

◆ 서울특별시고시 제2025-546호

목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제9차 도시계획위원회 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 25일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업	양천구 목2동 232번지 일대	-	증 22,315.0	22,315.0	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		22,315.0	100.0	-
획지	소계	18,894.1	84.7	-
	획지1	18,520.1	83.0	공동주택용지
	획지2	374.0	1.7	종교시설용지 (준처부지)
정비기반시설	소계	3,420.9	15.3	-
	도로	2,744.0	12.3	-
	공공공지	676.9	3.0	1개소

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	위치	면적(㎡)		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	양천구 목동 232번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	19,197.0	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			448,077,481
	분양주택	조합원	308	244,788,584
		일반	190	168,294,640
	임대주택	재개발임대	88	25,394,257
	기타시설	근린생활시설	일반	9,600,000
지출	소계			274,291,834
	공사비			173,254,892
	제사업경비			101,036,942
총전자산 추정액				163,846,840
추정비례율	105.48% [총수입(448,077,481천원) - 총지출(274,291,834천원)] ÷ 종전자산(163,846,840천원)			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동률 평균단위단가 (천원/3.3㎡)		공사비				
			7,057	7,449	7,841	8,233	8,625
수입	10%	41,912	149.35%	141.50%	133.24%	124.97%	116.30%
	5%	39,917	135.14%	127.29%	119.02%	110.76%	102.08%
	0%	38,016	121.60%	113.75%	105.48%	97.22%	88.54%
	-5%	36,115	108.06%	100.21%	91.95%	83.68%	75.01%
	-10%	34,214	95.20%	87.35%	79.09%	70.82%	62.15%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				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 폭원 확폭 (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

나. 공간시설

1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	양천구 목동 232번지 일대	-	증) 676.9	676.9	-	-

○ 공공공지 결정(변경)사유서

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

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
				기준	면적(㎡)		
신설	공동 이용 시설	소계	-	586세대×2.5㎡×1.25=1,831.25㎡	1,831.25	2,401.11	-
		경로당	공동주택 용지	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	-
	부대 시설	관리사무소	공동주택 용지	50세대 이상 10㎡+(586세대-50세대)×0.05㎡	36.8	82.3	-
		방재실 및 MDF실		-	-	70.00	-
		경비실		-	-	30.00	-
		비상발전기실		-	-	270.00	-
		기계/전기실		-	-	800.00	-
		아파트 지하주차장		-	-	23,910.46	-

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

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함

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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 및 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한																																								
신설	목2동 232번지 일대 주택정비형 재개발사업	22,315.0	획지1	18,520.1	목2동 232번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	250% 이하	80m 이하 / 22층 이하																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 총 세대수 : 586세대 (분양 498세대, 임대 88세대) • 전체 건립규모 (전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획</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>소계</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">임대주택</td><td>소계</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% • 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 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음										구분		계획		세대수	비율(%)	계		586	100.0	분양주택	소계	498	85.0	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	202	34.5	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	212	36.2	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84	14.3	임대주택	소계	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
	구분		계획																																														
			세대수	비율(%)																																													
	계		586	100.0																																													
	분양주택	소계	498	85.0																																													
		40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	202	34.5																																													
		50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	212	36.2																																													
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84	14.3																																													
	임대주택	소계	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>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>목동중앙본로 변 폭 3m</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>그 외 대상지 경계로부터 3m</td></tr></table>										구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	목동중앙본로 변 폭 3m	도면참고	그 외 대상지 경계로부터 3m																																
	구분	건축선 지정 내용	비고																																														
	사업부지	목동중앙본로 변 폭 3m	도면참고																																														
그 외 대상지 경계로부터 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																																																

구분	구역구분		가구 및 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
	및 보행휴식공간 조성 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 「부동산등기법」 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지등기부등본 '을구'에 명기하고 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함									
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따른 사업성 보정계수 1.71 적용									

나. 용적률 계획(종합)

