

## 목동우성아파트 리모델링 허가 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 목2동 200번지 목동우성아파트 리모델링사업과 관련하여 「주택법」 제66조의 규정에 따라 리모델링을 허가하고, 이와 함께 같은 법 제19조제1항제5호에 따른 목동우성아파트 리모델링사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 의제처리 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 23일

양천구청장

### I. 사업명칭 : 목동우성아파트 리모델링주택사업

### II. 사업주체

1. 사업주체의 명칭 및 대표 : 목동우성아파트 리모델링주택조합(조합장 김유진)
2. 주소 : 서울특별시 양천구 목동중앙로 135(목동) 우성대원프라자 601호

### III. 사업시행자의 위치 면적 및 건설주택의 규모

| 사업종류           | 구분        | 사업내용                              | 비고 (지구단위계획)   |
|----------------|-----------|-----------------------------------|---------------|
| 주택건설<br>(리모델링) | 대지면적      | 12,527.30m <sup>2</sup>           |               |
|                | 건축면적(건폐율) | 5,561.25m <sup>2</sup> (44.39%)   | 건폐율 50%이하     |
|                | 연면적(용적률)  | 81,128.38m <sup>2</sup> (399.03%) | 용적률 400%이하    |
|                | 주용도       | 공동주택 및 부대복리시설                     |               |
|                | 동수 및 층수   | 지하 5층 ~ 지상 18층                    | 최고 18층(58m)이하 |
|                | 리모델링 유형   | 수평증축(29세대 증가)                     |               |

### IV. 사업시행기간 : 2026년 3월~2031년 6월

## V. 도시관리계획에 관한 결정조서

### 1. 지구단위계획구역 결정 : 신설

#### 가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                           | 위치            | 면적(m <sup>2</sup> ) |             |          | 비고 |
|----|------------|-------------------------------|---------------|---------------------|-------------|----------|----|
|    |            |                               |               | 기정                  | 변경          | 변경후      |    |
| 신설 | ①          | 목동우성아파트<br>리모델링사업<br>지구단위계획구역 | 양천구 목동<br>200 | -                   | 증) 12,527.3 | 12,527.3 |    |

#### ■ 지구단위계획구역 결정사유서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 위치            | 면적(m <sup>2</sup> )    | 결정사유                                                                       | 비고 |
|----|------------|---------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 신설 | ①          | 양천구 목동<br>200 | 12,527.3m <sup>2</sup> | ○목동우성아파트 공동주택 리모델링사업이 진행중인<br>부지의 체계적이고 계획적인 관리를 위하여<br>지구단위계획구역으로 결정하고자 함 |    |

### 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### 가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

##### 1) 용도지역 결정조서(변경 없음)

| 구분        | 면적(m <sup>2</sup> ) |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|---------------------|----|----------|--------|----|
|           | 기정                  | 변경 | 변경후      |        |    |
| 계         | 12,527.3            | -  | 12,527.3 | 100.0  |    |
| 제3종일반주거지역 | 12,527.3            | -  | 12,527.3 | 100.0  |    |

##### 2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

#### 나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 해당 없음

### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

##### 1) 가구 결정조서

| 구분                  | 가구번호 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 비고                      |
|---------------------|------|---------------------|-------------------------|
| 가구-주거지역<br>(공동주택용지) | A1   | 12,527.3            | ○공동주택 리모델링사업 대지를 가구로 계획 |

##### 2) 획지 결정조서

| 구분 | 가구번호 | 획지번호 | 지번     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 계획내용                    | 비고 |
|----|------|------|--------|---------------------|-------------------------|----|
| 신설 | A1   | ①    | 목동 200 | 12,527.3            | ○공동주택 리모델링사업 대지를 획지로 계획 |    |

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물 용도 결정조서

가) 건축물의 용도 결정조서

| 구분               |      | 도면표시 | 전층                        | 비고 |
|------------------|------|------|---------------------------|----|
| A1-①<br>(공동주택용지) | 허용용도 | 가    | ○공동주택<br>○주택법에 의한 부대·복리시설 |    |
|                  | 불허용도 | A    | ○허용용도 외 불허                |    |

2) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

| 구분               |           | 건폐율    | 비고                    |
|------------------|-----------|--------|-----------------------|
| A1-①<br>(공동주택용지) | 제3종일반주거지역 | 50% 이하 | ○「주택법」 제2조에 따른 리모델링사업 |

나) 용적률 계획

| 구분               |           | 용적률     | 비고                                             |
|------------------|-----------|---------|------------------------------------------------|
| A1-①<br>(공동주택용지) | 제3종일반주거지역 | 400% 이하 | ○「주택법」 제2조에 따른 리모델링사업<br>※「건축법」 적용의 완화 : 불임 참조 |

다) 높이 계획

| 구분               |           | 계획기준            | 비고 |
|------------------|-----------|-----------------|----|
| A1-①<br>(공동주택용지) | 제3종일반주거지역 | ○58m 이하(18층 이하) |    |

3) 건축물 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 결정조서

가) 건축선 계획

| 구분    | 적용지역                 | 계획기준                                                                                                         | 비고 |
|-------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축한계선 | A1-①<br>(대로3-146호선변) | ○대로 3-146호선변으로부터 3m<br>-「건축법」제58조 및 건축위원회 심의결과에 따라 대지<br>안의 공지 완화 건축물(대지)은 완화기준에 따름<br>※「건축법」 적용의 완화 : 불임 참조 |    |

나) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획

| 구분             |              | 적용지역       | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고 |
|----------------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 배치<br>및<br>형태  | 공동주택         | 공동주택<br>용지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○주변과 조화되는 스카이라인 연출</li> <li>○주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성</li> </ul>                                                                                                                                                             |    |
|                | 부대 및<br>복리시설 |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |    |
| 기타<br>외관<br>요소 | 옥외설비         | 구역 전체      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                            |    |
|                | 담장의 설치       |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○원칙적으로 금지, 필요시 인허가청의 승인을 받아 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능</li> </ul>                                                                                                                                                                 |    |
|                | 광고물<br>설치제한  |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○당해 지구단위계획 구역 내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수               <ul style="list-style-type: none"> <li>- "서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례"</li> <li>- "서울특별시 양천구 옥외광고물 등 관리 조례"</li> <li>- "옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시고시2017-490호)"</li> </ul> </li> </ul> |    |

다) 대지 안의 공지 계획

| 구분     | 적용지역             | 계획기준                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비고 |
|--------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 전면공지   | 주거지역<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○건축한계선이 지정된 부지에 대하여 보행 쾌적성 향상을 위해 보도형 전면공지로 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |    |
| 공공보행통로 | 주거지역<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○폭원 5m, 연장 115m<br/>(목동택지구~지역공유시설, 용왕산 근린공원 등산로 연결)<br/>※공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함</li> </ul> </li> </ul> |    |

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 계획

| 구분               | 적용지역             | 계획기준                                                                                                                                                                                            | 비고 |
|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 차량출입<br>불허구간     | 주거지역<br>(공동주택용지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○차량출입 불허구간이 지정된 구간에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성</li> </ul>                                                                                                  |    |
| 단지내 주차 및<br>차량동선 | 주거지역<br>(공동주택용지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차 금지</li> <li>○단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성</li> <li>○단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성</li> </ul> |    |
| 단지내<br>보행동선      | 주거지역<br>(공동주택용지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성</li> <li>○보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치</li> </ul>                                                                                  |    |

