3) 특별계획구역5 세부개발계획 결정도(신설)

◈ 서울특별시고시 제2025-495호

목동7단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역7 세부개발계획 수립 · 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-401호(2024.08.16.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역7(목동7단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제5차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2025.06.18.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역7 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 4일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		4,378,324.0	증) 1,446.5	4,379,770.5	100.0	
주거지역	소계	3,178,748.9	증) 1,446.5	3,178,748.9	72.6	
	제1종일반주거지역	274,482.6	감) 7,020.8	267,461.8	6.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.8	
	제3종일반주거지역	2,062,703.3	감) 10,203.2	2,052,500.1	46.9	
	준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	0.4	
상업지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 912	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,467.3	목동5단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 912-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,963.8	목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 913-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,815.8	목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 913-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,758.8	목동5단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 925-8	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,854.0	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,375.1	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,252.2	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-10	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	787.4	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	862.5	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,334.1	목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,894.2	목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925 서측	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,953.2	목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

– 이 하 여 백 –

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개소)	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,396	1,006,154	20	7,216	194,403	40	25,015	285,357	47	25,165	526,394
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	644,655	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	516,972
중로	24	9,566	213,619	2	1,208	15,490	19	8,036	194,022	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,243	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,315

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합계			1류			2류			3류		
	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

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04.)	입체적 결정 (도로, 교통 광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	〃	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
변경	대로	3	147	25 ~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	-	25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	-
기정	기타 도로 시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
신설	중로	2	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	목동서로8길 (3단지 폭 1.5m 확보예정)
기정	중로	2	268	18	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	〃	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	〃	〃
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
신설	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	-	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-147	대로 3-147	• 도로 확폭 - B = 25m→28m (증 3m)	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 구역 내 도로확폭
대로 3-152	대로 3-152	• 폭원 변경 - 25m → 28m (5단지 연접부 3m 확폭)	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-A	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2-A 신설
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 19m → 20.5m	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
기타도로시설	중로 1-C	• 기타도로시설 세분 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 기존 단지 내 도로로 활용되던 기타도로시설을 도로(중로)로 변경 결정
-	소로 3-C	• 보행자전용도로 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자전용도로 신설

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	189,899.9
근린공원	7	111,104.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	9	35,741.2
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표(변경)

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

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	〃	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	〃	3단지
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	〃	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	〃	〃
폐지	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동925-1	2,375.1	감) 2,375.1	-	〃	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	근-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	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-Ⓒ	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	-	4단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지
신설	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동926-4	-	증) 8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	-	증) 1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 3,963.8㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 3,815.8㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
⑧	제8어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 2,375.1㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 3,445.4㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설
Ⓒ	목동7단지 문화공원	• 문화공원 신설 - 증) 8,334.1㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 문화공원 신설
Ⓓ	목동7단지 어린이공원	• 어린이공원 신설 - 증) 1,894.2㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동 903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	8,910.9	-	8,910.9	〃	4단지
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동 904-5,6,7, 20~24	1,970.4	-	1,970.4	〃	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동 911-8	4,987.7	-	4,987.7	〃	-
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감)3,390.6	8,345.3	〃	-
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	〃	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	〃	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	〃	-
폐지	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	감)8,854.0	-	〃	-
폐지	⑩	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	감)862.5	-	〃	7단지
폐지	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	감)787.4	-	〃	7단지 서측
폐지	Ⓑ	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-	-	-
신설	Ⓒ	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	-	증)3,953.2	3,953.2	-	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927-11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	〃	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	〃	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,181.8	-	6,181.8	〃	-
기정	⑮	9, 10단지 북측녹지	경관녹지	신정동 312-4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	〃	도로와 중복결정
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	980.6	-	980.6	〃	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	〃	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	〃	-
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13,14	3,031.9	-	3,031.9	〃	-
기정	㉒	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	〃	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	〃	-
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	〃	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-16,23	411.5	-	411.5	〃	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	〃	-
기정	ⓐ	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	ⓑ	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	Ⓐ	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	2,236.5	-	2,236.5	-	4단지

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 경관녹지 면적 감소 - 감) 3,390.6㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 면적 변경
⑨	7단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 8,854.0㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
⑩	목동 927변 녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 862.5㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑪	927-9구 서측녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 787.4㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
Ⓑ	-	• 완충녹지 폐지 - 감) 1,470.3㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 완충녹지 폐지
Ⓒ	7단지 서측 녹지	• 연결녹지 신설 - 증) 3,953.2㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 연결녹지 신설

③ 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증)13,395.4	13,395.4	-	-
신설	②	7단지 공공공지	목동 927-10 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 13,395.4㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 공공공지 신설
②	7단지 공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 10,983.5㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

① 운동장 : 변경없음

② 체육시설 : 변경없음

③ 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	〃	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	〃	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	〃	-
기정	⑤	공공청사	남부지방 법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	〃	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	〃	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,685.7	〃	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	〃	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	〃	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	〃	-
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	〃	-
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	〃	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	〃	-
기정	⑭	공공청사	수도 사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	〃	-
기정	⑮	공공청사	다목적 회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	〃	-
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	⑲	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	〃	-
기정	㉑	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	〃	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉒	공공청사	-	목동 908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-
기정	ⓐ	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-
신설	ⓑ	공공청사	-	목동 927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설 - 증) 12,516.5㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설

■ 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

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

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	〃	〃	〃	
기정	③	〃	〃	〃	〃
기정	④	〃	〃	〃	〃
기정	⑤	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑥	〃	250% 이하	-	〃
기정	⑦	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	〃	〃
기정	⑨	〃	〃	〃	〃

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

④ 문화시설 : 변경없음
⑤ 학교 : 변경없음
⑥ 사회복지시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경

① 하수도 : 변경

■ 하수도 결정조서

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

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중앙수로 (7단지)	• 하수도 면적 변경 - 감)2,402.3㎡	• 도로 선형 변경에 따라 지장물 현황을 고려하여 경계 조정

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	기정		변경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	114,644.0	목동5단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A7	117,450.6	A7	78,869.3	
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	133,205.9	목동7단지 획지계획 변경에 다른 가구 변경
	A12	40,339.4	A12	43,030.4	
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	104,335.1	A15	104,335.1	변경없음
	A16	113,122.2	A16	113,122.2	변경없음
	A17	144,010.4	A17	144,010.4	변경없음
	A18	38,862.1	A18	38,862.1	변경없음
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	123,669.8	A21	123,669.8	변경없음
	A22	110,639.8	A22	110,639.8	변경없음
	A23	58,344.7	A23	58,344.7	변경없음
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	변경없음
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	변경없음
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	• A6, A7 가구면적 변경	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경
	• A11, A12 가구면적 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	A7-①	A7	목동 912 일대	73,001.9	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
변경	A11-①	A11	목동 925	107,093.0	특별계획구역7	7단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
신설	A11-②	A11	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
변경	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
신설	A12-②	A12	목동 926-2	13,895.1	특별계획구역7	7단지
폐지	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	〃	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	〃	목동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	〃	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	〃	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	〃	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	〃	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	〃	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
기정	-	〃	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	-	〃	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	〃	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지 면적 변경	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	• A11-①, A12-① 획지 면적 변경 • A11-②, A12-② 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경 및 분할
	• A13-① 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 획지 폐지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

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

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

○ 변경

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

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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