1) 개발가능용적률

구분	산정내용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적(A)	신설 정비기반시설 내 국공유지(B)	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(C)
	22,315.0㎡	18,520.1㎡	3,420.9㎡	674.0㎡	842.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담면적(A-B-C) = 3,420.9㎡ - 674.0㎡ - 842.0㎡ = 1,904.9㎡				
계획 용적률	① 기준용적률	• 210% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용			
	② 허용용적률	• 230% - ①기준용적률 + 인센티브(최대 34.2%) = 210% + 11.7% × 1.71(사업성 보정계수) = 230% - 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				

구분	산정내용
	※ 사업부지 : 용도지역 변경 시 허용용적률 적용 - α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 1,904.9\text{m}^2 / 18,520.1\text{m}^2 = 0.10286$ - α현금·건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 0\text{m}^2 / 18,520.1\text{m}^2 = 0$ ※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정('25.02.)」 적용
법적상한 용적률	• 250% 이하

2) 허용용적률 인센티브에 관한 사항

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 $= 190\% \times (1,233.9\text{m}^2 / 18,520.1\text{m}^2) \times 1 = 12.6\%$	10.0%p
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공 - 기준용적률 × (조성면적 / 주민공동시설면적) × α $= 190\% \times (214.84\text{m}^2 / 2,401.11\text{m}^2) \times 0.1 = 1.7\%$	1.7%p

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설 계획

구분	계획내용
계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출근거	• 전체세대수 : 586세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 88세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(586세대)의 15% 이상 - $586\text{세대} \times 15\% = 87.9\text{세대} \rightarrow 88\text{세대}$ • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 - $88\text{세대} \times 30\% = 26.7\text{세대} \rightarrow 27\text{세대}$

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

구분	계획내용
정비계획 용적률	• 250%
법적상한 용적률	• 250%
임대주택건설 완화용적률	• 법적상한 용적률(250%) - 정비계획 용적률(250%) = 0%
임대주택(법 제54조) 연면적 산출	• 국민주택규모 임대주택 공급 연면적 : 해당사항 없음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 • 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화
재난방지	• 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압 활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 • 수해방지사설 설치 및 응벽 높이 최소화 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 생태 환경	비오름	비오름 보전등급 향상	○	- 비오름유형평가 5등급 - 개별비오름 평가제외 등급으로 조사	비오름 고립화 방지를 위하여 조경 공간 등을 분산 배치
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 식생보전등급 V등급 - 생태자연도 3등급	조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시
토지 환경	토지이용	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 확보	- 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영 - 생태면적률을 높이도록 설계
	지형변동	절성토비율 20% 미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립
물 환경	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 토사유출량 변화 예상 - 생활오수 발생	- 공사 시 수질저감계획 수립 - 우·오수 처리계획 수립
대기 환경	기상	바람길 확보	○	주변 지역에 대한 바람흐름 차단	바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획
	대기질· 온실가스	대기오염 최소화	○	- 공사 시 비산먼지 발생에 의한 영향 - 운영 시 난방연료 사용 및 배기가스, 온실가스 발생	- 공사 시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 - 운영 시 청정연료 사용
생활 환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	운영 시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	- 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 - 운영 시 교통소음 발생	- 공사 시 가설방음판넬 설치 운영 - 운영 시 녹지공간 조성으로 소음 감소
	위락·경관	조망권 확보	○	경관변화 발생	경관 고려한 건축물계획 수립
		Skyline 보전	○	주변시설물과의 조화	외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
	휴식·여가공간 최대 확보	○	주변에 휴식·여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성 계획
	일조 침해 최소화	○	주변 여건을 고려 시 공사 시, 운영 시 건축물로 인한 영향은 경미할 것으로 예상됨	일조 영향을 최소화할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현황	증감	계획
신규	주택정비형 재개발사업	구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	308세대	증) 278세대	586세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

