

◆ 서울특별시고시 제2025-123호

**목동12단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 12
세부개발계획 수립·지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.) 지구단위계획(부분 재정비) 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역12(목동12단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2024.12.16.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역12 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일
서울특별시장

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,371,097.4	증)7,226.6	4,378,324.0	최초결정일 (1994.2.15.) (서고제1994-34호)

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	4,371,097.4	증)7,226.6	4,378,324.0	· 세부개발계획(특별계획구역8)에 따라 입체보행교 설치에 따른 지구단위계획구역 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,371,097.4	증) 7,226.6	4,378,324.0	100.0	-
주거 지역	소 계	3,171,522.3	증) 7,226.6	3,178,748.9	72.6	-
	제1종일반주거지역	261,905.2	증) 3,913.3	265,818.5	6.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,068,054.1	증) 3,313.3	2,071,367.4	47.3	-
중심 지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업 지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지 지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 신정동 314-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,730.1	· 목동 8단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 314-2 일대	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,753.1	· 목동 8단지 내 녹지 선형 변경으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 314-5	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	664.5	· 목동 8단지 내 어린이공원 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 314	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,818.7	· 목동 8단지 내 녹지 및 어린이공원 계획을 위해 일부 용도지역 변경
양천구 목동 326-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,687.4	· 목동 12단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 326	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	2,687.4	· 목동 12단지 내 소공원 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 327	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,000.0	· 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,265.5	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	666.0	· 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,081.0	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	93.6	· 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,389	979,394	21	7,280	195,101	40	25,015	266,923	46	25,094	517,370
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	634,717	1	1,823	61,137	5	14,332	65,154	31	24,138	508,426
중로	24	9,566	196,577	2	1,208	15,490	19	8,036	176,980	3	322	4,107
소로	45	5,780	63,463	17	2,499	33,837	16	2,647	24,789	12	634	4,837

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항

■ 도로 총괄표(변경)

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	996,079	20	7,216	194,403	40	25,015	277,832	47	25,165	523,844
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	639,579	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	512,823
중로	24	9,566	207,021	2	1,208	15,490	19	8,036	187,424	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	광로	1	78	10.8~1 47.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로		서고시 2013-318 (2013.10.04.)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 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	-	서고시422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	33	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)
기정	대로	3	147	25	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로	-	"	-
변경	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	-	"	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
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 교척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3		25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (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	-	"	-
기정	중로	2	268	15	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
변경	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	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	275	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
변경	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 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (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	-	"	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
폐지	소로	1	10	10	국지도로	64	대 3-147	신정동 134-3	일반도로	-	"	-
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	-	"	-
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	"	-
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	대로3-173	대로2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	18	10~ 27	특수도로	184	대로2-79 (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	-	"	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	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	-	서고시422호 (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	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	소로 1-1	보행자 전용도로	-	"	-
신설	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	-	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정

도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 확폭 - 30m → 33m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 3m
대로 3-148	대로 3-148	· 도로 확폭 - B = 25m→25~28m	· 원활한 교통흐름을 위해 구역 내 도로 확폭
대로 3-149	대로 3-149	· 단지 내 도로 확폭(3m) · 기·종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12, 13단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 3m · 기·종점 오기 정정
중로 2-272	중로 2-272	· 도로 확폭 - 15m → 16.5m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 1.5m
중로 2-274	중로 2-274	· 도로 확폭 - B = 15m→18m · 종점 변경	· 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 획지1 1.5m - 목동13단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 획지1 1.5m · 종점 오기 정정
중로 2-275	중로 2-275	· 도로 확폭 - B = 15m→18m · 종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동13단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 3m · 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	· 도로 확폭 - B = 15m→18m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12, 13단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 3m
소로 1-10	-	· 도로 폐지	· 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로 폐지
-	소로3-A	· 보행자 전용도로 신설(폭원 5m), 대로 2-37 및 8단지 연변 녹지와 중복결정	· 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따라 보행네트워크 연결을 위한 보행자 전용도로 신설

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	21	169,712.1
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	15	48,598.4

■ 공원 총괄표(변경)

구분	개소	면적(㎡)
합계	20	179,486.5
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	서고시422호 (94.12.27)	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	서고시422호 (94.12.27)	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	서고시422호 (94.12.27)	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	-	3,963.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	-	3,815.8	서고시422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	서고시422호 (94.12.27)	7단지
폐지	⑨	제9어린이공원	어린이공원	신정동314-1	3,730.1	감)3,730.1	-	서고시422호 (94.12.27)	8단지
신설	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	-	증)7,884.5	7,884.5	-	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	-	1,738.6	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	-	3,500.0	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	서고시422호 (94.12.27)	10단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉑	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시422호 (94.12.27)	11단지
폐지	㉒	제14어린이공원	어린이공원	신정동326-2	3,399.7	감)3,399.7	-	서고시422호 (94.12.27)	12단지
신설	A	공원	소공원	신정동 326	-	증)8,435.0	8,435.0	-	12단지
폐지	㉓	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	감)2,265.5	-	서고시422호 (94.12.27)	13단지
폐지	㉔	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	감)2,149.8	-	서고시422호 (94.12.27)	13단지
신설	B	공원	소공원	신정동 327	-	증)5,000.0	5,000.0	-	13단지
기정	근-①	신타리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	14단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	제9어린이공원	·공원(폐지) - 감)3,730.1㎡	●특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
㉑	목동8단지 어린이공원	·공원(신설) - 증)7,884.5㎡	●특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설
㉒	제14어린이공원	·공원(폐지) - 감)3,399.7㎡	●특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	·공원(신설) - 증)8,435.0㎡	●특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설
㉓	제15어린이공원	·공원(폐지) - 감)2,265.5㎡	●특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
㉔	제16어린이공원	·공원(폐지) - 감)2,149.8㎡	●특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
B	공원	·공원(신설) - 증) 5,000.0㎡	●특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세부	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5,6,7, 20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측IC녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시 422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시 422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2, 3	12,760.9	감)4,154.4	8,606.5	서고시 422호 (94.12.27)	8단지 서측, 소로3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,1 7 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑳	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉑	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	감) 2,347.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	㉒	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-16,23	411.5	-	411.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉘	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	8단지 연변녹지	· 녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 = 12,760.9㎡ → 8,606.5㎡ (감 4,154.4㎡) · 시설의 세분 변경 - 경관녹지 → 연결녹지	· 특별계획구역8 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형, 면적 및 시설 세분 변경
㉑	12단지 연변녹지	· 녹지(폐지) - 감) 2,347.9㎡	· 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
㉒	13단지 연변녹지	· 녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 : 6,013.1㎡ → 6,654.3㎡ (증 641.2㎡) · 시설의 세분 변경 - 경관녹지 → 연결녹지	· 특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형, 면적 및 시설 세분 변경

- 3) 유통 및 공급시설 : 변경없음
 4) 공공·문화체육시설 : 변경없음
 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

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	기정		변경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	80,923.2	변경없음
	A7	117,450.6	A7	117,450.6	변경없음
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	135,726.0	변경없음
	A12	40,339.4	A12	40,339.4	변경없음
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	105,520.4	A15	105,520.4	변경없음
	A16	115,397.0	A16	115,397.0	변경없음
	A17	148,024.4	A17	148,024.4	변경없음
	A18	40,343.7	A18	40,343.7	변경없음
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	127,339.5	A21	123,669.8	목동12단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A22	114,140.1	A22	110,639.8	목동13단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A23	59,420.0	A23	58,344.7	
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	변경없음
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	변경없음
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음

