

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-1172호

목동10단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역10 세부개발계획 수립(안) 재공람 공고

서울특별시고시 제2024-401호(2024.8.16)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역10(목동10단지 아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 양천구 공고 제2024-2048호(2024.11.21.)로 공람공고한 내용에 대하여 2025년 제4차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 6월 19일

양 천 구 청 장

I. 공람기간 : 2025년 6월 19일 ~ 2025년 7월 20일

II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과

(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층 ☎02-2620-3459)

III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

IV. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)(안)조서

■ 용도지역 총괄표

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거 지역	소 계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	-
	제1종일반주거지역	265,818.5	증) 5,934.1	271,752.6	6.2	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	감) 5,934.1	2,065,433.3	47.2	-
중심 지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업 지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지 지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
신정동 310일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	117.6	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 공원 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 공동주택 획지(대지) 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 공동주택 획지(대지) 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로(변경)(안)

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,396	996,079	20	67,216	194,403	40	25,015	277,832	47	25,165	523,844
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	639,579	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	512,823
중로	24	9,566	207,021	2	1,208	15,490	19	8,036	187,424	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 총괄표(변경)(안)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	107	57,396	999,727	20	67,216	194,403	40	25,015	281,871	47	25,165	523,453
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	641,164	1	1,823	61,137	5	14,332	65,996	31	24,138	514,031
중로	24	9,566	210,683	2	1,208	15,490	19	8,036	191,086	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 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비 와 중복결정
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
변경	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
변경	대로	2	73	30-36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	일부구간 확폭

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	목동오거리	일반도로		"	
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인고속 국도	강서구 목동 136-2	일반도로		"	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		"	
기정	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	
변경	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	일부구간 확폭
기정	대로	3	149	25~ 28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로		"	
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		"	
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	서고시422호 (94.12.27)		
기정	대로	3	152	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		"	
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
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		"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		"	
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로		"	
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		"	
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		"	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로		"	
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로		"	
기정	대로	3		25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	양천구공고 225호 (04.07.05)		목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	서고시422호 (94.12.27)		
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		"	
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		"	
변경	중로	2	269	16.5	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		"	도로 확폭
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		"	
변경	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		"	일부구간 확폭 하수도 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로		"	
변경	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로		"	일부구간 확폭 하수도 중복결정
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		"	
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		"	
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로		"	
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로		"	
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		"	
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	
기정	중로	2	280	15	집산도로	150	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	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		"	
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	서고시422호 (94.12.27)		
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
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		"	
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수도로	184	대로2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	서고시422호 (94.12.27)		
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		"	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		"	
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		"	
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		"	
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		"	
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		"	
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~ 10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	"	
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	"	
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	가	4	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-		-
변경	소로	3	가	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-		도로 확폭
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 313-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	-	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-38	대로2-38	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~31m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
대로3-148	대로3-147	· 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - B = 15m → 16.5m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-270	중로2-270	· 도로 일부구간 확폭 - B = 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - B = 15m → 15~18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
소로3-가	소로3-가	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경

② 주차장 : 변경없음

③ 철도: 변경없음

2) 공간시설

① 공원(변경)(안)

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(m ²)
합계	20	179,486.5
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표(변경)(안)

구분	개소	면적(m ²)
합계	20	185,848.3
근린공원	6	101,004.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	11	41,789.6
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)(안)조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	서고시422호 (94.12.27)	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동903-2	2,985.4	-	2,985.4	서고시422호 (94.12.27)	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동904-1	6,517.0	-	6,517.0	서고시422호 (94.12.27)	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동912-1	3,963.8	-	3,963.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동913-1	3,815.8	-	3,815.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동925-1	2,375.1	-	2,375.1	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시4050호 (25.3.13)	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동313-2	1,738.6	-	1,738.6	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동312-2	3,500.0	-	3,500.0	서고시422호 (94.12.27)	9단지
폐지	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동311-1	3,148.2	감)3,148.2	-	"	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동325-2	2,498.5	-	2,498.5	"	11단지
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435	-	8,435	-	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	-	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동329-2	2,433.9	-	2,433.9	"	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동332-1	2,511.3	-	2,511.3	"	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동330-1	2,029.7	-	2,029.7	"	14단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	14단지
신설	근-㉠	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	-	증)9,510.0	9,510.0	-	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	제12 어린이공원	어린이공원 폐지 - A : 3,148.2㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 어린이공원 폐지
근-④	10단지 근린공원	근린공원 신설 - A : 9,510.0㎡	· 단지 및 인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 근린공원 신설

② 녹지(변경)(안)

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5,6,7, 20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동314-2, 3	8,606.5	-	12,760.9	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측 소로3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
폐지	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	감)2,270.6	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	증)177.6	980.6	서고시 422호 (94.12.27)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑮	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑰	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,013.1	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	㉘	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 4001호 (24.08.16)	
신설	㉙	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	-	증)1,665.3	1,665.3	-	

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑮	10단지 연변녹지	· 경관녹지(폐지) - A : 2,270.6㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 경관녹지 폐지
⑰	양명초등 북측녹지	· 경관녹지(변경) - A 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	· 도시경관 향상을 위한 경관녹지 추가 지정
㉙	10단지 경관녹지	· 경관녹지 신설 - A 1,665.3㎡	· 도시경관 향상을 위한 경관녹지 추가 지정

③ 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설

① 수도공급설비 : 변경없음

② 공동구 : 변경없음

③ 전기공급설비 : 변경없음

④ 방송·통신시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설

① 운동장 : 변경없음

② 체육시설 : 변경없음

③ 공공청사 : 변경없음

④ 문화시설 : 변경없음

⑤ 학교(변경)(안)

■ 학교 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	월촌초교	초등학교	목동901-1	12,067.7	-	12,067.7	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	영도초교	초등학교	목동903-1	12,605.6	-	12,605.6		
기정	③	경인초교	초등학교	목동911-4	11,525.8	-	11,525.8		
기정	④	서정초교	초등학교	목동927-5	12,556.4	-	12,556.4		
기정	⑤	신서초교	초등학교	신정동312-1	12,618.7	-	12,618.7		
기정	⑥	계남초교	초등학교	신정동325-7	18,932.9	-	18,932.9		
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	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑯	세신유치원	유치원	신정동311-3	730.7	감) 730.7	-		
기정	⑰	13단지 유치원	유치원	신정동328-3	992.0	-	992.0		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역
기정	⑲	한가람고교	고등학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7	"	
기정	⑳	목운초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	
신설	㉑	10단지 유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	

