

◆ 서울특별시고시 제2025-419호

목동9단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 9 세부개발계획 수립·지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.) 지구단위계획(부분 재정비) 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역9(양천구 신정동 312번지 일대 목동9단지 아파트) 재건축사업에 대하여, 2025년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권 분과위원회(2025.06.18.) 심의를 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 목동9단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역9 세부개발계획 수립, 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 31일
서울특별시

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	-	4,378,324.0	최초결정일 (1994.2.15.) (서고제1994-34호)

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거 지역	소계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	-
	제1종일반주거지역	265,818.5	증 6,367.4	272,185.9	6.2	-

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
	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) 6,367.4	2,065,000.0	47.1	-
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 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 313-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,738.6	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,500.0	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 313-3번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	35.3	· 목동9단지 내 도로의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312번지 일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,707.2	· 목동9단지 내 어린이공원 신설에 따른 용도지역 변경

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 310-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 목동10단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	177.6	· 목동10단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 목동10단지 내 공원 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 목동10단지 내 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 목동10단지 내 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	994,245	20	7,216	194,403	40	25,015	277,832	47	25,165	522,010
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 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	1,003,854	20	7,216	194,403	40	25,015	284,597	47	25,165	524,854
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	643,115	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	515,432
중로	24	9,566	212,859	2	1,208	15,490	19	8,036	193,262	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 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30	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	-	"	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	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	"	중앙로(강서로)
기정	대로	3	147	25	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도과 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	대로	3	149	25~28	보조 간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	151	25	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	152	25~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	168	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산 도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산 도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	266	15	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	268	15	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	268	18	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	269	18	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	270	18	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	15	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	271	18	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	272	16.5	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	274	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	275	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	C	15~27	특수 도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	9	7	국지 도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	15	10	특수 도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	5	8	특수 도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	6	8	특수 도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	10	8	국지 도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	11	8	국지 도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	12	8	국지 도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	13	8	국지 도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	14	8	국지 도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	15	8	국지 도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	16	8	국지 도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	17	8	국지 도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	18	8	국지 도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	20	8	국지 도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지 도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	"	녹지와 중복결정

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지 도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	25	6	특수 도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	26	6	특수 도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	27	6	특수 도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	대로 2-37과 중복결정, 녹지의 중복결정
기정	소로	3	-	4	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	도로조서 누락
변경	소로	3	B	6	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(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 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1m 확폭
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 33m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭
대로3-148	대로3-148	· 도로 일부구간 확폭 - B = 25~28m (구역 내 1.5~3m)	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9,10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5~3m 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-268	중로2-268	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5m 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5m 확폭
중로2-270	중로2-270	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m · 하수도와 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도와 일부 중복결정
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m · 하수도와 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9,10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도와 일부 중복결정
소로3-	소로3-B	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 2m 확폭

② 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	"	-
기정	③	"	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	"	-
기정	④	"	목동 905-29	684.7	-	684.7	"	-
기정	⑤	"	신정동 318-2	852.0	-	852.0	"	-
기정	⑥	"	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	"	-
기정	⑦	"	신정동 323-18	607.0	-	607.0	"	-
기정	⑧	"	신정동 323-13	608.2	-	608.2	"	-
기정	⑨	"	목동 905-21	892.8	-	892.8	"	-
기정	⑩	"	신정동 323-25	726.5	-	726.5	"	-
기정	⑪	"	신정동 323-33	749.2	-	749.2	"	-
기정	⑫	"	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	"	-
기정	⑬	"	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	⑭	"	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	어린이공원⑩ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)

※ 주차전용건축물 건축기준

- 층수 : 7층 이하

- 설치 가능한 부대시설 종류 : 제1종 및 제2종 근린생활시설, 자동차관련시설, 업무시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설

- 부대시설 비율 : 30% 이내

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	노외주차장	· 주차장 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 대상지 북측 주거지역의 주차난 해소를 위한 어린이공원 내 주차장 신설

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
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)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	186,316.9
근린공원	6	101,004.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	10	42,258.2
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	"	13단지
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	"	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	"	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	"	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	-	3,963.8	"	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	-	3,815.8	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	"	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	8단지
폐지	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	감) 1,738.6	-	서고시 422호 (94.12.27)	9단지
폐지	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	감) 3,500.0	-	"	9단지
폐지	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	감) 3,148.2	-	"	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	"	11단지
신설	⑭	목동9단지 어린이공원	어린이공원	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	9단지
기정	근-①	신타리공원	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	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	"	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	14단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	근-B	목동10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	-	증) 9,510.0	9,510.0	-	10단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	제10어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 1,738.6㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
⑪	제11어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,500.0㎡)	
⑩	목동9단지 어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설
⑫	제12 어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,148.2㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-B	목동10단지 근린공원	· 근린공원 신설 (증 9,510.0㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경

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	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2, 3	8,606.5	-	8,606.5	서고시422호 (94.12.27)	8단지 서측, 소로3-A와 중복결정
변경	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	감) 35.3	6,181.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11,12,1 3,14,15,16, 17,313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시422호 (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)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉑	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉒	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉔	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	-
신설	㉘	10단지 서측녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	-	증) 1,665.3	1,665.3	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	9단지 연변녹지	·경관녹지 면적 변경 - 면적 : 6,217.1㎡ → 6,181.8㎡ 감) 35.3㎡	·특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경
㉕	10단지 연변녹지	·경관녹지 폐지 (감 2,270.6㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉖	양명초등 북측녹지	·녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 : 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형 및 면적 변경
㉗	10단지 서측녹지	·경관녹지 신설 (증 1,665.3㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

- ① 운동장 : 변경없음
 ② 체육시설 : 변경없음
 ③ 공공청사 : 변경없음
 ④ 문화시설 : 변경없음
 ⑤ 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경)조서 : 변경

구분	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	13단지유치원	유치원	신정동328-3	992.0	-	992.0		
기정	⑱	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	한가람고교	고등학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7	"	
기정	㉒	목운초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	
신설	A	10단지유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	-

■ 건축범위 결정(변경)조서 : 변경

구분	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	목등중교	중학교	"	"	"	
기정	⑫	양정고교	고등학교	"	"	"	
기정	⑬	진명여고	고등학교	35 이하	"	"	
기정	⑭	목등고교	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	⑯	월촌중교	중학교	"	"	"	
기정	㉑	한가람고교	고등학교	"	"	"	

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
기정	㉑	목은초중교	초등·중학교	40 이하	230 이하	9층 이하	
신설	A	10단지유치원	유치원	50 이하	250 이하	5층 이하	-

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

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	세신유치원	· 유치원 폐지 (감 730.7㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 유치원 폐지
A	10단지유치원	· 유치원 신설 (증 730.7㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 유치원 위치 변경으로 인한 유치원 신설

⑥ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	②	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 310-11	718.3	감) 718.3	-	"	-
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	"	-
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	"	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	"	-
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	"	-
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	"	-

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	-
신설	B	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 311	-	증) 718.3	718.3	-	-

■ 건축범위 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
폐지	②	"	"	"	"
기정	③	"	"	"	"
기정	⑤	"	"	"	"
기정	⑥	"	"	"	"
기정	⑦	"	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	80m 이하	"
기정	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
신설	B	50% 이하	250% 이하	5층 이하	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 (감 718.3㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 사회복지시설(어린이집) 폐지
B	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 (증 718.3㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 사회복 지시설(어린이집) 위치 변경으로 인한 어린이집 신설

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경

① 하수도 : 변경

■ 하수도 결정(변경)조서 : 변경

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	증) 678.2	5,449.2	"	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	"	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	"	14단지 남측

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	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 일부(중로 2-270, 중로 2-271)와 중복결정

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 가구계획 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	기 정		변 경		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	104,335.1	목동9단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A16	115,397.0	A16	113,122.2	
	A17	148,024.4	A17	144,010.4	목동10단지 획지계획 변경에 따른 가구변경
	A18	40,343.7	A18	38,862.1	
	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

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	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A15, A16 가구면적 변경	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 가구면적 변경
	· A17, A18 가구면적 변경	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 가구면적 변경

2) 획지계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서 : 변경

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 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
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	"	신정동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
변경	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
변경	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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
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	"	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	A26	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	A26	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
기정	-	"	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A15-①, A16-① 획지면적 변경	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 획지면적 변경
	· A17-①, A18-① 획지면적 변경	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 획지면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건축물·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	8, 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 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 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, 2024.12.) 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, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

○ 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	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	서고시 제2020-239호

구 분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
			$\times \alpha$ 토지+0.7 $\times \alpha$ 건축물)	(20.06.11)
제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 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 $\times$ (1+1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지+0.7 $\sim$ 1.0 $\times \alpha$ 건축물+0.7 $\times \alpha$ 현금)
- 2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times$ (1+1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지+(1.0 $\sim$ 1.2) $\times \alpha$ 건축물)이내] 적용
- 3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		8, 13단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	9단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	40층 이하	10단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~8, 11~14 : 변경없음

