

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-1509호

목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 양천구 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조에 따라 서울특별시 양천구 공고 제2024-1491호(2024.8.16.)로 공람·공고한 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따른 2025년 제9차 도시계획위원회 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
2. 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 서울특별시 양천구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 8월 7일
서울특별시 양천구청장

- I. 공람기간 : 2025. 8. 7. ~ 2025. 9. 8.(30일 이상)
- II. 공람장소 : 양천구청 도시계획과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)
(☎ 02-2620-3514)
- III. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
- IV. 공람내용 : 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)

V. 정비구역 지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업

나. 정비사업의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 양천구 목2동 232번지 일대	-	증) 22,315.0	22,315.0	-

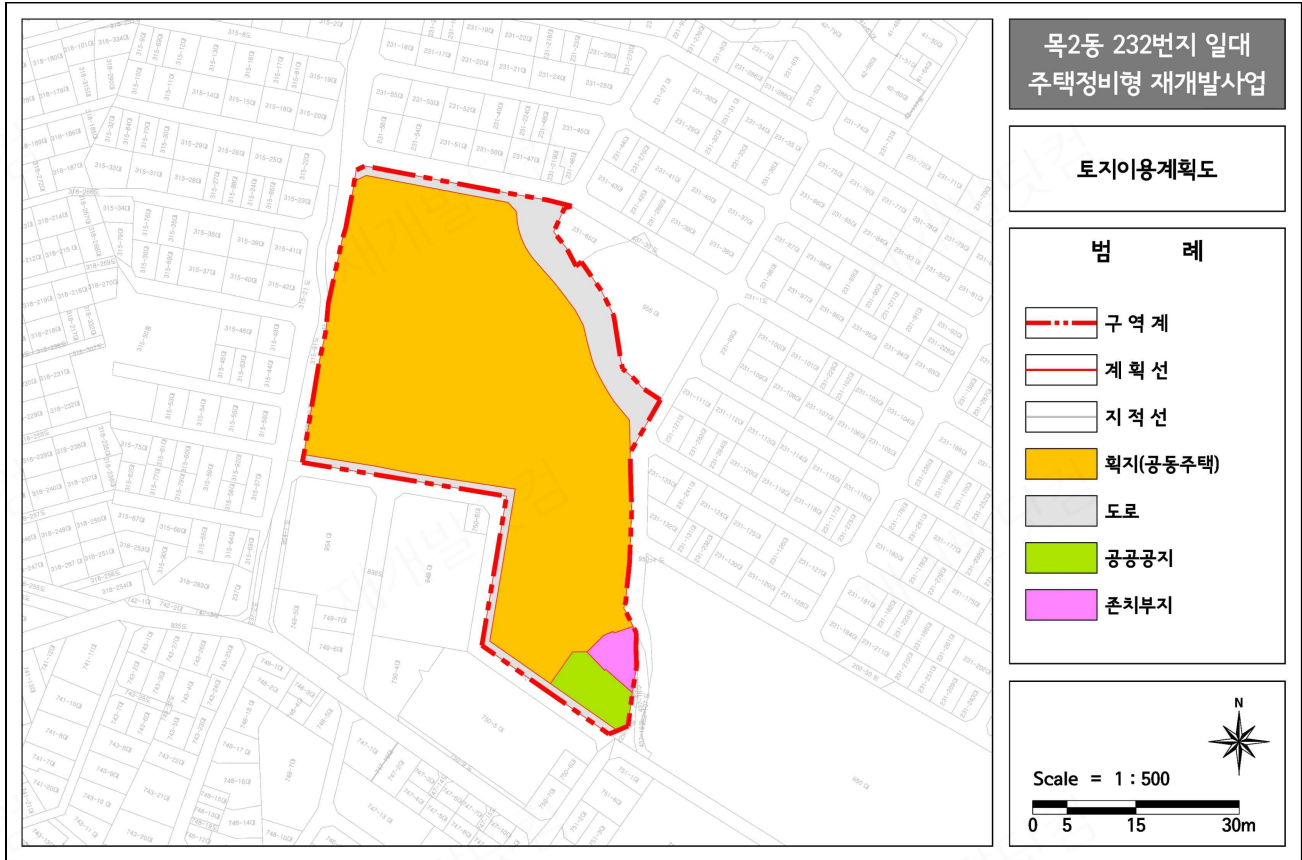
다. 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을
위해 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정