■ 건축범위 결정조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
기정	①	월촌초교	초등학교	30 이하	120이하	5층 이하	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	35 이하	"	"	
기정	⑭	목동고교	고등학교	45 이하	150 이하	5층 이하	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)
기정	⑮	신목고교	고등학교	35 이하	120 이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	⑮	월촌중교	중학교	"	"	"	
기정	⑮	한가람고교	고등학교	"	"	"	
기정	⑮	목운초중교	초등·중학교	40 이하	230 이하	9층 이하	
신설	㉑	10단지유치원	유치원	50 이하	250 이하	5층 이하	-

※ 1) 서고시 제2007-442호(2007.12.6.)로 서울시 초·중·고교의 건축범위가 일괄결정됨

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑮	세신유치원	· 유치원 폐지 - A : 730.7㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 유치원 폐지
㉑	10단지유치원	· 유치원 신설 - A : 730.7㎡	· 재건축사업에 따라 유치원 위치 변경에 따른 유치원 신설

⑥ 사회복지시설(변경)(안)

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지 시설	목동903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	②	어린이집(10단지)	사회복지 시설	신정동310-11	718.3	감) 718.3	-	"	
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동325-3	2,141.7	-	2,141.7	"	
기정	④	어린이집(14단지)	사회복지 시설	신정동329-4	1,247.1		1,247.1	"	
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지 시설	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	목동918	5,473.8	-	5,473.8	"	
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지 시설	신정동319-13	1,987.0	-	1,987.0	"	
신설	A	어린이집(10단지)	사회복지 시설	신정동311	-	증) 718.3	718.3	-	

■ 건축범위 결정조서

구 분	도면표시 번 호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종 일반주거지역
폐지	②	"	"	"	"
기정	③	"	"	"	"
기정	④	"	"	"	"
기정	⑤	"	"	"	"
기정	⑥	"	"	"	"
기정	⑦	"	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	80m 이하	"
신설	A	50% 이하	250% 이하	5층 이하	제3종 일반주거지역

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 - A : 718.3㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 사회복지시설(어린이집) 폐지
A	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 - A : 718.3㎡	· 재건축사업에 따라 사회복지시설 위치 변경에 따른 사회복지시설 신설

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설

① 하수도(변경)(안)

■ 하수도 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	12,671.8	-	12,671.8	서고시 422호 (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 (7단지 변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	"	7단지 남측
변경	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	감) 875.4	3,895.6	"	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 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	고지수로	하수도 경계 조정	· 토지이용 효율성 증대를 위해 지장물 현황을 고려하여 경계 조정
		중복 결정	· 하수도 지상부의 효율적 활용을 위해 도로 및 소공원 일부와 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 가구계획

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	기정		변경(안)		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	80,923.2	변경없음
	A7	117,450.6	A7	117,450.6	변경없음
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	135,726.0	변경없음
	A12	40,339.4	A12	40,339.4	변경없음
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	105,520.4	A15	105,520.4	변경없음
	A16	115,397.0	A16	115,397.0	변경없음
	A17	148,024.4	A17	133,051.4	변경
	A18	40,343.7	A18	32,320.6	변경
	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	79,475.5	A25	79,475.5	변경없음
	A26	95,644.5	A26	95,644.5	변경없음
	A27	136,937.4	A27	136,937.4	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

구 분	기 정		비 고
	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 중심지역 (목동중심지구)	B1	12,816.8	변경없음
	B2	28,040.7	
	B3	21,071.8	
	B4	26,305.8	
	B5	29,619.3	
	B6	45,602.7	
	B7	33,246.0	
	B8	24,367.7	
	B9	49,207.0	
	B10	26,840.5	
	B11	22,945.9	
	B12	21,602.5	
	B13	16,835.0	
		23,863.0	
	B14	27,385.5	
	B15	29,559.5	
	B16	33,797.9	
	B17	22,220.7	
	B18	20,561.9	
	B19	18,044.4	
	B20	21,106.3	

2) 획지계획

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 획지 결정(변경)(안)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	"	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	"	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	"	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	"	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	"	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	"	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911	1,600.0	특별계획구역6	6단지
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	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	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
변경	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
변경	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	특별계획구역10	10단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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	68,960.9	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332	34,004.1	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	"	신정동 331	52,143.7	특별계획구역14	14단지 (A26-①과 통합)
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	61,448.7	특별계획구역14	14단지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역10 - 목동10단지

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	· 양천구 신정동 310 일대	좌동	-
특별계획구역 면적	· 194,686.2㎡	좌동	-
획지면적	· 164,872.4㎡(84.7%) - 획지1 37,939.9㎡(19.5%) - 획지2 126,932.5㎡(65.2%)	· 166,400.3㎡(85.8%) - 획지1 32,903.7㎡(16.9%) - 획지2 133,496.5㎡(68.6%)	-
기반시설면 적	· 29,813.8㎡(15.3%) - 유치원 730.7㎡(0.4%) - 사회복지시설 2,532.1.31.4%) - 근린공원 13,813.8㎡(7.1%) - 녹지 980.6㎡(0.5%) - 도로 11,756.5㎡(6.0%)	· 28,285.9㎡ (14.5%) - 유치원 730.7㎡(0.4%) - 사회복지시설 718.3㎡(0.4%) - 소공원 2,111.3㎡(1.1%) - 근린공원 9,064.0㎡(4.7%) - 녹지 980.6㎡(0.5%) - 도로 11,756.5㎡(6.0%) - 하수도 2,924.5㎡(1.5%)	-
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	좌동	-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : - 목동동로, 목동서로, 중앙로30길, 중앙로32길, 목동동로1길, 목동서로12길 · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현향공원(신트리공원)을 특별계획구역 내로 편입을 검토하고, 주변단지 개발계획 등을 고려하여 공원/녹지 외에 기반시설(지역필요시설)확보 등을 검토 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토	· 도로 폭원확장 : - 중앙로 : 30~31m(구역내 1m 확폭) - 목동동로 : 30~36m(구역내 획지2 3m 확폭) - 목동서로 : 25~28m(구역내 획지2 3m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로1길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 남측에서 3m 확폭) - 목동서로12길 : 16.5m(구역내 획지2 1.5m 확폭) - 중앙로30길 : 6m(구역내 획지1 2m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현향공원(신트리공원)을 특별계획구역 내로 편입을 검토하고, 주변단지 개발 계획 등을 고려하여 공원/녹지 외에 기반시설(지역필요시설)확보 등을 검토 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지 이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토	지침도에 따름

