

◆ 서울특별시고시 제2025-122호

**목동13단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 13
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 특별계획구역13(양천구 신정동 327번지 일대 목동13단지아파트) 재건축사업에 대하여, 2024년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.16.) 심의를 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 목동13단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역13 세부개발계획 수립, 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일
서울특별시

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
			기정	변경	변경후	
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

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
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)

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	57,396	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	구 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	대로	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	신티리공원	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

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
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 세분	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 서측C녹지	원충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측C녹지	원충녹지	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 복측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17 313-5,7	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	양명초 등 복측녹지	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	서고제2024-401호 (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
㉒	12단지 연변녹지	· 녹지(폐지) - 감)2,347.9㎡	· 특별계획구역12 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 폐지
㉓	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	기정		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 설치를 위한 획지 신설
	· A22-① 획지 면적 변경	· 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경

구분	변경내용	변경사유
	· 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
제2차 폐업	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 안마시설소 · 의료시설 중 정신병원 · 교육환경 보호구역 내 용도제한시설 · 지하층 주거시설	-
	목동 900-4	B	· 허용용도 외 불허	-
제3차 허용	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, 안마시설소제외) (「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	전충	비고
불 허 용 도	공통 사항	A	· 해당 제 2·3종일반주거지역 내 건축가능 용도 중 - 제2종근린생활시설 중 옥외철탑이 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 · 지하층 주거시설	-
	목동 900-4	B	· 허용용도 외 불허	-
	신정동 326	C	· 허용용도 외 불허	-
허 용 용 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, 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
	신정동 326	나	· 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원	-

■ 변경 사유서

가구번호	구분	변경내용	변경사유
A-21	불허용도	「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

○ 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

○ 기정

구 분		용적률(%)			비 고
		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	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 완할 수 있음
- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 공공유지 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 × (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, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

○ 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		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, 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

○ 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	광역통행축
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

구 분	도면 표시	적용지역	계획기준		
			주거지역 (공동주택용지)	기타지역	비 고
		그 외 이면부, 7단지 서측경계부, 9단지 북측경계부, 14단지 구역경계부	획지선으로부터 6m	-	
		안양천로변, 신철로	-	획지선으로부터 6m	안양천 및 경관녹지 연결가로
		목동 900-4 안양천로변, 신정 313-1 목동로변	-	획지선으로부터 10m	안양천 및 경관녹지 연접가로
		목동서로2길, 오목로52길, 신정 329-12 목동동로변, 목동로8길	-	획지선으로부터 1m	기타지역 변 가로
		목동동로8길	획지선으로부터 6~10m	-	14단지 중앙 가로
		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	
건축물의 용도밀도	용도	불허용 도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	최등	-
		지정용 도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설· 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	최등	[전층] 공동주택 부대복리시설
	건폐율		· 50% 이하	최등	-
	용적률		· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하/300%이하	-
	높이		· 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 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(목동서로변 폭 16m) - 아파트 : 7층 이하 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	-
배치	저층부 건축 지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	최등	-
	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	최등	-
	고층부 벽면 한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	최등	-

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 조성하도록 함	· 단지내 공공보행통로 : 폭 15m · 연결녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치 함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	-
교통차 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	차량진출입구설치에 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 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 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치구 간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	· 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 주거 환경 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:18m(구역내 1.5m 확폭) - 목동동로4길:18m(구역내 1.5m 확폭) · 소공원신설 (주차장 중복결정 삭제)		지침도에 따름
건축 이용 용도 밀도	용도	불허 용도 A	획지1	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		좌동		-
			획지2	-		· 허용용도 외 불허		-
		허용 용도 나	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	
건축 용도 민도	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	-
	공공 보행 통로	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 출입불허 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 지상주차를 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	-
	커뮤 니티 활성화 용도 배치 구간 설정	획지1	· 목동동로변 · 목동로3길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-
	기타 사항	경관 획지1	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관 특화방안”을 수립	좌동	-

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 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 정온한생활 환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	최동	-
	자전거 도로	획지1	·자전거 전용도로 : 목동동로, 목동동로2길, 목동동로4길, 목동로3길변(폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	최동	-
	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	최동	-