VI. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		22,315.0	100.0	-
정비 기반시설	소계	3,420.9	15.3	-
	도로	2,744.0	12.3	-
	공공공지	676.9	3.0	1개소
획지	소계	18,520.1	83.0	-
	공동주택용지	18,520.1	83.0	공동주택 및 부대복리시설
준치시설	소계	374.0	1.7	
	종교시설	374.0	1.7	

< 토지이용계획(안) >



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	22,315.0	-	22,315.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	22,315.0	감) 19,197.0	3,118.0	14.0	
제2종일반주거지역	-	증) 19,197.0	19,197.0	86.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	양천구 목2동 232번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	19,197.0	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	3	4	4~6	국지 도로	일반 도로	226	836도	836도	-	-	-
변경	소로	3	4	8~10	국지 도로	일반 도로	226	836도	836도	-	-	확폭
기정	소로	3	15	6~7	국지 도로	일반 도로	62	231-68대	232-33대	-	-	-
변경	중로	3	15	10~15	국지 도로	일반 도로	112	소로3-12	소로2-2	-	-	확폭 및 종점 변경
신설	소로	2	2	10~12	국지 도로	일반 도로	94	231-46대	231-56대	-	-	-
폐지	소로	3	1	4~8.8	국지 도로	일반 도로	25	235-1도	235-1도	-	-	-
폐지	소로	3	2	4~4.6	국지 도로	일반 도로	456	231-1도	231-1도	-	-	-
폐지	소로	3	3	4~6	국지 도로	일반 도로	93	231-1도	231-1도	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-4	소로3-4	도로 폭원 확폭 (B:4~6m → 8~10m)	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로3-15	중로3-15	도로 폭원 확폭 (B:6~7m → 10~15m) 도로 종점 변경 (L:62m → 112m)	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로 확폭 및 도로 종점 변경
-	소로2-2	도로 신설 (L:94m, B:10~12m)	• 효율적인 기반시설 관리를 위해 도로 신설
소로3-1	-	도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-2	-	도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-3	-	도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	목2동 229-16번지 일대	-	증) 676.9	676.9	-	-

■ 공공공지 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지 신설 (A:676.9㎡)	• 주변지역 연계 및 커뮤니티공간 제공을 위해 보행결절점에 공공공지 신설

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	586세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,831.25㎡	1,831.25	2,401.11	-
	주민 공동 시설	경로당	1,000세대 미만	225	228.60	-
		어린이집	1,000세대 미만	330	524.37	-
		작은도서관	1,000세대 미만	158	163.40	-
		어린이놀이터	-	786.04	792.70	-
		주민운동시설	-	-	127.68	-
		독서실	-	-	100.00	-
		맘스라운지	-	-	36.00	-
		커뮤니티시설-1	-	-	428.36	-
	관리사무소	공동주택 용지	50세대 이상 10㎡+(586세대-50세대)×0.05㎡	36.8	82.3	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발구역	22,315.0	양천구 목2동 232번지 일대	90	1	-	-	89

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적상한																																								
신설	목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발구역	22,315.0	획지	18,520.1	목2동 232번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	250% 이하	250% 이하	80m 이하 / 22층 이하																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 총 세대수 : 586세대 (분양 498세대, 공공 88세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>586</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="4">분양주택</td><td>소 계</td><td>498</td><td>85.0</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>202</td><td>34.5</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>212</td><td>36.2</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>84</td><td>14.3</td></tr><tr><td rowspan="5">공공주택</td><td>소 계</td><td>88</td><td>15.0</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~40㎡ 이하</td><td>27</td><td>4.6</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>42</td><td>7.2</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>3</td><td>0.5</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>16</td><td>2.7</td></tr></table> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 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 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음									구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		586	100.0	분양주택	소 계	498	85.0	40㎡ 초과~50㎡ 이하	202	34.5	50㎡ 초과~60㎡ 이하	212	36.2	60㎡ 초과~85㎡ 이하	84	14.3	공공주택	소 계	88	15.0	30㎡ 초과~40㎡ 이하	27	4.6	40㎡ 초과~50㎡ 이하	42	7.2	50㎡ 초과~60㎡ 이하	3	0.5	60㎡ 초과~85㎡ 이하	16	2.7
		구 분		계 획																																													
				세대수	비율(%)																																												
		계		586	100.0																																												
		분양주택	소 계	498	85.0																																												
			40㎡ 초과~50㎡ 이하	202	34.5																																												
			50㎡ 초과~60㎡ 이하	212	36.2																																												
			60㎡ 초과~85㎡ 이하	84	14.3																																												
		공공주택	소 계	88	15.0																																												
			30㎡ 초과~40㎡ 이하	27	4.6																																												
			40㎡ 초과~50㎡ 이하	42	7.2																																												
			50㎡ 초과~60㎡ 이하	3	0.5																																												
			60㎡ 초과~85㎡ 이하	16	2.7																																												
		건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th colspan="2">건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td colspan="2">목동중앙본로 변 폭 3m</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td colspan="2">그 외 대상지경계로부터 3m</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용		비고	사업부지	목동중앙본로 변 폭 3m		도면참고	그 외 대상지경계로부터 3m																												
				구분	건축선 지정 내용		비고																																										
사업부지	목동중앙본로 변 폭 3m			도면참고																																													
	그 외 대상지경계로부터 3m																																																
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 1개소 (폭원 6m 이상) • 보행단절 구간의 연속성을 위해 동-서측을 연결하는 공공보행통로 조성 • 공공보행통로와 목동중앙본로2길 GL 차이를 고려한 경사로 계획으로 용왕산근린공원 등산로 방향 보행연속성을 확보하고 건축물 1층 필로티 계획을 통해 오픈 스페이스 및 보행휴식공간 조성 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함																																															
		심의 완화 사항		• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」 변경에 따른 사업성 보정계수 1.71 적용																																													