검토항목	계획내용	계획의 반영사항
통학로	- 목동중앙본로 변에는 보도가 조성되어있음 - 정비사업추진구역 일대는 정목초등학교 통학구역에 속해있음 - 목동중앙본로7길은 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	정비사업 시행 시 목동중앙본로7길 변에 보도를 조성하여 어린이(초등학생)의 등하교 동선을 고려한 동선계획을 하고, 통학로 안전성을 확보하겠음
소음진동	공사 시 생활진동 기준에는 적합하나, 생활소음 규제기준(65dB(A))를 만족하지 못하는 것으로 예측됨	- 사업지구 내 공사장비의 운행속도를 제한하고 충격에 의한 굴삭은 가능한 피하도록 하며, 운반차량에 적재 시 낙하높이를 최대한 낮게 하여 소음·진동이 발생하지 않도록 함 - 가설방음판넬을 설치하여 소음영향을 저감할 수 있도록 계획
비산먼지	공사 진행 시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상됨	- 세륜, 세차시설, 방진망을 설치 및 사용하고 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지 발생을 저감 - 적재물 적재 시 상단보다 높이 않도록 적재 하고 차량 적재함 덮개를 활용하며, 공사장 출입구에 적재 적정여부를 통제하는 전담요원을 고정 배치

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

검도항목	계획내용
자연감시	• 건축물 구조는 사람이 은신하거나 숨길 수 있는 공간이 없도록 계획 • 보행자를 위한 조명 설치 • 가급적 보행공간을 직선으로 계획하고 적절한 보행폭을 확보 • 조경수목은 자연감시를 고려해 식재하고 조명시설과 적절한 간격을 유지
영역성 강화	• 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분 • 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 공개공지나 화단 등을 조성 • 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획 • 건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도
활동의 활성화	• 공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장 • 보행자가 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도
방법용 CCTV와 비상벨의 설치	• 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 • 비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방법시설이 부족한 취약한 공간 등에 설치하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하여 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목2동 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	양천구 목2동 232번지 일대	-	증) 22,315.0	22,315.0	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	양천구 목2동 232번지 일대	22,315.0	주택정비형 재개발사업 추진을 위한 정비구역 지정지역에 대하여 지구단위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	위치	면적(㎡)		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	양천구 목2동 232번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	19,197.0	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				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 폭원 확폭 (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) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	양천구 목2동 232번지 일대	-	증) 676.9	676.9	-	-

○ 공공공지 결정(변경)사유서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)	획지			비고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
신설	18,894.1	1	목2동 232번지 일대	18,520.1	공동주택 및 부대복리시설
		2	목2동 230-17번지 일대	374.0	종교시설(존치)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호에 의한 부대복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-
		획지2 「건축법 시행령」 별표1 제6호에 의한 종교시설	종교시설 (존치)

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서
가) 건폐율 계획

구분	가구	건폐율	비고
신설	획지1	• 60% 이하	-
	획지2	• 관련규정에 따름	종교시설 (존치)

나) 용적률 계획

구분	가구	용적률				비고	
		기준	허용	상한	법적상한		
신설	획지1	210% 이하	230% 이하	250% 이하	250% 이하	정비 계획	허용용적률 230%
							상한용적률 250%
							법적상한용적률 250%
	획지2	관련규정에 따름				종교시설(존치)	

※ 소형주택 공급에 따른 기준(허용)용적률 20% 상향 적용

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목			적용
신설	획지1	공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α = 190% × (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% × (214.84㎡ / 2,401.11㎡) × 0.1 = 1.7%	1.7%p
		계 (최대 20%, 보정계수 적용 시 최대 34.2%)		11.7%p

※ 사업성 보정계수 1.71 적용 (11.7% × 1.71 = 20%)

※ 공공보행통로는 「부동산등기법」 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지등기부등본 '을구' 에 명기

○ 상한용적률 완화 사항

구분		공공시설 기부채납
신설	획지1	- 상한용적률 = 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 - 가중치 : 공공시설 등 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 210% / 210% = 1 - α토지 : 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적 = 1,904.9㎡ / 18,520.1㎡ = 0.10286