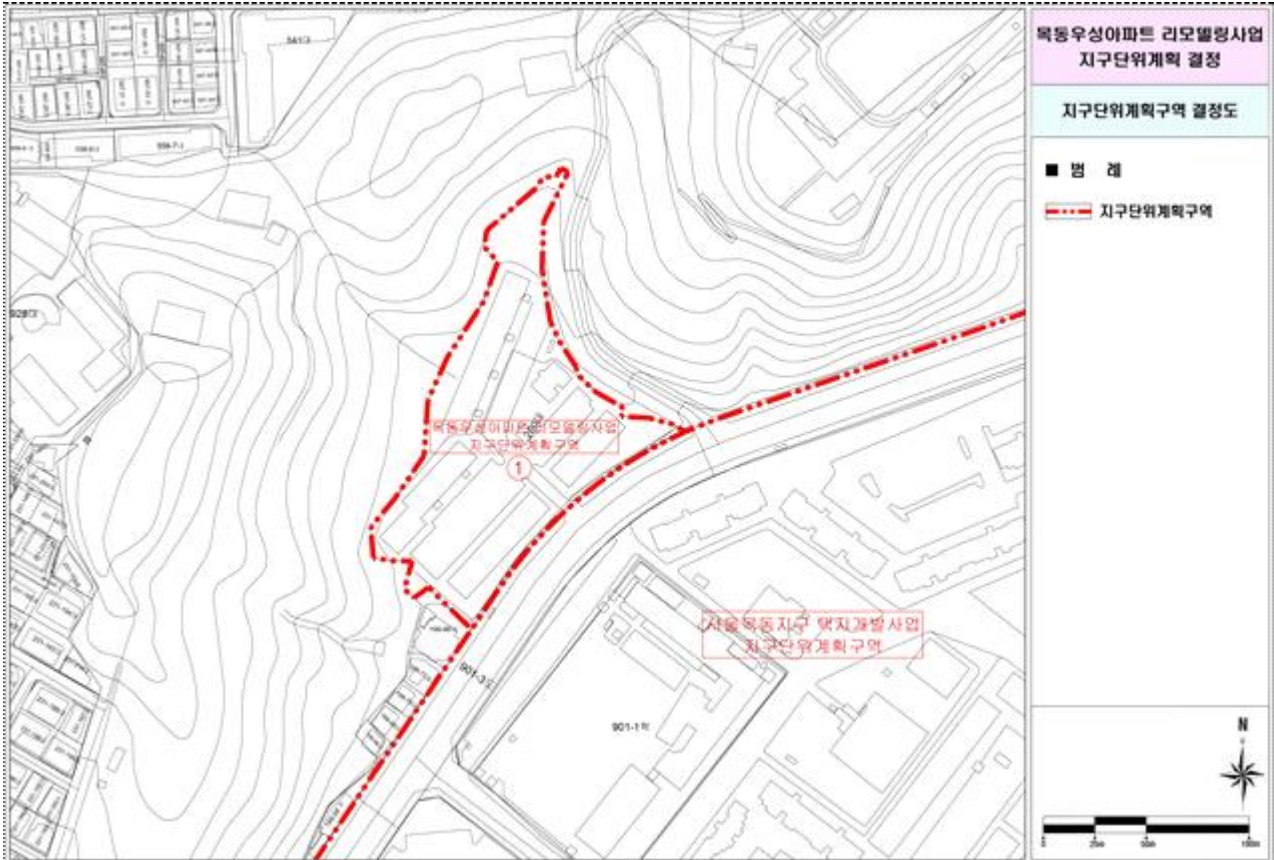
## <붙임>

### ■ 건축위원회 심의 적용의 완화

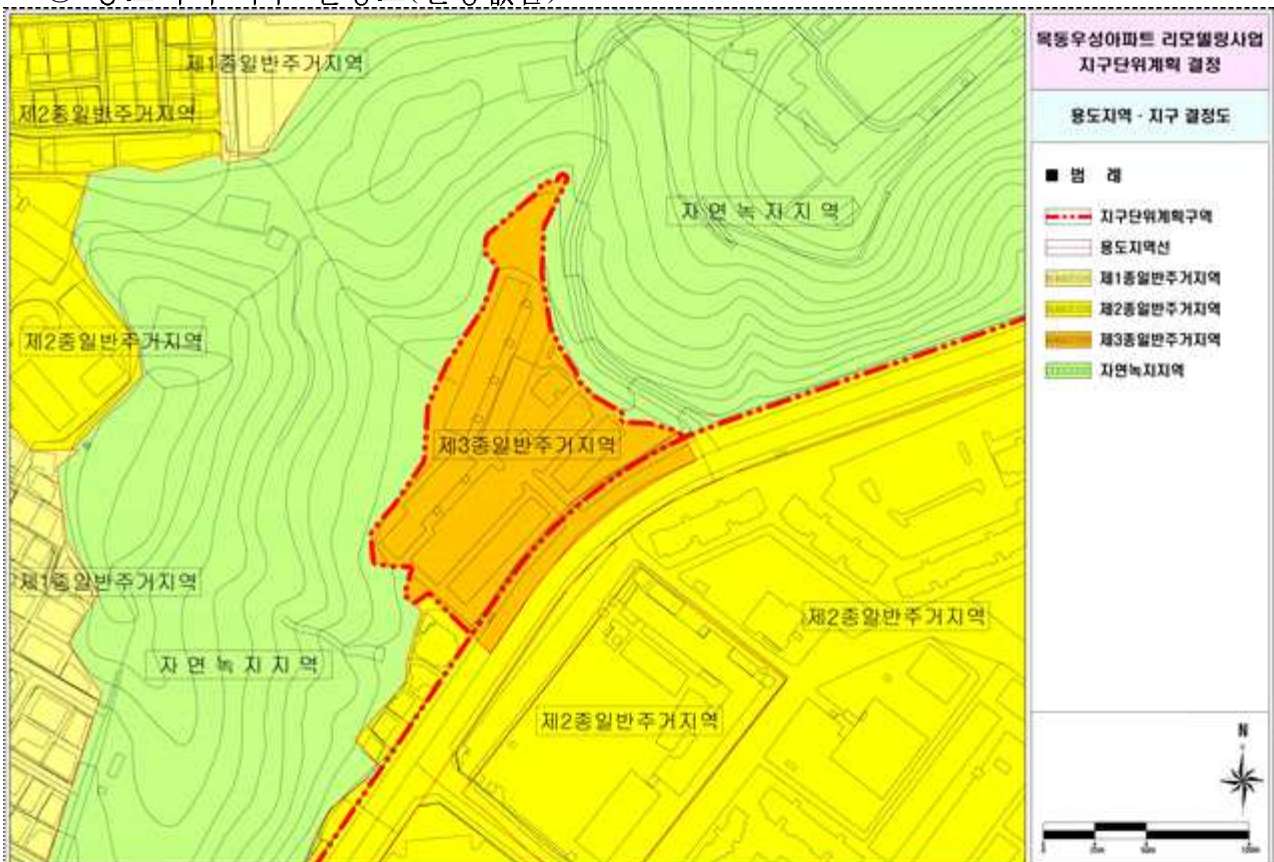
| 항목                         | 관련<br>법규                   | 주요규정                                                                      |                                                                       | 내용         |                    | 완화적용<br>여부        |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
|                            |                            |                                                                           |                                                                       | 기존         | 리모델링 후             |                   |
| 1. 대지의 조경                  | 건축법<br>제42조                | •연면적 2,000㎡이상 : 대지면적의 15% 이<br>상 조경 설치(1,879.10㎡ 이상 설치)                   |                                                                       | 3,768.25㎡  | 3,706.09㎡          | 적법                |
| 2. 공개공지<br>확보              | 건축법<br>제43조                | •해당 없음                                                                    |                                                                       |            |                    | -                 |
| 3. 건축선 지정                  | 건축법<br>제46조                | •해당 없음                                                                    |                                                                       |            |                    | -                 |
| 4. 건폐율                     | 건축법<br>제55조                | •서울특별시 도시계획 조례<br>제44조(용도지역안에서의 건폐율)<br>-제3종일반주거지역 : 50%이하                |                                                                       | 21.01%     | 44.39%             | 적법                |
| 5. 용적률                     | 건축법<br>제56조                | •서울특별시 도시계획 조례<br>제48조(용도지역안에서의 용적률)<br>-제3종일반주거지역 : 250%이하               |                                                                       | 256.69%    | 399.03%            | 건축심의<br>완화적용      |