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

※ 1) 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)

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

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

○ 변경

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

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 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)

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

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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 기정

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

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

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

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구분	도면표시	적용지역	계획기준		
			주거지역(공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	Ⅰ	이대목동병원 목동동로 연접부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연접가로
	Ⅱ	목동중앙로(4단지외), 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10 · 11 · 12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길,	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		목동중앙로(4단지)	획지선으로부터 8m		
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로	-	획지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅲ	목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	획지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	Ⅳ	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	획지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	Ⅵ	목동동로8길	획지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
	Ⅶ	목동로3길변	획지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	Ⅴ	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

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

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

※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

○ 변경

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

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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

3) 대지 안의 공지 계획 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

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

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~4, 6, 8~14단지 : 변경없음

■ 특별계획구역5 – 목동5단지 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">계획지침</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기정</th><th colspan="3">변경</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="3">· 양천구 목동 912일대</td><td colspan="3">좌동</td><td>–</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 면적</td><td colspan="3">· 204,003.2㎡</td><td colspan="3">좌동</td><td>–</td></tr>
<tr><td>획지면적</td><td colspan="3">· 169,653.9㎡(83.2%)</td><td colspan="3">· 168,327.2㎡(82.5%)</td><td>공동주택 부지</td></tr>
<tr><td rowspan="4">기반시설
면적</td><td rowspan="4">· 34,349.3㎡ (16.8%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡
(6.6%)</td><td rowspan="4">· 35,676.0㎡
(17.5%)</td><td>공공공지</td><td>13,395.4㎡
(6.6%)</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">녹지</td><td rowspan="2">10,478.0㎡
(5.1%)</td><td>공원</td><td>3,445.4㎡
(1.7%)</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>8,345.3㎡
(4.1%)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>10,475.9㎡
(5.1%)</td><td>도로</td><td>10,489.9㎡
(5.1%)</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="3">· 제3종일반주거지역(획지)
※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td colspan="3">· 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)
· 제3종일반주거지역(획지)
※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>–</td></tr>
<tr><td>기반시설
설치</td><td colspan="3">· 도로신설 : 폭원 18m
· 도로 폭원확장
– 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭)
– 목동동로18길 : 18m(구역내 1.5m 확폭)

· 공공공지 신설, 녹지(폭원20m) 일부 변경</td><td colspan="3">· 도로신설 : 폭원 18m
· 도로 폭원확장
– 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭)
– 목동동로18길 : 20.5m(구역내 1.5m 확폭)

· 공공공지 신설, 녹지(폭원16m) 일부 변경</td><td>–</td></tr>
</table>

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	·학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 ·이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
		지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] ·제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) ·주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] 공동주택 부대복리시설
	건폐율		·50% 이하	좌동	-
	용적률		·기준/허용/상한용적률 : 210%/230%/250% 이하	·기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/250%/300% 이하	-
	높이		·최고높이 : 35층 이하 ※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ·저층배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ·중저층배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하	·최고높이 : 49층 이하 ※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ·저층배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ·중저층배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하	-
배치	저층부 건축지정선		·목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	·목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m	
	건축 한계선		·국회대로변 : 획지선으로부터 10m ·목동동로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m ·목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	·국회대로변 : 획지선으로부터 10m ·목동동로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 10~12m ·목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m	공동주택 부지

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치	부대 복리시설 건축한계선	·국회대로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	고층부 벽면 한계선	·국회대로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	-
대지내 공지	전면공지	·국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m ·목동동로변 : 건축지정선 후퇴부 4m ·목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 건축한계선 후퇴부 6m	·국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m ·목동동로변 : 건축지정선 후퇴부 6~8m ·목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m	공동주택 부지
	공공 보행통로	·단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	·단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※공공보행통로에는 자전거도로 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	-
교통 처리	차량출입 불허구간	·국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 ·차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량동선	·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	좌동	-

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
교통처리	단지 내 보행동선	·커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ·보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ·보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 ·목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	·목동동로변 ·국회대로변 ·단지 내 공공보행통로변 ·건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	·목동동로변 ·국회대로변 ·목동동로18길변 ·단지 내 공공보행통로변 ·건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
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 "소형주택 공급계획" 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 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
	입체 보행육교	·목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	좌동	-

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

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

3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

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

■ 특별계획구역7 - 목동7단지 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기정</th><th colspan="3">변경</th></tr>
<tr><td>위 치</td><td colspan="3">· 양천구 목동 925 일대</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 면적</td><td colspan="3">· 225,141.5㎡</td><td colspan="3">· 229,578.9㎡</td><td>증)4,437.4㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지면적</td><td rowspan="4">· 170,530.5㎡
(75.7%)</td><td rowspan="2">획지1</td><td rowspan="2">134,633.9㎡
(59.8%)</td><td rowspan="4">· 161,194.9㎡
(70.2%)</td><td>획지1-1</td><td>107,093㎡
(46.6%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지1-2</td><td>21,536.3㎡
(9.4%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지2</td><td rowspan="2">35,896.6㎡ (15.9%)</td><td>획지2-1</td><td>18,670.5㎡
(8.1%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td>획지2-2</td><td>13,895.1㎡
(6.1%)</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="7">기반시설면적</td><td rowspan="7">· 54,611.1㎡
(24.3%)</td><td>문화시설</td><td>4,612.9㎡ (2.1%)</td><td rowspan="7">· 68,384.0㎡
(29.8%)</td><td>공공공지</td><td>10,983.5㎡
(4.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공공지</td><td>12,597.1㎡ (5.6%)</td><td>공공청사</td><td>12,516.5㎡
(5.5%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원1</td><td>4,436.7㎡ (2.0%)</td><td>문화공원</td><td>8,334.1㎡
(3.6%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소공원2</td><td>6,116.0㎡ (2.7%)</td><td>어린이
공원</td><td>1,894.2㎡
(0.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>557.2㎡
(0.2%)</td><td>연결녹지</td><td>3,953.2㎡
(1.7%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>공동구</td><td>6,707.3㎡
(2.9%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>26,291.2㎡ (11.7%)</td><td>도로</td><td>23,995.2㎡
(10.5%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="3">· 제3종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td colspan="3">· 제3종일반주거지역(획지 1-1, 1-2, 2-2)
· 준주거지역(획지 2-1)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기반시설 설치</td><td colspan="3">· 도로(하부 하수도) : 기존 단지 내 도로로 활용 → 도시계획시설 도로(중로)로 변경
· 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m
(구역내 획지1 북측에서부터 3m 확폭)
※ 세부개발계획(정비계획) 수립 시 목동역 지하철 출입구 인접 도시계획시설(녹지-하수도-공원)부지를 구역에 편입을 검토하고 토지이용의 효율 및 시민 편의를 위해 지상부 통합적 관리 방안(공원시설과의 통합, 하수도 중복결정 등) 마련 필요</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">· 공공공지 및 소공원 2개소 신설
· 문화시설 신설</td><td colspan="2">· 문화공원 및 어린이공원 신설
· 연결녹지 신설
· 공공공지 신설
· 공공청사 신설
· 입체보행교(보행자 전용도로) 신설: 폭원 5m
- 입체보행교 신설에 따른 대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">건축물의 용도밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="2">· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용
· 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td colspan="2">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정용도 a</td><td 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" rowspan="2">건폐율</td><td colspan="2" rowspan="2">· 50% 이하</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>· 50% 이하</td><td>획지1-1,1-2, 2-2</td></tr>
<tr><td>준주거 지역</td><td>· 60% 이하</td><td>획지 2-1</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">용적률</td><td colspan="2" rowspan="2">· 기준/허용/상한 용적률
: 210%이하/230%이하/250%이하</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>· 기준/허용/상한/법적상한용적률
: 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하</td><td>획지1-1,1-2, 2-2</td></tr>
<tr><td>준주거 지역</td><td>· 기준/허용/상한/법적상한용적률
: 210%이하/230%이하/400%이하/400%이하</td><td>획지 2-1</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">높 이</td><td colspan="2">· 최고높이 : 35층 이하</td><td colspan="2">· 최고높이 : 49층 이하</td><td rowspan="2">획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능
· 저층배치구간(목동서로변 폭 16m)
- 아파트 : 7층 이하
- 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하</td><td colspan="2">좌동</td></tr>
<tr><td>배 치</td><td>저층부 건축 지정선 (2층이하)</td><td colspan="2">· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간)
: 획지선으로부터 4m</td><td colspan="2">좌동</td><td>획지</td></tr>
</table>

