

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-558호

**서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획결정(변경)
및 특별계획구역11 세부개발계획 수립(안),
목동11단지 아파트 재건축정비사업 정비계획 수립
및 정비구역 지정(안) 공람 공고**

서울특별시고시 제2024-401호(2024.08.16.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역11(목동11단지 아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람하오니, 관계도서를 열람하신 후 의견이 있으신 분은 공람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 3월 13일
서울특별시 양천구청장

- I. 공람기간 : 2024년 3월 13일(목) ~ 2025년 4월 14일(월) (30일 이상)
- II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)
(☎02-2620-3458)
- III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
- IV. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)
 - 1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
 - 2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

■ 용도지역 총괄표

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,371,097.4	-	4,371,097.4	100.0	-
주거지역	소 계	3,171,522.3	-	3,171,522.3	72.6	-
	제1종일반주거지역	261,905.2	증) 417.3	262,322.5	6.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,068,054.1	감) 417.3	2,067,636.8	47.3	-
상업지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	신정동 325번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	증) 417.3	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	감) 417.3	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 총괄표(기정)

류별	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	57,389	979,394	21	7,280	195,101	40	25,015	266,923	46	25,094	517,370
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	634,717	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	508,426
중로	24	9,566	196,577	2	1,208	15,490	19	8,036	176,980	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 총괄표(변경)(안)

류별	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	57,393	981,106	21	7,280	195,101	40	25,019	268,635	46	25,094	517,370
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	635,107	1	1,823	61,137	5	14,332	65,544	31	24,138	508,426
중로	24	9,560	197,899	2	1,208	15,490	19	8,030	178,302	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 결정(변경)(안)조서

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	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	광로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04.)	입체적 결정
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	도로 확폭
변경	대로	2	73	30~ 39	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	"	-
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	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	149	25~28	보조 간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	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	-	서고시422호 (94.12.27)	-

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	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	-	"	-
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

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	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	대로3-14 7	대로3-149	일반도로	-	"	-
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)	미집행 구간 폐도 (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	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-

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	269	15	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	-	"	-
기정	중로	2	271	15	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	272	15	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		"	도로 확폭 및 연장 변경
변경	중로	2	272	16.5	집산 도로	437	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	274	15	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	275	15	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	15	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		"	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정, 도로 확폭
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			철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	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	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	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	"	-
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	10	10	국지 도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

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	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로2-79 (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	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

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	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
기정	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	"	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	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-

■ 도로 변경 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 30m → 30~39m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
중로 2-272	중로 2-272	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 15m → 16.5m - 연장 : 443m → 437m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭 및 인접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 15m → 18m	원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭

나) 주차장 : 변경없음

다) 철도 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (168)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 총괄표(변경)

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(m ²)	개 소	면 적(m ²)
합 계	21	169,712.1	22	188,424.9
소공원	-	-	1	7,970.7
근린공원	5	91,494.4	6	104,735.0
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	15	48,598.4	14	46,099.9

■ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
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	"	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	"	7단지
기정	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	-	3,730.1	"	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	-	1,738.6	"	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	-	3,500.0	"	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	"	10단지
폐지	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	2,498.5	"	11단지
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동 326-2	3,399.7	-	3,399.7	"	12단지
기정	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	-	2,265.5	서고시 422호 (94.12.27)	13단지
기정	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	-	2,149.8	"	13단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	"	
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	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	-	14단지
신설	근-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325	-	증) 13,240.6	13,240.6	-	11단지
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	"	
신설	소-①	11단지 소공원	소공원	신정동 325	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
근린-⑤	11단지 근린공원	• 공원 신설 - 면적 : 13,240.6㎡	• 인근지역과 공유할 수 있는 근린공원 신설(신트리공원과 연계조성)
소-①	11단지 소공원	• 공원 신설 - 면적 : 7,970.7㎡	• 인접한 2개소 학교와 인근지역 주민들을 위해 소공원 신설
⑬	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 면적 : 2,498.5㎡ → - 감) 2,498.5㎡	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903 -7,8,10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	"	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904 -5,6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	"	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	"	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	"	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측C녹지	경관녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	"	-
기정	⑦	목동교 서측C녹지	경관녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	"	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	"	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	"	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	"	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	"	7단지 서측

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	"	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314 -2, 3	12,760.9	-	12,760.9	"	-
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	"	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10 ,11,12,13,14, 15,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	"	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	"	-
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고사422호 (94.12.27)	
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	"	
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	"	
기정	㉔	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	"	
기정	㉕	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	-	2,347.9	"	
기정	㉖	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,013.1	-	6,013.1	"	
기정	㉗	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,636.1	-	6,636.1	"	
기정	㉘	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	"	
기정	㉙	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	"	
기정	㉚	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	"	
기정	㉛	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	"	
기정	㉜	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑮	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 10,815.9㎡ → - 감) 10,815.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입
⑯	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 7,896.9㎡ → - 감) 7,896.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

가) 운동장 : 변경없음

나) 체육시설 : 변경없음

다) 공공청사 : 변경없음

라) 문화시설 : 변경없음

마) 학교 : 변경없음

바) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집 (3단지)	사회복지 시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	②	어린이집 (10단지)	사회복지 시설	신정동 310-11	718.3	-	718.3	"	
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	"	사회복지시설 위치 변경
변경	③			신정동 325 일대					
기정	④	어린이집 (14단지)	사회복지 시설	신정동 329-4	1,247.1	-	1,247.1	"	
기정	⑤	남부준법 지원센터, 출입국 관리사무소 등	사회복지 시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	"	
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지 시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	"	
기정	⑦	청소년회관	사회복지 시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	"	
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지 시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	"	

■ 사회복지시설 건축범위 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	"	"	"	"
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	④	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑤	"	"	"	"
기정	⑥	"	"	"	"
기정	⑦	"	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	80m 이하	"

