

■ 개발행위허가 제한지역 지형도면



◆ 서울특별시고시 제2025-494호

**목동5단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역5
세부개발계획 수립 · 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역5(양천구 목동 912 일대 목동5단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제5차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2025.06.18.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역5 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 4일
서울특별시 장

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면 적 (㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	4,378,324.0	증)1,446.5	4,379,770.5	특별계획구역7 계획지침에 따라 세부개발계획 수립 시 토지이용의 효율 및 통합적관리를 위해 목동역에 인접한 도시계획시설 부지 (목동926-5번지 일대) 구역 내 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		4,378,324.0	증) 1,446.5	4,379,770.5	100.0	
주거지 역	소계	3,178,748.9	증) 1,446.5	3,180,195.4	72.6	
	제1종일반주거지역	274,482.6	감) 7,020.8	267,461.8	6.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.8	
	제3종일반주거지역	2,062,703.3	감) 10,203.2	2,052,500.1	46.9	
	준주거지역	-	증) 18,670.5	18,670.5	0.4	
상업지 역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지 역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지 역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 912	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,467.3	• 목동5단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 912-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,963.8	• 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 913-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,815.8	• 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 913-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,758.8	• 목동5단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 925-8	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,854.0	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,375.1	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,252.2	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-10	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	787.4	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	862.5	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926-4	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8,334.1	• 목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 927-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,894.2	• 목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 925 서측	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,953.2	• 목동7단지 내 공원, 녹지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 926	제3종 일반주거지역	준주거지역	18,670.5	• 목동7단지 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	1,006,154	20	7,216	194,403	40	25,015	285,357	47	25,165	526,394
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	644,655	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	516,972
중로	24	9,566	213,619	2	1,208	15,490	19	8,036	194,022	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,243	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,315

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	109	58,218	1,023,417	21	7,679	204,593	40	25,264	288,229	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,286	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	520,603
중로	25	10,278	226,681	3	1,671	25,680	19	8,285	196,894	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	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	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급설비와 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, 교통 광장, 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	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	"	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	"	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도과 중복결정
변경	대로	3	147	25 ~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도과 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-
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	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	"	하수도과 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)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	"	-
기정	기타 도로 시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
산설	중로	2	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
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	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	목동서로8길 (3단지 폭 1.5m 확보예정)
기정	중로	2	268	18	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	"
기정	중로	2	272	16.5	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	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
폐지	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	-	"	-
변경	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
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	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
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
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	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (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	-	"	-
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	-	"	-
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	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	-	서고시 422호 (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	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	소로1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
신설	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	-	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-147	대로 3-147	• 도로 확폭 - B = 25m→28m (증 3m)	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
대로 3-152	대로 3-152	• 폭원 변경 - 25m → 28m (5단지 연결부 3m 확폭)	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-A	• 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	• 도로 폐지	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2-A 신설
중로 2-280	중로 1-280	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 19m → 20.5m	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
기타도로시설	중로 1-C	• 기타도로시설 세분 변경	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 기존 단지 내 도로로 활용되던 기타도로시설을 도로(중로)로 변경 결정
-	소로 3-C	• 보행자전용도로 신설	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자전용도로 신설

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	189,899.9
근린공원	7	111,104.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	9	35,741.2
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표(변경)

구분	개소	면적(㎡)
합 계	19	193,418.9
근린공원	7	111,104.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	7	27,480.7
소공원	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	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
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	"	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	"	"
폐지	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동925-1	2,375.1	감) 2,375.1	-	"	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉑	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
기정	㉒	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	근-①	신타리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	"	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	"	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	"	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-C	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	-	4단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지
신설	㉓	목동7단지 문화공원	문화공원	목동926-4	-	증) 8,334.1	8,334.1	-	하수도와 중복결정
신설	㉔	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	-	증) 1,894.2	1,894.2	-	공동구와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 3,963.8㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 3,815.8㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
⑧	제8어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 2,375.1㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 3,445.4㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설
㉟	목동7단지 문화공원	• 문화공원 신설 - 증) 8,334.1㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 문화공원 신설
㉠	목동7단지 어린이공원	• 어린이공원 신설 - 증) 1,894.2㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
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	8,910.9	-	8,910.9	"	4단지
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동 904-5,6,7, 20~24	1,970.4	-	1,970.4	"	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동 911-8	4,987.7	-	4,987.7	"	-
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감)3,390.6	8,345.3	"	-
기정	⑥	목동교 서측(C)녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	"	-
기정	⑦	목동교 서측(C)녹지	완충녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	"	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	"	-
폐지	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	감)8,854.0	-	"	-
폐지	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	감)862.5	-	"	7단지
폐지	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	감)787.4	-	"	7단지 서측
폐지	⑫	-	완충녹지	목동926-5	1,470.3	감)1,470.3	-	-	-
신설	㉠	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	-	증)3,953.2	3,953.2	-	7단지 서측
기정	⑬	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927- 11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	"	-
기정	⑭	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	"	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
기정	⑮	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,181.8	-	6,181.8	"	-
기정	⑯	9, 10단지 북측녹지	경관녹지	신정동 312- 4,6,7,8,9,10,11,1 2,13,14,15,16,17, 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	"	도로와 중복결정
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	980.6	-	980.6	"	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉔	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	"	-
기정	㉕	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	"	-
기정	㉖	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13,14	3,031.9	-	3,031.9	"	-
기정	㉗	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	"	-
기정	㉘	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 제422호 (94.12.27)	-
기정	㉙	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	"	-
기정	㉚	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	"	-
기정	㉛	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-16,23	411.5	-	411.5	"	-
기정	㉜	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	"	-
기정	㉝	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	㉞	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	㉟	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	2,236.5	-	2,236.5	-	4단지

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 경관녹지 면적 감소 - 감) 3,390.6㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 면적 변경
⑨	7단지 연변녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 8,854.0㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
⑩	목동 927번 녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 862.5㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	927-9구 서측녹지	• 경관녹지 폐지 - 감) 787.4㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉒	-	• 완충녹지 폐지 - 감) 1,470.3㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 완충녹지 폐지
㉓	7단지 서측 녹지	• 연결녹지 신설 - 증) 3,953.2㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 연결녹지 신설

③ 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증)13,395.4	13,395.4	-	-
신설	②	7단지 공공공지	목동 927-10 일대	-	증)10,983.5	10,983.5	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 13,395.4㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 공공공지 신설
②	7단지 공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 10,983.5㎡	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