다) 높이 계획

구분	가구	높이	비고
신설	획지1	80m 이하 (최고 22층)	-
	획지2	관련규정에 따름	종교시설(준치)

다. 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 결정조서

1) 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	목동중앙본로, 목동중앙본로18길, 목동중앙본로7길, 목동중앙본로2길 변	도로 연접부로부터 3m 이상
	공공공지 및 종교시설 연접부	대지경계선으로부터 3m 이상

2) 가로활성화시설 배치에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
근린생활시설 배치구간	대상지 서측 목동중앙본로 변	가로 활성화를 위한 연도형 근린생활시설 배치
공동이용시설 배치구간	대상지 서측 목동중앙본로 변 및 공공보행통로 주변	주민 공동이용시설은 공공보행통로와의 연계 및 외부공간과의 연계 활용을 고려하여 계획
차량진출입구	2개소 (목동중앙본로18가길, 목동중앙본로7길)	목동중앙본로 및 목동중앙본로18길 변에서의 차량 진출입 원칙적 불허 (비상시에 한해 허용)

3) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	대상지 중앙 1개소	- 폭 6m 이상 확보 - 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

4) 건축물의 배치에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획
건축물 진출입구	공동주택 사업부지	보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

5) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 저층부는 지형에 순응하고 자연친화적 재료 사용으로 조경계획과 조화롭게 계획 - 돌출형 발코니 등 입면형태에 변화를 주어 시각적 리듬감 부여 - 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
보행출입구	공동주택 사업부지	- 건축물의 보행 출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장, 공원 등 열린공간으로 활용

6) 경관에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	공공보행통로(6m) 등 단지 주변에서의 개방감을 확보할 수 있도록 단지 내 동선 및 건축물 주동 배치계획 수립

구분	적용위치	계획내용
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	- 대상지 주변 저층주거지역을 고려하여 단지 외곽에 중저층 주동을 배치하고 중심부로 점차 높아지는 층수 계획 수립으로 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

라. 기타사항에 관한 계획

1) 환경관리계획

검토행목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	- 비오톱유형평가 5등급 - 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사	비오톱 고립화 방지를 위하여 조정 공간 등을 분산 배치
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 식생보전등급 V등급 - 생태자연도 3등급	조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시
토지 환경	토지이용	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 확보	- 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영 - 생태면적률을 높이도록 설계
	지형변동	절성토비율 20% 미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	-	지형변화 최소화	지형에 순응한 계획 수립
물 환경	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 토사유출량 변화 예상 - 생활오수 발생	- 공사 시 수질저감계획 수립 - 우·오수 처리계획 수립
대기 환경	기상	바람길 확보	○	주변 지역에 대한 바람흐름 차단	바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획
	대기질· 온실가스	대기오염 최소화	○	- 공사 시 비산먼지 발생에 의한 영향 - 운영 시 난방연료 사용 및 배기가스, 온실가스 발생	- 공사 시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 - 운영 시 청정연료 사용
생활 환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	운영 시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	- 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 - 운영 시 교통소음 발생	- 공사 시 가설방음판넬 설치 운영 - 운영 시 녹지공간 조성으로 소음 감소
	위락·경관	조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관 고려한 건축물계획 수립
		Skyline 보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획
		휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	• 경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성 계획
	일조장해	일조 침해 최소화	○	• 주변 여건을 고려 시 공사 시, 운영 시 건축물로 인한 영향은 경미할 것으로 예상됨	• 일조 영향을 최소화할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

구분	전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
임대주택(법 제10조)	586	88	15%	15.1%	-

○ 국민주택규모 임대주택(법 제54조)

