

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-195호

**서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)
및 특별계획구역5 세부개발계획 수립(안),
목동5단지아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안) 공람 공고**

서울특별시고시 제2024-401(24.08.16.)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역5(목동5단지아파트)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 1월 23일
서울특별시 양천구청장

- I. 공람기간 : 2025년 1월 23일(목) ~ 2025년 2월 24일(월)
- II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)
(☎02-2620-3459)
- III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

Ⅳ. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 도시관리계획에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

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	72.5	-
	제1종일반주거지역	261,315.2	증) 653.4	261,968.6	5.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	237,766.1	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,068,644.1	감) 653.4	2,067,990.7	47.4	-
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	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로계획 : 변경

■ 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	106	57,399	967,401	19	6,072	179,611	41	26,223	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			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	106	55,821	908,656	19	6,072	179,611	41	26,829	273,375	46	25,094	519,757
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	637,104	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	510,813
중로	23	10,172	187,539	-	-	-	20	9,850	183,432	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 결정(변경)조서

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급시설 설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8 ~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로		서고시 2013-318 (2013.10.04)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
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	목동 오거리	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		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	
기정	대로	3	149	25	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		"	
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	일부구간 도로 확폭
변경	대로	3	152	25 ~30 (3)	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	

주) ()는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
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		"	
기정	대로	3	169	25	주간 선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로		"	

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	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	주간 선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로		"	
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
신설	중로	2	-	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로		-	도로 신설
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		"	
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	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		"	
기정	중로	2	271	15	집산 도로	350	대 3-149	신정동	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	272	15	집산 도로	443	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
기정	중로	2	277	15	집산 도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산 도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		"	
폐지	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	도로 폐지
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	도로 확폭
변경	중로	1	280	20.5 (1.5)	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	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		"	
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	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	

주) ()는 5단지 구역 내 포함된 사항임

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	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		"	
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		"	

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	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		"	
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

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	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	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 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	도로 폐지	원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

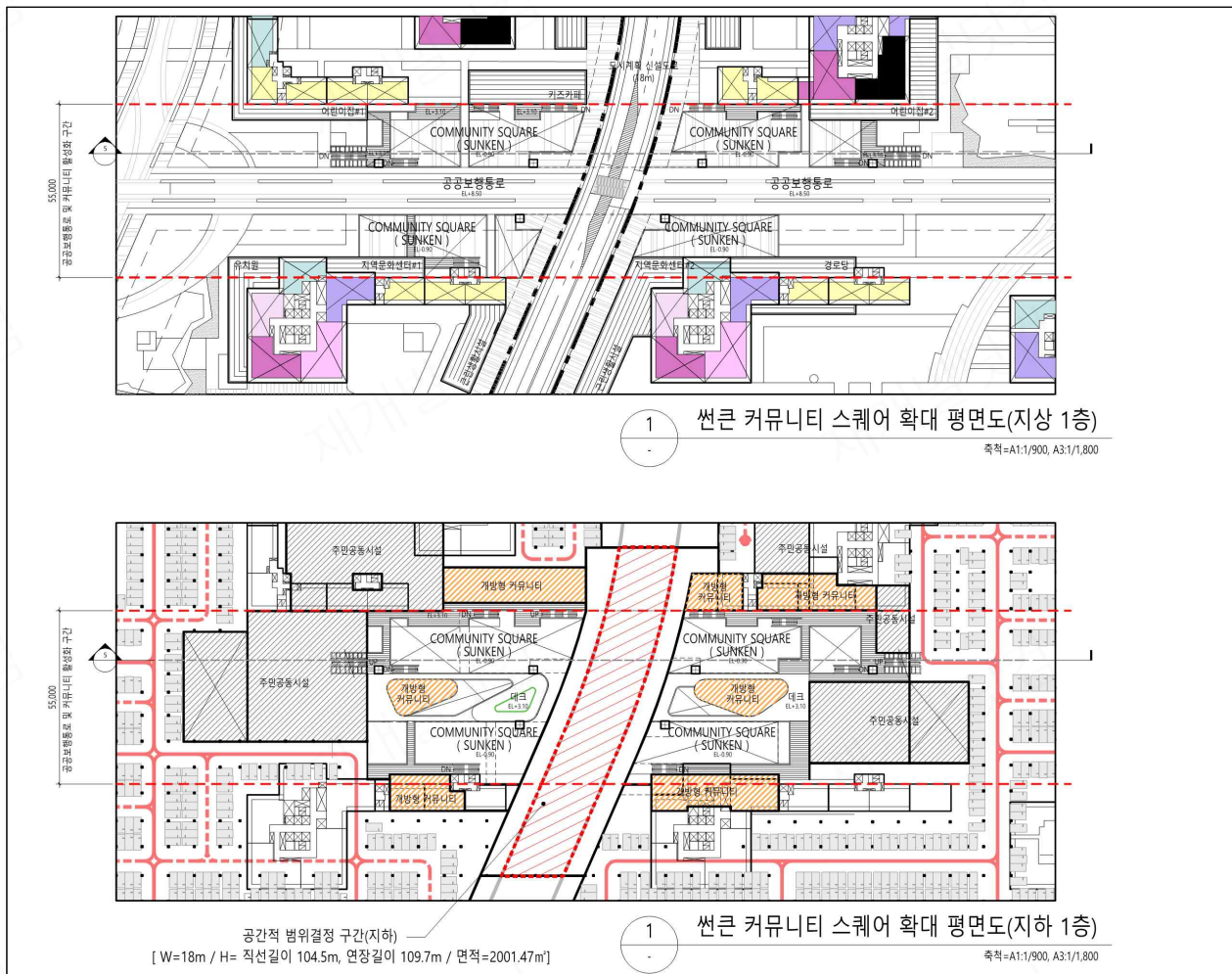
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47㎡		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47㎡	중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접하여 선근을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



나) 주차장 : 변경없음

다) 철도 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경

가) 공원계획 : 변경

■ 공원 총괄표(변경)

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(m ²)	개 소	면 적(m ²)
합 계	23	169,687.0	21	161,907.4
근린공원	4	84,494.4	4	84,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	18	55,573.3	16	47,793.7
소공원	-	-	1	9,049.8