① 운동장 : 변경없음

② 체육시설 : 변경없음

③ 공공청사(변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	"	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	"	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	"	-
기정	⑤	공공청사	남부지방 법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	"	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	"	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,685.7	"	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	"	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	"	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	"	-
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	"	-
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	"	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	"	-
기정	⑭	공공청사	수도 사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	"	-
기정	⑮	공공청사	다목적 회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	"	-
기정	⑱	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	⑲	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉑	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	"	-
기정	㉒	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	"	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉔	공공청사	-	목동 908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-
기정	㉕	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-
신설	㉖	공공청사	-	목동 927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉖	공공청사	공공청사 신설 - 증) 12,516.5㎡	특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설

■ 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	위치		토지면적 (㎡)	기정	변경	변경 후	결정일	비 고
		지번	입체공간						
기정	공공 청사	신정동 322-11	지상1층~5층	2,958.5	도시계획시설	-	도시계획시설	2006.04.20	-
			잔여층		비도시계획시설	-	비도시계획시설		

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	"	"	"	
기정	③	"	"	"	"
기정	④	"	"	"	"
기정	⑤	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑥	"	250% 이하	-	"
기정	⑦	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	"	"

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	㉑	"	"	"	"
기정	㉒	"	"	100m 이하	"
기정	㉓	"	"	80m 이하	"
기정	㉔	"	"	"	"
기정	㉕	"	"	"	"
기정	㉖	"	"	"	"
기정	㉗	"	"	"	"
기정	㉘	"	"	"	"
기정	㉙	"	"	120m 이하	"
기정	㉚	"	"	"	"
기정	㉛	"	"	80m 이하	"
기정	㉜	"	"	"	"
기정	㉝	"	"	100m 이하	"
기정	㉞	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
신설	㉟	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

④ 문화시설 : 변경없음

⑤ 학교 : 변경없음

⑥ 사회복지시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경

① 하수도(변경)

■ 하수도 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	12,671.8	감)2,402.3	10,269.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	"	문화공원, 공공청사와 중복결정
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	"	7단지 남측
기정	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	-	4,771.0	"	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	"	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	"	14단지 남측

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	중앙수로 (7단지)	하수도 면적 변경 - 감)2,402.3㎡	도로 선형 변경에 따라 지장물 현황을 고려하여 경계 조정

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	기 정		변 경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가 구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	114,644.0	목동5단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A7	117,450.6	A7	78,869.3	
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	133,205.9	목동7단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A12	40,339.4	A12	43,030.4	
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	104,335.1	A15	104,335.1	변경없음
	A16	113,122.2	A16	113,122.2	변경없음
	A17	144,010.4	A17	144,010.4	변경없음
	A18	38,862.1	A18	38,862.1	변경없음
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	123,669.8	A21	123,669.8	변경없음
	A22	110,639.8	A22	110,639.8	변경없음
	A23	58,344.7	A23	58,344.7	변경없음
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	변경없음
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	변경없음
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	A6, A7 가구면적 변경	특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경
	A11, A12 가구면적 변경	특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획 : 변경

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	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	A7-①	A7	목동 912 일대	73,001.9	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
변경	A11-①	A11	목동 925	107,093.0	특별계획구역7	7단지
신설	A11-②	A11	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
변경	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
신설	A12-②	A12	목동 926-2	13,895.1	특별계획구역7	7단지
폐지	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	목동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	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	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	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 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	"	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	"	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
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	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	A6-①, A7-① 획지 면적 변경	특별계획구역5 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	- A11-①, A12-① 획지 면적 변경 - A11-②, A12-② 신설	특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경 및 분할

구분	변경내용	변경사유
	• A13-① 폐지	• 특별계획구역7 세부개발계획 수립에 따른 획지 폐지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (120.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

※ 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

○ 변경

구분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	7단지
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (120.06.11)

구분		계획내용	비 고
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

※ 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4, 8, 9, 10, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
기타지역	준공업지역 (목적 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 ×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

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

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

○ 변경

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
기타지역	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 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
 - 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7~1.0× α 건축물+0.7× α 현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+(1.0~1.2)× α 건축물)이내] 적용

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 기정

구분	적용지역		계획기준	비고
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4, 6, 8, 9, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구분	적용지역		계획기준	비고
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	I	이대목동병원 목동동로 연결부 오목로변	확지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연결가로
	II	목동중앙로(4단지외), 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길,	확지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		목동중앙로(4단지)	확지선으로부터 8m		
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	확지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로	-	확지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연결가로
	III	목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	확지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	IV	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	확지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	VI	목동동로8길	확지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
	VII	목동로3길변	확지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	V	국회대로, 목동로	확지선으로부터 10m	확지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	확지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 1~3 내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지) 내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

○ 변경

구분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
건축한계선	I	이대목동병원 목동동로 연결부 오목로변	확지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연결가로
	II	목동중앙로(4단지외), 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로8길, 목동서로10길, 목동서로12길,	확지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		목동중앙로(4단지)	확지선으로부터 8m		
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	확지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신월로	-	확지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연결가로
	III	목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	확지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
	IV	목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	확지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
	VI	목동동로8길	확지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
	VII	목동로3길변	확지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	VIII	목동동로변	확지선으로부터 10~12m	-	5단지
	V	국회대로, 목동로	확지선으로부터 10m	확지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	확지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 1~3 내 개방형녹지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 기타지역(목동 900번지) 내 공개공지 설치구간은 계획지침 및 결정도에 따름

※ 특별계획구역은 세부개발계획 결정에 따름

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

3) 대지 안의 공지 계획 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동6단지
변경	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	증) 4,437.4	229,578.9	목동7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	-	88,842.3	목동8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동14단지

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유	비 고
변경	특별계획구역7	구역면적 변경 - 225,141.5㎡ → 229,578.9㎡ (증) 4,437.4㎡	특별계획구역7 계획지침에 따라 세부개발계획 수립 시 토지이용의 효율 및 통합적관리를 위해 목동역에 인접한 도시계획시설 부지(목동926-5번지 일대) 구역 내 편입	-

