

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-2108호

목동 644-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 양천구 목동 644-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택
정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자
다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 11월 20일

서울특별시 양천구청장

- 가. 공람기간 : 2025. 11. 20. ~ 2025. 12. 04.(14일간)
- 나. 공람장소 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)
- 다. 공람사유 : 목동 644-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안) 주민공람
- 라. 공람내용 : 목동 644-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안)
- 마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수,
임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비
관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)
- 사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.
※ 의견서 제출 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

목동 644-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 목동 644-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구 분	위 치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비 고
신규	양천구 목동 644-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
		22,814.8㎡	전체 건축물 : 98동 노후·불량건축물 : 70동(71.4%)	

다. 정비방향 : 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 어려운 지역에서 소규모 주택정비사업을 통해 신속하게 사업을 추진하여 정비기반 시설·공동이용시설 확충 및 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	목동 644-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 목동 644-1번지 일대	-	증) 22,814.8	22,814.8	

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명 칭	결정 내용	결정 사유
-	목동 644-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위 치 - 양천구 목동 644-1번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 22,814.8㎡	노후·불량건축물에 해당하는 단독 주택 및 공동주택과 신축건축물이 혼재하여 광역적 개발이 어려운 지역에서 소규모주택정비사업을 통해 신속하게 사업을 추진하여 정비기반시설·공동이용시설 확충 및 주거환경 개선

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계			22,814.8	100.0	
사업시행구역	소 계		18,091.0	79.3	
	A1	공동주택용지	17,787.0	78.0	
	A2	어린이집	304.0	1.3	
정비기반시설	—	도 로	2,263.6	9.9	
사업시행구역 외	B1	준치구역	2,460.2	10.8	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 태	최 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	A	8	국지 도로	200	목동 621-12	목동 646-10	일반 도로	—	도로 신설에 따른 기존 도로 연장 축소
변경	소로	2	A	8	국지 도로	53	목동 646-1	목동 646-10	일반 도로	—	
기정	소로	3	A	6	국지 도로	194	목동 646-1	목동 627-18	일반 도로	—	도로 신설에 따른 기존 도로 연장 축소
변경	소로	3	A	6	국지 도로	56	목동 641-1	목동 627-18	일반 도로	—	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	64	목동 655-24	목동 655-20	일반 도로	—	목동중앙남로16라길 (5m → 12m)
신설	소로	1	A	8~10	국지 도로	282	목동 621-12	목동 645-10	일반 도로	—	목동중앙북로8라길 (8m → 10m)
신설	소로	3	B	5	국지 도로	160	목동 644-1	목동 645-10	일반 도로	—	목동중앙남로16마길 (5m → 10m)

※ 도로 노선에 대하여 임의번호 부여

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-A	소로 2-A	- 도로연장 축소 - 연장 : L = 200m → 53m	목동 모아타운 사업 시행으로 도로 신설에 따른 기존 도로 연장 축소
소로 3-A	소로 3-A	- 도로연장 축소 - 연장 : L = 194m → 56m	목동 모아타운 사업 시행으로 도로 신설에 따른 기존 도로 연장 축소
-	중로 3-A	- 도로 신설 - 폭원 : B = 12m - 연장 : L = 64m	목동 모아타운 사업의 원활한 사업 시행을 위하여 신규 노선 신설
-	소로 1-A	- 도로 신설 - 폭원 : B = 8 ~ 10m - 연장 : L = 282m	목동 모아타운 사업의 원활한 사업 시행을 위하여 신규 노선 신설
-	소로 3-B	- 도로 신설 - 폭원 : B = 5m - 연장 : L = 160m	목동 모아타운 사업의 원활한 사업 시행을 위하여 신규 노선 신설

○ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비 고
사업시행구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입불허구간	차량진출입구간 제외 전구역	주요 가로망의 원활한 교통흐름을 위해 차량 진출입불허구간 설정	
차량진출입구간	목동중앙남로16라길, 목동중앙북로8라길	원활한 교통흐름과 주변 보행 안전을 위해 목동중앙남로16라길, 목동중앙북로8라길 변으로 공동주택 진출입구를 계획하고 차량 진출입구간으로 설정	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 비상차량은 차량통행 허용 유무에 관계 없이 통행 가능

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구 분	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
			토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
사업시행구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	양천구 목동 644-1번지 일대	22,814.8	255	270	조합 (예정)	조합설립 동의서 징구준비	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구 분		내 용		비 고
사업 시행 구역	A1	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준 : 250% 이하 / 상한 : 300% 이하	
		높이	「공항시설법」에 따른 김포공항 원추표면구역 높이 기준 준용 (103.86m ~ 110.86m)	
	A2	건폐율	60% 이하	
		용적률	200% 이하	
		높이	「공항시설법」에 따른 김포공항 원추표면구역 높이 기준 준용 (103.86m ~ 110.86m)	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」제48조에 따른 용적률

※ 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조에 따른 용적률의 상한

- 사업시행구역 중 A1구역은 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」제43조의5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 100의 50범위 내 조례에 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급
- 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」제49조에 따른 임대주택 10~20%를 건설·공급하여 상한용적률 적용
- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 설정할 수 있음

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급

- 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역으로 변경
- 동법 제48조에 따른 정비기반시설·공동이용시설 설치와 동법 제49조에 따른 임대주택 건설·공급하여 상한용적률 적용

※ 높이 : 「공항시설법」에 따른 김포공항 원추표면구역 높이 기준 준용(103.86m ~ 110.86m)

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도 계획(안)

구 분			내 용	비 고
A1	유형		• 공동주택용지	사업 시행구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의 공동이용시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
A2	유형		• 어린이집 용지	사업 시행구역
	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	
B1	유형		• 근린생활시설 및 주택용지(기정)	사업 시행구역 외
	용도	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축 한계선	사업시행구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	• 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m	가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획
	사업시행구역 A2 (어린이집 용지)	• 건축선으로부터 3m	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구 분		위 치	전체 세대수	임대 주택	조합 / 일반분양	비 고 (임대비율)
도면표시 번호	사업 구역					
A-1	사업시행구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	목동 644-1번지 일대	662세대	123세대	539세대	18.6%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		22,814.8	-	22,814.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	15,477.5	감) 13,645.1	1,832.4	8.0	
	제2종일반주거지역	5,015.0	감) 3,790.5	1,224.5	5.4	
	제3종일반주거지역	2,322.3	증) 17,435.6	19,757.9	86.6	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 특별건축구역 지정 결정 조서

구 분		위 치	면 적 (㎡)	특례사항	완화적용	비 고
도면 표시 번호	사업 구역					
A-1	사업시행구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	목동 644-1번지 일대	17,787.0	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 연출	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	설치기준
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비(제37조) 등
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치, 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당 없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

