

◆ 서울특별시고시 제2025-431호

**목동4단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역4
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 특별계획구역4(양천구 목동 904 일대 목동4단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2025.05.21.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역4 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 7일
서울특별시

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	-	4,378,324.0	최초결정일 (1994.2.15.) (서고제1994-34호)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거 지역	소계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	-
	제1종일반주거지역	272,185.9	증) 2,296.7	274,482.6	6.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.8	-

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	제3종일반주거지역	2,065,000.0	감) 2,296.7	2,062,703.3	47.1	-
중심 지역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업 지역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지 지역	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 904-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	20.0	· 경관녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

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	107	57,396	1,003,854	20	7,216	194,403	40	25,015	284,597	47	25,165	524,854
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	643,115	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	515,432
중로	24	9,566	212,859	2	1,208	15,490	19	8,036	193,262	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 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 총괄표(변경)

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 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	-	-	-
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	"	중앙로 (강서로)
변경	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
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	폭원변경
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	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
변경	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	-	"	-

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	목동중교	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 사이길
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	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	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
변경	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	-	"	폭원 변경
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	도로 확폭
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
기정	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	-	"	-
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)	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· ‘서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침’ 반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· ‘서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침’ 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· ‘서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침’ 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

② 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	"	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	"	-
기정	③	"	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	"	-
기정	④	"	목동 905-29	684.7	-	684.7	"	-
기정	⑤	"	신정동 318-2	852.0	-	852.0	"	-
기정	⑥	"	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	"	-
기정	⑦	"	신정동 323-18	607.0	-	607.0	"	-
기정	⑧	"	신정동 323-13	608.2	-	608.2	"	-
기정	⑨	"	목동 905-21	892.8	-	892.8	"	-
기정	⑩	"	신정동 323-25	726.5	-	726.5	"	-
기정	⑪	"	신정동 322-33	749.2	-	749.2	"	-
기정	⑫	"	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	"	-
기정	⑬	"	신정동 319-21, 22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-
기정	⑭	"	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	어린이공원⑩ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)
신설	㉑	주차장	목동 904	-	증10,000.0	10,000.0	-	4단지 근린공원 중복결정

※ 주차전용건축물 건축기준

- 층수 : 7층 이하
- 설치 가능한 부대시설 종류 : 제1종 및 제2종 근린생활시설, 자동차 관련 시설, 업무시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설
- 부대시설 비율 : 30% 이내

■ 주차장 변경 사유서 : 4단지만 변경 처리

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	· 주차장(신설) - 중) 10,000.0㎡	· 주변 저층주거지의 주차 수요 해소 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	186,316.9
근린공원	6	101,004.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	10	42,258.2
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표(변경)

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 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	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	"	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	-	3,963.8	"	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	-	3,815.8	"	"
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	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
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
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

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	근-㉔	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	4단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 6,517.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-㉔	4단지 근린공원	· 공원(신설) - 증) 10,100.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 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
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감)5,882.9	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	"	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	-	11,735.9	"	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	"	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	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	"	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동 925-8	8,854.0	-	8,854.0	"	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동 927-2	862.5	-	862.5	"	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동 927-10	787.4	-	787.4	"	7단지 서측

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉔	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927- 11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	"	-
기정	㉕	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	"	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
기정	㉖	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,181.8	-	6,181.8	"	-
기정	㉗	9, 10단지 복측녹지	경관녹지	신정동 312- 4,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17, 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	"	도로와 중복결정
기정	㉘	양명초등 복측녹지	경관녹지	신정동 310-5	980.6	-	980.6	"	-
기정	㉙	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	-	10,815.9	"	-
기정	㉚	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	-	7,896.9	"	-
기정	㉛	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13,14	3,031.9	-	3,031.9	"	-
기정	㉜	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	"	-
기정	㉝	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉞	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	"	-
기정	㉟	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	"	-
기정	㊱	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330- 16,23	411.5	-	411.5	"	-
기정	㊲	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	"	-
기정	㊳	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	㊴	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
신설	㊵	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	4단지

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	· 경관녹지 선형 및 면적변경 - 갑) 5,882.9㎡	· 지정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원과 사업과 연계될 수 있도록 경관녹지 면적 및 선형변경
㉠	4단지 동측녹지	· 연결녹지(신설) - 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

3) 유통 및 공급시설

- ① 수도공급설비 : 변경없음
- ② 공동구 : 변경없음
- ③ 전기공급설비 : 변경없음
- ④ 방송·통신시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설

- ① 운동장 : 변경없음
- ② 체육시설 : 변경없음
- ③ 공공청사 : 변경없음
- ④ 문화시설 : 변경없음
- ⑤ 학교 : 변경없음

⑥ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	"	-
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	"	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	"	-
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	"	-
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	"	-
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	-
기정	B	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 311	718.3	-	718.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
신설	㉠	사회복지시설(4단지)	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	"	"	"	"
기정	⑤	"	"	"	"
기정	⑥	"	"	"	"
기정	⑦	"	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	80m 이하	"
기정	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역 (14단지)

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	B	50% 이하	250% 이하	5층 이하	제3종일반주거지역 (10단지)
신설	㉔	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역 (4단지)

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	사회복지시설 (4단지)	· 사회복지시설(신설) - 중) 2,000.0㎡	· 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설(㉔) 연면적 5,000㎡

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 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	101,514.5	특별계획구역4	4단지
변경	A5-①	A5	목동 904	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	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
기정	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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	· A5-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 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	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 세부 개발계획 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, 8, 9, 10, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
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 세부

개발계획 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	4단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	8, 13단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	9단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지

■ 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

구분	적용지역		계획기준	비고
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4, 6, 8, 9, 13, 14단지
	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		비고
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	
건축한계선	I	이대목동병원 목동동로 연결부 오목로변	확지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연결가로
	II	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길, 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로10길, 목동서로12길	확지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		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 중앙가로

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

구분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비고
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)	VII	목동로3길변	획지선으로부터 6m	-	12단지 유치원
	V	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역통경축
		국회대로, 목동로	획지선으로부터 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 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~3, 5~14단지 : 변경없음

■ 특별계획구역4 -목동4단지 : 변경

구분	계획지침						비고
	기정			변경			
위치	· 양천구 목동 904일대			좌동			-
특별계획구역 면적	· 122,825.3㎡			좌동			-
획지면적	· 96,046.4㎡ (78.2%)			· 97,278.0㎡ (79.2%)			공동주택 부지
기반시설 면적	· 26,778.9㎡ (21.8%)	소공원	8,577.6㎡ (7.0%)	· 25,547.3㎡ (20.8%)	근린공원 (주차장)	10,100.0㎡ (8.2%)	-
		녹지	12,944.1㎡ (10.5%)		경관녹지	8,910.9㎡ (7.3%)	
		도로	2,299.9㎡ (1.9%)		연결녹지	2,236.5㎡ (1.8%)	
		사회복지시설	2,957.3㎡ (2.4%)		도로	2,299.9㎡ (1.9%)	
					사회복지시설	2,000.0㎡ (1.6%)	
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			· 제1종일반주거지역(도로, 공원, 녹지) · 제3종일반주거지역(획지, 사회복지시설)			-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : - 목동서로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동중앙로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동서로8길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) · 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경 · 사회복지시설 신설			· 도로 폭원확장 : - 목동서로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동중앙로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동서로8길 : 18m(구역내 1.5m 확폭) · 근린공원 신설, 연결녹지 신설, 경관녹지 선형 변경 · 사회복지시설 신설			-