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
건축물 의 용도· 밀도	불허 용도 A		· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	용도 지정 용도 a		[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리 시설
	건폐율		· 50% 이하	좌동	-
	용적률		· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	좌동	-
	높 이		· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화 용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하 - 중앙로32길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	· 최고높이 : 40층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화 용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	-
배 치	저층부 건축지정 선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m · 중앙로32길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
	건축 한계선		· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 소공원, 획지1의 서측경계부변 : 획지선으로부터 6m	· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 : 획지선으로부터 6m	-
			· 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 : 획지선으로부터 6m - 중앙로32길변 : 획지선으로부터 4m	좌동	-

구 분		제 획 지 칩		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면공지	• 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 소공원, 획지1의 서측경계부변 건축한계선후퇴부(4m)	• 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 건축한계선후퇴부(4m)	-
		• 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 건축한계선 후퇴부(6m) - 중앙로32길변 건축한계선 후퇴부(4m)	좌동	-
	공공 보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동서로, 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	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 교차 하는 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 • 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치 구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티 시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
	배치 구간 설정	• 커뮤니티 활성화 용도 배치구간 • 목동서로변 • 중앙로32길변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
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 -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, 목동동로, 중앙로32길, 목동서로12길, 목동동로1길, 중앙로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
	복합개발	· 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역 중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능 강화를 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 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	좌동	-
	하수도	-	· 도시계획시설(하수도) 상부는 하수관로 유지·관리를 위해 시설물 설치를 지양하며, 보행녹지가로로 조성	-

- ※ 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) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 건축물의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
- 3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
- 4) 기존 지하 기반시설(하수도, 공동구 등)의 존치 또는 이전에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 결정토록 함
- 5) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 6) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

V. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 목동10단지 아파트 재건축정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	목동10단지아파트 재건축정비사업	양천구 신정동 310번지 일대	194,686.2	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	194,686.2	-	194,686.2	100.0	-
제1종일반주거지역	6,221.8	증) 5,934.1	12,155.9	6.2	-
제3종일반주거지역	188,464.4	감) 5,934.1	182,530.3	93.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
신정동 310일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	177.6	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 공원 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 공동주택 획지(대지) 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 공동주택 획지(대지) 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 토지이용계획(안)

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	194,686.2	100.0	
정비기반 시설등	소 계	29,314.2	15.1
	도 로	11,813.7	6.1
	근린공원	9,510.0	4.9
	녹 지	2,645.9	1.4
	유치원	730.7	0.4
	사회복지시설	718.3	0.4
	하수도	3,895.6	2.0
획지	소 계	165,372.0	84.9
	획지1	32,320.6	16.6
	획지2	133,051.4	68.3

공동주택 및 부대복리시설

라. 도시계획시설 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

① 도로(변경)(안)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	대로	2	38	30~31	주간선	7,250 (58)	외발산동	고척동	일반도로	-	-
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대로 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	대로	2	73	30~36	주간선	272 (69)	신정동 576-3	대로 3-147	일반도로	-	-
기정	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	대로	3	148	25~ 28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	-
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중로 2-271	대로2-36, 대로3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	중로	2	269	16.5	집산 도로	365	중로 2-271	대로2-36, 대로3-147	일반도로	-	-
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중로 2-271	대로2-73	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	중로	2	270	18	집산 도로	516	중로 2-271	대로2-73	일반도로	-	-
기정	중로	2	271	15	보조 간선	350	대로 3-149	신정동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)
변경	중로	2	271	15~18	보조 간선	350	대로 3-149	신정동	일반도로	-	-
기정	소로	3	가	4	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-
변경	소로	3	가	6	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-

※ ()는 목동 10단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
대로3-148	대로3-148	· 도로 일부구간 확폭 - B = 25m → 25~28m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - B = 15m → 16.5m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-270	중로2-270	· 도로 확폭 - B = 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
중로2-271	중로2-271	· 도로 일부구간 확폭 - B = 15m → 15~18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경
소로3-가	소로3-가	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 폭원 변경

2) 공간시설

① 공원(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	⑫	제12 어린이공원	어린이 공원	신정동 311-1	3,148.2	감)3,148.2	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-④	10단지 근린공원	근린 공원	신정동 311	-	증)9,510.0	9,510.0	-	-

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	제12 어린이공원	어린이공원 폐지 - A : 3,148.2㎡	· 단지 및 인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 근린공원 신설
근-④	10단지 근린공원	근린공원 신설 - A : 9,510.0㎡	· 단지 및 인근 주민의 휴식과 여가증진을 위한 근린공원 신설

② 녹지(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	⑯	10단지 연변녹지	경관 녹지	신정동 311-2	2,270.6	감)2,270.6	-	서고시422호 (94.12.27)	
변경	⑰	양명초등 북측녹지	경관 녹지	신정동 310-5 일대	803.0	증)177.6	980.6	서고시422호 (94.12.27)	
신설	녹-④	10단지 경관녹지	경관 녹지	신정동 310-1일대	-	증)1,665.3	1,665.3	-	

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	10단지 연변녹지	· 경관녹지(폐지) - A : 2,270.6㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 경관녹지 폐지
⑪	양명초등 북측녹지	· 경관녹지(변경) - A 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	· 도시경관 향상을 위한 경관녹지 추가 지정
㉠	10단지 경관녹지	· 경관녹지(신설) - A 1,665.3㎡	· 도시경관 향상을 위한 경관녹지 추가 지정