■ 특별계획구역9 - 목동9단지 : 변경

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	· 양천구 신정동 312 일대	· 좌 동	변경없음
특별계획구역 면적	· 183,057.8㎡	· 좌 동	변경없음
획지면적	· 158,115.7㎡ (86.4%) - 획지1 : 90,357.1㎡ (49.4%) - 획지2 : 67,758.6㎡ (37.0%)	· 163,280.7㎡ (89.2%) - 획지1 : 94,796.3㎡ (51.8%) - 획지2 : 68,484.4㎡ (37.4%)	변경
기반시설 면적	· 24,942.1㎡ (13.6%) - 근린공원(주차장) : 10,142.4㎡ (5.5%) - 녹지 : 6,906.2㎡ (3.8%) - 도로 : 7,893.5㎡ (4.3%)	· 19,777.1㎡ (10.8%) - 어린이공원(주차장) : 5,707.2㎡ (3.1%) - 경관녹지 : 6,181.8㎡ (3.4%) - 도로 : 7,888.1㎡ (4.3%)	변경
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	· 제3종일반주거지역(획지) · 제1종일반주거지역(어린이공원, 경관녹지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	변경
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 - 목동서로 : 28m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 3m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 공원 변 3m 확폭) - 목동서로10길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭, 획지2 1.5~3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가	· 도로 폭원확장 - 목동서로 : 28m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 3m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 공원 변 3m 확폭, 획지1 3m 확폭) - 목동서로10길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭, 획지2 1.5~3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) · 어린이공원 신설 · 어린이공원 내 주차장 중복결정	변경
건축물의 · 용도 · 밀도	불허 · 용도 · A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이 외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	· 좌 동 변경없음

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
		지정 용도 a	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설 [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시설 소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	· 좌 등	변경없음
건축물의 용도 · 밀도	건폐율		· 50% 이하	· 좌 등	변경없음
	용적률		· 기준/허용/상한용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법정상한용적률 : 210%/230%/250%/300%이하	변경
	높이		· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층 배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 · 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m) - 15층 이하	· 최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ※ 신서초등학교 일조영향분석 영역을 고려하여 높이계획 수립 권장 (일조영향분석 영역 : 계획설명서 참조) · 저층 배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 · 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m, 중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	변경
배치	저층부 건축지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	· 목동서로변 및 중앙로32길변(커뮤니티 활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	변경
	건축 한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선 로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	변경

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
	부대복리 시설 건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	· 좌 등	변경없음
	고층부 벽면한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	· 좌 등	변경없음
대지내 공지	전면공지	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측 경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 건 축한계선 후퇴부(6m)	변경
대지내 공지	공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도 록 함	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m · 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보 행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식 재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치 함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도 록 함 ※ 단지 내 공공보행통로가 교차되는 부분은 개방형 놀이터 등 오픈스페이스 공간을 조성하는 것을 권장함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하 여 지역권 설정을 등기에 명시 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	변경
교통 처리	차량출입 불허구간	· 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아 니하고 기존 차량출입구간 적용	· 좌 등	변경없음

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
	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	· 좌 등	변경없음
	단지 내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후반부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	· 좌 등	변경없음
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동서로변 · 단지 내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	· 목동서로변, 목동로변, 중앙로32길변 · 단지 내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	변경
기타 사항	경 관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안"을 수립	· 좌 등	변경없음
	주택의 규모	· 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령 가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 형태(생활패턴, 라이프 스타일 등)를 고려하여 주종을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의 성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	· 좌 등	변경없음

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
	자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동로, 목동서로, 목동중앙로, 목동로10길, 목동로12길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	· 자전거전용도로 : 목동서로, 목동서로10길, 목동서로12길, 중앙로32길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	변경

- ※ 1) 총수 및 상한용적률은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 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 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조
- 4) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

■ 특별계획구역10 -목동10단지 : 변경

구 분	계 획 지 침						비 고
	기 정			변 경			
위 치	· 양천구 신정동 310 일대			· 좌 등			-
특별계획구역 면적	· 194,686.2㎡			· 좌 등			-
획지면적	· 164,872.4㎡(84.7%) - 획지1 37,939.9㎡(19.5%) - 획지2 126,932.5㎡(65.2%)			· 165,372.0㎡(84.9%) - 획지1 32,320.6㎡(16.6%) - 획지2 133,051.4㎡(68.3%)			-
기반시설면적	29,813.8㎡ (15.3%)	유치원	730.7㎡(0.4%)	29,314.2㎡ (15.1%)	유치원	730.7㎡(0.4%)	-
		사회복지시설	2,532.1㎡(1.4%)		사회복지시설	718.3㎡(0.4%)	
		근린공원	13,813.8㎡(7.1%)		근린공원	9,510.0㎡(4.9%)	
		녹지	980.6㎡(0.5%)		녹지	2,645.9㎡(1.4%)	
		도로	11,756.5㎡(6.0%)		도로	11,813.7㎡(6.1%)	
		하수도	3,895.6㎡(2.0%)		하수도	3,895.6㎡(2.0%)	
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			· 좌 등			-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 36m(구역내 획지2 3m 확폭) - 목동서로 : 28m(구역내 획지2 3m 확폭) - 중앙로30길 : 6m(구역내 획지1 2m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로1길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 남측에서 3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지2 1.5m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현황공원(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 : - 목동동로 : 36m(구역내 획지2 3m 확폭) - 목동서로 : 28m(구역내 획지2 3m 확폭) - 중앙로30길 : 6m(구역내 획지1 2m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로1길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 남측에서 3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지2 1.5m 확폭) - 중앙로 : 30~31m(구역내 획지1 1m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현황공원(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			-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
건축물의 용도· 밀도	용도	불허 용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	· 좌 등	-
		지정 용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설· 제2종근린생활시설(충포판매소, 장 의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서 실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시 설	· 좌 등	[전층] · 공동주택 · 부대복리 시설
	건폐율	· 50% 이하	· 좌 등	-	
	용적률	· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하 /250%/300%이하	-	
	높 이	· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하 여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가 능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하 - 중앙로32길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	· 최고높이 : 40층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하 여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가 능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	-	
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)	· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부 터 4m · 중앙로32길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로 부터 4m	· 좌 등	-	
	건축 한계선	· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선 으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지 1의 서측경계부변 : 획지선으로부터 6m	· 좌 등	-	
		· 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 : 획지선으로부터 6m - 중앙로32길변 : 획지선으로부터 4m	· 좌 등	-	
대지내 공지	전면 공지	· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지 1의 서측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 좌 등	-	
		· 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 건축한계선 후퇴부(6m) - 중앙로32길변 건축한계선 후퇴부(4m)	· 좌 등	-	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	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	· 좌 등	-
	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	· 좌 등	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	· 좌 등	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	· 목동서로변 · 중앙로32길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	· 좌 등	-
기타 사항	경관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	· 좌 등	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
기타 사항	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 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	· 좌 동	-
	자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동서로12길, 목동동로1길, 중앙로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	· 좌 동	-
	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 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	· 좌 동	-
	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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

II. 특별계획구역9 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	⑨	특별계획구역9	양천구 신정동 312번지 일대	183,057.8	-	183,057.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	183,057.8	-	183,057.8	100.0	-
제1종일반주거지역	11,455.7	증) 433.3	11,889.0	6.5	-
제3종일반주거지역	171,602.1	감) 433.3	171,168.8	93.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 313-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,738.6	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,500.0	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 313-3번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	35.3	· 목동9단지 내 도로의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312번지 일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,707.2	· 목동9단지 내 어린이공원 신설에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

나. 도시기반시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

① 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	148	25~28 (-)	보조 간선	2,080 (-)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	148	25~28 (1.5~3)	보조 간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	268	15 (15)	집산 도로	534 (534)	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	268	18 (18)	집산 도로	534 (534)	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	269	15 (-)	집산 도로	365 (-)	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	269	18 (1.5)	집산 도로	365 (365)	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	271	15 (-)	보조 간선	350 (-)	대 3-149	신정동	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	271	18 (3)	보조 간선	350 (168)	대 3-149	신정동	일반 도로	-	"	폭원 변경

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-148	대로3-148	· 도로 확폭 - 폭원 : 25~28m → 25~28m (구역 내 1.5~3m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
중로2-268	중로2-268	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m (구역 내 1.5m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m (구역 내 3m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭

② 주차장 : 신설

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	⑭	노외주차장	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	어린이공원 ^⑩ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)