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
건축물의 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 안마사술소는 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 위원 회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티 활성화용도 2층 이하		· 최고높이 : 49층 이하 ※특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원 회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티 활성화용도 2층 이하	-
	배치 건축 한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m · 목동서로8길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m		· 국회대로변 : 획지선으로부터 14m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m · 목동서로8길, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m · 연결녹지변 : 획지선으로부터 2m	공동주택 부지
		· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m · 목동중앙로변 : 획지선으로부터 4m		· 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m	사회복지 시설부지

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치	부대 복리시설 건축한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	· 국회대로변 : 획지선으로부터 10m	-
	고층부 벽면 한계선	· 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	· 국회대로변 : 획지선으로부터 17m	-
대지내 공지	전면공지	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m · 목동서로8길, 소공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m	· 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m · 목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m · 연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m	공동주택 부지
		· 국회대로변 : 건축한계선 후퇴부 6m · 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 4m	· 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m	사회복지 시설부지
	공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 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 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, 목동서로변 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 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 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 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌등	-
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동서로변 · 목동중앙로변 · 국회대로변 · 단지 내 공공보행통로변	좌등	-
기타 사항	경관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	좌등	-
	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	좌등	-
	자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌등	-

- ※ 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) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
- 3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세

대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보

- 4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 5) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
- 6) 높이 배치구간, 건축한계선, 전면공지는 공동주택용지에만 해당

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

II. 특별계획구역4 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	④	특별계획구역4	서울시 양천구 목동 904일대	122,825.3	-	122,825.3	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
제1종일반주거지역	21,250.6	증) 2,296.7	23,547.3	19.2	-
제3종일반주거지역	101,574.7	감) 2,296.7	99,278.0	80.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	20.0	· 경관녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 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	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		"	목동중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	목동서로
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	목동서로
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	목동서로8길
변경	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	목동서로8길 3단지 1.5m 확보 예정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

② 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉔	주차장	주차장	목동 904	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	4단지 근린공원 중복결정

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	주차장	· 주차장(신설) - 증) 10,000.0㎡	· 주변 주택가의 주차수요 충족 · 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

2) 공간시설 : 변경

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉑	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-㉑	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	주차장㉑와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	제4어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 6,517.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-㉑	4단지 근린공원	· 공원(신설) - 증) 10,100.0㎡	· 특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	㉑	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	서고시 442호 (94.12.27)	-
신설	㉑	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	· 경관녹지 선형 및 면적변경 - 감) 5,882.9㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 경관녹지 면적 및 선형변경
㉠	4단지 동측녹지	· 연결녹지(신설) - 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

3) 공공·문화체육시설 : 변경

① 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉠	사회복지시설 (4단지)	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	㉠	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	사회복지시설 (4단지)	· 사회복지시설(신설) - 증) 2,000.0㎡	· 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설(㉠) 연면적 5,000㎡

- 이 하 여 백 -

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
획지1	A5-①	양천구 목동 904 일대	97,278.0	특별계획구역4, 공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 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 안마사술소는 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	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1

2) 용적률 계획

구분		특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하	210% 이하	획지1
	허용	230% 이하	230% 이하	
	상한	250% 이하	249.97% 이하	
	법적상한	300% 이하	300% 이하	

3) 높이계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
높이 (층수)	최고높이 : 49층 이하	좌동	-
	- 저층배치구간 (공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	
	- 중저층배치구간 (목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	

4) 건축선 계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
건축 한계선	공동주택 부지 - 국회대로변 : 획지선으로부터 14m - 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m - 목동서로8길 : 획지선으로부터 6m - 근린공원변 : 획지선으로부터 6m - 연결복지변 : 획지선으로부터 2m	좌동	-
	사회복지시설 부지 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m	좌동	
	부대복리시설 국회대로변 : 획지선으로부터 10m	좌동	
고층부 벽면한계선	국회대로변 : 획지선으로부터 17m	좌동	

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
전면 공지	- 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m - 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m - 목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m - 연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m	좌동	공동주택 부지
	목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m	좌동	사회복지시설 부지
도로보행 안전	- 단지 내 공공보행통로(1개소) : 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	- 단지 내 공공보행통로(1개소) : 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	- 국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 - 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 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	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 - 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

3) 배치구간 설정에 관한 계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	- 목동서로변 - 목동중앙로변 - 국회대로변 - 단지 내 공공보행통로변	좌동	-

4) 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역4 계획지침	특별계획구역4 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 행태(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 행태(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	-
자전거도로	자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 국회대로, 목동서로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동4단지아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동4단지아파트 재건축사업 정비구역	서울시 양천구 목동 904 일대	-	증) 122,825.3	122,825.3	-

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 : 101.15% ⇒ (3,963,300,366천원 - 1,769,074,708천원) ÷ 2,169,385,450천원 × 100% ≒ 101.15%
-----------	---

종전 토지 및 건축물 총 추산액	- 아파트는 부동산 시세조화(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크, 2023년 3월 기준) 및 최근 1년(2022년 3월 ~ 2023년 3월) 실거래가 평균 등을 종합 참작하고, 공동주택공시가격 타입별 평균가를 기준으로 개략적으로 추정하여 산정하였음. 청산세대 5% 가점함 - 아파트외(근린생활시설 등)는 목동4단지 아파트 내 상가 등의 거래사례를 조사한 후 층별 위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였음 - 공동주택 소유자 = 22,367억원 - 상가 등 소유자 = 468억원																												
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)																												
	<table><tr><th colspan="2">관리자 분양가 추산액</th><th>추정 권리가액</th><th>추정 분담금</th></tr><tr><td>전용 49.95㎡</td><td>1,128,327천원</td><td rowspan="9">개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(101.15%)</td><td rowspan="9">관리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59.95㎡</td><td>1,300,617천원</td></tr><tr><td>전용 74.95㎡</td><td>1,514,153천원</td></tr><tr><td>전용 84.95㎡</td><td>1,635,124천원</td></tr><tr><td>전용 96.95㎡</td><td>1,798,141천원</td></tr><tr><td>전용 108.95㎡</td><td>1,938,605천원</td></tr><tr><td>전용 133.95㎡</td><td>2,327,768천원</td></tr><tr><td>전용 158.95㎡</td><td>2,601,729천원</td></tr><tr><td>전용 175.95㎡</td><td>2,906,436천원</td></tr><tr><td>신축상가(지하1,지상1)</td><td>52,534,020천원</td><td></td><td></td></tr></table>	관리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금	전용 49.95㎡	1,128,327천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(101.15%)	관리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59.95㎡	1,300,617천원	전용 74.95㎡	1,514,153천원	전용 84.95㎡	1,635,124천원	전용 96.95㎡	1,798,141천원	전용 108.95㎡	1,938,605천원	전용 133.95㎡	2,327,768천원	전용 158.95㎡	2,601,729천원	전용 175.95㎡	2,906,436천원	신축상가(지하1,지상1)	52,534,020천원		
	관리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금																									
	전용 49.95㎡	1,128,327천원	개별 종전자산 추산액 × 추정 비례율(101.15%)	관리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																									
	전용 59.95㎡	1,300,617천원																											
	전용 74.95㎡	1,514,153천원																											
	전용 84.95㎡	1,635,124천원																											
	전용 96.95㎡	1,798,141천원																											
	전용 108.95㎡	1,938,605천원																											
	전용 133.95㎡	2,327,768천원																											
	전용 158.95㎡	2,601,729천원																											
	전용 175.95㎡	2,906,436천원																											
신축상가(지하1,지상1)	52,534,020천원																												