구 분	기 정		비 고
	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 중심지역 (목동중심지구)	B1	12,816.8	변경없음
	B2	28,040.7	
	B3	21,071.8	
	B4	26,305.8	
	B5	29,619.3	
	B6	45,602.7	
	B7	33,246.0	
	B8	24,367.7	
	B9	49,207.0	
	B10	26,840.5	
	B11	22,945.9	
	B12	21,602.5	
	B13	16,835.0	
		23,863.0	
	B14	27,385.5	
	B15	29,559.5	
	B16	33,797.9	
	B17	22,220.7	
	B18	20,561.9	
	B19	18,044.4	
	B20	21,106.3	

2) 획지계획

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
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

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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	72,108.0	특별계획구역8	8단지
변경	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	67,895.8	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	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	121,591.9	특별계획구역12	12단지
변경	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
신설	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	111,874.6	특별계획구역13	13단지
변경	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 50,265.1	50,265.1	특별계획구역13	13단지
변경	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	A26	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	A26	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	· A14-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	· A21-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	· A21-② 획지 신설	· 재건축사업으로 인해 세대수 증가가 예상되어 유아 수용을 위한 유치원 획지 신설
	· A22-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	· A23-① 획지 면적 변경 및 지번 오기 정정	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경 및 지번 오기 정정

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 허용 및 불허용도 결정(변경)조서

○ 기정

구분		도면 표시	전층	비고
불허 용도	공동 사항	A	· 해당 제 2·3종일반주거지역 내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공용시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소 · 의료시설 중 정신병원 · 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 · 지하철 주거시설	-
	목동 900-4	B	· 허용용도 외 불허	-
허용 용도	목동 900-4	가	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 - 지식 산업센터 내 지원 시설 중 기숙사 제외 · 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마사술소제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축 연면적의 30% 이내로 함) - 제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도 외에 추가허용 · 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호

○ 변경

구분		도면 표시	전용	비고
불허 용도	공통 사항	A	· 해당 제 2·3종일반주거지역 내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장·게임제공업소, 판매 및 영업시설 중 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 공공시설, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 · 의료시설 중 정신병원 · 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 · 지하층 주거시설	-
	목동 900-4	B	· 허용용도 외 불허	-
	신정동 326	C	· 허용용도 외 불허	-
허용용 도	목동 900-4	가	· 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 - 지식 산업센터 내 지원 시설 중 기숙사 제외 · 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소제외) (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제36조의 4의 ④항에 의거 제1,2종 근린생활시설 (지원시설포함)은 건축 연면적의 30% 이내로 함) - 제10호의 교육연구시설 ※ 공공기여계획에 따라 관리청에 기부채납되는 건축물에 한하여 위 용도 외에 추가허용 · 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회 시설 중 가목, 라목(공연장, 전시장) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 공공업무시설	서고시 제2020-239호
	신정동 326	나	· 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	-

■ 변경 사유서

가구번호	구분		변경내용	변경사유
A-21	불허용도	신정동 326	「허용용도 외 불허」 신설	· 재건축사업으로 인해 세대수 증가가 예상되어 유아 수용을 위한 유치원 신설
	허용용도		「건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원」 신설	

■ 지정 및 권장용도 결정조서 : 변경없음

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구분		적용대상	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

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

○ 변경

구분		적용대상	비고
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-
유치원 용지	제3종일반주거지역	50% 이하	12단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	50% 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법정상한용적률	
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	14단지
기타지역	준공업지역 (목동 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 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 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 옹도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)

- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2024. 12.) 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 건축법위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축법위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

○ 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법정상한용적률	
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, 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 × α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 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, 2024. 12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
 - 상한용적률 = 허용(기준)용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 0.7 \times \alpha \text{현금})$
- 2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \alpha \text{건축물})$ 이내] 적용
- 3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	8, 13단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	-	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선 계획

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구 분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비 고
건축한계선	I	이대목동병원 목동동로 연결부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연결가로
	II	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길, 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로10길, 목동서로12길	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		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
	V	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		국회대로, 목동로	획지선으로부터 13m	-	

※ 특별계획구역 내 저층부 건축지정선(2층이하) 적용구간은 적용 배제

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

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

○ 변경

구 분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비 고
건축한계선	I	이대목동병원 목동동로 연결부 오목로변	획지선으로부터 4m		중심지역 및 기존시가지 연결가로
	II	목동중앙로, 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동로3길, 10·11·12단지 간 목동동로, 오목로, 목동동로4길, 목동동로10길, 목동서로12길	획지선으로부터 6m		단지 간 사이가로 및 그 외 경계부
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	

구 분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비 고
		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
	VII	목동로3길변	획지선으로부터 6m	-	12단지유치원
	V	국회대로, 목동로	획지선으로부터 10m	획지선으로부터 6m	광역통경축
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)		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

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태·색채 등 계획 : 변경없음

3) 대지 안의 공지 계획 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동 1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동 2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동 3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동 4단지

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동 5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동 6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	-	225,141.5	목동 7단지
변경	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,599.0	증) 243.3	88,842.3	목동 8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동 9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동 12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동 14단지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역1~7, 9~11, 14 : 변경없음

■ 특별계획구역8 - 목동8단지

구 분	계 획 지 침						비고
	기정			변경			
위 치	· 양천구 신정동 314 일대			좌동			-
특별계획구역 면적	· 88,599.0㎡			· 88,842.3㎡			증) 243.3㎡
획지면적	· 67,615.9㎡ (76.3%)			· 70,493.4㎡ (79.3%)			-
기반시설면적	· 20,983.1㎡ (23.7%)	근린공원	10,762.0㎡ (12.2%)	· 18,348.9㎡ (20.7%)	어린이공원	7,884.5㎡ (8.9%)	-
		녹지	8,606.5㎡ (9.7%)		연결녹지	8,606.5㎡ (9.7%)	-
		도로	1,614.6㎡ (1.8%)		도로	1,857.9㎡ (2.1%)	-
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			좌동			-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m (구역내 3m 확보) · 녹지 (폭원 20m) 면적 축소 · 근린공원 신설			· 도로 폭원확장 : 목동서로 : 28m(구역내 3m 확보) · 녹지 (폭원 20m) 면적 축소 · 어린이공원 신설 ※ 향후 공원조성계획 수립 시 관련 부서와의 협의 진행 필요 · 입체보행교(보행자 전용도로) 신설 : 폭원 5m - 입체보행교 신설에 따른 대로2-37 및 8단지 연변 녹지와 중복결정 ※ 입체보행교(소로3-A)는 추후 목동 9단지와의 사업 시기 등을 고려하여 단지 간 공공보행통로와 연결될 수 있도록 협의 필요			-