3) 공공·문화체육시설

① 학교(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	⑩	세신 유치원	유치원	신정동311-3	730.7	감) 730.7	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	㉠	세신 유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	

■ 학교 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	세신 유치원	· 유치원 폐지 - A : 730.7㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 유치원 폐지
㉠	세신 유치원	· 유치원 신설 - A : 730.7㎡	· 재건축사업에 따라 유치원 위치 변경에 따른 유치원 신설

② 사회복지시설(변경)(안)

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	②	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동310-11	718.3	감) 718.3	-	서고시422호 (94.12.27)	
신설	A	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동311	-	증) 718.3	718.3	-	

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 - A : 718.3㎡	· 재건축사업에 따라 단지 내 기 결정된 사회복지시설(어린이집) 폐지
A	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 - A : 718.3㎡	· 재건축사업에 따라 사회복지시설 위치 변경에 따른 사회복지시설 신설

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	목동 10단지 아파트 재건축정비사업	194,686.2	획지1	32,320.6	양천구 신정동 310 일대	7	-	-	7	-	-
			획지2	133,051.4	양천구 신정동 311 일대	29	-	-	29	-	-

바. 건축물의 정비개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	목동 10단지 재건축 정비구역	194,686.2	획지1	32,320.6	신정동 310일대	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	250.00 이하	300.00 이하	130m이하 40층이하	-
			획지2	133,051.4	신정동 311일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 4,050세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준) · 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(62.6%)								
			구분	총 세대수 (세대)	일반분양	공공주택			비율 (%)		
						계	국민주택 규모	기부채납			
			합계	4,050	3,541	509	482	27	100.0		
			60㎡이하	1,047	638	409	388	21	25.9		
			60㎡~85㎡	1,515	1,415	100	94	6	37.4		
			85㎡초과	1,488	1,488	-	-	-	36.7		
심의완화사항			· 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설) · 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300.00% 이하(완화용적률 : 50.00%)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획	건축 지정선	· 목동서로 일부구간 : 획지선으로부터 4m · 중앙로32길 일부구간 : 획지선으로부터 4m									
	건축 한계선	· 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 획지1의 서측경계부면 : 획지선으로부터 6m									
기타사항에 관한 계획			· 공공보행통로: 동서측 폭원 15m, 남북측 폭원 25m · 차량출입불허구간 : 도면 참조								

- 용적률 계획

① 용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 기준

구 분		내 용	
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	· 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 (등기 설정)	10%p 이내
	열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네가운센터, 공동육아나눔터, 살내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령서비스 시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내
	층간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 4%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12), ZEB5 5.5%(11%) ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 + 장수명주택	· 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	· 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통영축 확보(위원회에서 인정시)	5%p 이내
	방재안전	· 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 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 인정시)	3%p 이내
	지역특화	· 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정시)	5%p 이내
합 계		최대 20%p 이내	

※ 2030 도시 및 주거환경정비기본계획(24.09)에 따른 허용용적률 인센티브 항목

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	인센티브량
공공 보행 통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하	10.0%p
	산정식	- $210\% \times (17,181.1\text{㎡} \div 166,400.3\text{㎡}) \times 1 = 21.68\%$ ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
	산정식	- $210\% \times (2,841.3\text{㎡} \div 11,265.0\text{㎡}) \times 1 = 5.3\%$ ※ a=1 적용	
돌봄 시설	기준	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=1 이하	5.0%p
	산정식	- $210\% \times (2,841.3\text{㎡} \div 11,265.0\text{㎡}) \times 1 = 5.3\%$ ※ a=1 적용	
허용용적률 인센티브 합계			20.0%p

■ 법적상한용적률

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

② 상한용적률 산정

구 분		산정내용							
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	정비기반시설등 면적				신설 기반 시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지	유치원 (기부 채납 제외)
			소계	토지		현금건축물 (환산부지)			
				기반시설	건축물 대지지분				
	194,686.2㎡	165,372.0㎡	28,629.9㎡	27,070.4㎡	766.9㎡	792.6㎡	10,462.3㎡	6,848.6㎡	730.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 - 유치원(사유지) = 28,629.9㎡ - 10,462.3㎡ - 6,848.6㎡ = 11,319.0㎡ (구역대비 5.8%)								
공공시설등 부지(토지)면적	◦ 기반시설 토지 : 28,285.9㎡ = 도로 11,756.5㎡ + 공원 11,175.3㎡ + 녹지 980.6㎡ + 사회복지시설 718.3㎡ + 하수도 2,924.5㎡ + 유치원 730.7㎡ ※ 순부담면적 산정 시 유치원(사유지) 면적 제외 ※ 하수도와 일부 중복결정되는 도로 및 소공원은 하수도 면적에서 제외 ◦ 건축물 대지지분 : 766.9㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 766.9㎡ = 주거대지지분×(임대주택전용면적÷주거전용면적) = 161,782.24×(1,708.4㎡÷360,412.14㎡)								
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	◦ 건축물 환산부지 : 792.6㎡ (임대주택 375.4㎡, 사회복지시설 417.2㎡) ① 공공임대주택 : 375.4㎡ (280.7 + 94.7㎡) = {(설치비용주1) × 연면적} / (공시지가주4) × 부지가액 가중치) -지상층 연면적 : 209.8㎡ + 70.9㎡ = 280.7㎡ (전용59㎡)=(2,098,485원 × 1,708.8㎡) ÷ 17,088,000원/㎡= 209.8㎡ (전용74㎡)=(2,006,162원 × 603.7㎡) ÷ 17,088,000원/㎡= 70.9㎡ -지하층 연면적 : 94.7㎡ (930,909원×1,738.6㎡)÷ 17,088,000원/㎡=94.7㎡ ② 사회복지시설 : 417.2㎡ (395.6㎡ + 17.3㎡ + 4.3㎡) - (설치비용주2) × 건축연면적) / 공시지가주4) × 부지가액 가중치) = (4,330,000원×1,000.0㎡)÷ 10,944,000원/㎡= 395.6㎡ - 설계비주5):(4,330,000,000원 x 4.38) ÷ 100}÷ 10,945,800원/㎡ = 17.3㎡ - 감리비주5):(4,330,000,000원 x 1.08) ÷ 100}÷ 10,945,800원/㎡ = 4.3㎡ 주1) 2025 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 중 구분 면적별 전층 평균가 : (전용 59㎡) 50㎡초과 ~ 60㎡이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용 74㎡) 60㎡초과 ~ 85㎡이하 2,206,778원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 2024 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 어린이집 : 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주4) 부지가액 : 2024년 평균 공시지가 5,472,900원/㎡ (획지기준 : 8,544,000원/㎡) 주5) 설계·감리비 : 2020 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」								
용적률	기준	◦ 210.0%							
	허용	◦ 230.0% (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 10p%, 열린단지 5p%, 돌봄시설 5p%)							
	상한	◦ 상한용적률 = 기준or허용용적률 × [(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + {(1.0 × β건축물(공공임대주택)) + (0.7 × β건축물(그 외 기타시설))}] = 230.00% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.0639) + {(1.0 × 0.0023) + (0.7 × 0.0025)} = 250.05% ⇒ 정비계획 용적률 250.00% 이하 ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 10,526.4㎡/164,598.3㎡ = 0.0639 ※ β건축물 : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 = 417.2㎡/164,598.3㎡ = 0.0025(사회복지시설) = 375.4㎡/164,598.3㎡ = 0.0023(공공임대주택) ※ 가중치= 공공시설 제공부지 (허용)용적률 / 사업부지(허용)용적률 = 230% / 230% = 1.0							
	법적상한	◦ 300.0%							