※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 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 가격은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 2,169,385,450천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세(2023년 03월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급타입	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	60B	47.25	330	1,145,000	1,145,000	1,190,700	392,931,000
	62A	48.69	264			1,197,774	316,212,336
	87B	65.34	150	1,435,000	1,395,000	1,502,820	225,423,000
	87A	67.58	84			1,540,824	129,429,216
	93C	65.52	6			1,421,784	8,530,704
	115A	95.67	96	1,885,000	1,885,000	1,932,534	185,523,264
	115B	94.86	24			1,887,714	45,305,136
	115C	95.27	32			1,972,089	63,106,848
	115D	93.02	8			1,934,816	15,478,528
	115E	95.34	84			1,973,538	165,777,192
	115F	96.36	84			1,994,652	167,550,768
	148A	122.91	32	2,260,000	2,255,000	2,322,999	74,335,968
	148B	108.06	8	2,095,000		2,128,782	17,030,256
	148C	115.65	84	2,260,000		2,243,610	188,463,240
	181A	142.20	96	2,490,000	2,515,000	2,516,940	241,626,240
	합계		1,382	-	-	-	2,236,723,696
아파트外	등명칭		호수	해당 층	종전자산총액		
	상가동, 복리시설, 관리동		52	1~2층	46,839,936		
	합계		-	-	46,839,936		
종전자산 총계			-	-	2,283,563,632		

※ 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 : 3,963,300,366천원

구분		공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공공 주택	조합원분양	15	69.38	53,762	1,128,327	16,924,905	-
		130	82.12	52,357	1,300,617	169,080,210	-
		120	101.97	49,088	1,514,153	181,698,360	-
		540	115.63	46,747	1,635,124	882,966,960	-
		182	133.85	44,410	1,798,141	327,261,662	-
		200	147.40	43,478	1,938,605	387,721,000	-
		60	182.90	42,073	2,327,768	139,666,080	-
		60	216.45	39,736	2,601,729	156,103,740	-
		6	241.80	39,736	2,906,436	17,438,616	-
		총 1,313	-	-	-	2,278,861,533	-
	일반분양	9	69.38	63,250	1,327,448	11,947,032	-
		193	82.12	61,597	1,530,142	295,317,406	-
		44	101.97	57,749	1,781,314	78,377,816	-
		332	115.63	54,998	1,923,736	638,680,352	-
		98	133.85	52,248	2,115,499	207,318,902	-
		88	147.40	51,147	2,280,573	200,690,424	-
		44	182.90	49,498	2,738,562	120,496,728	-
		18	216.45	46,747	3,060,819	55,094,742	-
		4	241.80	46,747	3,419,294	13,677,176	-
		총 830	-	-	-	1,621,600,578	-
	소형주택	20	69.38	5,629	118,131	2,362,620	-
		196	82.12	5,487	136,292	26,713,232	-
		40	101.97	5,494	169,480	6,779,200	-
		24	115.63	5,494	192,155	4,611,720	-
		총 280	-	-	-	40,466,772	-
	기부채납임대	13	82.12	-	-	-	-
		총 13	-	-	-	-	-
	소계	2,436	-	-	-	3,940,928,883	-
근린생활시설 등		-	3,555.00 (연면적)	-	-	52,534,020	-
매출부가세 수입차감액				-	-	-30,162,537	-
총 수입				-	-	3,963,300,366	-

※ 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 85%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 : 1,769,074,708천원

항목	금액(천원)	포함 내용
조사측량비	593,390	측량비, 지질조사비 등
설계감리비	22,377,688	설계비, 감리비 등
공사비	1,230,772,844	건축공사비(8,000천원/3.3㎡, 2,420천원/㎡), 철거비, 저장물이설비 등
보상비	125,596,000	청산자 보상비 등
관리비	6,065,400	조합운영비, 각종 소송비용, 회계용역비 등
외주용역비	8,165,422	정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가 등
각종분담금	18,809,580	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	23,595,140	보존등기, 채권매입, 재산세 등
기타경비	35,106,575	광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 입주관리비 등
예비비	39,925,092	총수입 기준 비율 적용
항목별 사업비 계	1,511,007,131	-
대여금이자	14,011,714	정비사업 대여금 이자
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	244,055,863	조합원 일괄 부담 구조 고려 이주비이자 포함 추정
총 합계	1,769,074,708	-

- ※ 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	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
47.25	1,190,700	101.15%	1,204,393	49.95	1,128,327	-76,000	환급
				59.95	1,300,617	96,000	추가분담
				74.95	1,514,153	310,000	추가분담
				84.95	1,635,124	431,000	추가분담
				96.95	1,798,141	594,000	추가분담
				108.95	1,938,605	734,000	추가분담
				133.95	2,327,768	1,123,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,397,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,702,000	추가분담
65.34	1,502,820	101.15%	1,520,102	49.95	1,128,327	-392,000	환급
				59.95	1,300,617	-219,000	환급
				74.95	1,514,153	-6,000	환급
				84.95	1,635,124	115,000	추가분담
				96.95	1,798,141	278,000	추가분담
				108.95	1,938,605	419,000	추가분담
				133.95	2,327,768	808,000	추가분담
				158.95	2,601,729	1,082,000	추가분담
				175.95	2,906,436	1,386,000	추가분담
95.67	1,932,534	101.15%	1,954,758	49.95	1,128,327	-826,000	환급
				59.95	1,300,617	-654,000	환급
				74.95	1,514,153	-441,000	환급
				84.95	1,635,124	-320,000	환급
				96.95	1,798,141	-157,000	환급
				108.95	1,938,605	-16,000	환급
				133.95	2,327,768	373,000	추가분담
				158.95	2,601,729	647,000	추가분담
				175.95	2,906,436	952,000	추가분담
115.65	2,243,610	101.15%	2,269,412	49.95	1,128,327	-1,141,000	환급
				59.95	1,300,617	-969,000	환급
				74.95	1,514,153	-755,000	환급
				84.95	1,635,124	-634,000	환급
				96.95	1,798,141	-471,000	환급
				108.95	1,938,605	-331,000	환급
				133.95	2,327,768	58,000	추가분담
				158.95	2,601,729	332,000	추가분담
				175.95	2,906,436	637,000	추가분담

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
142.20	2,516,940	101.15%	2,545,885	49.95	1,128,327	-1,418,000	환급
				59.95	1,300,617	-1,245,000	환급
				74.95	1,514,153	-1,032,000	환급
				84.95	1,635,124	-911,000	환급
				96.95	1,798,141	-748,000	환급
				108.95	1,938,605	-607,000	환급
				133.95	2,327,768	-218,000	환급
				158.95	2,601,729	56,000	추가분담
				175.95	2,906,436	361,000	추가분담
아파트外 (1~2층)	46,839,936	101.15%	47,378,595	신축상가 (지하1, 지상1)	52,534,020	예상분양가 - 추정권리가액 (+ : 부담, - : 환급)	