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 토지의 효율적 이용 및 도로 확폭계획을 고려한 사회복지시설 위치 변경 • 기 결정시 현황상 제3종일반주거지역이나 제2종 일반주거지역의 건축범위를 적용받은 사회복지 시설 금회 오기 정정

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 가구계획

■ 가구 결정(변경)(안)조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	-	177,564.6	
	A3	171,688.4	-	171,688.4	
	A4	163,149.1	-	163,149.1	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	80,923.2	-	80,923.2	
	A7	117,450.6	-	117,450.6	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	135,726.0	-	135,726.0	
	A12	40,339.4	-	40,339.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	105,520.4	-	105,520.4	
	A16	115,397.0	-	115,397.0	
	A17	148,024.4	-	148,024.4	
	A18	40,343.7	-	40,343.7	
	A19	80,011.8	감) 1,711.6	78,300.2	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	127,339.5	-	127,339.5	
	A22	114,140.1	-	114,140.1	
	A23	59,420.0	-	59,420.0	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	76,081.8	-	76,081.8	
	A26	94,128.7	-	94,128.7	
	A27	135,005.9	-	135,005.9	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

구 분	가구번호	면적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 - 중심지역 (목동중심지구)	B1	12,816.8	-	12,816.8	-
	B2	28,040.7	-	28,040.7	-
	B3	21,071.8	-	21,071.8	-
	B4	26,305.8	-	26,305.8	-
	B5	29,619.3	-	29,619.3	-
	B6	45,602.7	-	45,602.7	-
	B7	33,246.0	-	33,246.0	-
	B8	24,367.7	-	24,367.7	-
	B9	49,207.0	-	49,207.0	-
	B10	26,840.5	-	26,840.5	-
	B11	22,945.9	-	22,945.9	-
	B12	21,602.5	-	21,602.5	-
	B13	16,835.0	-	16,835.0	-
		23,863.0	-	23,863.0	-
	B14	27,385.5	-	27,385.5	-
	B15	29,559.5	-	29,559.5	-
	B16	33,797.9	-	33,797.9	-
	B17	22,220.7	-	22,220.7	-
	B18	20,561.9	-	20,561.9	-
	B19	18,044.4	-	18,044.4	-
	B20	21,106.3	-	21,106.3	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	- A19 가구면적 변경 - A19 : 80,011.8㎡ → 78,300.2㎡ 감) 1,711.6㎡	토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

2) 획지계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 획지 결정(변경)(안)조서

구 분	획지 번호	가구 번호	지 번	면적(㎡)			계획내용	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	3,302.8	-	-
기정	A1-②	A1	목동 900-2	657.0	-	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	A1	목동 900-12	8,313.0	-	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	A1	목동 900-11	4,327.2	-	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	A1	목동 900	77,258.5	-	77,258.5	-	전기공급 설비
기정	-	A1	목동 900-16	455.9	-	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	A1	목동 900-17	1,169.5	-	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	-	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	-	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	-	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	-	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	-	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	-	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911	90,074.6	-	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	-	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	-	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	-	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	-	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	A13	목동 927-3	800.3	-	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	A13	목동 927-4	661.2	-	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	72,108.0	-	72,108.0	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	A14	신정동 314-4	661.9	-	661.9	-	종교시설

구 분	획지 번호	가구 번호	지 번	면적(m ²)			계획내용	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	-	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	-	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	-	141,874.9	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	-	34,051.4	특별계획구역10	10단지
변경	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	감) 1,637.8	62,917.9	특별계획구역11	11단지
변경	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	감) 73.8	39,417.4	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	121,591.9	-	121,591.9	특별계획구역12	12단지
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	-	111,874.6	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	-	50,265.1	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	A24	신정동 329-10	1,238.3	-	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	A24	신정동 329-12	660.0	-	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	-	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	-	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	A26	신정동 331	41,680.4	-	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	-	A26	신정동 332-4	310.0	-	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-5	313.3	-	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-6	318.6	-	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	A26	신정동 332-7	308.6	-	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,084.7	-	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A19-①, A20-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		용적률(%)			비고
		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	249.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	14단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	249.24% 이하 / 300% 이하	11단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따른 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7×α 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

주1) 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)

주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물)]이내 적용

주3) 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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 높이계획 결정(변경)(안)조서

구분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	-	6단지, 14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	41층 이하	11단지

주1) 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능

주2) 해당 결정조서는 변경되는 특별계획구역11 - 목동11단지에 대한 조서임

■ 기타지역 : 변경없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치 및 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역(변경)