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	서고시422호 (94.12.27)	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	서고시422호 (94.12.27)	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	서고시422호 (94.12.27)	4단지
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	서고시422호 (94.12.27)	5단지
신설	소-①	소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동 314-1	3,730.1	-	3,730.1	서고시422호 (94.12.27)	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	-	1,738.6	서고시422호 (94.12.27)	9단지

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	-	3,500.0	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	서고시422호 (94.12.27)	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시422호 (94.12.27)	11단지
기정	⑭	제14어린이공원	어린이공원	신정동 326-2	3,399.7	-	3,399.7	서고시422호 (94.12.27)	12단지
기정	⑮	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	-	2,265.5	서고시422호 (94.12.27)	13단지
기정	⑯	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	-	2,149.8	서고시422호 (94.12.27)	13단지
기정	⑰	제17어린이공원	어린이공원	신정동 329-2	2,433.9	-	2,433.9	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	⑱	제18어린이공원	어린이공원	신정동 332-1	2,511.3	-	2,511.3	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	⑲	제19어린이공원	어린이공원	신정동 330-1	2,029.7	-	2,029.7	서고시422호 (94.12.27)	14단지
기정	근-①	신티리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시422호 (94.12.27)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	소공원	• 공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지계획 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					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	4,130.9	-	4,130.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	5	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	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	916-1도 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)	-
기정	13	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동 314-2,3	12,760.9	-	12,760.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
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- 4,6,7,8,9,10,1 1,12,13,14,15, 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	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	20	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325- 13.14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	21	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동 326-1	2,347.9	-	2,347.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	22	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동 328-2	6,013.1	-	6,013.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	23	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	24	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	25	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	26	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330- 16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	27	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉑	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 401호 (24.08.16)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	면적 감소 - 11,735.9㎡ → 10,465.7㎡ 감) 1,270.2㎡	목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화 사업 연계에 따른 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

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

1) 가구계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	-
	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	증) 33,720.9	114,644.1	변경
	A7	117,450.6	감) 38,581.4	78,869.2	변경
	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	-	80,011.8	-
	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	79,475.5	-	79,475.5	-
	A26	95,644.5	-	95,644.5	-
	A27	136,937.4	-	136,937.4	-
	A28	17,593.8	-	17,593.8	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	- A6, A7 가구면적 변경 - A6 : 80,923.2㎡ → 114,644.1㎡ 증) 33,720.9㎡ - A7 : 117,450.6㎡ → 78,869.2㎡ 감) 38,581.4㎡	토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
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
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	93,833.0	특별계획구역5	5단지
신설	A6-②	A6	목동 913 일대	13,395.4	특별계획구역5	5단지 부대복리시설 (교육연구시설)
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	A7-①	A7	목동 912 일대	66,757.6	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	신정동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	72,108.0	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
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

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	• A6-② 획지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 교육연구시설용지 신설

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률계획 결정(변경)조서

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times$ $\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{현금 건축물})$	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)

[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 용도폐지되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024.10)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
 - 상한용적률 = 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\sim 1.2\times\alpha\text{건축물}+0.7\sim 1.0\times\alpha\text{현금})$
 - : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
 - α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적
 - 허용용적률 적용 기준, 가중치, α 값 등 세부적인 사항은 운영기준 내 세부 산정방식에 따름

주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+(1.0\sim 1.2)\times\alpha\text{건축물})$ 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

3) 높이 계획

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-	
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	5단지, 6단지

주) 5, 6단지는 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정)

■ 기타지역 : 변경 없음

구 분	적용지역	계획기준	비 고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역 (7층이하)	7층 이하	
	제2종일반주거지역	12층 이하	
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

주) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 높이는 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경 없음

4. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역 결정조서

구 분	도면표시	계획내용	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (기정)

구 분			계 획 지 침			비 고
위 치			• 양천구 목동 912 일대			
특별계획구역 면적			• 204,003.2㎡			
획지면적			• 169,653.9㎡ (83.2%)	획지1	93,969.3㎡ (46.1%)	공동주택부지
				획지2	75,684.6㎡ (37.1%)	공동주택부지
기반시설면적			• 34,349.3㎡ (16.8%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	
				녹지	10,478.0㎡ (5.1%)	
				도로	10,475.9㎡ (5.1%)	
용도지역			• 제3종일반주거지역 (913-1, 912-1 어린이공원 : 제1종일반주거지역)			
기반시설 설치			• 도로 신설 : 폭원 18m • 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길 • 공공공지 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경			
건축물의 용도·밀 도	용도	불허용도 A	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정			
		지정용도 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 • ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 • 저층 배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 • 중저층 배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하			

구 분		계 획 지 침	비 고
배 치	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행 통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	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 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	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

- 주1) 층수 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) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보
- 주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (변경)

구 분			계 획 지 침		비 고	
위치			• 양천구 목동 912 일대			
특별계획구역 면적			• 204,003.2㎡			
획지면적			• 173,997.8㎡ (85.3%)	획지1	93,833.1㎡ (46.0%)	공동주택 및 부대복리시설
				획지2	66,769.3㎡ (32.7%)	
				획지3	13,395.4㎡ (6.6%)	부대복리시설 (교육연구시설)
기반시설면적			• 30,005.4㎡ (14.7%)	공원	9,049.8㎡ (4.4%)	
				녹지	11,525.7㎡ (5.6%)	
				도로	10,489.9㎡ (5.1%)	
용도지역			• 제3종일반주거지역 • 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)			
기반시설 설치			• 도로 신설 : 폭원 18m • 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길 • 녹지(폭원 20m) 일부 변경			
건축물의 용도·밀 도	용도	불허용도 A	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정			
		지정용도 a	• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마미술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		[전층] • 공동주택 • 부대복리 시설	
	건폐율		• 50% 이하			
	용적률		• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/246.97%/299.98%이하		공동주택 및 부대복리시설	
			• 250%이하		부대복리시설 (교육연구시설)	
	높 이		• 최고높이 : 49층 이하 • ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능			
배 치	건축지정선		• 목동동로 : 획지선으로부터 4~8m			
	건축한계선		• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8~12m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m			
	부대복리시설 건축한계선		• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m			
	고층부 벽면한계선		• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m			