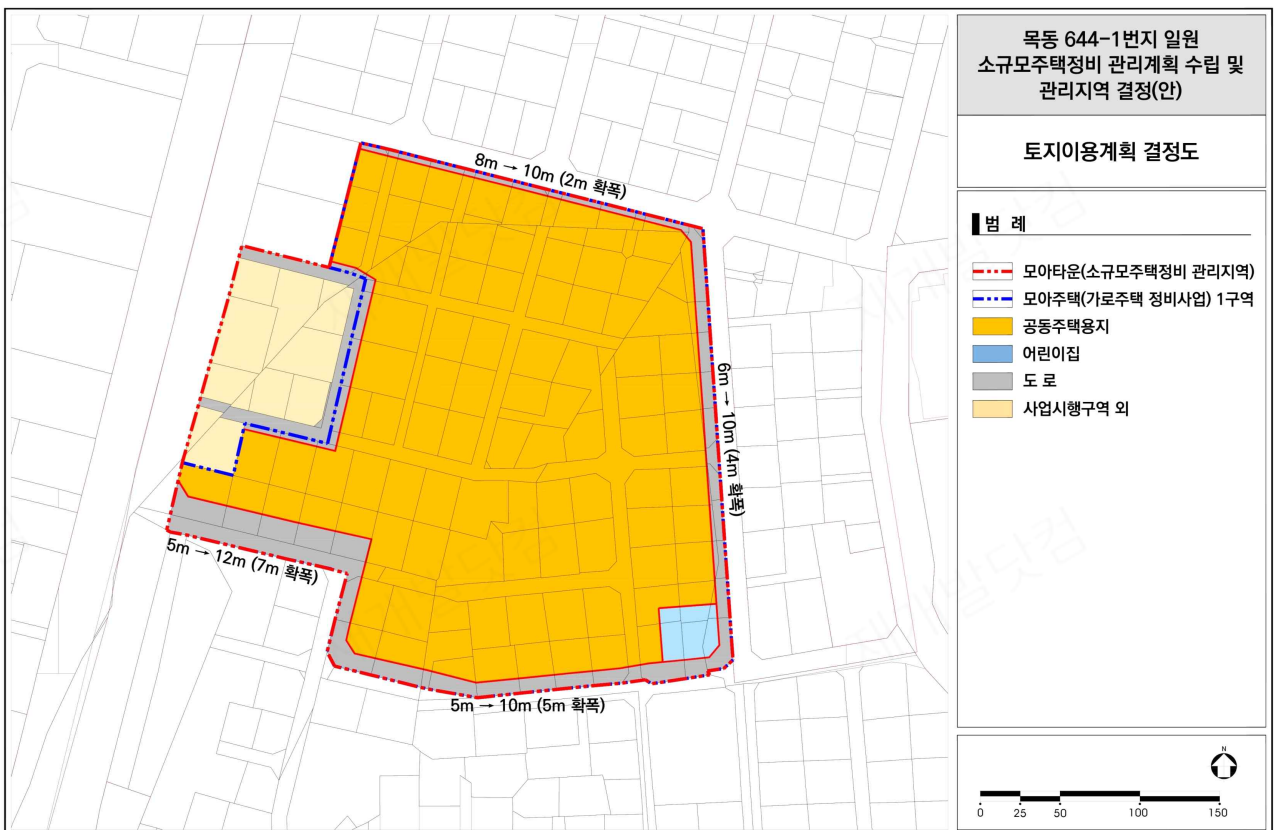
4. 관계도서

- 양천구청 재건축사업과(☎02-2620-3453)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