사. 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)	비고
관리사무소			획지	574.71	-
경비실				105.00	-
주민공동시설	소계			18,771.27	-
	경로당			1,506.67	-
	어린이놀이터			4,067.89	-
	어린이집			1,566.12	-
	주민운동시설			2,400.00	지상
	작은도서관			845.56	-
	다함께돌봄센터			956.86	-
	우리동네키움센터			450.00	-
	주민 공동 시설	커뮤니티시설		978.17	-
주민운동시설		6,000.00		지하	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

아. 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	165,372.0	33	소계	27세대		2,312.4㎡
				21세대	59.94㎡	81.37㎡	1,708.8㎡
				6세대	74.94㎡	100.61㎡	603.7㎡

사. 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

법적상한용적률 (건축계획)		• 300.00% 이하 (※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 250.00% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 300.00% - 250.00% = 50.00%				
	증가된 용적률의 50%	• 50.00% × 50.0% = 25.00%				
	의무 연면적	• 166,372.0㎡(대지면적) × 25.00% = 41,343.0㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		482	41,486.0㎡	> 41,343.0㎡(의무)
		59.94㎡	81.37㎡	388	31,572.0㎡	획지
		74.94㎡	100.61㎡	59	5,936.0㎡	획지
		84.98㎡	113.67㎡	35	3,978.0㎡	획지

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 교통 및 동선처리계획

- 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	- - - ㉠ ㉡ ㉢ ㉣ ㉤ ㉥ ㉦ -	◦ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 개선안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영 - 차량진출입구 불허구간 반영 ◦ 『신정네거리 지구단위계획 교통영향평가, 2020.01』 개선안 반영 - 사업지 주변 중앙로 도로운영계획안 반영 ◦ 사업지 주변 도로 확폭 및 차로운영계획 수립 - 대로 2-73호선(B=30.0m → 36.0m, L=69.0m) : 왕복 9차로 - 대로 3-147호선(B=25.0m → 28.0m, L=327.0m) : 일방통행 5차로 - 중로 2-269호선(B=15.0m → 18.0m, L=365.0m) : 왕복 3차로 - 중로 2-270호선(B=15.0m → 18.0m, L=405.0m) : 왕복 3차로 - 중로 2-271호선(B=15.0m → 18.0m, L=350.0m) : 왕복 3차로 - 소로 3-가호선(B=4.0m → 6.0m, L=115.0m) ◦ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동선	㉧ -	◦ 사업지 공동주택 진출입구 설치(6개소) ◦ 사업지 진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	- - - ㉨ ㉩ - -	◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ◦ 사업지 내 보도부속형 전면공지 확보(B=4.0~6.0m) ◦ 사업지 내 공공보행통로 설치 - 동서방향 : B=15.0m, L=343.0m - 남북방향 : B=25.0m, L=395.0m ◦ 사업지 주변 자전거전용도로 설치(B=1.8~3.5m) ◦ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상
주 차 시 설	-	◦ 사업지내 공원 하부 공영주차장 계획(202대) ◦ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 5,191대 - 주차수요대수 : 5,349대(2029년 원단위법) - 계획주차대수 : 8,137대(법정대비 156.8%, 수요대비 152.1%)
교통안전 및 기타	- -	◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(7개소) ◦ 교통안전시설물 및 노면표시 설치

카. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	수질	수질오염 방지	■	◦ 주변 하천 및 지하수 수질 현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	
2	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	■	◦ 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	◦ 생태면적률 33.51% 목표, 획지 내 조경녹지 확보	
3	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 획지, 및 정비기관시설을 포함한 종합적 토지이용계획을 수립	
4	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	-	
5	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■	◦ 표고 9.92~17.09m, 평균경사도 0.92°의 평탄한 지형	◦ 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨	
6	생태네트워크	녹지연결성 확보	■	◦ 인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지	◦ 획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보	
7	동·식물상	동·식물상 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
8	자연환경자산	자연환경 보전	-	◦ 해당 사항 없음	-	
9	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 4등급 및 도로, 개별 비오톱평가도 평가제외 등급 및 도로	◦ 획지 내 녹지계획으로 친환경적 단지 조성	
10	바람, 열	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지에 수목 식재를 통한 미기후 개선	
11	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	
12	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	-	
13	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감 검토	
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
16	소음·진동	소음·진동 최소화	■	◦ 공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 녹지 완충 공간 조성	
17	경관	주변경관과의 조화	■	◦ 대부분 주거 지역으로 노후 공동주택 단지가 주를 이룸	◦ 양천구 공항구역 검토 및 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도 ◦ 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성	
18	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	◦ 계획지구 내 휴식·여가공간 부족	◦ 인접한 주거지 및 주변시설을 고려하여 단지 내 다양한 근린시설 및 주민공동시설 확충	
19	일조	일조 침해 최소화	■	◦ 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 ◦ 주변에 대한 일조장해 없음	◦ 40층 이하의 고층으로 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
20	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	◦ 인공적으로 조성된 공원녹지가 대부분임 ◦ 주민들을 고려한 보행공간의 확충이 필요	◦ 공공보행통로 구축 ◦ 오픈스페이스 조성 ◦ 조경 및 휴게시설 설치	
21	전파장해	전파장해 영향 저감	-	◦ 해당 사항 없음	-	
22	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	
23	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	
24	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	◦ 해당 사항 없음	-	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 세신유치원, 신서중학교, 양명초등학교 위치	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 - 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	-