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~4, 6, 8~14단지 : 변경없음

■ 특별계획구역5 - 목동5단지 : 변경

구분	계획지침						비고
	기정			변경			
위치	· 양천구 목동 912일대			좌동			-
특별계획구역 면적	· 204,003.2㎡			좌동			-
획지면적	· 169,653.9㎡ (83.2%)	획지1	93,969.3㎡ (46.1%)	· 168,327.2㎡ (82.5%)	획지1	95,325.3㎡ (46.7%)	공동주택 및 부대복리 시설
		획지2	75,684.6㎡ (37.1%)		획지2	73,001.9㎡ (35.8%)	
기반시설 면적	· 34,349.3㎡ (16.8%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	· 35,676.0㎡ (17.5%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	-
		녹지	10,478.0㎡ (5.1%)		공원	3,445.4㎡ (1.7%)	
					녹지	8,345.3㎡ (4.1%)	
		도로	10,475.9㎡ (5.1%)		도로	10,489.9㎡ (5.1%)	
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			· 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원) · 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			-
기반시설 설치	· 도로신설 : 폭원 18m · 도로 폭원확장 - 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동동로18길 : 18m(구역내 1.5m 확폭) · 공공공지 신설, 녹지(폭원20m) 일부 변경			· 도로신설 : 폭원 18m · 도로 폭원확장 - 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동동로18길 : 20.5m(구역내 1.5m 확폭) · 공공공지 신설, 녹지(폭원16m) 일부 변경			-

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
건축물 의 용도 · 밀도	불허용 도 A		· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	용도	지정용 도 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	좌동	[전층] 공동주택 부대복리시 설
	건폐율		· 50% 이하	좌동	-
	용적률		· 기준/허용/상한용적률 : 210%/230%/250% 이하	· 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/250%/300% 이하	-
	높이		· 최고높이 : 35층 이하 ※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하	· 최고높이 : 49층 이하 ※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하	-
배치	저층부 건축지정선		· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m	
	건축 한계선		· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동동로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동동로변(3층이상 공동주택) : 획지선으로부터 10~12m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m	공동주택 부지

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치	부대 복리시설 건축한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	고층부 벽면 한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	-
대지내 공지	전면공지	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m · 목동동로변 : 건축지정선 후퇴부 4m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 건축한계선 후퇴부 6m	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m · 목동동로변 : 건축지정선 후퇴부 6~8m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m	공동주택 부지
	공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	· 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 비상주차 를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 급급적 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 비상주차 확보	좌동	-

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
교통처리	단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 - 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	- 목동동로변 - 국회대로변 - 단지 내 공공보행통로변 - 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	- 목동동로변 - 국회대로변 - 목동동로18길변 - 단지 내 공공보행통로변 - 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-
기타 사항	경관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
	주택의 규모	- 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변 특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거 정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거도로	- 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
	입체 보행육교	목동운동장과과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	좌동	-

- ※ 1) 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
- 2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보
- 3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역7 - 목동7단지 : 변경

구 분	계 획 지 침						비 고
	기정			변경			
위 치	· 양천구 목동 925 일대			· 좌동			-
특별계획구역 면적	· 225,141.5㎡			· 229,578.9㎡			증)4,437.4㎡
획지면적	· 170,530.5㎡ (75.7%)	획지1	134,633.9㎡ (59.8%)	· 161,194.9㎡ (70.2%)	획지1-1	107,093㎡ (46.6%)	공동주택 및 부대복리시설
		획지2	35,896.6㎡ (15.9%)		획지1-2	21,536.3㎡ (9.4%)	공동주택 및 부대복리시설
					획지2-1	18,670.5㎡ (8.1%)	공동주택 및 부대복리시설
					획지2-2	13,895.1㎡ (6.1%)	공동주택 및 부대복리시설
기반시설면적	· 54,611.1㎡ (24.3%)	문화시설	4,612.9㎡ (2.1%)	· 68,384.0㎡ (29.8%)	공공공지	10,983.5㎡ (4.8%)	-
		공공공지	12,597.1㎡ (5.6%)		공공청사	12,516.5㎡ (5.5%)	-
		소공원1	4,436.7㎡ (2.0%)		문화공원	8,334.1㎡ (3.6%)	-
		소공원2	6,116.0㎡ (2.7%)		어린이 공원	1,894.2㎡ (0.8%)	-
		녹지	557.2㎡ (0.2%)		연결녹지	3,953.2㎡ (1.7%)	-
					공동구	6,707.3㎡ (2.9%)	-
						도로	23,995.2㎡ (10.5%)
도로	26,291.2㎡ (11.7%)						
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			· 제3종일반주거지역(획지 1-1, 1-2, 2-2) · 준주거지역(획지 2-1) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			-
기반시설 설치	· 도로(하부 하수도) : 기존 단지 내 도로로 활용 → 도시계획시설 도로(중로)로 변경 · 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m (구역내 획지1 북측에서부터 3m 확폭) ※ 세부개발계획(정비계획) 수립 시 목동역 지하철 출입구 인접 도시계획시설(녹지-하수도-공원)부지를 구역에 편입을 검토하고 토지이용의 효율 및 시민 편의를 위해 지상부 통합적 관리 방안(공원시설과의 통합, 하수도 중 복결정 등) 마련 필요			· 좌동			-
	· 공공공지 및 소공원 2개소 신설 · 문화시설 신설			· 문화공원 및 어린이공원 신설 · 연결녹지 신설 · 공공공지 신설			

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
			• 공공청사 신설 • 입체보행교(보행자 전용도로) 신설 : 폭원 5m - 입체보행교 신설에 따른 대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정	
건축물의 용도·밀도	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	• 좌동
		지정 용도 a	• [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장 의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	• 좌동
	건폐율	• 50% 이하	제3종일반 주거지역	• 50% 이하
			준주거 지역	• 60% 이하
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	제3종일반 주거지역	• 기준/허용/상한/법정상한용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하
			준주거 지역	• 기준/허용/상한/법정상한용적률 : 210%이하/230%이하/400%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	• 좌동	
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)	• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	• 좌동	획지
	건축 한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m	• 좌동	획지