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

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

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

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

2) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅱ. 특별계획구역7 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	⑦	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	증) 4,437.4	229,578.9	목동7단지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

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

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

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

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

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

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	2	79	42	주간선	일반도로	1,550	오목교	목동 오거리		서고시422호 (94.12.27)	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	147	25	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
변경	대로	3	147	25~28	보조간선	일반도로	1,527	대 2-79	신정동 80-1	-	〃	하수도와 중복결정
기정	기타 도로시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	일반도로	463	대 3-147	목동 809-1	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
신설	소로	3	C	5	특수도로	보행자 전용도로	110	목동 926-1	목동 927-1	-	서고시422호 (94.12.27)	대로2-79, 철도, 공원, 공동구와 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

② 철도 결정 조서

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

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

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	감)2,375.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동 926-4	-	증)8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동 927-1	-	증)1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	감)8,854.0	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	②	목동 927변 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	감)862.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
폐지	③	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	감)787.4	-	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
폐지	Ⓑ	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-	-	-
신설	Ⓒ	7단지 서측 녹지	연결녹지	목동925 서측	-	증)3,953.2	3,953.2	-	7단지 서측

■ 녹지 결정(변경) 사유서

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

③ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	7단지 공공공지	목동927 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

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

3) 유통 및 공급시설

① 공동구 결정 조서

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

4) 공공 · 문화체육시설

① 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공 청사	-	목동 927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

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

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	7단지 공공청사	공공청사 신설	특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공청사 신설

5) 환경기초시설

① 하수도 결정(변경) 조서

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

■ 하수도 결정(변경) 사유서

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

– 이 하 여 백 –

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 결정조서

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

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	지정용도 a	ㅊ[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 부대 복리시설

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역7 계획지침		특별계획구역7 세부개발계획	비고
건폐율	제3종일반주거지역	50% 이하	좌동	A11-①, A11-②, A12-②
	준주거지역	60% 이하	좌동	A12-①

2) 용적률 계획

구분		특별계획구역7 계획지침		특별계획구역7 세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하		좌동	-
	허용	230% 이하		좌동	
	상한	제3종일반주거지역	250% 이하	좌동	A11-①, A11-②, A12-②
		준주거지역	381.55% 이하		A12-①
	법적상한	제3종일반주거지역	300% 이하	좌동	A11-①, A11-②, A12-②
		준주거지역	400% 이하		A12-①

3) 높이계획

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
높이 (층수)	· 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	좌동	획지
	· 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	

4) 건축선 계획

구분		특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
저층부 건축지정선 (2층이하)		· 목동서로변(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
건축 한계선	공동주택 부지	· 국회대로변, 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m	좌동	
		· 목동서로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m	좌동	
		· 오목로, 신설도로, 획지 2-2 동측변 : 획지선으로부터 6m	좌동	
	부대복리시설	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	
고층부 벽면한계선		· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 계획

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
전면 공지	·공동구 서측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 10m ·국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m ·오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m ·목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	좌동	획지
공공 보행 통로	·단지 내 공공보행통로 : 획지 1-1 내부 폭 15m, 획지2-1 내부 폭10m ※공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제 70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	좌동	-
공개공지, 침상형공지	·획지 2-1 내 침상형공지 계획 ·공공청사 내 공개공지 계획	좌동	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	·국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 ·차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
단지 내 주차 및 차량동선	·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	좌동	-

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
단지 내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

3) 배치구간 설정에 관한 계획

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동서로변, 국회대로변 · 획지1-1 내 공공보행통로변, 공동구변 · 획지2-1 내 오목로변. 문화공원변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

4) 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
경관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안" 을 수립	좌동	-
주택의 규모	· 세부개발계획 수립 시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-

구분	특별계획구역7 계획지침	특별계획구역7 세부개발계획	비고
자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동서로, 국회대로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능) · 자전거 · 보행자 겸용도로 : 오목로, 신설도로	좌동	-
복합개발	· 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장. - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공(용도지역 상향시 의무) · 가로환경 개선을 위한 목동역지하철 출입구를 대지 내 개설 ※ 목동역 지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획	좌동	

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

- 이 하 여 백 -

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동7단지아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동7단지 아파트 재건축 정비구역	서울특별시 양천구 목동 925번지 일대	-	증) 229,578.9	229,578.9	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 X 100% • 추정비례율 : 103.79% ⇒ (8,041,179,849천원 - 2,950,064,632천원) ÷ 4,905,216,253천원 ≒ 103.79% -총 수입 추정 : 7,814,714,170천원 -총 지출 추정 : 2,950,064,632천원 -종전자산총액 추정 : 5,163,385,530천원 (비례율산정 종전자산총액 추정 : 4,905,216,253천원)

종전 토지 및 건축물 총 추산액

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

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

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

종전자산추정계(2)	현금청산(5%가정)	258,169,276	-
비례율적용 종전자산계	(1)-(2)	4,905,216,253	-

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 X 추정비례율)

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

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

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

- 이하여백-

나. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거

① 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) – 총 사업비(총지출액))
÷ 종전 토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A –B) ÷ C = 103.79 %

② 총 수입 : A

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

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임.
※ 임대주택 분양단가는 국토교통부고시 제2023-64호 「공공건설임대주택 표준건축비」를 기준으로 하며, 「공공임대주택 매입업무 처리기준」에 따라 표준건축비에 건축비 가산항목(지하층, 발코니 샷시 일괄시공)을 합산한 금액임
※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음
※ 평형배정은 조합원이 우선적으로 대형평수를 분양신청하는 것을 가정함

③ 총 사업비 : B

항목	금액(천원)	비고
공사비	2,050,967,890	연면적 3.3㎡당 800만원
기타사업비	640,927,466	예비비 포함 (공사비의 31.3%)
일반사업비	2,691,895,356	공사비 + 일반사업비

항목	금액(천원)	비고
현금청산 금액	258,169,277	현금청산(5%)
총 사업비	2,950,064,633	일반사업비 + 현금청산금액

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음
※ 총사업비에는 개별정산하는 분담금 중도금이자 및 이주비 대출이자는 제외하였음

④ 조합원 종전자산가격 : C
조합원 종전자산가격 : 아파트·상가·유치원 종전자산가격 – 현금청산추정계
= 5,163,385,530천원 - 258,169,276천원(5%)
= 4,905,216,253천원