주) 4,266.0㎡는 건축물의 수평투영면적으로 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	노외주차장	· 주차장 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 대상지 북측 주거지역의 주차난 해소를 위한 어린이공원 내 주차장 신설

2) 공간시설 : 변경

① 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑩	제10 어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	감) 1,738.6	-	서고시422호 (94.12.27)	9단지
폐지	⑪	제11 어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	감) 3,500.0	-	서고시422호 (94.12.27)	9단지
신설	⑩	목동9단지 어린이공원	어린이공원	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	주차장 ^⑭ 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑩	제10어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 1,738.6㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
⑪	제11어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,500.0㎡)	
⑩	목동9단지 어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,217.1	감) 35.3	6,181.8	서고시422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	9단지 연변녹지	· 경관녹지 면적 변경 (감 35.3㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	위 치	면적(㎡)	비 고
소계	-	163,280.7	-
획지1	신정동 312	94,796.3	공동주택 및 부대복리시설
획지2	신정동 313	68,484.4	

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
불허용도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준응 · 이 외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	좌 동	공동주택 부지
용도 지정용도 a	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설 [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌 동	공동주택 부지

2) 건축물의 밀도계획

① 건폐율 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	50% 이하	좌 동	-

② 용적률 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
용적률	기준	210% 이하	좌 동
	허용	230% 이하	좌 동
	상한	250% 이하	좌 동
	법정상한	300% 이하	좌 동

획지1, 2

③ 높이 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이 (층수)	· 최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ※ 신서초등학교 일조영향분석 영역을 고려하여 높이계획 수립 권장 (일조영향분석 영역 : 계획설명서 참조) · 저층 배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행동로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m, 중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	좌 동	획지1, 2

3) 건축물의 건축선 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	· 목동서로변 및 중앙로32길변 (커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌 동	획지1, 2
건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	좌 동	획지1, 2
부대복리시설 건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	좌 동	획지2
고층부 벽면한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	좌 동	획지2

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌 동	-
공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m · 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거 도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 단지 내 공공보행통로가 교차되는 부분은 개방형 놀이터 등 오픈스페이스 공간을 조성하는 것을 권장함 ※ 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	좌 동	결정도 참고

나. 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	· 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌 동	결정도 참고
단지 내 주차 및 차량등선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 · 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행 구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 비상주차 확보	좌 동	-
단지 내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌 동	-

다. 배치구간에 관한 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동서로변, 목동로변, 중앙로32길변 · 단지 내 공공보행동로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌 등	결정도 참고

라. 기타사항에 관한 계획

구 분	특별계획구역9 계획지침	세부개발계획	비 고
경 관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관 특화방안” 을 수립	좌 등	-
주택의 규모	· 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요 조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프 스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌 등	-
자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동서로, 목동서로10길, 목동서로12길, 중앙로32길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌 등	교통 처리 계획도 참고

Ⅲ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 목동9단지 아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	목동9단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 신정동 312번지 일대	183,057.8	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) $\div$ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 $\times 100$ · 추정비례율 : 100.96% $\Rightarrow (6,419,464,262\text{천원} - 2,499,787,244\text{천원}) \div 3,882,174,500\text{천원} \times 100 \approx 100.96\%$
-----------	--

종전 토지 및 건축물 총 추산액	· 아파트는 최근 국토교통부 실거래가 조회를 통한 거래사례, KB부동산 시세 등을 고려하되, KB부동산 시세 하한평균가를 기준으로 정상거래사례 추이와 개발이익 균형 고려 일부 격차를 소폭 조정하여 개략적으로 추정 · 상가의 경우 기존 세대 규모 및 지역적 특성이 유사한 단지의 매매사례, 시세 조사를 고려하되, 개략적인 산정액으로 추정함 · 공동주택 소유자 $\approx 38,005$억원 · 상가 소유자 = 816억원
-------------------------	---

추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 $\times$ 추정비례율)		
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액
	전용 59㎡	1,268,300천원	개별 종전자산 추산액 $\times$ 추정비례율(100.96%)
	전용 74㎡	1,543,900천원	
	전용 84㎡	1,643,900천원	
	전용 105㎡	1,879,200천원	
	전용 125㎡	2,162,800천원	
	전용 149㎡	2,400,900천원	
	전용 168㎡	2,637,000천원	
			추정 분담금
			권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 3,882,174,500천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세(2024년11월)	종전자산주 (세대평균)	종전자산 추산액
	공급	전용		KB부동산		
아파트	74.33	53.82	240	1,285,000	1,259,300	302,232,000
	94.87	71.37	300	1,575,000	1,575,000	472,500,000
	94.87	71.37	300	1,575,000	1,575,000	472,500,000
	103.72	84.99	21	1,660,000	1,643,400	34,511,400
	108.96	90.72	18	1,780,000	1,762,200	31,719,600
	122.44	100.33	84	1,790,000	1,790,000	150,360,000
	128.43	106.93	492	2,080,000	2,038,400	1,002,892,800
	129.57	106.39	75	2,080,000	2,038,400	152,880,000
	151.97	126.53	240	2,280,000	2,280,000	547,200,000
	152.87	126.02	85	2,280,000	2,280,000	193,800,000
	161.63	139.79	4	2,375,000	2,375,000	9,500,000
	173.04	146.04	11	2,400,000	2,400,000	26,400,000
	181.37	156.84	116	2,525,000	2,525,000	292,900,000
	188.05	158.7	44	2,525,000	2,525,000	111,100,000
합 계			2,030	-	-	3,800,495,800

주) 상기 시세 정보 자료를 참고하되 실거래가 추이, 개발이익 균형 등을 감안하여 일부 평형의 종전자산금액을 소폭 조정 적용함

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세(2024년 11월)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산		
아파트외	총	전용평균(㎡)	호수	-	종전자산(호평균)	종전자산총액
	A동 1층	17.85	23	-	728,680	16,759,700
	A동 2층	19.29	27	-	410,700	11,088,900
	A동 지층	240.0	1	-	4,305,600	4,305,600
	B동 1층	12.39	31	-	437,240	13,554,300
	B동 2층	22.42	23	-	398,560	9,166,800

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세(2024년 11월)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산		
	B동 지층	584.7	1	-	8,475,900	8,475,900
	유치원 1층	346.0	1	-	12,580,600	12,580,600
	유치원 2층	287.3	1	-	5,746,900	5,746,900
	합계		108	-	-	81,678,700
종전자산 총계			2,138	-	-	3,882,174,500

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임

■ 총 수입 산출 : 6,419,464,262천원

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	전용면적 (평형)		분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가)		세대당 평균분양가	
아파트 조합원 분양	59.99㎡	82.76㎡ (25평형)	250	15,325	50,660	1,268,300	317,075,000
	74.90㎡	103.17㎡ (31평형)	250	14,965	49,470	1,543,900	385,975,000
	84.99㎡	117.74㎡ (35평형)	450	13,962	46,160	1,643,900	739,755,000
	105.70㎡	144.72㎡ (43평형)	610	12,985	42,930	1,879,200	1,146,312,000
	125.90㎡	173.79㎡ (52평형)	390	12,445	41,140	2,162,800	843,492,000
	149.90㎡	207.50㎡ (62평형)	40	11,571	38,250	2,400,900	96,036,000
	168.90㎡	233.08㎡ (70평형)	40	11,314	37,400	2,637,000	105,480,000
	소 계		2,030	-			3,634,125,000
아파트 일반분양	59.99㎡	82.76㎡ (25평형)	293	18,029	59,600	1,492,100	437,185,300
	74.90㎡	103.17㎡ (31평형)	263	17,606	58,200	1,816,400	477,713,200
	84.99㎡	117.74㎡ (35평형)	484	16,426	54,300	1,934,000	936,056,000

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	전용면적 (평형)		분양면적 m ² 당 평균분양가 (3.3m ² 당 분양가)		세대당 평균분양가	
	105.70m ²	144.72m ² (43평형)	141	15,276	50,500	2,210,800	311,722,800
	125.90m ²	173.79m ² (52평형)	114	14,641	48,400	2,544,500	290,073,000
	149.90m ²	207.50m ² (62평형)	8	13,613	45,000	2,824,600	22,596,800
	168.90m ²	233.08m ² (70평형)	4	13,310	44,000	3,102,300	12,409,200
	소 계		1,307	-			2,487,756,300
국민주택 규모주택	59.99m ²	82.76m ² (25평형)	370	-	-	136,325	50,440,250
	74.90m ²	103.17m ² (31평형)	46	-	-	169,887	7,814,802
	84.99m ²	117.74m ² (35평형)	46	-	-	193,585	8,904,910
	소 계		462	-			67,159,962
상가 조합원분양			-	-			62,500,000
기타수입(조합원 이주비 이자)			-	-			200,150,000
매출부가세			-	-			-32,227,000
합 계			3,799	-			6,419,464,262

