

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2024-1758호

**서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획
결정(변경) 및 특별계획구역 8 세부개발계획
수립(안), 목동8단지 아파트 재건축사업 정비계획
수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고**

서울특별시고시 제2024-401호('24.08.16.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역8(목동8단지 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.

2024년 10월 4일

서울특별시 양천구청장

I. 공람기간 : 2024. 10. 04. ~ 2024. 11. 05.

II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)

(☎02-2620-3459)

III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

IV. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,371,097.4	-	4,371,097.4	100.0	
주거지역	소계	3,171,522.3	-	3,171,522.3	72.6	
	제1종일반주거지역	261,315.2	-	261,315.2	6.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	
	제3종일반주거지역	2,068,644.1	-	2,068,644.1	47.3	
중심지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 신정동 314-1번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,730.1	• 어린이공원 폐지 후 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314-2번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,753.1	• 녹지 선형 변경으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314-5번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	664.5	• 도로 폐지 후 어린이공원 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,818.7	• 녹지 및 어린이공원 계획을 위해 일부 용도지역 변경	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 (변경)

■ 도로 총괄표 : 기정

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	106	57,399	967,401	19	6,072	179,611	41	26,233	270,420	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	23	9,576	184,584	-	-	-	20	9,254	180,477	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

■ 도로 총괄표 : 변경

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	105	57,335	967,620	18	6,008	178,913	41	26,233	270,420	46	25,094	518,287
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	635,634	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	509,343
중로	23	9,576	184,584	-	-	-	20	9,254	180,477	3	322	4,107
소로	44	5,716	62,765	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	12	634	4,837

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급 시설비와 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)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번호	폭원 (m)								
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)	
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로		"	
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		"	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	
변경	대로	3	148	25~2 8	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	일부 폭원 변경
기정	대로	3	149	25	보조간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로		"	
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		"	
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	152	25~3 0	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		"	
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로		"	
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로		"	
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		"	
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동종교	일반도로		"	
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		"	
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		"	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로		"	
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로		"	
기정	대로	3		25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		"	
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		"	
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		"	
기정	중로	2	271	15	집산도로	350	대 3-149	신정동	일반도로		"	
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		"	
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		"	
기정	중로	2	274	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		"	
기정	중로	2	275	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		"	
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		"	
기정	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로		"	
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로		"	
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로		"	녹지와 중복결정
폐지	소로	1	10	10	국지도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로		"	
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로		"	
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수도로	184	대로2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로		"	

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로		"	
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로		"	
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로		"	
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로		"	
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로		"	
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로		"	
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로		"	
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		"	
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		"	
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		"	
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		"	
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		"	
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~ 10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	"	
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	"	
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	"	
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로	-	"	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-148	대로 3-148	• 구역 내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m(증 3m)	• 원활한 교통흐름을 위해 구역 내 도로 확폭
소로1-10	-	• 도로 폐지	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로 폐지

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 (변경)

■ 공원 총괄표 : 기정

구 분	개 소	면 적(㎡)
합 계	23	169,687.0
근린공원	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3

■ 공원 총괄표 : 변경

구 분	개 소	면 적(㎡)
합 계	23	173,841.4
근린공원	4	84,494.40
문화공원	1	29,619.30
어린이공원	18	59,727.7

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
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

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
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
폐지	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	감)3,730.1	-	"	8단지
신설	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	-	증)7,884.5	7,884.5	-	-
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
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	"	11단지
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동326-2	3,399.7	-	3,399.7	"	12단지
기정	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	-	2,265.5	"	13단지
기정	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	-	2,149.8	"	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동 329-2	2,433.9	-	2,433.9	"	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동 332-1	2,511.3	-	2,511.3	"	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동 330-1	2,029.7	-	2,029.7	"	14단지
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	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	"	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑨	제9어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
⑨	목동8단지 어린이공원	• 어린이공원 신설	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 (변경)

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동 903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동 904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동 911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동 925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동 927-2	862.5	-	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동 927-10	787.4	-	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동 314-2,3	12,760.9	감)4,154.4	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동 312 -4,6,7,8,9,10, 11,12,13,14,1 5,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동 311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	803.0	-	803.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동 326-1	2,347.9	-	2,347.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동 328-2	6,013.1	-	6,013.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉘	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉙	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉚	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉛	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉜	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-

※ 시설번호(㉜)는 임시번호 부여

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
13	8단지 연변녹지	- 녹지 선형 및 면적 변경 - A = 12,760.9㎡ → 8,606.5㎡ (감 4,154.4㎡)	특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형 및 면적 변경

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 변경없음

2) 획지계획

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 (변경)

■ 획지 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	"	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	"	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	"	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	"	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	"	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	"	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 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