구분	계획내용	비고
정비계획 용적률	• 250%	-
법적상한 용적률	• 250%	-
임대주택건설 완화용적률	• 법적상한 용적률(250%) - 정비계획 용적률(250%) = 0%	-
임대주택(법 제54조) 연면적 산출	• 국민주택규모 임대주택 공급 연면적 : 해당사항 없음	-

III. 2025년 제9차('25.6.4.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

1. 안건개요

○ 심의결과 : 수정가결 (금회 구청장 수정가결 요청사항에 조건사항 반영하여 수정)

○ 조건사항 : 총 5건 (반영 3건, 추후반영 2건)

구분	조건사항	조치계획	반영여부
도시 계획 위원회	대상지 일대 사업 추진 현황 및 대상지 진출입 등 교통개선 등을 고려하여 정비기반시설계획은 도로 폭원 확대 검토	- 대상지 주변으로 다수의 개발사업이 추진 예정으로 개발에 의한 세대수 증가에 따른 교통영향 최소화를 위하여 도로 (목동중앙본로) 폭원 확대 필요 - 다만, 개발사업의 시행 시점이 상이하여 체계적인 도로 폭원 확보가 어려운 점 및 목동중앙본로 전체 구간에 대한 일괄적인 개선이 어려운 점 등을 고려하여 - 향후 사업시행단계에서 주변 개발사업과의 협의·조정을 통해 반영 여부를 결정하겠음	추후 반영
		또한 대상지로의 원활한 진출입을 위하여 향후 사업시행단계에서 존치부지에 대한 사업계획 변경 시 목동중앙본로2길의 폭원을 확대하는 방안을 검토하겠음	
	대상지 남측 차량진출입구변 거주자우선주차구획은 삭제 및 이전 검토	대상지 남측 거주자우선주차구획 주차면에 대하여 원활한 교통흐름 확보를 고려하여 사업시행계획 수립 시 관련부서 등과의 협의를 통해 삭제 및 이전하겠음	반영
	공공보행통로는 지역권 설정 할 것	공공보행통로 구간에 대하여 지역권을 설정하고 건축물대장에 그 사실을 명기하겠음	반영
	보도 폭원은 1.5미터 이상 확보 할 것	대상지 외곽 도로에 대하여 보행자 안전 및 이용편의성 등을 고려하여 폭원 2미터 이상의 보도를 확보하였음	반영
	- 정비정비사업 통합심의(건축심의) 등 절차 진행 시 다음 사항을 검토 - 복향이 과도하게 생기지 않도록 배치계획 조정 - 39형 주호에 일괄 배치된 임대주택은 사회적 혼합이 될 수 있도록 계획하고, 채광 등이 불리한 위치 배치는 지양 할 것	- 정비정비사업 통합심의 등 절차 진행 시 다음 사항을 검토하겠음 - 복향이 과도하게 생기지 않도록 배치계획 조정 - 39형 주호에 일괄 배치된 임대주택은 사회적 혼합이 될 수 있도록 계획하고, 채광 등이 불리한 위치 배치는 지양 할 것	추후 반영

구분	조건사항	조치계획	반영여부
	- 차량진출입구 위치는 진입동선 및 도로 확폭 계획과 연계하여 대안 검토	- 차량진출입구 위치는 진입동선 및 도로 확폭 계획과 연계하여 대안 검토	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

