

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2024-2123호

목동 523-45 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람공고

1. 서울특별시 양천구 목동 523-45 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고 합니다.
2. 본 공람공고(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.
3. 기타 자세한 사항에 대하여는 양천구청 도시계획과로 문의하여 주시기 바라며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024년 11월 28일
서울특별시 양천구청장

- I. 공람기간 : 2024. 11. 28. ~ 2024. 12. 30.
- II. 공람장소 : 양천구청 6층 도시계획과(☎ 02-2620-3512)
- III. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
- IV. 공람내용 : 목동 523-45 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

V. 정비구역 지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 목동 523-45 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)

나. 정비사업의 위치 및 면적

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	양천구 목동 523-45번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	양천구 목동 523-45번지 일대	-	증) 12,382.6	12,382.6	-

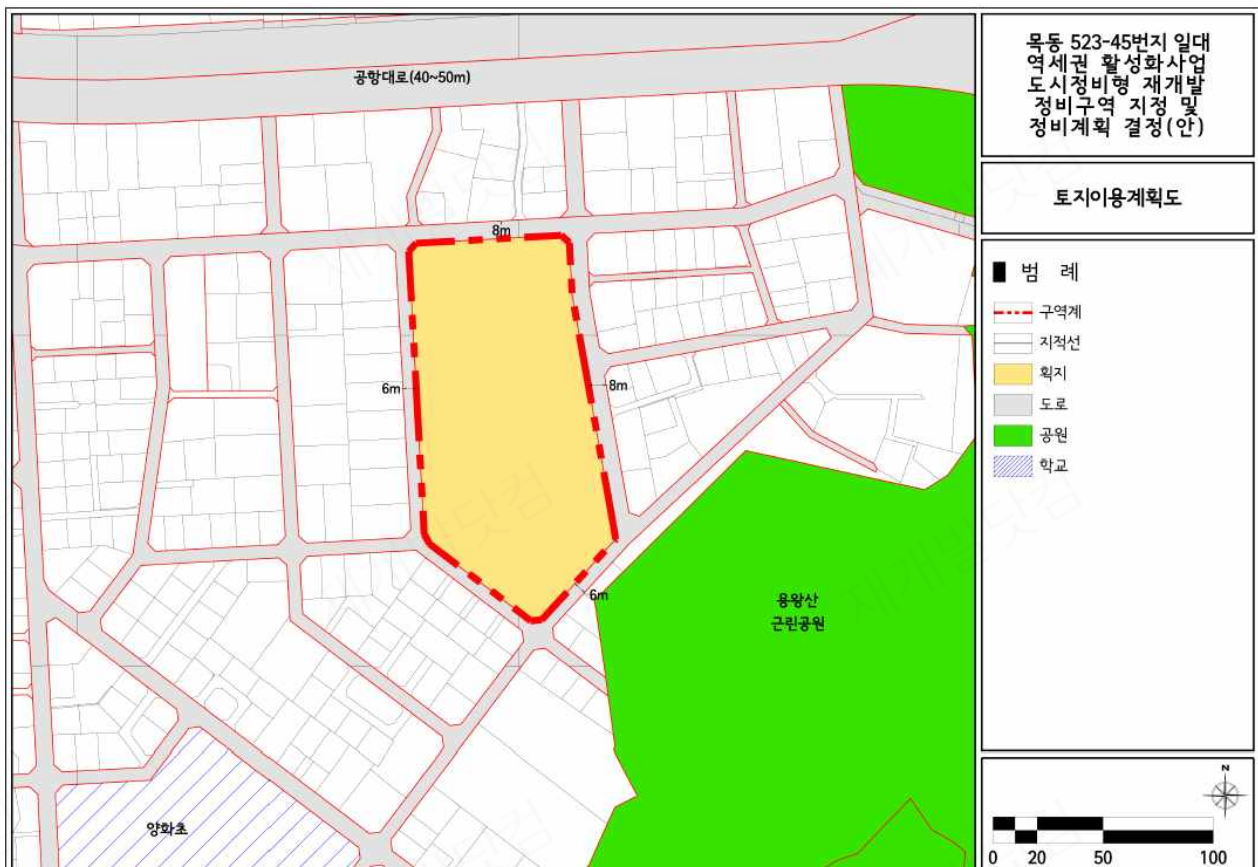
다. 정비구역 지정 사유 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른
역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)시행을 위한
정비구역 지정