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	72,108.0	특별계획구역8	8단지
변경	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	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	121,591.9	특별계획구역12	12단지
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	"	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	"	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329	68,960.9	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332	34,004.1	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	"	신정동 331	52,143.7	특별계획구역14	14단지
기정	-	"	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	"	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,448.7	특별계획구역14	14단지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

구분		용적률(%)			비 고
		기준 용적률	허용 용적률	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% 이하 / 300% 이하	8단지
그 외 지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지 + 0.7× α 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2025 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 기반 시설(국공유지면적), 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울시, 2019.01)개정에 따른 상한용적률 산식 적용

- 상한 용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물)

: 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

- α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7× α 건축물) 이내] 적

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

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	25층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	35층 이하	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	6단지, 8단지

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

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치 및 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역1~7. 9~14 : 변경없음

■ 특별계획구역8 : 목동8단지

구 분	계 획 지 침						비 고
	기정			변경			
위 치	• 양천구 신정동 314 일대						-
특별계획구역 면적	• 88,599.0㎡						-
획지면적	• 67,615.9㎡ (76.3%)			• 70,493.4㎡ (79.6%)			증)2,877.5㎡
기반시설면적	20,983.1㎡ (23.7%)	근린공원	10,762.0㎡ (12.2%)	18,105.6㎡ (20.4%)	어린이공원	7,884.5㎡ (8.9%)	감)2,877.5㎡
		녹지	8,606.5㎡ (9.7%)		경관녹지	8,606.5㎡ (9.7%)	-
		도로	1,614.6㎡ (1.8%)		도로	1,614.6㎡ (1.8%)	-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
용도지역			• 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지		-
기반시설 설치			• 도로 폭원확장 : - 목동서로 : 28m (구역내 3m 확보) • 녹지 (폭원 20m) 면적 축소 • 근린공원 신설		-
건축 물의 용도 밀도	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		-
		지정 용도 a	• [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		[전층] • 공동주택 • 부대복리시설
	건폐율		• 50% 이하		-
	용적률		• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하		-
	높 이		• 최고높이 : 35층 이하	• 최고높이 : 49층 이하	-
			※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능		
		• 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	• 삭제		
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)	• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m		• 목동서로변 일부 구간 : 획지선으로부터 4m	-
	건축 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 목동로8길 : 획지선으로부터 6m			-
		• 근린공원변 : 획지선으로부터 6m	• 삭제		
	부대복리 시설 건축 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 6m		• 목동로변 : 획지선으로부터 6m • 목동서로변 일부 구간 : 획지선으로부터 4m	-
	고층부 벽면 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 13m		• 삭제	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
대지 내 공지	전면공지	• 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동로8길(6m) • 근린공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 삭제	-
	공공보행 통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로 : 폭 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 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용		차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 급적 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		-
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)		
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동로변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	• 삭제	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
기타 사항	경 관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립		-
	주택의 규모	- 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치		-
	자전거 도로	자전거전용도로 : 목동로, 목동서로, 목동로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	- 자전거 전용도로 : 목동로, 목동서로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능) - 자전거·보행자 겸용도로 : 목동로8길	-

- ※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경 정비법’에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음.
- 2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지 면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
- 3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 4) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 지구단위계획 시행지침 : 변경없음

V. 특별계획구역8 세부개발계획 수립(안)

1. 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	⑧	특별계획 구역8	신정동 314 일대	88,599.0	-	88,599.0	목동8단지

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		88,599.0	-	88,599.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	16,491.0	-	16,491.0	18.6	-
	제3종일반주거지역	72,108.0	-	72,108.0	81.4	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
	기정	변경			
양천구 신정동 314-1번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,730.1	• 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314-2번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,753.1	• 녹지 선형 변경으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314-5번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	664.5	• 어린이공원 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,818.7	• 녹지 및 어린이공원 계획을 위해 일부 용도지역 변경	-

나. 도시기반시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	대로	3	148	25	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	
변경	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	일부 폭원 변경
폐지	소로	1	10	10	국지도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로		"	

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-148	대로 3-148	구역 내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m(증 3m)	원활한 교통흐름을 위해 구역 내 도로 확폭
소로1-10	-	도로 폐지	효율적 토지이용을 위해 소로 1-10 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉠	제9어린이공원	어린이공원	신정동314-1	3,730.1	감)3,730.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	8단지
신설	㉠	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	-	증)7,884.5	7,884.5	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
㉠	제9어린이공원	어린이공원 폐지	재건축사업으로 인한 어린이공원 폐지
㉠	목동8단지 어린이공원	어린이공원 신설	재건축사업으로 인한 어린이공원 신설

나) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2,3	12,760.9	감) 4,154.4	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑬	8단지 연변녹지	- 녹지 선형 및 면적 변경 - A = 12,760.9㎡ → 8,606.5㎡ (감 4,154.4㎡)	재건축사업으로 인한 녹지 선형 및 면적 변경

2. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A14	A14-①	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

구분	전층	저층부 1층~2층	비 고
지정용도	- 공동주택 - 주택법에 의한 부대·복리시설	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] - 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) - 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	민간부분 시행지침 제3조에 의한 “단지 개방형 커뮤니티 시설”을 “커뮤니티활성화배치구간”에 설치

2) 건축물의 밀도계획

가) 건폐율 계획

구분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비 고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	
허용용적률	10%	5%	5%	총 20%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
상한용적률	11.52%	24.97%	총 36.49%

다) 높이 계획

구분	계획내용	비 고
제3종일반주거지역	49층 이하	-

3) 건축물 건축선 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축지정선	목동서로변 일부 구간	획지선으로부터 4m
건축한계선 (부대복리시설)	목동로	획지선으로부터 6m
	목동서로변 일부 구간	획지선으로부터 4m
건축한계선	목동로	획지선으로부터 10m
	목동서로 (3층 이상 공동주택)	획지선으로부터 8m
	목동로8길	획지선으로부터 6m

4. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	도면에 표기	• 단지내 공공보행통로 - 동·서 폭원 : 15m - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	계획내용
차량출입 불허구간	• 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 • 출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용
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
단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치

5. 특별계획구역8 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역 세부개발계획 결정

구 분		계 획 지 침						비 고
		기정			변경			
위 치		• 양천구 신정동 314 일대						-
특별계획구역 면적		• 88,599.0㎡						-
획지면적		• 67,615.9㎡ (76.3%)			• 70,493.4㎡ (79.6%)			증)2,877.5㎡
기반시설면적	20,983.1㎡ (23.7%)	근린공원	10,762.0㎡ (12.2%)	18,105.6㎡ (20.4%)	어린이공원	7,884.5㎡ (8.9%)	감)2,877.5㎡	
		녹지	8,606.5㎡ (9.7%)		경관녹지	8,606.5㎡ (9.7%)	-	
		도로	1,614.6㎡ (1.8%)		도로	1,614.6㎡ (1.8%)	-	
용도지역		• 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지						-
기반시설 설치		• 도로 폭원확장 : - 목동서로 : 28m (구역내 3m 확보) • 녹지 (폭원 20m) 면적 축소						-
		• 근린공원 신설			• 어린이공원 신설			
건축 물의 용도 밀도	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정					-
		지정 용도 a	• [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설					[전층] • 공동주택 • 부대·부속시설
	건폐율	• 50% 이하						-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하						-
	높 이	• 최고높이 : 35층 이하			• 최고높이 : 49층 이하			-
※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능								
			• 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하			• 삭제		

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)	• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	• 목동서로변 일부 구간 : 획지선으로부터 4m	-
	건축 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 목동로8길 : 획지선으로부터 6m • 근린공원변 : 획지선으로부터 6m	• 삭제	-
	부대복리 시설 건축 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 6m	• 목동로변 : 획지선으로부터 6m • 목동서로변 일부 구간 : 획지선으로부터 4m	-
	고층부 벽면 한계선	• 목동로변 : 획지선으로부터 13m	• 삭제	-
대지 내 공지	전면공지	• 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동로8길(6m) • 근린공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	• 삭제	-
	공공보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로 : 폭 15m • 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속 부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용		차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	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		-
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)		

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동로변 • 단지내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	• 삭제	-
기타 사항	경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립		-
	주택의 규모	• 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치		-
	자전거 도로	• 자전거전용도로 : 목동로, 목동서로, 목동로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	• 자전거 전용도로 : 목동로, 목동서로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능) • 자전거·보행자 겸용도로 : 목동로8길	-

Ⅵ. 목동8단지 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 목동8단지 재건축 정비사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	목동8단지 재건축사업	서울특별시 양천구 신정동 314번지 일대	-	증) 88,599.0	88,599.0	-

3. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		88,599.0	100.0	-
획지	소계	70,493.4	79.6	-
	획지1	70,493.4	79.6	공동주택
정비 기반시설	소계	18,105.6	20.4	-
	녹지	8,606.5	9.7	-
	공원	7,884.5	8.9	-
	도로	1,614.6	1.8	-

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	88,599.0	-	88,599.0	100.0	-
제1종일반주거지역	16,491.0	-	16,491.0	18.6	-
제3종일반주거지역	72,108.0	-	72,108.0	81.4	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
	기정	변경			
양천구 신정동 314-1번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,730.1	• 어린이 공원 폐지 후 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314-2번지 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,753.1	• 녹지 선형 변경으로 인한 용도지역 일부 변경	-
양천구 신정동 314-5번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	664.5	• 도로 폐지 후 어린이공원의 계획으로 인한 용도지역 변경	-
양천구 신정동 314번지	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,818.7	• 녹지 및 어린이공원 계획을 위해 일 부 용도지역 변경	-