■ 아파트 추정분담금

구분		기존 59.39㎡형	기존 53.88㎡형	기존 64.40㎡형	기존 66.60㎡형
종전자산추정가격(천원)		1,643,629	1,534,400	1,741,833	1,932,679
추정권리가액(천원) (비례율: 103.79%)		1,705,920	1,592,551	1,807,846	2,005,924
추정분담금(천원) (분양가 추정액-추정권리가액)	전용 59.99㎡ (분양가 추정 1,466,000천원)	-239,920	-126,551	-341,846	-539,924
	전용 74.99㎡ (분양가 추정 1,750,000천원)	44,080	157,449	-57,846	-255,924
	전용 84.99㎡ (분양가 추정 1,951,000천원)	245,080	358,449	143,154	-54,924
	전용 102.99㎡ (분양가 추정 2,288,000천원)	582,080	695,449	480,154	282,076
	전용 114.99㎡ (분양가 추정 2,491,000천원)	785,080	898,449	683,154	485,076
	전용 124.99㎡ (분양가 추정 2,642,000천원)	936,080	1,049,449	834,154	636,076
	전용 149.99㎡ (분양가 추정 3,115,000천원)	1,409,080	1,522,449	1,307,154	1,109,076
구분		기존 66.68㎡형	기존 74.12㎡형	기존 89.05㎡형	기존 101.20㎡형
종전자산추정가격(천원)		1,897,000	2,084,569	2,179,650	2,533,383
추정권리가액(천원) (비례율: 102.16%)		1,968,893	2,163,570	2,262,255	2,629,394
추정분담금(천원) (분양가 추정액-추정권리가액)	전용 59.99㎡ (분양가 추정 1,466,000천원)	-502,893	-697,570	-796,255	-1,163,394
	전용 74.99㎡ (분양가 추정 1,750,000천원)	-218,893	-413,570	-512,255	-879,394
	전용 84.99㎡ (분양가 추정 1,951,000천원)	-17,893	-212,570	-311,255	-678,394
	전용 102.99㎡ (분양가 추정 2,288,000천원)	319,107	124,430	25,745	-341,394
	전용 114.99㎡	522,107	327,430	228,745	-138,394

구분		기존 59.39㎡형	기존 53.88㎡형	기존 64.40㎡형	기존 66.60㎡형
	(분양가 추정 2,491,000천원)				
	전용 124.99㎡ (분양가 추정 2,642,000천원)	673,107	478,430	379,745	12,606
	전용 149.99㎡ (분양가 추정 3,115,000천원)	1,146,107	951,430	852,745	485,606

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음
※ 향후 분양수익 및 사업비 증감, 조합원 분양신청 결과 등에 따라 달라질 수 있음

■ 상가 추정분담금

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

※ 아파트와 달리 근린생활시설 설계 상 분양호수가 구체화되지 않고, 상가 조합원의 상가 분양 선호도에 대한 파악이 되지 않았으나, 종전 상가면적과 종후 상가면적 등을 종합 고려하여 전체 근린생활시설 분양분을 조합 원분양가로 산정함
※ 상가의 추정분담금은 종전자산 상가 유형별 호당 평균 권리가액을 기준으로 종전자산 유형별 호당 평균 계약면적과 동일한 면적의 종후자산 상가(1층 및 2층)를 분양 신청할 경우를 가정하여 분담금을 추정하였음

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음
※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임
※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않음
※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 약식 감정평가금액으로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
※ 상기 금액은 향후 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경 사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임
※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨
※ 상가의 추정분담금은 관리처분방식 및 설계의 구체화에 따라 변동 가능성이 큼

– 이하여백–

4. 정비계획

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동7단지 아파트 재건축 정비구역	서울특별시 양천구 목동 925번지 일대	-	증) 229,578.9	229,578.9	-

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	목동7단지 재건축 정비사업 조합	2,550세대	증) 1,791세대	4,341세대	-

나. 토지이용계획에 관한 계획

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

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
	공공공지	10,983.5	4.8	-
	공공청사	12,516.5	5.5	-

다. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거지역	합계	229,578.9	-	229,578.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	14,131.2	증) 50.3	14,181.5	6.2	-
	제3종일반주거지역	215,447.7	감) 18,720.8	196,726.9	85.7	-
	준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	8.1	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 925-8	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,854.0	· 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,375.1	· 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,252.2	· 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-10	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	787.4	· 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	862.5	· 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,334.1	· 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 927-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,894.2	·공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925 서측	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,953.2	·공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	·획지 계획으로 인한 용도지역 변경

2) 용도지역 결정조서 : 해당없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
변경	대로	3	147	25 ~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	기타 도로 시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
신설	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	대로2-79, 철도, 공원, 공동구와 중복결정

■ 도로 변경 사유서

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

② 철도 결정조서

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

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

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	감)2,375.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동 926-4	-	증)8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동 927-1	-	증)1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	제8어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 감) 2,375.1㎡	· 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
Ⓒ	목동7단지 문화공원	· 문화공원 신설 - 증) 8,334.1㎡	· 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 문화공원 신설
Ⓓ	목동7단지 어린이공원	· 어린이공원 신설 - 증) 1,894.2㎡	· 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

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

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	7단지 연변녹지	·경관녹지 폐지 - 감) 8,854.0㎡	·특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
②	목동 927변 녹지	·경관녹지 폐지 - 감) 862.5㎡	·특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
③	927-9구 서측녹지	·경관녹지 폐지 - 감) 787.4㎡	·특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓑ	-	·완충녹지 폐지 - 감) 1,470.3㎡	·특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
Ⓒ	7단지 서측 녹지	·연결녹지 신설 - 증) 3,953.2㎡	·특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 신설

③ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	7단지 공공공지	공공공지	목동927 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	7단지 공공공지	· 공공공지 신설 - 증) 10,983.5㎡	· 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설

① 공동구 결정 조서

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

4) 공공 · 문화체육시설

① 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공 청사	-	목동 927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

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

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	7단지 공공청사	· 공공청사 신설 - 증) 12,516.5㎡	· 특별계획구역7 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공청사 신설

5) 환경기초시설

① 하수도 결정(변경) 조서

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

■ 하수도 결정(변경) 사유서

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

– 이 하 여 백 –

마. 공동이용시설 설치계획

1) 획지1

구 분	시설의 종류	면적(㎡)				비고
		기정	증감		변경	
합계		-	증)	13,300.0	13,300.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증)	1,000.0	1,000.0	998.8㎡ 이상
	어린이집	-	증)	1,000.0	1,000.0	998.8㎡ 이상
	작은도서관	-	증)	600.0	600.0	571.8㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	-	증)	300.0	300.0	66.0㎡ 이상
	주민운동시설	-	증)	2,000.0	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	-	증)	3,000.0	3,000.0	옥외
	커뮤니티(개방)	-	증)	1,500.0	1,500.0	-
	커뮤니티(미개방)	-	증)	3,500.0	3,500.0	-
	소계	-	증)	12,900.0	12,900.0	9,047.5㎡ 이상
부대시설	관리사무소	-	증)	400.0	400.0	175.95㎡ 이상