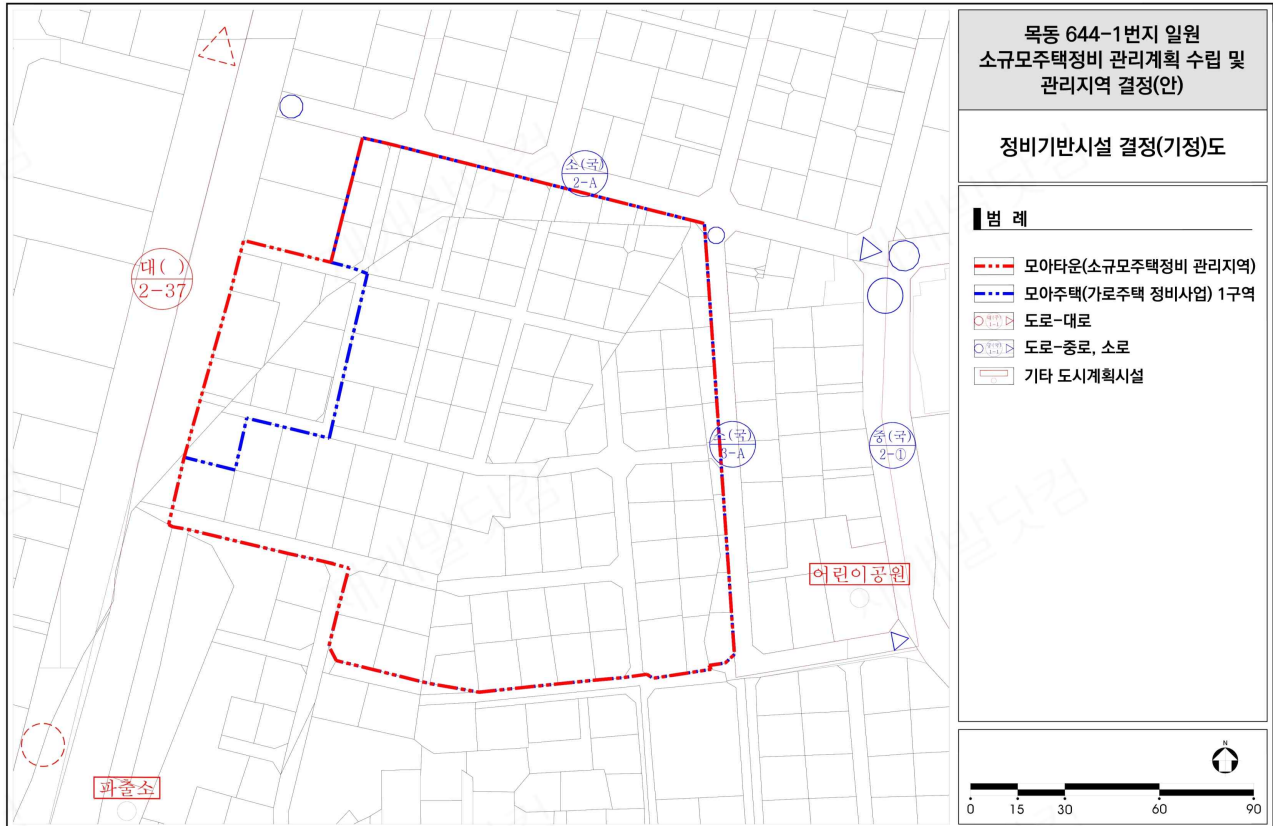
○ 관리지역 결정도