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	- 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) - 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4~8m) - 목동동로변 공공공지 내 건축한계선 후퇴부(12m) - 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행통로	- 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	- 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 - 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	획지3 목동동로변 일부 허용
	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	
	단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타사항	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 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	목동유수지와 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

- 주1) 층수 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) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보
- 주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 주4) 획지3은 향후 학교시설 관련 중앙투자심사 결과(사업시행인가 전)에 따라 학교시설이 필요하다고 인정될 경우 서울시 및 교육청과 협의를 통해 결정

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

V. 목동5단지 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

① 정비사업의 명칭 : 목동5단지 아파트 재건축 정비사업

② 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	목동5단지 재건축 사업	양천구 목동912번지 일대	-	증) 204,003.2	204,003.2	-

③ 정비계획

1. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	204,003.2	100.0	-
획지	소 계	173,997.8	85.3
	획지1 (A6-①)	93,833.1	46.0
	획지2 (A7-①)	66,769.3	32.7
	획지3 (A6-②)	13,395.4	6.6
정비기반시설	소 계	30,005.4	14.7
	공 원	9,049.8	4.4
	녹 지	10,465.7	5.1
	도 로	10,489.9	5.1

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	증) 653.4	20,168.9	9.9	-
제3종일반주거지역	184,487.7	감) 653.4	183,834.3	90.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	변경내용		면적 (㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	감) 653.4	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	증) 653.4	

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	280	19	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	중로	2	-	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-	도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	도로 폐지	원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도 로로 중로2- 신설

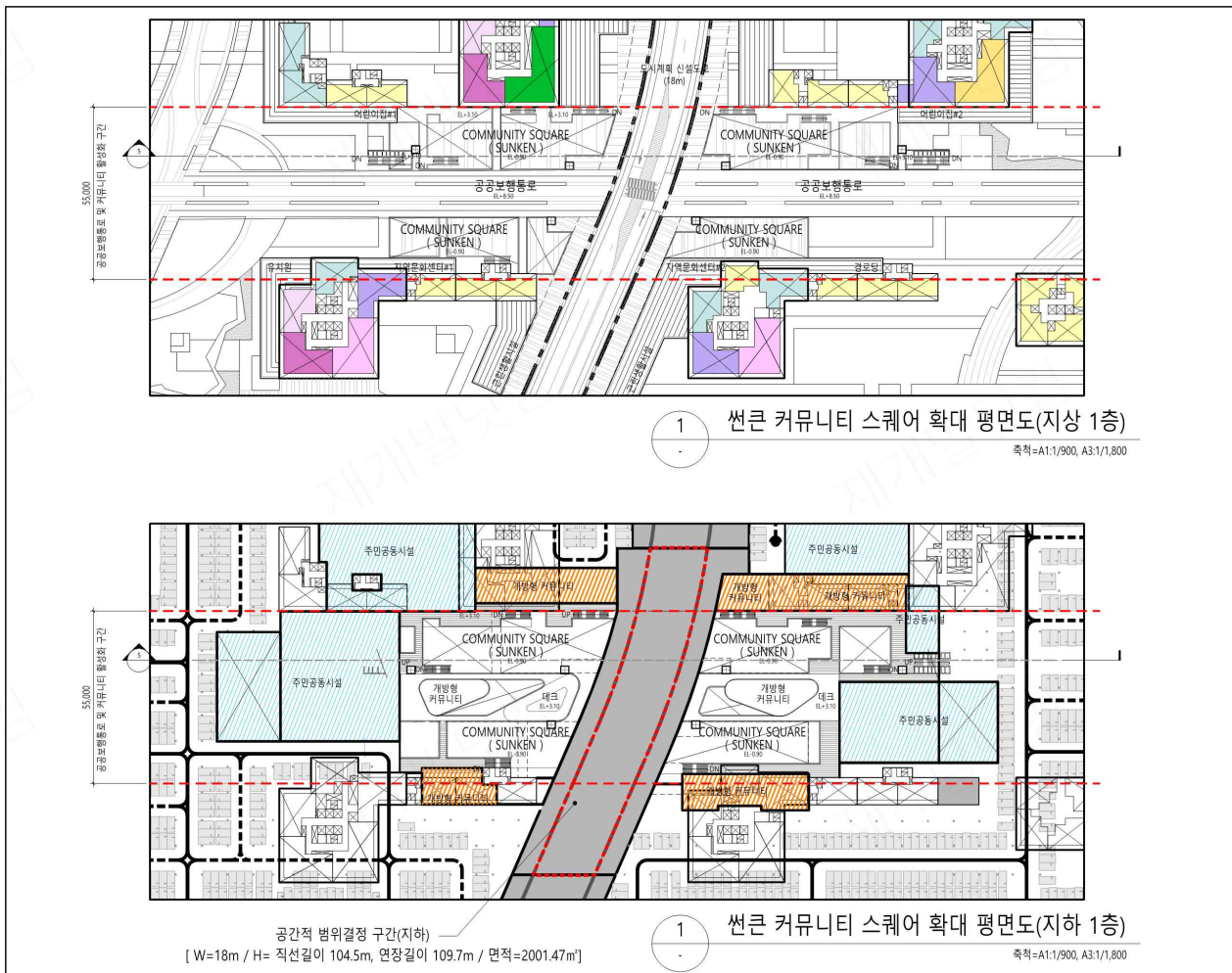
■ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
신설	①	도로 (중로 2-)	목동 912일원	폭	18m	-	지하주차장 연결통로
				길이	109.7m		
				면적	2,001.47m ²		

■ 도로 공간적 범위 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	변경사유
①	도로 (중로 2-)	공간적 범위 결정 - B = 18m - L = 109.7m - 지하 : 2,001.47m ²	중로 2- 일부구간에 대하여 공간적 범위 결정을 통해 공동주택용지 내 분할되어 있던 커뮤니티기능을 집적화 하고, 인접 획지와의 연결을 위해 공공보행통로와 인접 하여 선근을 조성하여 지하부 연결

■ 도로 공간적 범위 결정 범위



2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	"	5단지
신설	소-①	소공원	소공원	목동 912	-	증) 9,049.8	9,049.8	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	소공원	공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 1,270.2	10,465.7	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9m ² → 10,465.7m ² 감) 1,270.2m ²	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원 화사업 연계에 따른 면적 변경

