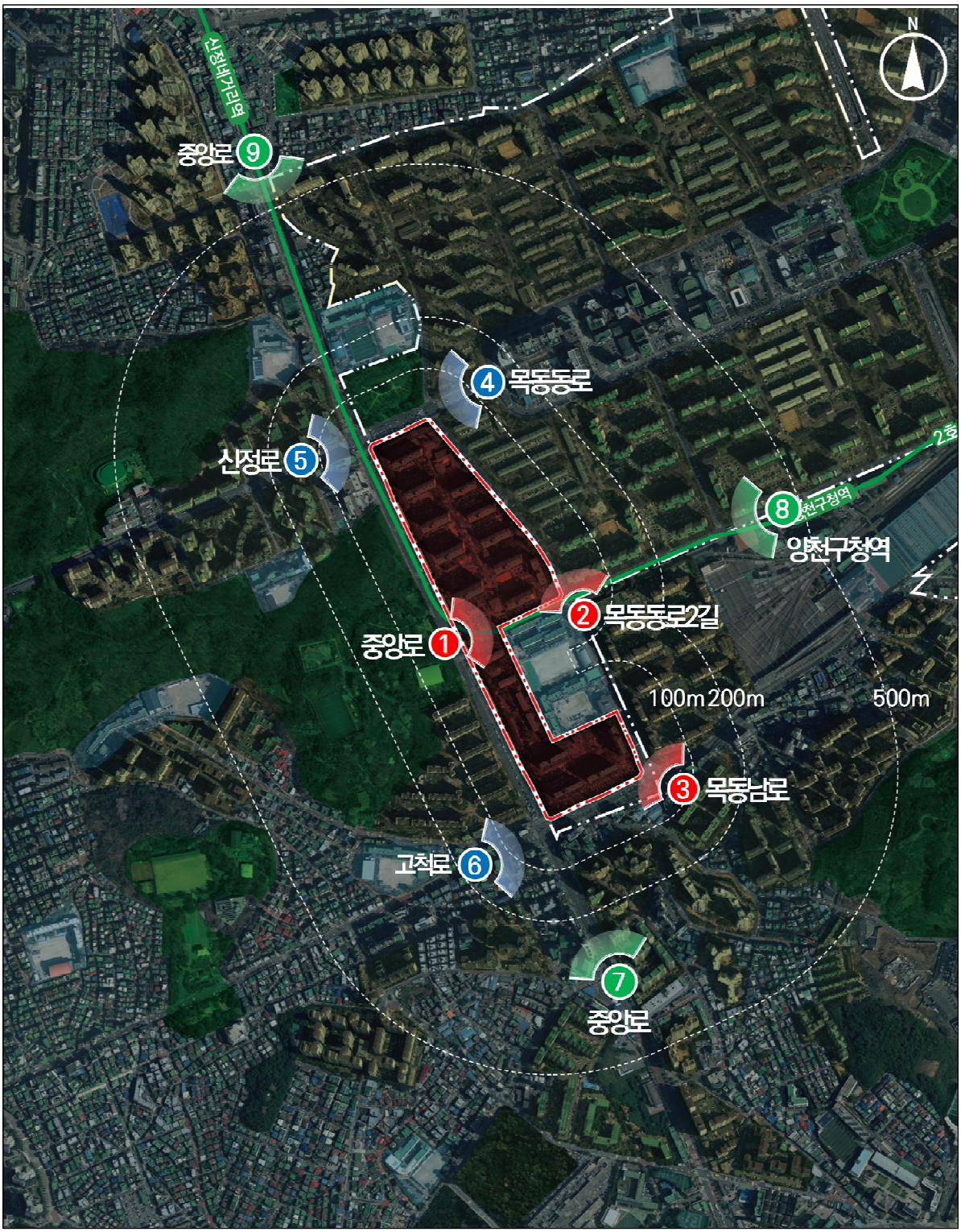
- 「개발사업 경관심의 관한 사항」에서 제시하고 있는 근경, 중경, 원경 기준 범위를 참조하여 아래의 표와 같이 8개소의 조망점을 선정함
- 사업지구 중심으로 주로 조망 되는 주요가로 중심으로 조망점을 우선 선정함
- 사업 시행에 따른 경관의 변화가 클 것으로 예측되는 지점을 최종 조망점으로 선정하여 경관 시뮬레이션을 실시함

■ 조망점 선정표

최종 조망점	위치	선정사유	시거리		방위	가시여부
			이격 거리	구분		
01	중앙로	주요진입로 삼거리	약 22m	근경	대상지 서측	O
02	목동동로2길	교육시설 교차로	약 59m	근경	대상지 동측	O
03	목동남로	대상지 연접도로 및 주요 진입도로 교차로	약 52m	근경	대상지 남측	O
04	목동동로	주요진입로 교차로	약 130m	중경	대상지 동측	X
05	신정로	주요진입로 교차로	약 141m	중경	대상지 서측	O
06	고척로	주요진입로 교차로	약 199m	중경	대상지 남서측	O
07	중앙로	주요진입로 교차로	약 337m	원경	대상지 남측	O
08	양천구청역	주요진입로 지하철역 출입구	약 446m	원경	대상지 동측	O
09	중앙로	주요진입로 교차로	약 633m	원경	대상지 북서측	O
계 : 9개소 (근경:3개소, 중경:3개소, 원경:3개소)						

※ 이격 거리는 사업지구와 조망점의 최단 거리로 산출함

■ 최종 조망점 선정도

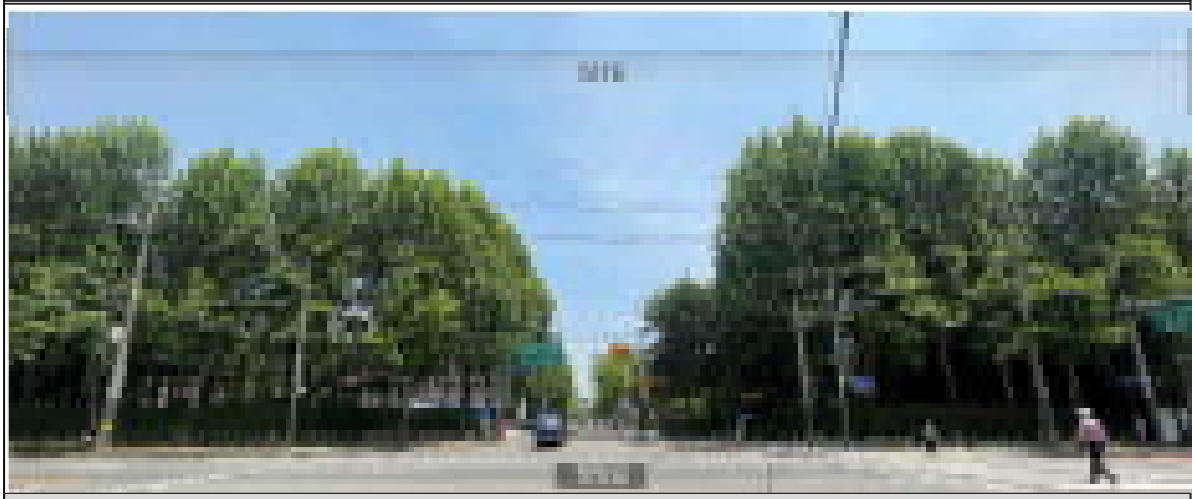

N
신정네거리역
중앙로 9
4 목동동로
신정로 5
2호
8 양천구청역
양천구청역
2 목동동로2길
중앙로 1
100m 200m
500m
3 목동남로
고척로 6
7
중앙로

3. 조망점별 경관시뮬레이션

1) 조망점 01

위치	중앙로	
시거리 (이격 거리)	근경 (22m)	
방위	대상지 서측	
선정 이유	대상지 연접도로 및 주요 진입로 삼거리	

사업시행 전



사업시행 후

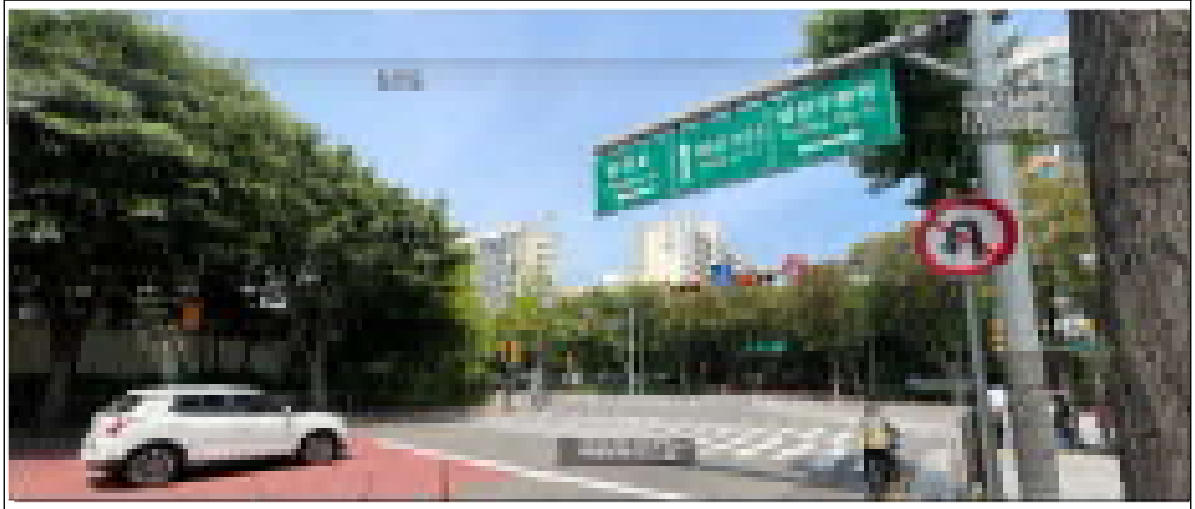


조망 분석	• 도로변 저층 배치계획으로 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐

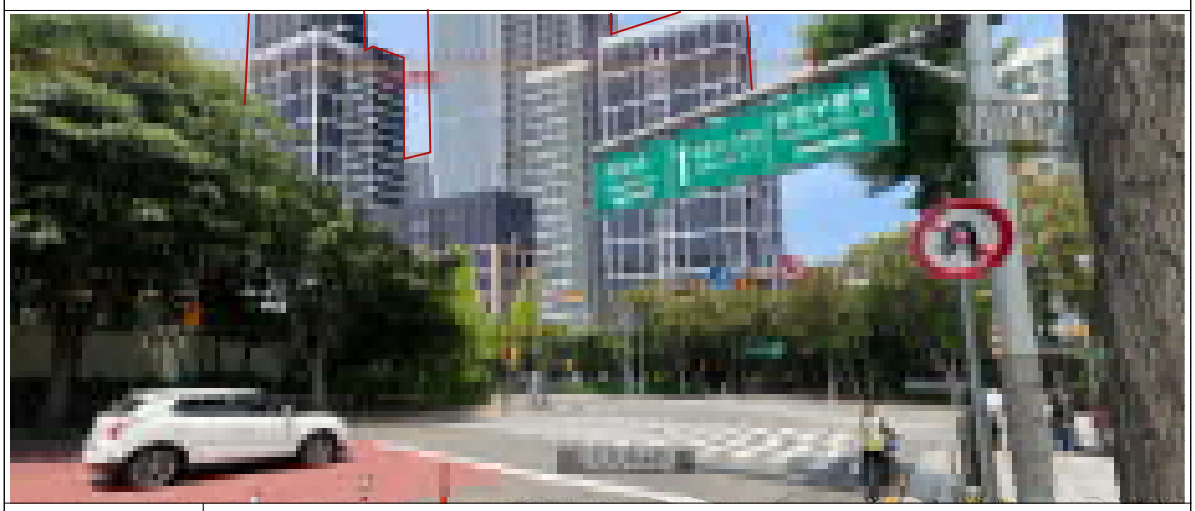
2) 조망점 02

위치	목동동로2길	
시거리 (이격 거리)	근경 (59m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지 연접도로 및 교육시설 교차로	

사업시행 전



사업시행 후



조망 분석	• 도로변 저층 배치 및 입면분절계획을 통한 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐

3) 조망점 03

위치	목동남로
시거리 (이격 거리)	근경 (52m)
방위	대상지 남동측
선정 이유	대상지 연접도로 및 주요 진입도로 교차로



사업시행 전



사업시행 후

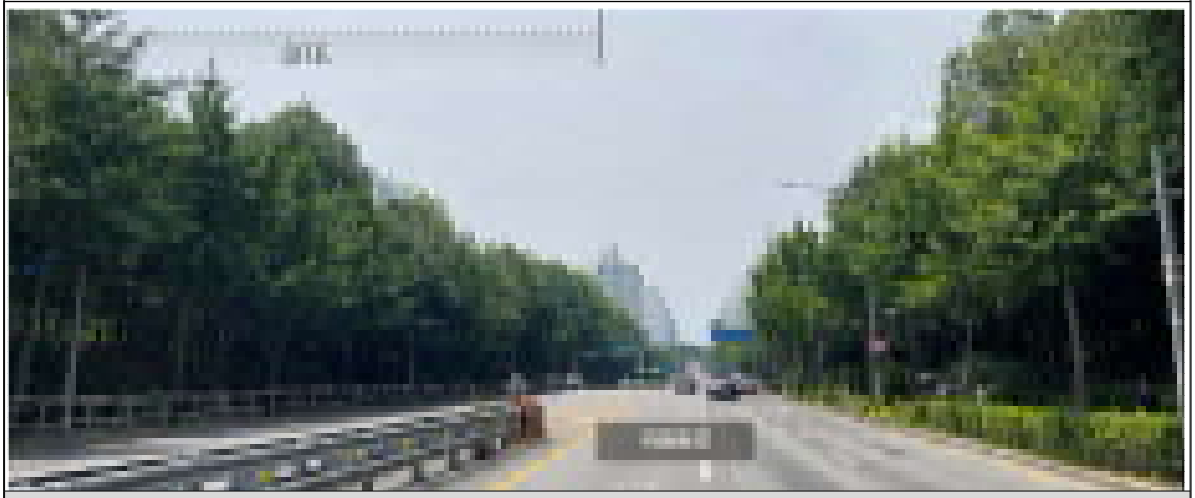


조망 분석	• 도로변 저층 배치 및 입면분절계획을 통한 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐

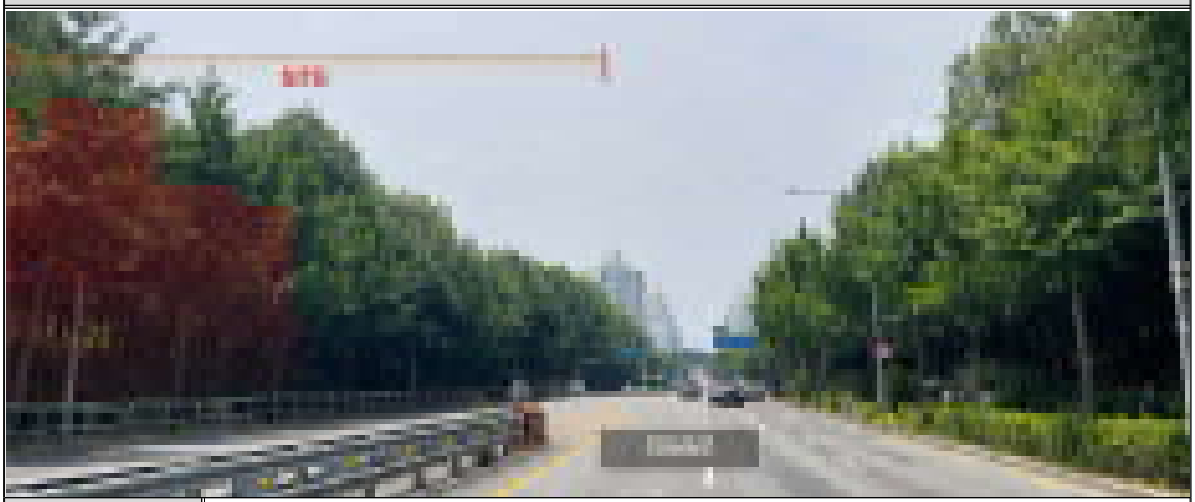
4) 조망점 04

위치	목동동로	
시거리 (이격 거리)	중경 (130m)	
방위	대상지 북동측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 목동중심 상업지구 입구	

사업시행 전

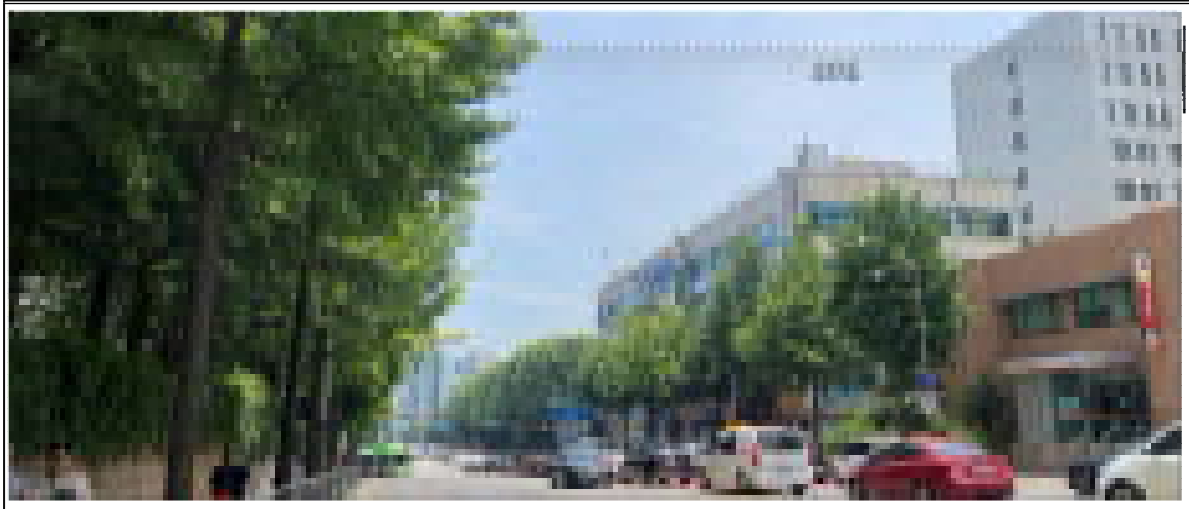
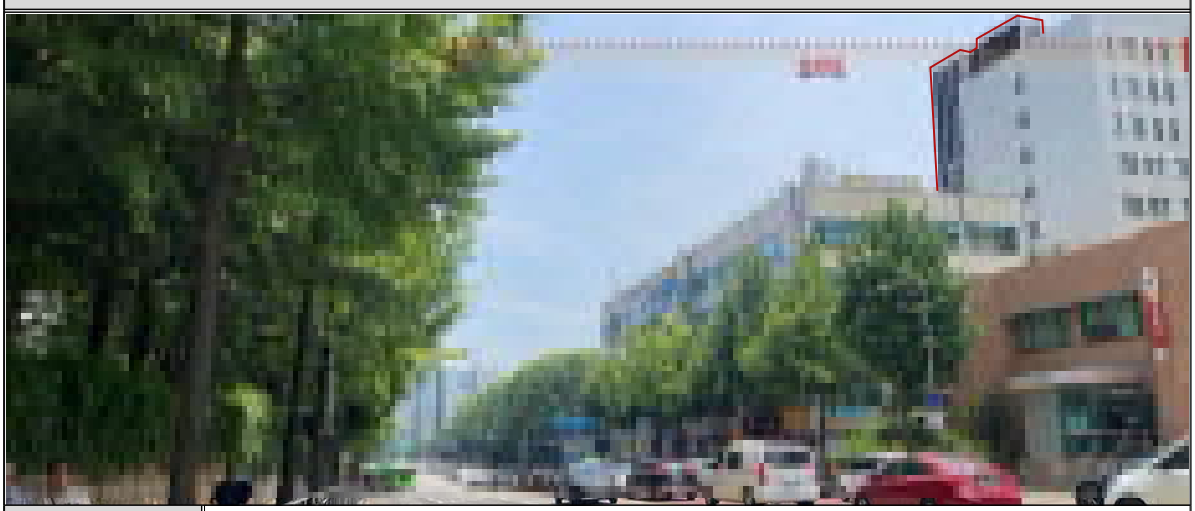


사업시행 후

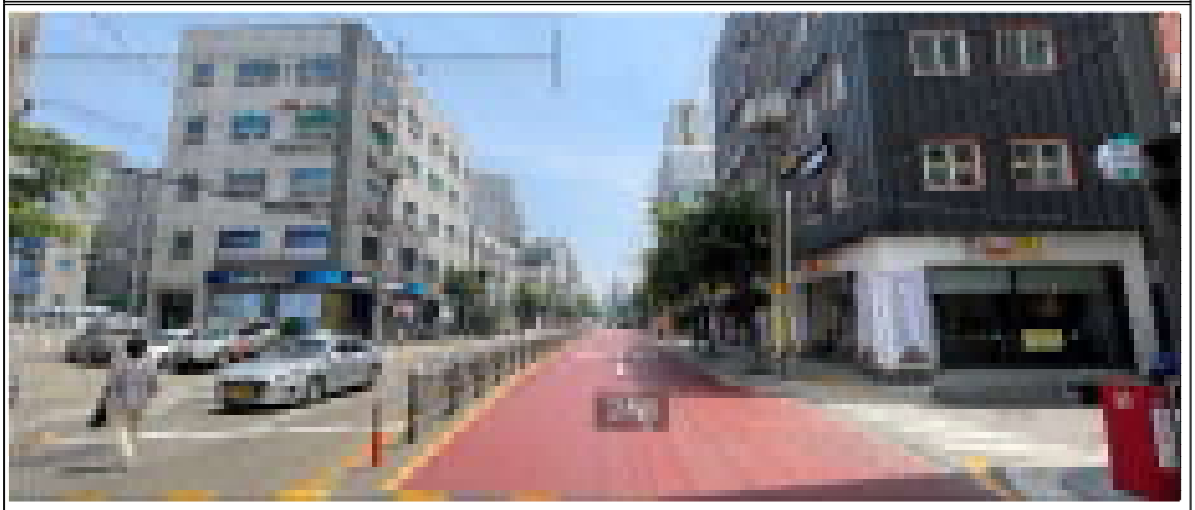


조망 분석	• 도로변 가로수에 의해 거의 차폐됨

5) 조망점 05

위치	신정로	
시거리 (이격 거리)	중경 (141m)	
방위	대상지 서측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 도로변 가로수 및 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨	

6) 조망점 06

위치	고척로	
시거리 (이격 거리)	중경 (199m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨	

7) 조망점 07

위치	중앙로	
시거리 (이격 거리)	원경 (337m)	
방위	대상지 남측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 중앙로 도로변 건축물이 주로 조망되며 도로변 일정한 높이계획으로 조화로운 스카이라인이 형성될 것으로 보여짐	

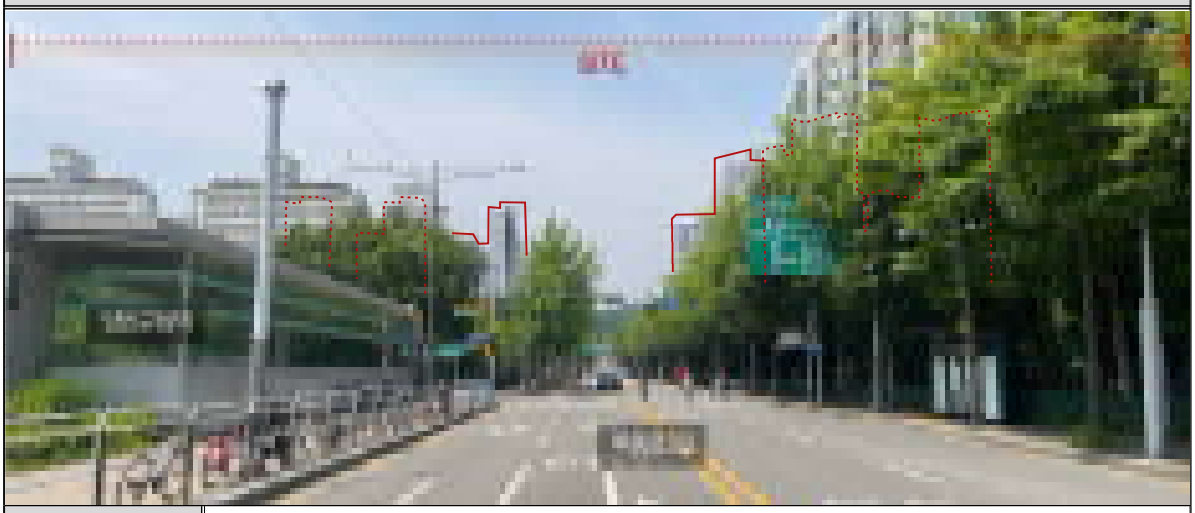
8) 조망점 08

위치	양천구청역(목동로3길)	
시거리 (이격 거리)	원경 (446m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 지하철역 출입구	

사업시행 전



사업시행 후

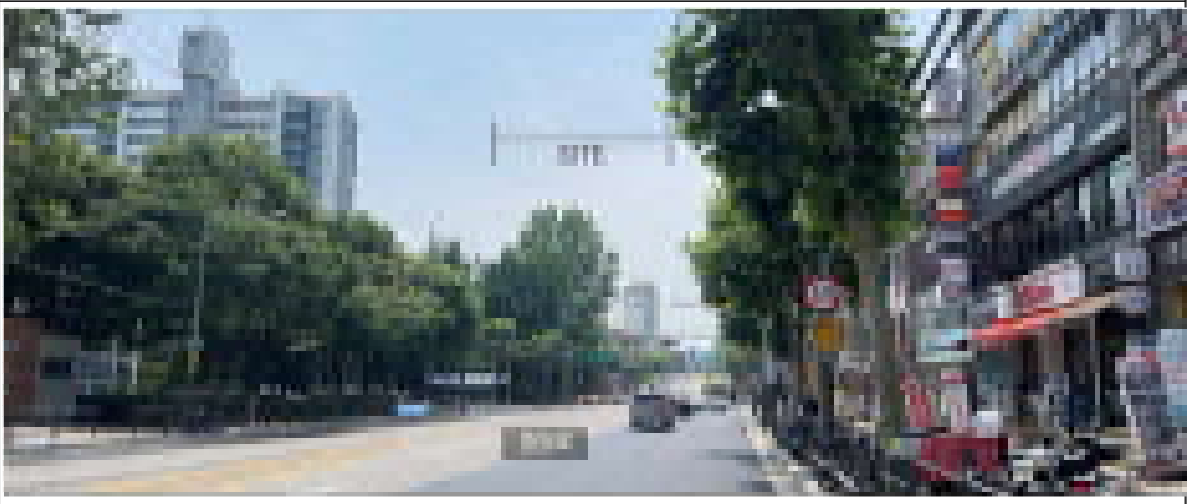


조망 분석	• 주변건축물에 의해 대부분 차폐되며 도로변으로 점차 낮아지는 높이계획으로 시각적 개방감 확보됨

9) 조망점 09

위치	중앙로	
시거리 (이격 거리)	원경 (633m)	
방위	대상지 북서측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 교차로	

사업시행 전



사업시행 후



조망 분석	• 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 대상 건축물 상층부 일부 조망됨

5 저감방안 도출

1. 스카이라인

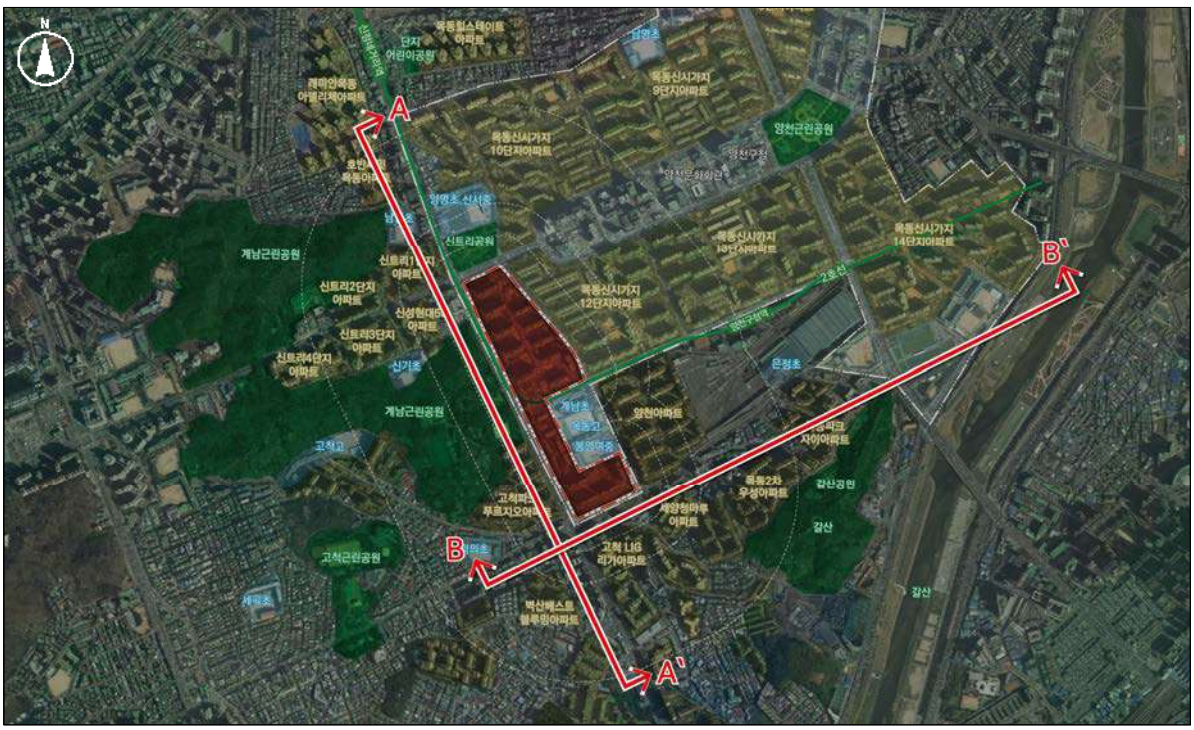
1) 기본방향

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

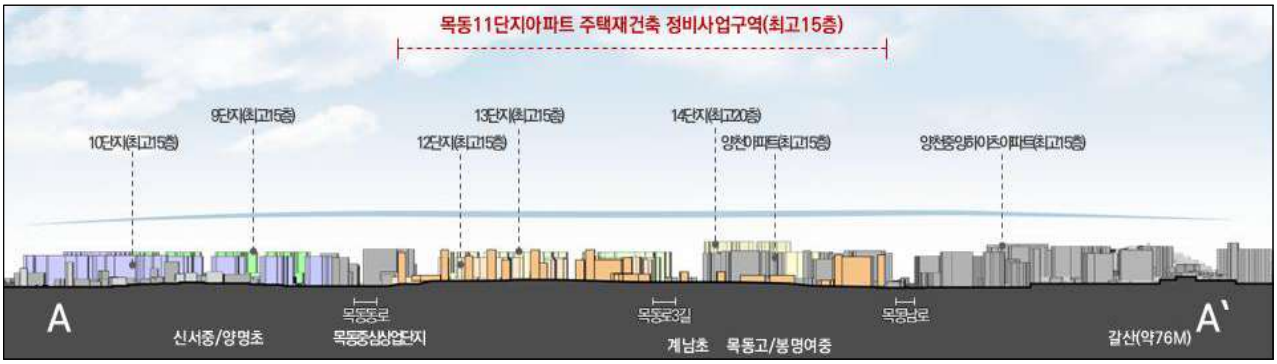
2) 스카이라인 연출방향

- A-A' 단면도, B-B' 단면도 모두 공동주택이 이 지역의 주요 스카이라인을 형성하고 있으며, 현재는 사업지구 내 건축물이 주변 건축물과 비슷한 높이를 이루고 있으나, 사업 시행 후 스카이라인 변화가 있을 것으로 예상됨
- 서측에서 바라본 A-A` 스카이라인은 목동지구 전면부에 위치한 본 구역은 배후 13·14단지를 배경으로, 부지의 입지적 특성에 부합하는 조화롭고 낮은 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨
- 동측에서 예측한 B-B' 스카이라인은 목동 11구역을 시작으로 12·14단지에 이르는 스카이라인은 점진적이고 균형감 있게 연속성을 가지며, 안정적인 도시 경관을 제공할 것으로 예상됨