※ 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2호에 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		122,825.3	100.0	-
획지	소계	97,278.0	79.2	-
	획지1	97,278.0	79.2	공동주택 용지
정비기반 시설 등	소계	25,547.3	20.8	-
	도로	2,299.9	1.9	-
	공원	10,100.0	8.2	근린공원
	녹지1	8,910.9	7.3	경관녹지
	녹지2	2,236.5	1.8	연결녹지
	사회복지시설	2,000.0	1.6	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합계	122,825.3	-	122,825.3	100.0	-
	제1종일반주거지역	21,250.6	증) 2,296.7	23,547.3	19.2	-
	제3종일반주거지역	101,574.7	감) 2,296.7	99,278.0	80.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
양천구 목동 904-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	6,517.0	· 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,269.1	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	40.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904-2	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	19.1	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,203.7	· 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,865.4	· 도로확폭에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,935.8	· 연결녹지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 904	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	20.0	· 경관녹지 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	146	25	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	목동중앙로 (강서로)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	3	146	28	보조간선	2,170	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		"	목동중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	목동서로
변경	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	목동서로
기정	중로	2	266	15	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	목동서로8길
변경	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	목동서로8길 3단지 1.5m 확보 예정

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동중앙로 3m 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로 일방통행도 로 3m 확폭
중로 2-266	중로 2-266	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· '서울목동지구택지개발사업 지구단위계획 세부지침' 반영에 따른 목동서로8길 구역 내 1.5m 확폭

② 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉑	주차장	주차장	목동 904	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	4단지 근린공원 중복결정

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	주차장	- 주차장(신설) - 증) 10,000.0㎡	- 주변 주택가의 주차수요 충족 - 향후 국회대로 상부 공원화 사업 시행으로 인한 주차수요 증가에 대응하기 위하여 신설되는 근린공원 하부에 주차장 중복결정

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	감) 6,517.0	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-㉠	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	-	증) 10,100.0	10,100.0	-	주차장④와 중복결정

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	제4어린이공원	- 공원(폐지) - 감) 6,517.0㎡	특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-㉠	4단지 근린공원	- 공원(신설) - 증) 10,100.0㎡	특별계획구역4 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	14,793.8	감) 5,882.9	8,910.9	서고시 442호 (94.12.27)	-
신설	㉠	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	-	증) 2,236.5	2,236.5	-	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	4단지 연변녹지	· 경관녹지 선형 및 면적변경 - 감) 5,882.9㎡	· 기정 녹지의 기능을 유지하고, 국회대로 상부 공원화 사업과 연계될 수 있도록 경관녹지 면적 및 선형변경
④	4단지 동측녹지	· 연결녹지(신설) - 증) 2,236.5㎡	· 목동 1~3단지의 개방형녹지와 연계될 수 있도록 녹지 신설

3) 공공·문화체육시설

① 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉔	사회복지시설 (4단지)	사회복지시설	목동 904	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	㉔	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	사회복지시설 (4단지)	· 사회복지시설(신설) - 증) 2,000.0㎡	· 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 기반시설 확충을 위해 조성

※ 사회복지시설(㉔) 연면적 5,000㎡

마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	6,844.3	22,250.0	-
주민공동시설	소계	$(500㎡ + 2,436\text{세대} \times 2㎡) \times 1.25$	6,715.0	21,900.0	-
	경로당	$725㎡ + ((2,436\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2㎡)$	812.2	900.0	-
	어린이집	$725㎡ + ((2,436\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2㎡)$	587.2	1,100.0	공공개방시설
	작은도서관	$298㎡ + ((2,436\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1㎡)$	341.6	500.0	-
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	66.0	500.0	공공개방시설
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	1,500.0	옥외면적제외
	어린이놀이터	$500㎡ + ((2,436\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.7㎡)$	805.2	1,000.0	옥외면적제외
	주민공동시설	1,000세대 이상	-	16,400.0	시니어 카페, 실내놀이터, 개방형커뮤니티 등 포함
관리사무소		$10㎡ + (2,436\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05㎡$	129.3	200.0	-
경비실		-	-	150.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

바. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동4단지 재건축정비구역	122,825.3	서울시 양천구 목동 904일대	19	-	-	19	-	-

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신규	목동4단지 아파트 재건축 정비구역	122,825.3	A5-①	97,278.0	목동 904 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	210.0 이하	230.0 이하	249.97 이하	300.0 이하 (건축계획 299.94)	180m (49층) 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 2,436세대 ■ 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
			건립 규모		세대수(공동주택세대)		비율(%)					
			합계		2,436세대(293세대)		100.0					
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	576세대(229세대)		23.6					
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,100세대(64세대)		45.2					
			85㎡ 초과		760세대		31.2					
심의완화 사항			●85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 ●국민주택규모 임대주택 : 초과용적률의 50% 공급									
			●국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) ●법적상한용적률(건축계획 용적률) : 299.94%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획	건축 한계선	공동주택 부지	- 국회대로변 : 획지선으로부터 14m - 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m - 목동서로8길, 근린공원변 : 획지선으로부터 6m - 연결녹지변 : 획지선으로부터 2m									
		부대 복리시설	- 국회대로변 : 획지선으로부터 10m									
	고층부 벽면한계선		- 국회대로변 : 획지선으로부터 17m									
기타에 관한 사항	전면공지		- 국회대로변 : 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 10m - 목동중앙로변 : 건축한계선 후퇴부 8m - 목동서로8길, 근린공원변 : 건축한계선 후퇴부 6m - 연결녹지변 : 건축한계선 후퇴부 2m									
	공공보행통로		●단지 내 공공보행통로: 폭 15m ※공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함									
	차량진출입구 불허구간		●국회대로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 ●차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용									

■ 용적률 계획

구분			산정 내용					
토지이용계획	구역 면적	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 등 면적			현금·건축물 (환산부지)	새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지				
					기반시설	건축물 대지지분		
	122,825.3㎡	97,278.0㎡	29,339.9㎡	25,547.3㎡	354.9㎡	3,437.7㎡	12,521.8㎡	8,789.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (25,547.3㎡ + 354.9㎡ + 3,437.7㎡) - 12,521.8㎡ - 8,789.0㎡ = 8,029.1㎡ (구역대비 7.9%)							
공공시설등 부지(토지) 면적	● 기반시설 토지 : 25,547.3㎡ = 도로 2,299.9㎡ + 공원 10,100.0㎡ + 녹지1 8,910.9㎡ + 녹지2 2,236.5㎡ + 사회복지시설 2,000.0㎡ ● 건축물 대지지분 : 354.9㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 354.9㎡ = 주거대지지분 × (임대주택전용면적 ÷ 주거전용면적) = 대지면적 × (주거면적 ÷ 전체면적) × (임대주택전용면적 ÷ 주거전용면적) = 97,278.0㎡ × (505,028.8㎡ ÷ 508,583.8㎡) × (779.4㎡ ÷ 212,108.2㎡) = 354.9㎡							
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	● 건축물 환산부지 : 3,437.7㎡ (임대주택 188.6㎡, 사회복지시설 1,347.6㎡, 공용주차장 1,901.5㎡) ① 공공임대주택 : 188.6㎡ (59형 13세대) - 지상층 : 143.9㎡ = (건축면적 × 설치비용 기준주3) ÷ 부지가액주4) = (1,067.6㎡ × 2,098,485원/㎡) ÷ 15,564,000원 = 143.9㎡ - 지하층 : 44.7㎡ = (건축면적 × 설치비용 기준주3) ÷ 부지가액주4) = (747.3㎡ × 930,909원/㎡) ÷ 15,564,000원 = 44.7㎡ ② 사회복지시설 : 1,347.6㎡ = (건축면적 × 설치비용 기준주1) ÷ 부지가액주4) = (5,000.0㎡ × 4,194,845원/㎡) ÷ 15,564,000원 = 1,347.6㎡ ③ 공용주차장 : 1,901.5㎡ = (건축면적 × 설치비용 기준주2) ÷ 부지가액주4) = (10,000.0㎡ × 2,959,432원/㎡) ÷ 15,564,000원 = 1,901.5㎡ 주1) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 노인복지센터 공사비 : 4,390,000원의 부가세 10% 제외 금액 (※건립비는 설계비 및 감리비 포함 / 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용) 주2) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 주차장 공사비: 3,114,000원의 부가세 10% 제외 금액 (※건립비는 설계비 및 감리비 포함 / 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용)) 주3) 2025년 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형) -지상 : 50㎡초과 60㎡이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 -지하 : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주4) 2024년 표준공시지가 두배 적용							
기준용적률	● 210.0%							
허용용적률	● 230.0 % (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 5.9%p, 열린단지 5%p, 우수디자인+장수명주택 10%p)							
상한용적률	● 상한용적률 = 허용용적률 × {(1 + (1.3 × 가중치 × α(토지)) + (0.7 × β(건축물)) + (1.0 × β*(임대주택))} = 230% + (230%×1.3×1×0.0473) + (230%×0.7×0.0335) + (230%×1.0×0.0019) = 249.97%							