4. 공동이용시설 설치계획

1) 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복리시설	근린생활시설 등	목동동로 350	-	증) 7,790.0	7,790.0	-
	부대시설	관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 198.00㎡
		경비실		-	증) 200.0	200.0	-
	주민공동시설	키즈맘센타		-	증) 800.0	800.0	-
		주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 11,200.0	11,200.0	-
		어린이놀이터		-	증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,167.00㎡
	공공개방시설	어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,087.00㎡
		경로당		-	증) 1,100.0	1,100.0	법적기준 : 1,087.00㎡
		작은도서관		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 479.00㎡
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00㎡
		기타 공공개방시설		-	증) 5,000.0	5,000.0	-

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

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	93,833.0	목동 913번지 외 5필지	41	-	-	41	-	-
			획지2 (A7-①)	66,769.3							
			획지3 (A6-②)	13,395.4							

6. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	93,833.1	목동 913번지 외 5필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	299.98 이하	180m 이하 (49층 이하)	-	
			획지2 (A7-①)	66,769.3							
			획지3 (A6-②)	13,395.4		부대복리시설 (교육연구시설)	50 이하	250이하	-	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 3,832세대 (공공주택 564세대) - 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립(68.8%)								
			구분	총 세대수	일반분양	공공주택			비율(%)		
						계	국민주택규모	기부채납			
			계	3,832	3,268	564	480	84	100.0		
			60㎡이하	987	475	512	436	76	25.8		
			60~85㎡이하	1,651	1,599	52	44	8	43.1		
85㎡초과	1,194	1,194	-	-	-	31.2					
심의완화 사항			2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% - 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×a토지) + (0.7×a건축물) + (1.0×a건축물)] = 230%×[1+(1.3×1.0×0.0493) + (0.7×0.0010) + (1.0×0.0090)] = 246.97% - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 246.97% → 법적상한용적률 299.98% (53.01% 완화) - 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 지정								
			구분	건축선 지정 내용							비고
			저층부								
			건축지정선 (2층 이하)	• 목동동로 : 획지선으로부터 4m~8m(보도부속형 전면공지)							
			건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m~12m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m (보도부속형 전면공지 6m)							
			부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m(보도부속형 전면공지 6m)							
고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m										

2) 용적률 계획

가) 상한용적률 산정

구분			산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	정비기반시설 등 면적				신설 정비기반시설 내 국공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지		현금 건축물 (환산부지)		
	기반시설	건축물 대지지분						
	204,003.2㎡	160,602.4㎡	34,040.0㎡	30,005.4㎡	2,460.4㎡	1,574.2㎡	11,086.4㎡	13,577.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	순부담 면적 = 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기 반시설 국공유지 면적 = 34,040.0㎡ - 11,086.4㎡ - 13,577.0㎡ = 9,376.6㎡							
기준용적률	기준용적률 = 210%							
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20%(공공보행도로 10%, 돌봄시설 5%, 열린단지 5%) = 230% ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음							
상한 용적률	공공시설 설치	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) = [1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물) + (1.0 × α건축물)] × 허용용적률 = [1 + (1.3 × 1.0 × 0.0493) + (0.7 × 0.0010) + (1.0 × 0.0090)] × (210% + 20%) = 246.97% ※ α토지(정비기반시설&임대주택 대지지분) = 7,802.4㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0493 ※ α건축물(보행육교&엘리베이터) = 156.3㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0010 ※ α건축물(임대주택 환산부지) = 1,417.9㎡ ÷ 부지면적 158,142.0㎡ = 0.0090 ※ 목동5단지 평균 공시지가 : 7,151,642원/㎡(2024년 1월 기준)						
	건축물 기부채납	- 입체보행육교&엘리베이터 기부채납 - 건축물 환산부지면적 = 건축연면적 × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) = 156.3㎡ - 입체보행육교 : (335.8㎡×5,844,545원/㎡)÷14,303,285원/㎡ = 137.2㎡ - 엘리베이터(2개소) : (2개소×136,363,636원/개)÷14,303,285원/㎡ = 19.1㎡ ※ 입체보행육교, 엘리베이터 공사비 추정단가 · 입체보행육교 : 6,429,000원/㎡÷1.1(부가세) = 5,844,545원/㎡(한강전망보행데크조성 사업비 평균값) · 엘리베이터 : 150,000,000원/개÷1.1(부가세) = 136,363,636원/개(인근 엘리베이터 조성 사례 참고)						
	공동주택	- 건축물 토지지분면적 = 건축연면적(지상&지하) ÷ 전체연면적 × 주택용지면적 = 2,460.4㎡ - 전용59㎡ : (6,644.44㎡+4,454.98㎡)÷829,467.00㎡×160,602.4㎡ = 2,149.08㎡ - 전용84㎡ : (943.38㎡+664.67㎡)÷829,467.00㎡×160,602.4㎡ = 311.35㎡ - 건축물 환산부지면적 = 건축연면적(지상&지하) × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) = 1,417.9㎡ - 전용59㎡ : (6,644.44㎡×2,065,152원 + 4,454.98㎡×917,273원)÷14,303,285원 = 1,245.04㎡ - 전용84㎡ : (943.38㎡×1,974,343원 + 664.67㎡×917,273원)÷14,303,285원 = 172.84㎡ ※ 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 : 전용 59㎡ 평균 건축비 = 2,271,667원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,065,152원/㎡ : 전용 84㎡ 평균 건축비 = 2,171,778원의 부가세 10% 제외 금액 = 1,974,343원/㎡ ※ 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,009,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 917,273원/㎡						
법적상한용적률	공동주택 건설에 따른 상한용적률 완화							
	법적상한용적률 = 299.98%				2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의 에서 최종 확정			

나) 허용용적률 산정

■ 허용용적률 기준

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하	10%p이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시)	5%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주만공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p이내
	고령서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주만공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p
	충간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우	15%p이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등(위원회 인정시)	5%p이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