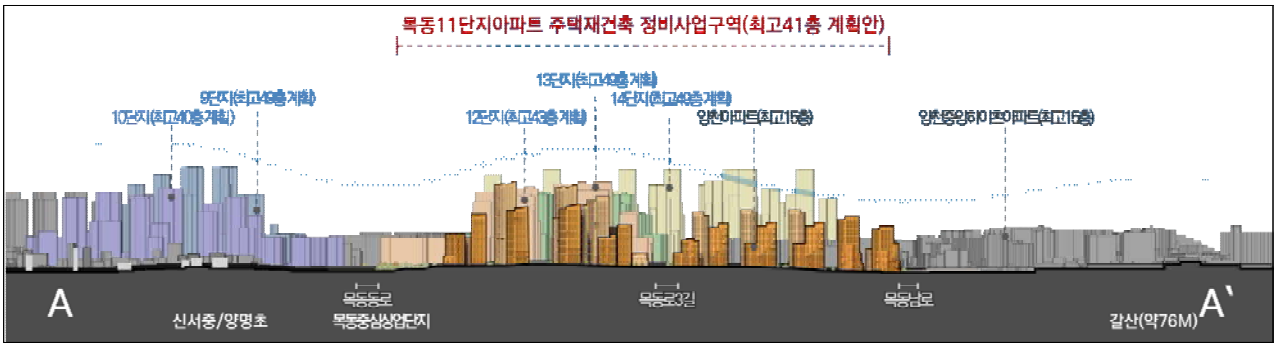
■ 스카이라인 단면 설정도



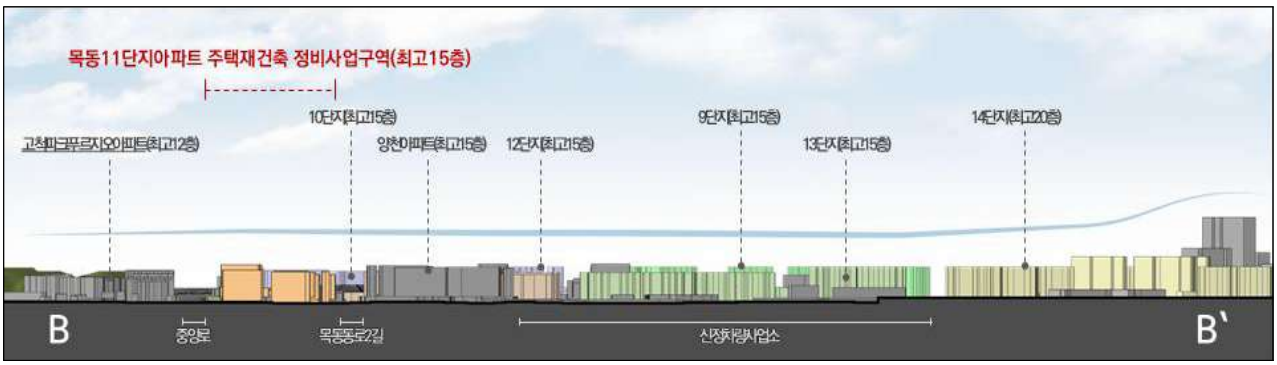
■ A-A' 스카이라인(사업 전)



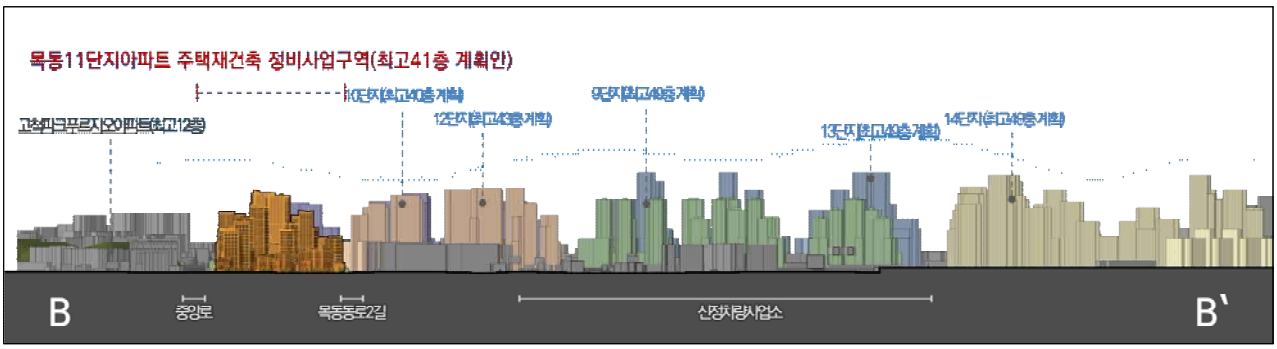
■ A-A' 스카이라인(사업 후)



■ B-B' 스카이라인(사업 전)



■ B-B' 스카이라인(사업 후)



2. 건축물 경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 - 건축물 가이드라인」을 준용함

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



통경축 확보



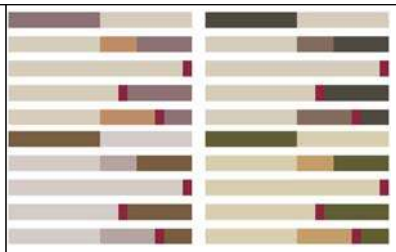
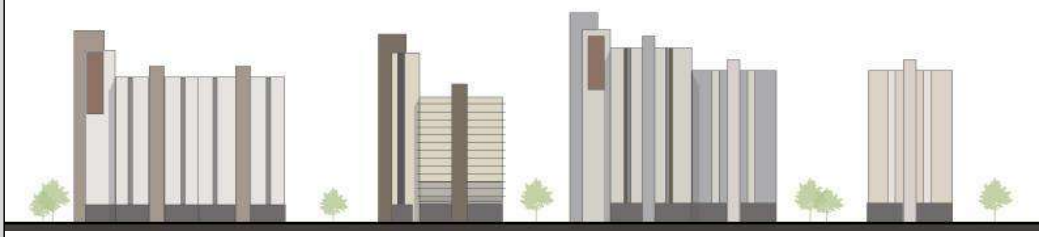
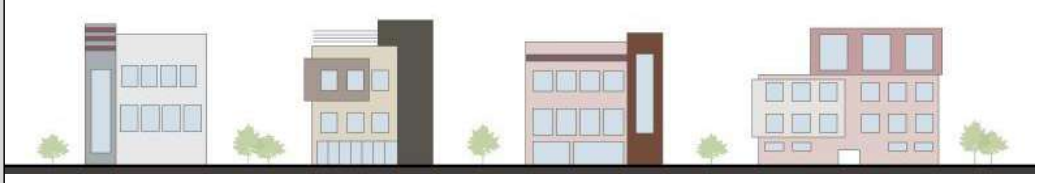
저광택 창호프레임 사용



투시형 담장 설치

3. 색채 경관

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

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">상위계획</td><td colspan="2">• 중 · 저채도 색채로 안정감을 유도하고 인접지역 색채계획과의 조화를 우선
• 혼란스러운 도시 이미지가 연출되지 않도록 과도한 색채사용은 지양
• 동일조화, 유사조화, 무채색 조화 등 배색조화를 고려하고 참고 배색 사용 권장</td></tr>
<tr><td>
주거지 지향 색채 – 은은한/고상한</td><td>
서울시 주거지 참고배색 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공동주택</td><td colspan="2">• 주거지역의 경우 편안하고 차분한 공간으로 상징색 사용 지양
• 단지 내의 건물은 유사한 색채 배색을 적용하여 일체감을 부여하고, 규모 및 형태의 특성에 따라 tone(색조)의 변화감을 통해 부드러운 다양성 연출
• 전체적인 외벽색은 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 중 · 고명도의 색상을 적용하고, 저층부 색상의 명도를 낮추어 안정감을 부여
• 옥탑부는 외벽색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 안정감 있는 이미지를 연출하며 강조색은 외벽 일부, 주출입구 등의 작은 면적(10% 내외)에 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">
공동주택 색채 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">근린생활시설</td><td colspan="2">• 차양이나 배너, 옥외광고물 등이 다양하게 설치되므로 이러한 것들을 수용하며 화사하고 산뜻한 분위기 조성을 위해 외벽색은 밝은 톤의 중 · 고명도의 색상 적용
• 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 특색 있고 활기찬 이미지 연출을 위해 외벽 일부 또는 주출입구 등(10% 내외)에 서울시 상징색 도입
• 지붕색(옥탑부)은 명도 · 채도의 차이를 통한 동일 · 유사색 대비를 적용하여 건축물의 조형적 특성을 부각</td></tr>
<tr><td colspan="2">
근린생활시설 색채 예시</td></tr>
</table>

4. 오픈스페이스 경관

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

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



주접근로는 평탄하게 계획



자연재료 사용



계절감이 느껴지는 식재

5. 옥외광고물 경관

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

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

6. 가로 경관

- 상위계획인「서울도시디자인가이드라인 - 공공공간/공공시설물」을 준용함

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

7. 야간 경관

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

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



조화로운 조명



공간의 특성을 고려한 조명



간접조명 방식

Ⅸ

환경성 검토서

1 환경성검토 실시근거 등

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

3 환경성검토 총괄표

4 항목별 검토결과

1 환경성검토 실시근거 등

1. 실시근거

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

2. 검토방법

- 본 계획대상지에 대한 환경성검토서는 [서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.03, 도시계획국(시설계획과)](이하, 검토지침)을 준용함

3. 검토항목 설정

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

2 환경성검토 항목·범위 등의 결정

1. 기본 검토항목

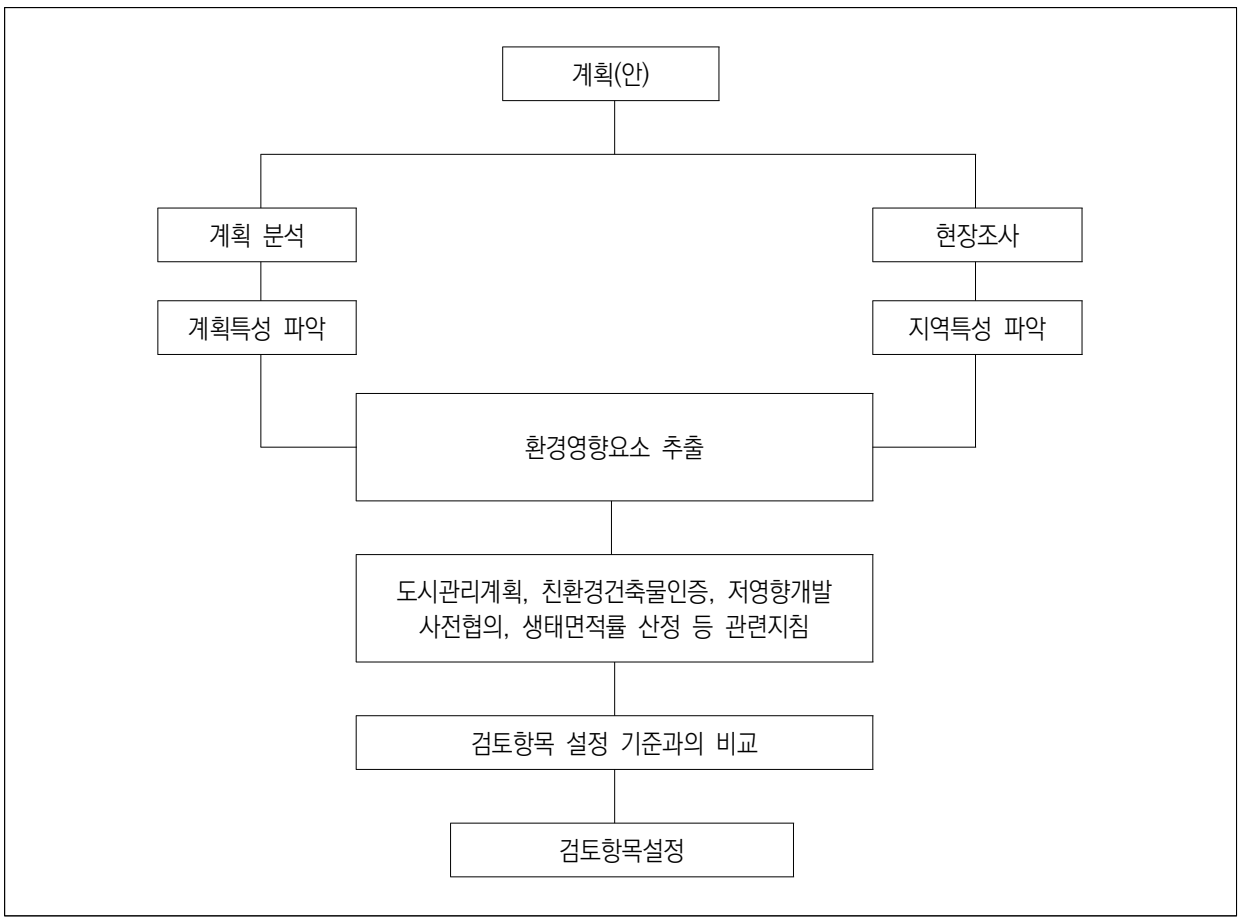
- 환경성검토 항목·범위 등의 결정 관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환을 검토하였음

2. 선택 검토항목

- 환경성검토 지침상에 구분하고 있는 자연생태환경 4항목, 생활환경 12개 항목, 일조 등 추가항목을 대상으로 공사단계 및 운영단계로 구분하여 검토항목에 대한 영향요인과 영향요소의 행렬식대조표를 작성함
- 작성된 행렬식대조표를 토대로 영향요소, 영향정도, 영향범위 등을 종합적으로 판단하여 영향이 미미하고 일시적이거나 불가피한 사항으로 정책적이거나 긍정적면을 갖는 항목에 대해서는 검토항목에서 제외함

3. 검토항목의 설정

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



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

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

4. 검토항목별 범위 설정

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

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

3 환경성검토 총괄표

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연생태환경분야		비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로인한 변화 없음
		녹지 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공원 및 조경녹지 계획	·녹지연결성 및 이용성 증진
		동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
생활환경분야	토지환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	토양오염최소화	○	·토양포장률 84.8%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
		지형·지질	지형변동 최소화	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화
	물환경	물순환	생태면적률 30%	○	·계획대상지의 현재 생태면적률 16%	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기환경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
		대기질·미세먼지	비산먼지발생 억제	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한 ·녹지면적 확보, 환경정화수종 식재 ·친환경 건축자재 사용
		온실가스	온실가스 저감	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
	기타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·분뇨 서남물재생센터 연계처리 ·분리수거 및 재활용
		소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20㎞/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	·최대층수가 41층까지 상향되므로 일부 상층부가 조망되며, 스카이라인 변화가 예상됨	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여가공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	·지상41층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-

4 항목별 검토결과

1. 비오톱

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 북동측으로 상업지역 및 관공서가 조성되어 있으며, 대상지 서측으로 근린공원이, 인근으로는 아파트 단지가 밀집해 있음

가) 비오톱 유형현황

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

나) 비오톱 우형평가 및 개별비오톱 평가

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

2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱의 변화

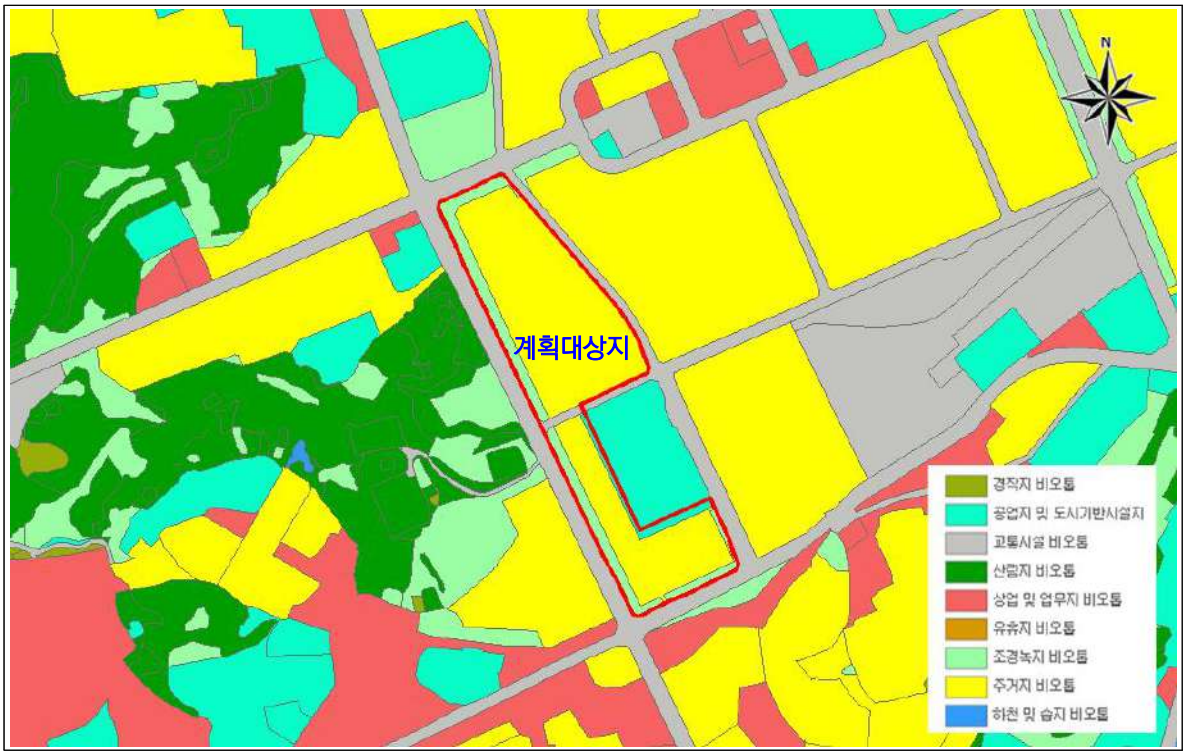
- 본 계획시행으로 인한 비오톱유형 변화는 없는 것으로 조사됨(11단지 연변녹지는 폐지후 11단지 근린공원으로 편입)

■ 비오톱 평가 기준

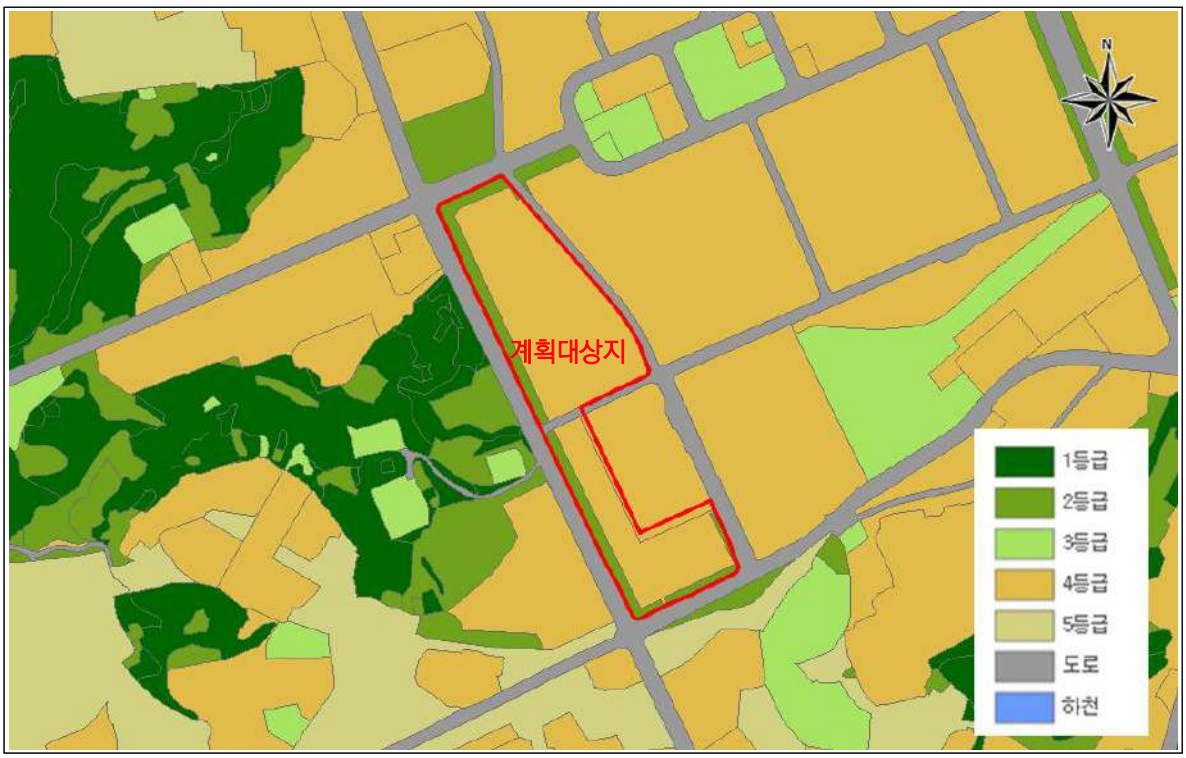
평가등급	비오톱 유형평가 등급	개별비오톱평가 등급
1등급	보전이 우선되어야 하는 비오톱유형	보호가치가 우선시 되는 비오톱 (보전)
2등급	보전이 필요한 비오톱유형	보호할 가치가 있는 비오톱 (보호 및 복원)
3등급	대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 (복원)
4등급	생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	-
5등급	도시생태 측면에서 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형	-

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

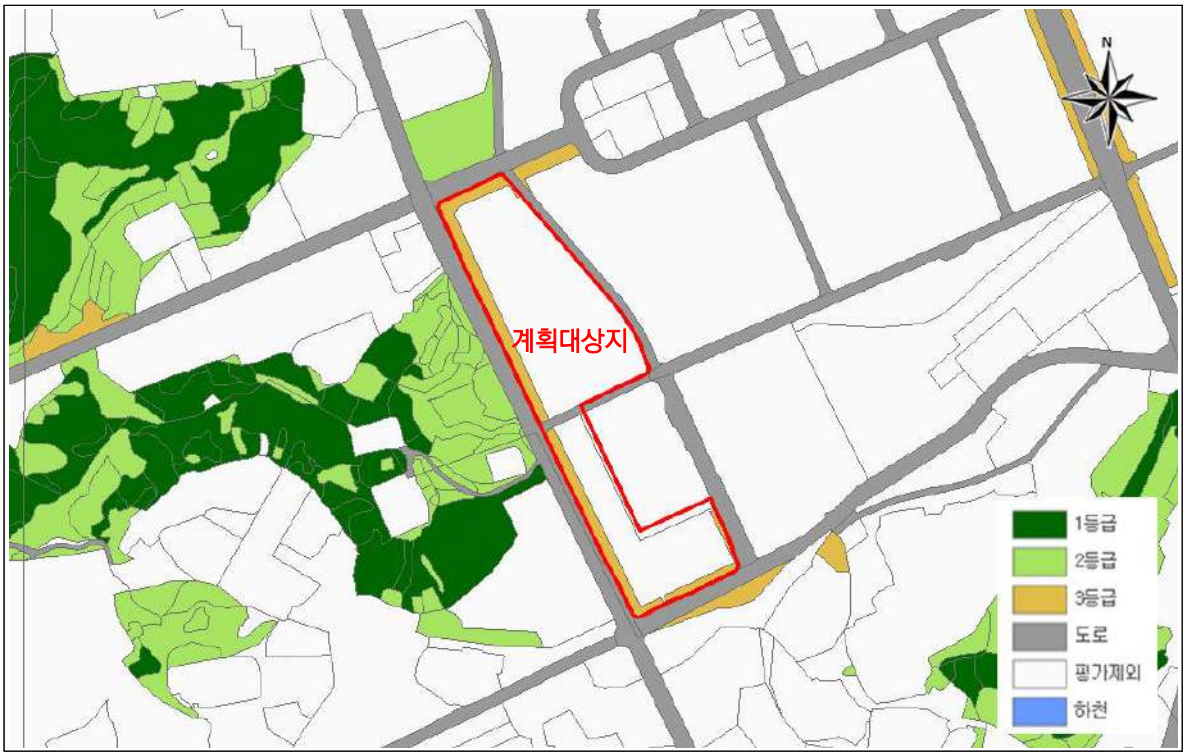
■ 비오톱 유형도



■ 비오톱 유형평가도



■ 개별비오톱 평가도



2. 녹지 네크워크

1) 현 황

- 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 본 계획대상지 주변지역은 상가 및 주거지 밀집지역으로 서측으로 계남근린공원(20m), 고척근린공원(550m), 북측으로 신트리 공원(40m), 북동측으로 양천근린공원(920m) 등이 조성되어 있으며 남동측으로 안양천(850m) 흐르며, 동측으로 목동로, 서측으로 중앙로, 북측으로 목동동로 등 주요도로에 가로녹화가 조성되어있음

2) 영향예측 및 저감방안

- 계획대상지 내 근린공원 및 소공원 등을 신설하여 주변지역과 생태 네트워크를 형성할 계획임

■ 계획대상지 외부의 녹지현황



■ 계획대상지 녹지네트워크 계획



3. 토지이용

1) 현 황

- 본 계획대상지가 속해있는 양천구의 토지이용계획은 일반주거지역 71.77%(12.54㎢), 준주거지역 1.92%(0.34㎢), 녹지지역 23.14%(4.04㎢), 상업지역 4.56%(0.80㎢), 공업지역 0.53%(0.09㎢)로 지정되어 있는 것으로 조사됨

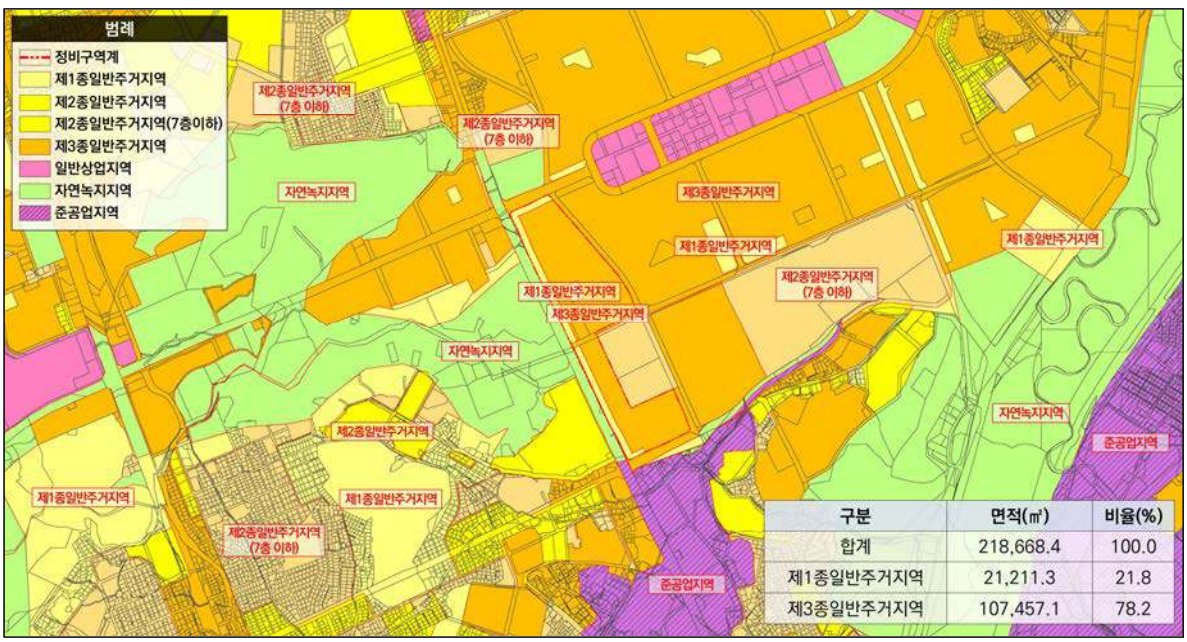
■ 용도지역별 토지이용 현황

구분	용도지역 총 합계	주거지역							상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
		전용주거지역	일반주거지역									
			소계	제1종일반	제2종일반(7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거지역				
면적(㎢)	17.47	-	12.54	1.31	3.65	2.29	4.95	0.34	0.80	0.09	4.04	-
구성비(%)	100.0	-	71.77	7.48	20.91	13.14	28.32	1.92	4.56	0.53	23.14	-

※ 자료) 통계연보 2024, 양천구

- 본 계획대상지인 서울특별시 양천구 신정동 325 일대의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역이며, 대상지 북측으로 일반상업지역이 인접해있으며, 대상지 동측으로 제3종일반주거지역, 대상지 서측으로 자연녹지지역이 입지해있음