■ 용적률 적용체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	건축계획용적률
210%	230%	250%	250%	249.75%

■ 용적률 산정

구분	산정내용					
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적(A)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(B)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	
					무상양도(C)	유상매입
	22,315.0㎡	18,520.1㎡	3,420.9	674.0	842.0	1,309.0
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담면적(A-B-C) = 3,420.9㎡ - 674.0㎡ - 842.0㎡ = 1,904.9㎡					
계획 용적률	① 기준 용적률	• 210% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용				
	③ 허용 용적률	• 230% - ①기준용적률 + ②인센티브(최대 34.2%) = 210.0% + 11.7% × 1.71(사업성 보정계수) = 230.0% - 인센티브 = 11.7% [공공보행통로 10%, 돌봄시설 1.7%] - 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 = 5,861,129원 / 3,443,864원 = 1.71 ※ 평균 공시지가는 2023년 기준으로 산정)				
정비계획 (상한) 용적률	• 250% 이하 - 허용용적률 + {허용용적률(기준용적률 완화, 보정계수 적용 제외) × (1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)} = 230% + {201.7% × (1.3 × 1 × 0.10286 + 0.7 × 0)} = 256.97% → 250% 적용 ※ 공공시설 등 부지 : 제2종7층에서 제2종으로 변경 시 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용 ※ 사업부지 : 용도지역 변경 시 허용용적률 적용 - α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,904.9㎡ / 18,520.1㎡ = 0.10286 - α현금·건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 0㎡ / 18,520.1㎡ = 0 ※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정('25.02.)」 적용					
법적상한 용적률	• 250% 이하					

■ 허용용적률 인센티브 적용

구분	산정내용	적용
	계 (최대 20%, 보정계수 적용 시 최대 34.2%)	총 11.7% × 보정계수(1.71) = 20.00% 적용
공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α = 190.0% × (1,233.9㎡ / 18,520.1㎡) × 1 = 12.6%	10.0%p
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공 - 기준용적률 × (조성면적 / 주민공동시설면적) × α = 190.0% × (214.84㎡ / 2,401.11㎡) × 0.1 = 1.7%	1.7%p