■ 허용용적률 계획

구분		항목	인센티브	적용
공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정) • 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ※ a=1 이하	10%p 이내	10%p
	산정식	• 210% × (16,127.8㎡ ÷ 160,602.4㎡) × a = 21.1% ※ a=1 적용		
열린단지		• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성	5%p	5%p
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1 이하	5%p	5%p
	산정식	• 210% × (2,442.6㎡ ÷ 10,150.0㎡) × a = 5.03% ※ a=0.1 적용		
합 계		최대 20%p 이내		20%p적용

3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

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

■ 공공주택 배치계획

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

가) 공공주택 공급면적 산출 근거

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 246.97%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 246.97% = 53.01%				
	건립 용적률	• 53.01% × 0.5 = 26.505%				
	의무 연면적(지상층)	• 160,602.4㎡(대지면적) × 26.505% = 42,567.67㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.70㎡	86.00㎡	436	37,496.00㎡	
		84.70㎡	115.90㎡	44	5,099.60㎡	
		합 계		480	42,595.60㎡	> 42,567.67㎡

나) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	3,832	100.0	3,268	564	14.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	987	25.8	475	512	13.4	90.8
60㎡초과~85㎡이하	1,651	43.1	1,599	52	1.3	9.2
85㎡초과	1,194	31.2	1,194	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

7. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결보완서), 2020 .11』 종합개선안도 반영
	- ① ② ③	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km(일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,011대 ○ 주차수요대수 : 4,778대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,734대 - 법정주차대수 대비 154.3% 확보 - 주차수요대수 대비 161.9% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 험프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보 전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난방 지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수 시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
기존 수목의 현황 및 활용 계획		• 사업대상지에 사업시행으로 인해 발생하는 훼손 수목은 서울특별시에서 운영하는 나무은행(green.seoul.go.kr)을 활용하여 수형이 우수한 수목을 재활용하는 것을 원칙으로 함 • 이식이 불가능한 수목에 관하여 공사장 내 임시적 치장을 지정하여 지상부와 뿌리분을 분리하여 전량 수거하여 임목 폐기물 업체 위탁처리 예정	-

9. 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, 건물발파절거 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, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호 구역 금지행위	• 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	• 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음 • 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택밀실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
41	36	5	41	41	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	1,848	1,848	-	-	-	-
60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	480	480	-	-	-	-
85㎡초과	1,368	1,368	-	-	-	-

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,832	3,268	564	-
60㎡이하	소 계	987	475	512	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	987	475	512	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,651	1,599	52	-
85㎡초과	소 계	1,194	1,194	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	827	827	-	-
	135㎡초과	367	367	-	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

12. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동5단지 아파트 재건축 정비구역	A6	114,644.1	목동 913번지 일대	93,833.0	공동주택 및 부대복리시설
			목동 913번지 일대	13,395.4	부대복리시설(교육연구시설)
	A7	78,869.2	목동 912번지	66,757.6	공동주택 및 부대복리시설

13. 공공주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
목동 5단지 아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	564세대	59㎡, 84㎡	연면적 : 50,058.80㎡

14. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경 분야	비 오 톱	4등급	○	·계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	·계획시행으로 인한 변화 미미
	생 태 네트워크	녹지확보	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·녹지공간의 최대확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-
	자연환경자 산	자연환경보호	×	·대상지 주변 보호지역 없음	-
생 활 환 경 분 야	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 및 용도조사	·종합적인 토지이용계획 수립
	토 양	토양오염최소화	○	·토양포장률 85%	·폐유유출방지 등 토양오염최소화 ·조경녹지 등을 최대한 확보
	지형·지질	지형변동 최소화	○	·계획대상지는 평탄지임	·토질 및 지형변화 최소화

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경 분야	물 환 경	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경 녹지 계획	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대 기 환 경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예 상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
		대기질· 미세먼지	비산먼지발생 억제	○	·대기질 현황조사 결과 기준 만족 ·공사시 비산먼지에 의한 영향	·저감시설(방진망등)설치 ·공사장 살수계획 ·공사장 내 차량속도 제한
		온실가스	온실가스 저감	○	·도시가스로 인한 온실가스 배출	·수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기 타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물발생 ·운영시 폐기물발생	·폐유 지정처리 ·분리수거 및 재활용
		에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선시공
		소음·진동	생활소음 및 소음환경기준	○	·공사시 장비에 의한 소음발생	·가설방음판넬 설치 ·차량의 속도 20km/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	·주변 시설물에 의해 일부 조망	·주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변 휴식·여가공간	·녹지 및 공개공지 조성으로 휴 식·여가 공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	·지상49층 이하 계획수립으로 일 조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
		전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-
	사회 경제 환경 분야	인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로인한 주거인구 증가
		산 업	산업을 고려한 계획	×	·해당사항 없음	-

15. 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(m ²)	용적률(%)	연면적(m ²)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	204,003.2	299.98	829,467.00	469,691.00	359,776.00	-

(2) 주택공급계획

- 총 3,832세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,832	3,268	564	-
60m ² 이하	소 계	987	475	512	-
	40m ² 이하	-	-	-	-
	40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	-	-	-	-
	50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	987	475	512	59m ²
60m ² 초과 ~ 85m ² 이하		1,651	1,599	52	84m ²
85m ² 초과		1,194	1,194	-	99m ² , 124m ² , 135m ² , 151m ² , 165m ² , 185m ² , 197m ²