구 분			계 획 지 침		비고
			기정	변경	
건축물 의 용도밀 도	용도	불허용 도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
		지정용 도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의 사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서 실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] 공동주택 부대복리시설
	건폐율		· 50% 이하	좌동	-
	용적률		· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하	-
	높 이		· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	· 최고높이 : 180m이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하 여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가 능 · 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	-
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
	건축 한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동로8길 : 획지선으로부터 6m · 근린공원변 : 획지선으로부터 6m	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동로8길 : 획지선으로부터 6m	-
	부대복리 시설 건축한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	고층부 벽면 한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비고
		기정	변경	
대지내 공지	전면공지	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동로8길 건축한계선 후퇴부(6m) · 근린공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동로8길 건축한계선 후퇴부(6m)	-
	공공보행 통로	· 단지내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치 함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하 도록 함	· 단지내 공공보행통로 : 폭 15m · 연결녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보 행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치 함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하 도록 함	-
교통처 리	차량출입 불허구간	· 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	차량진출입구 설치에 따른 목동서로 변 차량출입 불허구간 일부 변경
	단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 동행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 비상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단 지 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)	좌동	-
	배치구 간 설정	· 목동서로변 · 목동로변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	· 목동서로변 · 목동로8길변 일부 구간 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	-

구 분		계 획 지 침		비고
		기정	변경	
기타사항	경 관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
	주택의 규모	· 세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 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	좌동	-
	자전거 도로	· 자전거전용도로 : 목동로, 목동서로, 목동로8길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	· 자전거 전용도로 : 목동로, 목동서로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능) · 자전거 · 보행자 겸용도로 : 목동로8길	-

- ※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경 정비법’에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 2) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 3) 저층배치구간 및 커뮤니티활성화용도 배치구간은 향후 특별건축구역 지정에 따른 창의적인 건축계획 시 변경할 수 있음

■ 특별계획구역12 - 목동12단지

구 분				계 획 지 침			비 고
				기 정		변 경	
위 치				· 양천구 신정동 326일대		좌동	-
특별계획구역 면적				· 127,339.5㎡		좌동	-
획지면적				· 114,653.0㎡ (90.0%)		· 115,234.8㎡ (90.5%) 획지1 (공동주택) 114,234.8㎡ 획지2 (유치원) 1,000.0㎡	-
기반시설면적				· 12,686.5㎡ (10%) 소공원 (주차장 중복결정) 9,016.8㎡ (7.1%) 도로 3,669.7㎡ (2.9%)	· 12,104.7㎡ (9.5%)	소공원 8,435.0㎡ (6.6%) 도로 3,669.7㎡ (2.9%)	-
용도지역				· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지		좌동	-
기반시설 설치				· 도로 폭원확장 : - 목동동로: 36m, 28m (구역내 1.5~3m 확폭) - 목동로3길:18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로2길:18m(구역내 1.5m 확폭) - 목동동로4길:18m(구역내 1.5m 확폭) · 소공원신설 (교통영향평가 내 수립된 통합환승 주차장조성을 위한 주차장 중복결정)		· 도로 폭원확장 : - 목동동로: 36m, 28m (구역내 1.5~3m 확폭) - 목동로3길:18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로2길:16.5m(구역내 1.5m 확폭) - 목동동로4길:18m(구역내 1.5m 확폭) · 소공원신설 (주차장 중복결정 삭제)	지침도에 따름
건축물의 용도, 밀도	용도	불허 용도 A	획지1	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		좌동	-
			획지2	-		· 허용용도 외 불허	-
		허용용도나	획지2	-		· 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	-
		지정 용도 a	획지1	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설· 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시설소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
건축물의 용도·밀도	건폐율	획지1	· 50% 이하	· 50% 이하	-
		획지2	-	· 50% 이하	-
	용적률	획지1	· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하	-
		획지2	-	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름	-
	높이	획지1	· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m / 공공보행통로변 폭 5m / 목동로3길변 폭 6m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층이하 · 중저층배치구간 (목동동로변 폭 40m/ 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하.	· 최고높이 : 145m이하(43층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m / 공공보행통로변 폭 5m / 목동로3길변 폭 6m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층이하 · 중저층배치구간 (목동동로변 폭 40m/ 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하.	-
		획지2	-	· 최고높이 : 5층 이하	-
배치	저층부건축 지정선 (2층 이하)	획지1	· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m · 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
	건축 한계선	획지1	· 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동동로2길, 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
		획지2	-	· 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m	-
대지 내 공지	전면 공지	획지1	· 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동동로2길, 목동동로4길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
	공공보행통로	획지1	· 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	· 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
교통 처리	차량 출입 불허 구간	획지1	· 목동동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	최등	-
	단지 내 주차 및 차량 동선	획지1	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차 를 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이교차하 는 구간은 보행우 선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위 한 별도의 동선 및 지상주차 확보	최등	-
	단지내 보행 동선	획지1	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행 환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치 (권장)	최등	-
배치 구간 설정	커뮤 니티 활성화 용도 배치 구간	획지1	· 목동동로변 · 목동로3길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	최등	-
기타 사항	경관	획지1	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관 특화방안” 을 수립	최등	-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
기타 사항	주택의 규모	획지1	· 세부개발계획 수립 시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 형태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한생활 환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	최등	-
	자전거 도로	획지1	· 자전거 전용도로 : 목동동로, 목동동로2길, 목동동로4길, 목동로3길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	최등	-
	복합 개발	획지1	· 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장. - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시의무) - 복합화 비율은 중심지 위계 별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함 (용도지역 상향시의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2 이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공(용도지역 상향시의무) · 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	최등	-

- ※ 1) 총수 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) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원 · 녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보
- 3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 4) 저층배치구간, 중저층배치구간은 특별건축구역 지정을 통한 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 유연하게 적용 가능

■ 특별계획구역13 - 목동13단지

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	· 양천구 신정동 327 일대	좌동	-
특별계획 구역 면적	· 178,919.9㎡	좌동	-
획지면적	· 151,950.5㎡(84.9%) - 획지1 101,252.1㎡(56.6%) - 획지2 50,698.4㎡(28.3%)	· 156,338.2㎡(87.4%) - 획지1 105,639.8㎡(59.0%) - 획지2 50,698.4㎡(28.4%)	-
기반시설 면적	· 26,969.4㎡(15.1%) - 유치원 992.0㎡(0.6%) - 사회복지시설 2,443.0㎡(1.4%) - 소공원 6,944.3㎡(3.9%) - 녹지 6,654.3㎡(3.7%) - 도로 9,935.8㎡(5.6%)	· 22,581.7㎡ (12.6%) - 유치원 992.0㎡(0.6%) - 소공원 5,000.0㎡(2.8%) - 녹지 6,654.3㎡(3.7%) - 도로 9,935.4㎡(5.5%)	-
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	좌동	-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동로3길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로4길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) - 목동동로6길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭) · 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가 (교통영향평가 내 수립된 통합환승주차장 조성을 위한 주차장 중복결정) · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토	· 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 28m(구역내 3m 확폭) - 목동로3길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로4길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) - 목동동로6길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭) · 소공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 존치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토	지침도에 따름

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
건축물의 용도· 밀도	불허 용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	용도 지정 용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장 의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서 실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시 설	좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리 시설
	건폐율	· 50% 이하	좌동	-
	용적률	· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하	-
	높 이	· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동동로변 폭 16m /공공보행통로변 폭 5m /목동로3길변 폭6m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m / 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	· 최고높이 : 156m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동동로변 폭 16m /공공보행통로변 폭 5m /목동로3길변 폭6m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m / 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	-
배 치	저층부 건축지정선 (2층이하)	· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m · 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	-
	건축한계선	· 공동주택부지 - 목동로변 : 획지선으로부터 10m - 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
		· 사회복지시설부지 - 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m - 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m	-	-
	부대 복리시설 건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
	고층부 벽면한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면공지	· 공동주택부지 - 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) - 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
		· 사회복지시설부지 - 목동동로4길변 건축지정선 후퇴부(6m) - 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(4m)	-	-
	공공 보행통로	· 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	· 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정	-
교통 처리	차량출입 불허구간	· 목동동로, 목동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 비상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	· 목동동로변 · 목동로3길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
기타 사항	경관	·세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	좌동	-
	주택의 규모	·세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 -주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주종을 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	좌동	-
	자전거도로	·자전거전용도로 : 목동동로, 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-
	복합개발	·세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 -생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) -복합화비용은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) -토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) ·가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	좌동	-