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
		오목로, 신설도로, 획지1의 서측경계부, 획지2의 소공원변 : 획지선으로부터 6m	- 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 : 획지선으로부터 6m - 공동구 서측변 : 획지선으로부터 10m	
		목동로변 : 획지선으로부터 6m	삭제	문화시설부지
	부대복리 시설 건축 한계선	국회대로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지
	고층부 벽면 한계선	국회대로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	획지
대지내 공지	전면공지	- 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m - 오목로, 신설 도로 건축한계선 후퇴부, 획지1의 서측경계부, 획지2의 소공원변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m - 목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	- 공동구 서측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 10m - 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m - 오목로, 신설도로, 획지2-2 동측변 건축한계선 후퇴부 : 획지선으로부터 6m - 목동서로변 건축지정선 후퇴부 : 획지선으로부터 4m	획지
		목동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	삭제	문화시설부지
	공공보행 통로	- 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	- 단지내 공공보행통로 : 획지1-1 내부 폭 15m, 획지 2-1 내부 폭 10m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동상등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고 시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
	공개공지	-	획지 2-1 내 침상형공지 계획	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
	침상형 공지		· 공공청사 내 공개공지 계획	
교통처리	차량출입 불허구간	· 국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	· 좌동	차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 비상주차 를 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 위 한 별도의 동선 및 비상주차 확보	· 좌동	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행 동선 설치(권장)	· 좌동	-
배치구 간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	· 목동서로변 · 오목로, 신설 도로, 국회대로변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	· 목동서로변, 국회대로변 · 획지1~1 내 공공보행통로변, 공동구변 · 획지2~1 내 오목로변, 문화공원변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
기타 사항	경 관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안" 을 수립	좌동	-
	-	-	국회대로 변 특화주동을 배치하여 전면성을 확보하고 목동 4단지와 연계하여 20~25층 수준의 적정 높이계획 수립	
기타사 항	주택의 규모	- 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 형태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거 도로	자전거전용도로 : 목동서로, 국회대로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
		자전거전용도로 : 오목로, 신설 도로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	자전거 · 보행자 겸용도로 : 오목로, 신설도로	
	복합개발	- 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함 (용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) · 가로환경 개선을 위한 목동역 지하철 출입구를 대지 내 개설 ※ 목동역지하철출입구 연결 등은 획지 2-1 내 저층부 상업시설과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 사업시행계획 수립시 시설관리청과 협의하여 계획	좌동	-

※ 1) 층수 및 상한용적률은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경 정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

2) 기타 세부사항은 본 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

II. 특별계획구역5 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	⑤	특별계획구역5	서울시 양천구 목동 912일대	204,003.2	-	204,003.2	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	감) 7,071.1	12,444.4	6.1	-
제3종일반주거지역	184,487.7	증) 7,071.1	191,558.8	93.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 912	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,467.3	· 목동5단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 912-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,963.8	· 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 913-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,815.8	· 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 913-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,758.8	· 목동5단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	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)	일부구간 도로 확폭
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	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	도로 신설
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 폐지

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-152	대로 3-152	· 폭원변경 - 25m → 28m (5단지 연결부 3m 확폭)	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭
-	중로 2-A	· 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	· 도로 폐지	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2-A 신설

중로 2-280	중로 1-280	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭
-------------	-------------	----------------------------------	--

2) 공간시설 : 변경

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	"	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	"	"
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	"

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 3,963.8㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 3,815.8㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	· 소공원 신설 - 증) 3,445.4㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	⑥	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	"	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	· 면적 감소 - 감) 3,390.6㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경

③ 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	· 공공공지 신설 - 증) 13,395.4㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

- 이 하 여 백 -

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
획지1	A6-①	양천구 목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5, 공동주택 및 부대복리시설
획지2	A7-①	양천구 목동 912 일대	73,001.9	

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시설소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] 공동주택 부대 복리시설

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌동	-

2) 용적률 계획

구분		특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하	좌동	획지1, 2
	허용	230% 이하	좌동	
	상한	250% 이하	좌동	
	법적상한	300% 이하	좌동	

3) 높이계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
높이 (층수)	· 최고높이 : 49층 이하	좌동	획지1, 2
	· 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	
	· 중저층배치구간 (목동동로변 폭 40m) - 15층 이하	좌동	

4) 건축선 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
저층부 건축지정선		좌동	-
건축 한계선	공공주택 부지	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동동로변(3층이상 공공주택) : 획지선으로부터 10~12m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선 으로부터 6m	
	부대복리시설	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	
	고층부 벽면한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
전면 공지	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m · 목동동로변 : 건축지정선 후퇴부 6~8m · 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부 6m	좌동	공동주택 부지
공공 보행 통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	좌동	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	· 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
단지 내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 - 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

3) 배치구간 설정에 관한 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	- 목동동로변 - 국회대로변 - 목동동로18길변 - 단지 내 공공보행통로변 - 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

4) 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
경관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관 특화방안" 을 수립	커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관 특화방안" 을 수립	-
주택의 규모	- 세부개발계획 수립 시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 형태(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 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 형태(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 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	-

구분	특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비고
자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
입체 보행육교	· 목동운동장과 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	좌동	

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동5단지아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동5단지아파트 재건축사업 정비구역	서울시 양천구 목동 913번지 일대	-	증) 204,003.2	204,003.2	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 - 추정비례율 : 103.10% ⇒ (7,140,920,912천원 - 2,665,964,877천원) ÷ 4,340,490,000천원 × 100% ≒ 103.10%																										
종전 토지 및 건축물 총 추산액	- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크, 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2023년 12월 ~ 2024년 12월) 실거래가 평균 등을 종합 참작하고, 공동주택공시가격 타입별 평균가를 기준으로 개략적으로 추정하여 산정하였음. - 아파트외(근린생활시설 등)는 목동5단지 아파트 내 상가 등의 거래사례를 조사한 후 층별·위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였음. - 공동주택 소유자 = 42,530.4억원 - 상가 등 소유자 = 874.5억원																										
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추산액</th><th>추정 권리가액</th><th>추정 분담금</th></tr><tr><td>전용 59㎡</td><td>1,361,400 천원</td><td rowspan="10">개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(103.10%)</td><td rowspan="10">권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 84㎡</td><td>1,714,600 천원</td></tr><tr><td>전용 99㎡</td><td>1,941,400 천원</td></tr><tr><td>전용 124㎡</td><td>2,301,900 천원</td></tr><tr><td>전용 135㎡</td><td>2,444,000 천원</td></tr><tr><td>전용 151㎡</td><td>2,674,700 천원</td></tr><tr><td>전용 165㎡</td><td>2,814,800 천원</td></tr><tr><td>전용 185㎡</td><td>3,010,500 천원</td></tr><tr><td>전용 197㎡</td><td>3,117,300 천원</td></tr><tr><td>신축상가(지하1,지상1)</td><td>84,932,200천원</td></tr></table>	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금	전용 59㎡	1,361,400 천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(103.10%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84㎡	1,714,600 천원	전용 99㎡	1,941,400 천원	전용 124㎡	2,301,900 천원	전용 135㎡	2,444,000 천원	전용 151㎡	2,674,700 천원	전용 165㎡	2,814,800 천원	전용 185㎡	3,010,500 천원	전용 197㎡	3,117,300 천원	신축상가(지하1,지상1)	84,932,200천원
권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금																								
전용 59㎡	1,361,400 천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(103.10%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																								
전용 84㎡	1,714,600 천원																										
전용 99㎡	1,941,400 천원																										
전용 124㎡	2,301,900 천원																										
전용 135㎡	2,444,000 천원																										
전용 151㎡	2,674,700 천원																										
전용 165㎡	2,814,800 천원																										
전용 185㎡	3,010,500 천원																										
전용 197㎡	3,117,300 천원																										
신축상가(지하1,지상1)	84,932,200천원																										