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



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

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



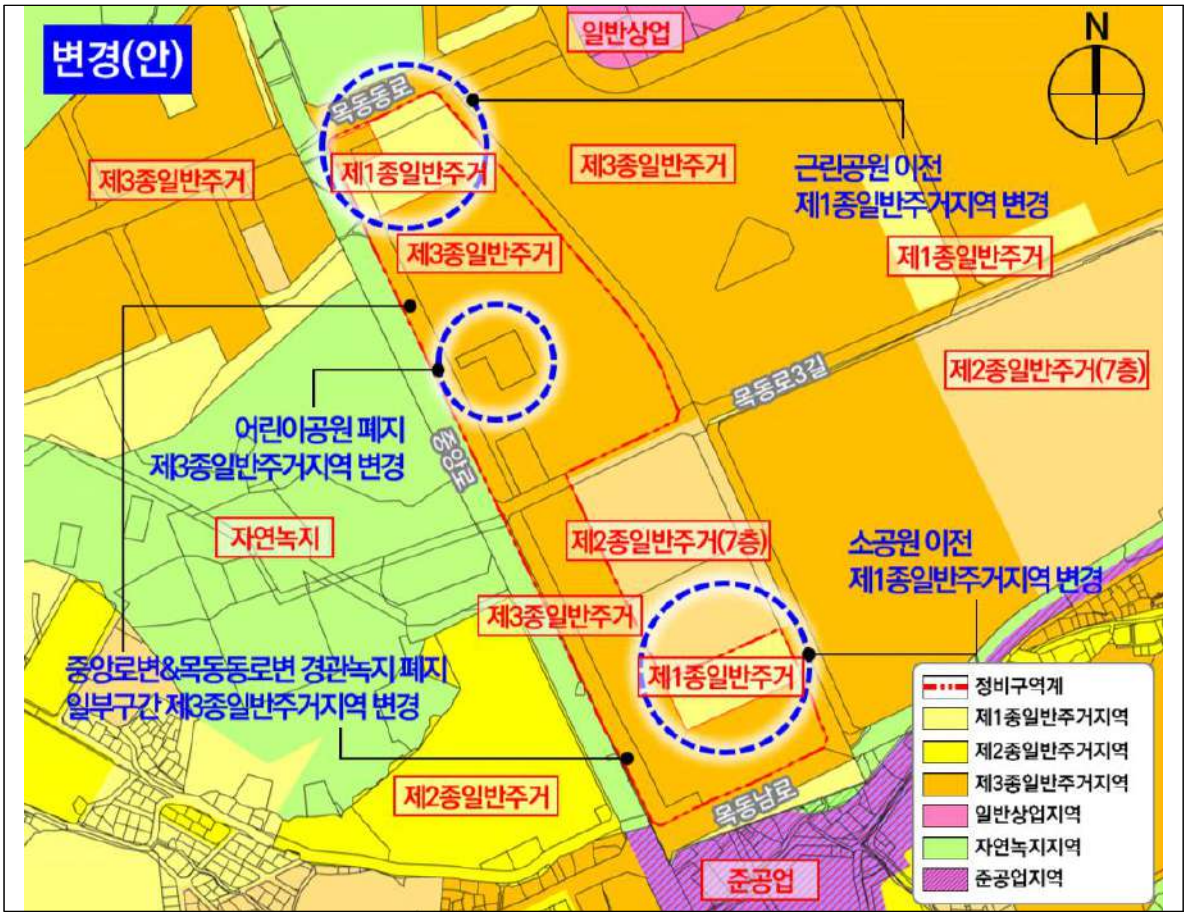
2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동11단지 재건축 정비사업으로 현재 계획대상지의 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 계획시행 시 용도지역 위치가 일부 변경됨
- 계획시행 시 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 계획할 예정이며, 주변지역 대부분이 주거지역, 상업지역, 녹지지역이므로 계획시행으로 인한 계획대상지와 주변지역에 대한 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 또한, 계획대상지 내 토지이용계획 수립 시 녹지부지를 충분히 확보할 계획임

■ 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경후	
합계	128,688.4	-	128,688.4	100.0
제1종일반주거지역	21,211.3	감) 1,283.3	19,928.0	15.5
제3종일반주거지역	107,457.1	증) 1,283.3	108,740.4	84.5

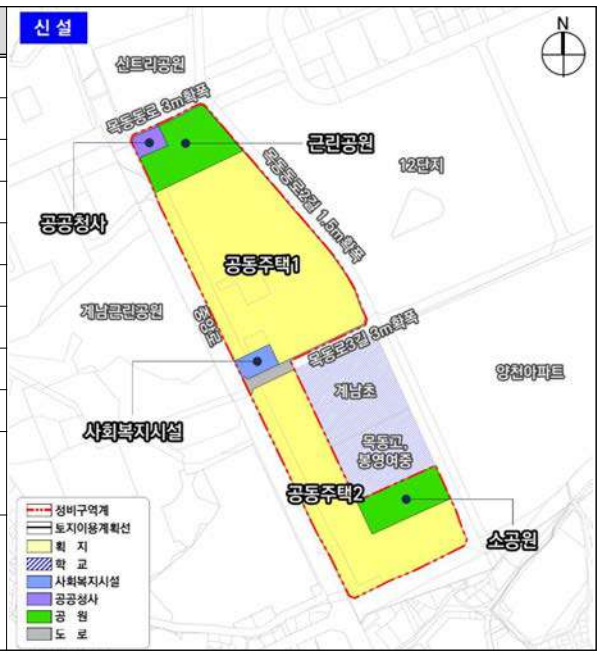
■ 용도지역 변경 내용



■ 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		128,688.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	22,491.4	17.5	-
	근린공원	11,540.6	9.0	-
	소공원	7,970.7	6.2	-
	도 로	2,980.1	2.3	-
기타시설	소 계	3,841.7	3.0	-
	사회복지시설	2,141.7	1.7	노인복지시설
	공공청사	1,700.0	1.3	여성발전센터
획지	소계	102,335.3	79.5	-
	획지1	62,917.9	48.9	공동주택
	획지2	39,417.4	30.6	

주1) 임대주택 대지지분&환산면적 : 3,161.5㎡
주2) 사회복지시설 환산면적: 1,396.7㎡
주3) 공공청사 환산면적: 1,220.1㎡



4. 토 양

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 현재 목동신시가지 11단지아파트가 위치하고 있으며, 주변으로 도로 및 주택 등 주거지역 및 상가 등이 위치하여 별도의 토양오염 유발시설은 존재하지 않는 것으로 조사되었음
- 본 계획대상지 주변의 토양현황을 파악하기 위하여 계획대상지와 가까운 측정망인 양천목동 지점의 2023년도 자료를 참조하였음

■ 측정망 현황

측정소명	주 소	이격거리	지 목
양천목동	서울특별시 양천구 목동 912	3.0㎞	대지

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

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

■ 자동측정망 조사결과

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

※ 자료) 토양지하수종합정보시스템(http://sgis.nier.go.kr/)
주) Cr^{6+}, 유기인, PCBs, CN, 페놀류, BTEX, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄 항목의 경우 불검출

2) 영향예측 및 저감방안

- 자연적인 토양의 과도한 포장은 인간의 생활공간이나 자연관리 측면에서 부정적인 영향을 끼치고 있으며, 인공재에 의한 불투수 토양포장은 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침
- 본 계획대상지 면적은 128,668.4㎡이며 조경면적은 19,511.3㎡로 토양포장률은 84.8%로 산정되었음

■ 토양포장률 산정

대지면적 (㎡)	조경면적 (㎡)	투수포장면적 (㎡)	토양포장면적 (㎡)	토양포장률 (%)
128,668.4	19,511.3	-	109,157.1	84.8

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

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

5. 지형·지질

1) 현 황

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

가) 표고·경사 분석

- 계획대상지의 표고값은 10m이상 ~ 25m미만이며, 계획대상지 전체면적 경사는 0°이상 ~ 15°미만으로 평탄한 지형으로 개발비용이 낮고 안전성에 유리한 지형임

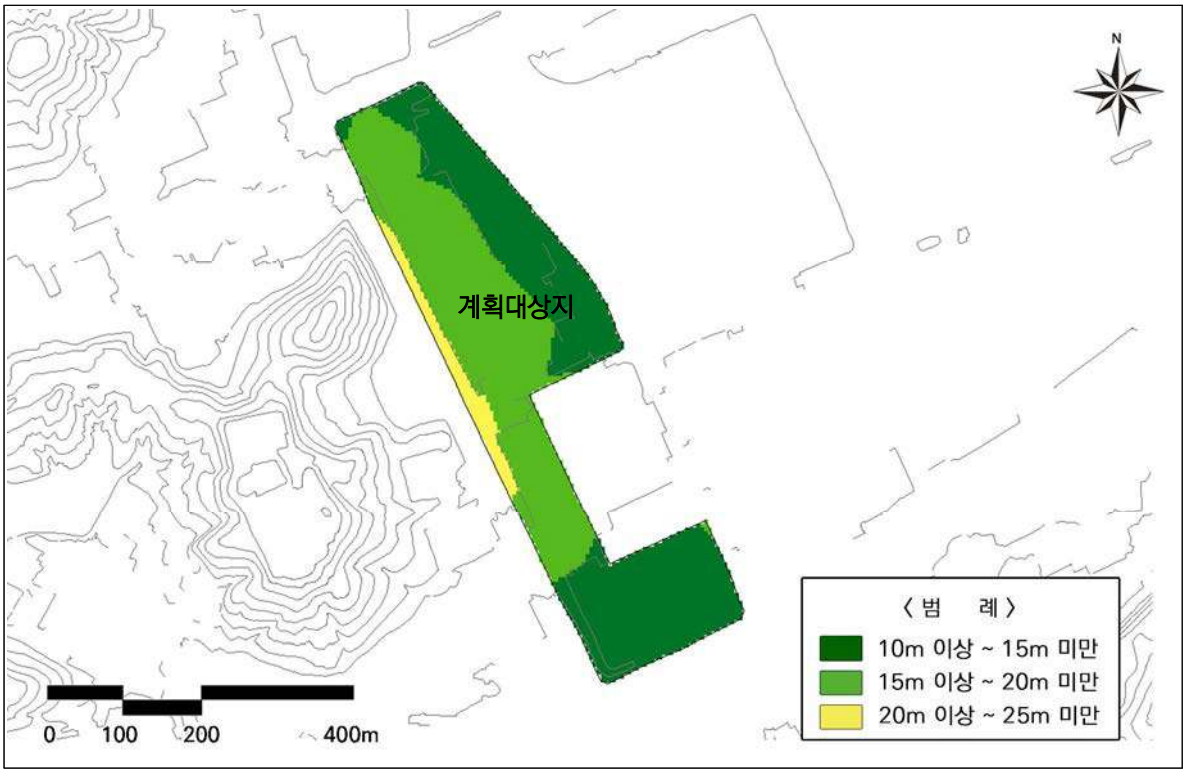
■ 표고 분석

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계	128,688.4	100.0
10m이상 ~ 15m미만	63,307.0	49.2
15m이상 ~ 20m미만	58,808.3	45.7
20m이상 ~ 25m이하	6,573.1	5.1

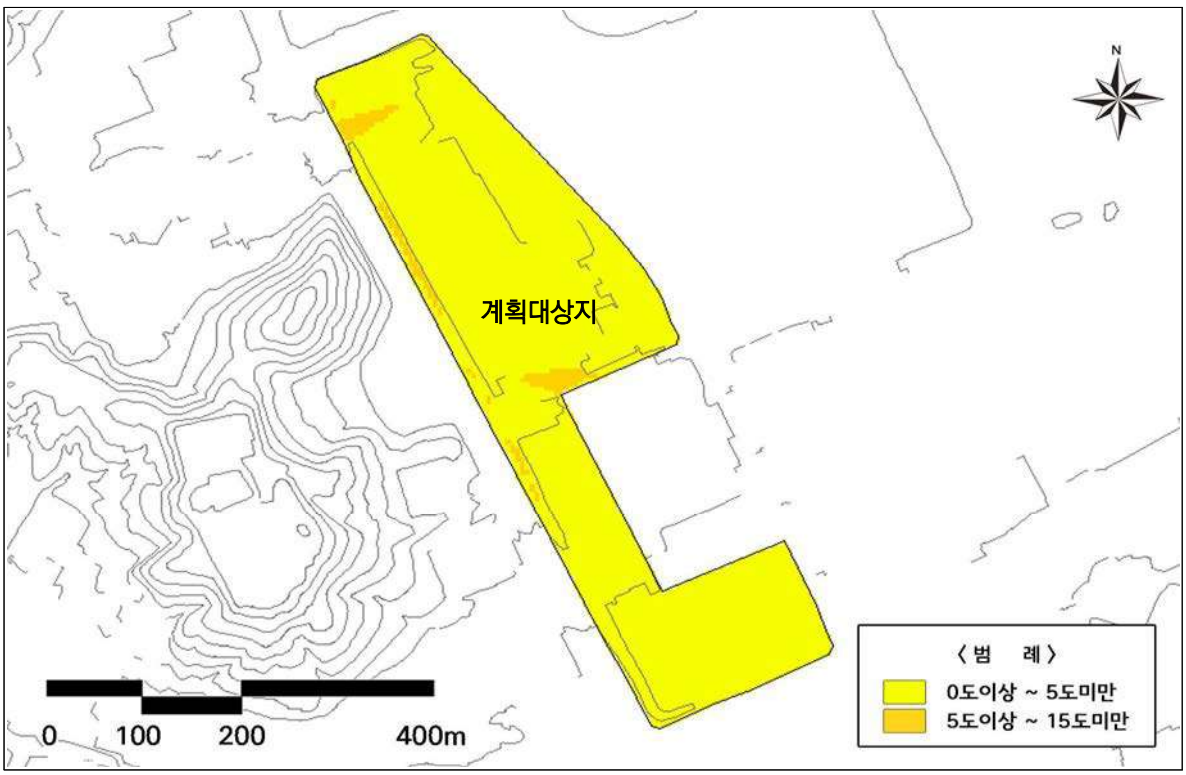
■ 경사 분석

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계	128,688.4	100.0
0°이상 ~ 5°미만	124,689.5	96.9
5°이상 ~ 15°미만	3,998.9	3.1

■ 표고 분석도


N
계획대상지
〈 범 례 〉
10m 이상 ~ 15m 미만
15m 이상 ~ 20m 미만
20m 이상 ~ 25m 미만
0
100
200
400m

■ 경사 분석도


N
계획대상지
〈 범 례 〉
0도이상 ~ 5도미만
5도이상 ~ 15도미만
0
100
200
400m

2) 영향예측 및 저감방안

가) 지형의 변화

- 공사시 토공량에 따른 지형변화 지수를 산정한 결과 총 토공량 417,150.0㎥, 계획대상지 면적 128,688.4㎡에 의해 지형변화 지수는 3.24로 산정되어 계획시행으로 인한 지형변화가 다소 발생할 것으로 보여지나 대부분 지하굴착에 의한 토공량으로 실제 지형변화는 미미할 것으로 판단됨

■ 경사 분석

구 분	총토공량(㎥)	면적(㎡)	지형변화지수
계획대상지	417,150.0	128,688.4	3.24

※ 주) 지형변화지수 = 토공량(㎥)/계획대상지면적(㎡)

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

나) 저감방안

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

6. 물순환

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

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 용도지역은 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역이며 현재 공동주택 및 근린생활시설이 위치함
- 계획대상지의 생태면적률 현황은 토지피복지도(3. 토지이용 참조)를 바탕으로 유형별 면적을 산출하고, 가중치를 곱하여 현재상태의 생태면적율을 산정한 결과 16%로 산정됨

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

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

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

※ 자료) 생태면적률 적용지침, 2016, 환경부

■ 생태면적률 현황

구분	면적	가중치	생태면적
시가화 건조지역(주거지역)	116,003.1	0.1	11,600.3
시가화 건조지역(교통)	1,263.7	0.0	-
초지(자연,인공초지)	11,421.6	0.8	9,137.3
합계	128,688.4	-	20,737.6
○ 현재상태 생태면적률 = $\frac{20,737.6}{128,688.4}$ × 100 = 16%			

※ 주) 계획대상지의 토지피복지도의 유형별 면적은 3. 토지이용 참조

2) 영향예측 및 저감방안

- 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.3」에 따라 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간 유형을 구분하고, 그 공간유형별 면적에 해당 가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구함

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

■ 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

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

※ 자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.3

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

■ 건축유형에 따른 생태면적률 기준

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

※ 자료) 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.11, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

■ 생태면적률 적용지침에 따른 생태면적률 기준

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

※ 자료) 생태면적률 적용지침, 2016, 환경부

■ 용도지역 유형에 따른 생태면적률 기준

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

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

■ 빗물이용시설 설치대상 여부

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

7. 수질

1) 현 황

가) 하천현황

- 본 계획대상지 남동측으로 약 850m 이격하여 안양천이 위치하며, 안양천은 남에서 북으로 유하하여 한강으로 유입되는 것으로 조사됨

■ 하천 현황

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

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

나) 수질현황

- 본 계획대상지 주변의 수질현황을 파악하기 위하여 계획대상지 하류수계 측정망인 안양천9 지점의 2024~2025년도(2024.8~2025.7월) 평균자료를 참조하였음

■ 측정망 현황

측정소명	주소	조사기관
안양천9	서울특별시 강서구 염창동 221-2	서울특별시

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

- 계획대상지 주변 측정망인 안양천9 지점의 2024~2025년도(2024.8~2025.7월) 평균자료 조사결과 BOD기준 Ⅲ(보통)등급의 수준을 나타내는 것으로 조사되었음

■ 자동측정망 조사결과

구분	수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)	T-N (㎎/L)
안양천9	18.4	8.7 (Ⅰa매우좋음:7.5이상)	3.1 (Ⅲ보통:5이하)	7.9 (Ⅳ약간나쁨:9이하)	11.1 (Ⅰa매우좋음:25이하)	0.2115 (Ⅳ약간나쁨:0.3이하)	5.8 (Ⅳ약간나쁨:6이하)	9.072

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

다) 상수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 상수도 현황은 총인구 439,252인, 급수인구 439,252인으로 급수보급률은 100.0%이며, 1인당 급수량은 285ℓ인 것으로 조사됨

■ 상수도 현황

구분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)
양천구	439,252	439,252	100	125,055	285

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

라) 하수도현황

- 본 계획대상지가 위치한 양천구의 하수도 현황(2025)을 살펴보면 총인구가 434,351명이고 하수처리인구는 434,351명으로 하수도 보급률은 100.0%으로 조사됨

■ 하수도 현황

구분	총인구(인)	공공하수처리인구(인)				보급률(%)	비고
		계	물리적처리	생물학적처리	고도처리		
양천구	434,351	434,351	-	-	434,351	100	-

※ 자료) 하수도통계, 2025, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 우수유출량 및 토사유출량

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

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

■ 공종별 유출계수 표준치

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

※ 자료) 하수도 시설기준, 2011, 환경부

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

■ 강우강도 공식

구 분	확률강우강도 (30년 빈도)	강우지속시간 (t)	a	b	n	c	d	강우강도값 (I)
서 울	$I = \frac{a + b \cdot \log T}{t^n + c}$	7min	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396	251.02mm/hr

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

- 배수유역은 계획대상지 전체(128,668.4㎡)로 설정함
- 우수유출량을 산정한 결과 2.692㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 예측됨

■ 우수유출량 산정

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
계획대상지	0.3	251.02	12.87	2.692

※ 자료) 대학토목학회 논문집, 1993, 대한토목학회

- 토사유출량 산정식을 이용하여 본 계획대상지에 대하여 유출되는 토사량을 산정하였음

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

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

■ 토사유출량 원단위

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

• 토사유출량 산정식을 이용하여 계획대상지에서 발생되는 토사유출량을 산정한 결과 서울기상대 10년 평균 강우 (0.1mm 이상) 일수 107.2일/년을 적용하여 다음과 같이 66.63톤/일의 토사가 유출될 것으로 예측되었음

■ 토사유출량 산정

구분	배수면적 (ha)	토사유출량 원단위 (㎥/ha/년)	강우일수 (일/년)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
계획대상지	12.87	5.18	107.2	1.85	66.63

(2) 오수발생량

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

나) 운영시

• 운영시 공동주택 및 사회복지시설, 공공청사 등 신축건물이 조성됨에 따라 가정인구 및 영업인구에 의해 오수가 발생할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

(1) 토사유출 저감대책

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

■ 침사지 용량 산정결과

구 분	배수면적 (ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지 계획			개소	유효수심
			최소면적(㎡)	계획면적(㎡)	용량(㎥)		
배수구역	12.87	2.692	145.3	160	240	3	1.5m
규격	침사지① : 10mW × 16mL × 1.5mH 침사지② : 10mW × 16mL × 1.5mH 침사지③ : 10mW × 16mL × 1.5mH						

(2) 오수처리계획

- 공사시 투입인부에 의해 오수가 발생되어 인근수계에 무단배출 될 경우 수질에 영향을 줄 수 있으므로 공사 중의 발생오수에 의한 영향을 완화하기 위하여 계획대상지 내 이동식 간이화장실을 설치할 예정임
- 현장에 설치되는 현장사무소는 컨테이너 형태의 간이시설로 설치할 계획이며, 공사시 현장근무인력에 의해 발생되는 오수는 추후 전량 위탁처리하거나 불가피한 경우 개인오수처리시설을 설치하여 운영할 계획임

나) 운영시

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

8. 바람

1) 현 황

가) 기상청 현황

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

■ 기상대 위치 및 제원

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

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

나) 풍속

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

■ 연도별 기상개황 (단위 : m/sec)

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

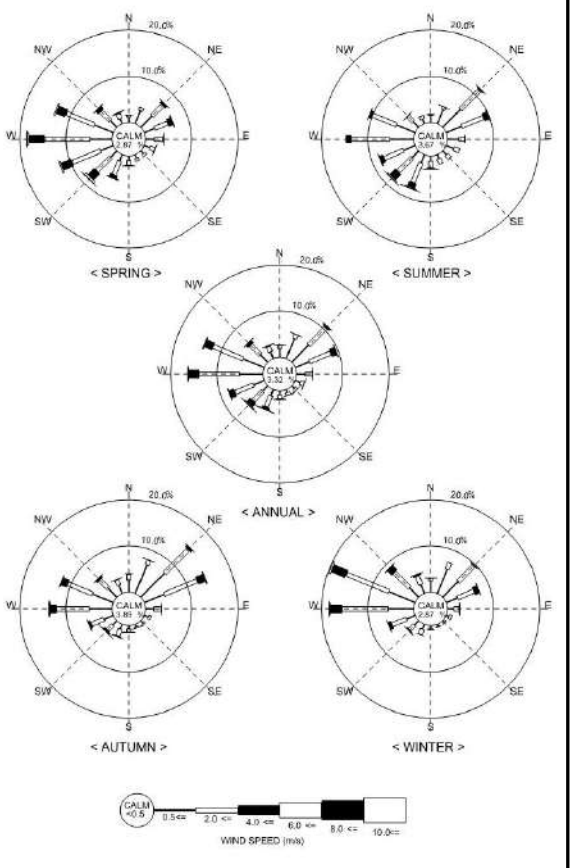
※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

다) 풍향

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

■ 연도별 기상개황 (단위 : %)

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

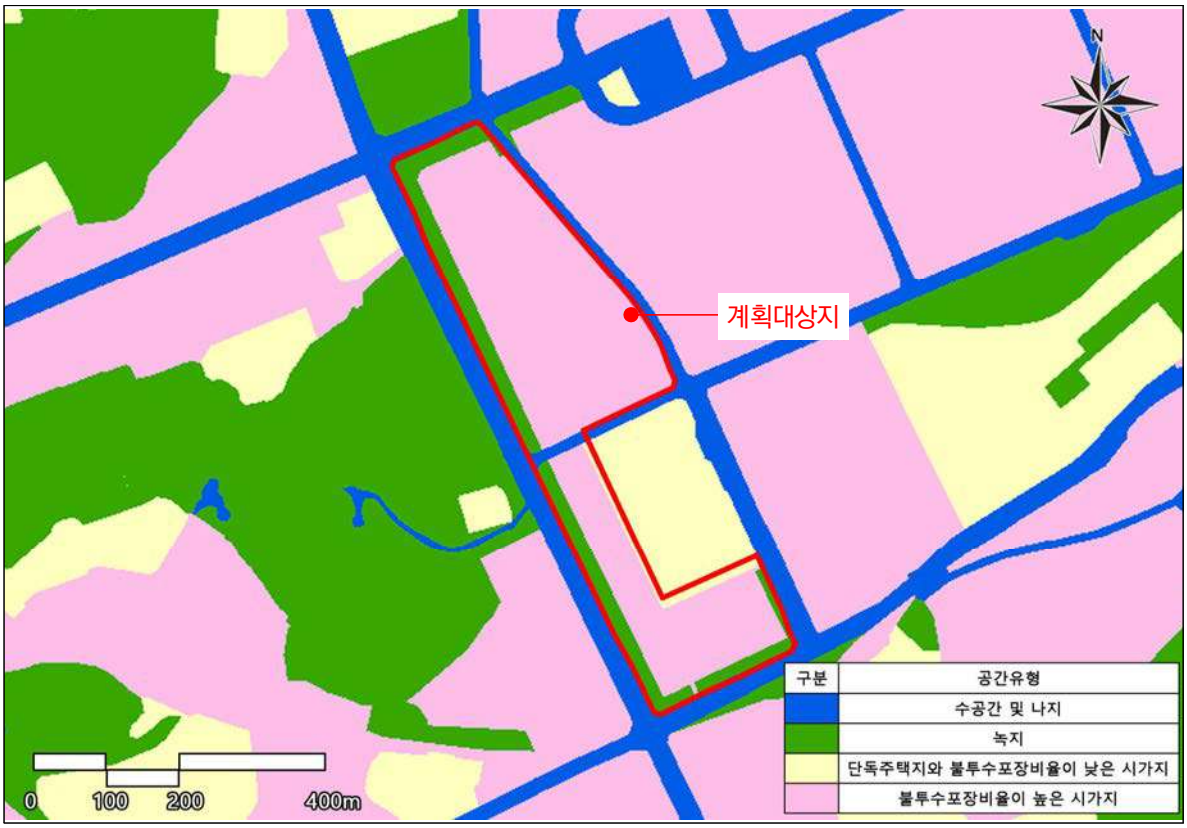


※ 자료) 기상연보 (2013~2022), 기상청

라) 바람기능 공간유형

- 계획대상지의 바람기능 공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지로 분석되었음

■ 바람기능 공간유형도



마) 주요 바람길 분석

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

■ 바람기능지수



2) 영향예측 및 저감방안

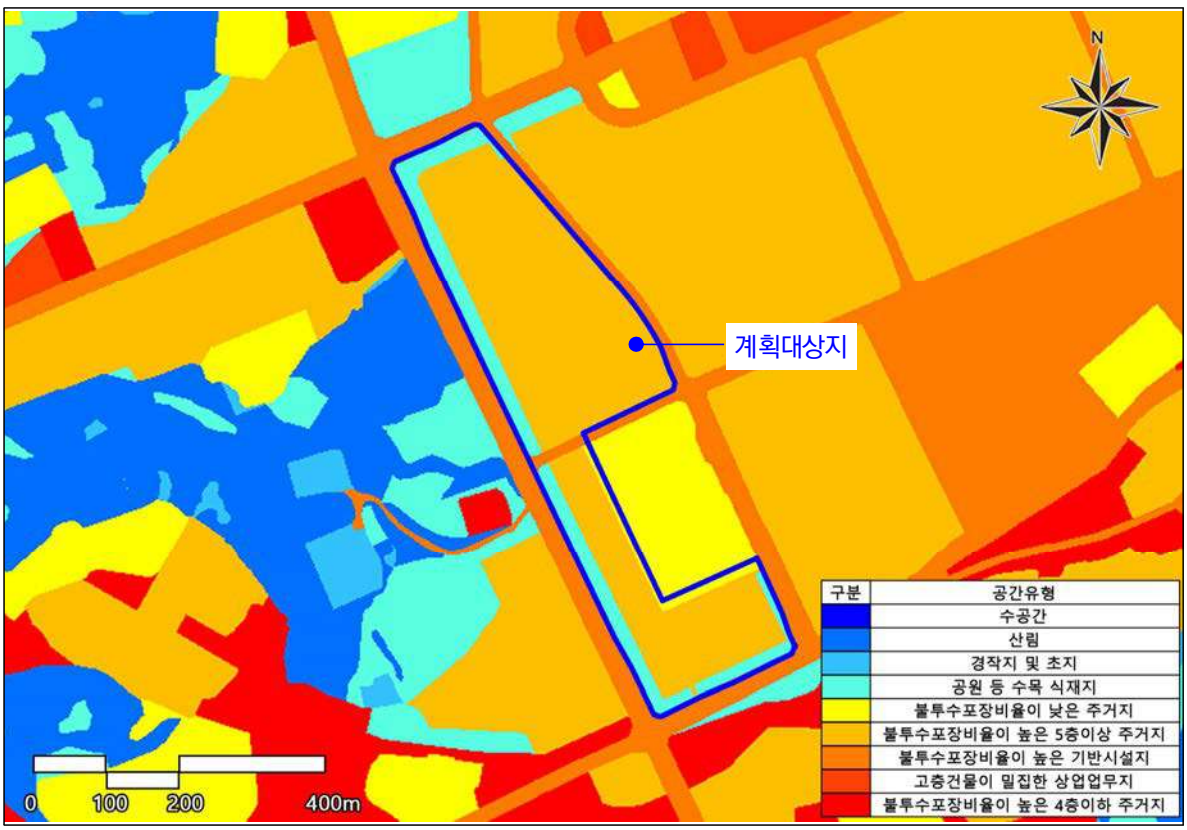
- 본 계획대상지 내의 계획시설 입지에 제한을 주는 사항은 없으며, 신축건물 계획시 건물 높이가 높아지므로 건물에 의해 부딪힌 기류(바람)가 좌우로 갈라져서 진행되나 바람의 진행이 후면으로 갈수록 원래의 속도와 방향을 유지할 것으로 판단됨
- 또한, 계획대상지 주변으로 저층~고층의 아파트가 위치하여 바람의 간섭이 이미 있는 지역으로 본 계획대상지의 건축계획 수립시 저층(10층)~고층(41층)의 다양한 층고 조성으로 개방감을 주어 바람의 간섭을 최소화 할 계획으로 계획시행으로 인한 영향은 크지않을 것으로 판단됨

9. 열

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 현재 목동신시가지 11단지아파트가 위치하고 있으며, 계획대상지의 열환경 현황을 분석하고자 열환경 공간유형을 조사하였음
- 조사결과, 계획대상지는 대부분 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지로 구분되어 있는 것으로 조사되었음

■ 열환경 공간유형도



2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 주택재건축 정비계획으로 계획시행으로 인해 열환경공간유형도의 변화는 없을 것으로 예측됨
- 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화하고자 기후변화 대응 실행계획 작성 가이드라인(국토연구원, 2023.12)을 반영하여 공개공지 및 녹지면적에 투수블럭 포장을 통해 우수관리 및 지표면의 열환경을 개선하고 수목(그늘목) 식재와 옥상녹화를 실시하는 등의 저감방안을 수립할 계획임

10. 대기질·미세먼지

1) 현 황

가) 주변현황

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

나) 대기질 측정현황

- 계획대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 인근 대기측정망 자료를 이용함

■ 측정망 현황

구 분	측정지점명	측정위치	이격거리(㎞)	비 고
A-1	양천구	서울 양천구 중앙로52길 56 신정4동 문화센터	1.4	-

※ 자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

- 대기질 현황 조사를 위해 대기질 환경기준 설정 항목을 포함한 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO_2), 이산화질소(NO_2), 일산화탄소(CO), 오존(O_3) 등 총 6개 항목을 조사함
- 계획대상지 인근지역의 대기질 현황을 조사한 결과, 전반적으로 환경정책기본법상의 환경기준 및 서울특별시 환경기본조례의 대기질 환경기준을 하회하는 것으로 조사됨