■ 특별계획구역11 - 목동11단지

구 분		계획지침		비 고
		기정	변경	
위치		• 양천구 신정동 325 일대	좌동	
특별계획구역 면적		• 128,668.4㎡	좌동	
획지면적		• 98,432.0㎡ (76.5%) - 획지1 : 69,373.5㎡ (53.9%) - 획지2 : 29,058.5㎡ (22.6%)	• 102,335.3㎡ (79.5%) - 획지1 : 62,917.9㎡ (48.9%) - 획지2 : 39,417.4㎡ (30.6%)	공동주택부지
기반시설면적		• 30,236.4㎡ (23.5%) - 사회복지시설 : 2,129.5㎡(1.7%) - 근린공원 : 18,329.6㎡(14.2%) - 소공원 : 6,765.0㎡(5.3%) - 도로 : 3,012.3㎡(2.3%)	• 26,333.1㎡ (20.5%) - 사회복지시설 : 2,141.7㎡(1.7%) - 근린공원 : 13,240.6㎡(10.3%) - 소공원 : 7,970.7㎡(6.2%) - 도로 : 2,980.1㎡(2.3%)	
용도지역		• 제3종일반주거지역 (획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	• 제3종일반주거지역 (획지) • 제1종일반주거지역 (대상지 북측 근린공원, 남측 소공원)	
기반시설 설치		• 도로폭원 확장 : - 목동동로 : 42m (구역내 3m 확폭) - 목동로3길 : 18m (구역내 획지1 3m 확폭) - 목동동로2길 : 18m (구역내 획지1 1.5m 확폭) • 근린공원 및 소공원 신설 • 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현상공원, 주변단지 개발계획 등을 고려하여 공원/녹지 외에 기반시설(지역필요시설) 확보 등을 검토	• 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 42m(구역내 3m확폭) - 목동로3길 : 18m(구역내 획지1 3m확폭) - 목동동로2길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) • 근린공원 및 소공원 위치 및 면적 변경 • 사회복지시설 위치 변경	
건축물 의 용도 ·밀도	불허 용도 A	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	
	용도 지정 용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포 판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은 도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동 작업장, 주민공동시설	좌동	[전칭] • 공동주택 • 부대복리 시설
	건폐율	• 50% 이하	좌동	
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	• 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/ 249.24%이하/300%이하	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
건축 물의 용도 ·밀도	높 이	- 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 - 저층 배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 /커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 - 중저층 배치구간(목동동로변 폭 72m/목동로3길 변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	- 최고높이 : 41층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 - 저층 배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 /커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 - 중저층 배치구간(목동동로변 폭 20m/목동로3길변 폭 20m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	
배 치	저층부 건축지정선 (2층 이하)	목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	
	건축 한계선	- 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m - 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	- 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m - 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m	
	전면공지	- 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	
대지 내 공지	공공보행 통로	- 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	- 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	
교통 처리	차량출입 불허구간	- 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 - 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	
	단지 내 주차 및 차량동선	- 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	좌동	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
교통 처리	단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 - 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	- 목동로3길변 - 단지 내 공공보행통로변 - 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	
기타 사항	경 관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	좌동	
	주택의 규모	- 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	
	자전거 도로	자전거 전용도로 : 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동로3길, 목동남로변 (폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	

주1) 총수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

주2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

주3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

주5) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티 활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

V. 특별계획구역11 세부개발계획 수립(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	도면표시	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역11	서울시 양천구 신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
제1종일반주거지역	21,211.3	증) 417.3	21,628.6	16.8	-
제3종일반주거지역	107,457.1	감) 417.3	107,039.8	83.2	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 신정동 325번지 일대	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	증) 417.3	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	감) 417.3	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시기반시설 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선 도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	2	73	30~39	주간선 도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 확폭
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	272	16.5	집산도로	437	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 확폭 및 연장 변경
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정, 도로 확폭

■ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 30m → 30~39m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
중로 2-272	중로 2-272	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 15m → 16.5m - 연장 : 443m → 437m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭 및 인접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 15m → 18m	원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭

나) 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (168)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	근린-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 13,240.6	13,240.6	-	11단지
신설	소-①	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지
폐지	⑬	제13어린이 공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지

■ 공원 변경사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
근린-⑤	11단지 근린공원	• 공원 신설 - 면적 : 13,240.6㎡	• 인근지역과 공유할 수 있는 근린공원 신설(신트리공원과 연계조성)
소-①	11단지 소공원	• 공원 신설 - 면적 : 7,970.7㎡	• 인접한 2개소 학교와 인근지역 주민들을 위해 소공원 신설
⑬	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 면적 : 2,498.5㎡ → - 감) 2,498.5㎡	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지

나) 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑱	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 10,815.9㎡ → - 감) 10,815.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입
⑲	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 7,896.9㎡ → - 감) 7,896.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경
변경				신정동 325 일대					

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 토지의 효율적 이용 및 도로 확폭계획을 고려한 사회복지시설 위치 변경 • 기 결정시 현황상 제3종일반주거지역이나 제2종 일반주거지역의 건축범위를 적용받은 사회복지 시설 금회 오기 정정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
소 계		-	102,335.3	
획지	1	양천구 신정동 325번지 일원	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
	2	양천구 신정동 325-1번지 일원	39,417.4	

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분			특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
용도	불허 용도 A	공동사항 (공동주택 용지)	- 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 - 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발 계획) 수립시 결정	좌동	전층
	지정 용도 a	주거지역 (공동주택 용지)	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포 판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) - 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은 도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동 작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] - 공동주택 - 주택법에 의한 부대·복리시설

주) 목동11단지아파트 해당 내용만 기재하였음

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1, 2

나) 용적률 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
용적률	기준	210% 이하	획지1, 2
	허용	230% 이하	
	상한	250% 이하	
	법적상한	300% 이하	
		249.24% 이하	
		좌동	

3) 건축물의 높이에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
최고높이 (층수)	- 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련 계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	- 최고높이 : 41층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련 계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	획지1, 2
	- 저층 배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	
	- 중저층 배치구간 (목동동로변 폭 72m/목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	- 중저층 배치구간 (목동동로변 폭 20m/목동로3길변 폭 20m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	

4) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
저층부 건축지정선 (2층이하)	목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	획지1, 2
건축한계선	- 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	- 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m - 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m	
	목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m		

4. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 통로

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
전면공지	- 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	
공공보행통로	- 단지 내 공공보행통로 : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	좌동	※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
차량출입 불허구간	• 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	도면 참조
단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	좌동	도면 참조
단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티 시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	도면 참조

3) 배치구간 계획

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동로3길변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	

4) 기타사항

구 분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획(안)	비 고
경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	좌동	도면 참조
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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정 거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	도면 참조
자전거도로	• 자전거 전용도로 : 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동로3길, 목동남로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	도면 참조

Ⅵ. 목동11단지 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 목동11단지 아파트 재건축 정비사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신규	목동11단지 아파트 재건축 정비사업	서울시 양천구 신정동 325번지 일대	128,668.4	-