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(54,300천원/평), 조합원분양가(43,810천원/평, 평형간 격차를 적용)

※ 분양받을 아파트 가격은 2025년 현재 양천구 신정동, 목동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 중후 감정평가 후 관리처분시 결정됨

※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음

※ 상가 가격은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임

※ 공공주택 중 59형 128세대, 74형 15세대, 84형 15세대는 기부채납 임대주택(158세대)으로 매각가액은 고려하지 않음

■ 총 지출(사업비) 산출 : 2,499,787,244천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	2,004,935,369	· 건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세 8,426천원/3.3m ² (건축공사비:8,000천원/3.3m ²)
보상비	15,731,000	· 이주명도, 이주관리비 등
관리비	10,911,000	· 추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
설계비	21,548,000	· 건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	28,768,000	· 건축, 전기, 정보통신, 소방 등

항 목	금 액(천원)	포함 내용
수수료등 기타사업비	100,504,875	· 안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명사분할확정총량비, 감정평가수수료, 기장, 세무 회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처 리비 등
각종부(분)담금	31,665,000	· 광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
제세공과금	31,500,000	· 추정법인세 등
금융비용	209,224,000	· 사업비 대여금 및 조환원 이주비 이자 등
예비비	45,000,000	· 기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
합계	2,499,787,244	-

※ 상기 비용은 금회 정비계획 수립(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 개략적분담금 산정프로그램 기준 등에 의해 추정한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

구분	전용㎡ (주택평형)	종전가액	권리가액	전용㎡ (평형)	조환원 공급가	분담금
아파트	53.82 (22)	1,259,300	1,271,389	59 (25)	1,268,300	-3,089
				74 (31)	1,543,900	272,511
				84 (35)	1,643,900	372,511
				105 (43)	1,879,200	607,811
				125 (52)	2,162,800	891,411
				149 (62)	2,400,900	1,129,511
				168 (70)	2,637,000	1,365,611
	71.37 (28A)	1,575,000	1,590,120	59 (25)	1,268,300	-321,820
				74 (31)	1,543,900	-46,220
				84 (35)	1,643,900	53,780
				105 (43)	1,879,200	289,080
				125 (52)	2,162,800	572,680
				149 (62)	2,400,900	810,780
				168 (70)	2,637,000	1,046,880

구분	전용㎡ (주택평형)	종전가액	권리가액	전용㎡ (평형)	조합원 공급가	분담금
아파트	71.37 (28B)	1,575,000	1,590,120	59 (25)	1,268,300	-321,820
				74 (31)	1,543,900	-46,220
				84 (35)	1,643,900	53,780
				105 (43)	1,879,200	289,080
				125 (52)	2,162,800	572,680
				149 (62)	2,400,900	810,780
				168 (70)	2,637,000	1,046,880
	84.99 (31)	1,643,400	1,659,177	59 (25)	1,268,300	-390,877
				74 (31)	1,543,900	-115,277
				84 (35)	1,643,900	-15,277
				105 (43)	1,879,200	220,023
				125 (52)	2,162,800	503,623
				149 (62)	2,400,900	741,723
				168 (70)	2,637,000	977,823
	90.72 (32)	1,762,200	1,779,117	59 (25)	1,268,300	-510,817
				74 (31)	1,543,900	-235,217
				84 (35)	1,643,900	-135,217
				105 (43)	1,879,200	100,083
				125 (52)	2,162,800	383,683
				149 (62)	2,400,900	621,783
				168 (70)	2,637,000	857,883
	100.33 (36)	1,790,000	1,807,184	59 (25)	1,268,300	-538,884
				74 (31)	1,543,900	-263,284
				84 (35)	1,643,900	-163,284
				105 (43)	1,879,200	72,016
				125 (52)	2,162,800	355,616
				149 (62)	2,400,900	593,716
				168 (70)	2,637,000	829,816

구분	전용㎡ (주택평형)	종전가액	권리가액	전용㎡ (평형)	조합원 공급가	분담금
아파트	106.93 (38)	2,038,400	2,057,969	59 (25)	1,268,300	-789,669
				74 (31)	1,543,900	-514,069
				84 (35)	1,643,900	-414,069
				105 (43)	1,879,200	-178,769
				125 (52)	2,162,800	104,831
				149 (62)	2,400,900	342,931
				168 (70)	2,637,000	579,031
	106.39 (39)	2,038,400	2,057,969	59 (25)	1,268,300	-789,669
				74 (31)	1,543,900	-514,069
				84 (35)	1,643,900	-414,069
				105 (43)	1,879,200	-178,769
				125 (52)	2,162,800	104,831
				149 (62)	2,400,900	342,931
				168 (70)	2,637,000	579,031
	126.53 (45)	2,280,000	2,301,888	59 (25)	1,268,300	-1,033,588
				74 (31)	1,543,900	-757,988
				84 (35)	1,643,900	-657,988
				105 (43)	1,879,200	-422,688
				125 (52)	2,162,800	-139,088
				149 (62)	2,400,900	99,012
				168 (70)	2,637,000	335,112
	126.02 (46)	2,280,000	2,301,888	59 (25)	1,268,300	-1,033,588
				74 (31)	1,543,900	-757,988
				84 (35)	1,643,900	-657,988
				105 (43)	1,879,200	-422,688
				125 (52)	2,162,800	-139,088
				149 (62)	2,400,900	99,012
				168 (70)	2,637,000	335,112

구분	전용㎡ (주택평형)	종전가액	권리가액	전용㎡ (평형)	조합원 공급가	분담금
아파트	139.79 (48)	2,375,000	2,397,800	59 (25)	1,268,300	-1,129,500
				74 (31)	1,543,900	-853,900
				84 (35)	1,643,900	-753,900
				105 (43)	1,879,200	-518,600
				125 (52)	2,162,800	-235,000
				149 (62)	2,400,900	3,100
				168 (70)	2,637,000	239,200
	146.04 (52)	2,400,000	2,423,040	59 (25)	1,268,300	-1,154,740
				74 (31)	1,543,900	-879,140
				84 (35)	1,643,900	-779,140
				105 (43)	1,879,200	-543,840
				125 (52)	2,162,800	-260,240
				149 (62)	2,400,900	-22,140
				168 (70)	2,637,000	213,960
	156.84 (54)	2,525,000	2,549,240	59 (25)	1,268,300	-1,280,940
				74 (31)	1,543,900	-1,005,340
				84 (35)	1,643,900	-905,340
				105 (43)	1,879,200	-670,040
				125 (52)	2,162,800	-386,440
				149 (62)	2,400,900	-148,340
				168 (70)	2,637,000	87,760
	158.7 (56)	2,525,000	2,549,240	59 (25)	1,268,300	-1,280,940
				74 (31)	1,543,900	-1,005,340
				84 (35)	1,643,900	-905,340
				105 (43)	1,879,200	-670,040
				125 (52)	2,162,800	-386,440
				149 (62)	2,400,900	-148,340
				168 (70)	2,637,000	87,760

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 183,057.8	183,057.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 19,777.1	19,777.1	10.8	-
	어린이공원	-	증) 5,707.2	5,707.2	3.1	주차장 중복결정
	경관녹지	-	증) 6,181.8	6,181.8	3.4	-
	도 로	-	증) 7,888.1	7,888.1	4.3	-
획 지	소 계	-	증) 163,280.7	163,280.7	89.2	-
	획지1(공동주택)	-	증) 94,796.3	94,796.3	51.8	-
	획지2(공동주택)	-	증) 68,484.4	68,484.4	37.4	-

주1) 어린이공원 내 주차장 환산면적 : 704.1㎡ (연면적 4,266.0㎡, 지하1층, 141면)

주2) 획지1,2 내 공공주택 환산면적 : 6,832.6㎡ (연면적 22,643.5㎡, 158세대)

주3) 순부담비율 : 6.84%

나. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	183,057.8	-	183,057.8	100.0	-
제1종일반주거지역	11,455.7	증) 433.3	11,889.0	6.5	-
제3종일반주거지역	171,602.1	감) 433.3	171,168.8	93.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 313-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,738.6	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,500.0	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 313-3번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	35.3	· 목동9단지 내 도로의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312번지 일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,707.2	· 목동9단지 내 어린이공원 신설에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	148	25~28 (-)	보조 간선	2,080 (-)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	148	25~28 (1.5~3)	보조 간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반 도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	268	15 (15)	집산 도로	534 (534)	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	268	18 (18)	집산 도로	534 (534)	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	269	15 (-)	집산 도로	365 (-)	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	269	18 (1.5)	집산 도로	365 (365)	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	271	15 (-)	보조 간선	350 (-)	대 3-149	신정동	일반 도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	271	18 (3)	보조 간선	350 (168)	대 3-149	신정동	일반 도로	-	"	폭원 변경