■ 대기질 조사결과

지점 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
양천구	2025.04.26	38	14	0.0033	0.0167	0.31	0.0437
	2025.04.27	27	9	0.0028	0.0124	0.29	0.0551
	2025.04.28	40	16	0.0027	0.0154	0.31	0.0485
	2025.04.29	47	28	0.0027	0.0196	0.37	0.0450
	2025.04.30	43	20	0.0029	0.0205	0.38	0.0566
	평 균	39.0	17.4	0.0029	0.0169	0.33	0.0498
환경정책기본법		100(24)	35(24)	0.05(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)
서울특별시 환경기본조례		100(24)	35(24)	0.04(24)	0.06(24)	9(8)	0.1(1)

※ 주) ( )안은 평균시간
자료) 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

2) 영향예측

가) 공사시

- 본 계획 시행에 따라 기존 건축물의 철거공사 및 터파기 등 토공사, 건축물 신축 공사가 이루어지며, 먼지의 비산이 가장 많을 것으로 판단되는 터파기 등 토공사시 오염물질 발생량을 산정하여 그 영향을 예측하였음

(1) 토공 발생량

- 공사시 발생되는 토공 발생량은 터파기량 417,150.0㎥을 총 토공기간(500일)로 나눈 값으로 일 834.3㎥/일로 조사됨

(2) 공사장비 투입 대수 산정

- 「건설공사표준품셈, 한국건설기술연구원, 2025」에 제시된 각 장비별 작업량 계산식을 이용하여 장비별 작업량을 산출한 후 이를 적용하여 투입대수를 산정하였음
- 계획대상지의 1일 토공량은 834.3㎥/일로 1일 작업량에 따라 굴삭기 1대, 불도저 1대, 덤프트럭 1대를 운영할 경우 적절한 기간 내 본 계획을 완료할 수 있을 것으로 판단됨

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		산 출 방 법
굴삭기	계산식	$Q = \frac{3,600 \times q \times K \times f \times E}{Cm}$
	적용계수	Q : 1시간 작업량(㎥) q : 버킷용량(㎥) 0.7 K : 버킷계수 0.7 f : 토량환산계수 0.71 E : 작업효율 0.7 Cm : 1회 사이클시간(sec) 18.0
	계산결과	$Q = \frac{3,600 \times 0.7 \times 0.7 \times 0.71 \times 0.7}{18.0} = 48.7 \text{㎥}/hr$
불도저	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = q^0 \times e$, $q = \frac{L}{V_1} + \frac{L}{V_2} + t$
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 삽날의 용량(㎥) q^0 : 거리를 고려하지 않은 삽날의 용량 3.1 f : 토량환산계수(흐트러진 상태) 0.8 e : 운반거리계수 0.92 E : 작업효율(자연상태의 자갈섞인 흙) 0.75 L : 운반거리 30 V_1 : 전진속도 52 V_2 : 후진속도 58 t : 기어 변속시간 0.25
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 2.852 \times 0.8 \times 0.75}{1.344} = 76.4$㎥/hr

구 분		산 출 방 법	
덤프트럭	계산식	$Q = \frac{60 \cdot q \cdot f \cdot E}{Cm}$, $q = (\frac{T}{\gamma_t}) \times L$	
	적용계수	Q : 1시간당 작업량(m3/hr) q : 1회 적재량(㎥) f : 체적환산계수 E : 작업효율 Cm : 1회 사이클 시간(분) T : 덤프트럭의 적재중량(ton) γt : 자연상태에서의 토석의 단위중량(습윤밀도)(ton/㎥) L : 체적환산 계수에서의 체적변화율	 13.13 0.71 0.9 8.8 15 1.6 1.4
	계산결과	$Q = \frac{60 \times 13.13 \times 0.71 \times 0.9}{8.8}$ = 57.2㎥/hr	

■ 투입장비의 1일 작업량 산정결과

구 분		굴삭기	불도저	덤프트럭
규 격		0.7㎥	15ton	15ton
작업량(㎥/hr)		48.7	76.4	57.2
1대당 1일 작업가능량(㎥/일)		389.6	611.2	457.6
투입대수		1	1	1
1일 작업가능량(㎥/일)		389.6	611.2	457.6
계획대상지	1일 토공량(㎥/일)	834.3		

※ 주) 작업시간 = 8시간/일

(3) 오염물질 발생량 산정

① 투입장비의 가동에 의한 오염물질 발생량(Q1)

- 공사시 투입되는 장비의 가동으로 발생되는 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량을 산정하기 위하여 토공사시를 기준으로 각 장비의 단위시간당 연료사용량에 오염물질별 배출계수를 적용하여 오염물질 발생량을 산출하였으며, 그 결과 PM-10 0.0103g/sec, PM-2.5 0.0095g/sec, 0.2002g/sec가 발생될 것으로 산정됨

■ 건설장비 가동에 의한 오염물질 발생량

항목 / 장비명	규격	투입 대수(대)	연료사용량 (ℓ/hr·대)	오염물질 배출계수(g/ℓ)			오염물질 발생량주)(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
굴 삭 기	0.7㎥	1	11.6	0.8214	0.7557	9.8280	0.0026	0.0024	0.0317
불 도 저	15ton	1	19.2	0.9975	0.9177	11.1481	0.0053	0.0049	0.0595
덤프트럭	15ton	1	15.9	0.5411	0.4979	24.6709	0.0024	0.0022	0.1090
총 계	-	3	-	-		-	0.0103	0.0095	0.2002

※ 주) 1. 오염물질 발생량 = 장비의 연료사용량 × 오염물질 배출계수 × 장비투입대수
2. NO_2 배출량은 NO_X 배출량의 100%를 적용
자료) 규격 및 연료사용량 = 건설공사 표준품셈, 2025, 건설연구원

② 덤프트럭 및 작업장비 이동에 의한 비산먼지 발생량(Q2)

- 덤프트럭 이동에 의한 비산먼지 발생량은 PM-10 0.2217g/sec가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2)
= 덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) + 작업장비 이동에 의한발생량 (q2)
•덤프트럭 이동에 의한 발생량 (q1) = 배출계수(E) × 덤프트럭운행거리(T1)
•작업장비 이동에 의한 발생량 (q2) = 배출계수(E) × 작업장비운행거리(T2)

- 배출계수(E) 산정

$$E = k(s/12)^a \ (W/3)^b \ (\frac{365-P}{365})$$

여기서, E : 배출계수(lb/VMT)
K,a,b : 입자크기에 따른 상수(K=1.5, a=0.9, b=0.45)
s : Silt함량(8.5%)
W : 평균차량중량(15ton)
P : 0.1mm이상의 강우일수
(107.2일, 서울기상대 최근10년(2013~2022))

$$E = 1.5(8.5/12)^{0.9} \ (15/3)^{0.45} \ (\frac{365-107.2}{365})$$

= 1.60 lb/VMT = 0.45 ㎏/VKT
(1 lb/VMT = 0.2819 ㎏/VKT)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.2 Unpaved Roads, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 운행거리(T1,T2) 산정

$$T1,T2 = \frac{1일\ 토공량}{1대당\ 운반량} \times 1회당\ 운반거리 \times 투입대수$$

$$T1(덤프트럭운반거리) = \frac{834.3}{8.8} \times 0.1 \times 1 = 9.46VKT/일$$

$$T2(작업장비운반거리) = \frac{834.3}{8.8} \times 0.05 \times 2 = 4.73VKT/일$$

- 덤프트럭 및 작업장비 이동에 이한 오염물질 발생량(Q2) 산정

Q2 = q1 + q2 = E×T1 + E×T2

= 0.45 × 9.46 + 0.45 × 4.73 = 6.3855kg/일 = 0.2217g/sec

(하루 8시간 작업)

③ 토사 상·하적치시 비산먼지 발생량(Q3)

- 토사의 상·하적치시 바람에 의해 발생되는 PM-10 0.0025g/sec의 비산먼지가 발생될 것으로 예측되었으며 산출과정은 다음과 같음

■ 토사 상·하적치시 비산먼지 발생량(Q3)

= 배출계수(E) × 1일토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상·하·적치수

- 배출계수 (E) 산정(EPA의 Aggregate Handling And Storage Piles 공식)

$$E = 0.0016 \cdot k \cdot \frac{[\frac{U}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{M}{2}]^{1.4}} = 0.0016 \cdot 0.35 \cdot \frac{[\frac{2.33}{2.2}]^{1.3}}{[\frac{4.4}{2}]^{1.4}} = 0.0002㎏/ton$$

여기서, E : 토사 이동 및 적치시 PM-10배출계수(㎏/ton)

k : 입자크기의 배율(0.35, 입경10㎛미만의 비율)

U : 평균풍속((2.33㎧, 서울기상대 최근 10년 (2013~2022년) 평균치)

M : 수분함량(4.4%, 계수범위 : 0.25~4.8%)

(자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, Volume 1: Stationary Point and Area Sources, 13.2.4 Aggregate Handling and Storage Piles, AP 42, Fifth Edition, 2006)

- 토사 상·하적치시 비산먼지 발생량(Q3) 산정

  Q3 = 배출계수(E) ×1 일 토공량 × 비산먼지함량 × 토사단위중량 × 상차하차적치수

  =0.0002×834.3×0.085×1.7×3 = 0.0724kg/일 = 0.0025g/sec

  (하루 8시간 작업)

④ 총 오염물질 발생량

- 본 계획시행으로 투입장비의 가동, 덤프트럭 및 기타장비의 운행, 토사 상·하적치시 발생하는 오염물질의 총 발생량은 PM-10 0.2345g/sec, PM-2.5 0.2138g/sec, NO_2 0.2002g/sec로 다음과 같음

■ 공사시 총 오염물질 발생량 (단위 : g/sec)

구 분	PM-10	PM-2.5	NO_2
투입장비 가동시 배기가스 발생량	0.0103	0.0095	0.2002
덤프트럭 및 기타장비 운행시 비산먼지 발생량	0.2217	0.2040주1)	-
토사 상·하적치시 비산먼지 발생량	0.0025	0.0003주2)	-
합 계	0.2345	0.2138	0.2002

※ 주) 1. 장비 운행시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 EPA $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 92% 적용
2. 상·하적시 PM-2.5의 오염물질 배출량은 배출계수 $PM_{2.5}/PM_{10}$ 분율 10%적용
자료)「PM-2.5 배출계수 자료집, 2014, 국립환경과학원」

(4) 공사시 대기질 예측결과

- 공사시행으로 인한 PM-10 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 0.3~1.5㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 28.3~29.5㎍/㎥, PM-2.5 증가농도는 저감시설(작업장내 살수 등) 설치 후 저감효율(≒50%)을 적용한 0.3~2.7㎍/㎥로 현황농도에 가중한 예측농도는 14.3~15.4㎍/㎥, NO_2 증가농도는 0.0003~0.0013ppm으로 현황농도에 가중한 예측농도는 0.0172~0.0182ppm의 농도 분포를 유지할 것으로 예측됨
- 예측결과는 계획대상지 주변의 대기질 현황농도가 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 토공사시 총오염물질 발생량(PM-10 0.2345g/sec, PM-2.5 0.2138g/sec, NO_2 0.2002g/sec)을 모델링한 결과로 실제 공사시 발생량은 그보다 미미할 것으로 예측되고, 본 계획대상지 예측농도는 국가·서울특별시 대기환경기준(24시간 평균)을 모두 만족하는 것으로 예측됨

■ 공사시 대기질 예측결과

구분	지역명	좌표 X(m)	좌표 Y(m)	이격거리 (m)	농도		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	대기모델링
1	계획대상지 동측 주거지	187,680	545,965	50	현 황		39.0	17.4	0.0169	PM10
					증가	저감전	1.6	1.5	0.0007	
						저감후	0.8	0.8	-	
					예 측		39.8	18.2	0.0176	
2	계획대상지 북측 주거지	187,468	546,172	135	현 황		39.0	17.4	0.0169	PM2.5
					증가	저감전	0.6	0.6	0.0003	
						저감후	0.3	0.3	-	
					예 측		39.3	18.0	0.0172	
3	계획대상지 서측 주거지	187,531	545,381	65	현 황		39.0	17.4	0.0169	NO_2
					증가	저감전	3.0	2.7	0.0013	
						저감후	1.5	1.4	-	
					예 측		40.5	18.8	0.0182	
4	계획대상지 남측 주거지	187,795	545,238	140	현 황		39.0	17.4	0.0169	
					증가	저감전	1.9	1.8	0.0008	
						저감후	0.9	0.9	-	
					예 측		39.9	18.3	0.0177	● 예측지점
국가 대기환경기준(서울특별시 환경기본조례)							100	35	0.06	-

나) 운영시

(1) 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량

- 본 계획 시행시 연료 사용량에 따른 오염물질 배출량은 「대기환경보전법 [별표10]」에 의거하여 산정한 결과 PM-10 0.0176g/sec, SO_2 0.0059g/sec, NO_2 0.9875g/sec 발생하는 것으로 예측되어 주변 정온시설에 미치는 영향은 미미함

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1] (㎡)	난방면적[주2] (㎡)	단위난방부하[주3] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	301,549.48	376,936.85	51.2	19,299,166.72	0.5210	-
근린생활시설	8,100.00	10,125.00	91	921,375.00	0.0249	사회복지시설, 관리사무소 등
노약자시설	2,350.00	2,937.50	93	273,187.50	0.0074	경로당, 어린이집
업무시설 (업무·공공)	10,200.00	12,750.00	93	1,185,750.00	0.0320	부대복리시설
합계	322,200.48	402,751.35	-	21,679,479.22	0.5853	-

※ 주) 1. 난방 연료사용량 산정시 기계·전기실, 지하주차장 등의 연면적은 제외하였음
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

■ 오염물질 배출량

구 분	PM-10	SO_2	NOx
오염물질 배출계수(LNG·g/㎥)	0.03	0.01	3.70
구 분	PM-10	SO_2	NO_2
오염물질배출량(g/sec)	0.0176	0.0059	0.9875

※ 주) 1. 오염물질 배출량(g/sec) = 연료사용량(m^3/sec)× 오염물질 배출계수
2. NO_X→NO_2로의 전환율 : 「21C 경기대기보전실천계획, 2000.04. 경기도」에 제시된 NO_X→NO_2 전환비율 중 본 계획대상지가 위치한 서울시의 45.6%를 적용
자료) 대기오염물질 배출계수 - 대기환경보전법 [별표 10]

(2) 운영시 대기질 예측결과

- 운영시 난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량은 PM-10 0.0176g/sec, SO_2 0.0059g/sec, NO_2 0.9875g/sec으로 산정되어 대기측정망 농도와 같다는 가정하에 현황 농도에서 그 증가량이 미약하게 가중될 것으로 예측되어, 국가·서울특별시 대기환경기준을 모두 만족할 것으로 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 「미세먼지 고농도 시기(12월~익년 3월) 대응 특별대책(정부부처 합동)」에 준수하여, 인근 측정망이나 미세먼지 예보자료를 활용하여 고농도 미세먼지 비상저감조치 시행시 공사를 일시 중단하고 공사시간을 변경·조정하도록 계획
- 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 「대기환경보전법 제43조」 및 동법 「시행규칙 제58조제4항 [별표 14](15)」의 「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 (엄격한)기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 공사시 바람에 의한 비산분진이 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 작업장을 중심으로 주변현황을 고려하여 방진망을 공사장 경계에 설치하되 공사장 인근 주변환경을 고려하여 높이 및 위치 결정
- 공사시 공사장 진입부인 지점부에 수조식 세륜시설을 1개소 설치하여 출입 공사차량의 차체에 묻은 분체상 물질을 즉시 제거토록하고, 부득이한 사유로 적치할 때는 함수율을 7~10%로 유지할 수 있도록 살수차량을 투입
- 공사장 및 진입도로에 주기적인 살수실시, 진입도로 및 공사장내 차량속도를 20km/hr이내로 제한

나) 운영시

- 본 계획대상지는 운영시 대기질에 대한 영향은 미미할 것으로 예측되나 다음과 같은 쾌적한 생활환경을 위해 다음과 같은 저감방안을 수립할 계획
  - 본 계획대상지 내에 녹지면적을 최대한 확보하고, 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하도록 하여, 주변경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획
  - 실내 공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용

11. 온실가스

1) 현 황

- 본 계획대상지 주변지역은 상가 및 주거지 밀집지역으로 동측 목동신시가지 12단지아파트 및 양천아파트, 북측 목동신시가지 10단지아파트, 서측 고척파크푸르지오아파트 등이 위치함

2) 영향예측

- 본 계획시행으로 인한 온실가스 배출량 예측은 공사시 건설장비 가동에 사용되는 연료 및 운영시 사용되는 도시가스(LNG) 사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량 예측

가) 공사시

- 계획대상지 공사시 건설장비 가동에 따른 온실가스 배출이 예상되며, 「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 2025.04.11., 환경부」에 제시된 이동배출원(도로) 부문에서의 온실가스 산정방법을 적용하여 토공사시를 기준으로 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 산정하여 그 영향을 예측하였음
- 공사시 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량 산정 결과, CO_2 487.23tCO_2, CH_4 0.54tCO_2, N_2O 7.95tCO_2의 온실가스가 발생할 것으로 산정되었음

■ 건설장비 가동에 의한 온실가스 발생량

구 분	공사시[주1] 연료사용량 (KL)	순발열량 (GJ/KL)	온실가스배출계수[주2] (kg/TJ)			지구온난화지수			온실가스 발생량(tCO_2)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
건설장비 (굴삭기 +불도저 +덤프트럭)	186.8	35.2	74,100	3.9	3.9	1	21	310	487.23	0.54	7.95

※ 주) 1. 공사시 총 연료 사용량 : 46.7ℓ/hr × 8hr × 10^{-3}KL/ℓ × 500일 = 186.8KL
2. 이동배출원의 배출계수는 건설장비의 연료를 경유로 가정하여 중형트럭/버스의 배출계수를 적용함
자료) 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 2025.04.11., 환경부

나) 운영시

- 본 계획시행으로 인한 운영시 온실가스 배출량은 운영시 사용되는 도시가스(LNG)량 및 전기사용량을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 산출하였음

(1) 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 예측

- 운영시 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 40,280.75ton/년, CH_4 35.9009ton/년, N_2O 0.0718ton/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 운영시 연료사용에 의한 온실가스 발생량

구 분	연료사용량 (N㎥/년)	순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스 배출계수(kg/TJ)			온실가스 발생량(tCO_2/년)		
			CO_2	CH_4	N_2O	CO_2	CH_4	N_2O
LNG 사용량	18,458,020.8	38.9	56,100	5	0.1	40,280.75	35.9009	0.0718

※ 주) 연료사용량은 난방연료사용량 산정값인 0.5853㎥/sec를 단위환산한 값임
자료) 1. 에너지법 시행규칙 [별표 1]
2. 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 2025.04.11., 환경부

(2) 전력사용에 따른 온실가스 배출량

• 본 계획대상지의 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정을 위해 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2025-25호」에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 237,860.1MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)[주1)]	전력사용량(MWh/년)
공동주택	301,549.48	526.55	158,780.9
기타(주민공동시설, 지하주차장 등)	202,773.00	371.66	75,362.6
사회복지시설, 공공청사	10,000	371.66	3,716.6
합계	514,322.48	-	237,860.1

※ 주) 1. 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등) 및 사회복지시설, 공공청사는 업무시설 적용
2. 단위전력량 계산시 본 계획대상지가 위치한 서울시의 지역계수 1.00를 적용
자료) 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2025-25호

• 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 결과 CO_2 108,630.7077ton/년, CH_4 856.2964kg/년, N_2O 2,021.8109kg/년이 발생할 것으로 예측되었음

○ 전력사용에 의한 온실가스 발생량(E)

$E = Q \times EF$

· Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량

· EF : 전력 배출계수

■ 국가 고유 전력배출계수

년도	CO_2($tonCO_2$/MWh)	CH_4($kgCH_4$/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
3개년 평균(2014 ~ 2016)	0.4567	0.0036	0.0085

※ 자료) 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 2025.04.11., 환경부

■ 운영시 전력사용에 의한 온실가스 발생량

전력사용량(MWh/년)	온실가스 발생량	CH_4(kgCH_4/MWh)	N_2O(kgN_2O/MWh)
	CO_2(ton/년)	CH_4(kg/년)	N_2O(kg/년)
237,860.1	108,630.7077	856.2964	2,021.8109

※ 자료) 온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침, 2025.04.11., 환경부

(3) 운영시 온실가스 배출량

- 본 계획대상지 운영시 온실가스 배출량은 CO_2 148,911.46ton/년, CH_4 771.9012ton/년, N_2O 649.0160ton/년으로 예측되었으며, 이를 온실가스별 지구온난화 계수를 적용하여 환산시 총 150,332.3772tonCO_2eq/년이 발생할 것으로 예측되었음

■ 온실가스별 지구온난화 계수

온실가스의 종류	지구온난화 계수
이산화탄소(CO_2)	1
메탄(CH_4)	21
아산화질소(N_2O)	310

※ 자료) 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령 [별표 2]

■ 운영시 온실가스별 배출량

구분	CO_2 (tonCO_2eq/년)	CH_4		N_2O	
		(tonCH_4/년)	(tonCO_2eq/년)	(tonN_2O/년)	(tonCO_2eq/년)
연료사용	40,280.75	35.9009	753.9189	0.0718	22.2580
전력사용	108,630.71	0.8563	17.9823	2.0218	626.7580
합 계	148,911.46	36.7572	771.9012	2.0936	649.0160

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

■ 운영시 온실가스 배출총량(지구온난화 계수 적용)

구분	합계(tonCO_2eq/년)	CO_2(tonCO_2eq/년)	CH_4(tonCO_2eq/년)	N_2O(tonCO_2eq/년)
온실가스 배출량	150,332.3772	148,911.46	771.9012	649.0160

※ 자료)「공공부문 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침」 해설서, 2018.01., 환경부

3) 저감방안

- 지구온난화 및 기후변화에 대응하기 위한 온실가스 배출을 최대한 저감할 수 있도록 적극 노력 및 저탄소 녹색성장에 부합하는 계획을 수립
- 자연환경을 최대한 보전하되, 개발이 불가피한 경우 환경훼손 최소화 및 흡수원으로써의 생태공간 최대한 확보
- 조경식재수목은 생육여건 및 온실가스 흡수능력 등을 고려하여 식재할 계획임

■ 대기오염 정화수종 저감효과 (단위 : g/주/년)

구 분	침엽수					활엽수					
	능수버들	양버즘	은단풍	가죽나무	은행나무	소나무	골솜	잣나무	회기데타	데타 소나무	일본 젓나무
SO_2	12.4	6.2	14.0	50.3	21.0	20.2	28.3	31.7	26.0	29.3	136.5
NO_2	2.6	2.2	8.4	13.2	4.1	4.7	8.2	6.6	7.5	10.5	32.4
CO_2	4,065	6,905	4,658	2,842	2,880	10,963	9,047	12,622	18,145	43,298	44,730

■ 전국 및 지역별 추천 환경정화수종 현황(44종)

구 분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞는 나무종류	주택가 등 오염정도가 심하지 않은 곳에만 알맞는 나무종류.
전국	큰키나무	은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느롭나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무(자도나무) (14종)
	관목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유(5종)	매화나무(매실나무), 박태기 자목련(3종)
남부지방	큰키나무	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무(7종)	
	관목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이, 철쭉류(7종)	

12. 에너지

1) 현 황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 일반주거지역이며, 주변지역은 상업지역 및 일반주거지역 등이 위치함

2) 영향예측

가) 난방 연료사용량 산정

- 본 계획 시행 후 난방연료량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 난방면적을 추정한 후 한국 지역난방공사의 「열공급규정 [별표4]」에 제시된 시설기준에 의거하여 산정한 결과 0.5853㎥/sec로 예측됨

■ 단위난방부하 기준

건물용도		단위난방부하(kcal/㎡·hr)	비고
공동주택	아파트	51.2	전용면적 60㎡~85㎡이상 기준
	연립주택	54.5	전용면적 85㎡이상 기준
근린생활시설		91	관리사무소, 사회복지관, 지식산업센터 포함
근린공공시설		96	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국
종교시설		117	-
노약자시설		93	유치원,노인정
의료시설		130	병원급이하
교육연구시설		94	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)		93	-
숙박시설		134	-
판매시설		103	-
위락시설(특수목욕탕)		190	목욕장 이외의 시설은 판매시설 기준 적용
관람집회시설		117	-
전시시설		117	-

※ 자료) 열공급규정 [별표4], 한국지역난방공사

■ 난방 연료사용량 산정

구 분	연면적[주1)] (㎡)	난방면적[주2)] (㎡)	단위난방부하[주3)] (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/sec)	비고
공동주택 (아파트)	301,549.48	376,936.85	51.2	19,299,166.72	0.5210	-
근린생활시설	8,100.00	10,125.00	91	921,375.00	0.0249	사회복지시설, 관리사무소 등
노약자시설	2,350.00	2,937.50	93	273,187.50	0.0074	경로당, 어린이집
업무시설 (업무·공공)	10,200.00	12,750.00	93	1,185,750.00	0.0320	부대복리시설
합계	322,200.48	402,751.35	-	21,679,479.22	0.5853	-

※ 주) 1. 난방 연료사용량 산정시 기계·전기실, 지하주차장 등의 연면적은 제외하였음
2. 난방면적(㎡)은 연면적에 난방율 80%를 적용함
3. 단위난방부하적용은 열공급규정[별표4] 비고조항에 의거하여 적용함
자료) 열공급규정 [별표4]
LNG발열량(10,290kcal/㎥) - 에너지법 시행규칙[별표]

나) 전력사용량 산정

- 본 계획 시행 후 전력사용량을 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2025-25호」에 제시된 건물 용도별 연면적당 에너지소비량을 적용하여 전력사용량을 산정한 결과 237,860.1MWh/년의 전력이 사용될 것으로 예측되었음

■ 운영시 전력사용량

구분	연면적(㎡)	단위전력량(kWh/㎡·년)[주1)]	전력사용량(MWh/년)
공동주택	301,549.48	526.55	158,780.9
기타(주민공동시설, 지하주차장 등)	202,773.00	371.66	75,362.6
사회복지시설, 공공청사	10,000	371.66	3,716.6
합계	514,322.48	-	237,860.1

※ 주) 1. 공동주택은 숙박시설, 기타(주민공동시설, 지하주차장 등) 및 사회복지시설, 공공청사는 업무시설 적용
2. 단위전력량 계산시 본 계획대상지가 위치한 서울시의 지역계수 1.00를 적용
자료) 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정 [별표2], 산업통상자원부고시 제2025-25호

3) 저감방안

- 본 계획시설의 에너지원은 전기 및 청정연료인 LNG이며, 계획시행에 따른 난방에 의한 에너지 사용이 증가할 것으로 예상되나 신축 공사시 단열재의 사용을 우선하고 이중창을 시공하여 에너지 사용에 따른 영향을 최소화할 것임으로 이에 따른 영향은 미미할 것으로 판단됨

13. 친환경적 자원순환

1) 현 황

가) 생활폐기물 관리구역 지정현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물 관리구역 현황은 18개동에 17.41㎢(439,252명)이고, 관리제외구역은 없는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 관리구역 지정현황

구 분		전체 행정구역	생활폐기물 관리구역	생활폐기물 관리제외구역
양천구	면 적(㎢)	17.41	17.41	-
	인 구(명)	439,252	439,252	-
	동 수	18	18	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

나) 생활폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 생활폐기물(가정생활+사업장비(非)배출시설계폐기물) 발생 및 처리현황을 조사한 결과는 다음과 같이 총 316.92ton/일, 인구 439,252명으로 1인당 배출량은 0.72㎏/인·일인 것으로 조사됨

■ 생활(가정)폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	종량제방식 등 혼합배출				재활용 가능자원 분리배출	음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	건설 폐재류	기타		
처리 방법	총 계	300.76	117.85	9.76	5.03	-	88.15	79.97
	재활용	201.05	27.98	-	4.95	-	88.15	79.97
	소 각	81.14	73.13	7.95	0.07	-	-	-
	매 립	18.57	16.74	1.82	0.02	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

■ 사업장비(非)배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분		총 계	혼합배출		성상별 배출				음식물류 폐기물 분리배출
			가연성	불연성	가연성	불연성	폐전기전자 제품류	기타	
처리 방법	총 계	16.16	-	-	9.68	4.22	-	0.10	2.16
	재활용	14.64	-	-	8.15	4.22	-	0.10	2.16
	소 각	0.80	-	-	0.80	-	-	-	-
	매 립	-	-	-	-	-	-	-	-
	기 타	0.73	-	-	0.73	-	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

■ 생활계폐기물 발생 현황

구 분	인 구	배출량(ton/일)	1인당배출량(kg/인·일)	처리량(ton/년)
양천구	439,252	316.92	0.72	115,677.6

※ 주) 배출량과 처리량은 생활(가정)폐기물과 사업장비(非)배출시설계폐기물의 합계임
자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

다) 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 사업장 배출시설계 폐기물 발생량 58.20ton/일에 대한 성상은 가연성 4.62ton/일, 불연성 53.58ton/일로 대부분 불연성폐기물로 배출되며, 처리방법은 매립이 52.41ton/일로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 조사됨

■ 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황			처 리 현 황				
사업장 배출시설계폐기물	계	가연성	불연성	계	재활용	소각	매립	기타
	58.20	4.62	53.58	58.20	5.05	0.57	52.41	0.18

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

라) 건설폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 양천구의 건설폐기물 발생량은 다음과 같이 295.42ton/일이며, 재활용을 이용하여 건설폐기물을 처리하는 것으로 조사됨

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황 (단위 : ton/일)

구 분	발 생 현 황					처 리 현 황				
건설폐기물	계	가연성	불연성	혼합	기타	계	재활용	소각	매립	기타
	295.42	1.34	271.95	22.13	-	295.42	295.42	-	-	-

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

마) 분뇨발생 현황

- 서울특별시 양천구의 총 분뇨발생량량은 다음과 같이 총 417㎥/일이며, 1인 1일 분뇨발생량은 0.95L/인·일인 것으로 조사됨

■ 분뇨발생 현황

구 분	인 구	분뇨발생량(㎥/일)			1인 1일 분뇨발생량 (L/인·일)
		계	수거분뇨	정화조, 오수처리,오니	
양천구	439,252	417	1	416	0.95

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

바) 매립시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었고, 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지에 위탁처리하는 것으로 조사됨

■ 매립시설 현황

위 치	총매립지면적 (㎡)	총매립용량 (㎥)	기매립량 (㎥)	잔여매립가능량 (㎥)	사용기간 (년-년)
서구 백석동 58	15,277,337	289,329,000	165,678,786	123,650,214	1992-종료시

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

사) 소각시설 현황

- 서울특별시 양천구에는 폐기물 소각시설이 1개소 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 소각시설 현황

위 치	시설용량 (ton/일)	소각방식	운영방식	2023년 처리량(ton/년)	허가승인일
안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	104,409.0	1996.03.14