3. 정비계획

가. 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
제1종일반주거지역	21,211.3	증) 417.3	21,628.6	16.8	-
제3종일반주거지역	107,457.1	감) 417.3	107,039.8	83.2	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	신정동 325번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	증) 417.3	• 구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	감) 417.3	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		128,668.4	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	26,333.1	20.5	-
	사회복지시설	2,141.7	1.7	-
	근린공원	13,240.6	10.3	-
	소공원	7,970.7	6.2	-
	도로	2,980.1	2.3	-
획 지	소 계	102,335.3	79.5	-
	획지1 (A19-①)	62,917.9	48.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A20-①)	39,417.4	30.6	공동주택 및 부대복리시설

라. 도시계획시설 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭
변경	대로	2	73	30~39	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-		
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭
변경	중로	2	272	16.5	집산도로	437	대 2-73	중 2-276	일반도로	-		
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-		철도와 중복결정, 도로확폭

■ 도로 변경 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 2-73	대로 2-73	- 도로 폭원변경 - 폭원: 30m → 30~39m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
중로 2-272	중로 2-272	- 도로 폭원및 연장 변경 - 폭원: 15m → 16.5m - 연장 : 443m → 437m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭 및 연접도로 확폭에 따른 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	- 도로 폭원변경 - 폭원: 15m → 18m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭

나) 철도(변경없음)

■ 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (연결선)	신정동 1092일대 (신도림역~까치산역)	6,150 (168)	건고시 695호 (90.10.19)	도시철도 2호선

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	근린-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 13,240.6㎡	13,240.6㎡	-	11단지
신설	소-①	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7㎡	7,970.7㎡	-	11단지
폐지	⑬	제13어린이 공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
근린-⑤	11단지 근린공원	• 공원 신설 - 면적 : 13,240.6㎡	• 인근지역과 공유할 수 있는 근린공원 신설(신설 지하철역 및 신설되는 공공청사 위치 등을 고려하여 위치 설정)
소-①	11단지 소공원	• 공원 신설 - 면적 : 7,970.7㎡	• 인접한 2개소 학교와 인근지역 주민들을 위해 소공원 신설
⑬	제13어린이 공원	• 공원 폐지 - 면적 : 2,498.5㎡ → - 감) 2,498.5㎡	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지

나) 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑱	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 10,815.9㎡ → - 감) 10,815.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입
⑲	11단지 연변녹지	• 시설 폐지 - 7,896.9㎡ → - 감) 7,896.9㎡	• 11단지 근린공원으로 편입

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경
변경				신정동 325 일대					

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	• 사회복지시설 위치 변경 • 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	• 토지의 효율적 이용 및 도로 확폭계획을 고려한 사회복지시설 위치 변경 • 기 결정시 현황상 제3종일반주거지역이나 제2종일반주거지역의 건축범위를 적용받은 사회복지시설 금회 오기 정정

마. 공동이용시설 설치계획(안)

1) 설치계획

구 분		획지 1		획지2		비고
		법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	725.00	725.00	330.00	350.00	개방
	어린이집	725.00	725.00	330.00	350.00	개방
	작은 도서관	298.00	300.00	158.00	160.00	개방
	주민운동시설	-	1,150.00	-	600.00	-
	다함께돌봄센터	66.00	330.00	66.00	220.00	개방
	공공개방시설	-	1,000.00	-	-	개방
	어린이 놀이터	-	1,657.00	-	900.00	-
	기타 주민공동시설	-	2,500.00	-	500.00	-
부대시설	관리사무소	93.40	180.00	50.35	120.00	-
	경비실	-	100.00	-	100.00	-
복리시설	근린생활시설 등	-	500.00	1,000.00	1,000.00	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

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	
계	목동11단지 아파트 재건축 정비구역	128,668.4	획지1 (A19-①)	62,917.9	신정동 325번지 외 6필지	24	-	-	24	-	-
			획지2 (A20-①)	39,417.4							

사. 건축물에 관한 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한																			
신설	목동11단지 아파트 재건축 정비구역	128,668.4	획지1 (A19-①)	62,917.9	신정동 325번지 외 6필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	249.24 이하	3000이하 (299.87 이하)	124m이하 (41층이하)	-																	
			획지2 (A20-①)	39,417.4					3000이하 (270.94 이하)	73m이하 (24층이하)																		
			획지3	2,141.7	신정동 325-3	사회복지시설	50 이하	250 이하	-	-																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 2,595세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 76.6%																									
			<table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>2,575</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>631</td><td>24.5</td><td>공공주택 세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,342</td><td>52.1</td><td>공공주택 세대 포함</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>602</td><td>23.4</td><td>-</td></tr></table> ※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(332세대)									구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	2,575	100.0	-	60㎡이하	631	24.5	공공주택 세대 포함	60~85㎡이하	1,342	52.1	공공주택 세대 포함	85㎡초과
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																									
계	2,575	100.0	-																									
60㎡이하	631	24.5	공공주택 세대 포함																									
60~85㎡이하	1,342	52.1	공공주택 세대 포함																									
85㎡초과	602	23.4	-																									
심의완화 사항			2030 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전) - 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.0× α건축물) + (1.0× α건축물)] = 230%×[1+(1.3×1×0.0463)+(1.0×0.0156)+(1.0×0.0079)] = 249.24% → 상한용적률 249.24% - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 249.24% → 법적상한용적률 300%																									
건축물의 건축선에 관한 계획			건축지정선 및 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>저층부 건축지정선 (2층이하)</td><td>• 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m</td><td rowspan="2">도면 참조</td></tr><tr><td>건축한계선</td><td>• 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	저층부 건축지정선 (2층이하)	• 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m	도면 참조	건축한계선	• 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m									
구분	건축선 지정 내용	비고																										
저층부 건축지정선 (2층이하)	• 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m	도면 참조																										
건축한계선	• 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m • 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m																											