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	148	25	보조 간선	일반 도로	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	148	25~28	보조 간선	일반 도로	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	-	"	-
폐지	소로	1	10	10	국지 도로	일반 도로	64	대 3-147	신정동 134-3	-	"	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-148	대로 3-148	• 일부 폭원 변경	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로폭원 확장(25m→ 28m)
소로1-10	-	• 도로 폐지	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	감)3,730.1	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	-	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	-	증)7,884.5	7,884.5	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	제9어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	목동8단지 어린이공원	• 어린이공원 신설	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설

나) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2,3	12,760.9	감)4,154.4	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	8단지 연변녹지	• 8단지 연변녹지 면적 변경	• 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 면적 감소

라. 공동이용시설 설치계획

1) 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 7,025.0	7,025.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 725.0	725.0	725.0㎡ 이상
	어린이집	-	증) 800.0	800.0	725.0㎡ 이상
	작은도서관	-	증) 400.0	400.0	298.0㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	-	증) 550.0	550.0	-
	주민운동시설	-	증) 1,000.0	1,000.0	-
	어린이놀이터	-	증) 1,500.0	1,500.0	-
	실내형 어린이놀이터 (공공개방)	-	증) 650.0	650.0	-
	커뮤니티(공공개방)	-	증) 350.0	350.0	-
	커뮤니티(미개방)	-	증) 800.0	800.0	-
	소계	-	증) 6,775.0	6,775.0	5,327.5㎡ 이상
부대시설	관리사무소	-	증) 250.0	250.0	101.7㎡ 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라
 주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치: $(500 + 1,881 \text{세대} \times 2.0 \text{㎡}) \times 1.25 = 5,327.5 \text{㎡}$

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	목동8단지 재건축사업	88,599.0	서울특별시 양천구 신정동 314번지 일대	15	-	-	-	15

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

※ I 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 참조

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)																																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				상한	법적 상한																																																					
신설	목동8단지 재건축 정비구역	88,599.0	획지1	70,493.4	신정동 314번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250.0 이하	300.0 이하	180m (최고 49층)																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	- 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 1,881세대 (분양 1,582세대, 공공 299세대) ※ 초과용적률(법정상한-상한)에 따른 세대 수 : 400세대 (분양 193세대, 공공 207세대)																																																													
						<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,881</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td colspan="2">소 계</td><td>1,582</td><td>84.1</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>272</td><td>14.5</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>898</td><td>47.7</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>412</td><td>21.9</td></tr><tr><td rowspan="5">공공주택</td><td colspan="2">소 계</td><td>299</td><td>15.9</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>260</td><td>13.8</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>39</td><td>2.1</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		1,881	100.0	분양주택	소 계		1,582	84.1	50㎡ 이하		-	-	50㎡ 초과~60㎡ 이하		272	14.5	60㎡ 초과~85㎡ 이하		898	47.7	85㎡ 초과		412	21.9	공공주택	소 계		299	15.9	50㎡ 이하		-	-	50㎡ 초과~60㎡ 이하		260	13.8	60㎡ 초과~85㎡ 이하		39	2.1	85㎡ 초과		-	-
	구 분		계 획																																																											
			세대수	비율(%)																																																										
	계		1,881	100.0																																																										
	분양주택	소 계		1,582	84.1																																																									
		50㎡ 이하		-	-																																																									
		50㎡ 초과~60㎡ 이하		272	14.5																																																									
		60㎡ 초과~85㎡ 이하		898	47.7																																																									
		85㎡ 초과		412	21.9																																																									
	공공주택	소 계		299	15.9																																																									
		50㎡ 이하		-	-																																																									
		50㎡ 초과~60㎡ 이하		260	13.8																																																									
		60㎡ 초과~85㎡ 이하		39	2.1																																																									
		85㎡ 초과		-	-																																																									
	※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 → 계획 : 78.1%(1,469세대) - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상																																																													
	<table><tr><td colspan="3">상한용적률 : 250.00% 이하</td><td colspan="2">법정상한용적률 : 300.00% 이하</td></tr><tr><td>정비계획 용적률</td><td>계획용적률</td><td>초과용적률 (계획-정비계획)</td><td>50%</td><td>국민주택규모 주택공급계획</td></tr><tr><td>250.00%</td><td>299.88%</td><td>49.88%</td><td>24.94%</td><td>17,602㎡ (17,580㎡ 이상)</td></tr></table>										상한용적률 : 250.00% 이하			법정상한용적률 : 300.00% 이하		정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획	250.00%	299.88%	49.88%	24.94%	17,602㎡ (17,580㎡ 이상)																																					
	상한용적률 : 250.00% 이하			법정상한용적률 : 300.00% 이하																																																										
정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-정비계획)	50%	국민주택규모 주택공급계획																																																										
250.00%	299.88%	49.88%	24.94%	17,602㎡ (17,580㎡ 이상)																																																										
심의 완화 사항	- 법정상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제30조 - 계획용적률 299.88%(법정상한 용적률 300.00%) - 정비계획 용적률(250.00%) = 49.88%의 50%인 24.94% 이상 국민주택규모 주택 건설																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획	- 건축한계선 지정 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성																																																													
	구분		건축선 지정 내용							비고																																																				
	건축한계선		• 목동로변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 목동로8길변 : 획지선으로부터 6m							도면참고																																																				
기타사항에 관한 계획	공공보행통로 : 획지 내 폭원 15m 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성																																																													