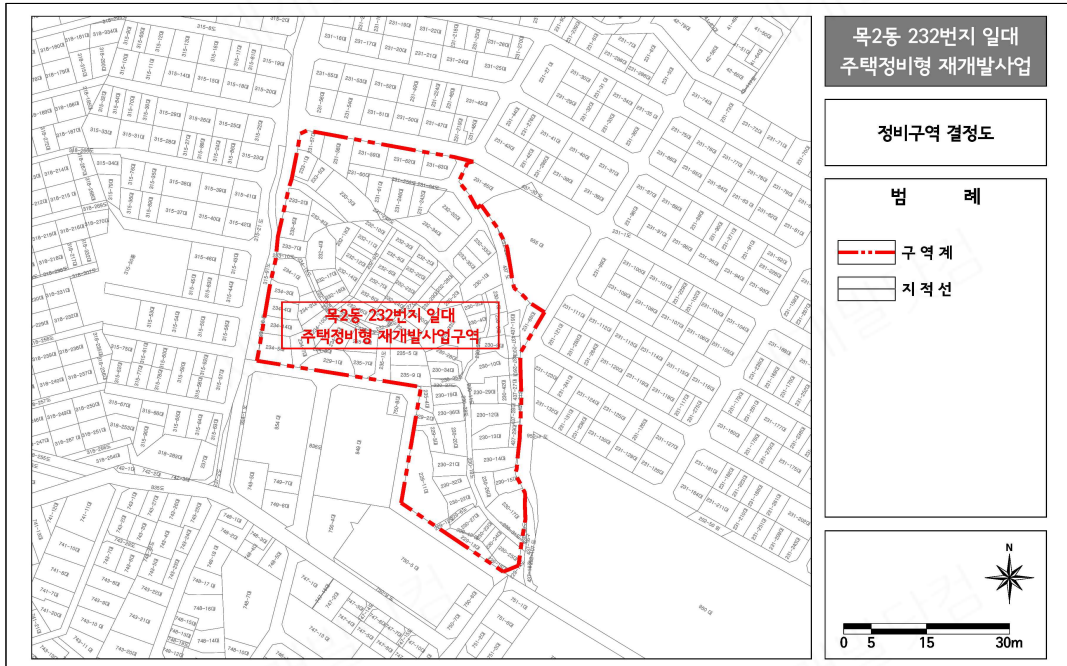
※ 정비계획 도서에 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정에 대한 서울특별시·양천구 간 합의서가 포함되어 있음

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7188), 양천구 도시계획과(☎02-2620-3514)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

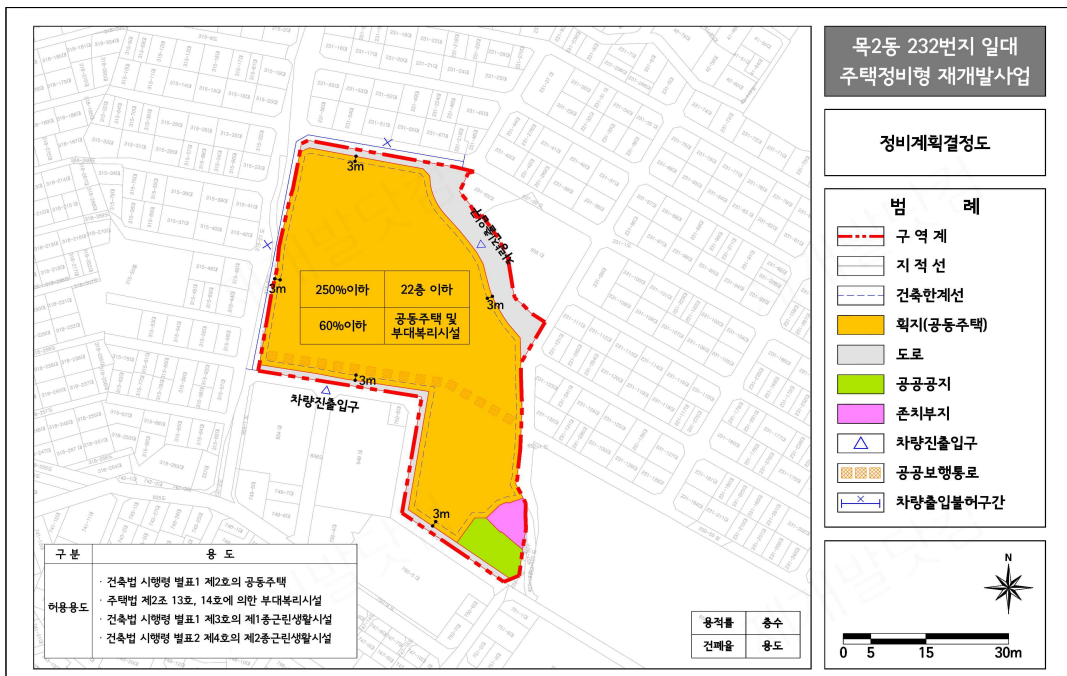
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