■ 용적률 계획

구분		산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	정비기반시설 등 면적			현금·건축물 (환산부지)	새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지				
					기반시설	건축물 대지지분		
	128,668.4㎡	102,335.5㎡	31,559.0㎡	26,333.1㎡	2,890.3㎡	2,335.6㎡	9,439.0㎡	15,182.5㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	순부담 면적 = 새로 설치하는 공공시설 등 제공면적 - 새로이 설치되는 정비기반시설내 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 31,559.0㎡ - 9,439.0㎡ - 15,182.5㎡ = 6,937.5㎡							
공공시설 등 부지(토지)면적	- 정비기반시설 등 면적 : 26,333.1㎡ = 도로 2,810.1㎡ + 공원 : 21,211.3㎡, 사회복지시설 : 2,141.7㎡ - 건축물 기부채납(공공주택) 토지지분 면적 : 2,890.28㎡ = 건축연면적(지상&지하) ÷ 전체연면적 × 주택용지면적 - 전용59㎡ : (6,200.84㎡ + 4,762.16㎡) ÷ 518,412.55㎡ × 102,335.3㎡ = 2,164.11㎡ - 전용84㎡ : (2,080.62㎡ + 1,598.04㎡) ÷ 518,412.55㎡ × 102,335.3㎡ = 726.17㎡							
건축환산부지	- 건축물 환산부지 = 건축연면적(지상&지하) × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) ① 공공주택 환산부지 면적 : 1,546.87㎡ - 전용59㎡ : (6,200.84㎡×2,049,205원+4,762.16㎡×917,273원)÷14,621,099원=1,167.83㎡ - 전용84㎡ : (2,080.62㎡×1,959,091원+1,598.04㎡×917,273원)÷14,621,099원=379.04㎡ ② 사회복지시설 환산부지 면적 : 788.71㎡ - 3,051.48㎡ × 3,779,091원÷14,621,099원 = 788.71㎡ ※ 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,254,125원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,049,205원/㎡ : 전용 84㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,155,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 1,959,091원/㎡ ※ 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,009,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 917,273원/㎡ ※ 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 노인요양시설 건축비 : 2,000㎡~5,000㎡ 신축 건축비 4,157,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 3,779,091원/㎡							
기준용적률	기준용적률 = 210%							
허용용적률	허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%							
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)+(1.0×α건축물)] = 230%×[1+(1.3×1×0.0463)+(1.0×0.0156)+(1.0×0.0079)] = 249.24% → 상한용적률 249.24% ※ 가중치 = 250.0% ÷ 250% = 1.0 ※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 4,601.9㎡ ÷ 99,445.0㎡ = 0.0463 - α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,546.9㎡ ÷ 99,445.0㎡ = 0.0156 - α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 788.7㎡ ÷ 99,445.0㎡ = 0.0079							
법적상한용적률	- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률 = 300% 이하 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정							

■ 허용용적률 인센티브 적용

구분	인센티브량	적용	
공공보행 통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ ※ $\alpha = 10$이하 : $210\% \times (2,991.5\text{m}^2 / 102,335.5\text{m}^2) \times 1 = 6.1\%$ *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	5%
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%p	5%
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/50이상 설치 *국·공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이 놀이터 등	5%p	5%
방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 안전 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%
합계	최대 20%p 이내		20% 적용

아. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	④ ⑤ ⑥	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→42.0m - 중로 2-276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→18.0m - 중로 2-272호선(목동동로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→18.0m
		○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 : 1개소, 비신호교차로 : 3개소 - IN-OUT : 1개소
진출입 동선	⑦	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 주요 교차로 좌회전차로 설치(7개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	⑧	○ 중로 2-272호선 및 중로2-273호선(목동동로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) - B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	⑨ ⑩	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함) - 교차로 감속차로 설치(3개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 2,462대 ○ 주차수요대수 : 3,016대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,649대 - 법정주차대수 대비 188.8% 확보 - 주차수요대수 대비 154.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	⑪	○ 버스정류장 이설(3개소)
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	⑫	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(2개소) 설치
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020 .11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km - 중로 2-276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km - 중로 2-272호선(목동동로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km - 중로 2-273호선(목동동로2길) 자전거전용도로(사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km
	⑬	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(8개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	⑭	○ 중로 2-272호선(목동동로2길) 상 과속방지턱 이동 설치(2개소)

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	사업시행시 사업지 주변 목동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동 주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 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 환경오염 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 내부 동선체계를 구축 - 침수 등 여러 차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

차. 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 수업종류 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 방치 금지	• 통학로 주변 자재 방치 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, 상화수도관 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 부속 시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사 하고, 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 위해 시설 입지를 금지하겠음

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	- 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용 - 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보 및 적합한 조명등 사용 - 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV 설치

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동11단지 아파트 재건축 정비구역	A19	78,300.2	신정동 325번지	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
	A20	79,831.2	신정동 325-1번지	39,417.4	

파. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	목동 11단지 아파트 재건축 정비구역	양천구 신정동 325번지 외 6필지	-	증) 128,668.4	128,668.4	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업		구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-		현황 : 1,595세대 계획 : 2,575세대 증) 980세대	-

하. 국민주택규모 임대주택의 건설에 관한 계획(안)

- 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, 서울시 에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