구분	산정 내용							
토지이용계획	구역 면적	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 등 면적			현금·건축물 (환산부지)	새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지				
				기반시설	건축물 대지지분			
	122,825.3㎡	97,278.0㎡	29,339.9㎡	25,547.3㎡	354.9㎡	3,437.7㎡	12,521.8㎡	8,789.0㎡
※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 / 공공시설로 제공한 면적 비 = $(4,236.5\text{㎡} + 354.9\text{㎡}) \div (97,278.0\text{㎡} - 354.9\text{㎡}) = 0.0473$ ※ β (건축물) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 / 공공시설 부지(건축물 환산부지로 제공하는 면적비) = $3,249.1\text{㎡} \div (97,278.0\text{㎡} - 354.9\text{㎡}) = 0.0335$ ※ β^* (임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 / 공공시설 부지(현금 환산부지로 제공하는 면적비) = $188.6\text{㎡} \div (97,278.0\text{㎡} - 354.9\text{㎡}) = 0.0019$ ※ 가중치 = 공공시설 평균용적률 230.0% / 사업부지 평균용적률 230.0% = 1.0								
법적상한용적률	●300.0%(건축계획 299.94%)							

■ 허용용적률 계획

구분		내용	인센티브량
공공보행통로	기준	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ $\alpha=1$ 이하	5.9%p
	산정식	- $210.0\% \times (2,752.2\text{㎡} / 97,278.0\text{㎡}) \times 1 = 5.9\%$ ※ $\alpha=1$ 적용	
열린단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정 시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
우수디자인 + 장수명주택	기준	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10.0%p
허용용적률 인센티브 합계			20.0% (20.9%p)

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	●조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	●도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	●대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	●계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	●해당사항 없음	
	화재	●화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	●주변지역 개발계획 개선내용 반영 - 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.10」 - 「목동중심지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경), 2017.07」 - 「목동오거리 지구단위계획 재정비교통영향평가(변경) 교통영향분석 개선대책, 2015.04」 - 「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.02」
	-	●장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	㉠	●목동서로(대로 3-151호선) 영향저감을 위하여 진출입구 분산설치 및 교차로 운영계획 수립(3개소) - 목동서로8길 : 교차로 2개소, 목동중앙로 : 진출입구 1개소
	-	●진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m 이상 확보
	-	●학원 및 유치원 차량의 안전한 승·하차를 위한 Drop-zone 설치(3개소)
대중교통, 보행 및 자전거	-	●보행자 이용편의를 위한 횡단보도 신설 및 재포장(9개소)
	㉡	●사업지측 건축한계선 지정을 통한 전면공지(보도형) 확보 - 사업지 북측(목동서로8길) : B=6.0m, L=440.0m

항목	지점	개선방안
		- 사업지 서측(목동중앙로) 및 서측 내부 : B=8.0, L=110.0m, B=6.0, L=135.0m - 사업지 내부(사업지 남측(국회대로)) : B=5.0m, L=610.0m
	㉔-1	• 「목동(가칭)그린웨이 개방형 공공녹지 조성계획(안)」 반영 - 사업지 동측(목동서로) 연결녹지 확보 B=15.0m, L=130.0m
	㉔	• 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(남북간 B=15.0m) 조성 (서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 및 목동지구 지구단위계획 시행지침 반영)
	-	• 자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 및 목동지구 지구단위계획 시행지침) - 사업지 서측(목동중앙로) : 자전거도로 1.5m(보도높이형), 분리대 1.2m 설치 - 사업지 북측(목동서로8길) : 자전거도로 양측 1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m 설치 - 사업지 동측(목동서로) : 자전거도로 3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.0m 설치 - 공공보행통로 : 자전거도로 1.5m(보도높이형) 설치
	-	• 사업지 내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0% 이상 설치 • 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,025대(공동주택 3,006대, 근린생활시설 19대) • 주차수요(2030년) : 3,062대(공동주택 3,041대, 근린생활시설 21대) • 계획주차대수 : 4,896대(공동주택 4,872대, 근린생활시설 24대) - 법정대비 : 161.9%(공동주택 162.1%, 근린생활시설 126.3%) - 수요대비 : 159.9%(공동주택 160.2%, 근린생활시설 114.3%)
	-	• 장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	-	• 확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	-	• 가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치
	-	• 환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교통안전 및 기타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	• 시거불량 지점 반사경 설치

※ 주: 지점은 교통처리계획도 참조

차. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 비오름유형평가 2, 4등급, 개별비오름 평가 제외 및 2등급으로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태면적률	30% 이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 효율기기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자를 위한 공간 확보계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거도로 계획	· 사업대상지 동, 서, 북측에 자전거전용도로 설치	-
	자전거보관소	○	-	· 자전거 보관소 계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
일조	수인한도 만족	○	· 대상지 : 일반상업지역 · 대상지 인근 : 일반상업지역 및 제1·2·3 중 일반주거지역, 자연녹지지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영 시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설 방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	절대 정화구역		●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
	학교환경 위생정화 구역		●설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
상대 정화구역		●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능		
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		●지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역 으로 지정 ●신호가· 안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

다. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	•CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계 - 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안쪽으로 교목을 식재하여 시야 확보 - 조명설계를 통한 범죄 예방 - 고립지역, 사각지대 개선을 통한 범죄 예방

파. 가구 및 획지에 관한 계획

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
			기정	증감	변경		
A5	A5-①	서울특별시 양천구 목동 904일대	101,514.5	감) 4,236.5	97,278.0	공동주택용지 및 부대복리시설	-

하. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동4단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 목동 904번지 일원	-	증) 122,825.3	122,825.3	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	목동4단지 재건축 정비사업조합	현황	증감	계획	-
			1,382세대	증) 1,054세대	2,436세대	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 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	대지면적(㎡)	세대수		세대규모		비고 (공급연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1	97,278.0	소계	13세대	-		1,067.56㎡
			전용59㎡	13세대	59.95㎡	82.12㎡	1,067.56㎡

■ 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용			
상한용적률(정비계획용적률)		●249.97% 이하			
법적상한용적률(건축계획)		●300.0%(299.94% 이하)			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	●299.94% - 249.97% = 49.97%			
	증가된 용적률의 50%	●49.97% × 50.0% = 24.99%			
	의무 연면적	●97,278.0㎡ × 24.99% = 24,309.77㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		49.95㎡	69.38㎡	20세대	1,387.60㎡
		59.95㎡	82.12㎡	196세대	16,095.52㎡
		74.95㎡	101.97㎡	40세대	4,078.80㎡
		84.95㎡	115.58㎡	24세대	2,775.12㎡
		합계		280세대	24,337.04㎡
		∴ 24,337.04㎡ > 24,309.77㎡(의무연면적)			