- ※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정에 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨
- ※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 4,340,490,000천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적		세대수	시세 하한가 (2024년 12월)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급타입 (py)	전용 (㎡)		한국부동산원		
아파트	25	65.08	480	1,820,000	1,820,000	873,600,000
	29B	81.64	27	1,950,000	1,950,000	52,650,000
	30A	83.47	18	1,950,000	1,950,000	35,100,000
	33B	93.18	18	2,260,000	2,260,000	40,680,000
	33E	93.24	27	2,260,000	2,260,000	61,020,000
	34F	95.01	108	2,260,000	2,260,000	244,080,000
	34A	95.21	72	2,260,000	2,260,000	162,720,000
	34C	95.22	72	2,260,000	2,260,000	162,720,000
	34D	95.27	108	2,260,000	2,260,000	244,080,000
	35H	95.06	193	2,260,000	2,260,000	436,180,000
	36G	95.28	191	2,260,000	2,260,000	431,660,000
	42B	120.43	15	2,600,000	2,600,000	39,000,000
	43A	122.46	60	2,600,000	2,600,000	156,000,000
	43C	115.47	120	2,600,000	2,600,000	312,000,000
	44D	115.47	72	2,600,000	2,600,000	187,200,000
	49B	141.10	15	3,050,000	3,050,000	45,750,000
	53C	142.51	96	3,050,000	3,050,000	292,800,000
	54D	143.36	96	3,050,000	3,050,000	292,800,000
	53A	152.85	60	3,050,000	3,050,000	183,000,000
	합계		1,848	-	-	4,253,040,000
아파트외	동명칭		호수	해당 층	종전자산총액	
	상가동, 복리시설, 관리동		73	1~3층	87,450,000	
	합계		-	-	87,450,000	
종전자산 총계			-	-	4,340,490,000	

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임

※ 청산세대를 감안하여 추산하였으며, 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음

■ 총 수입 산출 : 7,140,920,912천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택	조합원분양	100	86.00	52,330	1,361,400	136,140,000	-
		469	115.90	48,910	1,714,600	804,147,400	-
		424	133.90	47,930	1,941,400	823,153,600	-
		397	160.40	47,440	2,301,900	913,854,300	-
		229	173.90	46,460	2,444,000	559,676,000	-
		94	194.40	45,480	2,674,700	251,421,800	-
		44	211.40	44,020	2,814,800	123,851,200	-
		47	233.90	42,550	3,010,500	141,493,500	-
		44	247.90	41,570	3,117,300	137,161,200	-
		총 1,848	-	-	-	3,890,899,000	-
	일반분양	396	86.00	58,145	1,512,650	599,009,400	-
		1,137	115.90	54,341	1,905,160	2,166,166,920	-
		87	133.90	53,255	2,157,130	187,670,310	-
		총 1,620	-	-	-	2,952,846,630	-
	국민주택 규모주택	368	86.00	-	143,290	52,730,700	-
		90	115.90	-	196,129	17,651,600	-
		총 458	-	-	-	70,382,300	-
	기부채납임대	4	82.12	-	-	-	-
		총 4	-	-	-	-	-
	소계	3,930	-	-	-	6,914,127,930	-
근린생활시설 등		-	10,838.00 (연면적)	-	-	229,688,100	-
총 수입				-	-	7,143,816,030	-

※ 상가 종후아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 기준세대 55,000원/3.3㎡로 추정하였으며, 인근 유사 신축아파트의 주택형별 격차율 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음

※ 조합원분양가의 경우 주택형별 일반분양가의 90%로 추산하였음

※ 상가 소형주택 매각수입은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)에 근거하여 추정하였으며, 근린생활시설의 분양수입은 설계도서 등을 기준으로 위치별, 층별 격차 등을 고려하되, 인근지역, 유사 상가의 시세 등을 종합적으로 감안하여 추산하였음

※ 근린생활시설 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정하였음

■ 총 지출(사업비) 산출 : 2,665,964,877천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	2,083,555,000	건축 및 부대시설공사비(8,000천원/3.3㎡) 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세
	196,876,758	
보상비		매도청구 및 현금청산대상자 추정
관리비	3,774,120	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
설계비	16,382,654	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	43,048,665	건축, 전기, 소방 등
수수료등 기타사업비	150,075,813	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정총량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등
각종부(분)담금	31,317,267	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
법인세 등	5,100,000	추정법인세 및 세무조정료 등
예비비	91,217,270	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
항목별 사업비계	2,621,347,547	-
대여금이자	44,617,330	연 5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	2,665,964,877	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	종전자산 추정액	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
65.08	1,820,000	103.10%	1,876,420	59	1,361,400	-515,020	환급
				84	1,714,600	-161,820	환급
				99	1,941,400	64,980	추가분담
				124	2,301,900	425,480	추가분담
				135	2,444,000	567,580	추가분담
				151	2,674,700	798,280	추가분담
				165	2,814,800	938,380	추가분담
				185	3,010,500	1,134,080	추가분담
				197	3,117,300	1,240,880	추가분담
81.64, 83.47	1,950,000	103.10%	2,010,450	59	1,361,400	-649,050	환급
				84	1,714,600	-295,850	환급
				99	1,941,400	-69,050	환급
				124	2,301,900	291,450	추가분담
				135	2,444,000	433,550	추가분담
				151	2,674,700	664,250	추가분담
				165	2,814,800	804,350	추가분담
				185	3,010,500	1,000,050	추가분담
				197	3,117,300	1,106,850	추가분담
93.18, 93.24, 95.01, 95.21, 95.22, 95.27, 95.06, 95.28	2,260,000	103.10%	2,330,060	59	1,361,400	-968,660	환급
				84	1,714,600	-615,460	환급
				99	1,941,400	-388,660	환급
				124	2,301,900	-28,160	환급
				135	2,444,000	113,940	추가분담
				151	2,674,700	344,640	추가분담
				165	2,814,800	484,740	추가분담
				185	3,010,500	680,440	추가분담
				197	3,117,300	787,240	추가분담
120.43, 122.46, 115.47	2,600,000	103.10%	2,680,600	59	1,361,400	-1,319,200	환급
				84	1,714,600	-966,000	환급
				99	1,941,400	-739,200	환급
				124	2,301,900	-378,700	환급
				135	2,444,000	-236,600	환급
				151	2,674,700	-5,900	환급
				165	2,814,800	134,200	추가분담
				185	3,010,500	329,900	추가분담
				197	3,117,300	436,700	추가분담