※ 자료) 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

(1) 투입장비에 의한 폐유발생량 예측

- 공사시 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정한 결과, 폐유발생량은 일평균 14.55L/일로 예측되었음

■ 건설공사표준품셈에 의한 폐유발생량 산정공식

$$Q = K \times q \times t \times N \times p$$

Q : 폐유발생량(L/일)　　K : 연료1당 폐유발생비율(0.1L/L)

N : 투입대수(대)　　q : 연료사용량(L/hr·대)

t : 작업시간(8hr)　　p : 잡유비/100

■ 공사투입장비에 의한 폐유발생량

장비명	규격	투입대수	연료사용량 (L/hr·대)	일평균사용량 (L/일)	잡유비(%)	폐유발생량 (L/일)
굴삭기	0.7㎥	1	11.6	92.8	22	2.04
불도저	15ton	1	19.2	153.6	50	7.68
덤프트럭	15ton	1	15.9	127.2	38	4.83
계		3	-	373.6	-	14.55

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

(2) 건축물해체에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 공사시 계획대상지 내 기존 건축물해체로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 현황은 다음과 같음

■ 건축물 현황

구 분		층 수	연면적(㎡)
아파트	1101동	12	7,935.32
	1102동	12	6,933.91
	1103동	12	7,935.32
	1104동	12	7,935.32
	1105동	12	7,935.32
	1106동	12	6,933.91
	1107동	15	8,974.84
	1108동	15	8,974.84
	1109동	15	9,761.42
	1110동	15	9,761.42
	1111동	15	9,761.42
	1112동	5	1,694.54
	1113동	5	1,694.54
	1114동	5	1,694.54
	1115동	5	1,694.54
	1116동	15	8,974.84
	1117동	15	8,974.84
	1118동	15	8,974.84
	1119동	15	8,974.84
상가	A동	2	2,643.06
	B동	2	863.06
관리동		3	1,867.46
경비실		1	18.00
제2종근린생활시설		1	12.00
노유자시설	주1	3	2,051.16
	부1	3	988.32
합 계		-	143,963.62

※ 자료) 건축물대장, 정부24(https://www.gov.kr/portal/main)

- 「건설표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 해체시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 212,007.79톤, 폐금속류 9,020.13톤, 폐목재류 2,571.48톤 등 총 250,640.86톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 해체시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐금속	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
주거용	단독주택	1.3321	0.0010	0.0968	0.0263	0.2030
	아파트	**1.4770**	**0.0655**	**0.0150**	**0.0261**	**0.1637**
비주거용	**철근콘크리트조**	**1.4028**	**0.0170**	**0.0638**	**0.0215**	**0.1348**
	철골조	0.9167	0.0550	0.0194	0.0261	0.1348
	철골철근콘크리트조	1.5861	0.1220	0.0018	0.0245	0.1452

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

■ 해체시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ton)

구분	면 적	폐콘크리트류	폐금속류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	합계
아파트	135,520.56	200,163.87	8,876.60	2,032.81	3,537.09	22,184.72	236,795.09
비주거용	8,443.06	11,843.92	143.53	538.67	181.53	1,138.12	13,845.77
합계	143,963.62	212,007.79	9,020.13	2,571.48	3,718.62	23,322.84	250,640.86

(3) 건축물신축에 따른 건설폐기물 발생량 예측

- 계획대상지 내 건축물 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상되며, 계획대상지 내 건축물 신축 계획은 다음과 같음

■ 건축물 신축 계획

구 분	연면적(㎡)	비고
지 상	317,499.48	-
지 하	196,823.00	-
합 계	514,322.48	-

※ 자료) 목동11단지 재건축 신속통합기획 자문자료

- 「건설표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원」에 제시된 신축시 건설폐기물 발생원단위(주거용, 아파트)를 적용하여 건설폐기물 발생량을 예측한 결과, 총 발생량은 폐콘크리트류 18,479.47톤, 폐보드류 345.77톤, 폐목재류 2,105.50톤 등 총 26,624.55톤이 발생할 것으로 예측됨

■ 건축물 신축시 건설폐기물 발생 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분		폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물
주거용	단독주택	0.03200	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653
	아파트	**0.03561**	**0.00066**	**0.00416**	**0.00233**	**0.00874**
비주거용	**철근콘크리트조**	**0.04888**	**0.00117**	**0.00141**	**0.00445**	**0.00664**
	철골조	0.02920	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353
	철골철근콘크리트조	0.04087	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418

※ 자료) 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

■ 신축시 건설폐기물 발생량 예측 (단위 : ㎡,ton)

구 분	면 적	폐콘크리트류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	합계
공동주택	501,930.08	17,873.73	331.27	2,088.03	1,169.50	4,386.87	25,849.40
비주거시설	12,392.40	605.74	14.50	17.47	55.15	82.29	775.15
합 계	514,322.48	18,479.47	345.77	2,105.50	1,224.65	4,469.16	26,624.55

나) 운영시

(1) 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

- 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정을 위하여, 계획대상지 내 운영시 계획인구를 산정한 결과 총 6,457인으로 산정되었음
- 계획인구에 대한 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량을 산정한 결과 생활폐기물 4.65ton/일 및 분뇨 6.13㎥/일이 발생될 것으로 예측됨

■ 운영시 생활폐기물 및 분뇨발생량 예측

구 분	계획인구(인)	생활폐기물발생원단위 (kg/인·일)	생활폐기물발생량 (ton/일)	분뇨 발생원단위 (L/인·일)	분뇨발생량 (㎥/일)
계획대상지	6,457	0.72	4.65	0.95	6.13

※ 주) 1. 양천구 1인당 1일 생활폐기물(0.72kg/일), 분뇨(0.95L/일) 발생량을 적용
2. 계획세대 2,679세대, 양천구 세대당 인구 2.41인 적용
자료) 통계연보 2024, 양천구

2) 저감방안

가) 공사시

(1) 건설폐기물 처리대책

- 공사시 발생하는 건설폐재 등은 불법처리 되는 일이 없도록『건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행령』제9조 (건설폐기물의 처리기준 등) 1항에 의거하여 건설폐기물의 성상별로 분리하여 일정장소에 수거 후 위탁처리업체에 위탁처리 할 계획임.

나) 운영시

(1) 생활폐기물 및 음식물쓰레기 처리

- 쓰레기 종량제에 따른 분리수거함을 설치 및 양천구 폐기물수집·운반체계에 의하여 처리할 계획

(2) 분뇨 처리방안

- 양천구 분뇨처리계획에 의거하여 서남물재생센터로 연계시켜 처리토록 할 계획임

14. 소음·진동

1) 현황

가) 주변 현황

- 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 양천구 목동동로 10으로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 형성되어 있음
- 현황조사 결과, 계획대상지 북측으로 목동동로가 지나고 남측으로 목동남로, 동측으로 2호선 양천구청역이 위치하여 통행 차량과 열차에 의한 소음·진동이 예상됨

나) 소음·진동도 측정망 현황

- 계획대상지 주변 지역의 소음·진동를 파악하기 위하여「국가소음정보시스템」측정망 자료를 이용하였음

■ 소음·진동 측정망 지점

구 분	측정지점	이격거리(㎞)
N - 1	서울 구로구 신도림동 285-11, 신도테크	1.4
V - 1	서울 영등포구 영중로 9, 신세계백화점	4.0

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

- 주변지역 소음 측정 결과, N-1지점은 평균 주간 61~65dB(A), 야간 53~62dB(A)로 소음환경기준(도로변 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A)/야간 55dB(A) 이하)를 초과하는 것으로 조사됨
- 주변지역 진동 측정 결과, V-1지점은 평균 주간 36dB(V), 야간 35dB(V))로 생활진동규제기준("나"지역, 주간 70dB(V)/야간 65dB(V) 이하)을 만족하며, 진동의 역치(진동을 겨우 느낄 수 있는 진동도)인 55dB(V)를 하회하는 것으로 조사됨

■ 소음·진동 측정망 결과

지점 \ 구분	소음 (단위 : Leq dB(A))									
	2024년도						2025년도		평균	
	2분기		3분기		4분기		1분기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간	주간	야간
N - 1	65	55	65	62	63	53	61	55	63	56
소음환경기준	도로변지역 "가" 및 "나"지역, 주간 65dB(A), 야간 55dB(A) 이하									

지점 \ 구분	진동 (단위 : dB(V))					
	2024년도				평균	
	상반기		하반기			
	주간	야간	주간	야간	주간	야간
V - 1	36	34	36	35	36	35
생활진동규제기준	"나"지역, 주간 70dB(V), 야간 65dB(V) 이하					

※ 자료) 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

2) 영향예측

가) 공사시

• 소음·진동 환경기준 설정

- 공사시 소음·진동 환경목표기준은「소음·진동관리법 시행규칙」별표8에 의해 설정함

■ 환경목표기준

구분			기준
소음	생활소음규제기준	"가"지역(주거지역) 주간, 공사장	65dB(A)
진동	생활진동규제기준	"가"지역(주거지역) 주간	65dB(V)

※ 자료)「소음·진동관리법 시행규칙」별표8

• 공사장비에 의한 소음 영향

- 합성소음도 예측

• 본 계획대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로, 가장 소음 영향이 클 것으로 판단되는 부지정지 및 토공사시 장비에 따른 영향을 예측하였고, 덤프트럭, 불도저, 굴삭기를 투입장비로 선정하여 합성소음도를 예측함

■ 합성소음도 산출공식

○ 합성소음식 $\overline{SPL} = 10 \cdot \log(A \cdot 10^{\frac{(SPL_1)}{10}} + B \cdot 10^{(\frac{SPL_2}{10})} + \cdots\cdots + N \cdot 10^{(\frac{SPL_n}{10})})$

SPL : 합성음 소음도 [dB(A)]

A,B,····,N : 각 장비의 투입대수(대)

SPL1,2,····,n : 각 장비별 발생소음도 [dB(A)]

■ 점음원 거리감쇠 공식

○ 거리감쇠식 $SPL = SPL_o - 20 \cdot \log\frac{r}{r_o}$

SPL : 소음원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 소음도 [dB(A)]

SPLo : 소음원에서 ro(15m) 떨어진 지점에서의 장비소음도 [dB(A)]

r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

ro : 기준 거리(15m)

• 이격거리별 예측소음도

- 공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과, 공사지점에서 77m이내지역에서 생활소음규제기준("가"지역 주간 공사장, 65.0dB(A))을 초과할 것으로 예측됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도

장 비 명	투입대수	장비당 소음도 (15m,dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))					
			30m	70m	77m	100m	150m	200m
굴삭기	1	71.7	65.7	58.3	57.5	55.2	51.7	49.2
불도저	1	75.8	69.8	62.4	61.6	59.3	55.8	53.3
덤프트럭	1	74.9	68.9	61.5	60.7	58.4	54.9	52.4
합 성 소 음 도		79.2	73.2	65.8	65.0	62.7	59.2	56.7

※ 주) 장비당 소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

자료) 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 소음도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 소음도를 예측한 결과, 평가소음도 62.9~76.9dB(A)로 ②~⑨ 지점에서 생활소음규제기준("가"지역 주간 공사장, 65dB(A))를 초과하는 것으로 예측됨
- 저감방안(가설방음판넬 3m 적용) 수립후 예측한 결과, 평가소음도 52.5~64.2dB(A)로 목표기준을 만족하는 것으로 조사되었으며, 이는 동일지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측소음도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성소음도 (단위 : dB(A))

예측지점		이격거리 (m)	예측 소음도	평가소음도		목표기준	만족여부
				저감 전	저감 후		
①	목동신시가지10단지아파트	140	59.8	64.3	-	65.0	만족
②	목동신시가지12단지아파트	40	70.7	71.3	58.6		
③	서울계남초등학교	20	76.7	76.9	64.2		
④	목동고등학교	20	76.7	76.9	64.2		
⑤	봉영여자중학교	20	76.7	76.9	64.2		
⑥	양천아파트	50	68.8	69.7	57.0		
⑦	계획대상지 남동측 주거지	110	61.9	65.2	52.5		
⑧	계획대상지 남서측 주거지	100	62.7	65.6	52.9		
⑨	고척파크푸르지오아파트	75	65.2	67.1	54.4		
⑩	서울덕의초등학교	270	54.1	63.0	-		
⑪	사업지구 북서측 주거지	130	60.5	64.6	-		
⑫	서울신기초등학교	230	55.5	63.2	-		
⑬	서울남명초등학교	300	53.2	62.9	-		
⑭	신서중학교	200	56.7	63.4	-		
⑮	서울양명초등학교	195	56.9	63.5	-		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임
2. 평가소음도는 현황소음도와 예측소음도의 합성소음도임
3. 목표기준 : 생활소음규제기준 "가"지역(공사장, 주간 65dB(A))
4. 가설방음판넬(3m)설치 적용

• 공사장비에 의한 진동 영향

■ 합성진동도 산출공식 및 거리감쇠 공식

○ 합성진동도 산출식 $VL_o = 10\log(10^{VL1\times N1} + \cdots + 10^{VLi\times Ni}) = 10\log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

○ 거리 감쇠식 $L_r = L_{r_0} - 20\log_{10}(\frac{r}{r_0})^n - 8.68a(r-r_0)$

여기서, Lr : 예측점에서의 진동레벨 (dB(V))

Lr0 : 기준점에서의 진동레벨 (dB(V))

r : 진동발생원으로부터 예측점까지의 거리 (m)

r0 : 진동발생원으로부터 기준점까지의 거리 (7.5m)

n : 기하감쇄정수(표면파 0.5, 실제파 1.0)→ 0.75적용

a : 내부감쇠계수(롬층 0.01, 점토·실트층 0.02~0.03, 조성지반 0.03~0.04)→ 0.03적용

• 이격거리별 예측진동도

- 공사시 발생되는 이격거리별로 진동도를 예측한 결과, 공사지점에서 7.5m이내 지역에서도 생활진동규제기준(“가”지역 주간, 65.0dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

■ 건설장비의 이격거리별 예측진동도

장 비 명	투입 대수	장비당 진동도 (7.5m, dB(V))	이격거리별 진동도 (dB(V))					
			10m	20m	30m	50m	70m	100m
굴삭기	1	33.5	32.3	29.2	27.5	25.3	23.8	22.3
불도저	1	55.4	54.2	51.1	49.4	47.2	45.7	44.2
덤프트럭	1	33.3	32.1	29.0	27.3	25.1	23.6	22.1
합 성 진 동 도		55.5	54.2	51.2	49.4	47.2	45.8	44.2

※ 주) 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임

자료) ① 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

② 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

• 주변지역 진동도 예측

- 공사시 계획대상지 주변 정온시설에 대한 진동도를 예측한 결과, 평가진동도 41.1~51.3dB(A)로 모든 예측지점에서 생활진동규제기준(“가”지역 주간, 65dB(V))을 만족하는 것으로 예측되었으며, 이는 동일지점에 모든 장비가 동시 투입된 최악의 상황을 가정하여 예측하였기 때문에 실제 예측진동도는 이보다 낮을 것으로 예상됨

■ 공사장비에 의한 합성진동도 (단위 : dB(V))

예측지점		이격거리(m)	예측진동도	평가진동도	목표기준	만족여부
①	목동신시가지10단지아파트	140	42.7	43.6	65	만족
②	목동신시가지12단지아파트	40	48.2	48.4		
③	서울계남초등학교	20	51.2	51.3		
④	목동고등학교	20	51.2	51.3		
⑤	봉영여자중학교	20	51.2	51.3		
⑥	양천아파트	50	47.2	47.5		
⑦	계획대상지 남동측 주거지	110	43.8	44.5		
⑧	계획대상지 남서측 주거지	100	44.2	44.8		
⑨	고척파크푸르지오아파트	75	45.5	45.9		
⑩	서울덕의초등학교	270	39.9	41.4		
⑪	사업지구 북서측 주거지	130	43.1	43.8		
⑫	서울신기초등학교	230	40.6	41.9		
⑬	서울남명초등학교	300	39.4	41.1		
⑭	신서중학교	200	41.2	42.3		
⑮	서울양명초등학교	195	41.3	42.4		

※ 주) 1. 이격거리는 부지공사가 시행되는 지점에서 정온시설과의 최단거리임
2. 평가진동도는 현황진동도와 예측진동도의 합성진동도임
3. 목표기준 : 생활진동규제기준 “가”지역(공사장, 65dB(V))

나) 운영시

• 계획대상지는 현재 목동신시가지 11단지아파트가 위치하고 있으며, 본 계획은 목동신시가지 11단지아파트 재건축 계획으로 계획시행으로 인한 주변 정온시설에 미치는 소음·진동의 영향은 미미할 것으로 판단되어 운영시 소음·진동에 대한 영향·예측을 생략하였음

3) 저감방안

가) 공사시

• 본 계획대상지 공사시 주변지역의 소음영향을 최소화하기 위해 다음과 같은 저감대책을 강구함으로서 소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임

• 소음·진동원 대책

- 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음감쇠 효과는 더 클 것으로 판단됨)
- 차량의 속도 20㎞/hr로 제한
- 저소음·저진동 공사기계의 사용 및 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)
- 가능한 한 주간작업 실시(08:00~18:00)이나 공사차량의 급발진, 급정지, 공회전 금지 및 경적사용 억제
- 소음·진동의 영향예측을 통하여 제시된 저감대책으로 소음영향을 최소화하였으나, 부득이 공사시 기준을 초과하는 지역 및 주민들의 민원이 발생할 경우에는 별도의 저감대책을 수립할 계획임
- 공사 장비를 주거지역에서 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임

• 가설방음판넬 설치에 의한 저감

- 본 계획은 「소음·진동관리법 시행규칙」제21조제1항에 의한 "특정공사"에 해당되므로, 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표10에 따라 계획지구 경계지역에 높이 3m 이상의 가설방음판넬을 설치하여 공사시 공사장비 소음으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 가설방음판넬 설치위치도



15. 경관

1) 현 황

가) 점적경관

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

■ 점적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	공원	• 계남근린공원, 신트리공원, 갈산근린공원, 고척근린공원, 양천근린공원 등
	산림	• 갈산(갈산 근린공원), 매봉산
인공 경관요소	공공, 교육시설	• 양천구청, 양천경찰서, 양천문화회관, 계남초등학교, 목동고등학교, 봉영여자중학교 등
	교통시설	• 양천구청역, 신정네거리역 , 서울 경전철 목동선 예정역, 등

- 사업지구를 중심으로 서측 방향으로 계남근린공원이 도로를 사이로 연접하고 있고 신트리공원, 갈산근린공원, 고척근린공원 등 크고 작은 다수의 공원요소가 입지함
- 산림경관요소로는 사업지구 동측으로 갈산(약 76m), 서측으로 매봉산이 위치하고 있으나 낮은 높이 및 대상지와 멀리 떨어져 있어 주된 경관요소로는 작용하지 못함
- 공공시설로는 대상지 북동측 목동중심 상업지구에 양천구청 및 양천문화회관이 위치, 교육시설로는 사업대상지와 계남초등학교, 목동고등학교, 봉영여자중학교가 대상지와 연접하고 있음
- 교통시설로는 양천구청역/신정네거리역(2호선), 예정된 서울 경전철 목동선 예정역이 대상지 중심부, 북측으로 지나며 편리한 교통 이용환경이 조성되어 있음
- 이 중 계남근린공원 및 갈산근린공원 능선이 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서 선정한 조망명소로 사업 시행에 따른 경관의 변화 예측이 요구됨

계남근린공원	양천구청	양천구청역
		

나) 선적경관

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

■ 선적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	녹지축	• 매봉산 - 계남근린공원 - 갈산공원 - 안양천변 공원
	하천축	• 안양천
인공 경관요소	도로축	• 중앙로, 목동동로, 목동남로, 지하철 2호선, 서울 경전철 목동선

- 지역의 녹지축으로는 상위계획에서 녹지네트워크로 설정한 매봉산-계남근린공원-갈산공원-안양천변 공원으로 이어지는 축을 꼽을 수 있으나 건축물 등 인공시설로 인하여 실질적인 연계성은 부족한 실정임
- 하천축으로는 사업대상지 동측으로 안양천이 위치하나 거리적으로 이격되어 있어 안양천에서 조망 및 경관영향력은 미비할 것으로 예상됨
- 주요도로축으로는 구로구에서 양천구 진입도로인 중앙로, 목동지구택지개발사업 지구단위계획구역의 진입도로인 신정로-목동동로 등이 주요도로로 경관 변화가 예상됨

선유도공원	안양천	목동동로(목동중심지구)
		

다) 면적경관

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

■ 면적경관요소

유형구분		경관요소
자연 경관요소	산림	• 계남근린공원 구릉지
인공 경관요소	공공시설	• 신정차량기지사업소
	공동주택 단지	• 목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 - 목동 1~14단지 (주택재건축 예정)

- 사업대상지 서측으로 계남근린공원이 구릉지가 형태로 위치하며, 공원 내 유아숲체험원, 테니스장, 배드민턴장, 축구장 등 다양한 체육 및 체험시설 조성되어 있음
- 대상지와 연접한 계남근린공원 남측 구릉지형의 자연적 특성을 고려한 경관계획이 요구됨
- 목동지구 택지개발사업(목동1~14단지)는 2024년 현재 주택재건축 사업이 계획 중이거나 예정되어 있어 지역 경관의 양상이 크게 바뀔 것으로 예측됨
- 신정차량기지 사업소의 복합개발이 검토 중이므로, 유연하고 개방적인 계획 수립이 요구됨

계남근린공원	목동지구 택지개발사업 지구단위계획 (목동6단지 신속통합기획 안)	신정차량기지 사업소
		

2) 종합 분석

- 사업지구 동측과 북측으로 목동 1~14단지 등 다수의 공동주택 단지가 입지하고 있어 지역의 주된 경관 요소로 작용함
- 특히 대상지와 연접한 목동10,12단지와의 경관 영향 예측을 반영한 조화로운 경관 변화가 요구됨
- 상위계획인 「서울특별시 경관계획」에서는 계획대상지 서측에 위치한 계남근린공원 및 갈산근린공원 능선이 조망명소로 설정되어 있으나 대상지 주변으로 공동주택이 둘러싸여 있어 조망은 불가함
- 이에 따라 대상지와 인접하고 주요도로인 중앙로, 신정로-목동동로 등 대상지로 진입하는 주요 가로 경관에서 조망점을 선정하여 경관 변화를 예측 및 부정적인 경관이 도출될 경우 이를 최소화할 수 있는 해결방안을 모색할 필요가 있음

■ 종합분석도



2) 영향예측

- 본 계획은 계획대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 하는 계획으로 계획시행으로 인하여 배치계획 및 최고층수가 변화함에 따라 경관변화가 예상됨
- 최고층수가 15층에서 41층으로 변경될 것으로 확인되는 바, 사업시행으로 인하여 스카이라인이 높아질 것으로 예상됨
- 「개발사업 경관심의 관한 사항」에서 제시하고 있는 근경, 중경, 원경 기준 범위를 참조하여 아래의 표와 같이 8개소의 조망점을 선정하였으며, 사업 시행에 따른 경관의 변화가 클 것으로 예측되는 지점을 최종 조망점으로 선정하여 경관 시뮬레이션을 실시함

가) 경관시뮬레이션

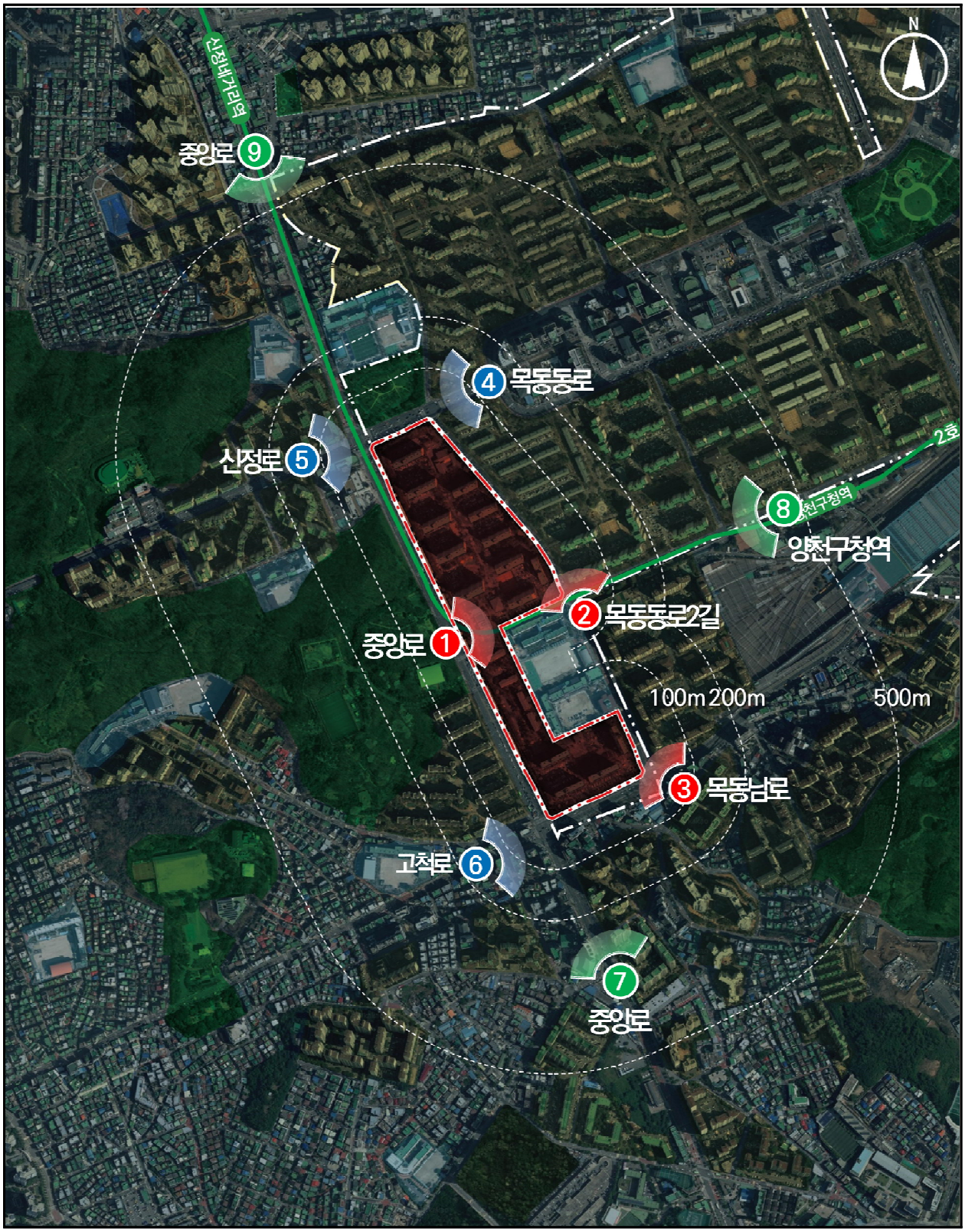
(1) 조망점 선정

- 조망점 선정은 대상지 주변의 주요 조망대상이 되는 안양천 등의 자연경관 요소에 대하여 조망이 가능한 지점을 선정하는 것으로 통경축 역할을 하는 도로지점과, 시야가 넓게 확보되어 전경으로서 조망이 가능한 지점을 선택
- 경관 분석시 조망거리별 영역 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 검토영역을 구분하여, 근경에서는 과업대상지의 여건을 바탕으로 경관구성요소의 파악이 가능한 지점을, 중경에서는 동선의 결절점 및 시각적 경관이 양호한 지점을, 원경은 주요산 및 도시 스카이라인 파악이 가능한 지점을 조망점 선정 대상으로 함

■ 조망점 선정

구 분		방향	거리	위치	선정이유	가시여부
근경	조망점 1	대상지 서측	약 22m	중앙로	주요진입로 삼거리	○
	조망점 2	대상지 동측	약 59m	목동동로 2길	교육시설 교차로	○
	조망점 3	대상지 남측	약 52m	목동남로	대상지 연접도로 및 주요 진입도로 교차로	○
중경	조망점 4	대상지 북동측	약 130m	목동동로	주요진입로 교차로	X
	조망점 5	대상지 서측	약 141m	신정로	주요진입로 교차로	○
	조망점 6	대상지 남서측	약 199m	고척로	주요진입로 교차로	○
원경	조망점 7	대상지 남측	약 337m	중앙로	주요진입로 교차로	○
	조망점 8	대상지 동측	약 446m	양천구청역	주요진입로 지하철역 출입구	○
	조망점 9	대상지 북서측	약 633m	중앙로	주요진입로 교차로	○

■ 조망점 위치도


N
신정네거리역
중앙로 9
목동동로 4
신정로 5
2호
8 양천구청역
양천구청역
목동동로2길 2
중앙로 1
100m 200m
500m
목동남로 3
고척로 6
7
중앙로

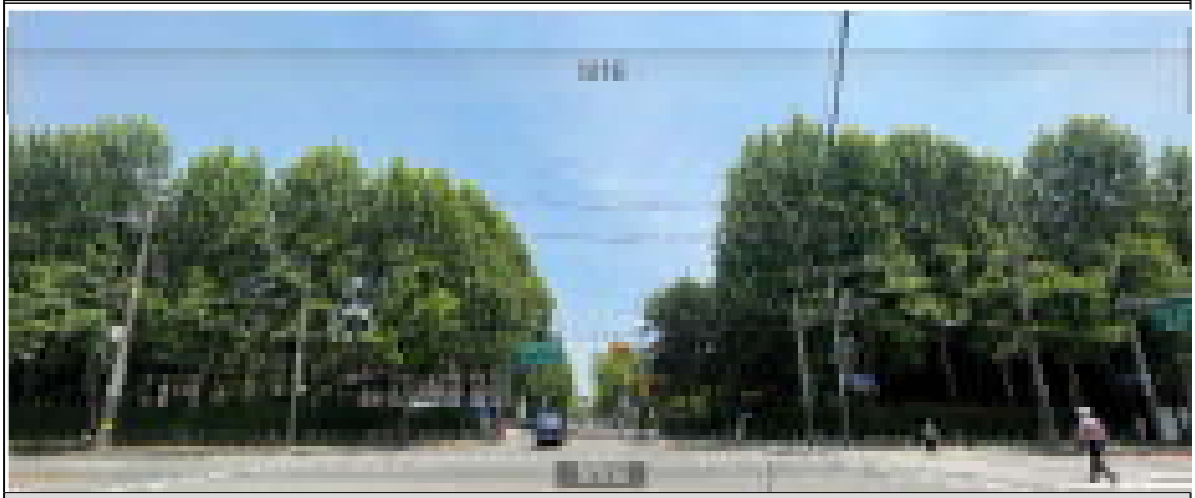
(2) 경관시뮬레이션 결과

(가) 조망점1

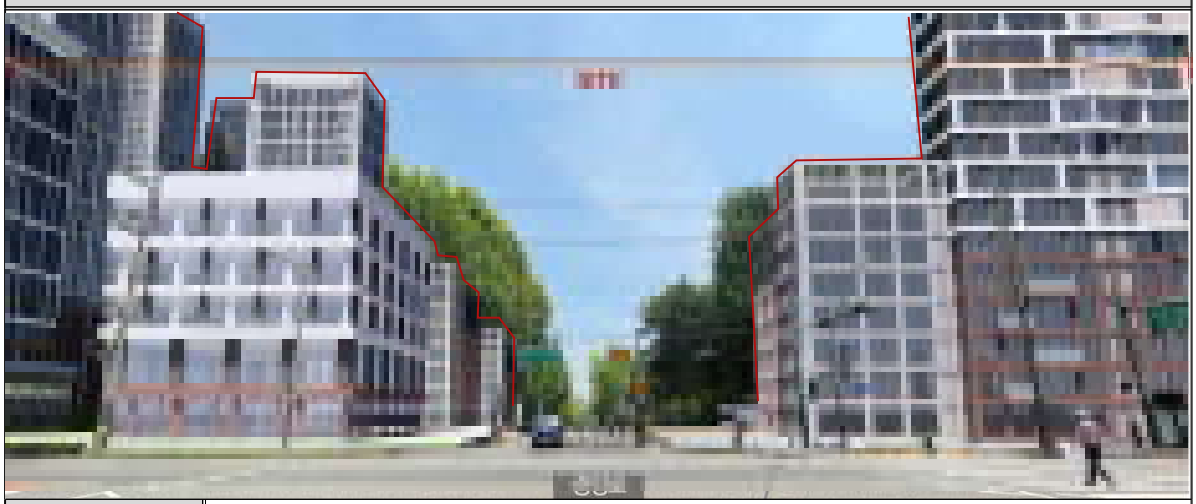
위치	중앙로
시거리 (이격 거리)	근경 (22m)
방위	대상지 서측
선정 이유	대상지 연접도로 및 주요 진입로 삼거리