- ※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경 정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
4) 저층배치구간, 중저층배치구간은 특별건축구역 지정을 통한 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 유연하게 적용 가능
5) 커뮤니티활성화배치구간에 근린생활시설 배치시 건축지정선 지침에 따름

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

II. 특별계획구역12 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

구 분	도면표시번호	특별계획구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
기정	㉔	특별계획구역12	서울시 양천구 신정동 326일대	127,339.5	-	127,339.5	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	127,339.5	-	127,339.5	100.0	-
제1종 일반주거지역	5,747.6	증) 2,687.4	8,435.0	6.6	-
제3종 일반주거지역	121,591.9	감) 2,687.4	118,904.5	93.4	-

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 326-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	8,435.0 (증 2,687.4)	· 목동 12단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 326	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	118,904.5 (감 2,687.4)	· 목동 12단지 내 소공원 계획으로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	274	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 확폭 - 30m → 33m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m
대로 3-149	대로 3-149	· 단지 내 도로 확폭(3m) · 기·종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m · 기·종점 오기 정정
중로 2-272	중로 2-272	· 단지 내 도로 확폭(1.5m) - 15m → 16.5m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 1.5m
중로 2-274	중로 2-274	· 단지 내 도로 확폭(1.5m) - 15m → 18m · 종점 변경	· 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 획지1 1.5m · 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	· 단지 내 도로 확폭(3m) - 15m → 18m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제14어린이공원	어린이공원	신정동326-2	3,399.7	감) 3,399.7	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	신정동 326	-	증) 8,435.0	8,435.0	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	제14어린이공원	• 공원(폐지) - 감) 3,399.7㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	• 공원(신설) - 증) 8,435.0㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉕	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	감) 2,347.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	12단지 연변녹지	• 녹지(폐지) - 감) 2,347.9㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획

■ 가구 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A21	127,339.5	A21	123,669.8	목동12단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경

2) 획지계획

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경) 조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A21-①	A21	신정동 326	121,591.9	특별계획구역12	12단지
변경	A21-①	A21		114,234.8	특별계획구역12	12단지
신설	A21-②	A21		1,000.0	특별계획구역12	유치원

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A21-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	· A21-② 획지 신설	· 재건축사업으로 인해 세대수 증가가 예상되어 유아 수용을 위한 유치원 설치를 위한 획지 신설

나. 건축물 용도 결정 조서

구 분				특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비 고
건축 용도 밀도	용도	불허 용도 A	획지1	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
			획지2	· 허용용도 외 불허	좌동	-
		허용용 도나	획지2	· 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	좌동	-
		지정 용도 a	획지1	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리 시설

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

구 분		특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	획지1	· 50% 이하	좌동	-
	획지2	· 50% 이하	좌동	-

2) 용적률 계획

구 분		특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
용적률 비율	획지1	기준	210% 이하	-
		허용	230% 이하	
		상한	250% 이하	
		법적상한	300% 이하	
	획지2	기준	정비계획 249.92% 이하	-
		허용		
		상한		
		법적상한		

3) 높이계획

구 분		특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이 (층수)	획지1	· 최고높이 : 145m 이하(43층 이하)	좌동	-
		· 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m / 공공보행통로변 폭 5m / 목 동로3길변 폭 6m) - 아파트 : 7층이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층이하	좌동	
	획지2	· 중저층배치구간 (목동동로변 폭 40m/ 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하.	좌동	
	획지2	· 최고높이 : 5층 이하	좌동	-

4) 배치계획

구 분			특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
배치	저층부건축 지정선 (2층 이하)	획지1	· 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로 부터 4m · 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으 로부터 4m	좌동	-
	건축 한계선	획지1	· 목동동로, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선 으로부터 8m · 목동동로2길, 목동동로4길변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-
		획지2	· 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m	좌동	-

5) 대지 내 공지 계획

구 분			특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	전면 공지	획지1	· 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동동로2길, 목동동로4길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
	공공보 행통로	획지1	· 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되 도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성 하도록 함 ※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지 역권 설정	좌동	-

6) 교통처리에 관한 계획

구 분			특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
교통 처리	차량 출입 불허 구간	획지1	· 목동동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량 동선	획지1	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차틀 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행 동선	획지1	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

7) 배치구간 설정에 관한 계획

구 분			특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
배치 구간 설정	커뮤 니티 활성화 용도 배치 구간	획지1	· 목동동로변 · 목동로3길변 · 단지내 공공보행동로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

8) 기타사항에 관한 계획

구 분			특별계획구역12 계획지침	세부개발계획	비고
기타 사항	경관	획지1	·세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관 특화방안" 을 수립	최등	-
	주택의 규모	획지1	·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 주종을 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 정온한생활 환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	최등	-
	자전거 도로	획지1	·자전거 전용도로 : 목동동로, 목동동로2길, 목동동로4길, 목동로3길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	최등	-
	복합 개발	획지1	·세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장. - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시의무) - 복합화 비율은 중심지 위계 별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함 (용도지역 상향시의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2 이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공(용도지역 상향시의무) ·가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	최등	-

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동12단지 재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	목동12단지 아파트 재건축사업	서울시 양천구 신정동326일대	-	증) 127,339.5	127,339.5	-

3. 토지등소유자별 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 : 104.88% ⇒ (4,563,022,002천원 - 1,720,897,756천원) ÷ 2,709,976,000천원 × 100% ≒ 104.88%			
종전 토지 및 건축물 총 추산액	- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2024년 01월 ~12월) 실거래가 평균 등을 참작하여 시세조회 하향평균에 중점을 두어 개략적으로 추정 - 아파트外(근린생활시설 등)는 목동12단지아파트 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정 - 공동주택 소유자 = 26,477억원 - 상가 등 소유자 = 623억원			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금
	전용 59㎡	1,261,000천원	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(104.88%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡	1,502,900천원		
	전용 84㎡	1,634,000천원		
	전용 99㎡	1,880,500천원		
	전용 109㎡	2,066,700천원		
	전용 114㎡	2,120,600천원		
	전용 129㎡	2,295,200천원		
	전용 142㎡	2,469,100천원		
근린생활시설 1층	1,799,400천원			

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등 소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

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

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

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 2,709,976,000천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	하향평균시세(2024년 12월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
저층 아파트	65.17	51.90	4	-	1,170,000	1,170,000	4,680,000
	70.51	56.76	210	1,285,000	1,170,000	1,227,500	257,775,000
	75.19	60.00	16	1,385,000	1,170,000	1,277,500	20,440,000
	80.31	64.65	38	1,465,000	1,450,000	1,457,500	55,385,000
	90.37	72.75	152	1,540,000	1,450,000	1,495,000	227,240,000
고층 아파트	63.03	49.14	4	1,100,000	1,170,000	1,135,000	4,540,000
	68.38	53.46	236	1,265,000	1,170,000	1,217,500	287,330,000
	82.88	66.78	20	1,465,000	1,450,000	1,457,500	29,150,000
	88.99	71.64	1,180	1,535,000	1,450,000	1,492,500	1,761,150,000
아파트 소개			1,860	-	-	-	2,647,690,000