VI. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	12,382.6	100.0	-
획 지	12,382.6	100.0	공동주택, 판매시설, 근린생활시설 등

< 토지이용계획(안) >



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		12,382.6	-	12,382.6	100.0	-
주거지역	소 계	12,382.6	-	12,382.6	100.0	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	12,382.6	감) 12,382.6	-	-	-
	준주거지역	-	증) 12,382.6	12,382.6	100.0	-

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	양천구 목동 523-45 번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	12,382.6	양천구 목동 523-45번지 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	-	-	3~4	기타 도로	-	-	-	일반 도로	-	-	-

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로	-	소로 폐지	양천구 목동 523-45번지 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 도로 폐지

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	면 적	비 고
관리사무실	획지	100.00㎡	$10\text{㎡} + (411\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 28.05\text{㎡}$ 이상
합계		1,350.00㎡	$411\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 1,284.38\text{㎡}$ 이상
경로당		202.01㎡	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상
어린이집		259.84㎡	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상
작은도서관		199.31㎡	300~500세대 미만 : 108㎡ 이상
어린이놀이터		688.84㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	양천구 목동 523-45번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	12,382.6	양천구 목동 523-45번지 일대	51	-	-	51	-

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고 층수)																																																											
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준 (허용)	상한																																																												
신설	양천구 목동 523-45번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역		획지	12,382.6	목동 523-45번지 일대	공동주택, 판매시설, 근린생활 시설 등	60.0 이하	200.0 이하	330.0 이하	80m 이하 (최고24층)																																																											
◦ 주택공급계획 : 411세대 (공공주택 포함) ◦ 건립규모 및 비율(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>411</td><td>100.0</td><td>공공주택 106세대 포함</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>소 계</td><td>411</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 미만</td><td>253</td><td>61.6</td><td>공공주택 78세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>158</td><td>38.4</td><td>공공주택 28세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ◦ 공공주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">공공주택(세대수)</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소계</th><th>재개발의무</th><th>역세권 활성화사업</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>106</td><td>54</td><td>52</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡ 미만</td><td>36</td><td>22</td><td>14</td><td>34.0</td></tr><tr><td>40~60㎡ 미만</td><td>42</td><td>22</td><td>20</td><td>39.6</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>28</td><td>10</td><td>18</td><td>26.4</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시에 조정될 수 있음											구 분		세대수	비율(%)	비 고	합 계		411	100.0	공공주택 106세대 포함	85㎡ 이하	소 계	411	100.0	-	60㎡ 미만	253	61.6	공공주택 78세대 포함	60~85㎡ 이하	158	38.4	공공주택 28세대 포함	85㎡ 초과		-	-	-	구 분		공공주택(세대수)			비율(%)	소계	재개발의무	역세권 활성화사업	합 계		106	54	52	100.0	85㎡ 이하	40㎡ 미만	36	22	14	34.0	40~60㎡ 미만	42	22	20	39.6	60~85㎡ 이하	28	10	18	26.4
구 분		세대수	비율(%)	비 고																																																																	
합 계		411	100.0	공공주택 106세대 포함																																																																	
85㎡ 이하	소 계	411	100.0	-																																																																	
	60㎡ 미만	253	61.6	공공주택 78세대 포함																																																																	
	60~85㎡ 이하	158	38.4	공공주택 28세대 포함																																																																	
85㎡ 초과		-	-	-																																																																	
구 분		공공주택(세대수)			비율(%)																																																																
		소계	재개발의무	역세권 활성화사업																																																																	
합 계		106	54	52	100.0																																																																
85㎡ 이하	40㎡ 미만	36	22	14	34.0																																																																
	40~60㎡ 미만	42	22	20	39.6																																																																
	60~85㎡ 이하	28	10	18	26.4																																																																
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 건축한계선 : 대지경계로부터 3m																																																																			
기타사항에 관한 계획		◦ 공개공지 : 2개소 위치 지정 (대지면적의 5% 이상 확보) ◦ 전면공지 : 건축한계선 후퇴구간은 보도형 전면공지 조성																																																																			
심의완화사항		◦ 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하)→준주거지역 ◦ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 용적률 적용 기준(의무사항) 준수에 따 른 용적률 완화 ◦ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 높이 완화																																																																			

2) 용적률 및 공공기여 계획

■ 용적률 계획

용도지역 변경	기준(허용)용적률	상한용적률 (지원자문단 결정)	비고
제2종(7층) → 준주거	200% 이하	330% 이하	◦ 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경으로 용적률 변경함