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

2) 획지2

구 분	시설의 종류	면적(㎡)				비고
		기정	증감		변경	
합계		-	증)	6,350.0	6,350.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증)	400.0	400.0	330.0㎡ 이상
	어린이집	-	증)	400.0	400.0	330.0㎡ 이상
	작은도서관	-	증)	250.0	250.0	158.0㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	-	증)	200.0	200.0	66.0㎡ 이상
	주민운동시설	-	증)	650.0	650.0	옥외
	어린이놀이터	-	증)	800.0	800.0	옥외
	실내형 어린이놀이터 (공공개방)	-	증)	500.0	500.0	-

구 분	시설의 종류	면적(㎡)				비고
		기정	증감		변경	
	커뮤니티(미개방)	-	증)	2,650.0	2,650.0	-
	소계	-	증)	5,850.0	5,850.0	3,037.5㎡이상
부대시설	관리사무소	-	증)	500.0	500.0	56.1㎡ 이상

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

바. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

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

사. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고 층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한		
신설	목동7단지 아파트 재건축 정비구역	229,578.9	획지 1-1	107,093.0	목동 925번지 일대	공동주택	50% 이하	250.0 이하	300.0 이하	180m (최고 49층)	제3종
			획지 1-2	21,536.3	목동 925-3번지 일대						
			획지 2-1	18,670.5	목동 926번지 일대		60% 이하	381.55 이하	400.0 이하		준주거
			획지 2-2	13,895.1	목동 926-2번지 일대		50% 이하	250.0 이하	300.0 이하		제3종
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 4,341세대 (분양 3,910세대, 공공 431세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 862세대 (분양 431세대, 공공 431세대)										

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

※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
  → 계획 : 81.5%(3,541세대)

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

제3종	상한용적률 : 250.00% 이하			법적상한용적률 : 300.0% 이하	
	정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획
	250.00%	299.93%	49.93%	24.965%	35,613㎡ (35,580㎡ 이상)
준주거	상한용적률 : 381.55% 이하			법적상한용적률 : 400.0% 이하	
	정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획
	381.55%	399.91%	18.36%	9.18%	1,727㎡ (1,714㎡ 이상)

심의 완화 사항

• 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설
  * 도시 및 주거환경정비법 제30조
  - 제3종 : 계획용적률 299.93%(법적상한 용적률 300.0%) - 정비계획 용적률(250.00%)
    = 49.93%의 50%인 24.965% 이상 국민주택규모 주택 건설
  - 준주거 : 계획용적률 399.91%(법적상한 용적률 400.0%) - 정비계획 용적률(381.55%)
    = 18.36%의 50%인 9.18% 이상 국민주택규모 주택 건설

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 지정
  - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>저층부 건축지정선
(2층 이하)</td><td>• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간)
: 획지선으로부터 4m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>건축한계선</td><td>• 국회대로변, 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m
• 목동서로변(3층이상 공동주택): 획지선으로부터 8m
• 오목로, 신설도로, 획지 2-2 동측변
: 획지선으로부터 6m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>부대복리시설
건축한계선</td><td>• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m</td><td>도면참고</td></tr>
<tr><td>고층부
벽면한계선</td><td>• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m</td><td>도면참고</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>기타사항에
관한 계획</td><td>• 공공보행통로 : 획지1-1 내 폭원 15m, 획지2-1 내 폭원 10m
• 전면공지
: 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m), 공동구 서측변 건축한계선 후퇴부(10m)
국회대로변 부대복리시설 건축한계선, 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부(6m)
• 공개공지 : 공공청사 내 공개공지 계획
• 침상형공지 : 획지2-1 내 침상형공지 계획</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

① 제3종일반주거지역(획지1-1, 1-2, 2-2)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지면적</td><td>새로 설치하는
정비기반시설 및
공공시설 등 면적
①</td><td>새로 설치하는
기반시설 내 국공유지 ②</td><td>대지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지 ③</td></tr>
<tr><td>229,578.9㎡</td><td>142,524.4㎡</td><td>58,964.0㎡</td><td>36,265.0㎡</td><td>13,164.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 순부담면적 = ① - ② - ③
= 58,964.0㎡ - 36,265.0㎡ - 13,164.0㎡
= 9,535.0㎡
※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적
= [(도로+공원+녹지+공동구+공공공지+공공청사)]
= (23,995.2㎡+10,228.3㎡+3,953.2㎡+6,707.3㎡+10,983.5㎡+3,096.5㎡)
= 58,964.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 : 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="5">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%)
= 210.0% + 20.0%(공공보행통로 5%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 5%, 방재안전 5%)
= 230.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>• 공원, 학교를 연결하는 남북방향의 공공보행통로 및 보차혼용통로 계획
- 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※ a는 1이하)
= 210.0% × (4,253.5㎡/142,524.4㎡) × 1
= 6.3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 목동서로 변 연도형 상가 및 공공보행통로변 공동이용시설 배치,
그 외 도로변 담장 미설치로 열린 단지 조성</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>층간소음
해소</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5% 적용</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치 · 개선
※ 관련위원회 심의 · 자문을 통해 결정</td><td>5%</td></tr>
</table>
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
</table>

구분	내용
상한용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택) + 0.7 x α(건축물)} = 230.0% x {1 + 1.3 x 1.0 x 0.06690 + 0.7 x 0.00000} = 250.00% 이하 • 정비계획용적률 : 250.00% 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률(제3종)/대지(제3종) = 230.0% / 230.0% = 1.0 α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 9,535.0㎡ / 142,524.4㎡ = 0.06690 α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 0.0㎡ / 142,524.4㎡ = 0.00000
법적상한 용적률	• 정비계획용적률 250.00% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.93% = 299.93% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]

② 준주거지역(획지2-1)

구분	내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 ③
	229,578.9㎡	18,670.5㎡	9,500.3㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = ① - ② - ③ = 9,500.3㎡ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 = [공공청사] + [보행브릿지(건축물)] = 9,420.0㎡ + 80.3㎡ = 9,500.3㎡ ※ 보행브릿지 건축물 환산부지면적 : 설치 면적(210.0㎡) x 설치 공사비(5,844,545원/㎡)[1] ÷ 공시지가 2배(7,640,005원 X 2) = 80.3㎡ 1) 한강사업본부 시설관리부 "한강전망 보행데크 조성" (2011년도 정책자료집) : 한강전망 보행데크 조성(성수, 가양, 서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용(부가세 제외)				

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 기준용적률 : 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%)
= 210.0% + 20.0%(공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 방재안전 5%) = 230.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>20% 적용
(최대 20%)</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>• 공원, 학교를 연결하는 남북방향의 공공보행통로 및 보차혼용통로 계획
- 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※ a는 1이하)
= 210.0% × (1,623.3㎡/18,670.5㎡) × 1
= 18.3%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 오목로 및 공공보행통로 변 판매시설 배치, 그 외 도로변 담장 미설치로 열린 단지 조성</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>• 화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 시설성능을 의무기준보다 초과 설치 · 개선
※ 관련위원회 심의 · 자문을 통해 결정</td><td>5%</td></tr>
</table>
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1 + 1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택) + 0.7 x α(건축물)}
= 230.0% x {1 + 1.3 x 1.0 x 0.50454 + 0.7 x 0.00430}
= 381.55% 이하
• 정비계획용적률 : 381.55%
가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률(제3종)/대지(제3종→준주거)
= 230.0% / 230.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 9,420.0㎡ / 18,670.5㎡
= 0.50454
α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 80.3㎡ / 18,670.5㎡
= 0.00430</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 정비계획용적률 381.55% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 18.36% = 399.91%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

아. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	·「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 반영 - 목동서로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	·「국회대로 주변 지구단위계획 교통영향평가, 2023.02」 교통개선대책 반영
	-	·주변교차로 신호운영방안 제시:②,③,④,⑤,Ⓐ 교차로(5개소)
진출입 동선	㉮	·목동서로 사업지구간 1차로 확장(L=320m, B=25.0m→ 28.0m)
	㉯	·대로3-173호선 신설로 확장(L=500m, B=22m) - 차로운영계획 수립
	㉰	·「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 목동서로 진출입불허구간 변경(제안) - L = 40m, 진출입불허구간 → 진출입허용구간 변경(제안)
	-	·목동서로, 대로3-173호선상 진출입구 계획 - 진출입로(출입구~랩프) 대기공간 확보
	- Ⓐ Ⓑ	·목동서로 차량출입구 완화차로 설치 - 진입 감속차로 설치(L=42m(테이퍼12m 포함, B=3.0m) - 진출 가속차로 설치(L=72m(테이퍼12m 포함, B=3.0m)
	-	·진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통, 보행 및 자전거	㉱	·공공보행통로 계획
	㉲	·오목로(1개소) 입체보행횡단시설 설치
	-	·보행단절지점 횡단보도 설치
	-	·단지내 자전거 자전거보관소 계획 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거 보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주차 계획	-	·법정주차대수 5,062대 ·주차수요 5,309대(2031년, 원단위법) ·계획주차대수 : 7,527대(법정주차대수의 148.7%, 주차수요의 141.8%)
	-	·관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	·차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	· 지형에 순응한 계획 수립 · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 · 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 획지1 43.71%, 획지2 34.16%로 최대한 확보 · 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	· 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 · 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 · 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 · 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

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

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

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

② 거주현황

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

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

③ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택			
			아파트	연립	다세대	기타
합계		2,550	2,550	-	-	-
60㎡ 이하	소계	720	720	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	720	720	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,200	1,200	-	-	-
85㎡ 초과	소계	630	630	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	63.0	630	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

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

파. 세입자 주거대책

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

하. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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

거. 가구 및 획지에 관한 계획

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

너. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

① 제3종일반주거지역

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

② 준주거지역

구분		내용
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률 (건축계획)		• 400.0%(399.91%)
상한용적률 (정비계획용적률)		• 381.55%(381.55%)
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 399.91% - 381.55% = 18.36%
	증가된 용적률의 50%	• 18.36% x 0.5 = 9.18% • 18,670.5㎡ x 0.0918 = 1,714㎡
	의무 연면적	• 1,714㎡ 이상

구분	내용				
	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	59.9㎡	81.6㎡	16	1,305	획지 2-1
	74.9㎡	102.0㎡	3	306	
	84.9㎡	115.6㎡	1	116	
	합계		20	1,727	〉1,714

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

러. 환경성 검토결과

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

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦ 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦ 공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦ 운영시 교통소음발생	◦ 공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦ 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

머. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

버. 인구 및 주택의 수용계획

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

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

Ⅳ. 신속통합기획 가이드라인

구분		조치계획
토지이용 계획	역세권 복합개발 (준주거)	·역세권 인접부 획지2-1을 준주거지역으로 상향하여 계획 ·역세권 활성화를 위해 획지2-1 내 공공보행통로 및 침상형공지, 공공청사 내 공개공지 계획
	공원 및 녹지	·기존 공원 및 녹지 면적(14,325.5㎡)만큼 확보 ·목동역에서 국회대로 공원으로 보행녹지축이 연결될 수 있도록 획지1 서측에 연결녹지 계획
	공동구	·공동구와 타 도시계획시설과의 중복결정은 삭제하고, 상부는 녹지보행가로로 조성
	공공청사	·市미래 정책사업을 위한 공공청사 계획 ·기존 지단 지침 내 계획된 문화시설은 청사 내 문화회관 등으로 복합화하여 조성 예정이며 공공청사 전면부에 공개공지 등 공원 역할을 할 수 있는 오픈스페이스 조성
대지안의 공지	공공보행통로	·공동구 상부 녹지보행가로와 연결성을 고려하여 획지1 중앙부에 조성 ·목동역을 고려하여 획지2-1 중앙부에 조성
건축계획	스카이라인 및 경관계획	·국회대로 변 특화주동 배치 및 목동 4단지와 연계하여 20~25층 수준의 적정 높이계획 수립
교통처리 계획	입체 보행교	·필요 최소 폭원(5m)의 입체보행교 계획
	차량 진출입구	·목동서로변 차량진출입구 조성 ·진출입 완화차로 조성 및 충분한 차로 확보를 통해 부영향 최소화

Ⅴ. 2025년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (’25.06.18.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	·획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결요청(안) 반영	·구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	·필지 정형화를 위해 공공공지와 어린이공원 선형 변경(공공시설 전체 면적 변경 없음) - 공공공지 11,100㎡→10,983.5㎡, - 어린이공원 1,777.7㎡→1,894.2㎡	·해당 사항을 공공시설 계획에 반영하였음	