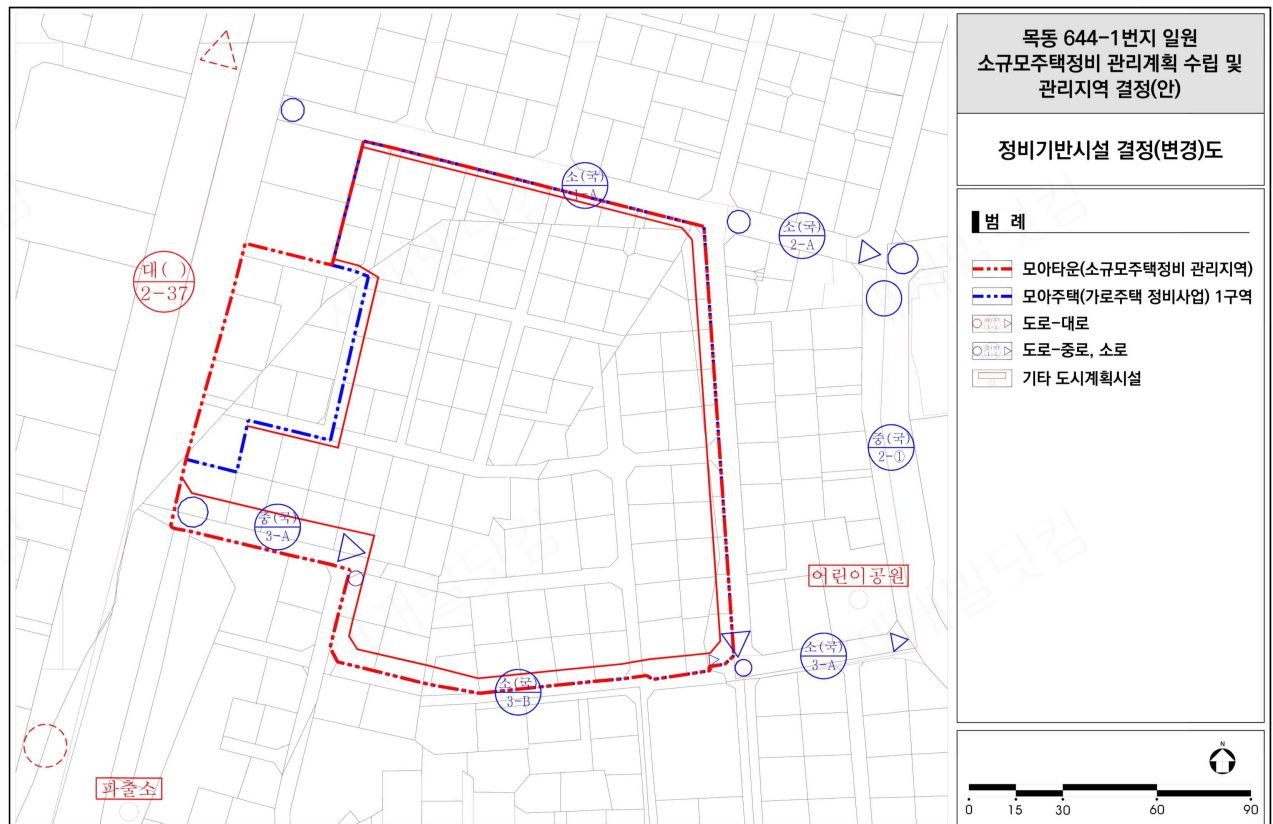
○ 토지이용계획(안)