IV. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	녹지	· 국회대로변 비정형 경관녹지는 일정한 선형으로 정형화
	사회복지시설	· 주민 편의 및 주차출입 등을 고려하여 공원 복측으로 위치 조정 · 필요시설에 대한 관련 부서 협의 필요
	주차장	· 공원하부 공용주차장 설치는 공원 반경 400m 내 주차수급률 등을 면밀히 파악하여 필요성 등 검토
교통처리계획	차량진출입구	· 주차출입구는 도로선형에 직각 배치하고 인접단지와 일치시켜 배치 · 근린생활시설 차량출입을 고려한 추가 진출입구 검토
스카이라인 및 경관계획		· 중저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 계획 · 49층 높이의 특화주동 2개동 이하 검토 · 국회대로변 경관을 고려하여 가로변은 낮고, 단지 중앙부는 높은 주동 배치계획
기타사항	근린생활시설, 주민공동이용시설 등	· 목동중앙로, 목동서로의 상권 등을 고려하여 적정 근린생활시설 및 주민공동시설 배치 검토 · 근린생활시설은 이용자 편의를 고려하여 복서측 도로변에 추가 배치검토
	자전거도로	· 자전거도로는 목동 1·2·3단지와 연계하여 폭 1.5m로 설계하고 자전거도로 레벨을 타 단지와 비교 검토 후 조정

V. 2025년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회

(' 25.05.21.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	○획지면적, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적, 주택공급계획, 중저층 배치구간 및 건축계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	○획지면적, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적, 주택공급계획, 중저층 배치구간 및 건축계획은 수정가결 요청안을 반영하였음	반영
	○신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	○신속통합기획 가이드라인을 명시하였음	반영
조건 사항	○사회복지시설은 형태 및 조성 관련 다음 사항 검토 - 사회복지시설은 공원 내 시설로서 도입 가능 여부를 검토하고, 도입 가능시 통합 설계를 통한 건축 배치 및 주차 출입구 통합 방안 등 검토	○「공원녹지법 시행규칙」에 따라 근린공원 내 노인복지관 복합화(연면적 3,200㎡)는 가능하나 연면적(5,000㎡)에 확보가 불가함에 따라 현황계획을 유지하고, 출입구는 향후 교통영향 평가시 통합출입구 등을 추가 검토하여 통합심의시 반영토록 하겠음	추후 반영

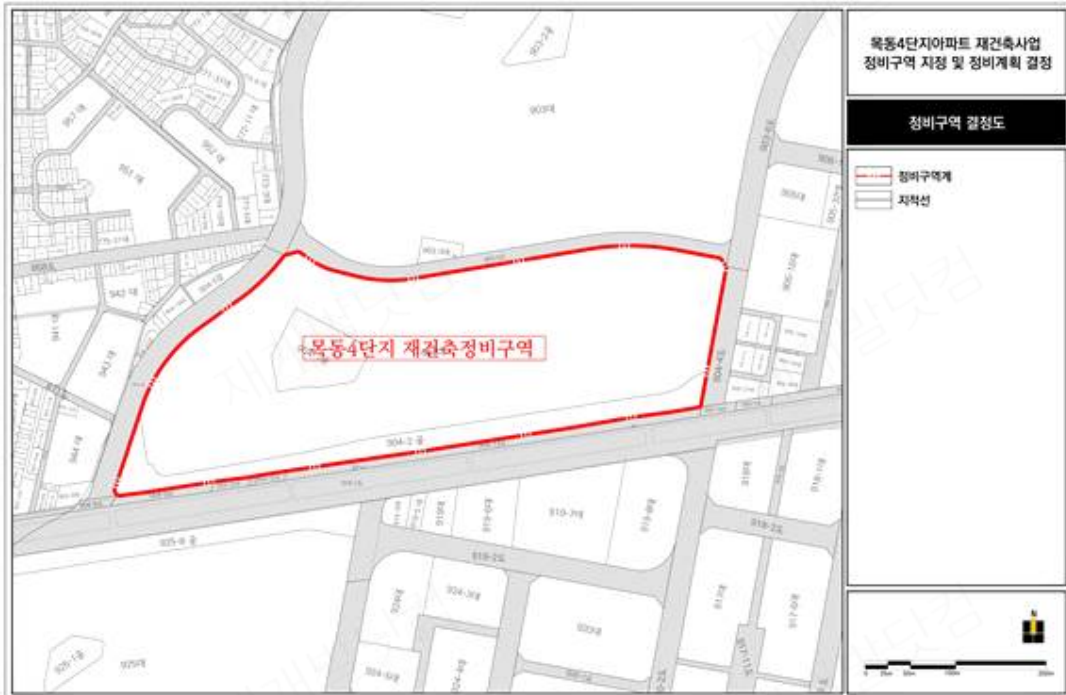
구분	심의의견	조치계획	비고
	- 데이케어센터용도를 도입하고 세부운영계획을 수립할 것	○데이케어센터는 상담실, 프로그램실, 다목적실 등으로 운영하고, 위탁운영을 통해 양천구에서 관리 운영하겠음	반영
	- 사회복지시설 건축배치와 연계하여 정형화를 검토하고, 어려울 경우 건축 배치상 문제가 없도록 건축	○사회복지시설과 공원이 연계될 수 있도록 위치를 결정하고, ○사회복지시설 건축한계선(8m)에 보행공간계획(예시)을 수립하였으며, 건축계획이 사회복지시설 획지 내 보행공간, 주택용지의 건축한계선(6m)과 배치상 문제가 없도록 계획함	반영
	○공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	○공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시하겠음 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함 ○또한, 일반시민의 이용에 용이하도록 1~4단지 공공보행통로를 일관된 형태로 조성하겠음	반영
	○대상지 동측 목동서로변 보도 폭원계획(1.3m)은 지구단위계획 등 상위계획 및 주변 단지 정비계획 상 보도 폭원계획과 연계하여 연속된 폭원으로 조성될 수 있도록 조정	○목동서로변 보도 폭원을 1.5m로 계획하여 목동 1~3단지 보도와 연속된 폭원으로 조성될 수 있도록 조정함	반영
	○대상지 일대 상업지역과 보행 연결성을 고려하여 건축배치 검토	○대상지와 연결한 동·남측 상업지역과 보행연계성을 고려하여 공공보행통로, 횡단보도 등 보행연결성을 확보하고, 주민공동이용시설, 근린생활시설, 개방형커뮤니티를 배치하여 활성화를 도모하였음 ○향후 건축계획 수립시 동·서측 보행 연결성을 고려하여 수립토록하겠음	추후 반영

VI. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3443)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