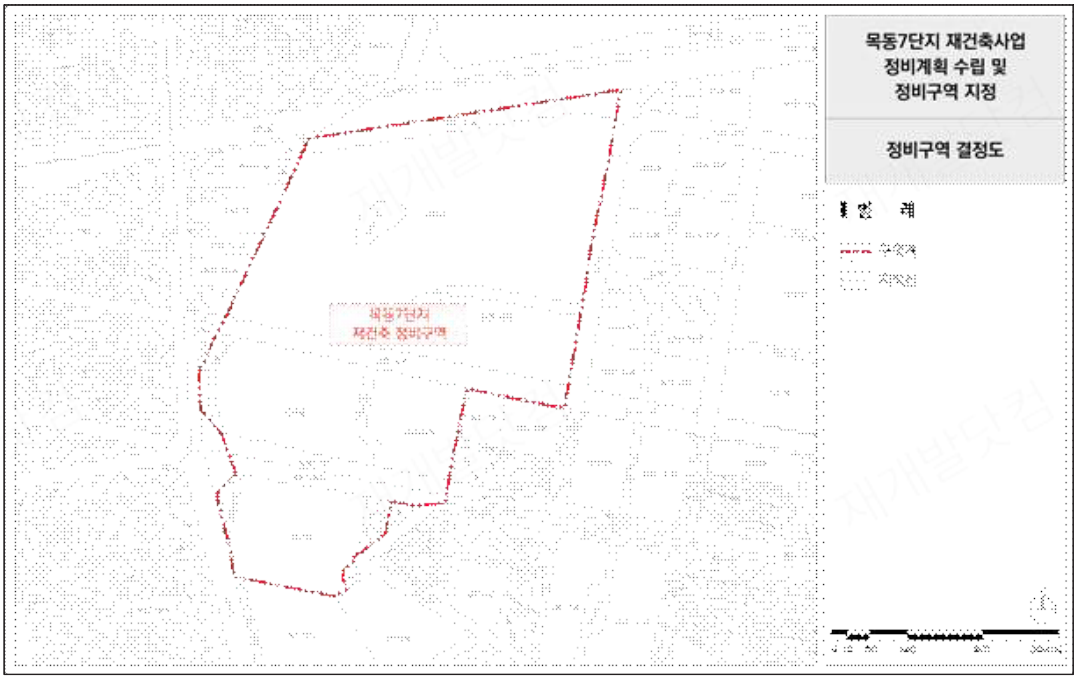
구분	심의의견	조치계획	비고
	·신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	·스카이라인 및 경관계획에 관한 사항을 지구단위계획 지침 내 반영하였음	반영
조건사항	·복합용지 내 계획 취지가 반영될 수 있도록 가로활성화용도 배치구간 설정	·복합용지 내 오목로변 가로활성화용도 배치구간과 더불어 문화공원 변으로도 추가 설정하여 역세권 활성화를 도모하였음	반영
	·대상지 서측 녹지 폭원은보행환경 등을 고려하여 적정 폭원검토	·대상지 서측 연결녹지의 폭원을 공공보행통로 폭원인 15m 수준으로 조정하여 계획하였음	
	·대상지 북측 국회대로 및 동측 오목공원 등 주요 지점에서 통경축이 추가 확보될 수 있도록 가이드라인 및 건축배치 계획 검토	·건축배치 계획을 조정하여 국회대로 및 오목공원에서 통경축을 추가 확보하였음	
	·공공청사 부지는 서울특별시장이 운영 및 관리하며, 세부용도는 양천구 의견을 청취하여 서울시가 결정	·해당 사항을 공공청사 결정 조서 내 명시하였음	
	·공공보행통로에대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	·해당 사항을 공공보행통로 지침 내 반영하였음	
	·대상지 내 공공보행통로와단지간 연계도로(신설 포함)가 면하는 지점은 고원식횡단보도적용 방안 검토	·향후 관련 계획 수립 시 해당 내용을 검토하겠음	추후 반영
권고사항	·향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 과정에서, 대상지 일대 주요 결절점의 혼잡도를 고려한 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간 확보하여 보행환경에 지장이 없도록 검토	·향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 검토하겠음	추후 반영
	·공공보행통로사이 도로가 있는 경우 고원식횡단보도계획하는 방안을 목동택지개발지구내 타 단지 확대 적용 검토	·향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 검토하겠음	

Ⅵ. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-4478)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

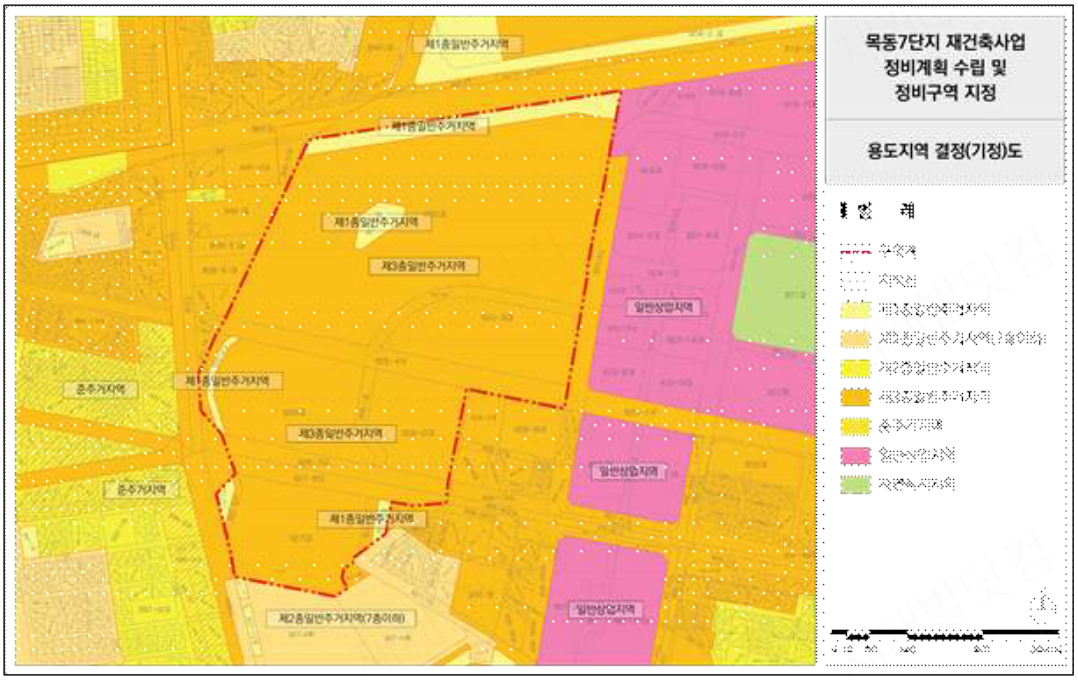
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 목동7단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

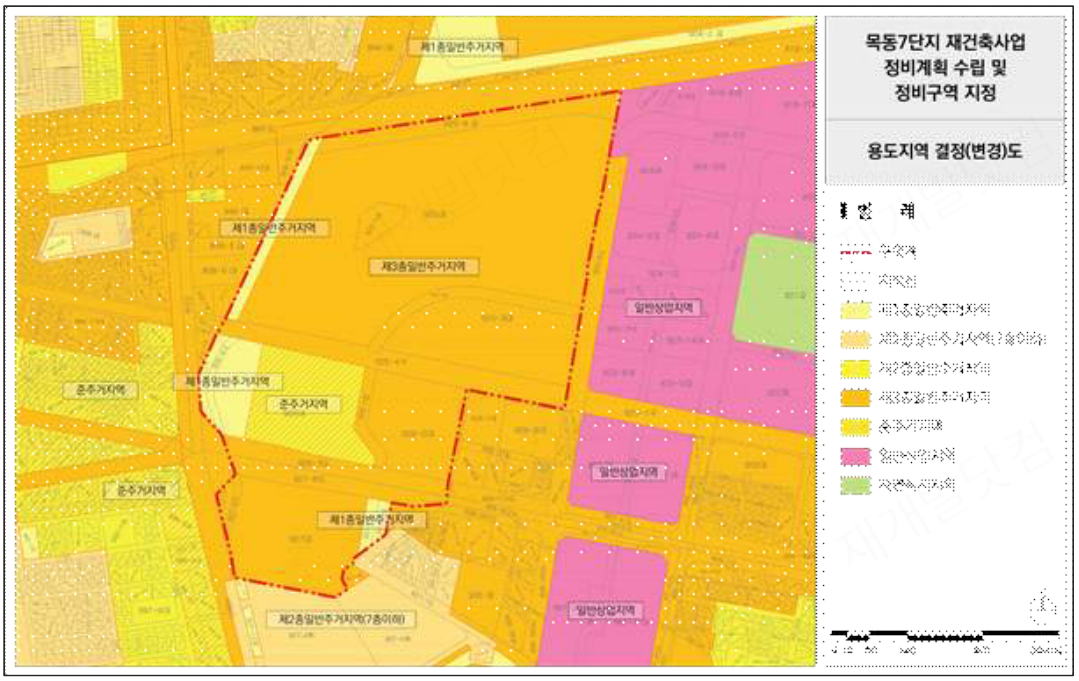
1) 정비구역 결정도(신설)