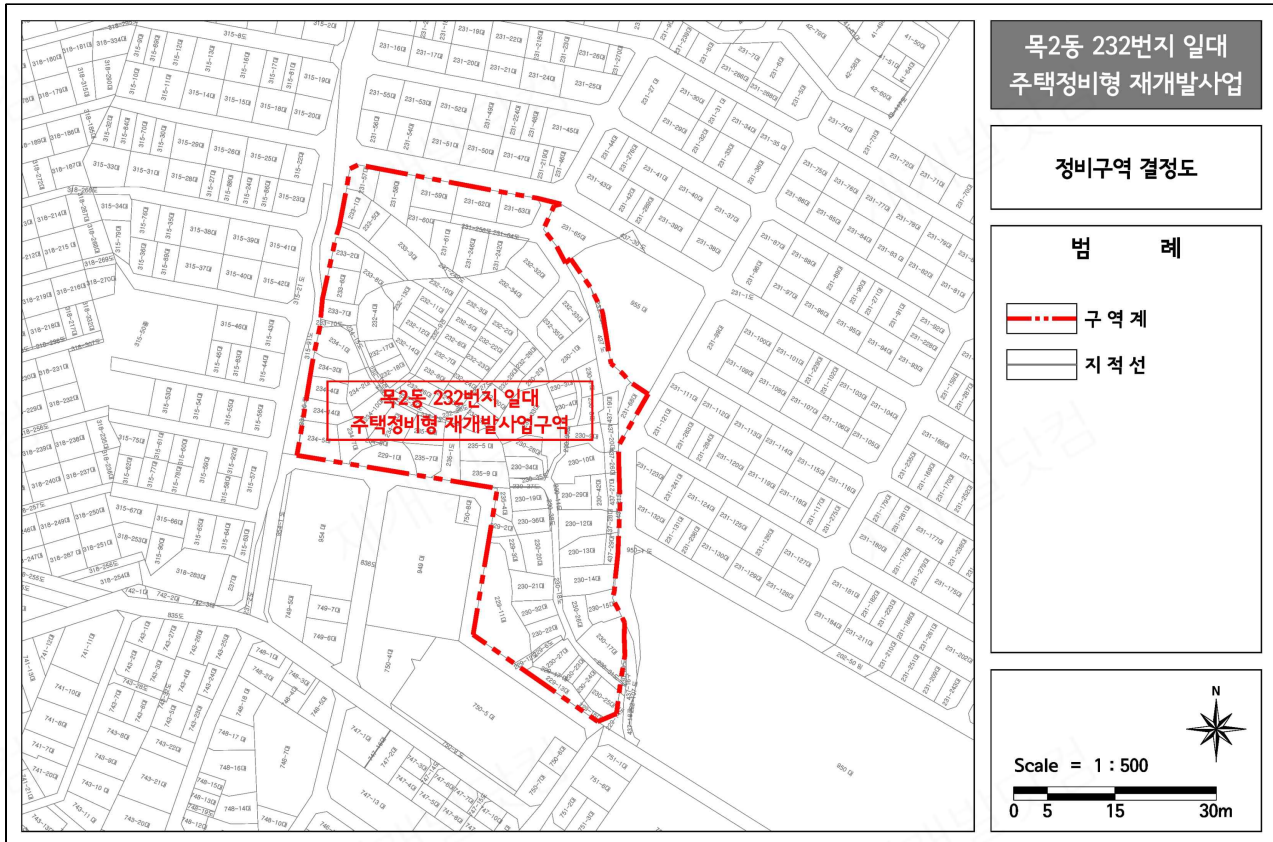
VI. 관계도면 : 붙임참조

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

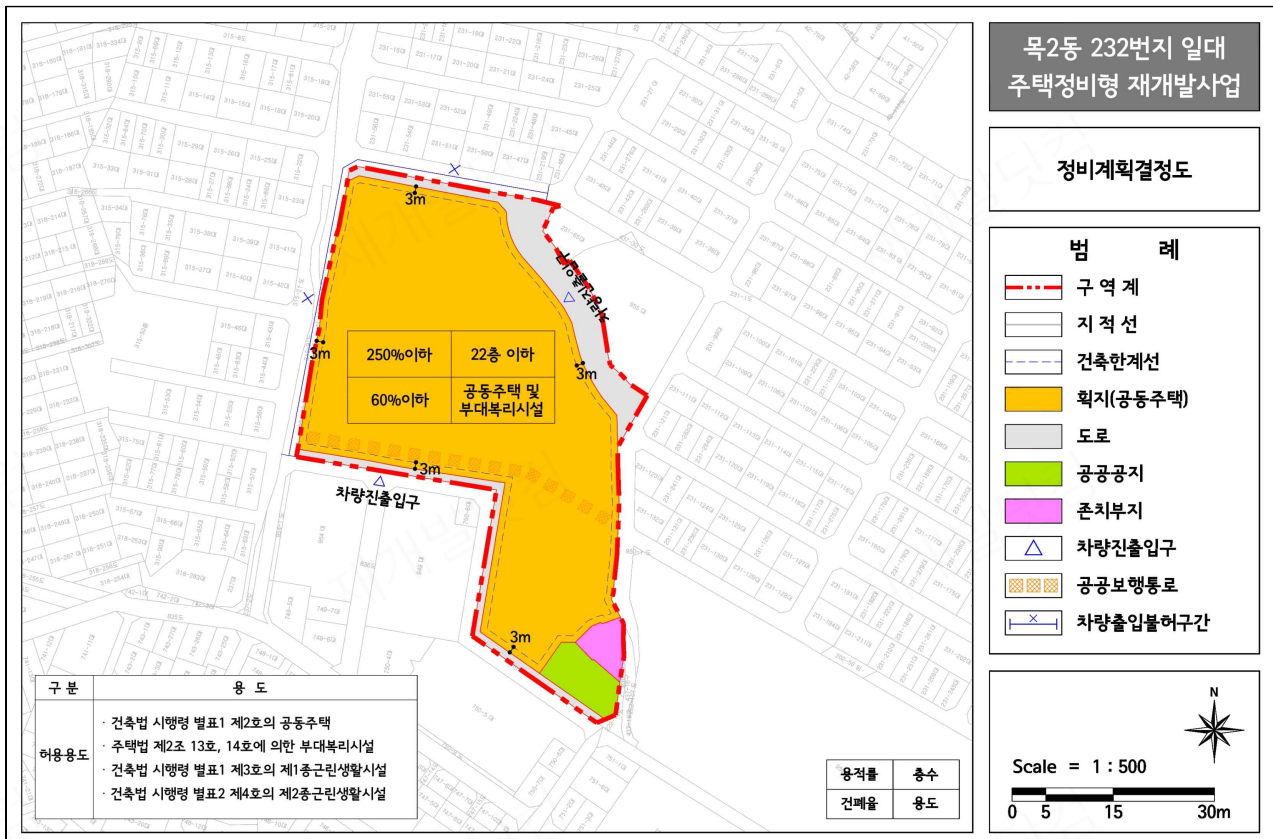
VII. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람 내용은 확정된 안이 아니므로, 향후 협의·심의 등 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