| 6. 대지 안의<br>공지             | 건축법<br>제58조                | •서울특별시 건축조례 제30조<br>(대지안의 공지기준) 별표4<br>-아파트 : 건축선 및 인접대지경계선에서<br>3m 이상 이격 |                                                                       |            | 2m~2.99m<br>(일부구간) | 건축심의<br>완화적용      |
| 7. 건축물의<br>높이제한            | 건축법<br>제60조                | •해당 없음                                                                    |                                                                       |            |                    | -                 |
| 8. 일조 등의<br>확보를 위한<br>높이제한 | 건축법<br>제61조<br>제2항         | 채광방향                                                                      | •0.5배 이격                                                              |            | 0.279H~0.499H      | 건축심의<br>완화적용      |
|                            |                            | 인동거리                                                                      | •0.5배 이격                                                              |            | 0.13H~0.331H       | 건축심의<br>완화적용      |
| 적용의 완화                     | 건축법<br>시행규칙<br>제2조의<br>51호 | 연면적의<br>증가                                                                | •건축위원회의 심의에서 정한<br>범위 이내                                              | 38,562.96㎡ | 81,128.38㎡         | 해당 없음             |
|                            |                            | 층수 및<br>높이의<br>증가                                                         | •건축위원회 심의에서 정한 범<br>위 이내                                              | 15층        | 18층                | 해당 없음             |
|                            |                            | 공공주택<br>세대수의<br>증가                                                        | •증축 가능한 연면적의 범위에서<br>기존 세대수의 100분의 15를<br>상한으로 건축위원회 심의에서<br>정한 범위 이내 | 332세대      | 361세대              | 해당 없음<br>(증) 8.7% |