■ 용적률 계획

구분	내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 ③
	88,599.0㎡	70,493.4㎡	22,005.0㎡	10,899.4㎡	6,289.3㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = ① - ② - ③ $= 22,005.0\text{㎡} - 10,899.4\text{㎡} - 6,289.3\text{㎡}$ $= 4,816.3\text{㎡}$ ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 $= [(\text{도로}+\text{공원}+\text{녹지})] + [\text{임대주택}(\text{대지지분}+\text{건축물})]$ $= 18,105.6\text{㎡} + (2,707.0 + 1,192.3\text{㎡})$ $= 22,005.0\text{㎡}$ ※ 임대주택 대지지분 및 건축물 환산부지면적 - 대지지분 $= \text{전체 용적률 산정 연면적 대비 임대주택 지상 연면적의 비율} \times \text{대지면적}(70,493.4\text{㎡})$ $= (8,118.0\text{㎡} / 211,392.6\text{㎡}) \times 70,493.4\text{㎡}$ $= 2,707.1\text{㎡}$ - 건축물 환산부지면적 $= \text{임대주택 전체 연면적}(14,949.0\text{㎡}) \times \text{표준건축비}(1,173,800\text{원}/\text{㎡}) \div \text{공시지가 2배}(7,358,334\text{원} \times 2)$ $= 1,192.3\text{㎡}$				
기준용적률	기준용적률 : 210.0%				
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) $= 210.0\% + 20.0\%(\text{공공보행통로 } 10\%, \text{돌봄시설 } 5\%, \text{열린단지 } 5\%) = 230.0\%$ ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함				
상한용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times \{1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 1.0 \times \alpha(\text{건축물})\}$ $= 230.0\% \times \{1 + 1.3 \times 1 \times 0.05346 + 1.0 \times 0.01759\}$ $= 250.03\%$ - 정비계획용적률 : 250.0% $\text{가중치} = \text{공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률}$ $= 230.0\% / 230.0\% = 1.0$ $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 3,624.0\text{㎡} / (70,493.4\text{㎡} - 2,707.1\text{㎡})$ $= 3,624.0\text{㎡} / 67,786.3\text{㎡} = 0.05346$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 1,192.3\text{㎡} / (70,493.4\text{㎡} - 2,707.1\text{㎡})$ $= 1,192.3\text{㎡} / 67,786.30\text{㎡} = 0.01759$				
법적상한 용적률	- 정비계획용적률 250.00% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 49.88% = 299.88% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]				

아. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉑	「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책 반영 - 주변가로 확장 계획 및 차로운영방안 반영
	-	주변교차로 신호운영방안 제시:①,②,③,④,⑤,⑦교차로(6개소)
진출입 동 선	㉑,㉒	목동로8길, 목동서로상에 진출입구 2개소 계획
	-	목동서로 사업지구간 1차로 확장(B=3.0m, 4차로→5차로)
	-	「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」상 본사업지 주변가로 진출입불허구간 변경(제안)
	-	진출입구 가각부 적정 회전반경 확보
대중교통/ 자전거/ 보행	-	단지내 남북간 공공보행통로 계획
	-	보행단절지점 횡단보도 설치
	-	- 자전거보관소 설치 - 법정주차대수 20% 이상 설치 - 자전거보관소에 편의시설(공기주입기, 안내표지, 주차공간표시 등) 설치
주 차 계 획	-	- 향후 법정주차 및 주차수요 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 2,112대, 주차수요(2031년) : 2,239대
	-	- 관련 법령 및 조례에 부합한 주차유형별 계획 수립 - 친환경자동차전용주차, 장애인전용주차, 조업주차, 확장형, 경형 등
교통안전 및 기타	-	차로운영계획에 부합하는 교통안전시설물 및 표지판 추가 설치
	-	주차장 진출입구 PIS 설치