〈붙임〉 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 관계도면

■ 정비구역 결정도(안)



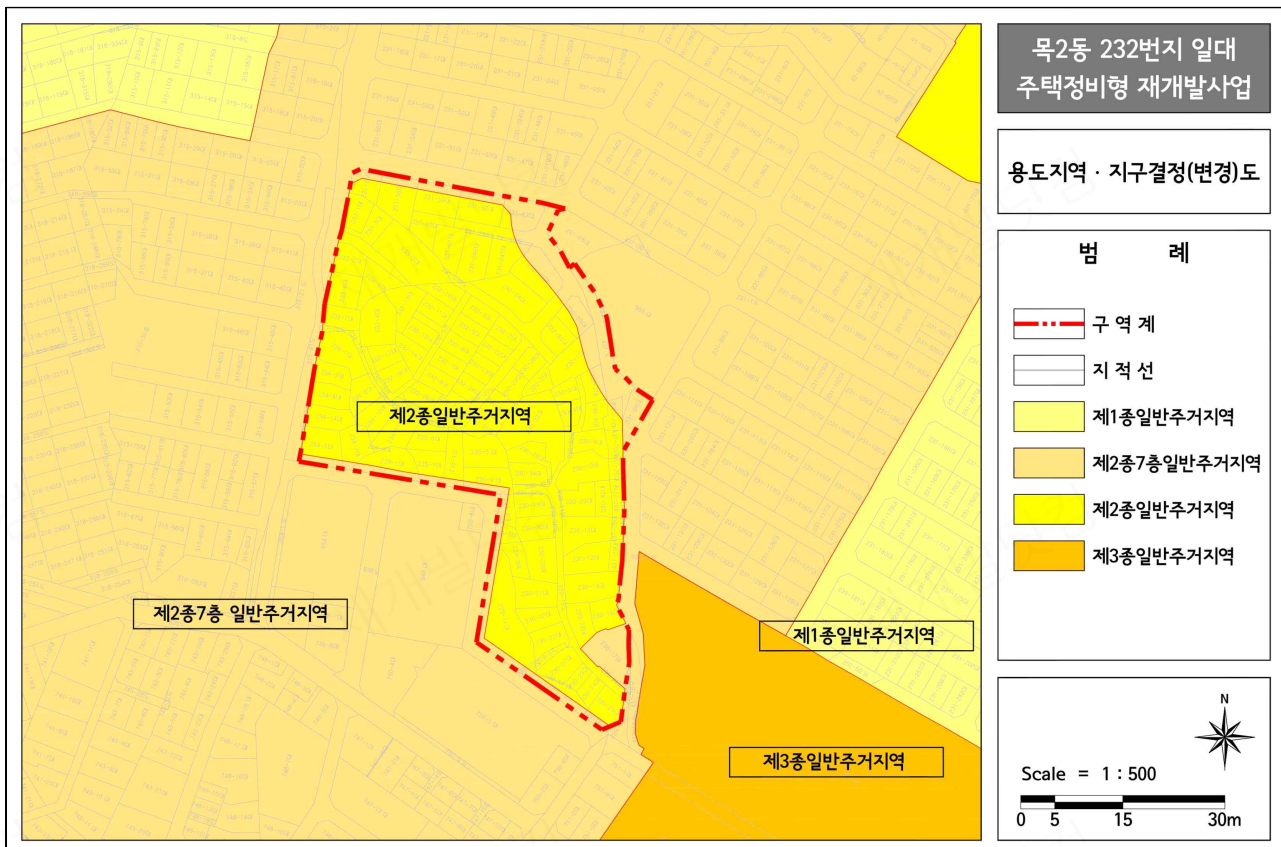
■ 정비계획 결정도(안)