■ 공공기여 계획

용도지역 상향 면적(㎡)	공공기여율		공공기여 면적 (㎡)		공공기여율 (%)
	비율 (부지환산 시)	증가용적률의 50%			
12,382.6㎡	19.70%	65.0% (130% × 1/2)	기준	2,439.0㎡ (65.0%/330.0% × 12,382.6㎡)	19.70% (2,439.0㎡/12,382.6㎡)
			계획	2,583.2㎡	20.86% (2,583.2㎡/12,382.6㎡)

※ 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지면적)에 대한 공공기여량을 말함

※ 계획 면적(2,583.2㎡)은 획지 내 용도폐지 되는 기반시설 국공유지 면적을 제외한
순부담 면적으로 기재함

구분		총 면적 (㎡)	순부담율 (%)	대지지분 (㎡)	건축물 (㎡)	연면적 (㎡)	비고 (관리청)
합계		3,746.2	-	2,028.3	1,717.9	-	-
공공임대주택		1,335.4	10.78	1,335.4	-	4,309.55	-
지역 필요 시설	도서관	832.5	6.72	238.7	593.8	1,235.84	양천구 교육지원과 (예정)
	노인복지관	1,578.3	12.75	454.2	1,124.1	2,351.46	양천구 어르신복지과 (예정)

■ 공공기여 시설 면적 산정

구 분		산정내용				
토지이용 계획		합계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	① 공공시설 (대지지분, 건축물 포함)	② 신설 정비기반시설	③ 신설 정비기반시설 내 국공유지 면적
				④ 획지 내 용도폐지 되는 기반시설 국공유지 면적		
		12,382.6	12,382.6	3,746.2	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		◦ 공공시설 부지 제공면적(순부담 면적) = ①+②-③-④ = 3,746.2㎡ - 1,163.0㎡ = 2,583.2㎡ (20.86%)				
(A) 공공주택 (대지지분)		◦ 대지지분 : 1,335.4㎡ = 대지면적 × (주거(계약)연면적 ÷ 전체연면적) × (임대공급연면적 / 주거공급연면적) = 12,382.6㎡ × {(57,180.82㎡ ÷ 64,102.32㎡) × (4,309.55㎡ ÷ 35,645.89㎡)} = 1,335.4㎡ ※전용 39㎡ 14세대, 전용 49㎡ 10세대, 전용 59㎡ 10세대, 전용 84A㎡ 9세대, 전용 84B㎡ 9세대				
(B) 지역 필요 시설 (대지지분 + 환산부지 면적)	도서관	◦ 대지지분 : 238.7㎡ = 대지면적 × (제공(계약)연면적 ÷ 전체연면적) = 12,382.6㎡ × (1,235.84㎡ ÷ 64,102.32㎡) = 238.7㎡ ◦ 건축물 환산면적 : 593.8㎡ = (설치비용 × 제공(계약)연면적) ÷ 부지가액 = (3,993,000 / 1.1원/㎡ × 1,235.84㎡) ÷ (3,777,767원 × 2) = 593.8㎡				
	노인 복지관	◦ 대지지분 : 454.2㎡ = 대지면적 × (제공(계약)연면적 ÷ 전체연면적) = 12,382.6㎡ × (2,351.46㎡ ÷ 64,102.32㎡) = 454.2㎡ ◦ 건축물 환산면적 : 1,124.1㎡ = (설치비용 × 제공(계약)연면적) ÷ 부지가액 = (3,973,000 / 1.1원/㎡ × 2,351.46㎡) ÷ (3,777,767원 × 2) = 1,124.1㎡				

※ 공공건축물 등 설치비용 산정근거 (10% 부가세 제외 후 산정)

- 도서관 : 도서관(1,500㎡미만), 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)
- 노인복지관 : 노인복지센터(1,000㎡~3,000㎡), 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)

※ 부지가액 : 평균공시지가의 2배 {(필지별 공시지가 × 면적)의 합 ÷ 구역면적}

3) 비주거 용도

- 공공임대시설(주택, 상가등) 및 생활서비스시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 복합개발의 역세권 활성화사업으로 도시계획 조례 및 운영기준에 의거하여 비주거 용도 비율 용적률 10% 이상 계획함