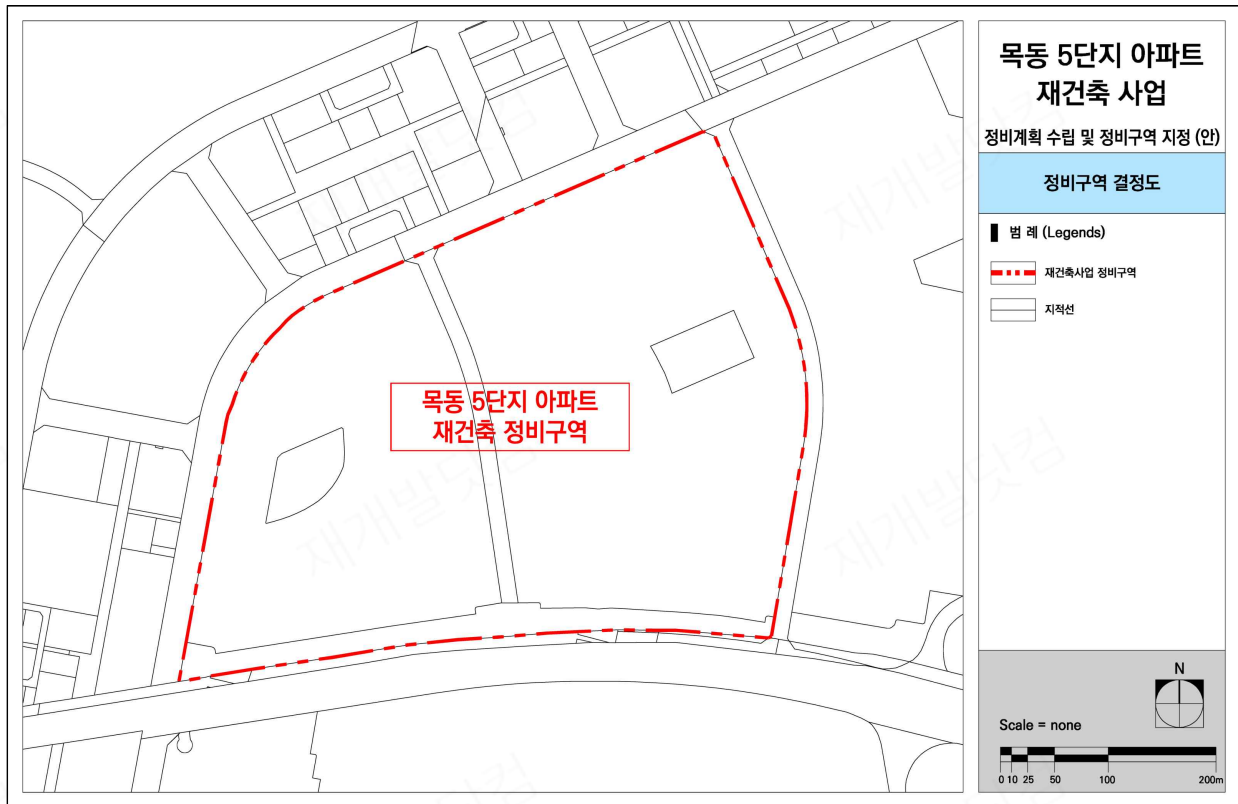
VII. 관계도면 : 붙임참조

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

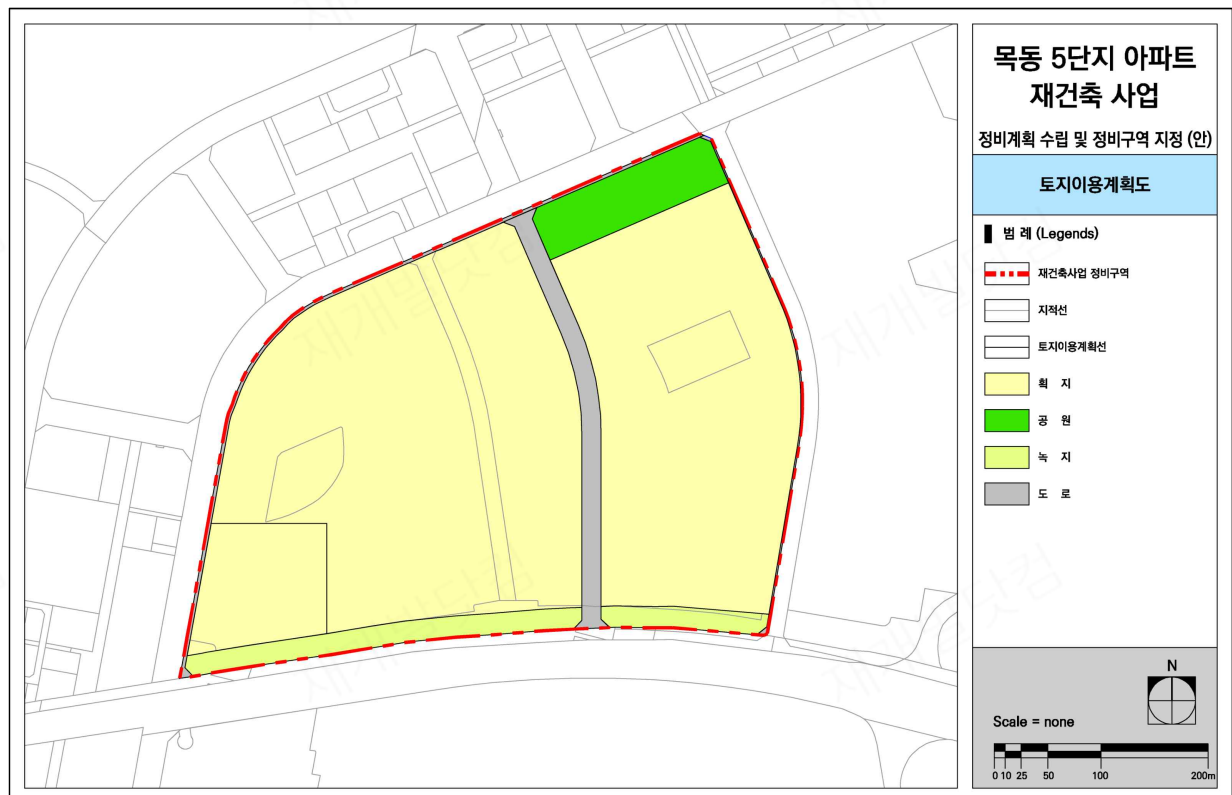
VIII. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람 내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