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회가 설립되어 사업추진 중으로 주민들 거주중	펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방법용 CCTV 설치운영	건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	165,372.0	양천구 신정동 310	32,320.6	공동주택
	획지2		양천구 신정동 311	133,051.4	

거. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭		위치	면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신규	목동10단지아파트 재건축정비사업		양천구 신정동 310번지 일원	-	증)194,686.2	194,686.2	-
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축사업		정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	목동10단지 아파트 재건축추진준비위원 회	현황	증감	계획	-
				2,221	증)1,829	4,050	

너. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 공람도서(지구단위계획 결정(안)) 참고

Ⅵ. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	•공원계획은 복층 커뮤니티가로 및 기성시가지 연계성을 고려하여 지구단위계획 준수하여 위치 준수
	주차장	•필요성이 저조한 공원 하부 주차장 삭제
	유치원	•유치원 위치 주변 현황(상업지역 등)고려하여 검토
교통처리 계획	차량출입 불허구간	•차량출입 불허구간 지구단위계획 준수
	차량 진출입구	•세대수 고려하여 획지2의 차량진출입구 확보 검토
스카이라인 및 경관계획		•입면 및 경관상 차폐감을 완화할 수 있도록 배치 계획 검토 •구역이 접하는 가로변은 층수를 낮추고, 중앙부는 층수를 높여, 주동별 적정한 층수 차이를 확보함으로써 개방감 및 스카이라인 확보
기타사항	자전거도로	•중앙로변 자전거 보행자 겸용도로는 자전거 전용도로로 전환 검토

Ⅶ. 2025년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (‘25.5.21.) 심의결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	•획지면적, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	•획지면적, 용적률계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였으며, 임대주택 평형 조정에 따라 공공기여계획(순부담면적) 및 주택공급계획은 일부 조정하였음	반영
	•신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	•신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
	•도시계획시설(하수도) 상부는 보행녹지가로로 조성될 수 있도록 지침을 정비계획에 명시	•도시계획시설(하수도) 상부는 보행녹지가로로 조성될 수 있도록 지침을 정비계획에 명시하였음 - 도시계획시설(하수도) 상부는 하수관로 유지관리를 위해 시설물 설치를 지양하며, 보행녹지가로로 조성	반영
조건사항	•건축한계선 및 건축지정선은 지구단위계획지침 준수	•건축한계선 및 건축지정선은 지구단위계획지침을 준수하였음	반영
	•공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안 제시	•공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시하겠음 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	반영
	•유치원 위치는 공동주택 차량 진출입구와 연결해 있는바, 통학 안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 등 위치 조정	•유치원 위치는 공동주택 차량 진출입구와 연결해 있는 바, 향후 정비계획 변경 및 교육환경평가를 포함한 통합심의 시 통학 안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 사회복지시설과 연결한 위치로 조정토록 하겠음	추후 반영
	•임대주택은 중소형 평형에만 편중되지 않도록 평형 조정	•임대주택은 중소형 평형에만 편중되지 않도록 평형 조정하였음	반영

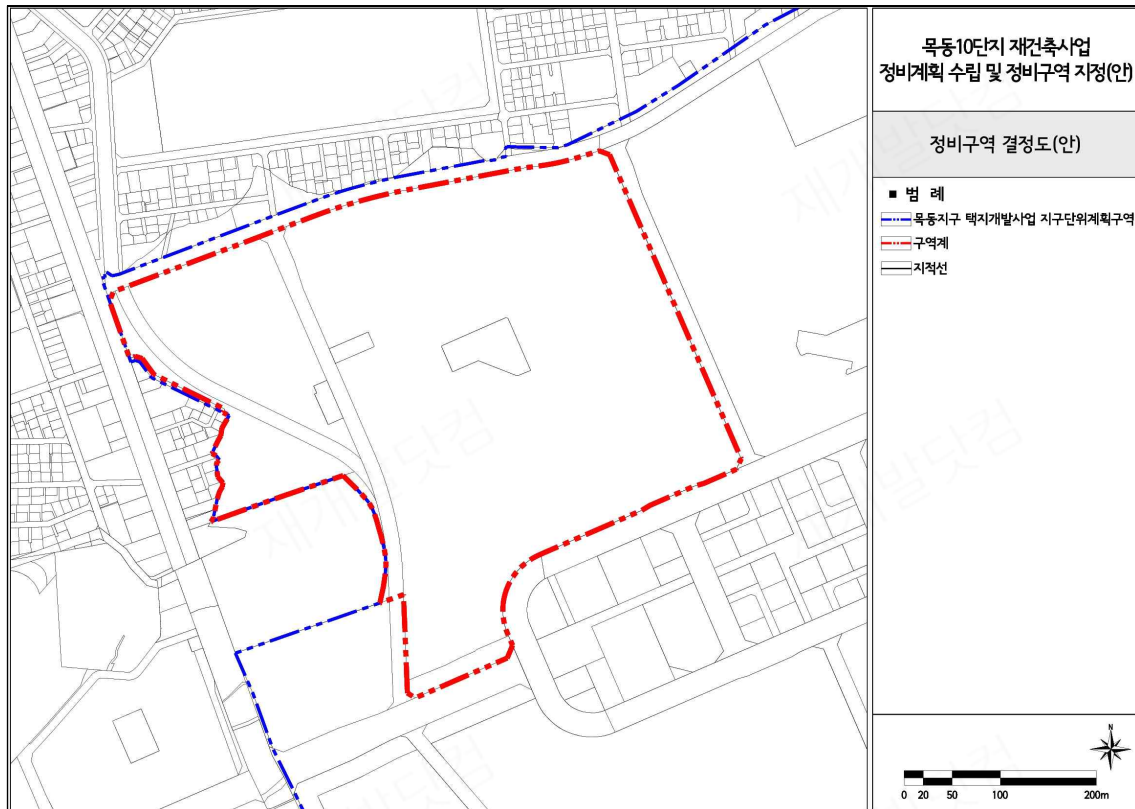
VIII. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