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
141.10, 142.51, 143.36, 152.85	3,050,000	103.10%	3,144,550	59	1,361,400	-1,783,150	환급
				84	1,714,600	-1,429,950	환급
				99	1,941,400	-1,203,150	환급
				124	2,301,900	-842,650	환급
				135	2,444,000	-700,550	환급
				151	2,674,700	-469,850	환급
				165	2,814,800	-329,750	환급
				185	3,010,500	-134,050	환급
				197	3,117,300	-27,250	환급
아파트 외							
A동 1층	1,158,550	103.10%	1,194,465	1층	1,287,300	92,835	추가분담
A동 2층	7,536,000	103.10%	7,769,616	2층	9,148,800	1,379,184	추가분담
A동 3층	738,750	103.10%	761,651	2층	903,800	142,149	추가분담
B동 1층	601,950	103.10%	620,610	1층	586,500	-34,110	환급
B동 2층	978,570	103.10%	1,008,906	2층	928,800	-80,106	환급
C동 1층	790,400	103.10%	814,902	1층	782,000	-32,902	환급
C동 2층	1,440,400	103.10%	1,485,052	2층	1,545,500	60,448	추가분담
가동 (유치원)	8,821,000	103.10%	9,094,451	1층	10,951,600	1,857,149	추가분담
나동 (복지시설)	1,078,250	103.10%	1,111,676	1층	425,500	-686,176	환급

※ 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		204,003.2	100.0	-
획지	소계	168,327.2	82.5	-
	획지1	95,325.3	46.7	공동주택 용지
	획지2	73,001.9	35.8	
정비기반 시설 등	소계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공원	3,445.4	1.7	소공원
	녹지	8,345.3	4.1	경관녹지
	도로	10,489.9	5.1	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
	제1종일반주거지역	19,515.5	감) 7,071.1	12,444.4	6.1	-
	제3종일반주거지역	184,487.7	증) 7,071.1	191,558.8	93.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 912	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	3,467.3	· 목동5단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 912-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,963.8	· 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 913-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,815.8	· 목동5단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 913-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,758.8	· 목동5단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	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)	일부구간 도로 확폭
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	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	도로 신설
폐지	중로	2	279	15	집산도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로 폐지

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-152	대로 3-152	· 폭원변경 - 25m → 28m (5단지 연접부 3m 확폭)	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭
-	중로 2-A	· 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	· 도로 폐지	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2-A 신설
중로 2-280	중로 1-280	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위한 도로확폭

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	"	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	"	"
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	"

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 3,963.8㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	제7어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 3,815.8㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	· 소공원 신설 - 증) 3,445.4㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감)3,390.6	8,345.3	"	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	· 면적 감소 - 감) 3,390.6㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경

③ 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증)13,395.4	13,395.4	-	-

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	· 공공공지 신설 - 증) 13,395.4㎡	· 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 공공공지 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	복리 시설	근린생활시설 등	목동로 350	-	증) 8,030.0	8,030.0	-
		관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 204.00㎡
	부대 시설	경비실		-	증) 200.0	200.0	-
		키즈맘센터		-	증) 800.0	800.0	-
	주민 공동 시설	주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 14,950.0	14,950.0	-
		어린이놀이터		-	증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,251.00㎡
		어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00㎡
	공공 개방 시설	경로당		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00㎡
		작은도서관, 북카페		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 491.00㎡
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00㎡
		기타 공공개방시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-
				-	증) 1,400.0	1,400.0	-

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

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동5단지 아파트 재건축정비구역	204,003.2	서울시 양천구 목동 912일대	41	-	-	41	-	-

사. 건축물에 관한 계획

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)	95,325.3	목동 913번지 외 5필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300이하 (299.98)	180m 이하 (49층 이하)	-
			획지2 (A7-①)	73,001.9						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 3,930세대 (공공주택 462세대) · 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립(68.8%)							
			구분	총 세대수	일반분양	공공주택			비율(%)	
						계	국민주택규모	기부채납		
			계	3,930	3,468	462	458	4	100.0	
			60㎡이하	868	496	372	368	4	22.1	
			60~85㎡이하	1,696	1,606	90	90	-	43.2	
85㎡초과	1,366	1,366	-	-	-	34.7				
심의완화 사항			· 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설) · 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한 용적률 300% 이하(완화용적률 : 50%)							
건축물의 건축선에 관한 계획	건축지정선	· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6m~8m								
	건축한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 10m~12m · 목동동로18길, 신설도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m								
	부대복리시설 건축한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m								
	고층부 벽면한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m								
기타사항	공공보행통로	· 폭원 : 25m, 15m ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)							
	전면공지		·국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m ·목동동로변 건축지정선 후퇴부 6~8m ·목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부 6m							
	배치구간		·저층 배치구간 : 목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m - 아파트 : 7층 이하, 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 ·중저층 배치구간 : 목동동로변 폭 40m - 15층 이하 ·커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동동로변, 국회대로변, 공공보행통로변, 목동동로18길변							
	차량출입 불허구간		·국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 ·차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용							
	입체 보행육교		·목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도							

■ 용적률 계획

구분	산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	정비기반시설 등 면적				신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지
			소계	토지		현금·건축물 (환산부지)		
				기반시설	건축물 대지지분			
	204,003.2㎡	168,327.2㎡	36,001.5㎡	35,676.0㎡	112.9㎡	212.6㎡	9,810.4㎡	14,853.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 = 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 면적 = 36,001.5㎡ - 9,810.4㎡ - 14,853.0㎡ = 11,338.1㎡ (구역대비 5.6%)							
공공시설 등 부지(토지)면적	· 기반시설 토지 : 35,676.0㎡ = 공공공지 13,395.4㎡ + 도로 10,489.9㎡ + 공원 3,445.4㎡ + 녹지 8,345.3㎡ · 건축물 대지지분 : 112.9㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 112.9㎡ = 획지면적 × (임대주택 연면적 ÷ 전체 연면적) = 168,327.2㎡ × (577.46㎡ ÷ 860,973.3㎡)							
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	· 건축물 환산부지 : 212.6㎡ (임대주택 62.9㎡, 보행육교&엘리베이터 149.7㎡) ① 공공임대주택 : {(설치비용 × 연면적) ÷ (공시지가 × 부지가액 가중치)} = 62.9㎡ - 지상층 연면적 : 344.00㎡							