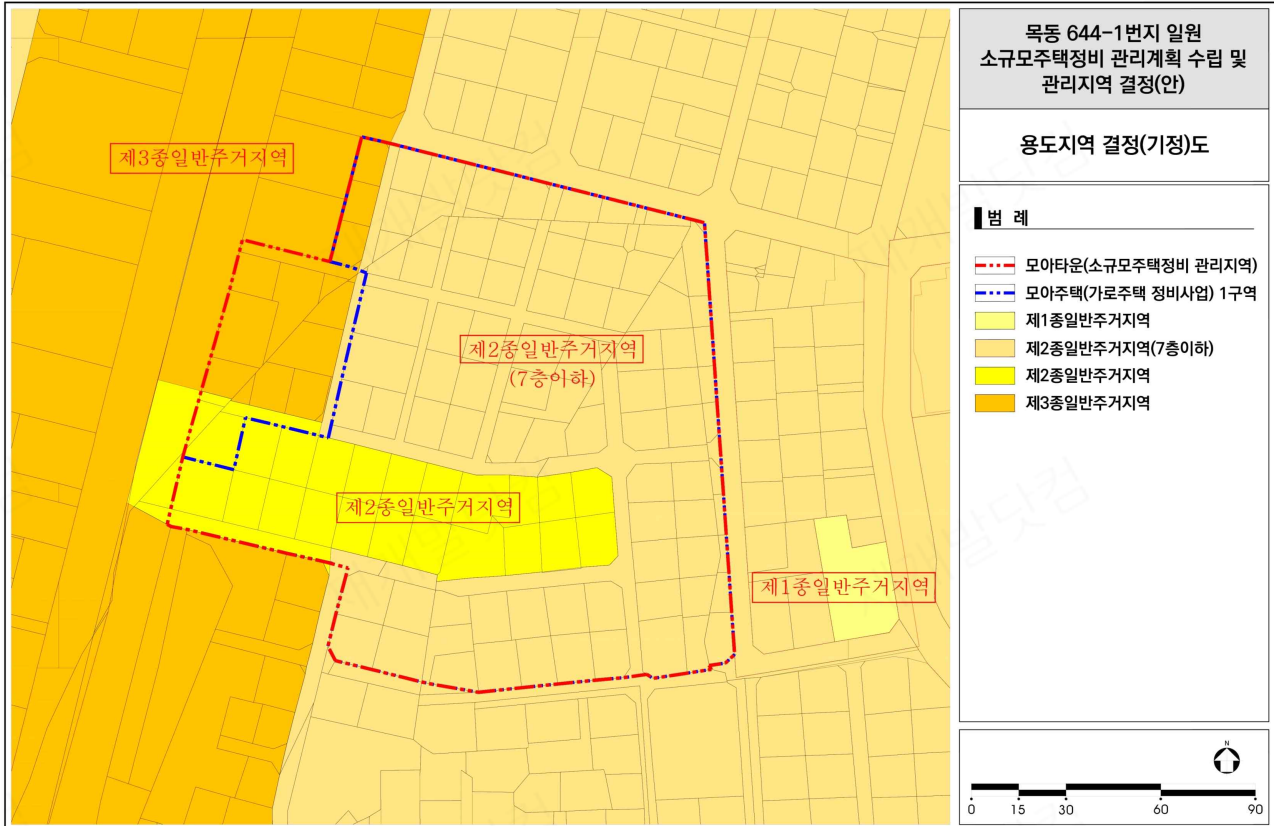
○ 정비기본시설계획(안)_기정



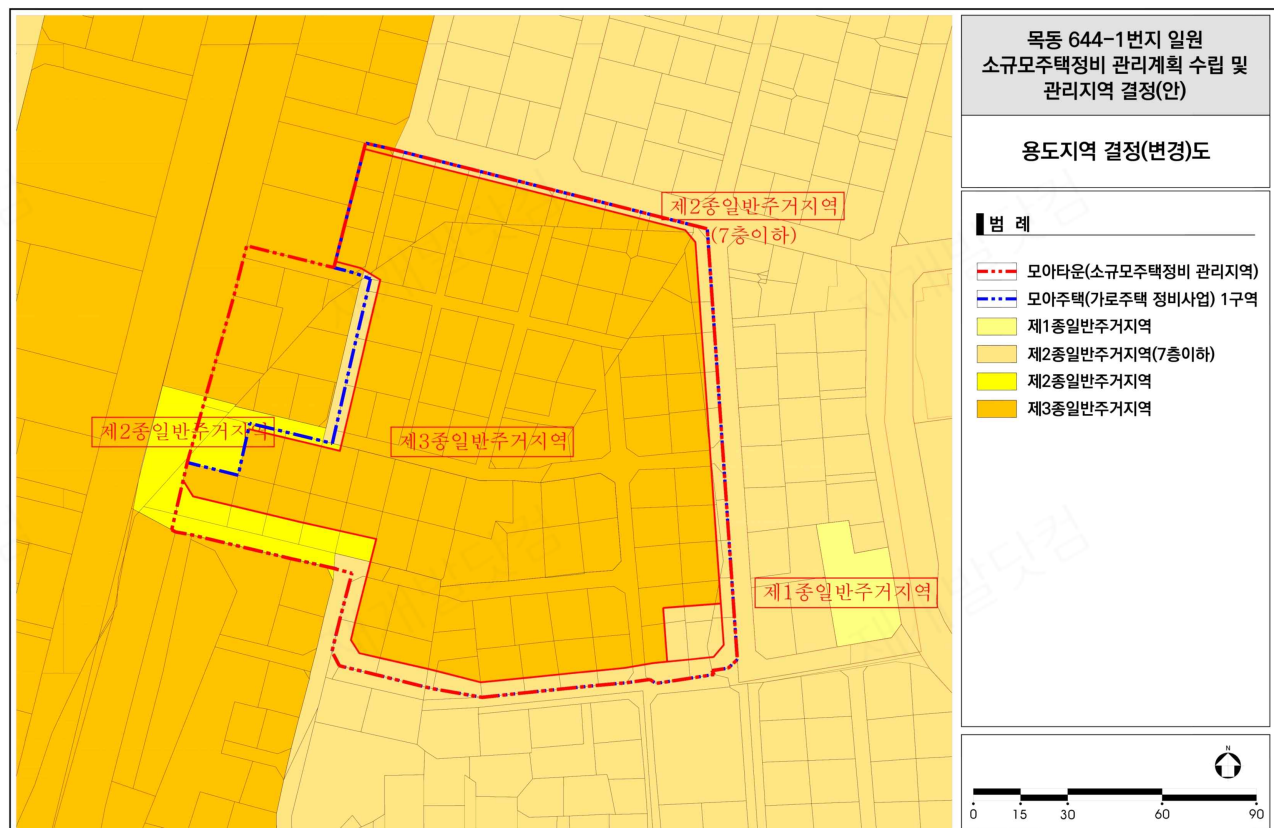