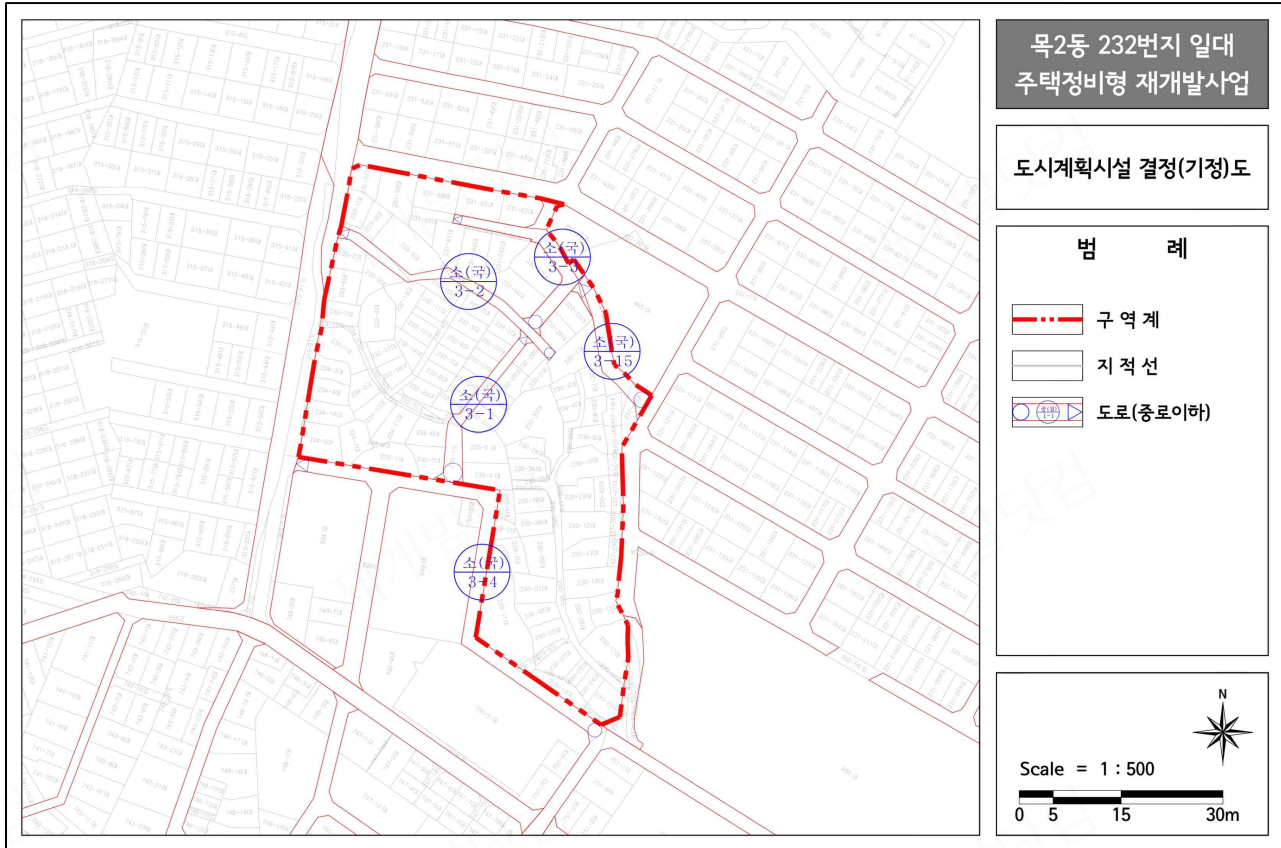
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)