주: 지점은 교통처리계획도 참조

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 40.58%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 양천구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서정초등학교, 진명여자고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전을 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	100m 이내 위치

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

: 해당사항 없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
15	12	3	15	15	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,347	1,347	724	623	3,368	1,810	1,558	-
공동주택	1,347	1,347	724	623	3,368	1,810	1,558	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별·유형별 거주현황

구분		계	공동주택			
			아파트	연립	다세대	기타
합계		1,347	1,347	-	-	-
60㎡ 이하	소계	1,107	1,107	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	831	831	-	-	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	276	276	-	-	-
85㎡ 초과	소계	240	240	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	240	240	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합계		1,881	1,377	205	299	-
85㎡ 이하	소계	1,469	1,027	143	299	-
	60㎡ 이하	532	247	25	260	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	937	780	118	39	-
85㎡ 초과		412	350	62	-	-

타. 세입자 주거대책

- 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상 하도록 함

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	70,493.4	-	양천구 신정동 314 일대	-

거. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(안)

구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		300.00%(299.88%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		250.00%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.88\% - 250.00\% = 49.88\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.88\% \times 0.5 = 24.97\%$ $70,493.4\text{㎡} \times 0.24937 = 17,579.6\text{㎡}$				
	의무 연면적	17,579.6㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	81.6㎡	186	15,175.1㎡	획지 1
		84.9㎡	115.6㎡	21	2,427.3㎡	
		합계		208	17,602.4㎡	> 17,579.6㎡

2) 기부채납 주택 계획(안)

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
59㎡형	59.9㎡	81.6㎡	74	2,707.10	14,948.95㎡
84㎡형	84.9㎡	115.6㎡	18		(환산부지면적 : 1,192.33㎡)

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : 14,948.95㎡ (지상 연면적 : 8,177.95㎡ / 지하 연면적 : 6,831.00㎡)
- 대지지분
 - = 전체 용적률 산정 연면적 대비 임대주택 지상 연면적의 비율 ($8,177.95\text{㎡} / 211,392.62\text{㎡}$) X 대지면적(70,493.40㎡)
 - = 2,707.10㎡
- 건축물 환산부지면적
 - = 임대주택 전체 연면적(14,948.95㎡) x 임대주택 표준건축비(1,173,800원/㎡) ÷ 공시지가 2배(7,358,334원 X 2)
 - = 1,192.33㎡

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4등급(2등급지 포함), 개별비오톱 평가제외 등급(3등급지 포함)으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결 성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화 계획 수립	-
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
물순환 (수리·수문)	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 40.58%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
바람	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-
경관	가로녹시율 35%	○	• 대상지 내 녹시율은 32.6%	• 대상지 내 공원 조성	-
	조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관 고려한 건축물계획 수립	-
	Skyline 보전	○	• 주변 시설물과의 조화	• 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 획지 등을 조성	-
보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	• 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로공간조성	• 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	-
	자전거전용도로 계획수립	-	• 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	• 대상지 내 배치예정	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	• 자전거 보관소 설치 미고려	-	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

며. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
3,368	2.5	4,703	1,347	1,881