1) 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 249.24% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 300% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	획지1	299.87%-249.24% = 50.63%			
		획지2	270.94%-249.24% = 21.70%			
	증가된 용적률의 50%	획지1	(299.87%-249.24%)×50% = 25.32%			
		획지2	(270.94%-249.24%)×50% = 10.85%			
	의무 연면적	• {(법적상한용적률-상한용적률)×부지면적}×50% = {(299.87%-249.24%)×62,917.9㎡}×50%+{(270.94%-249.24%)×39,417.4㎡}×50% = 20,205.36㎡(15,928.22㎡+4,277.14㎡)이상 확보 < 확보면적 20,234.42㎡				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	81.59㎡	290	15,950.92㎡	
		84.99㎡	115.59㎡	42	4,283.50㎡	
		합 계			332	20,234.42㎡

2) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(m ²)	
				대지지분	연면적
59m ² 형	59.99m ²	81.59m ²	290	2,890.28m ²	20,234.42m ² (환산부지면적 : 1,546.87m ²)
84m ² 형	84.99m ²	115.59m ²	42		
합계	-	-	332		

거. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경 분야	비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로인한 변화 없음
	생 태 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공원 및 조경녹지 계획	·녹지연결성 및 이용성 증진
	동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
	자연환경자산	자연환경보호	×	·대상지 주변 보호지역 없음	-
생 활 환경 분야	토지 환경	토지이용	○	·종합적인 토지이용계획 수립	·종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	○	·토양포장률 83.2%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
		지형·지질	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화
	물 환경	물순환 수리·수문	○	·계획대상지의 현재 생태면적률 16%	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	×	·해당사항 없음	-
		대기질·미세 먼지	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한 ·녹지면적 확보, 환경정화수종 식재 ·친환경 건축자재 사용
		온실가스	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기타	친환경적 자원순환	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·분뇨 서남물재생센터 연계처리 ·분리수거 및 재활용
		에너지	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
		소음·진동	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20km/hr로 제한
		경 관	○	·최대층수가 41층까지 상향되므로 일부 상층부가 조망되며, 스카이라인 변화가 예상됨	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획 수립
		휴식 및 여가공간	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여과 공간 확보
		일 조	○	·지상59층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	×	·전파장애와 관련없음	-
	사회 경제 환경 분야	인구 및 주거	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로인한 주거인구 증가
		산 업	×	·해당사항 없음	-

너. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 공람도서(지구단위계획 결정(안)) 참고

VII. 관계도면 : 붙임참조

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

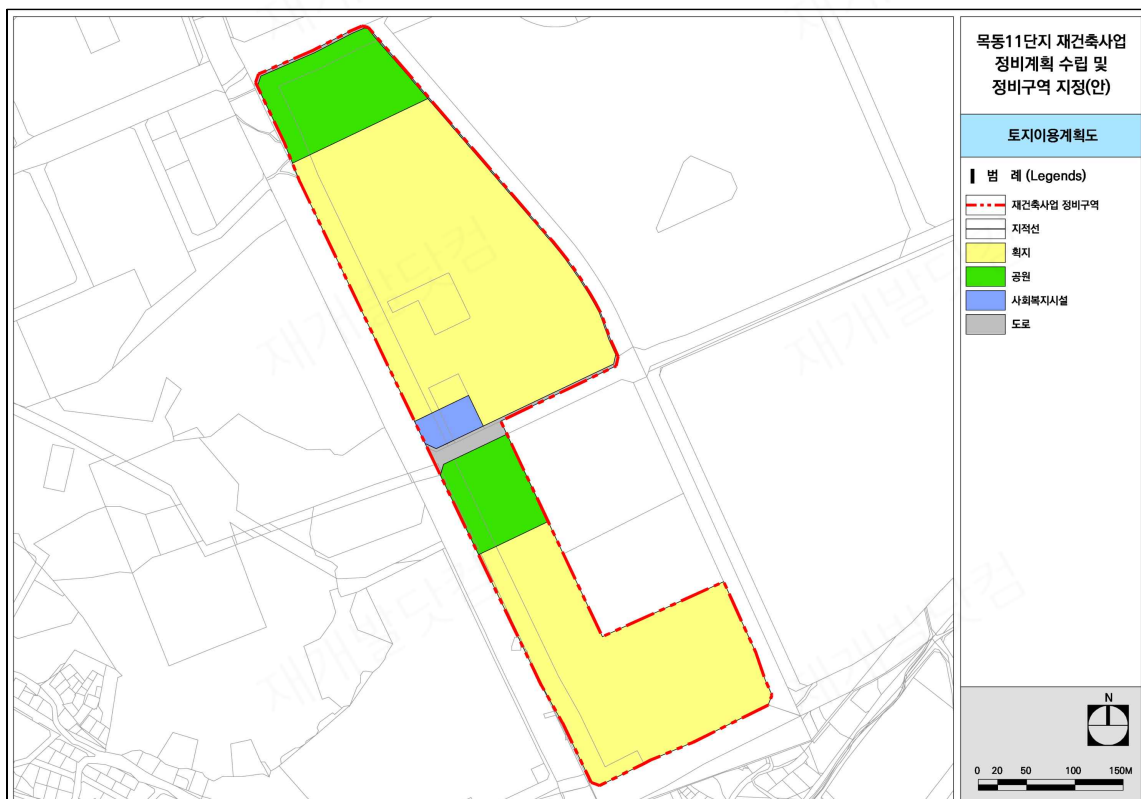
VIII. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

[붙임 : 관계도면]