〈붙임〉 목동5단지 재건축 정비사업 관계도면

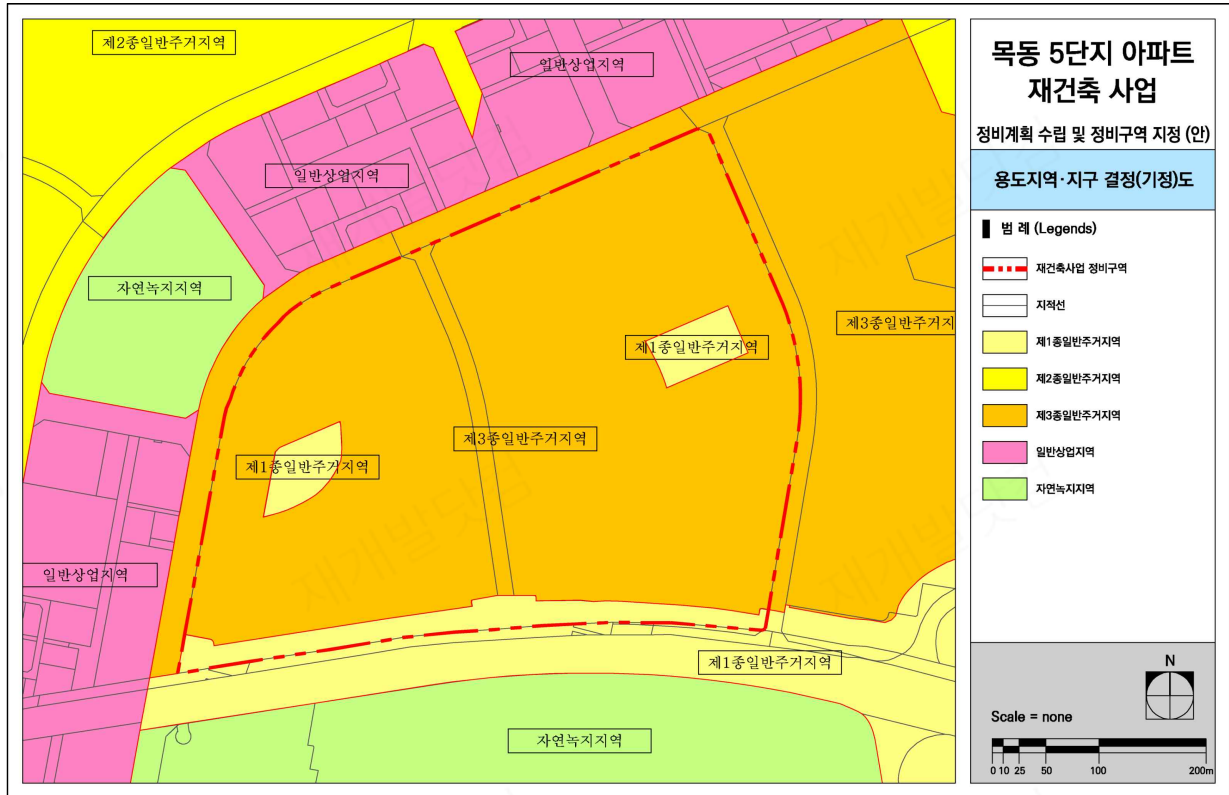
■ 정비구역 결정도(안)



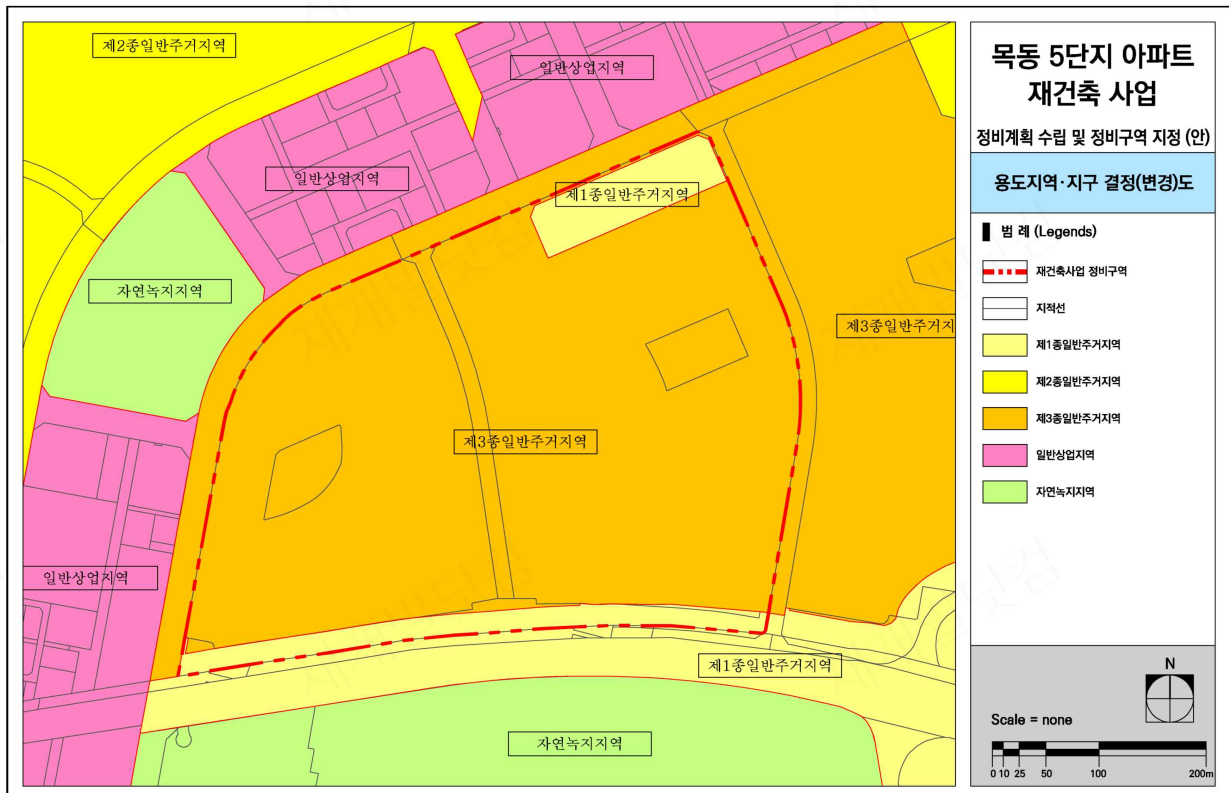
■ 토지이용계획도(안)