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-148	대로3-148	· 도로 확폭 - 폭원 : 25~28m → 25~28m (구역 내 1.5~3m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
중로2-268	중로2-268	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m (구역 내 1.5m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 18m (구역 내 3m)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭

② 주차장 : 신설

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	노외주차장	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	어린이공원 ^㉔ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)

주) 4,266.0㎡는 건축물의 수평투영면적으로 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	노외주차장	· 주차장 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 대상지 북측 주거지역의 주차난 해소를 위한 어린이공원 내 주차장 신설

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	제10 어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	감) 1,738.6	-	서고시422호 (94.12.27)	9단지
폐지	㉕	제11 어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	감) 3,500.0	-	서고시422호 (94.12.27)	9단지
신설	㉔	목동9단지 어린이공원	어린이공원	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	주차장 ^㉔ 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉓	제10어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 1,738.6㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
㉔	제11어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,500.0㎡)	
㉕	목동9단지 어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 : 변경
■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	㉕	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,217.1	감) 35.3	6,181.8	서고시422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	9단지 연변녹지	· 경관녹지 면적 변경 (감 35.3㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주민 공동 시설	관리사무소	획지	-	증) 230.00	230.00	법적기준 : 205.35㎡
	경비실		-	증) 200.00	200.00	-
	소계		-	증) 33,690.00	33,690.00	-
	작은도서관		-	증) 900.00	900.00	법적기준 : 689.40㎡
	경로당		-	증) 1,550.00	1,550.00	법적기준 : 1,116.40㎡

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	어린이집		-	증) 1,550.00	1,550.00	법적기준 : 1,116.40㎡
	어린이놀이터		-	증) 3,950.00	3,950.00	법적기준 : 3,269.90㎡
	주민운동시설		-	증) 2,000.00	2,000.00	-
	커뮤니티시설		-	증) 23,740.00	23,740.00	피트니스센터, 도서관, 게스트하우스, 커뮤니티룸 등

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	목동9단지 아파트 재건축사업 정비구역	183,057.8	획지1	94,796.3	양천구 신정동 312번지 일대	36	-	-	36	-	-
			획지2	68,484.4							

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	목동9단지 아파트 재건축사업정 비구역	183,057.8	획지1	94,796.3	양천구 신정동 312번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	300 이하	180m이하 (49층이하)	-
			획지2	68,484.4							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 3,957세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
			구분	합계	일반분양	공공주택		비고			
						기부채납	법적상한				
			계	3,957 (100.0%)	3,337	158	462	-			
			60㎡이하	1,041 (26.3%)	543	128	370	-			
			60~85㎡이하	1,569 (39.7%)	1,447	30	92	-			
			85㎡초과	1,347 (34.0%)	1,347	-	-	-			
			※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(462세대)								
심의원화 사항			· 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 층간소음 해소) · 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 건축계획 용적률 299.94%(법적상한 용적률 300.0%) - 정비계획용적률 250.0% (원화용적률 49.94%) · 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
건축물의 건축선에 관한 계획	저층부 건축지정선 (2층 이하)	· 목동서로변 및 중앙로32길변(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m									
	건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측 경계변 : 획지선으로부터 6m									
	부대복리시설 건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 6m									
	고층부 벽면한계선	· 목동로 : 획지선으로부터 13m									
기타사항	공공보행통로	· 폭원 : 25m, 15m · 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m 의 보행로 조성 ※ 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)									
	전면공지	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)									
	배치구간	· 저층 배치구간 : 목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m - 아파트 : 7층 이하, 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층 배치구간 : 목동서로변 폭 40m, 중앙로32길변 폭 26m - 15층 이하 · 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동서로변, 목동로변, 중앙로32길변, 공공보행통로변									
	차량출입 불허구간	· 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용									

■ 용적률 계획

구분		산정내용							
토지이용계획		계 (구역면적)	부지면적 (획지1, 획지2)	신설 정비기반시설				국·공유지 면적	
				어린이공원	경관녹지	도로	건축물 부지환산		
							공공주택 (대지지분 + 환산부지)		어린이공원 내 주차장 (환산부지)
		183,057.8㎡	163,280.7㎡	5,707.2㎡	6,181.8㎡	7,888.1㎡	6,832.6㎡	704.1㎡	15,878.2㎡
공공시설 제공면적	전체	· 순부담면적 : 11,435.6㎡ (6.84%) = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = ① 19,777.1㎡ + ② 4,700.5㎡ + ③ 2,836.2㎡ - 0㎡ - 15,878.2㎡ = 11,435.6㎡							
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 19,777.1㎡ (어린이공원) 5,707.2㎡, (경관녹지) 6,181.8㎡, (도 로) 7,888.1㎡							
	건축물	② 건축물 기부채납 대지지분 면적 : 4,700.5㎡ = 대지면적 × (기부채납 연면적 ÷ 전체 연면적) (공공주택 59㎡ 지상) 163,280.7㎡ × (10,593.3㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 2,199.0㎡ (공공주택 59㎡ 지하) 163,280.7㎡ × (6,657.3㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 1,382.0㎡ (공공주택 74㎡ 지상) 163,280.7㎡ × (1,547.6㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 321.3㎡ (공공주택 74㎡ 지하) 163,280.7㎡ × (974.1㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 202.2㎡ (공공주택 84㎡ 지상) 163,280.7㎡ × (1,766.1㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 366.6㎡ (공공주택 84㎡ 지하) 163,280.7㎡ × (1,105.2㎡ ÷ 786,560.1㎡) = 229.4㎡							
		③ 건축물 기부채납 환산부지 면적 : 2,836.2㎡ = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (기부채납 연면적 × 설치비용) ÷ (공시지가 × 2) (공공주택 59㎡ 지상) [(10,593.3㎡ × 2,065,152원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 1,280.2㎡ (공공주택 59㎡ 지하) [(6,657.3㎡ × 917,273원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 357.4㎡ (공공주택 74㎡ 지상) [(1,547.6㎡ × 1,974,343원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 178.8㎡ (공공주택 74㎡ 지하) [(974.1㎡ × 917,273원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 52.3㎡ (공공주택 84㎡ 지상) [(1,766.1㎡ × 1,974,343원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 204.1㎡ (공공주택 84㎡ 지하) [(1,105.2㎡ × 917,273원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 59.3㎡ (어린이공원 내 공용주차장) = 704.1㎡ (673.2㎡ + 24.8㎡ + 6.1㎡ = 704.1㎡) - 공사비 [(4,266.0㎡ × 2,696,364원) ÷ (8,544,000원 × 2)] = 673.2㎡ - 설계비 [(11,502,552,455 × 3.69) ÷ 100] ÷ [(8,544,000원 × 2)] = 24.8㎡ - 감리비 [(11,502,552,455 × 0.91) ÷ 100] ÷ [(8,544,000원 × 2)] = 6.1㎡ ※ 공공주택 설치비용 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 적용(2024.09.13.), 부가세 제외 ※ 어린이공원 내 주차장 설치비용 - 공사비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인_공영주차장(3천㎡~5천㎡), 부가세 제외 - 설계비 및 감리비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(별표4, 별표5)(2020)							
		기준용적률		· 기준용적률 = 210%					
허용용적률		· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% · 인센티브 = 20% (공공보행통로(10%) + 열린단지(5%) + 층간소음 해소(5%))							
상한용적률		· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α 토지) + (1.0 × α 건축물 공공주택) + (0.7 × α 건축물 주차장)] = 230% × [1 + (1.3 × 가중치 1 × α 토지 0.0542) + (1.0 × α 건축물 공공주택 0.0134) + (0.7 × α 건축물 주차장 0.0044)] = 250.0% (250.0% 적용)				※ 가중치 = 230% / 230% = 1 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지·지분) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지·지분) 제공 후 대지면적 = 8,599.4㎡ / 158,580.2㎡ = 0.0542 ※ α건축물 공공주택 = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지·지분) 제공 후 대지면적 = 2,132.1㎡ / 158,580.2㎡ = 0.0134			

구분	산정내용	
		※ a건축물 주차장 = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지·지분) 제공 후 대지면적 = $704.1\text{m}^2 / 158,580.2\text{m}^2 = 0.0044$
법적상한용적률	· 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 300.0% (건축계획 용적률 299.94%)	· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

■ 허용용적률 인센티브 적용

구분		내용	인센티브량
공공보행 통로	기준	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10.0%p
	산정식	· $210\% \times (14,112.4\text{m}^2 / 163,280.7\text{m}^2) \times 1 = 18.2\%$	
열린단지	기준	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우)	5.0%p
층간소음 해소	기준	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5.0%p
허용용적률 인센티브 합계			20.0%p

주) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)(2024.09.26.)에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용

— 이하 여백 —

사. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2019」 반영
	-	· 사업지 남측 목동서로 확폭 - 일방 4차로→5차로, B=25.0→28.0m, L=534m
	-	· 사업지 내부 목동서로10길 확폭 - 양방 2차로→3차로, B=15.0→18.0m, L=358m
	-	· 사업지 북측 중앙로32길 확폭 - 양방 2차로→3차로, B=15.0→18.0m, L=168m
	-	· 사업지 서측 목동서로12길 확폭 - 양방 2차로→3차로, B=15.0→18.0m, L=365m
진출입 동선	-	· 사업지 진출입구 5개소 설치 - 목동서로12길 1개소(좌회전차로 및 신호운영) - 목동서로10길 4개소(좌회전차로 및 신호운영)
	-	· 공원하부 주차장 진출입구 운영안 제시 - 신호 교차로 : 1개소
	-	· 출입구별 통학차량 회차공간 확보
주차장 계획	-	· 법정 및 주차수요를 충족한 주차장 확보 필요
	-	· 사업지구 북측 공원하부 노외주차장 조성
	-	· 법정주차대수 : 4,993대 · 주차수요대수 : 4,915대(2030년, 원단위법) · 건축계획 수립시 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 가족배려 주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요
대중교통 보행 및 자전거	-	· 사업지 내부 공공보행통로 연결계획 수립 - 고원식 횡단보도 2개소 설치
	-	· 사업지구내 보행자 안전을 위한 보도 설치(0.75~3.0m)
	-	· 사업지내 보도부속형 전면공지(4.0~6.0m) 설정
	-	· 자전거보행자겸용도로(분리형) 도로 설치
	-	· 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(6개소)
	-	· 자전거 주차대수 - 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
교통안전 및 기타	-	· 기타 교통안전표지판 설치

주1) 세부사항 및 지점은 교통처리계획도 참조

주2) 향후 교통영향평가 심의 진행 시 관련부서 등과 협의를 거쳐 결정

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

- 이하 여백 -

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

차. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획 지	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	양천구 신정동 312번지	94,796.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	양천구 신정동 313번지	68,484.4	

다. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	목동9단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 신정동 312번지 일대	-	증) 183,057.8	183,057.8	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업		구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	목동9단지 재건축사업 준비위원회		현황 : 2,030세대 계획 : 3,957세대 증) 1,927세대	-

파. 공공주택 건설에 관한 계획

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

■ 공공주택 배치계획

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

1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 계획

계획 기준		●공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		●250.00%				
법적상한용적률(건축계획)		●300.0%(299.94%)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	●299.94% - 250.0% = 49.94%				
	건립 용적률	●49.94% × 0.5 = 24.97%				
	의무 연면적(지상층)	●163,280.7㎡(대지면적) × 24.97% = 40,771.2㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	82.76㎡	370	30,621.2㎡	획지1, 획지2

	74㎡	103.17㎡	46	4,745.8㎡	
	84㎡	117.74㎡	46	5,416.0㎡	
	합 계		462	40,783.0㎡	

2) 기부채납 공공주택 계획

구분	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적	
				대지지분	연면적
59㎡형	59㎡	82.76㎡	128	4,700.5㎡	22,643.5㎡ (환산부지면적 : 2,132.1㎡)
74㎡형	74㎡	103.17㎡	15		
84㎡형	84㎡	117.74㎡	15		
합계			158		

3) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	전체 세대수 대비	전체 비율
합계	3,957	100.0	3,337	620	158	462	15.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,041	26.3	543	498	128	370	12.6	80.4
60㎡초과~85㎡이하	1,569	39.7	1,447	122	30	92	3.1	19.6
85㎡초과	1,347	34.0	1,347	-	-	-	-	-

- 이하 여백 -

하. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	반영 사항	관련 페이지
1. 비오톱 및 동·식물	- 비오톱 보전 등급 향상 - 동·식물상 보호 - 자연환경 보전	- 비오톱유형평가 2, 4등급 - 개별비오톱 평가제외등급 - 생태자연도 3등급 - 보호종 미출현	- 비오톱 및 공원·녹지공간 마련 - 도시생태기능 복원 및 강화 - 소형동물 유입 마련	지구 단위 계획	-
2. 녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	녹지면적 II, 녹지모양 II, 내부연결성 II, 외부연결성 II	공원 및 녹지 조성, 주변지역 연계	지구 단위 계획	-
3. 토 양	토양오염 최소화	토양오염 없음	토양오염 관리 준수	건축물 계획	-
4. 지형·지질	지형 변동 최소화	- 경사도 20도지역 절토 시 지형 변경 - 터파기 20m 이상-지하안전 영향평가 실시 대상	- 경사지 최대한 보전하는 건축배치 - 지하안전영향평가 실시하여 대응방안 마련	건축물 계획	-
5. 물순환	물순환 유지	- 물순환율 25.07~26.68 - 생태면적률 30% 확보대상 - 저영향개발기법 사전협의 대상	- 생태면적률 36.52% 확보 - 저영향개발 사전협의 이행 예정, 투수포장 및 녹지계획	지구 단위 계획	-
6. 수질	수질오염 최소화	- 수질관련 지역지정 현황 - 수질오염총량관리 협의대상에 해당. 배출부하량 산정 - 사람의 건강보호 기준만족 (하천)	- 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 - 운영 시 오수처리계획 수립 - 중수도 계획 수립	지구 단위 계획	-
7. 바람·열	- 바람길 확보 - 기후변화 대응	- 평균풍속 2.3m/s, 주풍향남서풍 - 불투수포장 비율이 높은 주거지 및 기반시설 지	- 바람길 확보를 위한 건물 배치 - 단지 내 오픈스페이스 확보 - 친수공간 및 쿨링시설 확보	건축물 계획	-
8. 대기질· 악취	비산먼지 발생 억제	- 대기오염 및 악취유발시설 없음 - 공사 및 운영 시 미세먼지 발생 예상	- 세륜·세차시설 설치 - 살수차량 운용 및 방진망 설치 - 식재계획 수립	지구 단위 계획	-
9. 온실가스· 에너지	- 기후변화대응 - 에너지절약/ 효율 극대화	주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	- 친환경 건축자재 사용 - 녹지·에너지 절약계획 등 - 건물에너지효율등급1+ 이상 인증 취득, 녹지공간 최대 확보	건축물 계획	-
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	2021년 양천구 생활폐기물 : 128,893ton/년 - 건설폐기물 발생 예상	- 공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립 - 순환골재 사용계획 수립	-	-
11. 소음· 진동	소음·진동 최소화	서울특별시 일반 및 도로변지역 환경정책기본법 기준 초과	공사 시 및 운영 시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)	-	-

주) 관련 페이지는 'IX. 환경성 검토서' 참조

거. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 결정도서(지구단위계획 결정) 참고

IV. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	주차장	· 어린이공원 지하주차장 차량 진출입구 교차로 정형화 및 대각선 횡단보도 등 계획
교통처리계획		· 목동서로10길 진·출입구는 도로 선형에 맞추어 직각화
허용용적률 인센티브계획		· 열린단지(담장미설치 구간)의 실효성 있는 계획 제시
건축물 배치계획		· 통경구간 확보를 고려한 목동서로변 중·저층 배치구간 주동배치 계획 · 신서초등학교 일조를 고려한 배치계획 제시
공공보행통로		· 공공보행통로 교차점 활성화를 위한 오픈스페이스 계획