VII. 목동 523-45 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획 결정(안)

※ 관계도서 참조

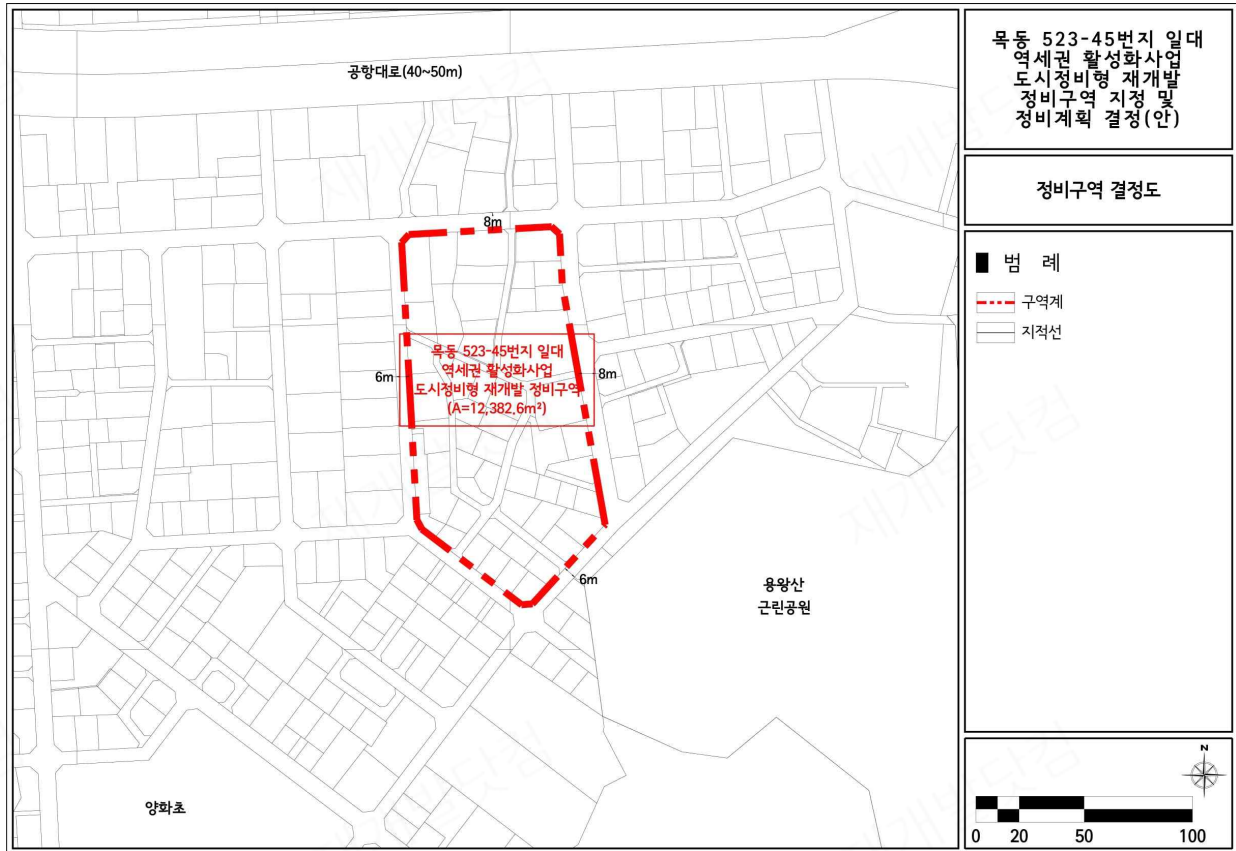
VIII. 관계도서 : 생략

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

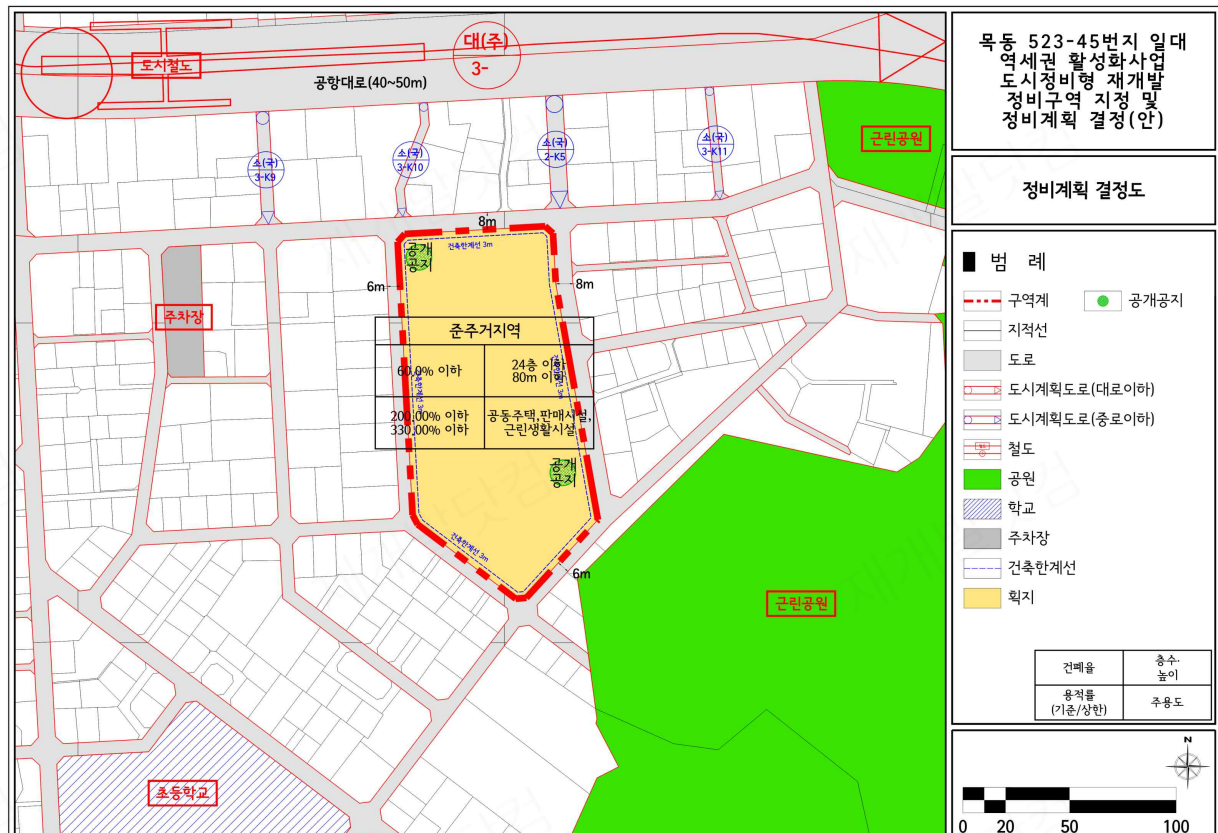
※ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람 내용은 확정된 안이 아니므로, 향후 협의·심의 등 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

〈붙임〉 목동 523-45 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 관계도면

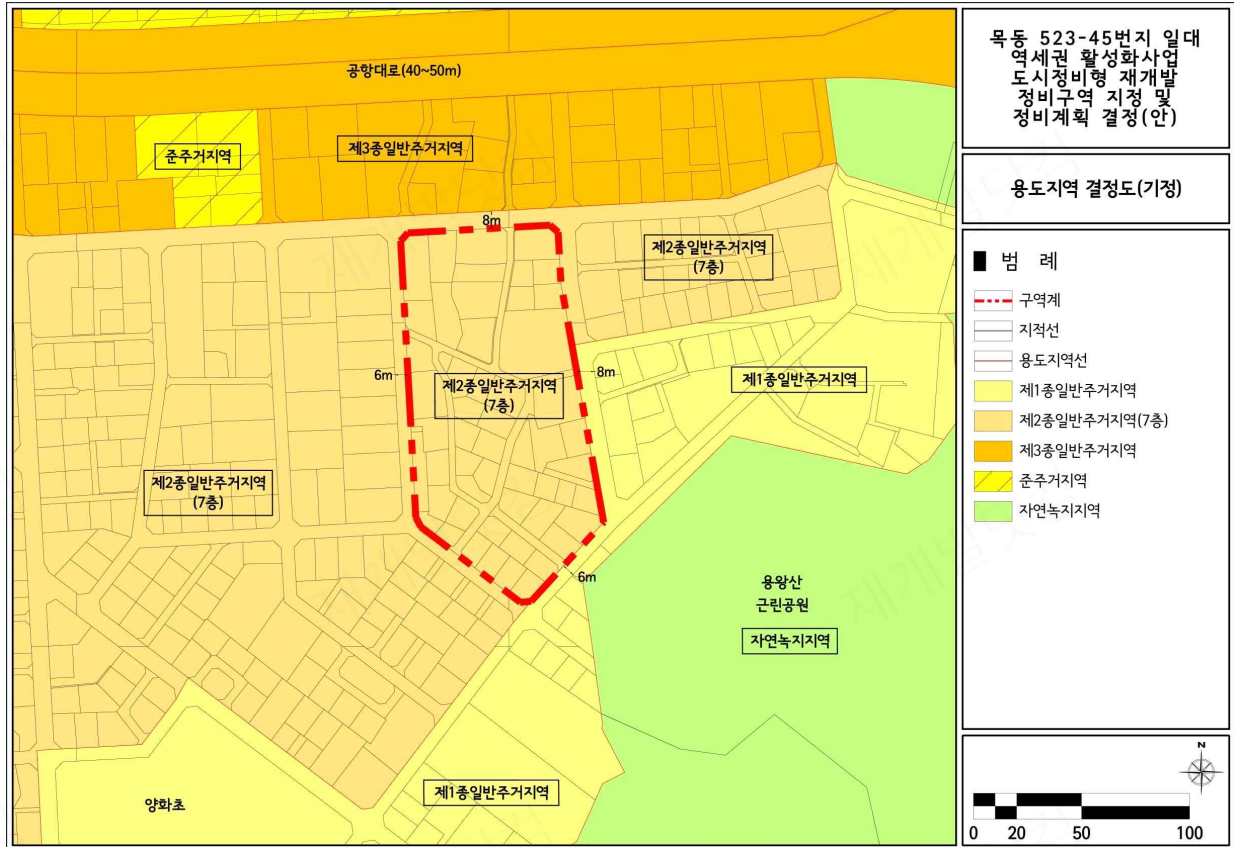
■ 정비구역 결정도(안)