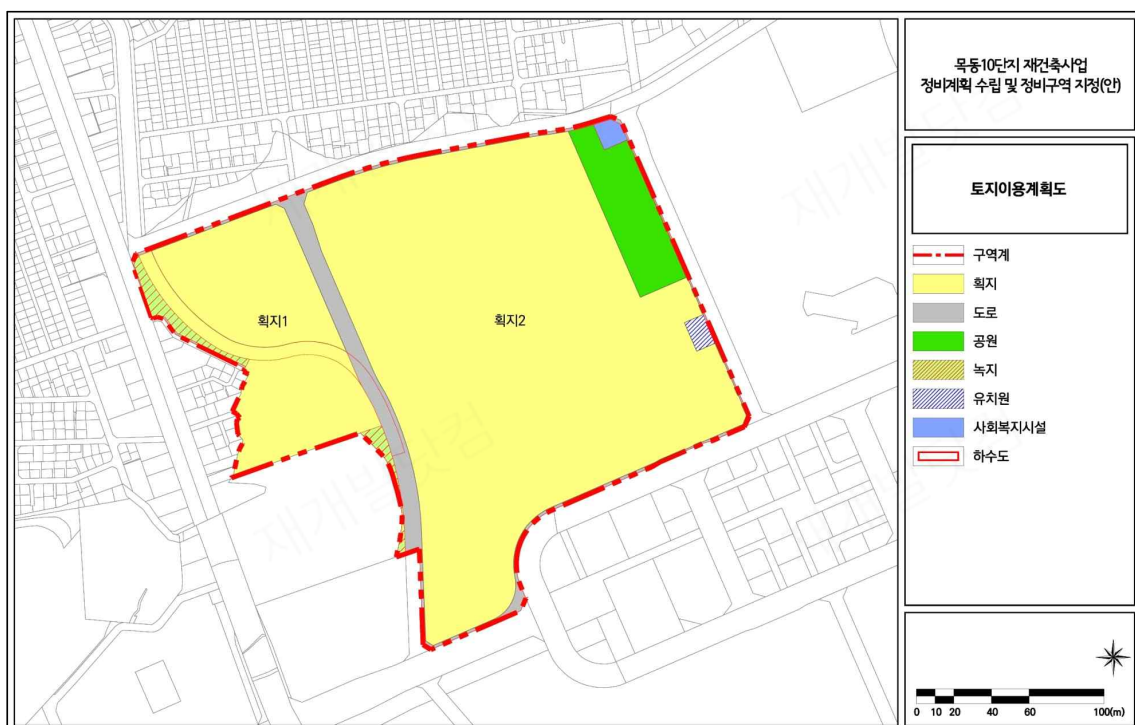
IX. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람
내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수
있습니다.

〈붙임〉 관계도면

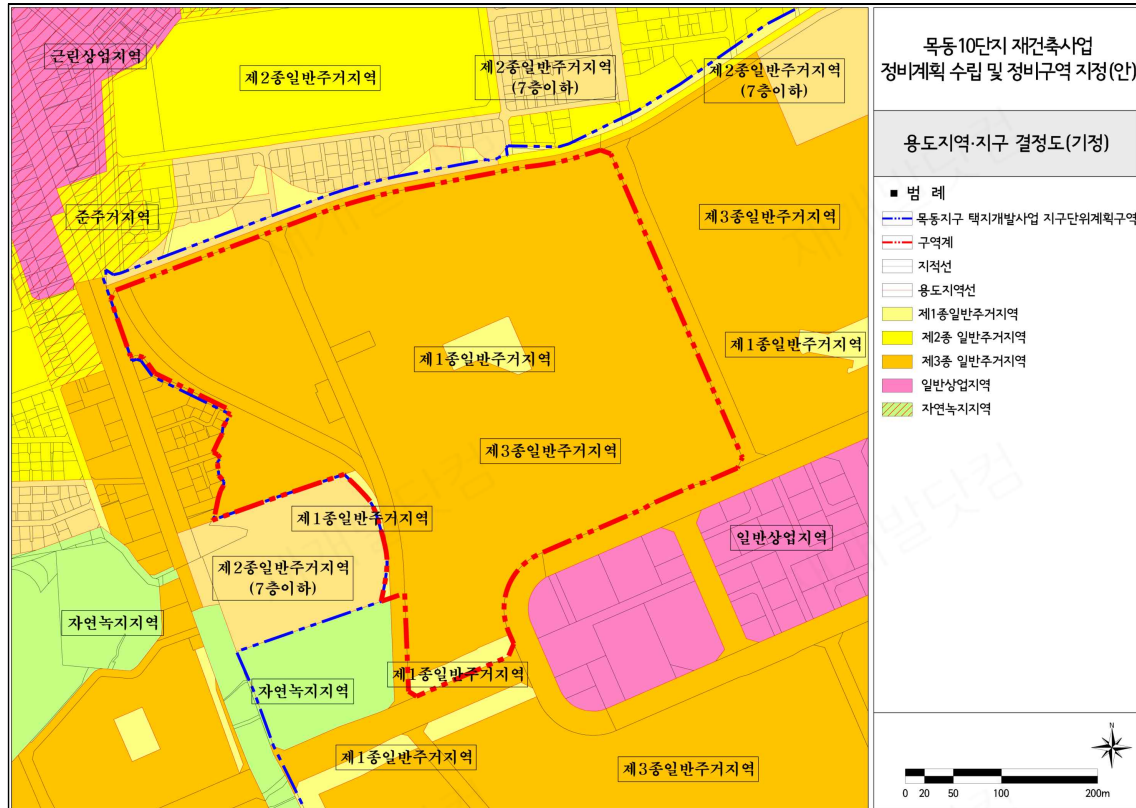
■ 정비구역 결정도(안)