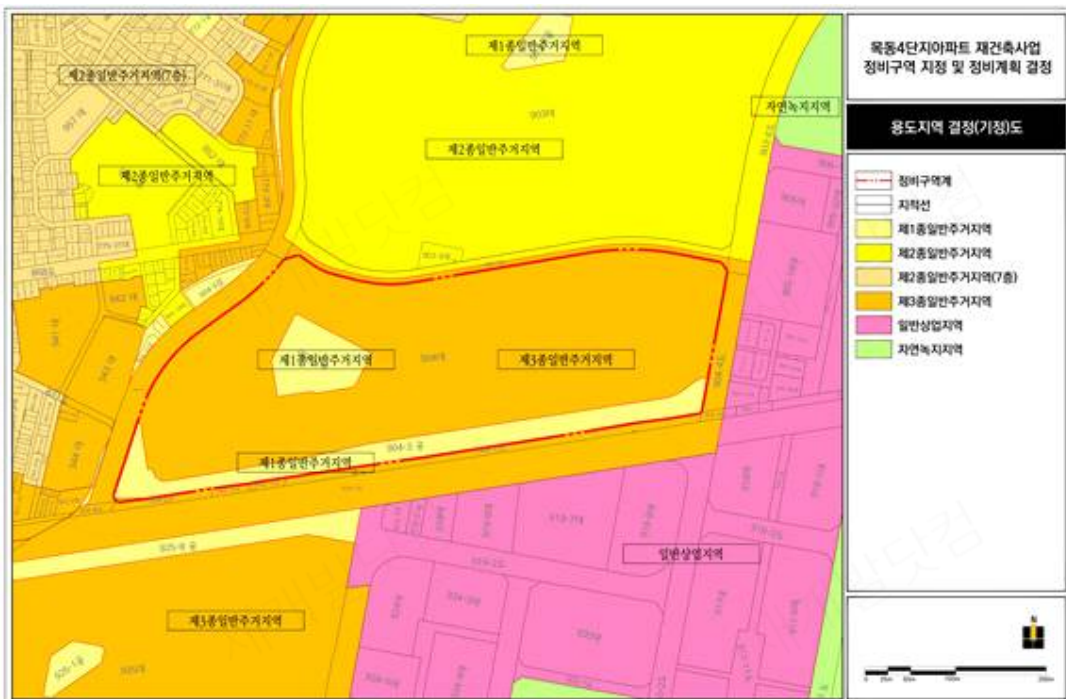
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 목동4단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

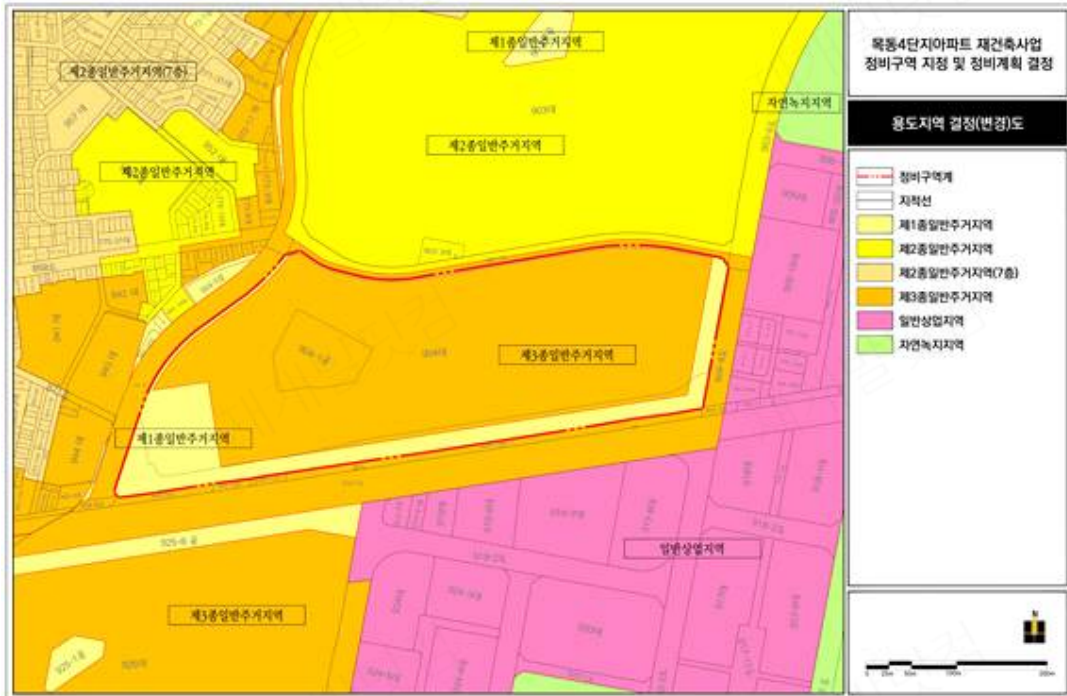
1) 정비구역 결정도(신설)



2) 용도지역 결정(기정)도



3) 용도지역 결정(변경)도



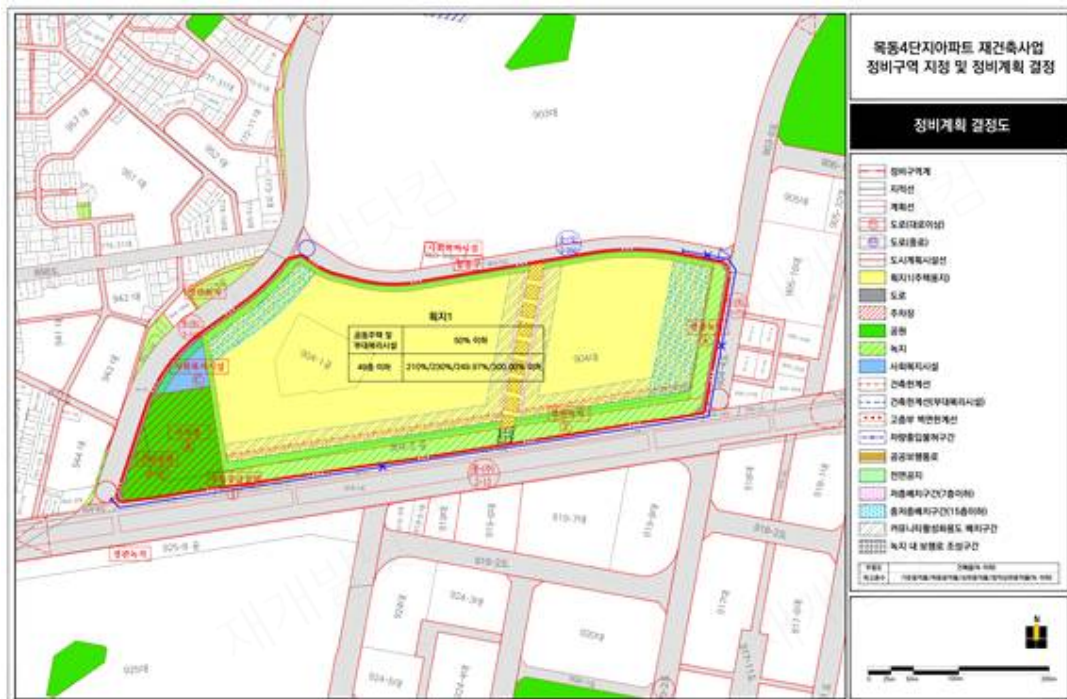
4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도