관련도면 : [붙임]

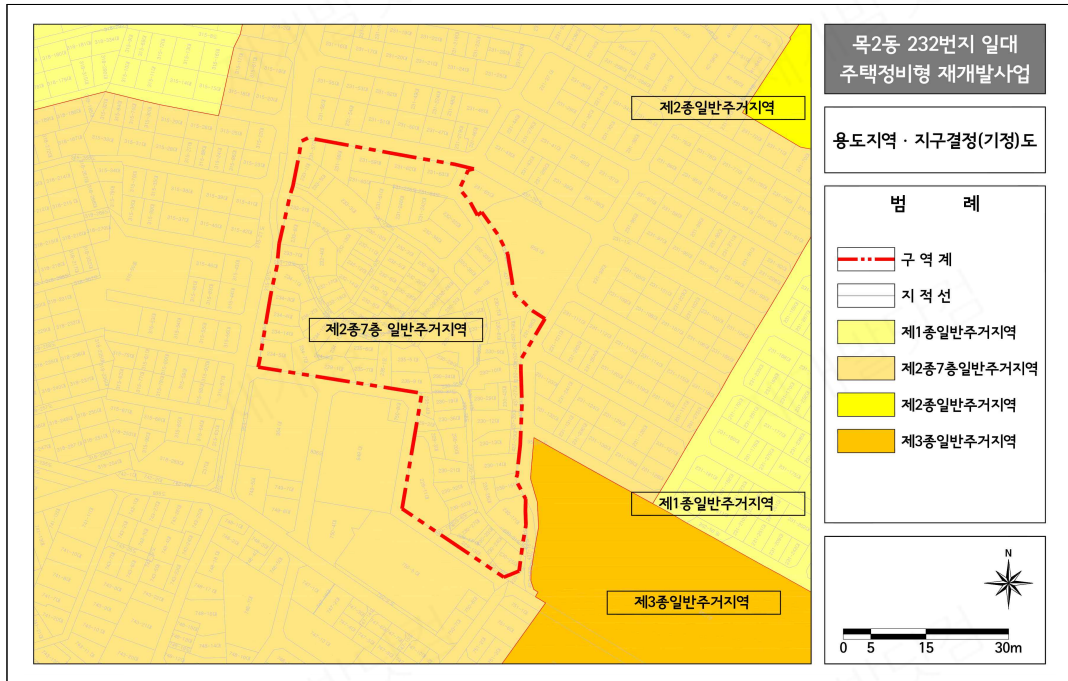
[정비구역 결정도]