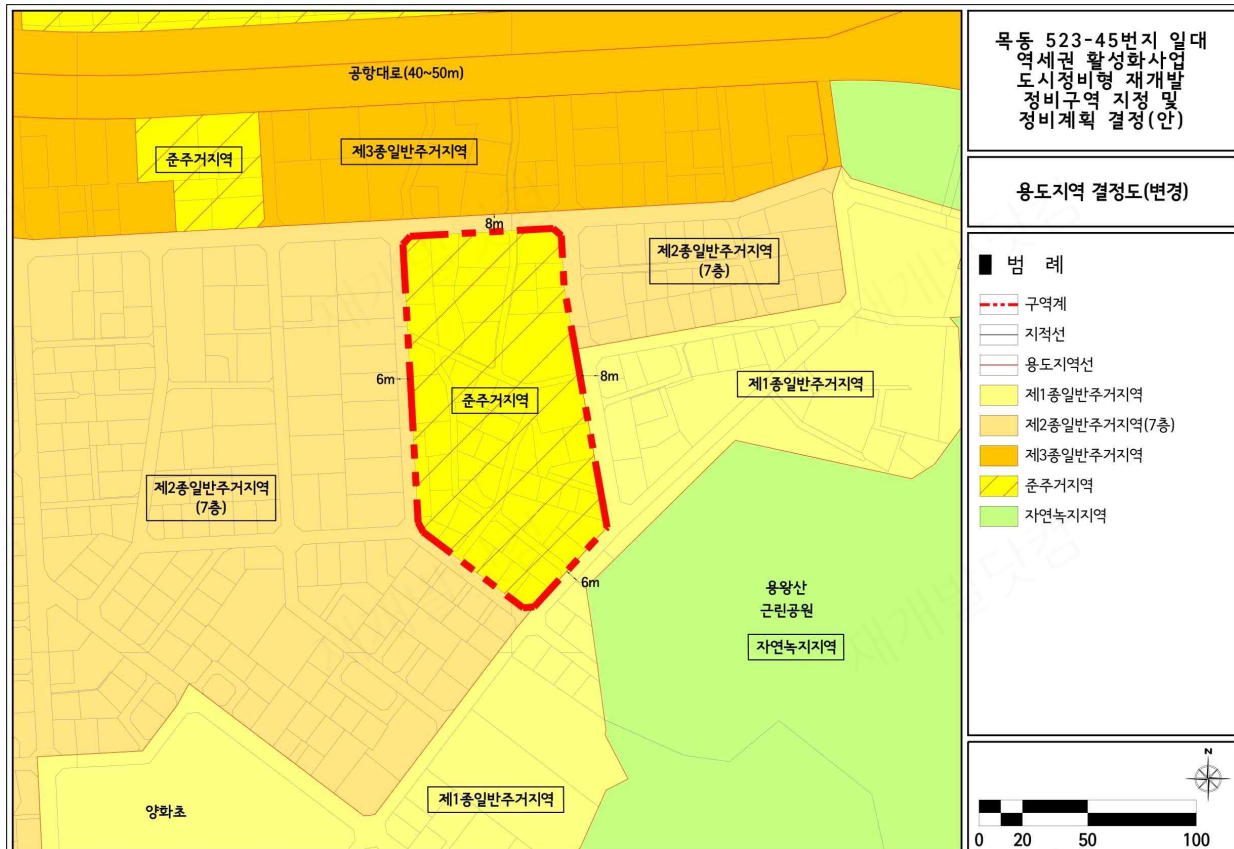
■ 정비계획 결정도(안)



