



◆ 서울특별시고시 제2017-320호

목제1 주택재건축정비계획 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2011-213호(2011.07.28), 양천구고시 제2013-89호(2013.08.08), 양천구고시 제2015-56(2015.10.15), 양천구고시 제2016-16(2016.03.10)로 정비구역(경미한)변경 결정 고시된 서울시 양천구 목동 632-1번지 일대 목제1주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 정비계획 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 7일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 목제1 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	목제1 주택재건축정비구역	양천구 목동632-1번지 일대	24,519.5	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	24,519.5	—	24,519.5	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	24,519.5	—	24,519.5	100.0	

2) 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		24,519.5	—	24,519.5	100.0	
정비기반시설	소 계	6,523	—	6,523	26.6	
	도 로	4,333	—	4,333	17.7	
	어린이공원	2,190	—	2,190	8.9	
	주차장	—	— (3,189.57)	— (3,189.57)	—	(어린이공원 지하 설치 연면적)
획지 1		17,996.5	—	17,996.5	73.4	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	①	12~15	국지	228	목동 646-10	목동 636-8				
기정	소로	1	①	10	국지	115	목동 646-10	목동 628-4				
기정	소로	3	②	6	국지	85	목동 551-4	목동 552-1				

나) 공원 (변경)

결정 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
기정	①	공원	어린이공원	목동 629-6번지 일원	2,190	—	2,190	—
신설	②	주차장	—			— (3,189.57)	— (3,189.57)	(어린이공원 지하 설치 연면적)

다) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지	186.79	-	186.79	
	경비실	획지	33.32	-	33.32	
	경로당	획지	156.99	-	156.99	
	보육시설	획지	198.72	-	198.72	
	어린이놀이터	획지	584.82	-	584.82	
	작은도서관	획지	225.90	-	225.90	
	주민체육시설	획지	576.32	-	576.32	
	주민공동시설	획지	1742.75	-	1742.75	
	주민휴게시설	획지	1개소	-	1개소	
	근린생활시설	획지	173.56	-	173.56	

4) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비 · 개량계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	목제1 주택재건축 정비구역	24,519.5	목동 632-1번지 일원	113	-	-	113	-	-

나) 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수
	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
기정	획지	17,996.5	목동 632-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	218.34% 이하	-	42m이하 평균13층이하 (최고14층이하)
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분			세 대 수		
						기 정	비 율	
			계			410	100.0%	
			전용면적 60㎡이하			220	53.7%	
			전용면적 60~ 85㎡이하			174	42.4%	
			전용면적 85㎡초과			16	3.9%	
			■전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체면적에 대한 비율 : 94.7%					
	건축물의 건축선에 관한 계획		-					

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경없음)

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	준치시설 (종교시설)	신설 정비 기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	준치
	24,519.5㎡	17,996.5㎡	-	6,523㎡	3,261.6㎡	1,196㎡	-
공공시설부지 제공면적	새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 6,523㎡ - 3,261.6㎡ - 1,196㎡ = 2,065.4㎡$ (충수완화면적대비 10.0%)						
계획(기준) 용적률	계획용적률 : 190%						
개발가능 용 적 륜 산 정	- 허용용적률 = 계획용적률 + $\beta = 190\% + 0 = 190\%$ - 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 $\times 1.3\alpha$) $= 190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.114766) = 218.34\%$ $* \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $\alpha = 2,065.4㎡ / 17,996.5㎡ = 0.114766$ - 정비계획 용적률 = 218.34% ※ 건축계획 : 218.07%						

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상 양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임.

5) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
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 공공보행통로, 어린이공원, 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

6) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수 (권리자수)	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택 재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	목제1주택재건축 정비사업조합	현황 : 344세대 계획 : 410세대 (증) 66세대	해당사항 없음	
변경	주택 재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	목제1주택재건축 정비사업조합 양천구(공원, 주차장)	현황 : 344세대 계획 : 410세대 (증) 66세대	해당사항 없음	

7) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분	가 구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
기정	계	24,519.5		24,519.5	
	1	24,519.5	목동 632-1번지 일대	17,996.5	공동주택
	2		목동 629-6번지 일대	2,190.0	어린이공원
	3		목동 627-16번지 일대	4,333.0	도로
변경	계	24,519.5		24,519.5	
	1	24,519.5	목동 632-1번지 일대	17,996.5	공동주택
	2		목동 629-6번지 일대	2,190.0	어린이공원 /주차장
	3		목동 627-16번지 일대	4,333.0	도로

8) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 : 해당사항 없음

2. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비 계획수립 및 정비 구역지정도서 참조

3 열람장소

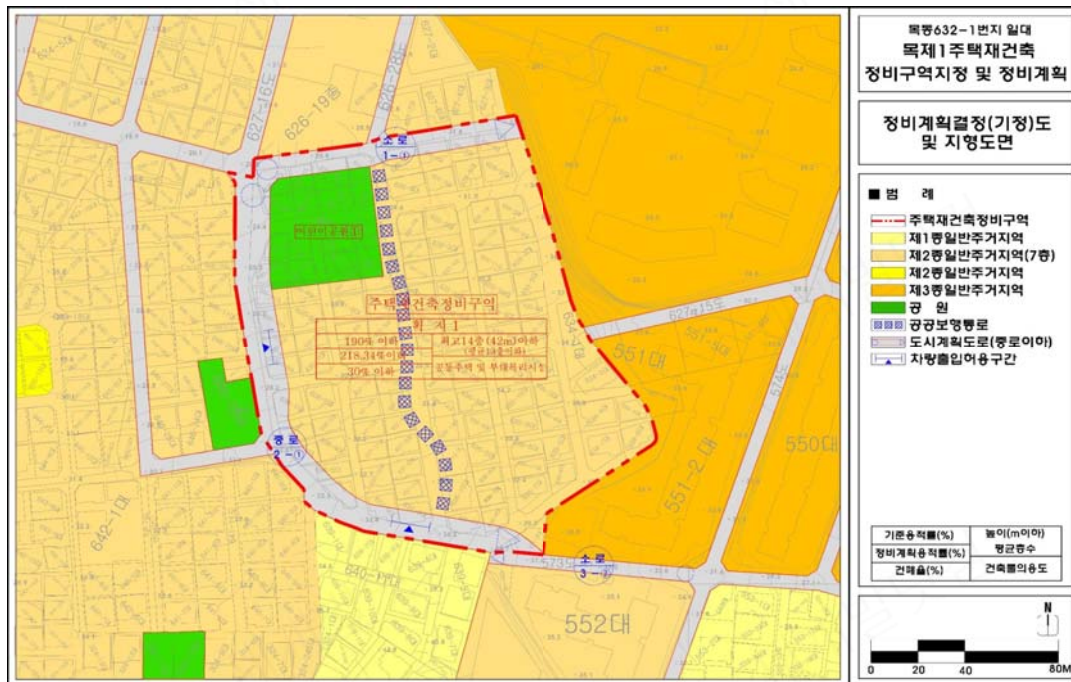
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7229) 및 양천구 주택과(☎02-2620-3526)에 관계서류를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

11

1) 정비계획 결정도 (변경있음)

- 기정



- 변경



2) 도시계획시설 결정도 (변경있음)

· 기정

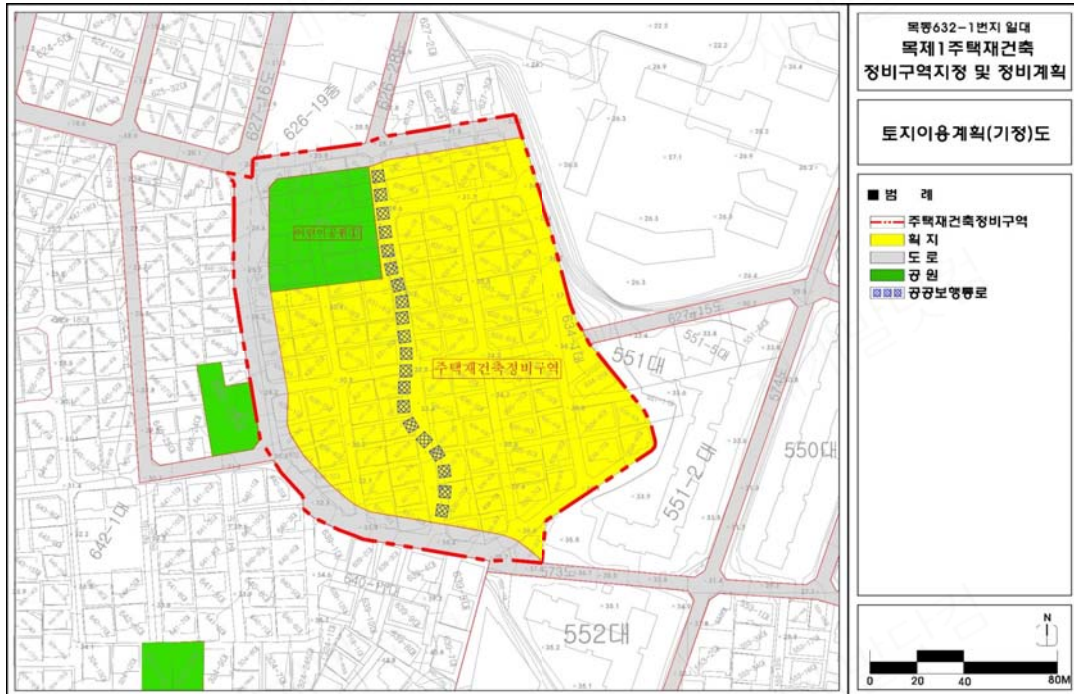


· 변경



3) 토지이용계획도 (변경있음)

· 기정



· 변경