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	하향평균시세(2024년 12월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
상가 A동	층	전용평균(㎡)	호수	-	-	종전자산(호평균)	종전자산총액
	-1	113.00	2	-	-	1,391,000	2,782,000
	1	23.69	13	-	-	897,000	11,661,000
	2	40.73	8	-	-	824,880	6,599,040
	3	84.00	2	-	-	1,186,500	2,373,000
상가 B동	-1	142.00	1	-	-	1,597,000	1,597,000
	1	210.50	2	-	-	5,988,500	11,977,000
	2	40.73	8	-	-	784,630	6,277,040
	3	84.00	2	-	-	1,167,000	2,334,000
복지시설	1층~2층	289.70	2	-	-	8,343,000	16,686,000
아파트 외 소개			40	-	-	-	62,286,080
종전자산 총계			1,898	-	-	-	2,709,976,000

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

■ 총 수입 산출 : 4,563,022,002천원

구분			공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고	
공공주택	조합원분양		-	82.55	50,500	1,261,000	-	-	
			-	103.07	48,200	1,502,900	-	-	
			1,077	117.67	45,900	1,634,000	1,759,818,000	-	
			348	138.18	44,990	1,880,500	654,414,000	-	
			233	151.86	44,990	2,066,700	481,541,100	-	
			118	159.07	44,070	2,120,600	250,230,800	-	
			42	179.65	42,230	2,295,200	96,398,400	-	
			42	197.56	41,320	2,469,100	103,702,200	-	
			총 1,860	-	-	-	3,346,104,500	-	
	일반분양		139	82.55	58,715	1,466,170	203,797,630	-	
			141	103.07	56,047	1,747,450	246,390,450	-	
			303	117.67	53,378	1,900,020	575,706,060	-	
			총 583	-	-	-	1,025,894,140	-	
	공공주택	매각	306	82.55	-	133,039	40,710,000	-	
			21	103.07	-	166,069	3,487,400	-	
			10	117.67	-	189,190	1,891,900	-	
			총 337	-	-	-	46,089,300	-	
		기부채납	25	82.55	-	-	-	-	
			5	117.67	-	-	-	-	
			총 102	-	-	-	-	-	
		소계	총 2,810	-	-	-	4,418,087,940	-	
	근린생활시설 등			-	8,518.40	-	-	144,934,062	-
	총 수입			-	-	-	-	4,563,022,002	-

※ 일반분양 분양가는 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 감안하여 일반분양가 평균을 55,000천원/3.3㎡로 추정하며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 격차를 참작하여 적용

※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 86%를 조합원분양가로 적용

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

■ 총 지출(사업비) 산출 : 1,720,897,756천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	1,494,862,711	건축 및 부대시설공사비(8,000천원/3.3㎡,) 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세
보상비	-	매도청구 및 현금청산대상자 추정
관리비	3,777,900	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
설계비	13,115,303	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계영역관련비용 등
감리비	27,376,330	건축, 전기, 소방 등
수수료등 기타사업비	80,323,672	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정총량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등
각종부(분)담금	13,542,500	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
법인세	1,100,000	추정법인세 등
예비비	66,250,700	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
항목별 사업비계	1,700,349,116	-
대여금이자	20,548,640	연 5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,720,897,756	-

※ 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 : 천 원)

구분	전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
	층		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
저층 아파트	51.90	1,170,000	104.88%	1,227,096	59	1,261,000	33,904	추가분담
					74	1,502,900	275,804	추가분담
					84	1,634,000	406,904	추가분담
					99	1,880,500	653,404	추가분담
					109	2,066,700	839,604	추가분담
					114	2,120,600	893,504	추가분담
					129	2,295,200	1,068,104	추가분담
					142	2,469,100	1,242,004	추가분담
	56.76	1,227,500	104.88%	1,287,402	59	1,261,000	-26,402	환급
					74	1,502,900	215,498	추가분담
					84	1,634,000	346,598	추가분담
					99	1,880,500	593,098	추가분담
					109	2,066,700	779,298	추가분담
					114	2,120,600	833,198	추가분담
					129	2,295,200	1,007,798	추가분담
					142	2,469,100	1,181,698	추가분담
	60.00	1,277,500	104.88%	1,339,842	59	1,261,000	-78,842	환급
					74	1,502,900	163,058	추가분담
					84	1,634,000	294,158	추가분담
					99	1,880,500	540,658	추가분담
					109	2,066,700	726,858	추가분담
					114	2,120,600	780,758	추가분담
					129	2,295,200	955,358	추가분담
					142	2,469,100	1,129,258	추가분담
	64.65	1,457,500	104.88%	1,528,626	59	1,261,000	-267,626	환급
					74	1,502,900	-25,726	환급
					84	1,634,000	105,374	추가분담
					99	1,880,500	351,874	추가분담
					109	2,066,700	538,074	추가분담
					114	2,120,600	591,974	추가분담
					129	2,295,200	766,574	추가분담
					142	2,469,100	940,474	추가분담
	72.75	1,495,000	104.88%	1,567,956	59	1,261,000	-306,956	환급
					74	1,502,900	-65,056	환급
					84	1,634,000	66,044	추가분담
					99	1,880,500	312,544	추가분담
					109	2,066,700	498,744	추가분담
					114	2,120,600	552,644	추가분담
					129	2,295,200	727,244	추가분담
					142	2,469,100	901,144	추가분담

구분	전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
	층		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
고층 아파트	49.14	1,135,000	104.88%	1,190,388	59	1,261,000	70,612	추가분담
					74	1,502,900	312,512	추가분담
					84	1,634,000	443,612	추가분담
					99	1,880,500	690,112	추가분담
					109	2,066,700	876,312	추가분담
					114	2,120,600	930,212	추가분담
					129	2,295,200	1,104,812	추가분담
					142	2,469,100	1,278,712	추가분담
	53.46	1,217,500	104.88%	1,276,914	59	1,261,000	-15,914	환급
					74	1,502,900	225,986	추가분담
					84	1,634,000	357,086	추가분담
					99	1,880,500	603,586	추가분담
					109	2,066,700	789,786	추가분담
					114	2,120,600	843,686	추가분담
					129	2,295,200	1,018,286	추가분담
					142	2,469,100	1,192,186	추가분담
	66.78	1,457,500	104.88%	1,528,626	59	1,261,000	-267,626	환급
					74	1,502,900	-25,726	환급
					84	1,634,000	105,374	추가분담
					99	1,880,500	351,874	추가분담
					109	2,066,700	538,074	추가분담
					114	2,120,600	591,974	추가분담
					129	2,295,200	766,574	추가분담
					142	2,469,100	940,474	추가분담
	71.64	1,492,500	104.88%	1,565,334	59	1,261,000	-304,334	환급
					74	1,502,900	-62,434	환급
					84	1,634,000	68,666	추가분담
					99	1,880,500	315,166	추가분담
					109	2,066,700	501,366	추가분담
					114	2,120,600	555,266	추가분담
					129	2,295,200	729,866	추가분담
					142	2,469,100	903,766	추가분담
상가A동	지층	1,391,000	104.88%	1,458,881	지층	1,510,800	51,919	추가분담
	1층	897,000		940,774	1층	791,900	-148,874	환급
	2층	824,880		865,134	2층	748,700	-116,434	환급
	3층	1,186,500		1,244,401	2층	1,544,300	299,899	추가분담
상가B동	지층	1,597,000		1,674,934	지층	1,898,600	223,666	추가분담
	1층	5,988,500		6,280,739	1층	7,036,100	755,361	추가분담
	2층	784,630		822,920	2층	748,700	-74,220	환급
	3층	1,167,000		1,223,950	2층	1,544,300	320,350	추가분담
복지시설		16,686,000		17,500,277	-	18,946,100	1,445,823	추가분담