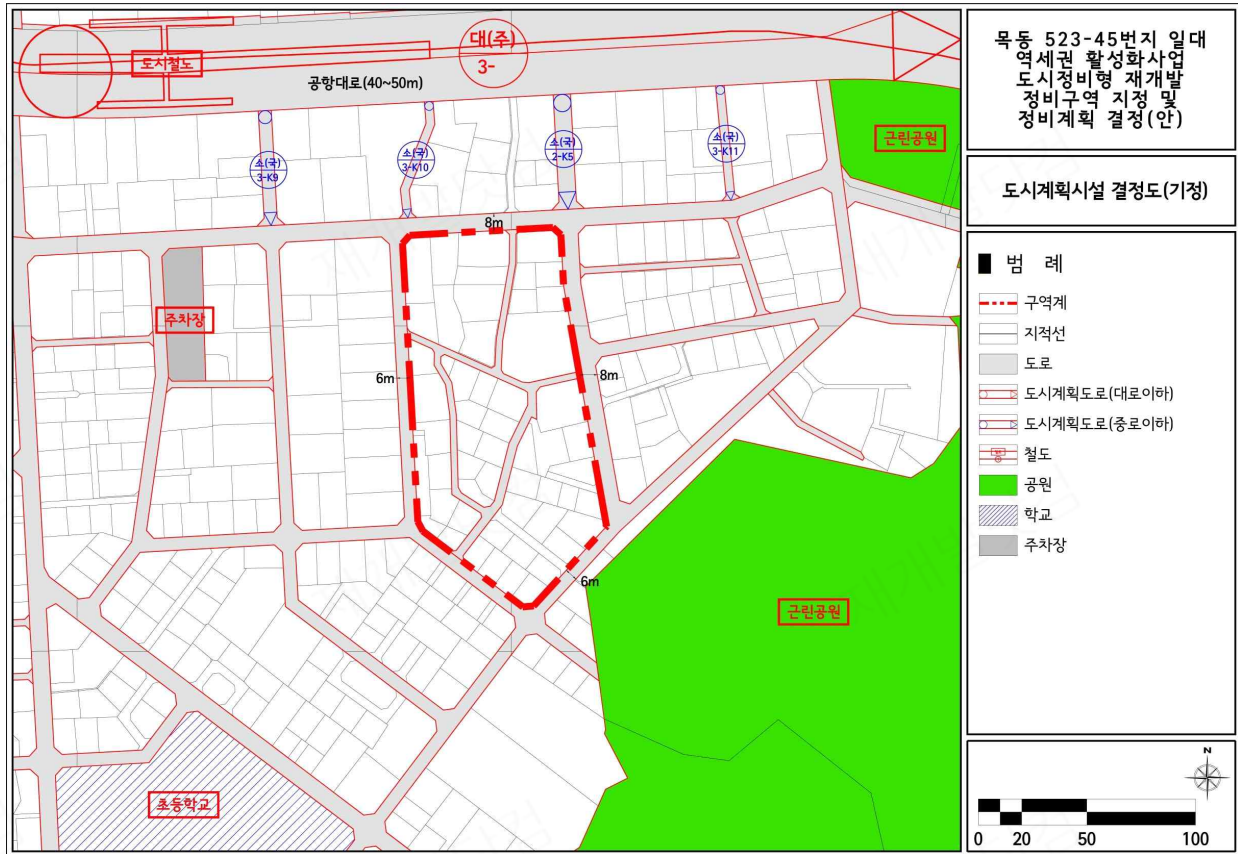
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)