V. 2025년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회

('25.06.18.) 심의결과 : 수정가결

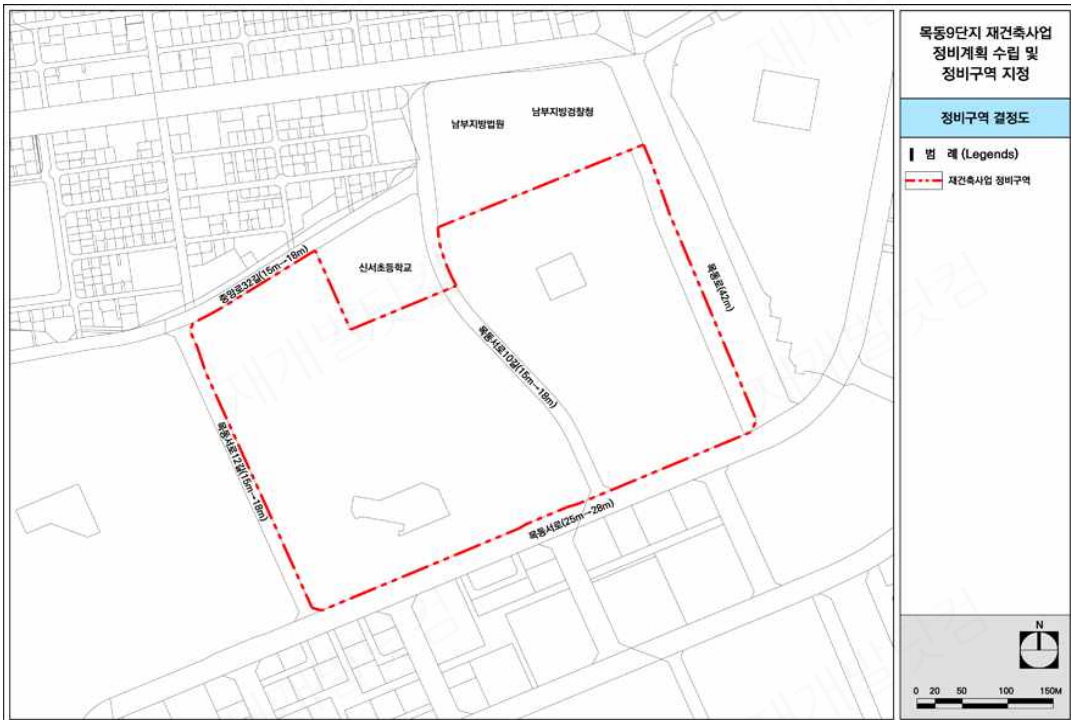
구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	· 용도지역, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적, 건축한계선 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	· 용도지역, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적, 건축한계선 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
조건사항	· 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	· 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정 관련 내용을 계획지침에 명시하였음	반영
	· 건축배치계획 수립 시 인접공간 층수 차이가 과도하게 발생하지 않도록 주동 층수 계획 검토	· 향후 교역환경영향평가 및 정비사업통합심의에 따른 건축배치계획 수립 시 인접공간 층수 차이가 과도하게 발생되지 않도록 층수계획을 검토토록 하겠음	추후 반영
	· 대상지 내 공공보행통로와 단기간 연계도로(목동서로10길)가 면하는 지점은 고원식 횡단보도 적용 방안 검토	· 보행자의 안전 등을 위하여 공공보행통로와 단기간 연계도로가 면하는 지점에 고원식 횡단보도를 설치하겠음	반영
권고사항	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 과정에서, 대상지 일대 주요 결정점의 혼잡도를 고려한 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간을 확보하여 보행환경에 지장이 없도록 검토	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 보행환경에 지장이 없도록 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간을 확보토록 하겠음	추후 반영

VI. 열람장소 : 기타 자세한 내용은 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과 (02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3456)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

<붙임1> 목동9단지 아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

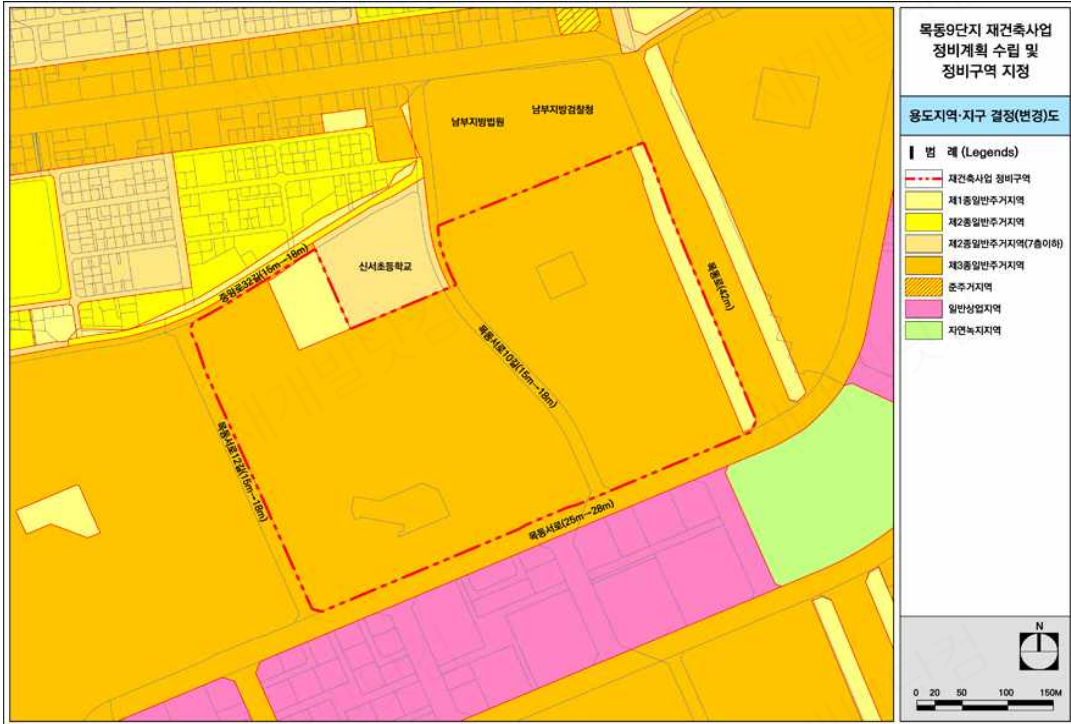
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



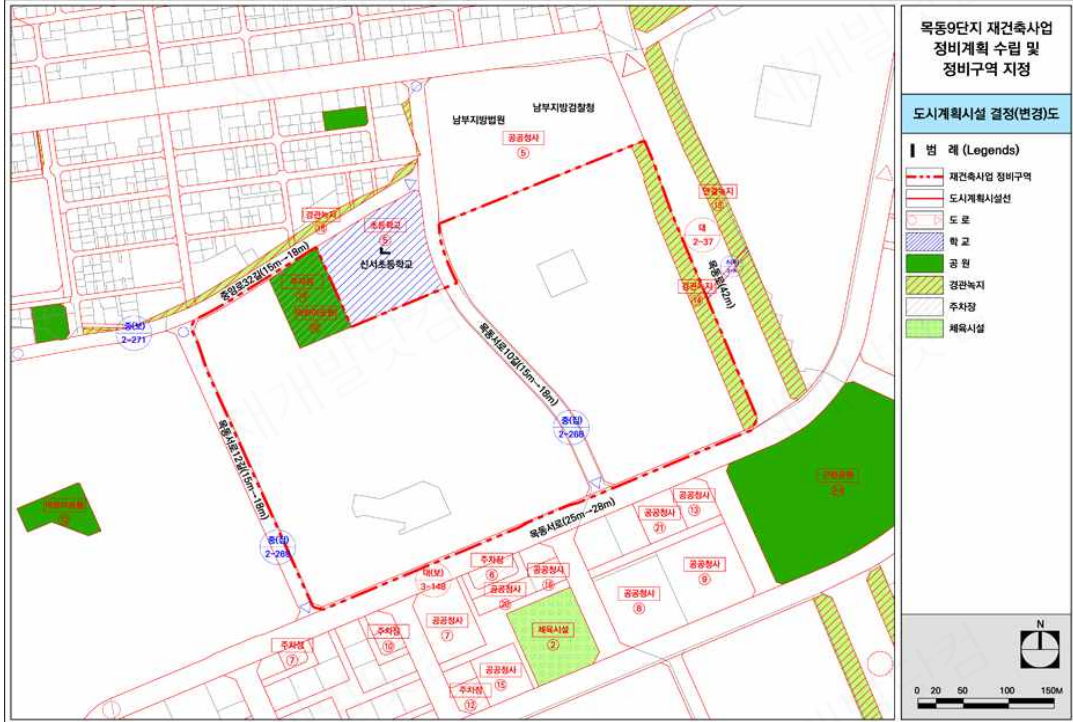
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