## Ⅶ. 관련도면

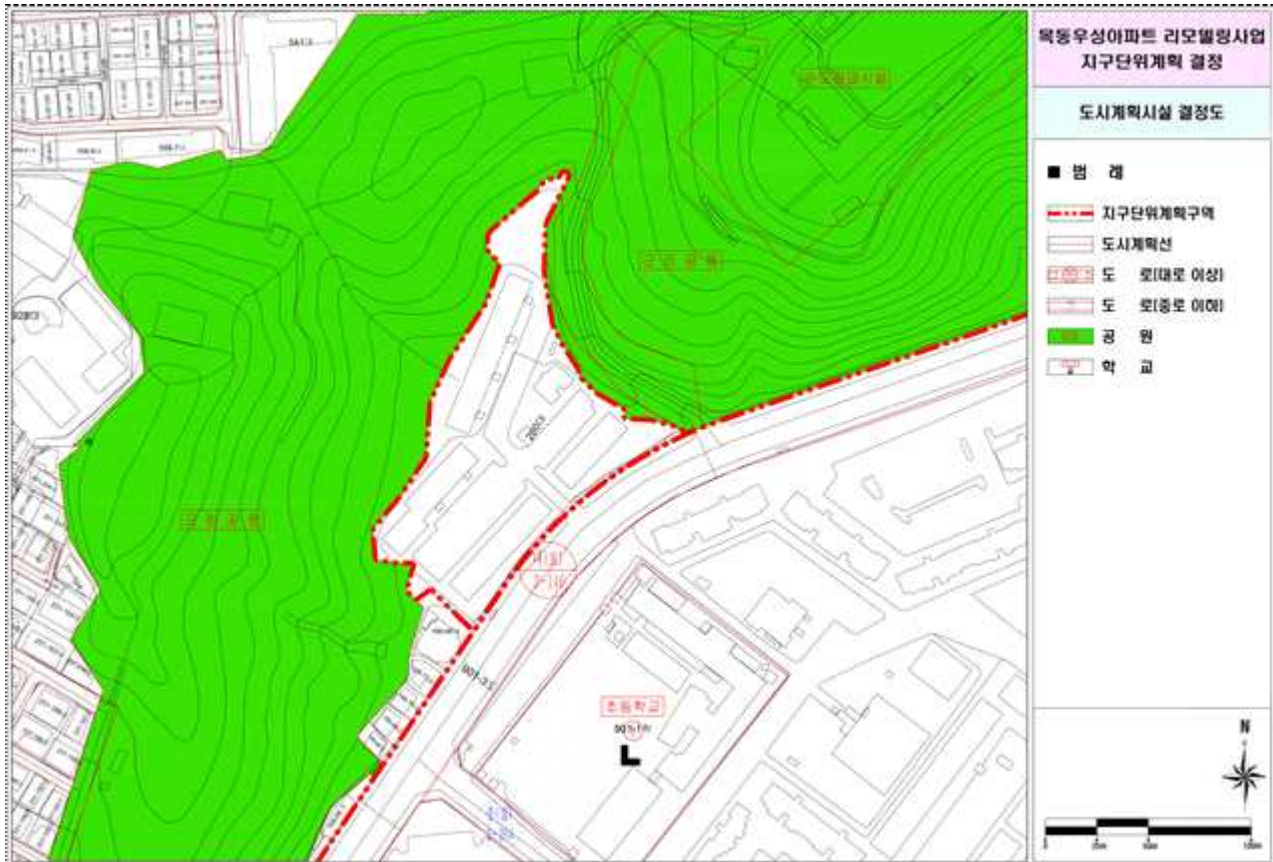
### ○ 지구단위계획구역 결정도(신설)