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

※ 상가 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

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

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		127,339.5	100.0	-
획 지	소 계	115,234.8	90.5	-
	획지 1	114,234.8	89.7	공동주택 용지
	획지 2	1,000.0	0.8	유치원 용지
정 비 기 반 시 설	소 계	12,104.7	9.5	-
	도 로	3,669.7	2.9	-
	공 원	8,435.0	6.6	소공원

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	합 계	127,339.5	-	127,339.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	5,747.6	증) 2,687.4	8,435.0	6.6	-
	제3종 일반주거지역	121,591.9	감) 2,687.4	118,904.5	93.4	-

 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
양천구 목동 326	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,435.0 (증 2,687.4)	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 326-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	118,904.5 (감 2,687.4)	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	272	15	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	274	15	집산도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	15	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 확폭 - 30m → 33m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m
대로 3-149	대로 3-149	· 단지 내 도로 확폭(3m) · 기·종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m · 기·종점 오기 정정
중로 2-272	중로 2-272	· 단지 내 도로 확폭(1.5m) - 15m → 16.5m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 1.5m
중로 2-274	중로 2-274	· 단지 내 도로 확폭(1.5m) - 15m→18m · 종점 변경	· 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 - 목동12단지 재건축사업 정비구역내 도로 확폭, 획지1 1.5m · 종점 오기 정정
중로 2-276	중로 2-276	· 단지 내 도로 확폭(3m) - 15m → 18m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 - 목동12 재건축사업 정비구역 내 도로 확폭, 3m

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제14어린이공원	어린이공원	신정동326-2	3,399.7	감) 3,399.7	-	서고시422호 (94.12.27)	-
신설	A	공원	소공원	신정동 326	-	증) 8,435.0	8,435.0	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	제14어린이공원	• 공원(폐지) - 감) 3,399.7㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
A	공원	• 공원(신설) - 증) 8,435.0㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉕	12단지 연변녹지	경관녹지	신정동326-1	2,347.9	감) 2,347.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	12단지 연변녹지	• 녹지(폐지) - 감) 2,347.9㎡	• 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지

마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	11,020	-
주민공동시설	계	$[500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})] \times 1.25$	7,650.0 이상	10,480	-
	경로당	$\frac{[2,000\text{세대 이상}]}{725\text{㎡} + (\text{세대수} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}}$	887.0 이상	900	지상 1층
	어린이집	$\frac{[2,000\text{세대 이상}]}{725\text{㎡} + (\text{세대수} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}}$	887.0 이상	900	지상 1층
	작은도서관	$\frac{[2,000\text{세대 이상}]}{298\text{㎡} + (\text{세대수} - 2,000\text{세대}) \times 0.1\text{㎡}}$	379.0 이상	400	지상 1층
	주민공동시설	-	-	5,000	지하 1층
	주민운동시설	-	-	600	지상 (옥외)
	어린이놀이터	$[1,500\text{세대 이상}] 500\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.7$	2,467.0 이상	2,600	지상 (옥외)
	다함께돌봄센터	66㎡ 이상	66.0 이상	80	지상 1층
관리사무소		$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05 \text{ 이상}(50\text{세대 이상}) (100\text{㎡이내})$	100 이내	350	지상 1층
경비실		-	-	190	지상 1층

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보

= $(500\text{㎡} + 2,810\text{세대} \times 2) \times 1.25 = 7,650.0\text{㎡}$ 이상 < 10,480.0㎡ 계획

※ 향후 통합심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 개방형 공동이용시설은 향후 통합심의(협의 등)를 통해 세부용도 확정

바. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 처	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목동12단지 아파트 재건축 정비구역	127,339.5	서울시 양천구 신정동326일대	30	-	-	30	-	공동주택

사. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	상한	법적 상한	
신규	목동12단지 아파트 재건축 정비구역	127,339.5	A21-①	114,234.8	신정동 326일대	공동주택 및 부대복리시설	50%	210%	249.92% 이하	299.99% 이하	145m 이하 (43층)
			A21-②	1,000.0		유치원부지	50%	관련법규에 따름			5층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			주택공급계획 : 2,810세대 ■ 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)								
			건립규모		세대수(공동주택세대)		비율				
			합 계		2,810세대(367세대)		100.0%				
			85㎡이하	45㎡초과~60㎡이하	470세대(331세대)		16.7%				
				60㎡초과~80㎡이하	162세대(21세대)		5.8%				
				80㎡초과~85㎡이하	1,395세대(15세대)		49.6%				
				소 계	2027세대(367세대)		72.1%				
			85㎡초과		783세대		27.9%				
●85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 ●재건축소형주택(85㎡이하) 건 : 초과용적률 50% 이상											
심의원화 사항			●국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ●법적상한용적률 : 299.99%								
건축물의 건축선 등에 관한 계획	건축 지정선	획지1 (공동주택)	●목동동로: 획지선으로부터 4m ●목동로3길: 획지선으로부터 4m								
	건축 한계선	획지1 (공동주택)	●건축한계선 - 목동동로, 목동로3길변: 획지선으로부터 8m - 목동동로2길, 목동동로4길변: 획지선으로부터 6m								
		획지2 (유치원)	●건축한계선 - 목동로3길변: 획지선으로부터 4m								
기타에 관한 사항	전면공지		●목동동로, 목동로3길변건축지정선 후퇴부(4m) ●목동동로2길, 목동동로4길 변건축한계선 후퇴부(6m)								
	공공 보행 통로	획지1 (공동주택)	●단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함								
	차량 진출 입구 불허 구간	획지1 (공동주택)	●목동동로변 차량출입불허구간 설정 ●차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용								