구분		산정내용
용적률		$(\text{전용} 59\text{m}^2) = (2,098,485\text{원} \times 344.00\text{m}^2) \div 14,935,430\text{원}/\text{m}^2 = 48.3\text{m}^2$ - 지하층 연면적 : 233.46m^2 $(930,909\text{원} \times 233.46\text{m}^2) \div 14,935,430\text{원}/\text{m}^2 = 14.6\text{m}^2$ ② 보행육교 : $(\text{설치비용} \times \text{건축연면적}) \div \text{공시지가} \times \text{부지가액 가중치} = 131.4\text{m}^2$ $= (5,844,545\text{원}/\text{m}^2 \times 335.8\text{m}^2) \div (14,935,430\text{원}/\text{m}^2) = 131.4\text{m}^2$ ③ 엘리베이터 : $(\text{설치비용} \times \text{설치대수}) \div \text{공시지가} \times \text{부지가액 가중치} = 18.3\text{m}^2$ $= (136,363,636\text{원}/\text{m}^2 \times 2\text{대}) \div (14,935,430\text{원}/\text{m}^2) = 18.3\text{m}^2$
		주1) 2025년 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 중 구분 면적별 전층 평균가 : (전용 59m ²) 50m ² 초과 ~ 60m ² 이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 2025년 「주택법」 분양가상한제(지하) : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액 : 2025년 평균 공시지가 7,467,715원/m ² 주4) 한강전망보행대교조성 사업비 : 6,429,000원의 부가세 10% 제외 금액 주5) 인근 엘리베이터 조성 사례 : 150,000,000원의 부가세 10% 제외 금액
	기준	· 210%
	허용	· 230% (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 돌봄시설5%)
	상한	· 상한용적률 = 기준or허용용적률 $\times [(1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + \{(1.0 \times \beta \text{건축물(공공임대주택)} + (0.7 \times \beta \text{건축물(입체보행육교\&엘리베이터)}))\}]$ $= 230.00\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.0661) + \{(1.0 \times 0.0004) + (0.7 \times 0.0009)\} = 250.00\%$ ⇒ 정비계획 용적률 250.00% 이하 ※ α 토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공면적 $\div$ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = $11,125.5\text{m}^2 \div 168,214.3\text{m}^2 = 0.0661$ ※ β 건축물(공공임대주택) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) $\div$ 공공시설 제공 후 부지면적 = $62.9\text{m}^2 \div 168,214.3\text{m}^2 = 0.0004$ ※ β 건축물(입체보행육교\&엘리베이터) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) $\div$ 공공시설 제공 후 부지면적 = $149.7\text{m}^2 \div 168,214.3\text{m}^2 = 0.0009$ ※ 가중치 : 공공시설 제공부지 (허용)용적률 / 사업부지(허용용적률) = $230\% / 230\% = 1.0$
	법적상한	· 299.98%

■ 허용·용·적률 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% × (16,115.4㎡ ÷ 168,327.2㎡) × a = 20.11% ※ a=1 적용		
열린단지		· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간,열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	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% × (2,503.0㎡ ÷ 10,450.0㎡) × a = 5.03% ※ a=0.1 적용		
합 계		최대 20%p 이내		20%p적용

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	· 질성토의 균형 고려, 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	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난방지	수재해	· 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획 구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	· 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	· 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

구 분	계 획 내 용	비 고
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	-

자. 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
	- ㉠ ㉡ ㉢	· 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 : 5,302대 · 주차수요대수 : 4,968대 (2031년, 원단위법, 평일) · 계획주차대수 : 7,932대 - 법정주차대수 대비 149.6% 확보 - 주차수요대수 대비 159.7% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	· 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)

구 분	지 점	개 선 방 안
	범례참조	· 업지 주변 보행등선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 협형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	· 목동동로 사업지구간 양방향 자전거도로 설치(B=2.0~2.2m)
	범례참조	· 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기타	범례참조	· 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	· 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

차. 환경성 검토결과

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	-	
	자연환경 자산	자연환경보호	×	· 대상지 주변 보호지역 없음	-	
생 태 환경 분야	토지 환경	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
	물 환경	물순환 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	· 계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	· 생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	· 공사시 토사유출 · 운영시 오수 발생	· 침사지 및 가배수로 설치 · 기존 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람	바람길 확보	○	· 건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영 향은 미미	· 바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	· 토지 피복변화 없음	· 열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	· 해당사항 없음	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
기타	대기질·미세먼지	비산먼지발생 억제	○	· 대기질 현황조사 결과 기준 만족 · 공사시 비산먼지에 의한 영향	· 저감시설(방진망 등) 설치 · 공사장 살수계획 · 공사장 내 차량속도 제한
	온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스로 인한 온실가스 배출	· 수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	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
	경관	Skyline 보전	○	· 주변 시설물에 의해 일부 조망	· 주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 주변 휴식·여가공간	· 녹지 및 공개공지 조성으로 휴식·여가 공간 확보
	일조	법적기준 높이만족	○	· 지상49층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	· 일조영향을 반영한 층고 계획 수립
	보행친화공간	보행친화공간 확충	○	· 보행친화공간에 대한 영향변화 없음	· 보행 접근성의 변화가 없도록 계획
	전파장애	전파장애 저감	×	· 전파장애와 관련없음	-
사회경제환경 분야	인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	· 인구 증가 예상	· 계획시행으로 인한 주거인구 증가
	산업	산업을 고려한 계획	×	· 해당사항 없음	-

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	필요한 조치사항	계획
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

구 분	필요한 조치사항	계 획
	· 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종류 후 또는 방학 중 시행	· 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	· 공사차량 및 장비는 학교 우회통행	· 학교 우회통행 예정
인근지역 우범지대화	· 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	· 펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	· 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	· 별도 설치 불필요
	· 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지	· 통학로 주변 자재 방치 금지
	· 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전막(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 사료되거나 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 사료되거나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호구역 금지행위	· 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 · 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	· 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음 · 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마사술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

다. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	
범죄 예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	분명한 시야선 확보	· 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 · 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 · 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 · 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
	적합한 조명의 사용	· 어둠이 없는 적합한 조명설계
	고립지역 개선	· 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
	사각지대의 개선	· 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	대지의 복합적 사용증진	· 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	활동인자 증대	· 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	영역성 강화	· 특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
	정확한 표시로 정보제공	· 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 · 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계		· 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 매말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
범죄예방 프로그램화		· 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축 · 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

파. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동5단지 아파트 재건축 정비구역	A6	114,644.0	목동 913번지 일대	95,325.3	공동주택 및 부대복리시설
	A7	78,869.3	목동 912번지 일대	73,001.9	공동주택 및 부대복리시설

하. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동5단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 목동 912번지 일원	-	증) 204,003.2	204,003.2	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황	증감	계획	-
			1,848세대	증) 2,082세대	3,930세대	

거. 공공주택 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

■ 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	168,327.2	41	소계	4세대		344.00㎡
				4세대	59.90	86.00	344.00㎡

■ 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		· 250.00%				
법적상한용적률(건축계획)		· 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	· 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 250.00% = 49.98%				
	건립 용적률	· 49.98% × 0.5 = 24.99%				
	의무 연면적(지상층)	· 168,327.2㎡(대지면적) × 24.99% = 42,065.0㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.90㎡	86.00㎡	368	31,648.00㎡	
		84.90㎡	115.90㎡	90	10,431.00㎡	
		합 계		458	42,079.00㎡	> 42,065.0㎡

IV. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	· 공원계획은 복층 학교시설 및 6단지 공공청사와 연계성을 고려하여 배치 계획
배치계획		· 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
교통처리계획		· 차량 진 · 출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		· 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 50층 이하로 계획) · 가로경관상 위압감 및 차폐감을 완화할 수 있도록 배치계획 · 목동동로18길변 가로활성화를 위해 인접단지와의 건축배치 및 스카이라인 연계하여 조성 계획
통경축계획		· 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거 도로	· 목동동로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안

구분		신속통합기획 가이드라인
	학교가는 길	· 학교가는 길을 고려 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 위한 열린공간 계획

V. 2025년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(' 25.06.18.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	· 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	· 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
조건사항	· 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반 시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	· 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정 관련 내용을 정비계획에 명시하였음	반영
권고사항	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 과정에서, 대상지 일대 주요 결정점의 혼잡도를 고려한 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간 확보하여 보행환경에 지장이 없도록 검토	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 보행환경에 지장이 없도록 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간을 확보하도록 하겠음	추후 반영

VI. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3456)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 목동5단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1) 정비구역 결정도(신설)



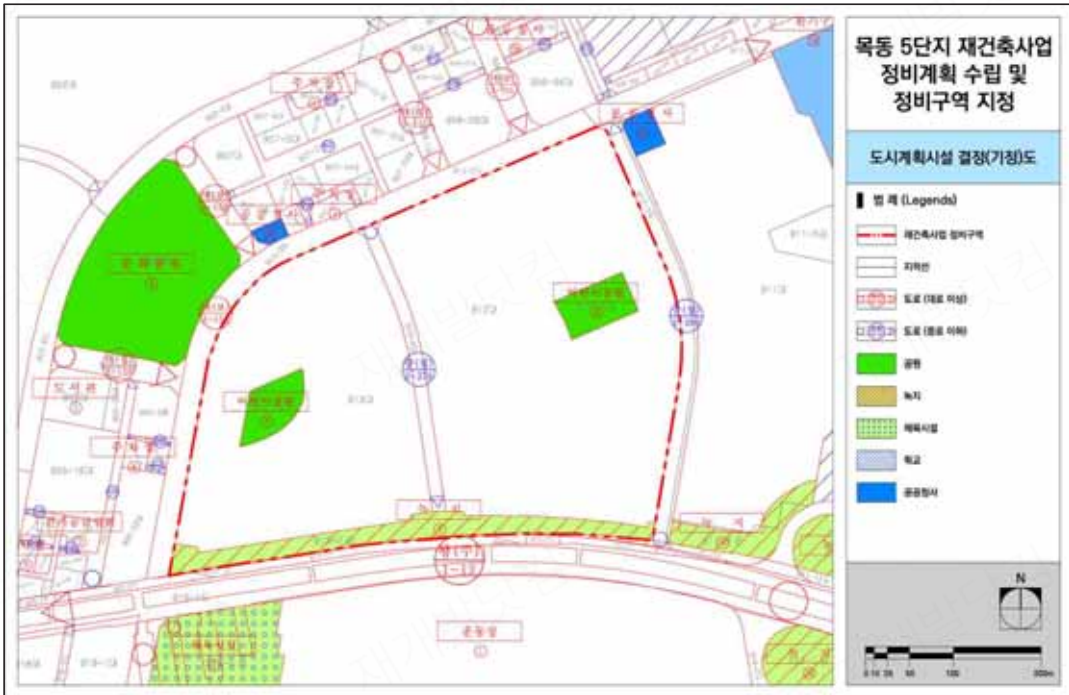
2) 용도지역 결정(기정)도



3) 용도지역 결정(변경)도



4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도



6) 정비계획 결정도(신설)



<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1) 특별계획구역5 세부지침도(기정)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

세부지침도(기정)
- 특별계획구역 5 -

지구단위계획구역계	학교	공공보행통로
특별계획구역	공공청사	차량출입불허구간
도시계획시설선	사회복지시설	저층 배치구간(17층)
획지선	운동장	중저층 배치구간(11~15층)
택지	체육시설	커뮤니티활성화용도 배치구간
계획도로	저층부 건축지정선	입체 보행육교
주차장	건축한계선	개방형녹지
공원	건축한계선 (무대백리사설)	공개공지
녹지	고층부 벽면한계선	
공공공지	전면공지	

불적/허용/부정/지정률도	최고높이(층 이하)
건폐율(%) 이하	기문/허용/부정/지정/입적상한율(%) 이하

2) 특별계획구역5 세부지침도(변경)



서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획		세부지침도(변경) - 특별계획구역 5 -	
지구단위계획구역계 특별계획구역 도시계획시설선 획지선 택지 계획도로 주차장 공원 녹지 공공공지	학교 공공청사 사회복지시설 운동장 체육시설 저층부 건축지장선 건축한계선 건축한계선 (부대계획시설) 고층부 벽면한계선 전면공지	공공보행통로 차량출입불허구간 저층 배치구간(7층) 중저층 배치구간(15층) 커뮤니티활성화용도 배치구간 입체 보행육로 개방형녹지 공개공지	불허/허용/제한/지정용도 간제율(%) 이하 최고높이(층 이하) 기문/허용/제한/입적상한용적률 (% 이하)