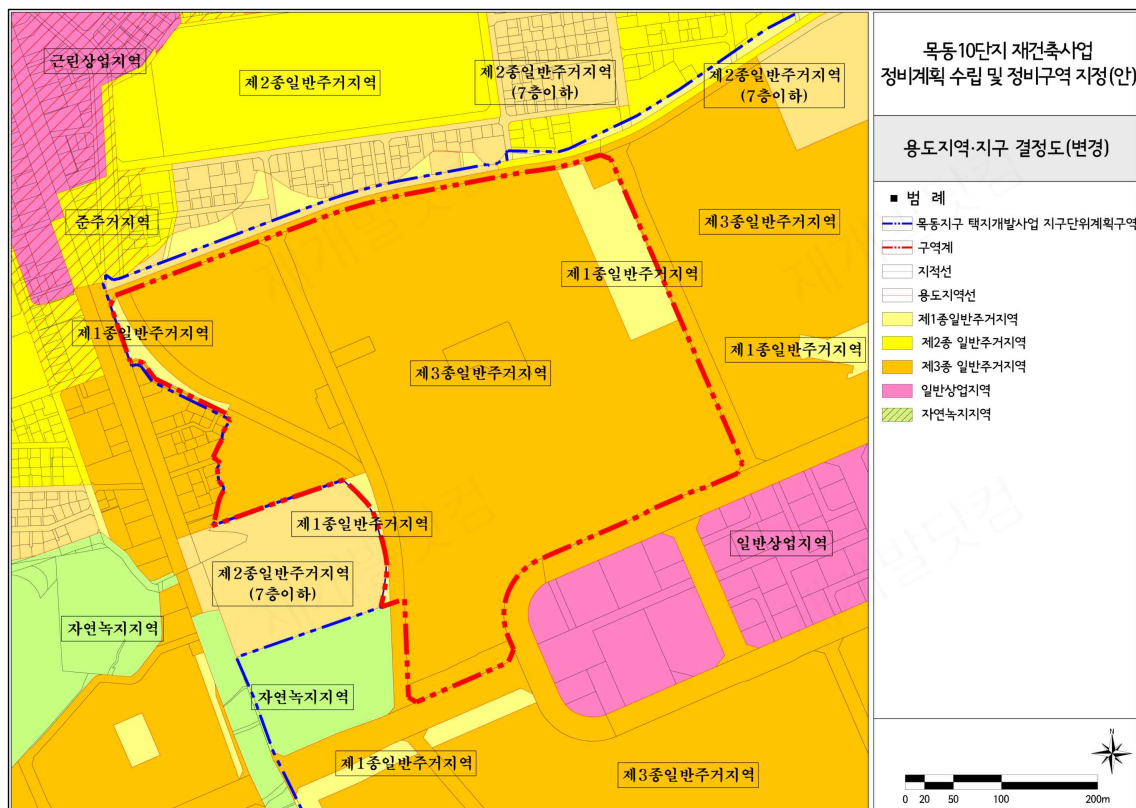
■ 토지이용계획도(안)

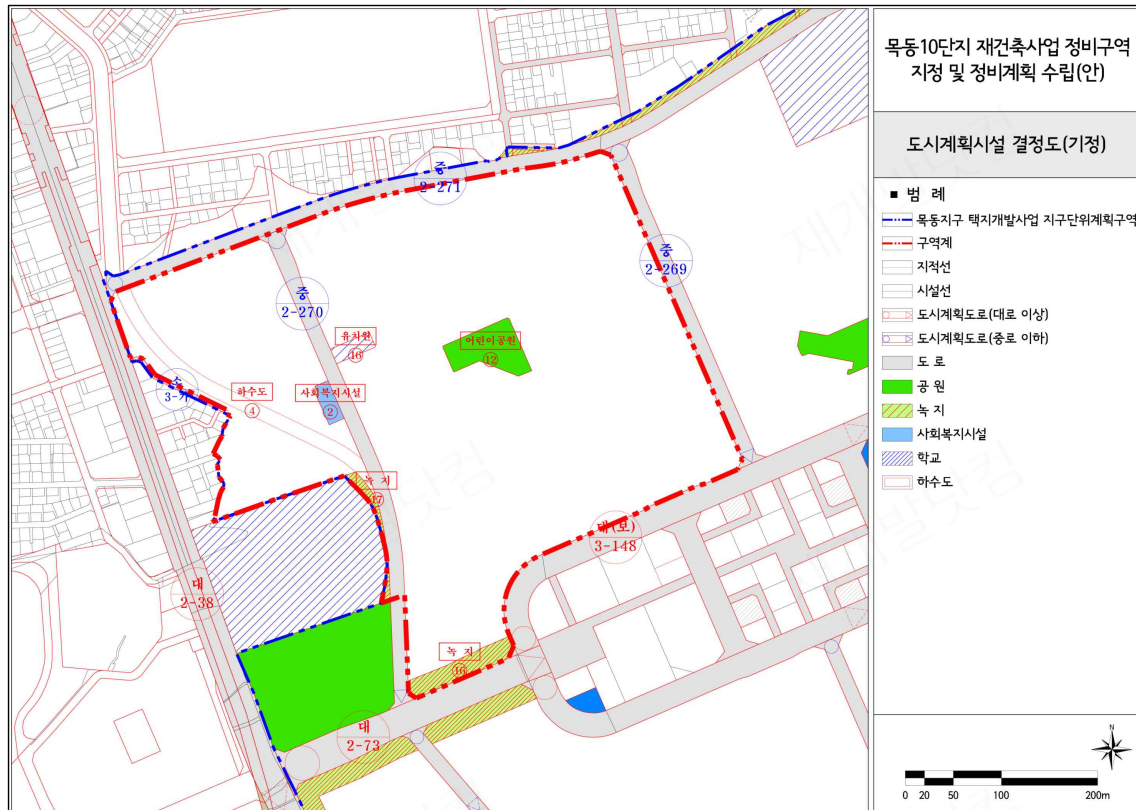


■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)(안)





■ 정비계획 결정도(안)



- 이 하 여 백 -