정비계획용적률 계획

구 분		산 정 내 용							
토지 이용 계획	구역 면적	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적					새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	도로	공원	환산부지면적 (건축물)			
	토지지분①	환산부지②							
	127,339.5	114,234.8㎡	13,419.0㎡	3,669.7㎡	8,435.0㎡	885.2㎡	429.1㎡	659.3㎡	5,088.3㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	●순부담면적 : 7,671.4㎡ = 계획정비기반시설 면적 - 새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 13,419.1㎡ - 659.3㎡ - 5,088.3㎡ = 7,671.4㎡ (순부담률6.3%) ●순부담률 = 순부담면적 ÷ (사업면적 - 새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지) = 7,671.4㎡ ÷ (127,339.5㎡ - 659.3㎡ - 5,088.3㎡) = 6.3%								
공공시설 설치 (공동주택)	① 건축물 토지지분면적 = 건축면적 ÷ 전제면적 × 주택용지면적 = 885.2㎡ 59㎡형 = (3,303.0㎡) ÷ (547,519.7㎡ × 114,234.8㎡) = 689.1㎡ 84㎡형 = (939.8㎡) ÷ (547,519.7㎡ × 114,234.8㎡) = 196.1㎡ ② 건축물 환산부지면적 = (면적 × 건축비) ÷ 부지가액 = 429.1㎡ ※ 부지가액(원)=평균공시지가(원)×2 59㎡형 = 267.0㎡(지상) + 69.6㎡(지하) =336.6㎡ - 지상 = (지상 연면적(㎡) × 지상 건축비(원)) ÷ 부지가액(원) = (2,081.0㎡ × 2,065,151.8원) ÷ 16,094,000원 = 267.0㎡ - 지하 = (지하 연면적(㎡) × 지하 건축비(원)) ÷ 부지가액(원) = (1,222.0㎡ × 917,272.7원) ÷ 16,094,000원 = 69.6㎡ 84㎡형 = 72.8㎡(지상) + 19.7㎡(지하) = 92.5㎡ - 지상 = (지상 연면적(㎡) × 지상 건축비(원)) ÷ 부지가액(원) = (593.3㎡ × 1,974,343.6원) ÷ 16,094,000원 = 72.8㎡ - 지하 = (지하 연면적(㎡) × 지하 건축비(원)) ÷ 부지가액(원) = (346.5㎡ × 917,272.7원) ÷ 16,094,000원 = 19.7㎡								
기준용적률	● 210%								
허용용적률	●허용용적률 = 기준용적률+ 허용용적률인센티브(최대 20.0%) = 210% + 20%(공공보행통로10%, 방재안전 5%, 열린단지5%) = 230% ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률인센티브 항목에 대해서 최종 결정함								
상한 용적률	●허용용적률 × (1 + (1.3 × 가중치 × α + (1.0 × β))) = 230.00% × (1 + (1.3 × 1.0 × 0.0638) + (1.0 × 0.0037)) = 249.92% ※ 가중치 = 공공시설 제공 부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230.00% ÷ 230.00% = 1.0 α = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = (토지면적 - 기존기반시설내 국·공유지면적) ÷ 획지면적 = (12,989.9㎡ - 5,747.6㎡) / 113,349.6㎡ = 7,242.3㎡ / 113,349.6 = 0.0638 β = 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 획지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = (건축물 환산부지면적) / 획지면적 = (429.2㎡) / 113,349.6㎡ = 0.0037								
법적 상한용적률	●299.99% 이하(공동주택(법적상한) 337세대 건설에 따른용적률 완화 적용)								

■ 허용용적률 계획

구 분	인센티브량		적용
공공보행통로	· 단지 내 2개의 공공보행통로조성 - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α (α=1이하) = 210% × (13,074.5㎡ / 114,234.8㎡) × 1 = 24.0% ※건축계획에 따라 변경될 수 있음 ※ '공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다.'	10%p 이내	10.0%
열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지조성(지형도면고시) · 담장 미설치구간 - 목동동로변, 목동로3길 변, 목동동로2길 변 및 목동동로4길 변 - 공공보행통로시·종점 · 그 외 - 소공원과 단지 연접부	5%p	5%
방재안전	· 화재 소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시 ※ 추후 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p	5%
합 계	최대 20%p 이내		총 20% 적용

※ 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 통합심의 및 사업시행계 확인가 등으로 인하여 변경될 수 있음

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	●집중호우시 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

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 및 「목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립」 개선방안 반영
	-	• 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
진출입동선	㉠	• 목동동로(대로 2-73호선) 영향저감을 위하여 진출입구 위치 사업지 서측(목동동로2길) 및 동측 이면도로(목동동로4길)상 분산 설치 및 교차로 운영계획 수립(3개소)
	-	• 진출입구 및 사업지 인접 각각부 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	㉡	• 단시간 정류장 간격을 고려한 버스정류장 추가설치안 반영 - 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 반영 : 12단지(2개소 추가)
	-	• 보행자 이용편의를 위한 횡단보도 설치(8개소)
	㉢	• 사업지측 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 사업지 북측(목동동로) : B=4.0m, L=445.0m - 사업지 서측(목동동로2길) : B=6.0m, L=387.0m - 사업지 남측(목동로3길) : B=4.0m, L=216.0m - 사업지 동측(목동동로4길) : B=6.0m, L=151.0m
	㉣	• 사업지 주변 일반 보행자 편의를 위해 공공보행통로(동서간 B=15.0m, 남북간 B=25.0m)
	-	• 자전거 전용도로 설치계획 반영(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획) - 사업지 서측(목동동로2길), 사업지 남측(목동로3길), 사업지동측(목동동로4길) : 자전거도로 1.5m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치 - 사업지 북측(목동동로) 자전거도로 1.5m~3.0m(보도높이형), 식수대(분리대) 1.2m설치
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.0%이상 설치
	-	• 자전거 보관소 주변 CCTV 및 공기주입기 설치
주차시설	-	• 법정주차대수 : 3,485대(공동주택 3,437대, 비주거시설 48대) • 주차수요(2030년) : 3,535대(공동주택 3,481대, 비주거시설 54대) • 계획주차대수 : 5,070대(공동주택 5,018대, 비주거시설 52대) - 법정대비 : 145.5% - 수요대비 : 143.4%
	-	• 장애인주차는 법정주차대수의 3.0% 이상 설치
	-	• 확장형주차는 계획주차대수의 30.0% 이상 설치
	-	• 가족배려주차는 계획주차대수의 10.0% 이상 설치(확장형 50%이상)
	-	• 환경친화적 자동차 충전시설은 계획주차대수의 5% 이상 설치
교통 안전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 진출입구부 끝단부에 경고등 설치
	-	• 시거불량 지점 반사경 설치

차. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제 외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	20%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	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통풍축 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	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	· 서측, 남측, 동측 방면 폭 1.5m(보도높이형) 설치 · 북측 방면 폭 1.5~3.0m(보도높이형) 설치	-
	자전거보관소	○	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거 보관소 설치	· 법정주차대수의 20% 이상 설치	-
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반상업지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제3종 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 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
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	● 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 ● 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
		상대 정화구역	● 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 ● 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 보호구역으로 지정 ● 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 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	● 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 ● 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 ● 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

파. 가구 및 획지에 관한 계획

가구번호	획지번호	위 치	면 적(㎡)			계획내용	비 고
			기 정	증 감	변 경		
A21	소 계		121,591.9	감) 6,357.1	115,234.8	-	-
	A21-①	서울특별시 양천구 신정동 326일대	121,591.9	감) 7,357.1	114,234.8	공동주택용지	-
	A21-②		-	증) 1,000.0	1,000.0	유치원 용지	-

하. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	목동12단지 재건축 정비구역	양천구 신정동 326번지 일원	-	증)127,339.5	127,339.5	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축사업	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	(가칭)목동12단지 재건축 추진위원회	현황	증감	계획	-
			1,860세대	증) 950세대	2,810세대	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 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 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 한다.