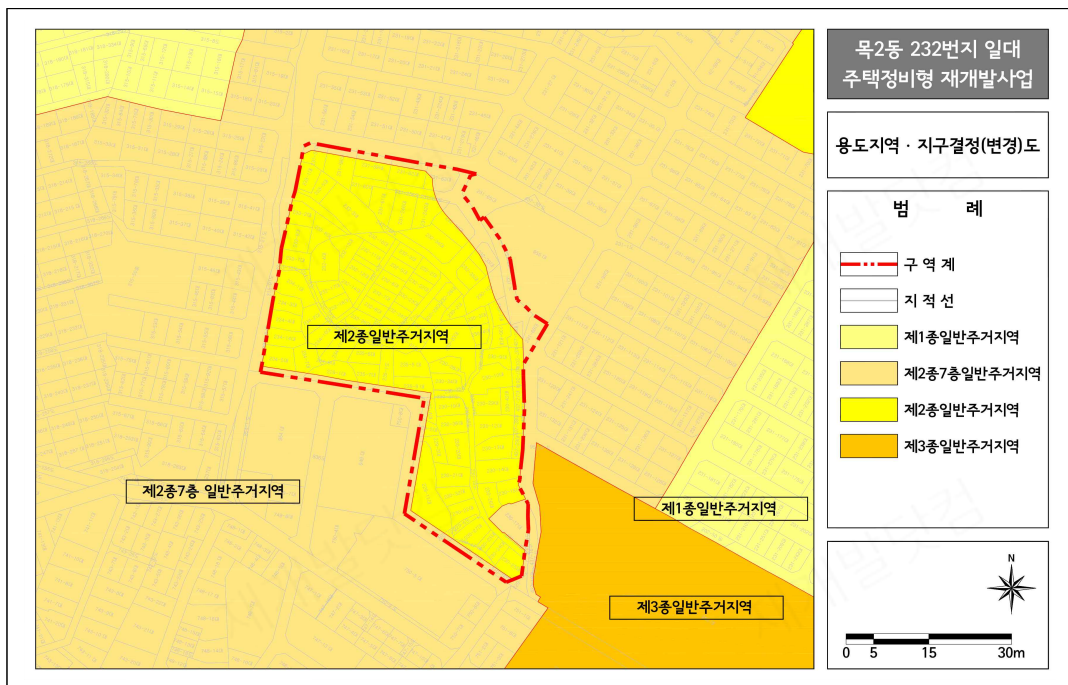
[정비계획 결정도]



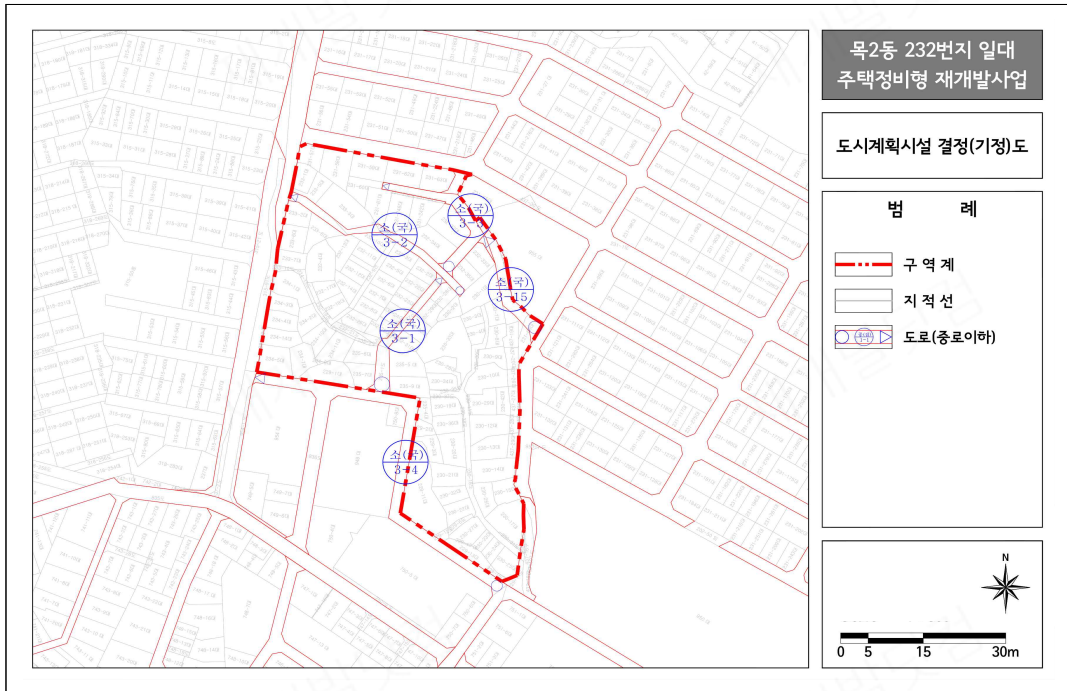
[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]