사업시행 전

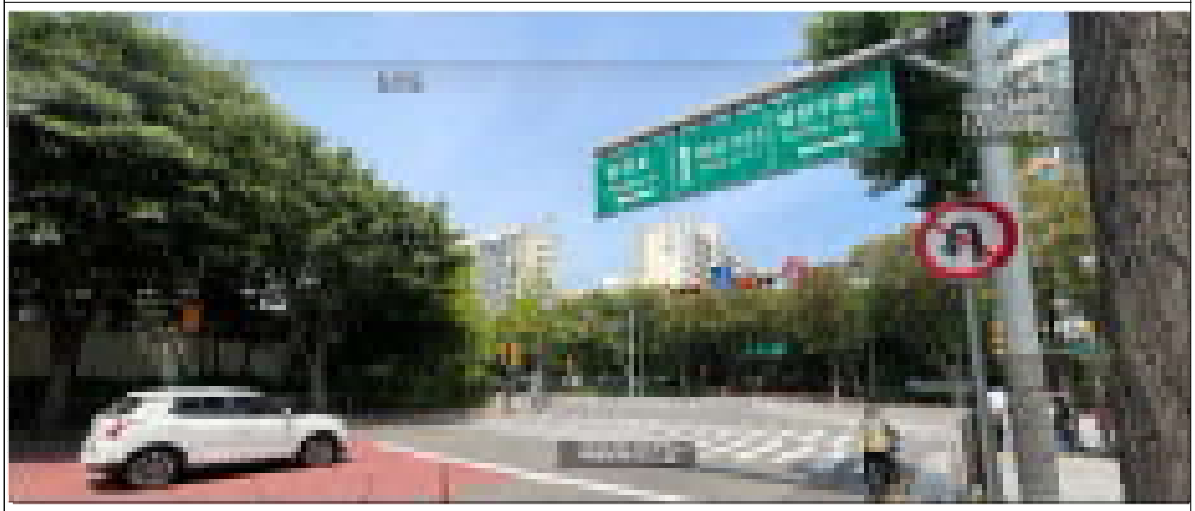


사업시행 후



조망 분석	• 도로변 저층 배치계획으로 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐

(나) 조망점2

위치	목동동로2길	
시거리 (이격 거리)	근경 (59m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지 연접도로 및 교육시설 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 도로변 저층 배치 및 입면 분절계획을 통한 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐	

(다) 조망점3

위치	목동남로
시거리 (이격 거리)	근경 (52m)
방위	대상지 남동측
선정 이유	대상지 연접도로 및 주요 진입도로 교차로



사업시행 전

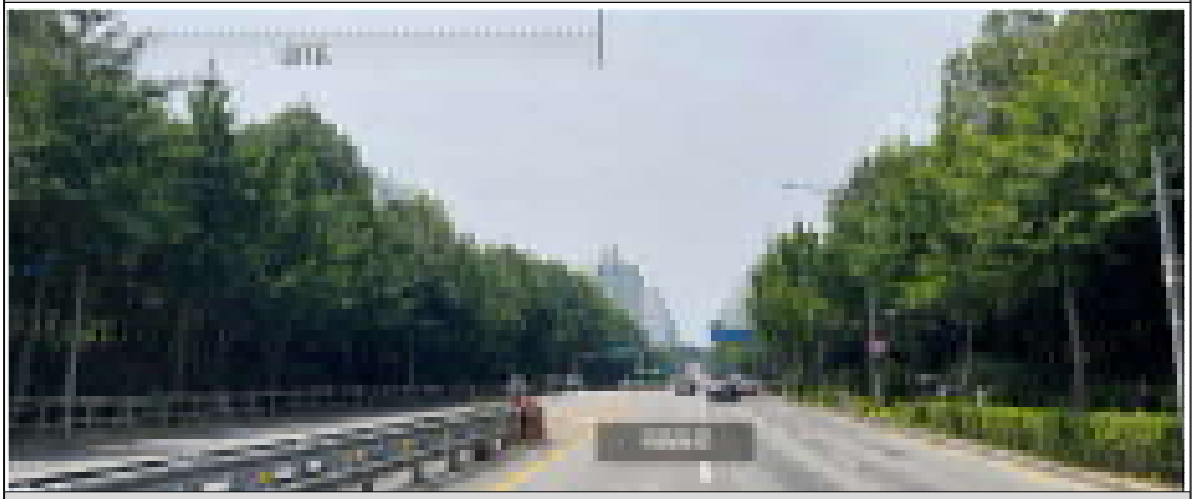
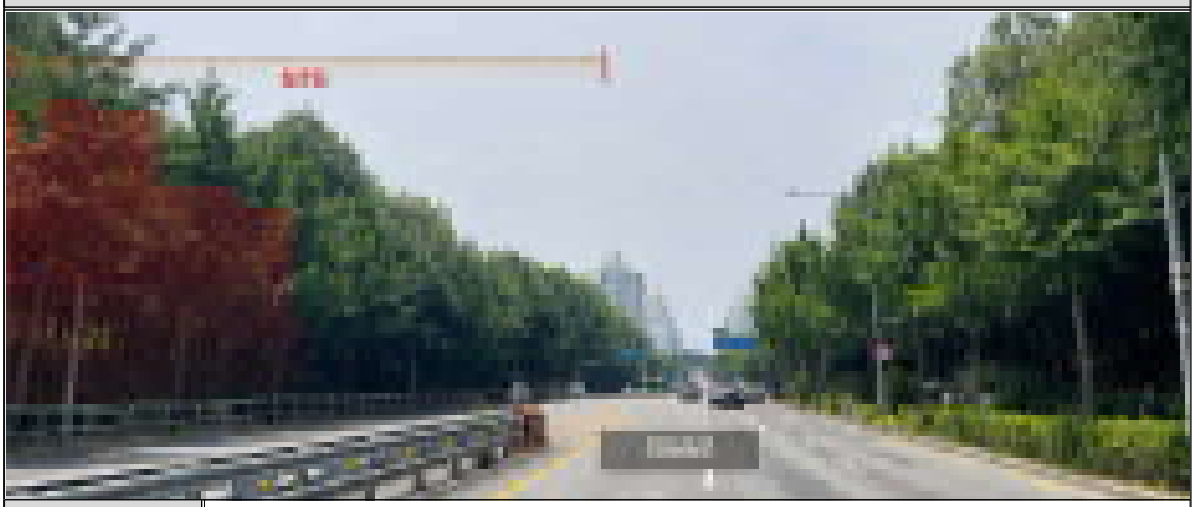


사업시행 후

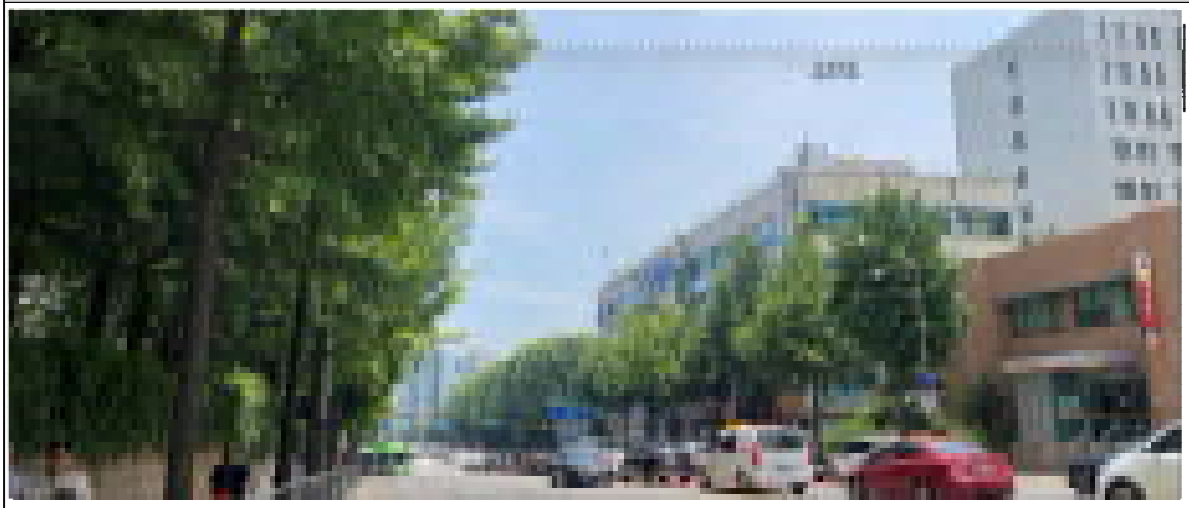


조망 분석	• 도로변 저층 배치 및 입면분절계획을 통한 개방감 및 위압감 감소 될 것으로 보여짐

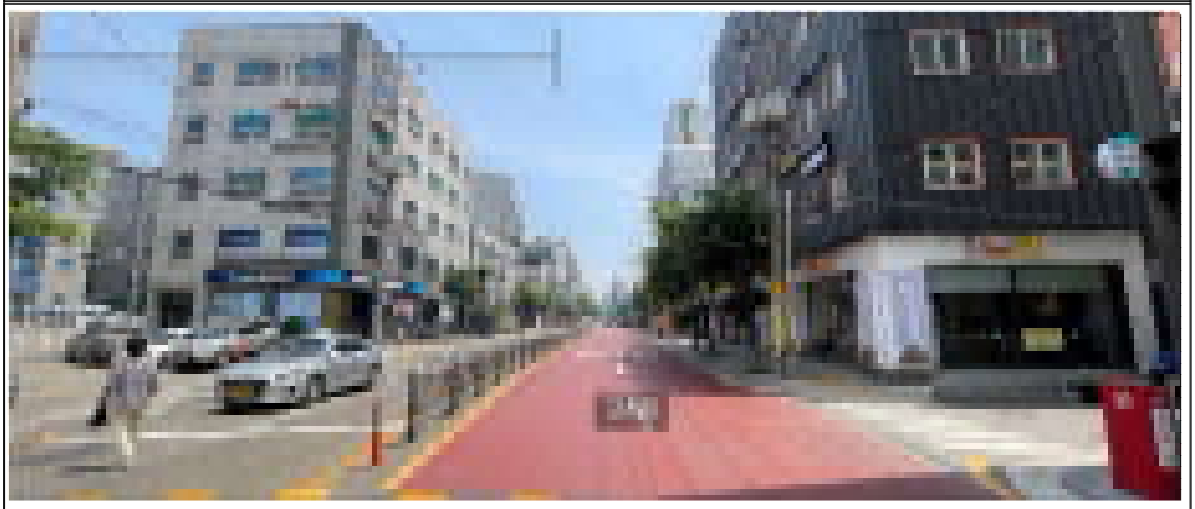
(라) 조망점4

위치	목동동로	
시거리 (이격 거리)	중경 (130m)	
방위	대상지 북동측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 목동중심 상업지구 입구	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 도로변 가로수에 의해 거의 차폐됨	

(마) 조망점5

위치	신정로	
시거리 (이격 거리)	중경 (141m)	
방위	대상지 서측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 도로변 가로수 및 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨	

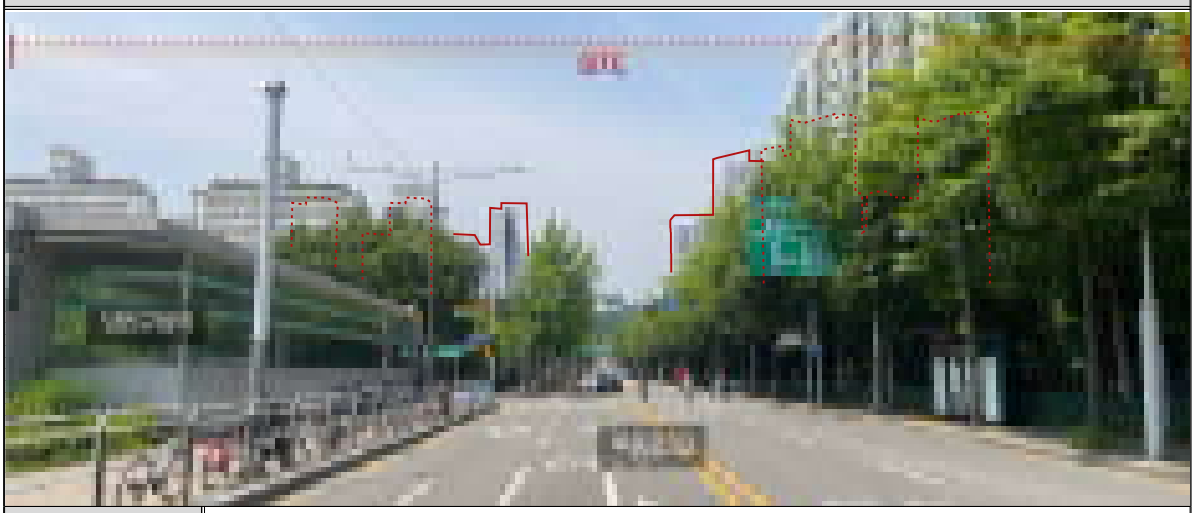
(바) 조망점6

위치	고척로	
시거리 (이격 거리)	중경 (199m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지 진입도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 상층부 일부 조망됨	

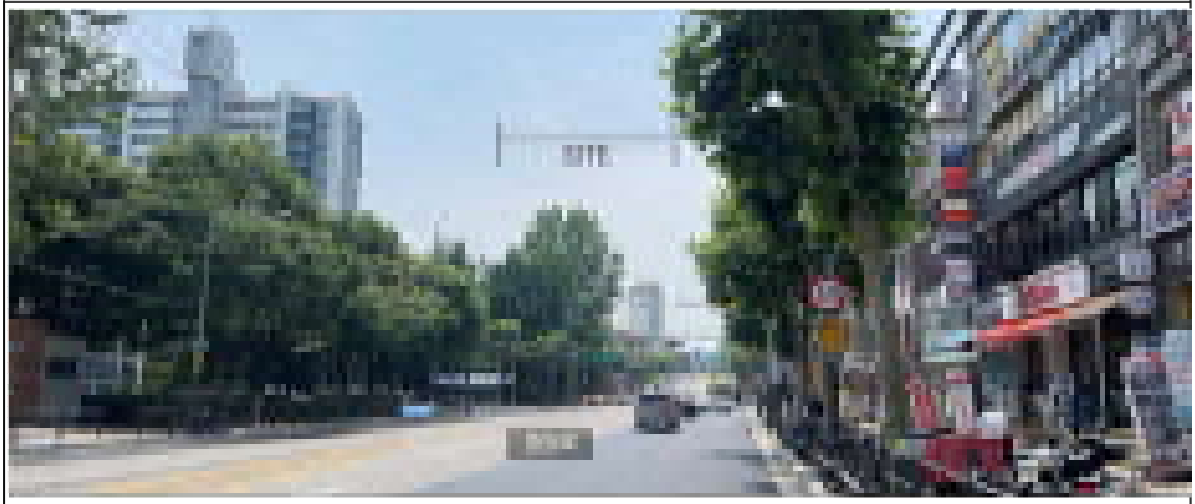
(사) 조망점7

위치	중앙로	
시거리 (이격 거리)	원경 (337m)	
방위	대상지 남측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 중앙로 도로변 건축물이 주로 조망되며 도로변 일정한 높이계획으로 조화로운 스카이라인이 형성될 것으로 보여짐	

(아) 조망점8

위치	양천구청역(목동로3길)	
시거리 (이격 거리)	원경 (446m)	
방위	대상지 동측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 지하철역 출입구	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 주변건축물에 의해 대부분 차폐되며 도로변으로 점차 낮아지는 높이계획으로 시각적 개방감확보됨	

(자) 조망점9

위치	중앙로	
시거리 (이격 거리)	원경 (633m)	
방위	대상지 북서측	
선정 이유	대상지로 진입하는 주요도로 및 교차로	
사업시행 전		
		
사업시행 후		
		
조망 분석	• 주변 건축물에 의해 대부분 차폐되며 대상 건축물 상층부 일부 조망됨	

3) 저감방안

가) 스카이라인

(1) 기본방향

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

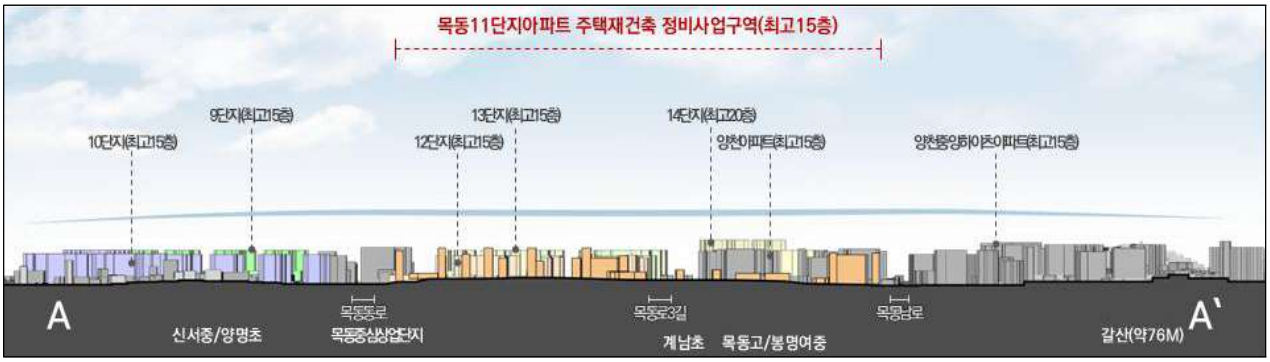
(2) 스카이라인 연출방향

- A-A’ 단면도, B-B’ 단면도 모두 공동주택이 이 지역의 주요 스카이라인을 형성하고 있으며, 현재는 계획대상지 내 건축물이 주변 건축물과 비슷한 높이를 이루고 있으나, 사업 시행 후 스카이라인 변화가 있을 것으로 예상됨
- 서측에서 바라본 A-A` 스카이라인은 목동지구 전면부에 위치한 본 구역은 배후 13·14단지를 배경으로, 부지의 입지적 특성에 부합하는 조화롭고 낮은 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨
- 동측에서 예측한 B-B' 스카이라인은 목동 11구역을 시작으로 12·14단지에 이르는 스카이라인은 점진적이고 균형감 있게 연속성을 가지며, 안정적인 도시 경관을 제공할 것으로 예상됨

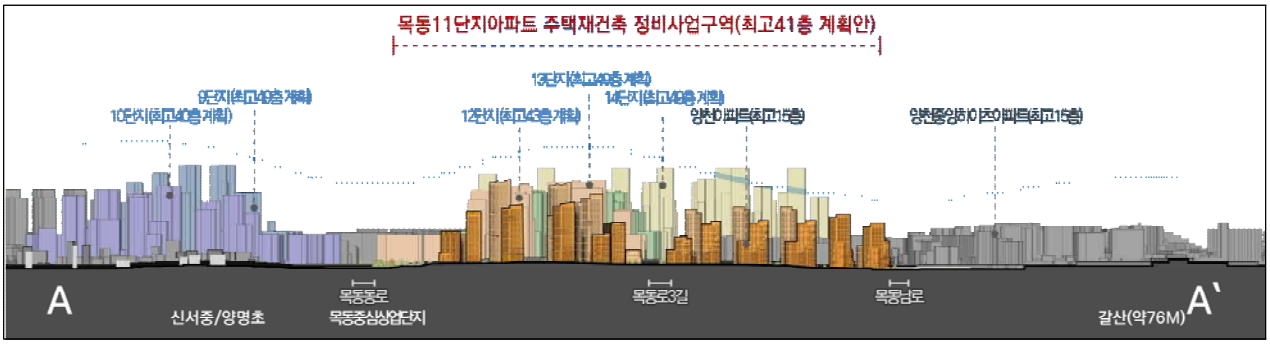
■ 스카이라인 단면 설정도



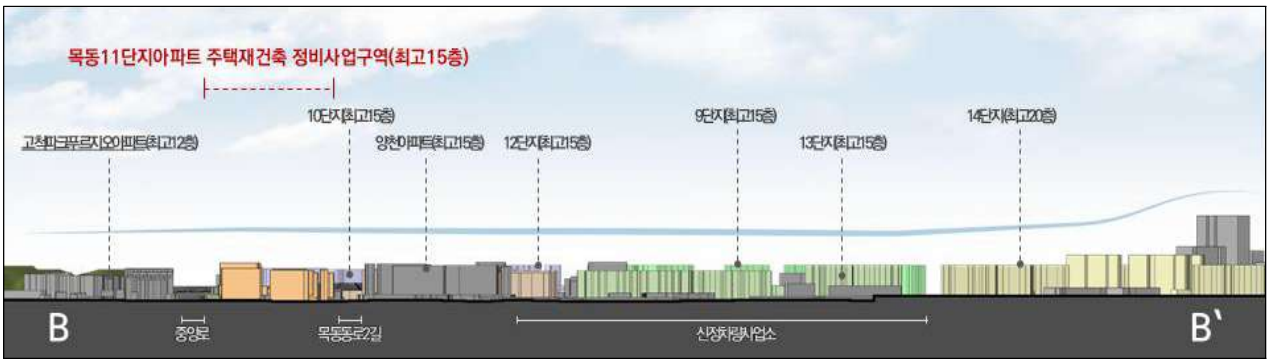
■ A-A' 스카이라인(사업 전)



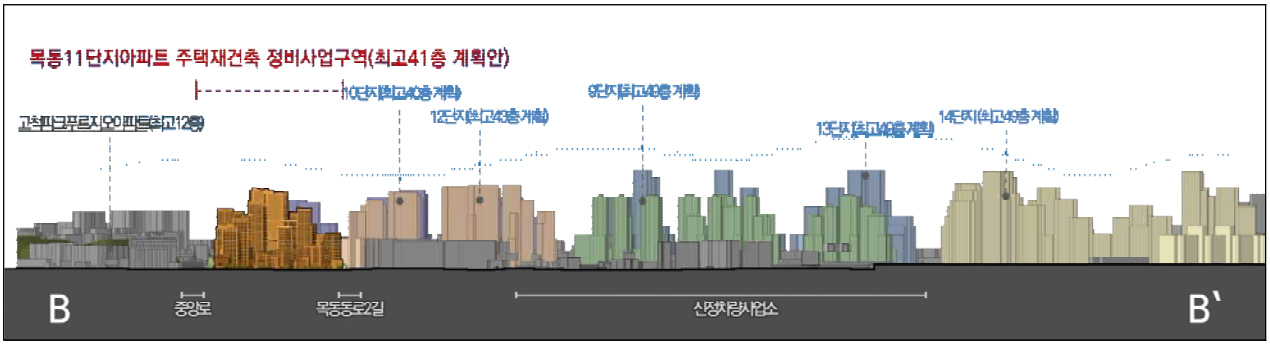
■ A-A' 스카이라인(사업 후)



■ B-B' 스카이라인(사업 전)



■ B-B' 스카이라인(사업 후)



나) 건축물 경관

- 상위계획인 「서울시 기본경관계획 – 건축물 가이드라인」을 준용함

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



통경축 확보



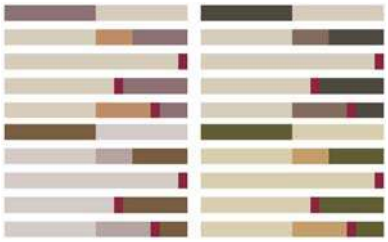
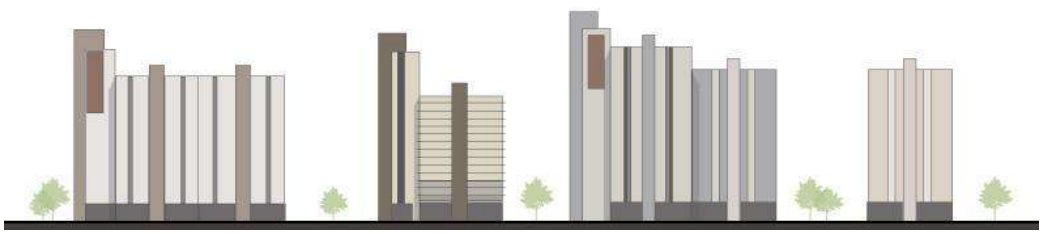
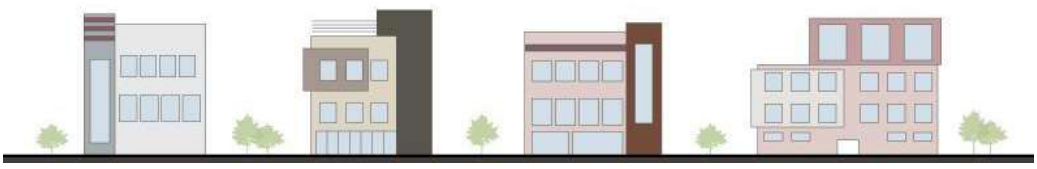
저광택 창호프레임 사용



투시형 담장 설치

다) 색채 경관

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

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">상위계획</td><td colspan="2">• 중 · 저채도 색채로 안정감을 유도하고 인접지역 색채계획과의 조화를 우선
• 혼란스러운 도시 이미지가 연출되지 않도록 과도한 색채사용은 지양
• 동일조화, 유사조화, 무채색 조화 등 배색조화를 고려하고 참고 배색 사용 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>주거지 지향 색채 - 은은한/고상한</td><td>서울시 주거지 참고배색 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택</td><td colspan="2">• 주거지역의 경우 편안하고 차분한 공간으로 상징색 사용 지양
• 단지 내의 건물은 유사한 색채 배색을 적용하여 일체감을 부여하고, 규모 및 형태의 특성에 따라 tone(색조)의 변화감을 통해 부드러운 다양성 연출
• 전체적인 외벽색은 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 중 · 고명도의 색상을 적용하고, 저층부 색상의 명도를 낮추어 안정감을 부여
• 옥탑부는 외벽색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 안정감 있는 이미지를 연출하며 강조색은 외벽 일부, 주출입구 등의 작은 면적(10% 내외)에 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">공동주택 색채 예시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">근린생활시설</td><td colspan="2">• 차양이나 배너, 옥외광고물 등이 다양하게 설치되므로 이러한 것들을 수용하며 화사하고 산뜻한 분위기 조성을 위해 외벽색은 밝은 톤의 중 · 고명도의 색상 적용
• 주변 환경과의 이질감 완화를 위해 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 특색 있고 활기찬 이미지 연출을 위해 외벽 일부 또는 주출입구 등(10% 내외)에 서울시 상징색 도입
• 지붕색(옥탑부)은 명도 · 채도의 차이를 통한 동일 · 유사색 대비를 적용하여 건축물의 조형적 특성을 부각</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설 색채 예시</td></tr>
</table>

라) 오픈스페이스 경관

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

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


주접근로는 평탄하게 계획


자연재료 사용


계절감이 느껴지는 식재

마) 옥외광고물 경관

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

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

바) 가로 경관

- 상위계획인 「서울도시디자인가이드라인 - 공공공간/공공시설물」을 준용함

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

사) 야간 경관

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

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



조화로운 조명



공간의 특성을 고려한 조명



간접조명 방식

16. 휴식 및 여가공간

1) 현 황

가) 문화공간

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구에는 총 23개소의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

■ 문화공간 (단위 : 개소)

구 분	합계	공연시설								문화보급 전수시설			
		소계	공연장					영화관		소계	문화원	국악원	전수회관
			운영주체별		규모별								
			공공 공연장	민간 공연장	종합 공연장	일반 공연장	소공 연장	개소수	스크린수				
2023	23	8	4	2	-	3	3	2	17	1	1	-	-

구 분	전시시설			지역문화복지 시설				
	소계	박물관	미술관	소계	문예회관	종합 복지회관	구민(다목적) 체육시설	청소년 회관
2023	-	-	-	14	1	5	4	4

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

나) 공원

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구 내에는 공원 121개소의 공원이 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 공원현황 (단위 : 개소, 천㎡)

구 분	합계	도시공원													
		도시자연 공원구역		도시계획시설											
				근린공원		어린이공원		소공원		묘지공원		문화공원		체육공원	
				개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2023	121(1)	(1)	837.3	18	1,389.1	74	129.1	9	25.5	-	-	2	246.3	-	-

구 분	도시공원								기타공원	
	도시계획시설									
	역사공원		수변공원		생태공원		가로공원			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	18	422.6

※ 주) 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
자료) 통계연보, 2024, 양천구

다) 체육시설 및 청소년 수련시설

- 계획대상지가 위치한 서울특별시 양천구의 체육시설을 조사한 결과, 체육시설은 총 586개소가 위치하고 있으며, 청소년 수련시설 4개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 체육시설 현황 (단위 : 개소)

합계	공공체육시설(2023)										
	소계	육상 경기장	축구장	야구장	테니스장	간이 운동장	구기 체육관	생활 체육관	게이트볼 장	수영장	롤러스케 이트장
586	162	1	3	3	1	128	2	5	1	7	2

공공체육시설(2023)				신고체육시설(2023)									
국궁장	골프 연습장	빙상장	기타	소계	빙상장	종합체 육시설	수영장	체육 도장	골프 연습장	체력 단련장	당구장	체육 교습업	인공 암벽장
1	2	1	5	424	4	3	13	54	89	141	90	29	1

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

■ 청소년수련시설 현황 (단위 : 개소)