■ 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	대지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (공급연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1	127,339.5	소계	30세대	-		4,242.7㎡
			전용59㎡	25세대	59.95㎡	82.55㎡	3,303.0㎡
			전용84㎡	5세대	84.97㎡	117.67㎡	939.7㎡

■ 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용			
정비계획용적률		●249.92%			
법적상한용적률		●299.99%			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	●299.99% - 249.92% = 50.07%			
	증가된 용적률의 50%	●50.07% × 0.5 = 25.035%			
	의무 연면적	●114,234.8㎡ × 25.035% = 28,598.68㎡			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.95㎡	82.55㎡	306세대	25,260.30㎡

구분	내용			
	74.97㎡	103.07㎡	21세대	2,164.47㎡
	84.97㎡	117.67㎡	10세대	1,176.70㎡
	∴ 28,601.47㎡ > 28,598.68㎡(의무면적)			

IV. 2024년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(' 24.12.16.) 심의결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
1	○ 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	○ 공공보행통로는 단지 내 2개소로 조성 계획하였고, 향후 공공보행통로에 대한 일반 시민의 이용이 담보될 수 있도록 아래 단서조항을 달고 지역권 설정을 등기에 명시토록 하겠음 - '공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 동행에 장애가 없도록 한다.'	반영
2	○ 목동 택지개발지구 지구단위계획에서 설정한 공원 배치계획, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 등에 관한 계획 (시행지침 포함) 유지	○ 「도시관리계획(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 (변경) 및 지형도면 고시」에서 제시한 방향성을 준수하여 공원을 남동측에 계획하였고, 건축물 배치구간(저층배치구간, 중저층배치구간 등) 및 전면공지 조성 등에 관한 계획을 반영하였음.	반영
3	○ 향후 단지별 녹지시설 유형은 단지 특성을 고려하여 조정 검토	○ 단지 내 녹지시설은 계획되어있지 않으므로, 추후 녹지시설 계획 시 단지별 녹지시설 유형은 단지 특성을 고려하여 조정 검토하겠음.	반영
4	○ 공원의 기능이 제고 될 수 있도록 공원조성계획 수립 방안에 대해 관련 부서 간 협의 진행	○ 역세권 입지 특성을 고려한 공원조성 계획을 마련하여, 향후 사업시행인가 시 서울시 공원조성과, 양천구 공원녹지와 등 관련부서와 협의를 진행하겠음.	추후 반영

V. 열람장소 : 기타 자세한 내용은 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과 (02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3458)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

<붙임1> 목동12단지 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1) 정비구역 결정도(신설)



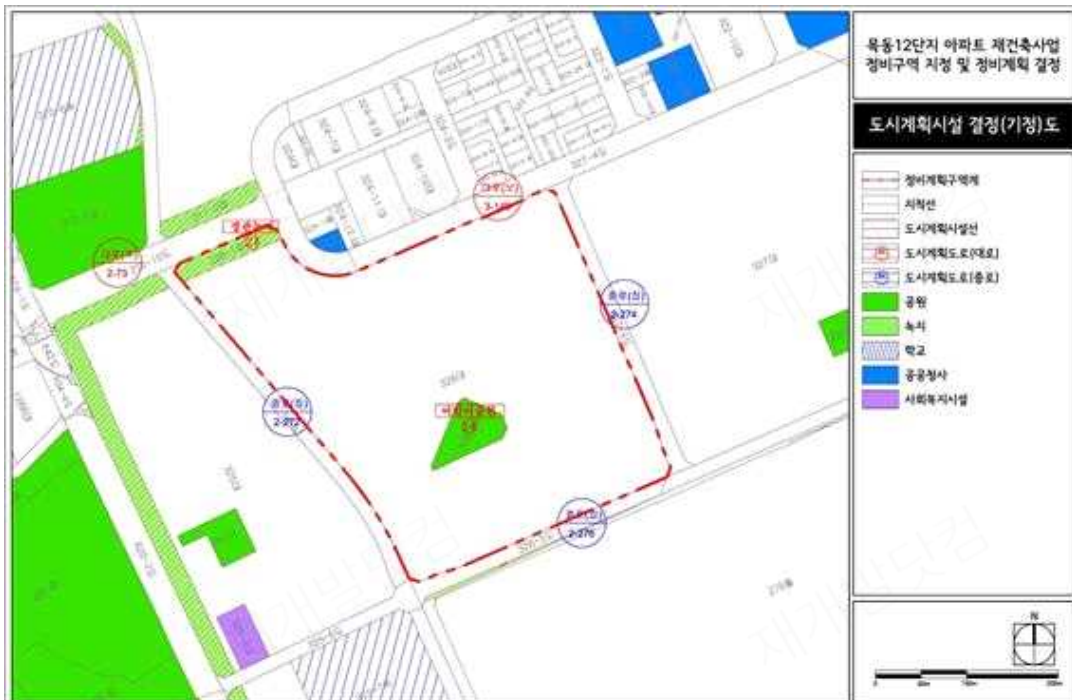
2) 용도지역 결정(기정)도



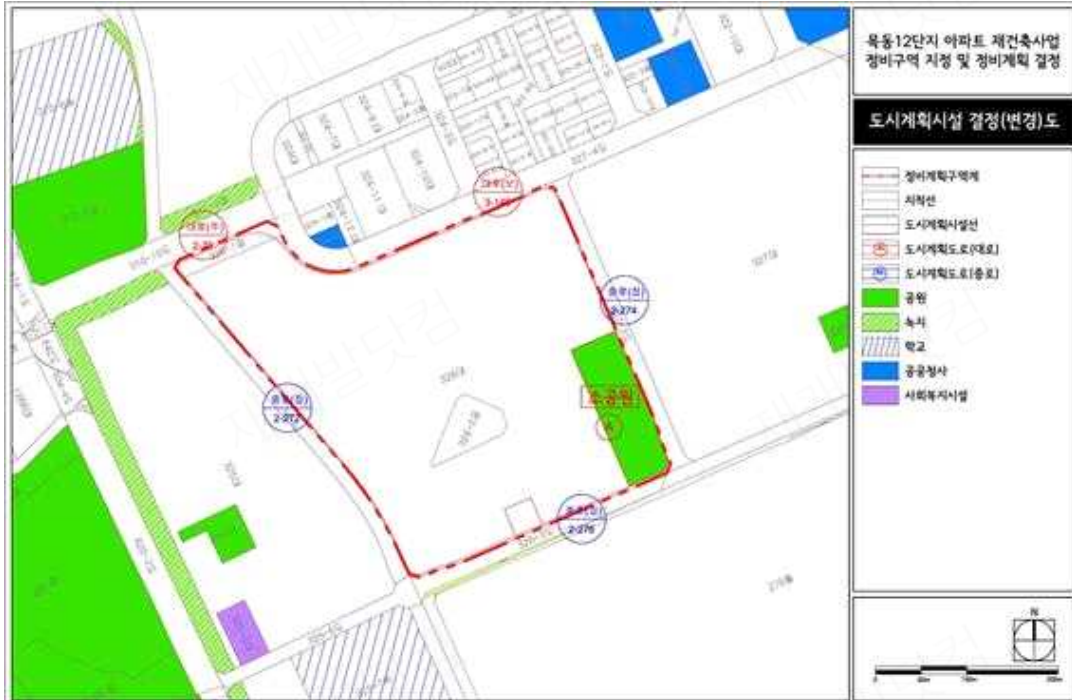
3) 용도지역 결정(변경)도



4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도



6) 정비계획 결정도(신설)



<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1) 특별계획구역12 세부지침도(기정)



2) 특별계획구역12 세부지침도(변경)



3) 특별계획구역12 세부개발계획 결정도(신설)