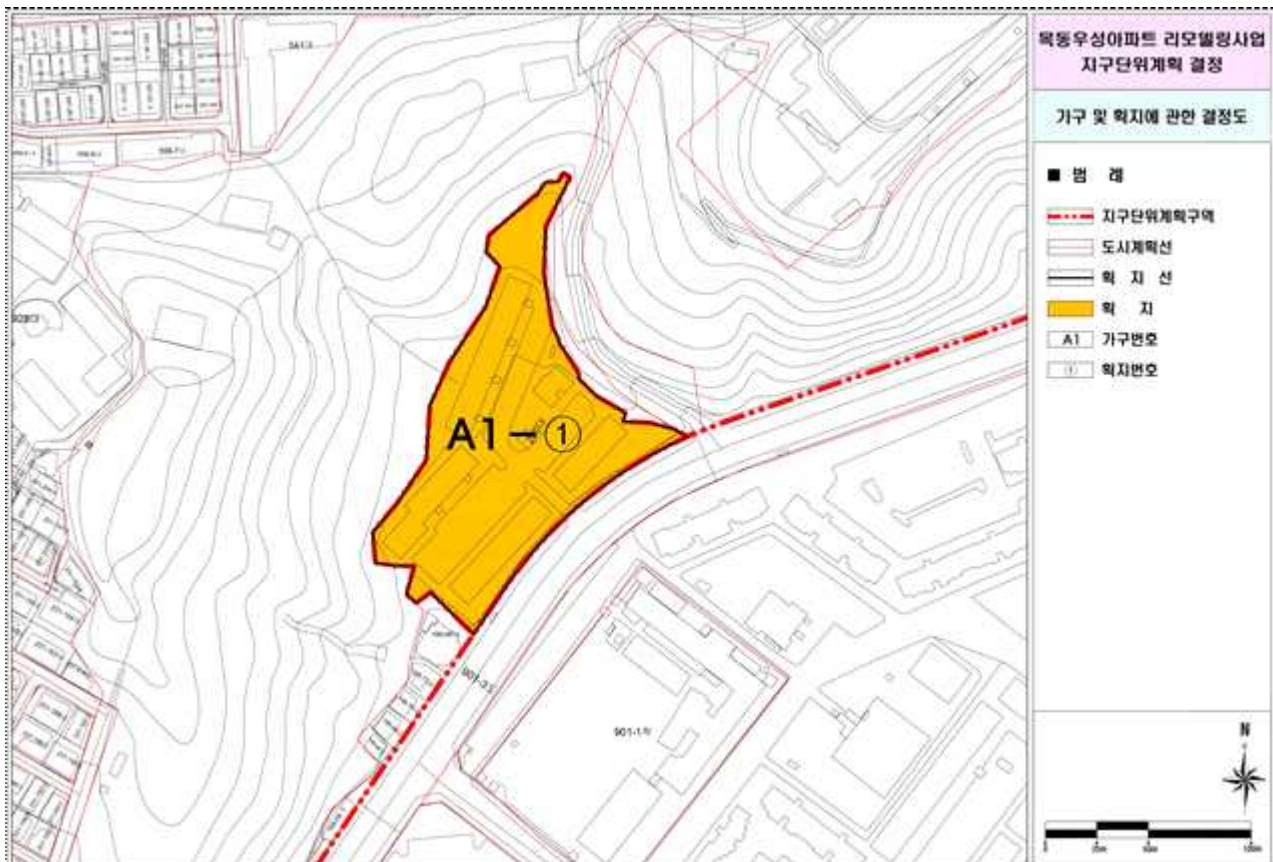
### ○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