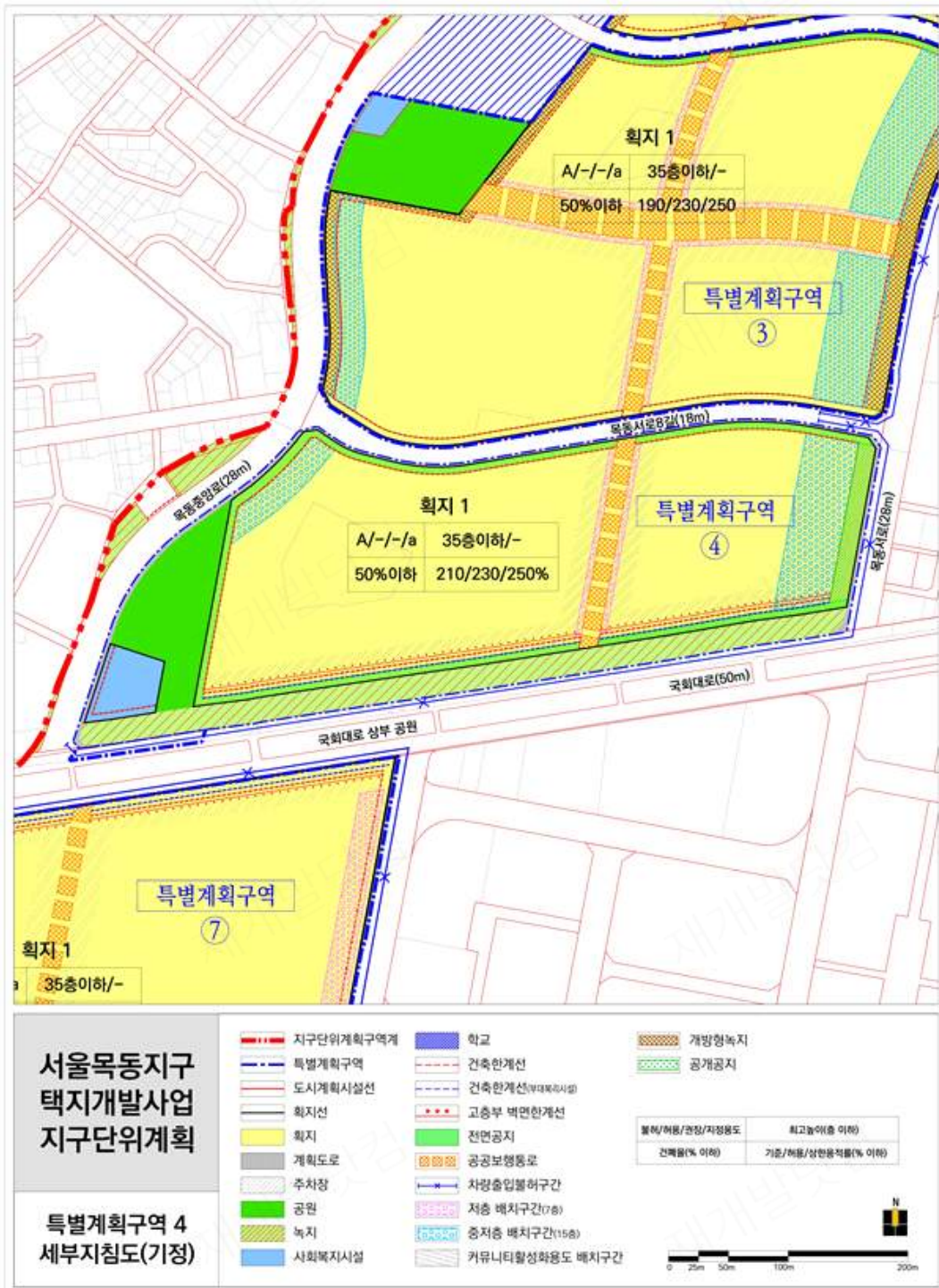


6) 정비계획 결정도(신설)

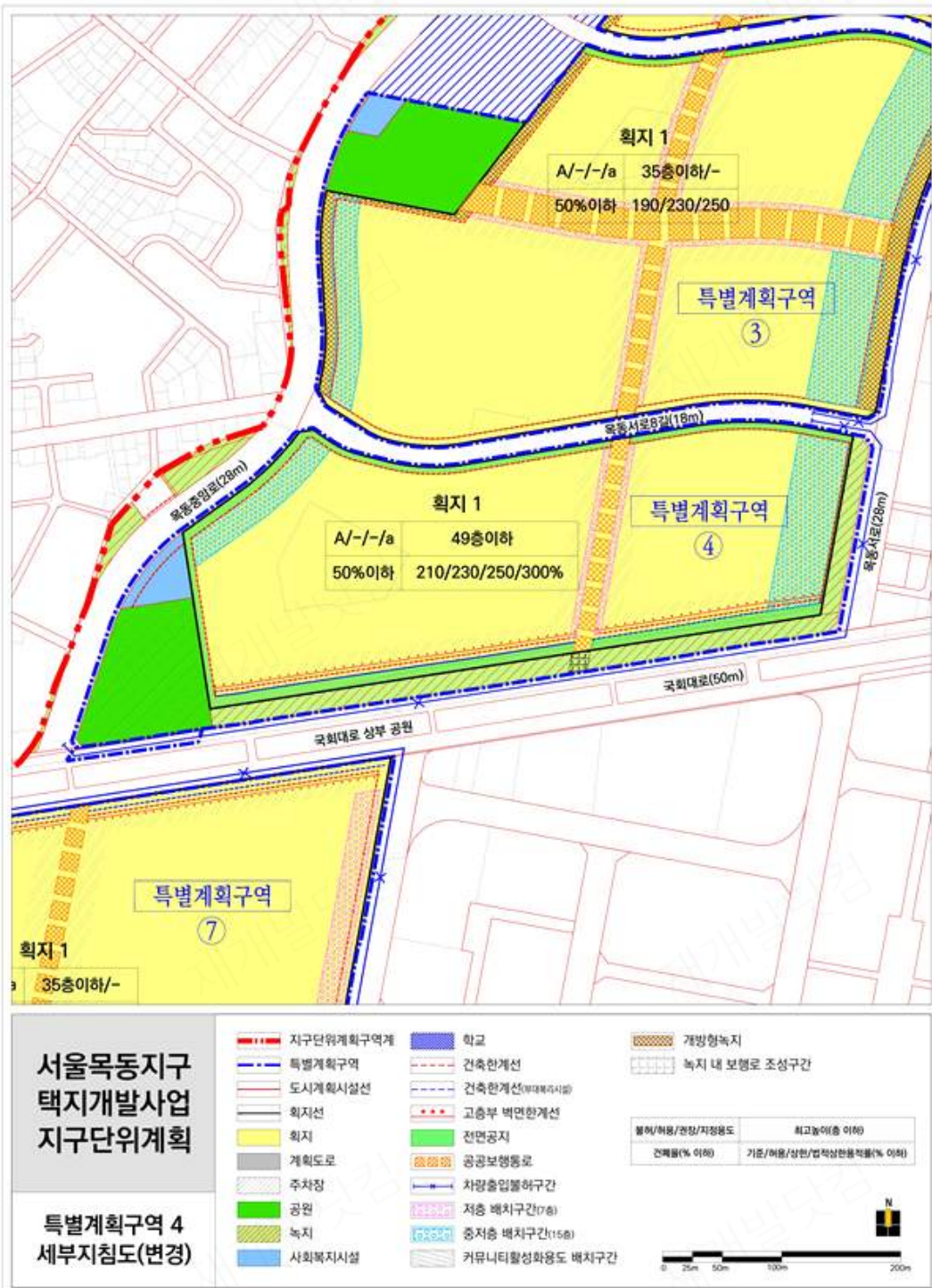


<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1) 특별계획구역4 세부지침도(기정)



2) 특별계획구역4 세부지침도(변경)



3) 특별계획구역4 세부개발계획 결정도(신설)