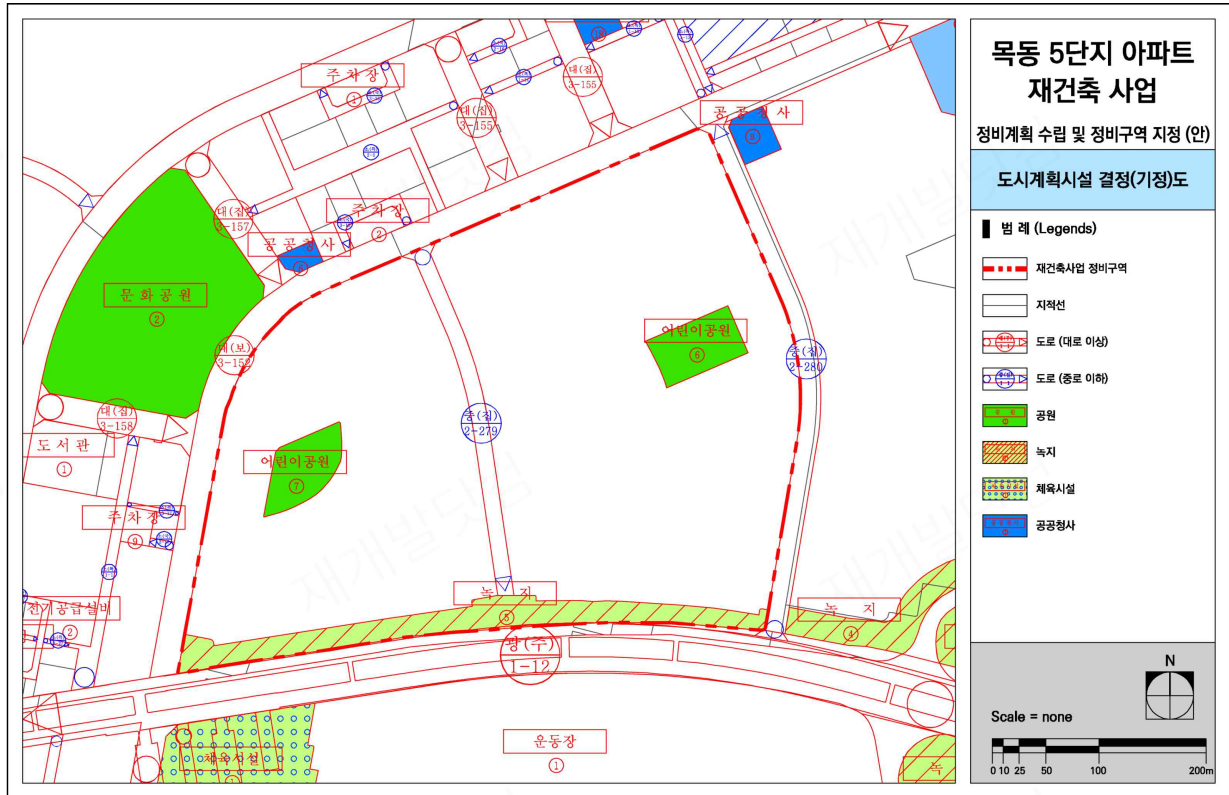
■ 용도지역 결정도(기정)



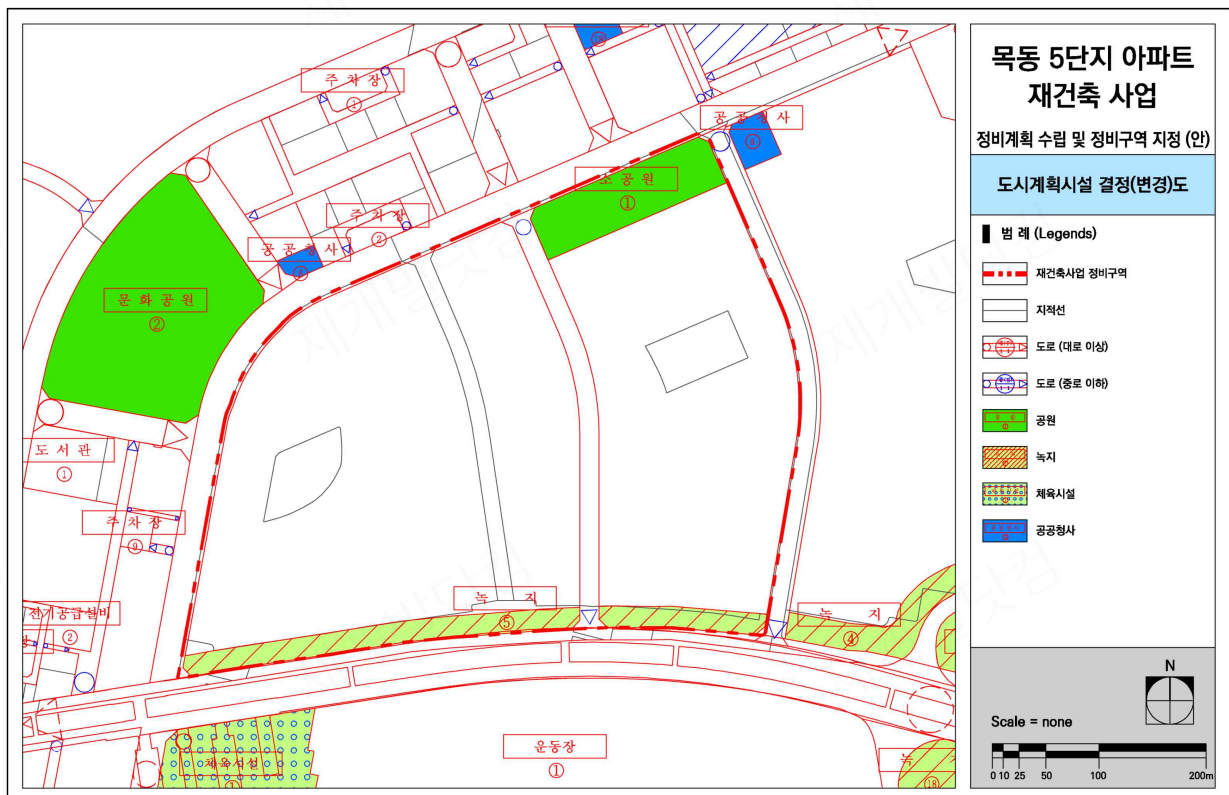
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(안)