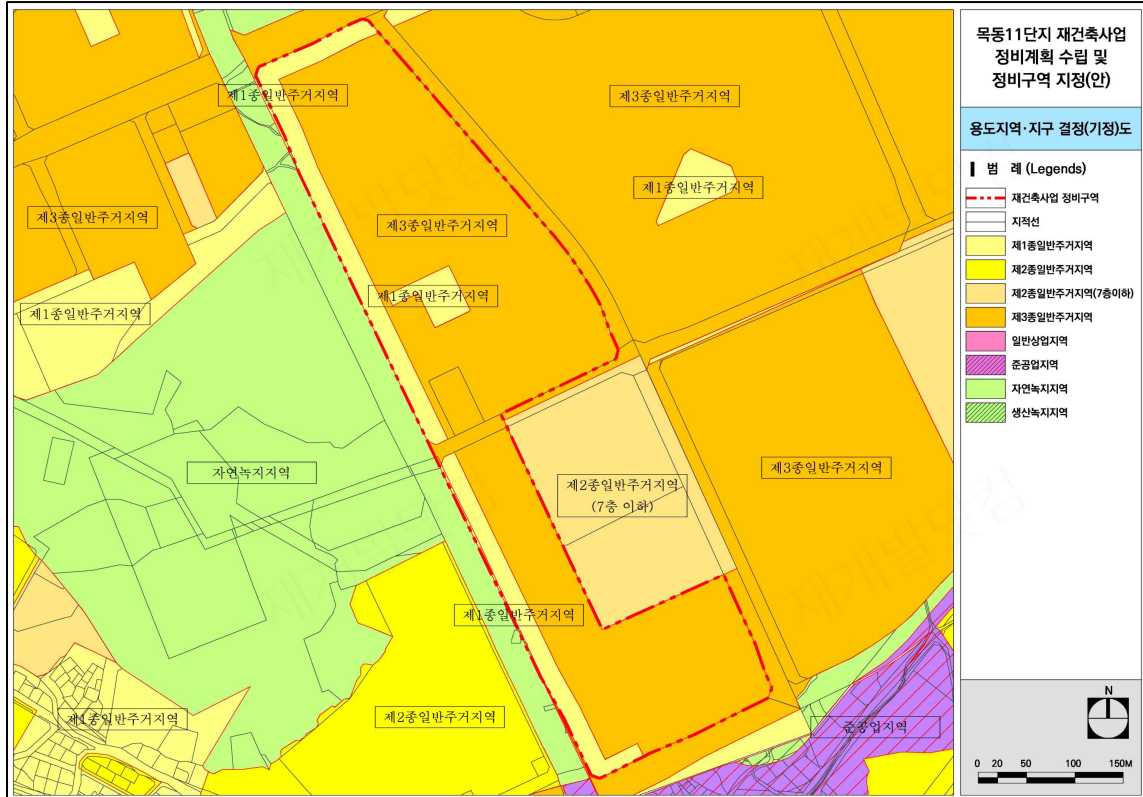
1) 정비구역 결정도(안)



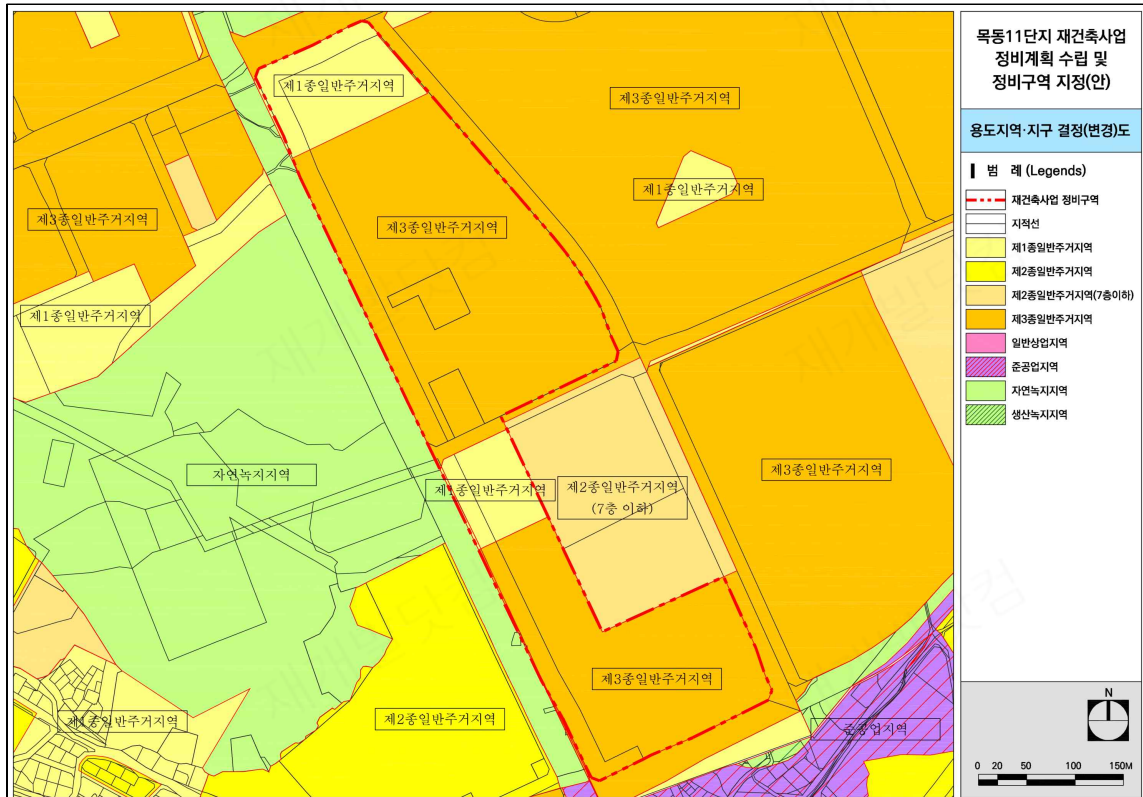
2) 토지이용계획도(안)