청소년수련시설													
합계		수련관		문화의집		수련원		야영장		유스호스텔		특화시설	
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
4	23,663	1	5,744	1	1,580	-	-	-	-	-	-	2	16,339

※ 자료) 통계연보, 2024, 양천구

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동신시가지 11단지아파트 재건축 정비계획으로 계획대상지 내 공개공지 및 녹지면적을 최대한 조성하여 휴식공간 확보
- 계획대상지 내 공개공지 설치를 통해 가로변 오픈스페이스를 확보하고 지역주민들의 커뮤니티 공간 활용이 가능하도록 함
- 계획대상지 건물 주변으로 녹지공간을 확보하여 지역적, 문화적 특성을 고려한 조형요소와 자연스러운 녹색공간 조성으로 서정적 커뮤니티 공간연출

17. 일조

1) 현 황

- 서울기상대의 10년간(2013~2022년) 기상자료를 조사한 결과 연간 총 일조시간은 2,485.1hr이며 계절별로는 봄(726.2hr), 가을(649.1hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.4hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사됨

■ 월별 및 계절별 일조시간

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간(hr)	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	223.8	174.5	193.0	189.9	2,485.1
	726.2			552.4			649.1			557.4			

※ 자료) 기상연보 2022, 기상청

- 계획대상지는 현재 공동주택 및 근린생활시설이 위치하며. 계획대상지 주변지역에는 주거시설, 공원 및 상업시설 등이 혼재되어 위치함

■ 계획대상지 및 주변지역 현황



2) 영향예측 및 저감방안

건축법
• 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(**일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다**)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조효과 등 여러 효과 중 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거지들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함
- 일조권 침해여부 판단은「건축법 시행령」제86조 3항 2호에 의거하여 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일 기준 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보하도록 법적으로 의무화 하고 있음
- 또한,「아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우, 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다」는 '96년 3월 일조권 분쟁 사건(서울고법 1996년 3월 29일, 사건번호 94나11806) 일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결'의 판례가 사용됨

■ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령)

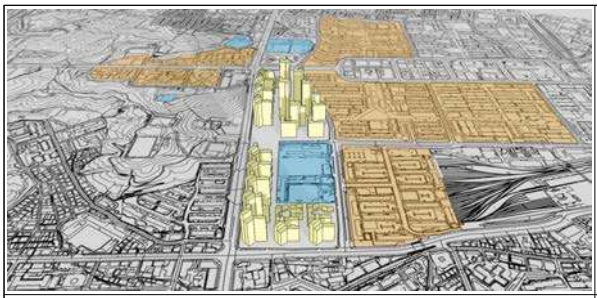
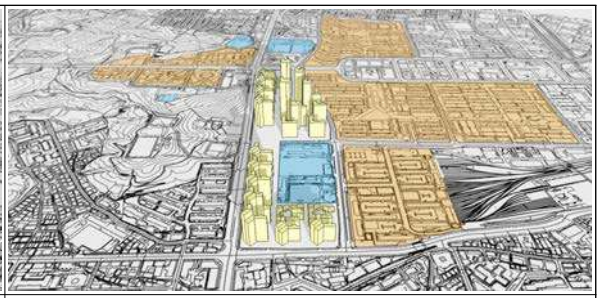
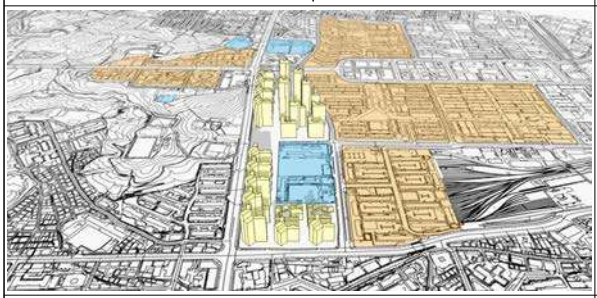
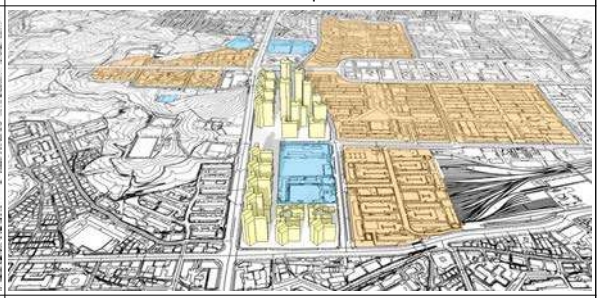
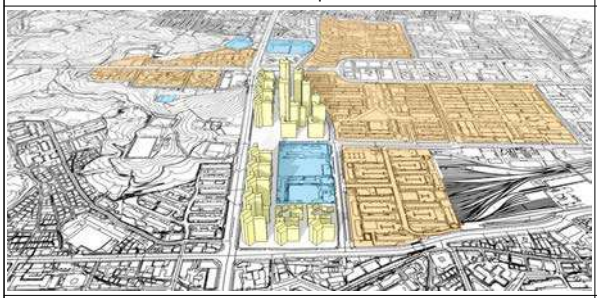
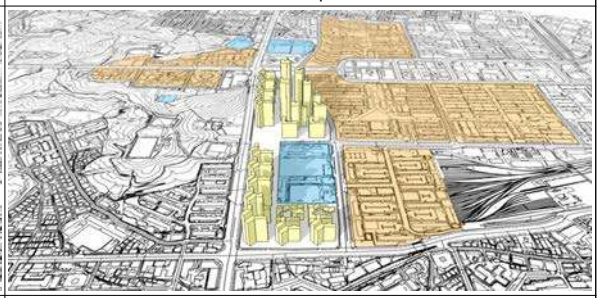
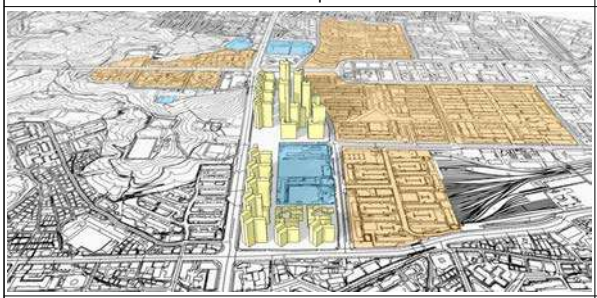
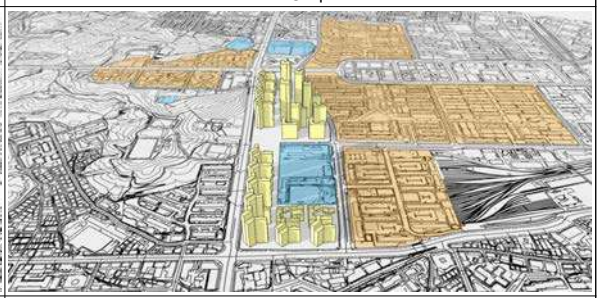
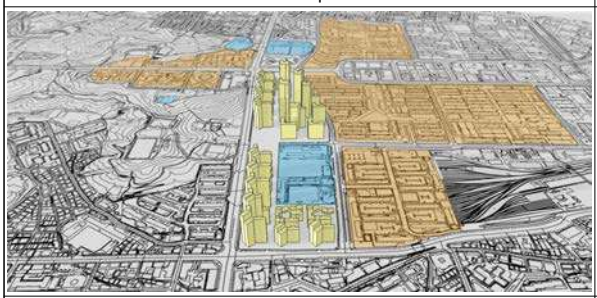
「건축법 시행령」 제 86조 3항 2호(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

■ 일조권 판례기준

서울고등법원 1996.03.29. 94나11806
〈경인지역에서 손해배상책임이 성립되기 위한 일조침해 정도〉 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보 되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 수인한도 범위 내이다.

- 계획대상지는 현재 5~12층의 공동주택 및 근린생활시설 건축물이 입지해 있음
- 계획대상지 주변으로 위치하는 학교 및 주거지역 모두 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 4시간 이상 일조시간이 확보되어 수인한도를 만족하는 것으로 예측됨

■ 동지일 일영전개도

	
8시	9시
	
10시	11시
	
12시	13시
	
14시	15시
	
16시	-

18. 보행 친화공간

1) 현황

- 본 계획대상지는 서울특별시 양천구 신정동 325 일대로 현재 목동신시가지 11단지아파트가 위치함
- 계획대상지 주 진출입 길은 목동로3길이며, 주변은 주로 주거시설 및 상업시설이 입지하고 있으고 각 출입구 주변으로 버스정류장이 있어 보행에 접근성이 좋음

2) 영향예측 및 저감방안

- 본 계획은 목동11단지 주택재건축 정비계획으로, 공공보행통로(목동로3길) 신설을 통한 동서간 보행연계성을 확보하도록 계획하였으므로 보행 친화공간에 대한 영향은 없을 것으로 판단됨

■ 계획대상지 보행로 계획



기관(부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
	○「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」[물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 물순환 시민위원회의 자문을 받아야 하며, 개별 사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 물순환 정책과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 운영) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.	○ 향후 건축 시 관련 규정에 따라 빗물관리시설설치가 필요한 경우 사업 인허가 전 자치구 물순환 주관부서 및 서울시 수변감성도시과와 사전협의토록 하겠음	향후 반영
수변감성도시과	〈 물재이용 〉 ○ 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 ○ 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조제1항 및「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함	○ 향후 사업시행 시 관련 규정에 해당하는 경우 빗물이용시설 및 중수도를 설치하고 구청장에게 신고토록 하겠음	향후 반영
물재생계획과	〈 하수관로 분야 〉 - 하수계획팀 담당 박주형 ☏2133-3786 ○ 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것	○ 향후 사업대상지 주변 공공하수관로개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하겠으며, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요 시 이설계획을 수립하여 양천구 하수도 관리부서와 협의토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
물재생 계획과	○ 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2040 하수도 정비 기본계획(2024, 서울시)」등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495 (2022.12.29))」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	○ 향후 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비 관련 사항은 관련 기준 및 계획을 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리토록 하겠음	향후 반영
	○ 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	○ 향후 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청에 신고하고 준공검사 절차를 이행토록 하겠음	향후 반영
	○ 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	○ 향후 사업지 주변 공공하수도를 신설·폐지할 경우 인허가 절차를 이행하겠으며, 공사완료 후 관련 법에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물을 인계토록 하겠음	향후 반영
	○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도 전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	○ 향후 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도는 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도 전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제토록 하겠음	향후 반영
	○ 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것.	○ 향후 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부토록 하겠음	향후 반영
	〈 하수악취 분야 〉 - 하수악취저감팀 담당 최영진 ☏2133-3858 ○ 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	○ 향후 개인하수처리시설 설치 시 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재토록 하겠음	향후 반영
	○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	○ 향후 200인조 이상 강제배출 정화조 설치 시 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치토록 하겠음	향후 반영
	○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023. 6. 환경부, 48~49p)」 에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	○ 향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치 시 관련 기준에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치토록 하겠음	향후 반영
	○ 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정배관 설치(3인치 스테인리스).	○ 향후 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 권고사항을 적극 반영토록 하겠음	향후 반영

기관(부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
조경과	〈 공원 · 녹지 의무면적 확보 〉 ○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등)에 따라 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 규정하고 있으니, "기조성 완료 공원·녹지 면적+개발규모에 따른 의무확보 공원·녹지면적"으로 공원·녹지 확보 계획 검토 필요 **계획된 공원·녹지면적 21,211.3㎡(16.4%)으로 1,000호 이상의 주택개발사업 기준 면적에는 충족하나, 구역내 기조성된 공원·녹지 면적 21,211.3㎡을 감안시 실질 확보면적은 0㎡임**	○ 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 하나, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 토지이용 증진을 위해 필요한 경우 등 예외 규정을 적용하여, ○ 인접 공원시설 현황, 지역 필요시설 및 토지이용 효율성 증대를 위해 공원·녹지면적을 일부 조정하여 계획하였음 ▶ 계획 공원·녹지 면적 : 19,511.3㎡ ※ 기존 공원·녹지 면적 : 21,211.3㎡	반영
	〈 대지안의 조경 〉 ○ 대지안의 조경, 녹지 등 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획 수립 후 협의 진행 필요	○ 대지안의 조경, 녹지 등 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획 수립 후 협의하겠으며,	향후 반영
	○ 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요 ※ 필요시 해당 자치구(양천구 공원녹지과)와 사전협의하여 추진	○ 사업시행 시 임상이 양호한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목은 최대한 관내 재활용 및 기증 계획을 수립하겠음	향후 반영
	○ 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	○ 수목식재 시 상록관목·낙엽관목 등 다양한 수종을 검토·반영하여 녹지량을 확충하고 쾌적한 환경을 조성하겠음.	향후 반영
	○ 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요(붙임 「서울시 미세먼지 저감 권장수종」 참조)	○ 도로변 식재구역에는 미세먼지 저감 효과가 있는 수종을 적용하도록 「서울시 미세먼지 저감 권장수종」을 참조하여 계획하겠음.	향후 반영
	○ 향후 관련절차 이행 시(사업시행인가 등) 협의 필요	○ 향후 사업시행인가 등 관련 절차 이행 단계에서 해당 사항을 관계 기관과 협의하여 최종 반영하겠음.	향후 반영
	〈 가 로 수 〉 ○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 (도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률 제12조제5항)	○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 구간에 대해서는 『도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률』 제12조제5항에 따라 가로수 조성 공간을 확보하고, 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하겠음.	향후 반영
	○ 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 양천구(공원녹지과)와 협의하여 '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의 필요	○ 해당 계획은 양천구(공원녹지과)와 협의 후, '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회' 심의를 거쳐 반영하겠음	
기후환경정책과	〈 온실가스 〉 ○ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것	○ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
기후 환경 정책과	○ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	○ 향후 사업 시행 시 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하겠음	향후 반영
	○ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지 건축물 인증이 가능한지 검토할 것	○ 향후 건축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수토록 하겠으며, 에너지효율등급 인증 등 제로에너지건축물 인증 적용을 검토하겠음	향후 반영
	○ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것	○ 향후 사업 시행 시 관련 규정에 따라 친환경 자동차 충전시설 및 전용주차구역을 설치토록 하겠음	향후 반영
	○ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것	○ 향후 사업 시행 시 신재생에너지 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토하겠음	향후 반영
	○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변공간, 보행 공간 조성을 검토할 것	○ 향후 사업 시행 시 바람길, 물길 등을 고려한 녹지 공간, 수변공간, 보행 공간 조성을 검토하겠음	향후 반영
	○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	○ 향후 사업 시행 시 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난 예방 방안을 검토하겠음	향후 반영
대기 정책과	〈 대기질·미세먼지 〉 ○ 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. 1. 친환경 건설기계 사용(Euro5, Tier3 이상) 및 공회전 자제 2. 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 주의보 및 경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치 3. 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 4. 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	○ 사업 시행 시 친환경 건설기계 사용, 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치, 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치, 미세먼지 계절관리제(12월 ~ 3월) 기간 동안의 공사 시 저감대책을 수립 반영, 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용 등 사항을 준수하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
녹색 에너지 과	〈 신재생에너지 〉 ○ 건물 신축시 '서울시 녹색건축물 설계기준'을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량, 설비 설계기준 등 적용. 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 '신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침'(한국에너지공단)에 따름 - 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치	○ 향후 사업시행 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지를 적용토록 하겠음 ○ 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열수열로 설치토록 하겠음	향후 반영
	○ 연료전지 설치 시에는 생산하는 전기와 열(온수)은 건물 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	○ 향후 사업시행 시 연료전지 설치 시에는 생산하는 전기와 열(온수)은 건물 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영하겠음	향후 반영
	○ 신축 건축물 운영 시 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	○ 향후 사업시행 시 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계토록 하겠음	향후 반영

■ 양천구

기관(부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시계획과	〈 공통사항 〉 ○ 교통영향평가 의결 내용에 따라 내·외부 교통개선대책(입체화시설, 교량신설)에 소요되는 비용에 대하여 대규모 단지개발로 '교통문제를 유발하는 자'인 각 사업단지별(목동아파트 14개 단지) 사업시행자간 이행분담률 협의 및 시설별 관리방안에 대하여 면밀히 검토하기 바람	○ 내·외부 교통개선대책에 소요되는 비용은단지별 재건축 진행 상황을 고려하여 정비구역 지정 이후 사업단지별 이행분담률 및 시설별 관리방안을 협의토록 하겠음	반영
	○ 용도지역, 획지면적 변경 계획에 대한 타당성 제시 필요	○ 용도지역은 대상지 내 기존 경관녹지 및 어린이공원의 폐지 및 공공청사 확보 등에 따라 용도지역이 변경된 사항임 ○ 또한, 금회 정비기반시설 면적 축소에 따라 획지 면적이 증가한 사항이며 축소된 정비기반시설 면적은 도시 저소득 주민의 주거안정을 위한 획지 내 공공주택 기부채납으로 대체하였음 ▶ [정비기반시설 등 면적] - 지구단위계획 : 30,263.4㎡ → 공람(안): 26,333.1㎡ 감) 3,930.3㎡ ▶ 서울시 공동주택과 협의의견('24.09.25.) - 공원·녹지 법적 의무면적으로 계획 - 공공시설 용지를 필요한으로 계획하고, 주택용지를 최대한으로 계획하여 주택 공급 최대화 ▶ [공원·녹지 면적] - 지구단위계획 : 25,094.6㎡ → 상정(안) : 19,511.3㎡ ※ 공원·녹지 의무면적 : 2,679세대×3㎡= 8,037.0㎡ ※ 공공주택 기부채납 면적 : 3,596.6㎡ (연면적 11,750.55㎡, 75세대)	반영
	○ 허용용적률 인센티브 적용 항목이 지구단위계획 내용에 따라 이행되어야 하므로, 인센티브 항목과 인센티브량에 대한 적용방안 검토 필요	○ 허용용적률 인센티브 적용 항목과 인센티브량 적용 방안을 제시하였음 ▶ 허용용적률 인센티브 사항 : 공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 돌봄시설5%, 방재안전 5%	반영
	〈 기반시설 〉 ○ 기반시설 관련 지구단위계획 지침 내용이 변경됨에 따라 위치의 적정성, 면적 변경 요인 등 계획 변경 타당성 제시 및 관련부서 협의 필요함	○ 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)' 내 특별계획구역11 계획지침에 따라 정비기반시설을 계획하되, 세대당 공원녹지 의무면적 확보 및 도시 저소득 주민의 주거안정을 위한 공공주택 공급에 따라 토지이용계획을 일부 조정하였으며, ○ 사회복지시설은 기존 시설 접근성을 고려하여 기존 위치와 인접하여 계획하고, 서울시 공공시설 수요조사를 고려하여 공공청사를 계획하였음	반영

기관(부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시계획과	○ 지구단위계획구역 통합 경관녹지계획을 고려하여 경관녹지 해제에 따른 타당성 검토 필요	○ 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)' 내 특별계획구역11 계획지침에 따라 경관녹지 폐지 및 11단지 근린공원으로 면적 편입하였음	반영
	○ 도시계획시설(사회복지시설) 결정시 최고높이 지정 필요	○ 사회복지시설에 대해서는 향후 증축 여부 등을 고려 별도의 최고높이를 지정하지 않았으며, 향후 설치 시 관련 법령을 준수하겠음	향후 반영
	○ 학교와 접한 저층동 규모 및 배치 적정성 검토 필요	○ 학교 일조 등에 따른 건축배치 한계를 고려 획지2의 공원시설 위치를 학교 남측으로 조정하여 계획하였음	반영
	〈 건축물의 용도·밀도 〉 ○ 층수 완화 계획(안)에 대하여 세부개발계획 수립시 해당 위원회에서 인정하는 경우 완화할 수 있음	○ 다채롭고 매력적인 도시경관 창출 및 열린단지 조성을 위해 최고층수 계획을 변경(35층 이하→41층 이하)하였으며, 향후 위원회 심의를 통하여 완화토록 하겠음	반영
	○ 저층 배치구간, 중저층 배치구간 및 커뮤니티활성화 용도 배치구간 계획 변경 타당성 및 인접 사업지 연계성 검토 제시 필요	○ 저층·중저층배치구간 및 커뮤니티활성화용도 배치구간은 기정 지구단위계획을 준수하여 계획하였음	반영
	○ 근린생활시설, 커뮤니티활성화 기능 활성화를 위한 위치, 규모 적정성 검토 필요	○ 근린생활시설, 커뮤니티활성화 기능 활성화를 위해 기정 지구단위계획상의 커뮤니티활성화용도 배치구간을 준수하였음	반영
도로과	〈 도로분야 〉 ○ (지하 굴착) 사업부지의 최대굴착깊이가 아래 조건을 만족할 때 해당되는 지하안전평가 수행 → 최대굴착깊이가 10미터 이상 20m 미만일 경우 소규모 지하안전평가 실시 → 최대굴착깊이가 20미터 이상일 경우 지하안전평가 및 착공 후 지하안전조사 실시 ※「지하안전관리에 관한 특별법」제14조~제20조, 제23조, 동법 시행령 제13조, 동법 시행령 제23조 참고	○ 향후 사업시행 시 사업부지 최대굴착깊이가 상기 조건에 해당할 경우 지하안전평가를 수행토록 하겠음	향후 반영
	○ (도로 신설 및 확폭) 도로 확폭 시 측구(B=45cm) 및 보차도경계석(자연석화강석) 재설치 하고, 착공 전 우리 구 도로과(☎2620-3629)와 사전 협의	○ 향후 도로 확폭시 측구 및 보차도경계석을 재설치 하고, 착공 전 양천구 도로과와 사전 협의토록 하겠음	향후 반영
	○ (보도 설치) 사업부지 내·외 보도 설치 시 『서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0』에 따라 시공하고 착공 전 우리 구 도로과(☎2620-3629)와 사전 협의	○ 향후 사업부지 내·외 보도설치 시 관련 매뉴얼에 따라 시공하고 양천구 도로과와 사전 협의토록 하겠음	향후 반영
	○ (보도 유지관리) 대상지 내 건축한계선으로 후퇴하여 전면공지 구간에 대한 보도 설치 시『서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼 2.0』에 따라 시공하도록 하며, 공공보도 구간과 단차가 없도록 조성하고, 준공 후 사업시행자가 유지관리 시행	○ 향후 사업시행 시 건축한계선으로 후퇴한 전면공지 구간의 보도 설치 시 관련 매뉴얼에 따라 시공토록 하며 공공 보도 구간과 단차가 없도록 조성하고, 준공 후 유지관리하겠음	향후 반영

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>〈 공통분야 〉
○ 도로 및 조명분야 일반승인조건 준수</td><td>○ 향후 공사 시 도로 및 조명분야 일반승인조건을 준수토록 하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 공사로 인한 도로 및 도로시설물 파손 시 원인자 복구 시행</td><td>○ 향후 공사로 인한 도로시설물 파손 시 원인자가 복구토록 하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
<tr><td>스마트
정보과</td><td>○ 목동11단지 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역 사업지에는 양천구 자가정보통신망 광케이블 및 방범 CCTV, 공공 WIFI 등이 설치되어 있습니다.
○ 사업시행시 시설물에 대한 철거 및 이설, 광대역자가정보통신망 광케이블 포설 등의 제반비용에 대해 원인자(조합)가 부담함을 원칙으로 하며, 향후 사업추진 시 관련 공사 제반사항을 스마트정보과와 협의 후 진행하시기 바랍니다.</td><td>○ 향후 사업추진 시 양천구 부동산정보과와 사전 협의토록 하며, 자가정보통신망 광케이블 및 방범 CCTV, 공공 WIFI 등 시설물에 대한 철거 및 이설 시 원인자가 복구토록 하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
<tr><td>보육
정책과</td><td>[주민공동시설(어린이집 시설) 설치관련]
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">필수 주민공동시설 면적기준
(서울시 주택조례)</th><th colspan="2">정비계획(안)</th><th rowspan="2">검토의견</th></tr>
<tr><th>개소수</th><th>연면적</th></tr>
<tr><td rowspan="2">11단지</td><td rowspan="2">2,595
세대</td><td rowspan="2">844㎡
[=725㎡+
(595세대×0.2㎡)]</td><td>1개소</td><td>725㎡</td><td rowspan="3">적정</td></tr>
<tr><td>1개소</td><td>350㎡</td></tr>
<tr><td>계</td><td>2,595
세대</td><td></td><td>총2개소</td><td>1,075㎡</td></tr>
</table>
○ 제안한 어린이집 2개소 설치계획 유지
○「영유아보육법 시행령」 제19조의 2 (국공립어린이집의 설치 및 운영)
- 공동주택 500세대 이상 시 국공립어린이집 의무 설치
○「영유아보육법」 제15조 (어린이집 설치기준) 규정 준수
-「건축법」 시행령 별표1의 제11호(노유자시설)에 설치
○ 「영유아보육법 시행규칙」 제9조 및 별표1(어린이집 설치기준) 규정 준수
- 1.어린이집의 입지조건 2.어린이집의 규모 3.어린이집의 구조 및 설비기준
○ 놀이터 설치의 기본 원칙 (「영유아보육법 시행규칙」 제9조 및 별표1 참고)
- 정원 50인 이상의 어린이집은 영유아 1인당 3.5㎡ 이상 규모의 옥외놀이터 설치를 원칙
- 신축, 증·개축으로 면적 확보가 가능한 경우, 옥외 놀이터를 확보해야 함
○「영유아보육법 시행규칙」 제23조(어린이집의 운영기준) 규정 준수
○「주택건설기준 등에 관련 규정」 제55조의 2(주민공동시설) 어린이집 입지조건 관련 규정 준수
○ 그 외 어린이집 설치에 필요한 관련 법규 및 규정 준수 요청</td><td>○ 공람공고문 내용 중 주택공급계획(2,595세대)은 오기입으로 정정토록 하겠음
○ 계획세대수는 2,679세대로 필수 주민공동시설 면적은 860.8㎡[=725㎡+(679세대×0.2㎡)]으로, 면적기준에 충족하였음
○ 계획한 어린이집 2개소 설치계획을 유지토록 하며, 어린이집 설치에 필요한 관련 법규 및 규정을 준수토록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>교통과</td><td>○ 본 사업은 「도시교통정비 촉진법 및 시행령」에 따라 교통영향평가 대상으로 판단되므로 차량 진출입 동선, 대중교통 처리계획, 주변 가로 및 교차로 통행체계 변화에 따른 교통개선대책 등은 교통영향평가에 반영 검토하기 바람.</td><td>○ 차량 진출입 동선, 대중교통 처리계획, 주변 가로 및 교차로 통행체계 변화에 따른 교통개선대책은 교통영향평가에 반영하여 검토토록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공원
녹지과</td><td>□ 공원/녹지결정(변경) 조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">명 칭</th><th rowspan="2">시설
세분</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>폐지</td><td>제13
어린이
공원</td><td>어린이
공원</td><td>신정동
325-2</td><td>2,498.5</td><td>감)
2,498.5</td><td>-</td><td>목련
어린이
공원</td></tr>
<tr><td colspan="8">사유 : 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>11단지
소공원</td><td>소공원</td><td>신정동
325-1</td><td>-</td><td>증)
7,970.7</td><td>7,970.7</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">사유 : 단지 및 인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 근린공원 신설</td></tr>
<tr><td>신설</td><td>11단지
근린공원</td><td>근린
공원</td><td>신정동
325</td><td>-</td><td>증)
13,240.6</td><td>13,240.6</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">사유 : 인근지역과 공유할 수 있는 근린공원 신설(신설 지하철역 및 신설되는 공공청사 위치 등을 고려하여 위치 설정)</td></tr>
<tr><td>폐지</td><td>11단지
연변녹지</td><td>경관
녹지</td><td>신정동
325-4</td><td>10,815.9</td><td>감)
10,815.9</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">사유 : 11단지 근린공원으로 편입</td></tr>
<tr><td>폐지</td><td>11단지
연변녹지</td><td>경관
녹지</td><td>신정동
325-9</td><td>7,896.9</td><td>감)
7,896.9</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">사유 : 11단지 근린공원으로 편입</td></tr>
</table>
○ 공원녹지과-24440(2024.7.9.)호 '(가칭)네잎클로버 공원 조성방안'과 관련 신트리공원과 목동10,12단지 아파트 재건축 시 기부채납하는 공원을 통합하여 시너지 효과를 유도하기 위해 신설되는 근린공원 배치는 적정한 것으로 검토되나,
○ 구역 내 신설되는 '소공원'은 공원면적이 7,970.7㎡로 소규모 토지를 이용하는 소공원의 규모에 적합하지 않아, 충분한 공원시설을 계획할 수 있는 '어린이공원'으로 조성 및 세분(공원종류)변경 필요</td><td>○ 구역 내 신설되는 '소공원'은 어린이 계층만을 위한 '어린이공원' 보다는 다수의 이용 목적에 따라 이용자층이 더 넓고, 유연한 활용이 가능한 소공원으로 계획하였음</td><td>미반영</td></tr>
<tr><td>○ 사업구역 내 근린공원 신설로 폐지되는 경관녹지(2필지) 내 임상이 양호한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 관내 재활용(이식) 계획수립 후 사업시행 시 이행 필요</td><td>○ 사업시행 시 사업구역 내 폐지되는 경관녹지 내 임상이 양호한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목은 최대한 관내 재활용 계획을 수립하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
<tr><td>○ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임1)'를 참조하여 공원배치, 형상 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획 수립하고, 향후 협의단계에서 서울시 및 자치구 공원관리부서에 체크리스트 제출</td><td>○ '개발사업 사업계획 수립 시 공원·녹지분야 체크리스트'를 참조하여 공원 배치, 위치, 형상, 종류 등의 적정성에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 서울시 및 양천구 공원관리부서와 협의 시 체크리스트를 제출하겠음</td><td>향후
반영</td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
공원 녹지과	○ 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임2)'검토 후 자치구 공원관리부서 협의하여 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받아 수립 ○ 자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리 ['개발사업 관련 공원조성계획 자문 개선(안)-서울시 행정2부시장 방침, '23.07.18. 참조]	○ 공원조성계획 수립 시 '공원조성계획 수립 시 체크리스트'를 검토하여 양천구 공원관리부서와 협의 후 사업시행계획인가 전 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문을 받도록 하겠음 ○ 향후 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문의견을 반영한 공원조성계획을 별도 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 관리토록 하겠음	향후 반영 향후 반영