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

어. 정비계획 결정(변경)도

※ 붙임 참조

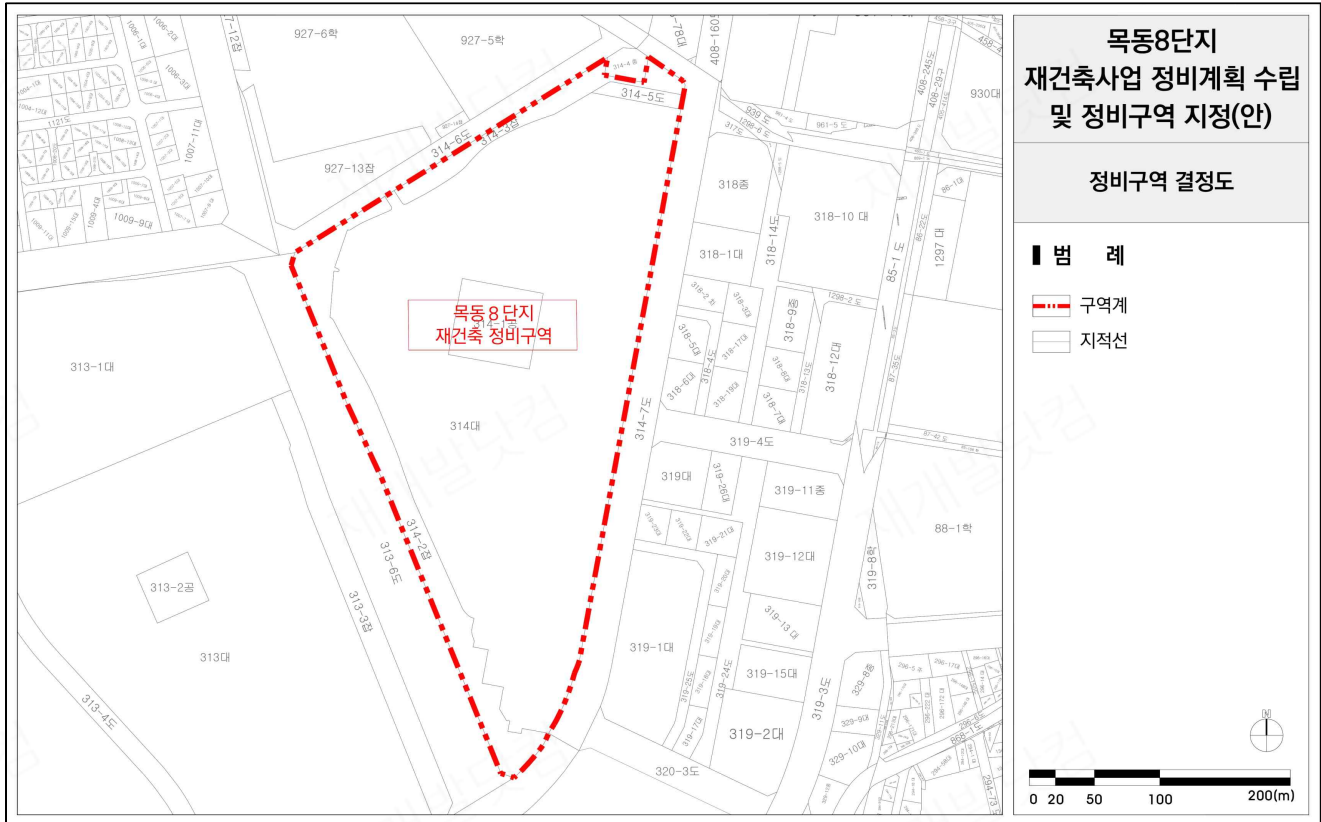
VII. 관계도면 : 붙임참조

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

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

〈붙임〉 목동8단지 재건축 정비사업 관계도면

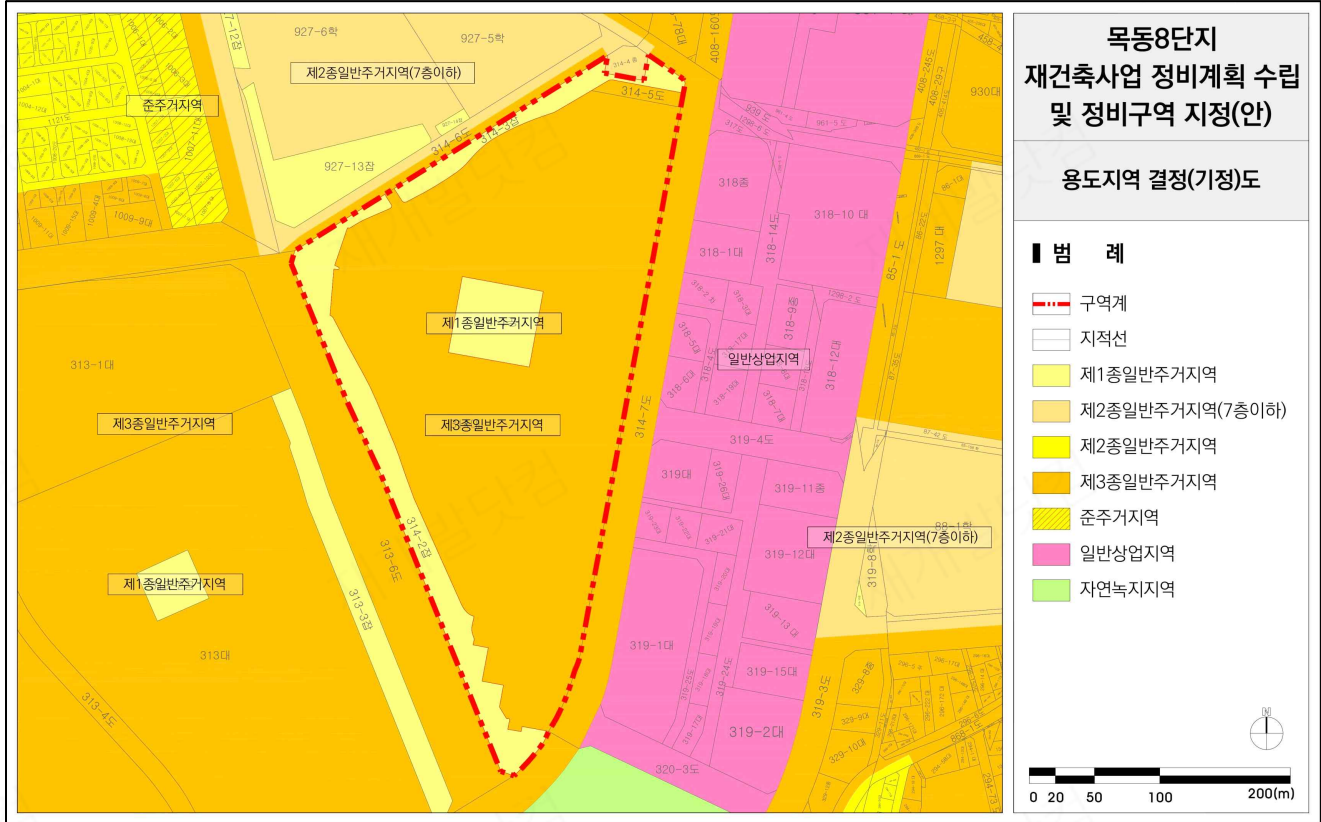
■ 정비구역 결정도(안)