○ 정비기본시설계획(안)_변경



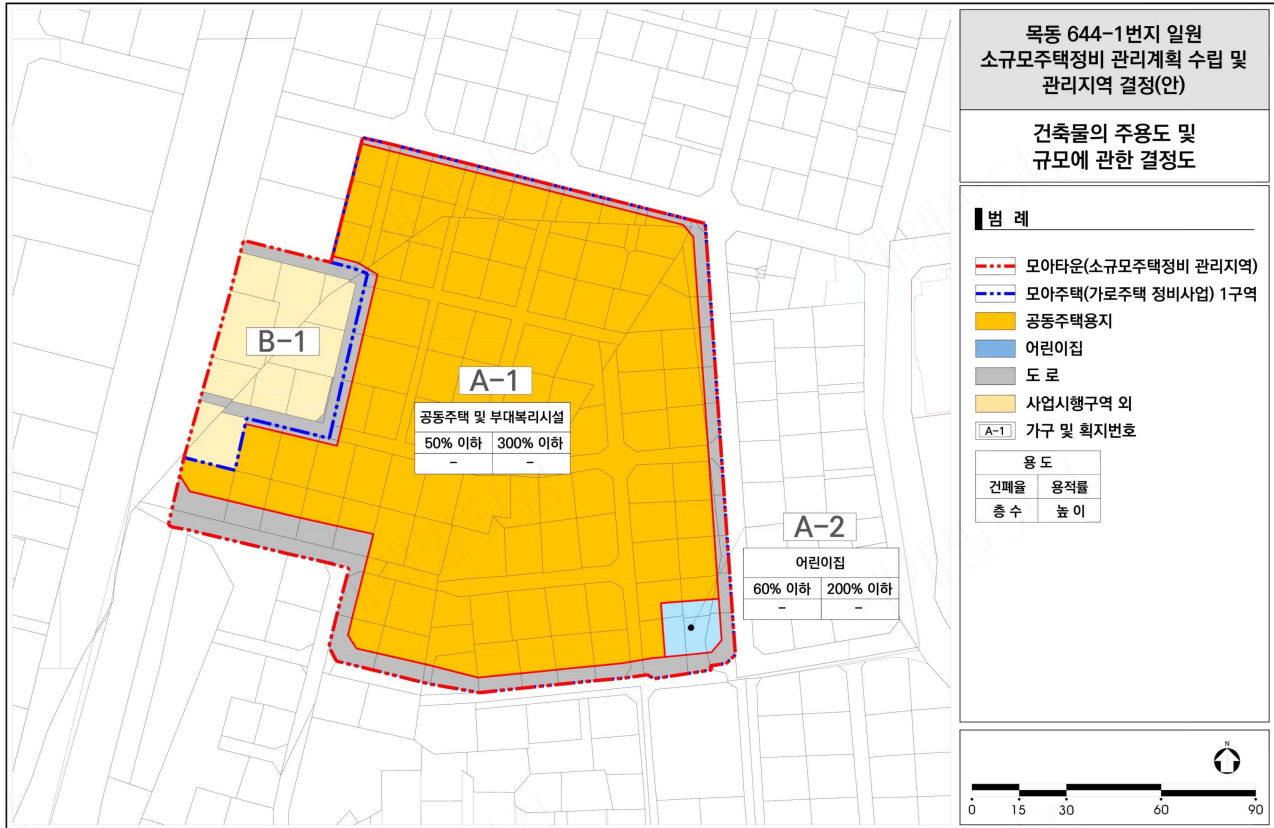
○ 용도지역계획(안)_기정