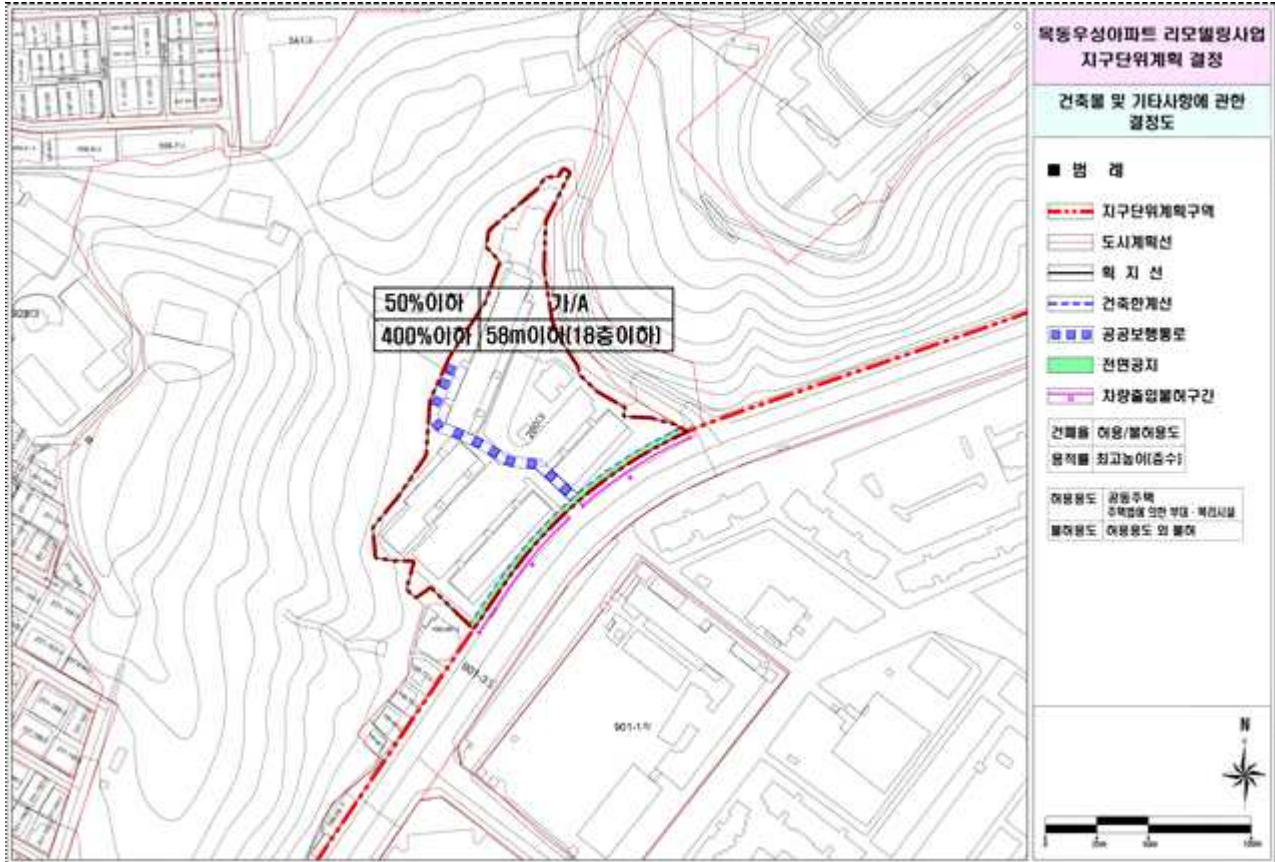
○ 도시계획시설 결정도(해당없음)



○가구 및 획지에 관한 결정도(신설)



## ○ 건축물 및 기타사항에 관한 결정도(신설)



## ○ 지구단위계획 종합결정도