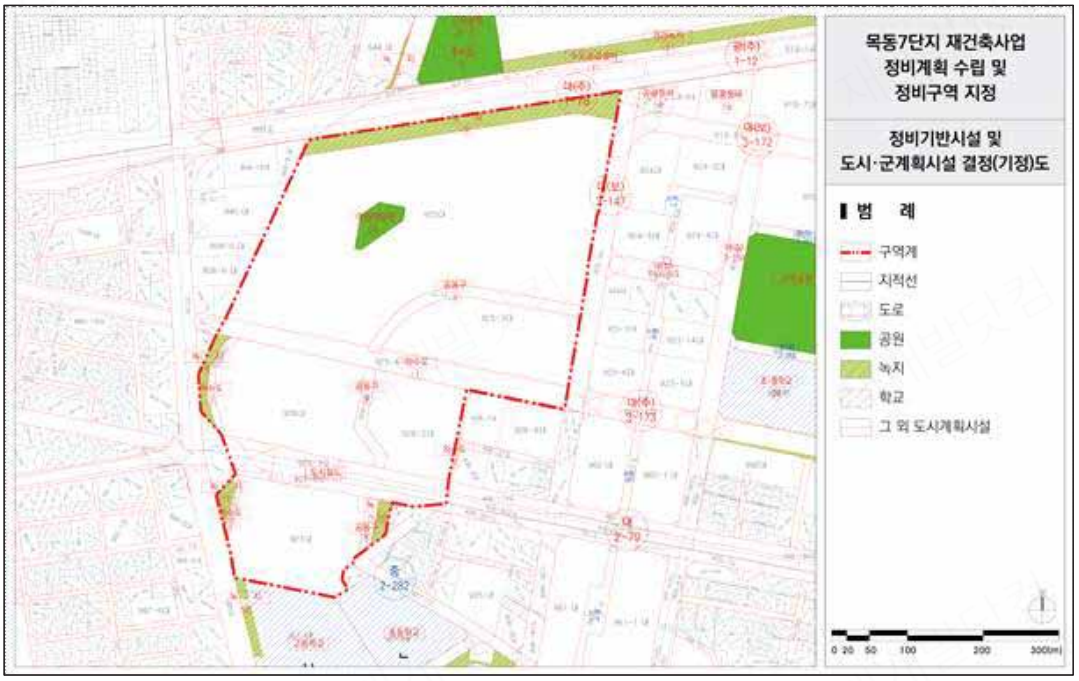
2) 용도지역 결정(기정)도



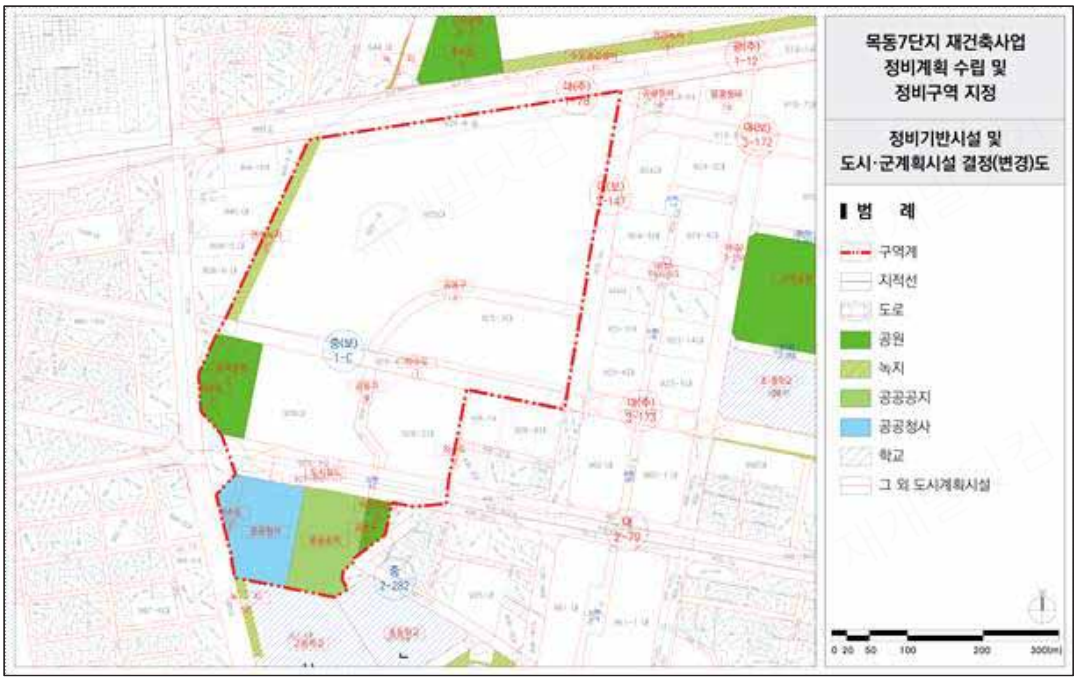
3) 용도지역 결정(변경)도



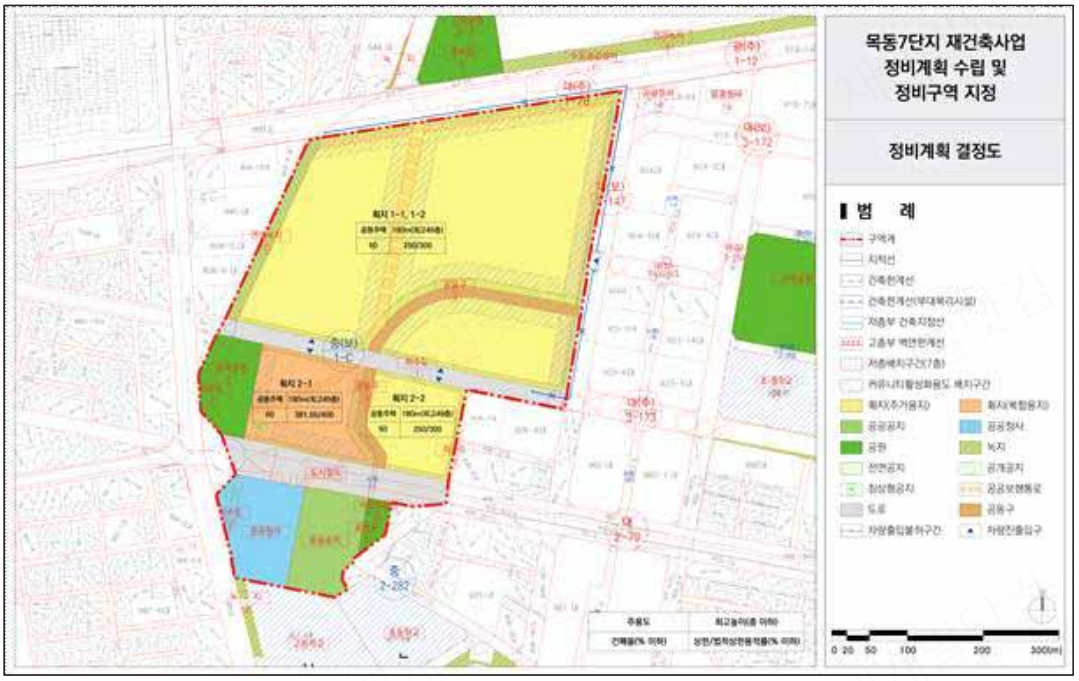
4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도



6) 정비계획 결정도(신설)



<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1) 특별계획구역 세부지침도(기정)

2) 특별계획구역7 세부지침도(변경)