■ 토지이용계획도(안)



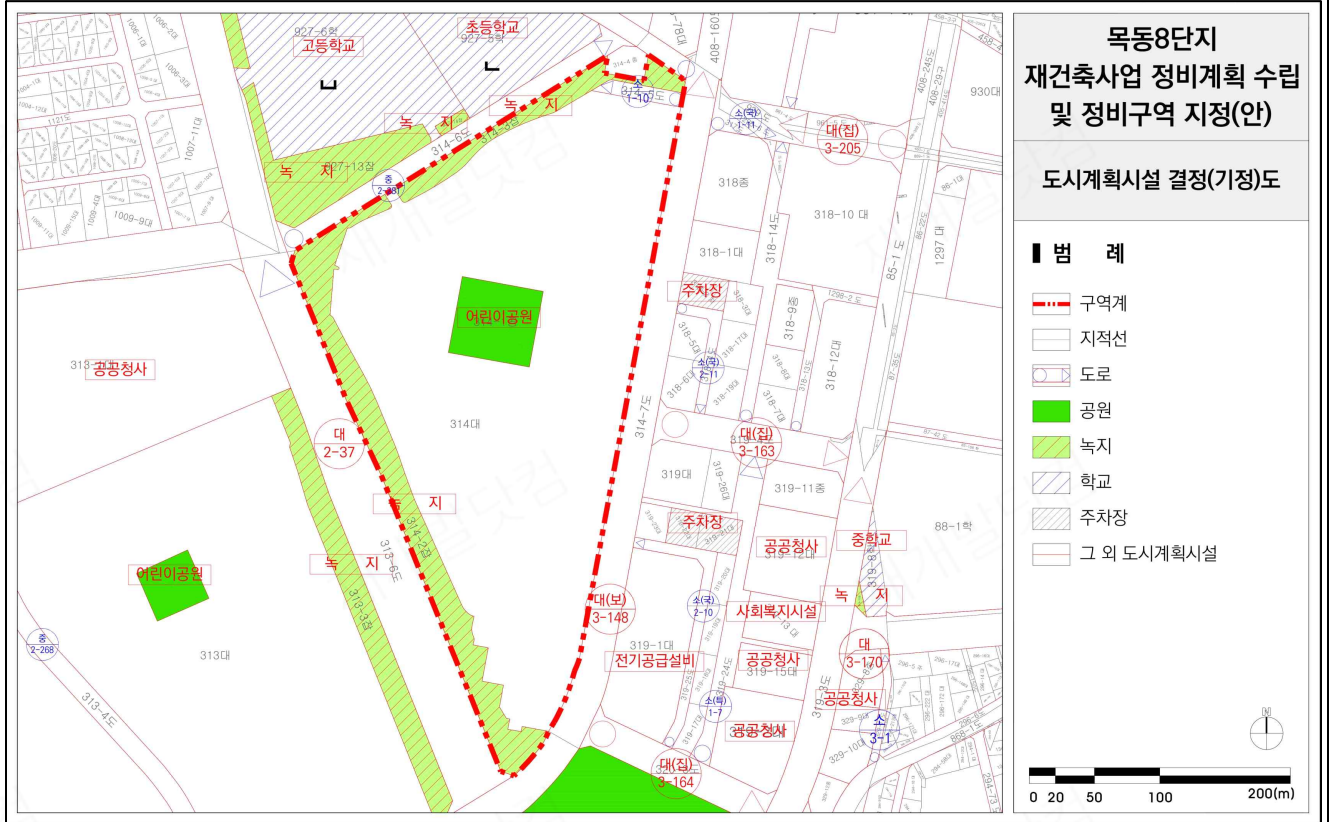
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