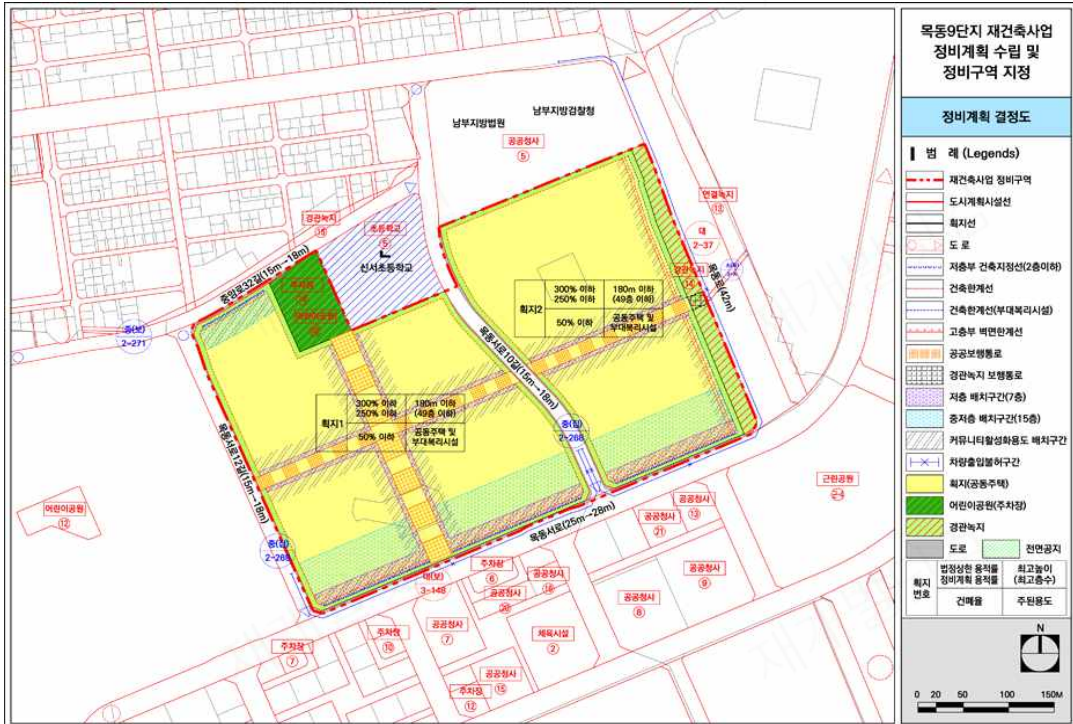
■ 도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도

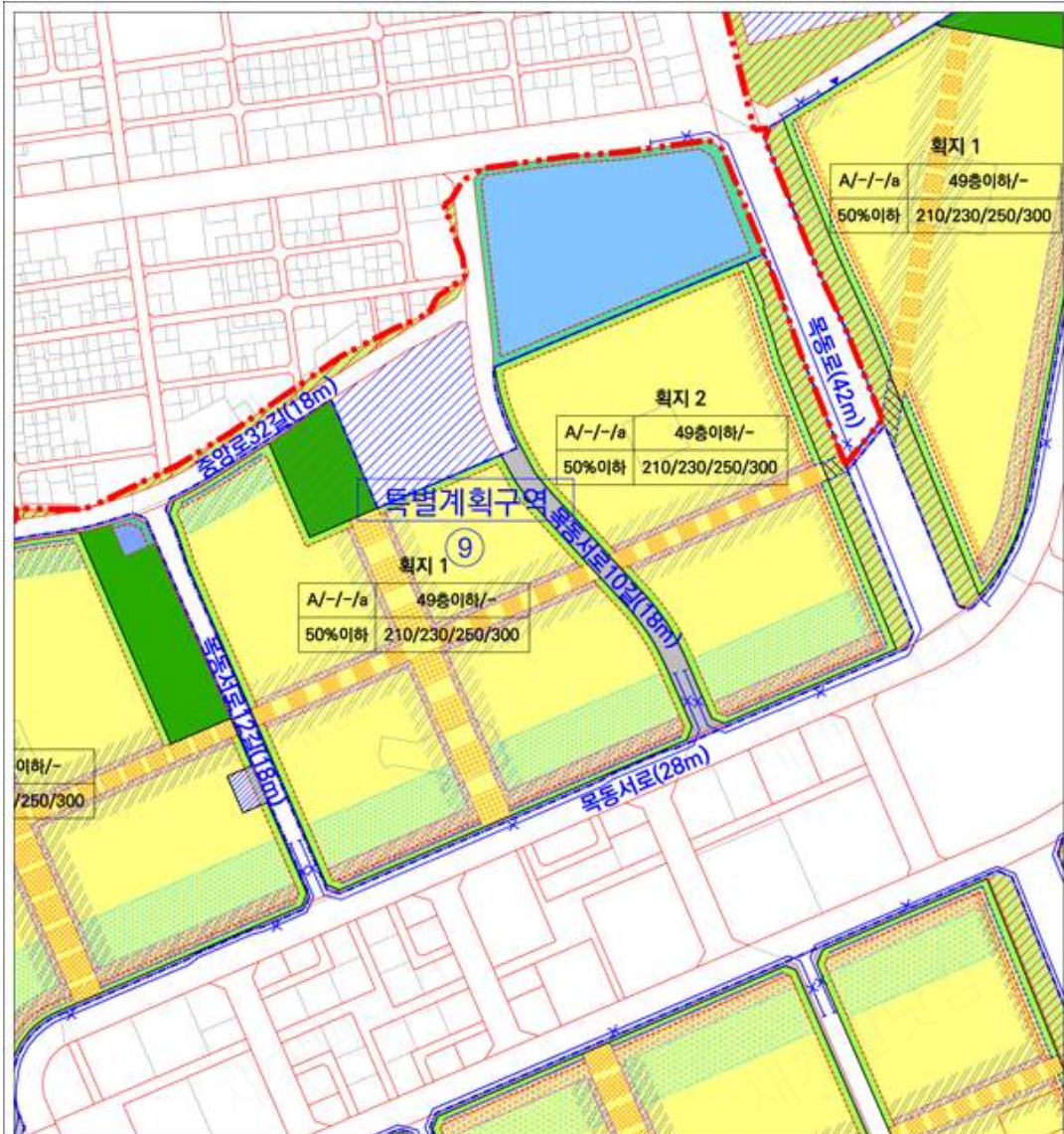


<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

■ 특별계획구역9 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역9 세부지침도(변경)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

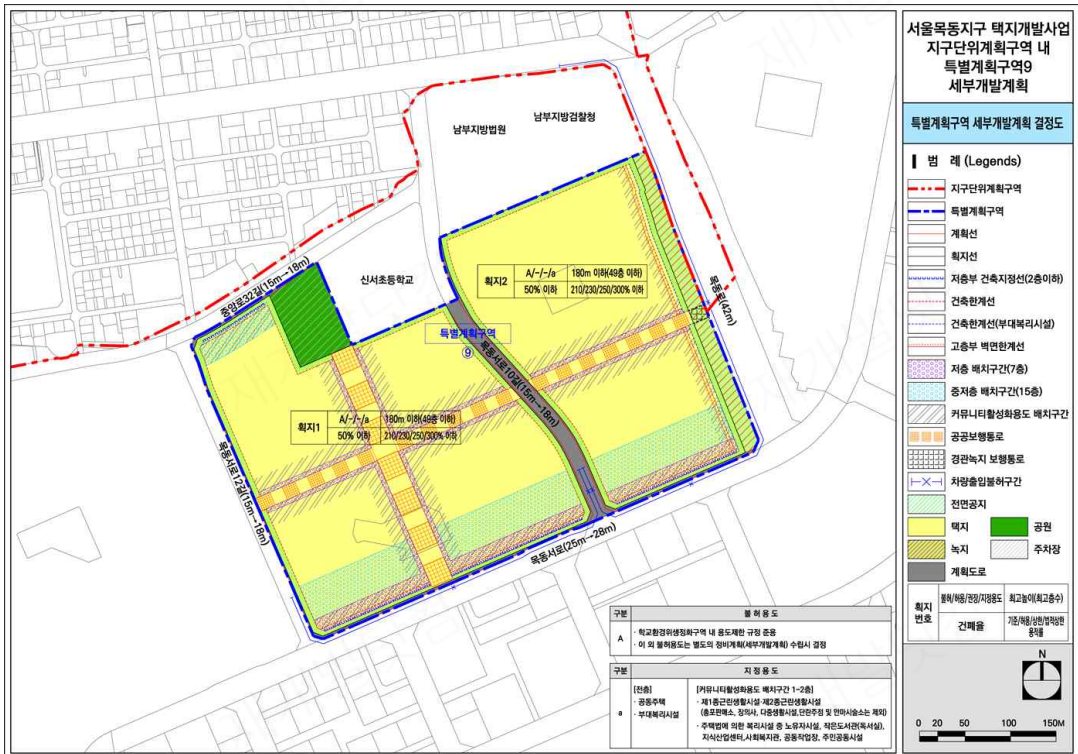
세부지침도(변경)
- 특별계획구역 9 -

지구단위계획구역	공공청사	중저층배치구간(15층)
특별계획구역	사회복지시설	커뮤니티활성화용도 배치구간
도시계획시설선	저층부 건축지정선	경관녹지 보행통로
획지선	건축한계선	
택지	건축한계선(부대복리시설)	
계획도로	고층부 벽면한계선	
주차장	전면공지	
공원	공공보행통로	
녹지	차량출입불허구간	
학교	저층배치구간(7층)	

분리/차량/경관/지정/도로	최고층수/높이
간격(%) 100	기준/최대/최소(%) 100/150/50

〈붙임3〉 특별계획구역9 세부개발계획 수립

■ 특별계획구역9 세부개발계획 결정도



- 이하 여백 -