■ 외부기관

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
강서양천 교육 지원청	〈 학생배치 〉 ○ 초등학교 - 해당 사업지의 통학구역은 계남초로 목동11단지 재건축사업으로 증가하는 학생 수용시 과밀이 예상되어 학교 운영이 불가할 것으로 예상됩니다. - 계남초 주 통학구역은 목동 11~12단지로 본 개발사업 공사기간 동안 학생들의 부재로 학교 운영이 어려워 휴교가 불가피할 것으로 예상되고, - 1979년에 개교한 계남초는 학교 주건물이 47년 이상 경과하여 5~7년간 장기간 휴교 후 재개교시에는 정상적인 학교 시설 운영이 곤란하므로 사업시행자 원인자부담으로 개축이 이루어져야 하며, - 단지별 개발사업 진행으로 목동 11~12단지의 사업시기가 상이할 경우 학생 배치에 어려움이 발생되므로 목동 11~12단지 재건축 사업시기(착공 및 준공시기)를 맞추어 추진하는 것이 필요함을 알려드립니다. - 구체적인 사업 시행 시기와 세대별 공급 유형 등에 따라 학생배치 가능 여부는 지속적으로 면밀히 검토·협의되어야 함으로 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획(기존학교 휴교 후 재개교 계획 포함) 관련하여 사전 협의가 필요함을 알려드립니다.	○ 계남초의 주 통학구역을 고려하여 11~12단지의 재건축 사업시기를 맞추어 추진하겠으며, 장기간 휴교로 재개교 시 정상적 학교 시설 운영이 곤란할 경우 원인자부담으로 개축을 진행하겠음 ○ 사업 시행 인가 전 반드시 학생배치 계획 관련하여 사전 협의를 진행하겠음	향후 반영
	○ 중학교 - 중학교 입학 배정은 학교군 내에서 당해연도 학생수 및 학교 수용능력 등을 고려하여 근거리를 기준으로 추첨에 의해 배정합니다. - 해당사업은 목동지구 재건축사업과 연계되어 있으며, 목동지구 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 목동 재건축사업지구 내 중학교 2개교(초·중이음학교 포함)의 신설이 필요하며, 목동11단지 아파트 재건축정비사업시행자는 원인자부담에 의해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담해야 함을 알려드립니다.	○ 목동지구 재건축사업으로 증가하는 학생 배치를 위해 목동 1~14단지와 협의하여 중학교 신설비를 분담하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
강서양천 교육 지원청	〈 교육환경평가 〉 ○ 교육환경평가 대상 해당 - 해당사업은「교육환경보호에 관한 법률」및 동법 시행령에 따라 교육환경평가 대상이며, 정해진 기일 내에 교육환경평가서를 교육(지원)청에 제출하시기 바랍니다. ※ 대상 학교는 사업 부지의 경계에 따라 달라질 수 있으므로 사업시행자가 추가적으로 확인하여야 함	○ 학교시설 결정여부에 따라 향후 사업시행계획인가 전 교육환경평가를 실시하고, 교육환경평가서를 교육지원청에 제출토록 하겠음	향후 반영
서울 특별시 교육청	〈 학생배치계획 〉 - 후기고등학교 배정 관련 ○ 해당 사업구역은 현재 강서양천 학교군 배정지역에 해당하나. 각 단지별 입주시기에 따라 고등학교 배치 판단이 달라질 수 있으므로 ○ 1~14단지 목동아파트 재건축과 목동지구단위계획을 종합할 수 있는 자료를 제시하여 재협의 필요함 ○ '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안 논의가 필요함 ○ 공람공고문 내용 중 주택공급계획(2,595세대)과 면적별 건립규모(2,575세대) 간 차이가 있으므로, 내용 확인 바람(38p)	○ 향후 사업시행계획인가 전 '양천구·교육(지원)청 사업추진협의회' 실시 등을 통해 사업일정 구체화에 따른 교육시설 수요 판단 및 교육환경 보호 방안을 논의토록 하겠음 ○ 공람공고문 내용 중 주택공급계획(2,595세대)은 오기입으로 정정토록 하겠음	향후 반영
	〈 교육환경보호 〉 ○ 해당 사업지는「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상임 ○ 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경 보호에 대한 인근 학교(유치원 포함), 강서양천교육지원청, 우리 교육청과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 및 협조 필요	○ 향후 사업시행계획인가 전 교육환경평가서를 제출하겠으며, ○ 인근 학교, 강서양천교육지원청, 서울특별시 교육청과의 협의가 필요할 경우 적극적으로 참여 및 협조토록 하겠음	향후 반영
	〈 기타사항 〉 ○ 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 필요 ○ 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의 필요	○ 향후 추가 협의 사항 또는 변경사항 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의하겠으며, ○ 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 강서양천교육지원청과 별도 협의토록 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
서울양천 경찰서	○ ⓐ / ⓑ 신설교차로 - 현재 비슷한 위치에 교차로가 연등으로 운영되고 있으며, 초등학교가 인접해있고 주민 안전 등의 사유로 신호를 유지하는 것이 타당하다고 검토됨 ○ ⓒ 신설교차로 - 어린이 보호구역을 포함하고 있는 교차로로써 교통안전을 위하여 신호기 설치가 타당하다고 검토됨 ○ ③ 양천노인종합복지관 앞 - 노인보호구역으로 관련 신호주기 산출 규정을 고려하면 횡단보도 시행시를 최소 40초를 유지해야 함 - 이에 횡단보도 신설시 전체 교차로 시행시가 최소 150초가 되도록 설정해야 하고 평소 교통량을 고려하였을 때 극심한 교통정체가 예상되므로 횡단보도 신설에 대한 재검토가 필요 ○ ⑤ 고척2파출소 앞 교차로 - 교통흐름을 고려하였을 때 고척방면 3차로 직/좌차로 유지하는 것이 타당	○ 기 결정고시된 '서울목동지구 지구단위계획(2023.09.14.)' 시 진행한 교통영향평가를 반영하여 계획한 사항으로서 추가 세부적인 협의는 향후 대상지 교통영향평가 시 협의하여 결정토록 하겠음	향후 반영
한국공항 공사 김포AS 운영부	○ 사업대상지는 김포공항 장애물 제한표면(진입표면)에 해당하며, 제한높이는 해발 약 최저 141.01m ~ 최고 160.17m임을 알려드립니다. (사업대상지내 위치별 제한높이 상이) ○ 추후 구체적인 건축물·구조물 등의 설치계획 수립 시, 공항시설법 제34조 및 동법 시행규칙 제22조에 의거, 별지 제15호서식 및 관련 자료를 첨부하여 우리 공사와 협의하여 주시기 바랍니다. (붙임2·붙임3 작성 必) ○ 위 사업 대상지는 김포공항 일부 항행안전시설 전파영향성 검토범위 내에 있어, 붙임1의 전파영향성 검토의견을 반드시 준수하여 주시기 바랍니다.	○ 추후 구체적인 건축물·구조물 등의 설치계획 수립 시 공항시설법 등 관련 법규에 따라 관련 자료를 첨부하여 한국공항공사와 협의하겠음 ○ 사업시행 시 사전에 김포공항에서 운영 중인 항행안전무선시설의 전파 영향성을 고려하여 사전 협의 후 진행하겠으며, ○ 전문기관의 전파영향 분석 시뮬레이션 및 사업 준공 전 항행안전무선시설 특별 비행검사를 한국공항공사와 협의 하에 시행하겠음	향후 반영 향후 반영

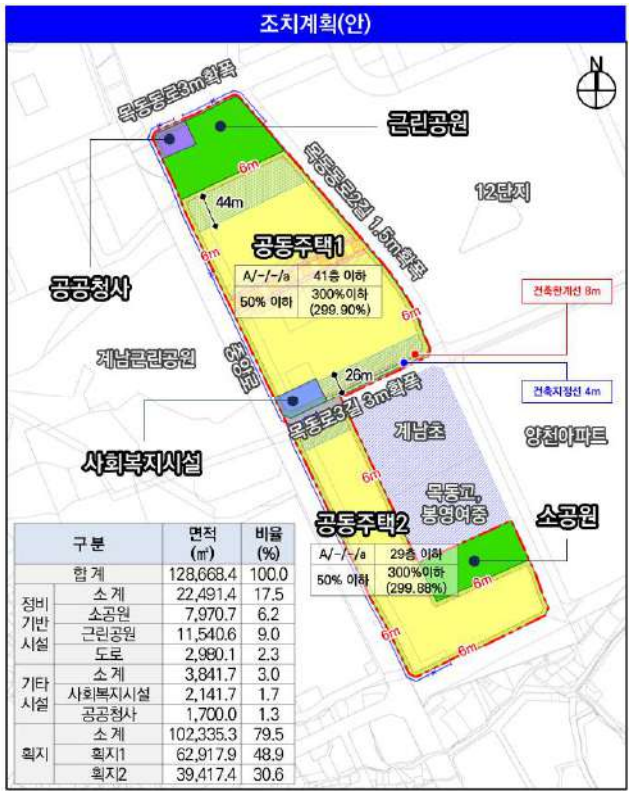
기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
한국전력 공사 강서양천 지사	○ 사업시행 전 지장물(전력설비)에 대해 당사와 충분히 이전 협의 후 시행(미관상의 사유로 이설요청시 전액 고객부담)	○ 사업 시행전 지장물(전력설비)에 대하여 한국전력공사 강서양천지사와 이전 협의 후 시행토록 하겠음	향후 반영
	○ 연면적 500㎡ 초과로 건축법시행령 제87조 제⑥항에 따라 사업부지내에 배전에 필요한 공간 제공이 필요하며, 공간조건은『건축물의 설비 기준등에 관한 규칙(국토교통부령 제467호)』제20조의2를 따름	○ 향후 사업 시행 시 관련 법에 따라 사업부지 내 배전에 필요한 공간을 제공토록 하겠음	향후 반영
	○ 건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부고시 제2015-596호)에 따른 에너지절감계획서에『신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법』에 규정한 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비(전기설비기술기준 제53조의2)를 사업구간내에 설치시 사전협의	○ 발전설비 및 전기자동차 전원공급설비를 사업구간 내 설치 시 사전 협의토록 하겠음	향후 반영
	○ 건축부지 인근에 전력선 등에 대하여 안전사고 방지를 위하여 반드시 당사와 사전협의하여야 하며, 충전선로 인근 작업시 충전부로부터 3m이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업(산업안전보건기준에 의한 규칙 제321조 1항 7)	○ 향후 공사 시 전력선 등에 대한 안전사고 방지를 위하여 한국전력공사 강서양천지사와 사전협의토록 하겠으며, 충전선로 인근 작업 시 충전부로부터 3m이상 이격시키거나 절연용 방호구 등을 설치 후 작업토록하겠음	향후 반영
	○ 목동아파트 1~14단지 재건축 동시 시행으로 인근 변전소 공급여력 부족이 예상되어 신규부하에 대한 공급방안 검토를 위하여 사전협의 요망.	○ 향후 사업 시행 시 신규 부하에 대한 공급방안 검토를 위해 한국전력공사 강서양천지사와 사전협의를 진행토록 하겠음	향후 반영
한국전력 공사 영등포 전력지사	○ 목동11단지아파트 재건축사업 정비계획 인근에 우리 회사에서 관리하고 있는 지중송전선로가 매설되어 있어 도로굴착 및 천공 작업 등 각종 공사를 시행할 경우 유의사항을 아래와 같이 안내하여 드리니 적극 협조하여 주시기 바랍니다. 가. 154,000V(볼트) 이상 지중 송전선로 매설지역 인근 굴착 및 천공 계획 시 ◎ 계획 수립 시 우리 전력지사와 반드시 사전 협의 시행 ◎ 협의 결과 우리 전력지사 전력시설물에 저촉 될 경우 - 시험굴착 및 본 공사 시 우리회사 직원 현장 입회 요청 - 본 공사 착수 전 반드시 시험굴착 시행(중장비 사용 금지 및 인력굴착) 나. 22,900V(볼트) 이하 배전선로와 관련된 협의는 해당 지역 관할지사로 요청 ○ 배전선로 해당 지역 관할지사 별도협의 필요	○ 향후 사업 시행 시 한국전력공사 영등포지사와 사전협의를 진행하여 전력시설물에 저촉될 경우 시험굴착 및 본 공사시 한국전력공사의 직원을 현장에 입회토록 요청하겠으며, 본 공사 착수 전 반드시 시험굴착을 시행하겠음	향후 반영

별첨1 세부개발계획에 관한 사항

■ 세부개발계획(안)

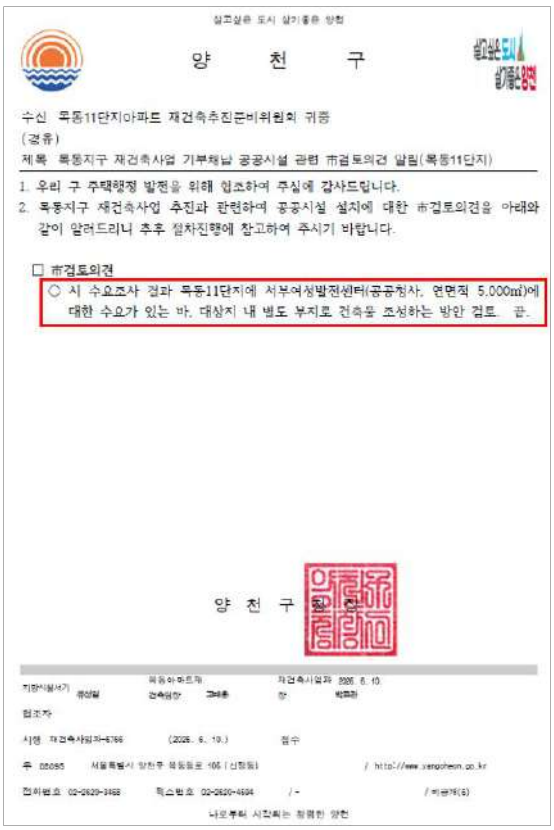


구분		면적(㎡)	비율(%)
합계		128,668.4	100.0
정비기반시설	소계	28,106.9	21.8
	소공원	6,765.0	5.3
	근린공원	18,329.6	14.2
	도로	3,012.3	2.3
기타시설	소계	2,129.5	1.7
	사회복지시설	2,129.5	1.7
획지	소계	98,432.0	76.5
	획지1	69,373.5	53.9
	획지2	29,058.5	22.6



구분		면적(㎡)	비율(%)
합계		128,668.4	100.0
정비기반시설	소계	22,491.4	17.5
	소공원	7,970.7	6.2
	근린공원	11,540.6	9.0
	도로	2,980.1	2.3
기타시설	소계	3,841.7	3.0
	사회복지시설	2,141.7	1.7
	공공청사	1,700.0	1.3
획지	소계	102,335.3	79.5
	획지1	62,917.9	48.9
	획지2	39,417.4	30.6

■ 기부채납 공공시설 관련 市 검토 의견('25.06.10.)



양 천 구

수신 목동11단지아파트 재건축추진준비위원회 귀중
(경유)
제목 목동지구 재건축사업 기부채납 공공시설 관련 市검토의견 알림(목동11단지)

1. 우리 구 주택행정 발전을 위해 협조하여 주심에 감사드립니다.
2. 목동지구 재건축사업 추진과 관련하여 공공시설 설치에 대한 市검토의견을 아래와 같이 알려드리니 후후 절차진행에 참고하여 주시기 바랍니다.

□ 市검토의견

○ 시 수요조사 결과 목동11단지에 서부여성발전센터(공공청사, 연면적 5,000㎡)에 대한 수요가 있는 바, 대상지 내 별도 부지로 건축물 조성하는 방안 검토 끝.

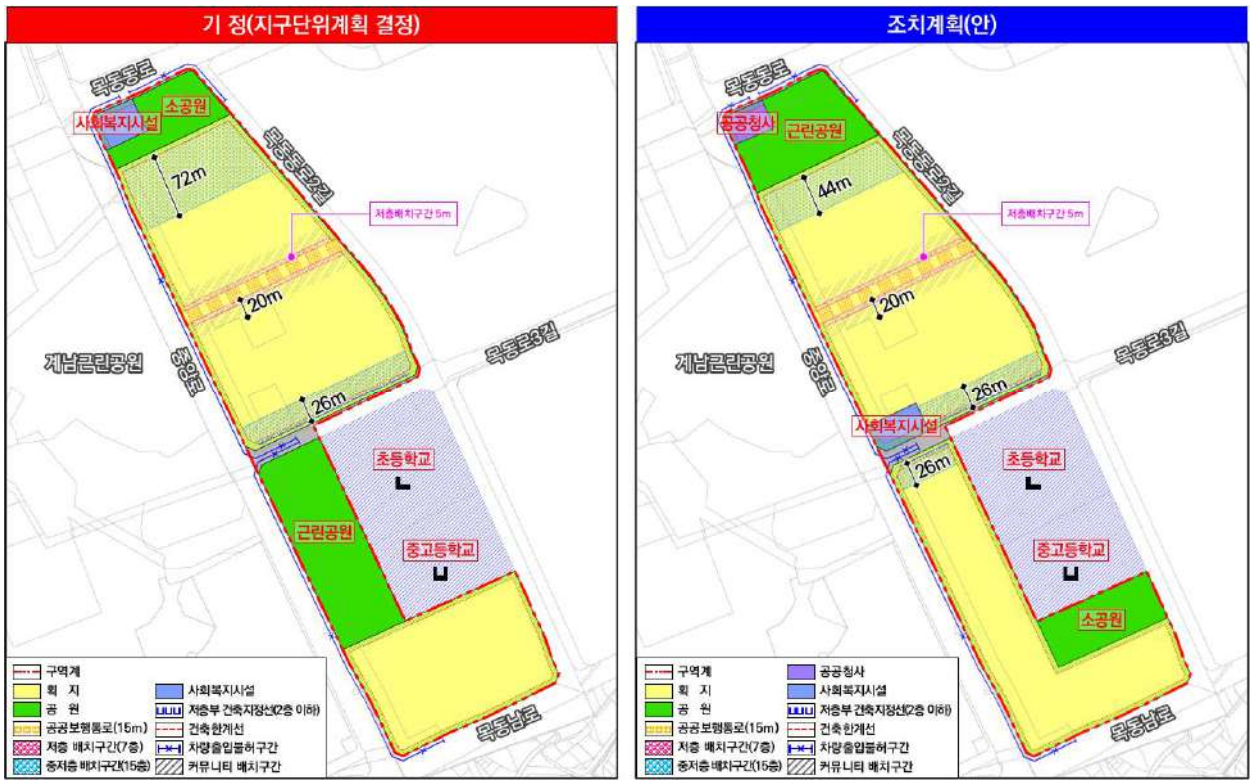
양 천 구 청 장

별첨2 중앙로 및 목동남로변 주동 배치 검토

중앙로 및 목동남로변 일률적인 건축배치 탈피를 통한 다양한 가로경관 형성 유도



별첨3 각종 배치구간에 관한 사항



별첨4 주민공동시설 설치계획(안)

■ 공동이용시설 설치계획(안)

주민공람(안)

구분		획지1		획지2		비 고
		서울시 기준	계획(안)	서울시 기준	계획(안)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	725.0	725.0	330.0	350.0	개방
	어린이집	725.0	725.0	330.0	350.0	개방
	작은 도서관	298.0	300.0	158.0	160.0	개방
	주민운동시설	-	1,150.0	-	600.0	-
	다함께 돌봄센터	66.0	330.0	66.0	220.0	개방
	공공개방시설	-	1,000.0	-	-	개방
	어린이 놀이터	-	1,657.0	-	900.0	-
	기타 주민공동시설	-	2,500.0	-	500.0	-
합 계		1,814.0	8,387.0	884.0	3,080.0	-

조치계획(안)

구분		획지1		획지2		비 고
		서울시 기준	계획(안)	서울시 기준	계획(안)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	725.0	750.0	330.0	400.0	개방
	어린이집	725.0	800.0	330.0	400.0	개방
	작은 도서관	298.0	300.0	158.0	200.0	개방
	주민운동시설	-	1,150.0	-	600.0	-
	다함께 돌봄센터	66.0	500.0	66.0	250.0	개방
	공공개방시설	-	700.0	-	300.0	개방
	어린이 놀이터	-	1,657.0	-	900.0	-
	기타 주민공동시설	-	2,500.0	-	1,500.0	-
합 계		1,814.0	8,387.0	884.0	4,550.0	-

별첨5 허용용적률 인센티브에 관한 사항

■ 허용용적률 인센티브 적용 항목

구 분	인센티브 (허용 용적률)			적용량	적용여부
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	5%	적용
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	5%	적용
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-	-
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집,서울형키즈카페,우리동네키움센터,공동육아나눔터,실내어린이놀이터 등	5%p 이내	5%	적용
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p	-	-
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-	-
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준: ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지 효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동	7.5%p (15%p) 이내	-	-
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-	-
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 직극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 기준 : 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	-	-
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5%	적용
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	-	-
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	-	-
합 계		최대 20%p 이내		20%	-

3 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	• 학교 일조를 고려하고 획지 형태상 건축배치 어려움 등을 고려하여 공원 위치 조정 검토
	사회복지시설	• 사회복지시설 적정 위치 및 노인인구 증가를 고려하여 사회복지시설 연면적 추가 확보 검토
배치계획		• 중앙로변 계남근린공원과 연계하여 가로대응형 건축배치 검토
허용용적률 인센티브계획		• 허용용적률 항목 중 열린단지는 단지 내 주민만 사용하는 공간 등을 배려하고 준공 후 민원이 발생하지 않도록 실효성 있는 계획 검토
교통처리계획		• 획지1의 차량 진·출입구는 인접 단지와의 선형을 고려하여 배치
		• 획지2와 인접한 도로의 영향을 최소화하여 차량 진·출입구 배치
스카이라인 및 경관계획		• 중앙로변 획일화되고, 단조로운 건축배치는 지양하고, 다채로운 경관 형성
기타사항	자전거도로	• 중앙로 및 목동남로변 자전거도로 보도와 분리하여 설치

이 하 여 백

4 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과

1) 심의일자 : 2025.09.01.

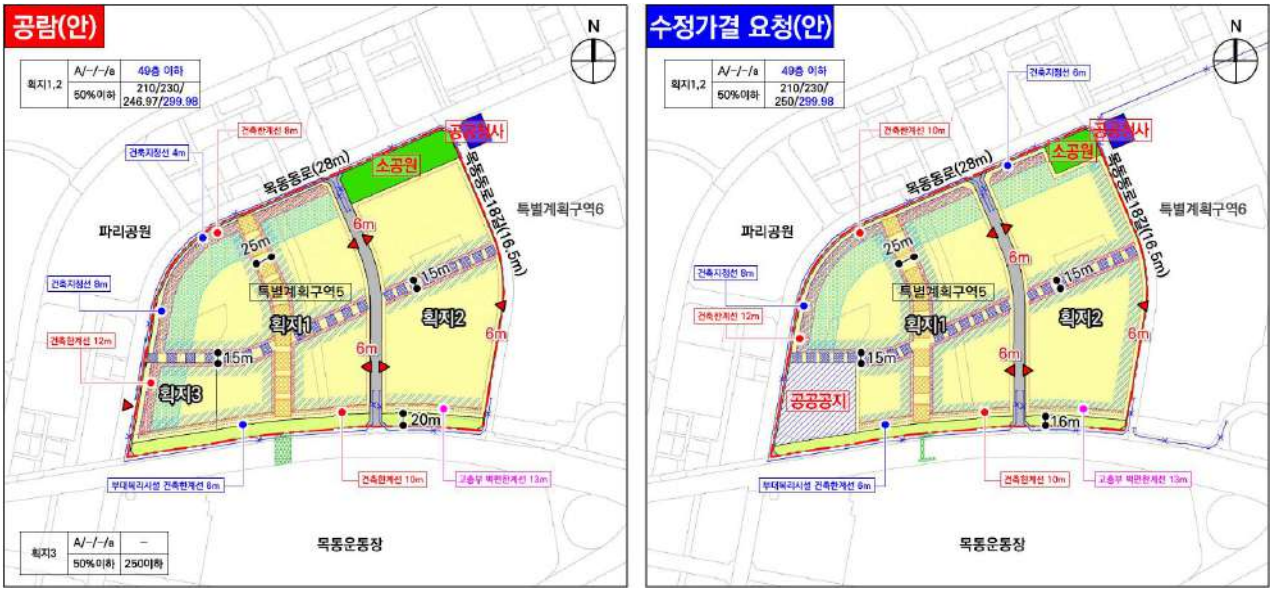
2) 개최결과 : 수정가결

3) 심의의견 : 7건 (수정사항 3건, 조건사항 3건, 권고사항 1건)

■ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치(안)	비 고
수정사항	○ 용도지역, 높이계획, 용적률, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결요청(안) 반영 ○ 목동지구 일대 노인인구 증가를 고려하여 사회복지시설 연면적 추가 확보로 공공기여 변경 - 순부담7,380.7㎡(6.95%) → 7,489.9㎡(7.05%) - 상한용적률249.81% → 249.80%(감 0.01%) - 사회복지시설 연면적 3,051.48㎡ → 5,000㎡ (환산면적 852.4㎡ → 1,396.7㎡) - 기부채납임대주택 면적 3,596.6㎡ → 3,161.5㎡ (총 9세대 감소, 59㎡ 7세대, 84㎡ 2세대)	○ 용도지역, 높이계획, 용적률, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결요청(안)을 반영하였음	반영 [첨부1]
	○ 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시할 것	○ 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영 [첨부2]
조건사항	○ 사회복지시설 현황보다 증가되는 면적은 데이케어센터 및 실버케어센터용도를 균등 도입하여 세부운영계획을 수립할 것	○ 데이케어센터 및 실버케어센터는 상담실, 프로그램실, 다목적실, 노인요양 의료시설 등으로 운영하고, 위탁운영을 통해 양천구에서 관리 운영하겠음 ※ 현재 방침 수립중으로정비계획 결정고시 전 완료 예정	추후반영 [첨부3]
	○ 목동동로2길 및 목동로3길은 주변 개발계획을 고려한 3,4차로 확보를, 목동남로 양천구청역 방향 차선은 효율적인 도로폭 등 횡단계획을 재검토할 것	○ 향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 교통영향평가를 통해인접 도로의 효율적인 교통처리를 위해 차로계획이조정될 수 있도록 조치하겠음	추후반영
	○ 기정 지구단위계획 대비 높이가 완화된 바, 과도한 주동형태 지양 등 경관을 고려한 건축배치 계획 수립할 것	○ 향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 경관을 고려한 건축 배치계획이 수립될 수 있도록 조치하겠음	추후반영
권고사항	○ 대상지 및 목동 재건축 예정 단지에 대한 공원 조성계획 수립 시, 정원도시국과 협의하여 공공조경가를 선정하고 조경 특화 설계 및 지역 특성을 반영한 공원이 조성될 수 있도록 조치	○ 현재 양천구에서 목동 택지개발지구 전체에 대한 공원 조성계획을 수립중에 있으며, 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 공원 조성에 지장이 없도록 정원도시국과 협의하여 공공조경가를 선정하고, 조경 특화설계 및 지역 특성이 반영된 공원이 조성될 수 있도록 조치하겠음	추후반영

별첨1 수정사항 1 (구청장 수정가결 요청(안) 반영)



별첨2 수정사항 2 (신속통합기획 가이드라인 반영)

■ 신속통합기획 가이드라인

구분		가이드라인
공공시설 등	공원	• 학교 일조를 고려하고 획지 형태상 건축배치 어려움 등을 고려하여 공원 위치 조정 검토
	사회복지시설	• 사회복지시설 적정 위치 및 노인인구 증가를 고려하여 사회복지시설 연면적 추가 확보 검토
배치계획		• 중앙로변 계남근린공원과 연계하여 가로대응형 건축배치 검토
허용용적률 인센티브계획		• 허용용적률 항목 중 열린단지는 단지 내 주민만 사용하는 공간 등을 배려하고 준공 후 민원이 발생하지 않도록 실효성 있는 계획 검토
교통처리계획		• 획지1의 차량 진·출입구는 인접 단지와의 선형을 고려하여 배치
		• 획지2와 인접한 도로의 영향을 최소화하여 차량 진출입구 배치
스카이라인 및 경관계획		• 중앙로변 획일화되고, 단조로운 건축배치는 지양하고, 다채로운 경관 형성
기타사항	자전거도로	• 중앙로 및 목동남로변 자전거도로는 보도와 분리하여 설치

별첨3 조건사항 1 (사회복지시설 세부운영계획)

■ 사회복지시설 운영(안)

- 운영방법 : 위탁 운영
- 운영내용 : 종합복지관, 데이케어센터 및 실버케어센터 운영 및 관리
  - 노인종합복지관(건강관리 및 동아리 등) 운영
  - 어르신 특화프로그램 및 노인요양 의료시설 운영 등

구 분		내 용	
시설구분		사회복지시설(어르신 종합복지관)	
대지면적		2,141.7㎡	
건폐율		50%이하	
용적률		250%이하	
층수		5층	
연면적	구분	세부용도	면적(㎡)
	지상	데이케어센터	1,110.23
		장기요양센터	1,095.90
		종합복지관	1,640.65
		소계	3,846.78
	지하	주차장	1,153.22
	합계		5,000.00

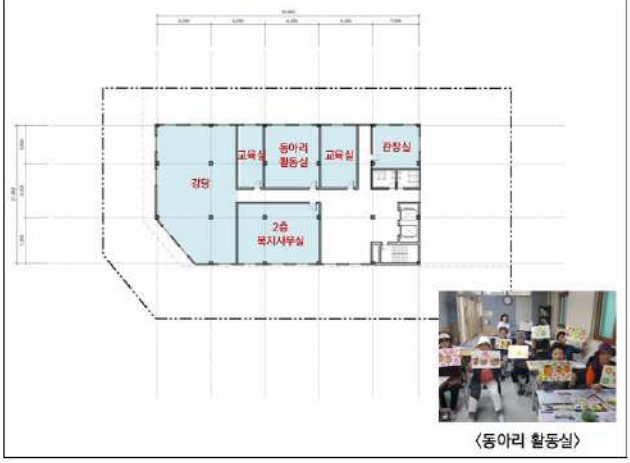
■ 층별운영계획

지상1층 평면도



구분	연면적(㎡)	세부시설
합계	5,000.00	-
지하1층	1, 153.25	지하주차장
지상1층	833.52	건강관리실, 건강증진실, 배움터, 사무실 등
지상2층	833.52	강당, 동아리실, 사무실 등
지상3층	833.52	데이케어센터, 물리치료실, 건강관리실
지상4층	673.11	데이케어센터, 장기요양센터
지상5층	673.11	장기요양센터

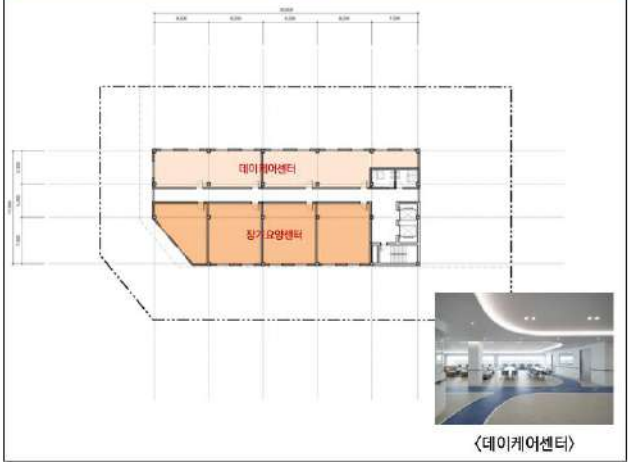
지상2층 평면도



지상3층 평면도



지상4층 평면도



지상5층 평면도