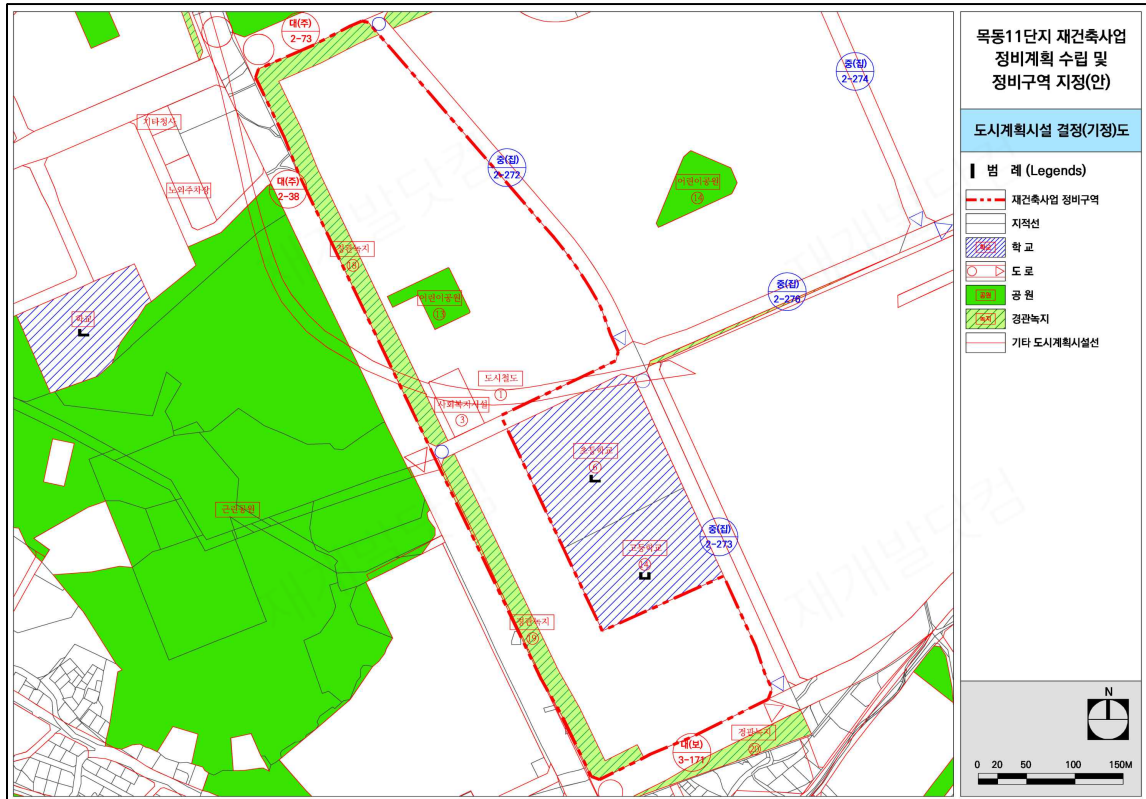
3) 용도지역 결정도(기정)



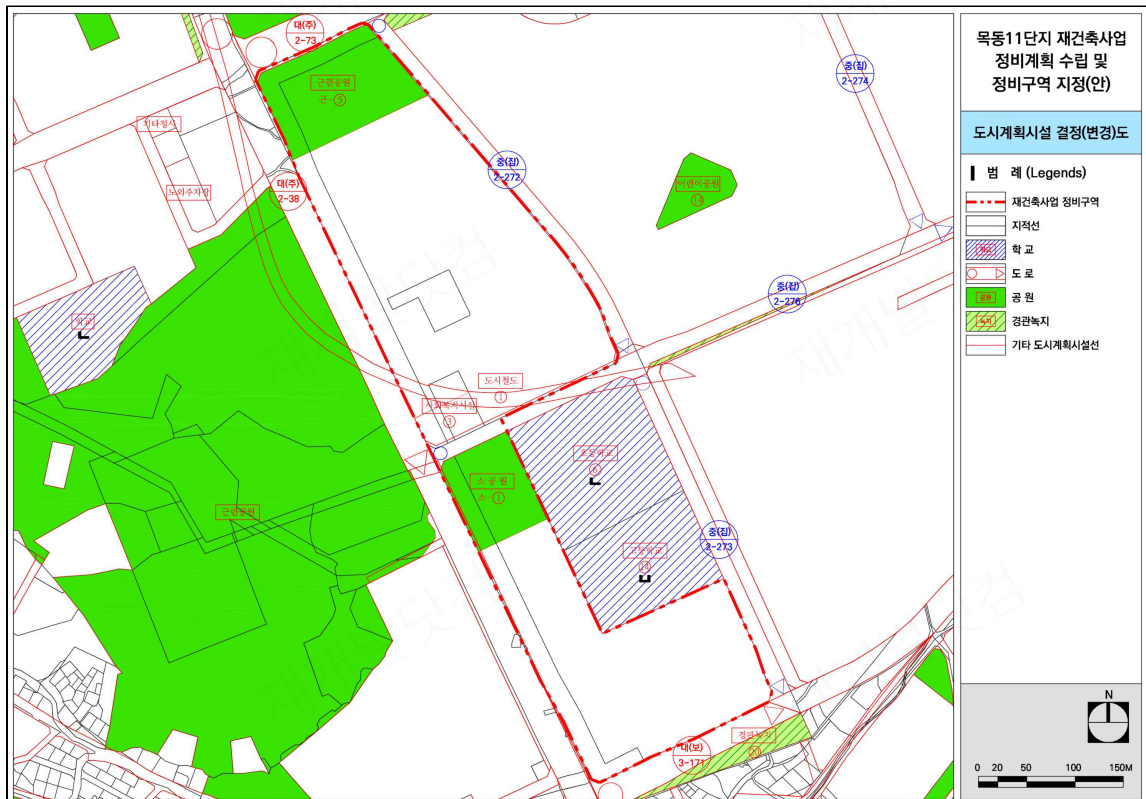
4) 용도지역 결정도(변경)(안)



5) 도시계획시설 결정도(기정)



6) 도시계획시설 결정도(변경)(안)



7) 정비계획 결정도(안)