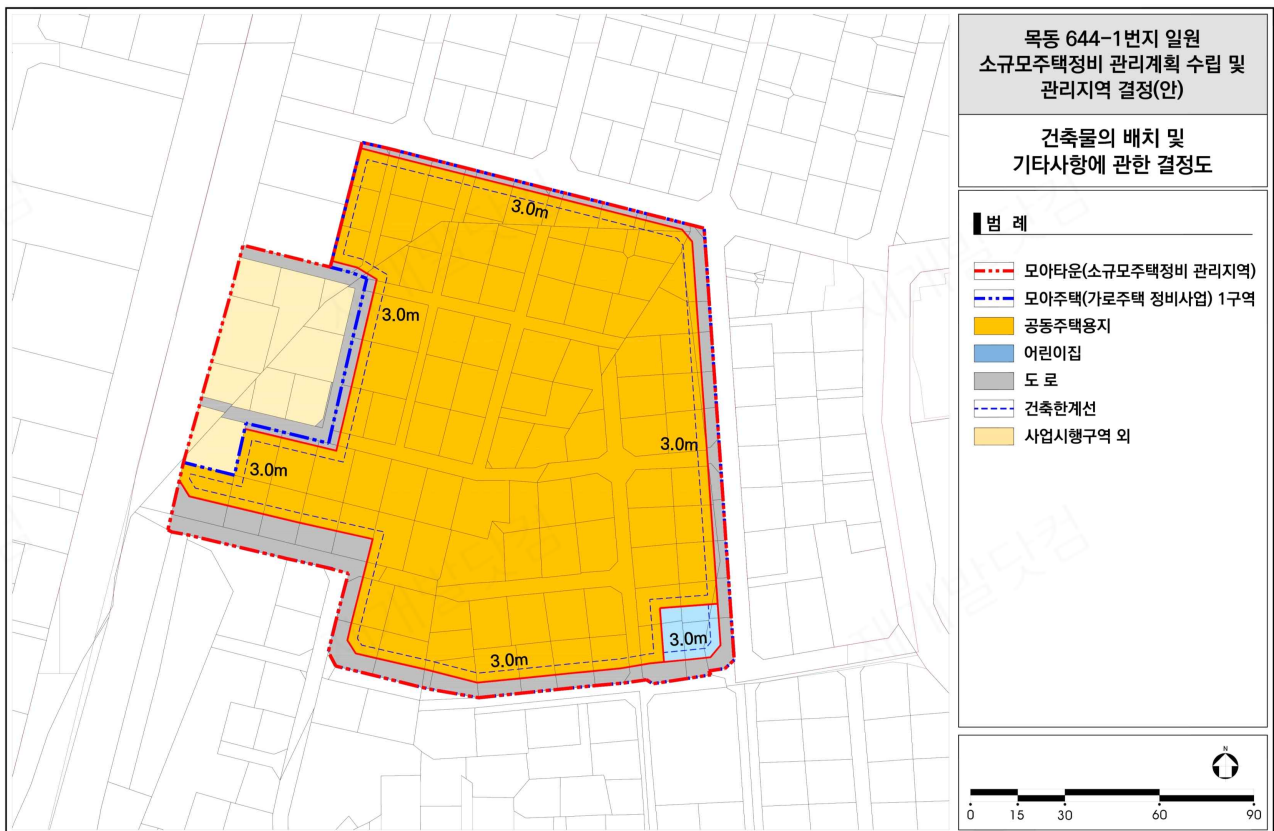
○ 용도지역계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정(안)도