- ※ 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

■ 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, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 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/법정상한 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 지상주차를 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 지상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 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 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	-
	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. 특별계획구역13 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	178,919.9	-	178,919.9	100.0	-
제1종일반주거지역	10,428.4	증) 1,225.9	11,654.3	6.5	-
제3종일반주거지역	168,491.5	감) 1,225.9	167,265.6	93.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 신정동 327	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,000.0	· 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,265.5	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	666.0	· 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,081.0	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	93.6	· 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서

- 해당사항 없음

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	149	25~28	보조간선도로	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	149	25~28 (3)	보조간선도로	1,415 (514)	대 2-73	신정동 85-3	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	274	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	274	18 (1.5)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	275	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	275	18(3)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	276	15	국지도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18(3)	국지도로	1,092 (505)	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정

※ ()는 목동 13단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-149	대로 3-149	· 단지 내 도로 확폭(3m) · 기·종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 · 기·종점 오기 정정
중로 2-274	중로 2-274	· 도로 확폭 - B = 15m→18m · 종점 변경	· 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 (구역내 획 지1 1.5m) · 종점 오기 정정
중로 2-275	중로 2-275	· 도로 확폭 - B = 15m→18m · 종점 변경	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량보행량 증가로 기반시설 도로 확폭 · 종점 오기 정정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-276	중로 2-276	· 도로 확폭 - B = 15m→18m	· 재건축사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량·보행량 증가로 기반시설 도로 확폭

2) 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	감) 2,265.5	-	서고시422호 (94.12.27)	
폐지	㉕	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	감) 2,149.8	-	서고시422호 (94.12.27)	
신설	B	공원	소공원	신정동 327	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	제15 어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 2,265.5㎡	· 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지
㉕	제16 어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 2,149.8㎡	· 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지
B	공원	· 공원(신설) - 증) 5,000.0㎡	· 특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	㉚	13단지 연변녹지	연결 녹지	신정동 328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	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) 공공·문화체육시설

① 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉞	13단지 유치원	유치원	양천구 신정동 328-3	992.0	-	992.0	서고시 422호 (94.12.27)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비 고
소 계		-	156,338.2	
획지	1	양천구 신정동 327번지 일원	105,639.8	공동주택 및 부대복리시설
	2	양천구 신정동 328번지 일원	50,698.4	

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비 고
용도	불허용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용	-
	지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

① 건폐율

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	최동	획지1, 2

② 용적률

구 분		특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하	최동	획지1, 2
	허용	230% 이하	최동	
	상한	250% 이하	247.77% 이하	
	법정상한	300% 이하	최동	

3) 건축물 높이에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이 (층수)	- 최고높이 : 156m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	최동	획지1, 2
	- 저층배치구간 (목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	최동	획지1, 2
	- 중저층배치구간(목동동로변 폭 40m/ 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	최동	획지1, 2

4) 건축물 배치 · 형태 · 건축선에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	· 목동동로 : 획지선으로부터 4m · 목동로3길 : 획지선으로부터 4m	좌동	획지 1,2
건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동동로변, 목동로3길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지 1,2
부대복리시설 건축한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지 2
고층부 벽면한계선 (15층 이상 건축물의 11층 이상 적용)	· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	좌동	획지 2

4. 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 통로

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	· 공동주택부지 - 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) - 목동동로, 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
공공보행통로	· 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	· 단지내 공공보행통로 : 폭 25m - 획지1 : 1개소 · 단지내 공공보행통로 : 폭 15m - 획지1 : 1개소 - 획지2 : 1개소	결정도 참고

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	· 목동동로, 목동로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	좌동	결정도 참고
단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 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 지상주차 확보	좌동	-
단지 내 보행동선	· 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	세부 지침도 참고

3) 배치구간 계획

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비 고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동동로변 · 목동로3길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

4) 기타사항

구 분	특별계획구역13 계획지침	세부개발계획	비 고
경관	세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화 용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로 경관특화방안”을 수립	- 투시형 파사드 계획 및 이격배치를 통한 휴게공간 조성으로 이용자들의 편의 제공과 보행환경 개선 - 낮은 식재배치로 열린경관 조성	
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 일 정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	1~2인 및 노령가구 등을 위하여 국민주택규모 (85㎡)이하의 주택을 전체세대수의 69.8%로 건설하고 60㎡ 미만 소형주택을 전체세대수의 22.2%로 건설 - 공공임대주택은 서울시 관계지침에 따라 소설믹스 적용	-
자전거도로	자전거전용도로 : 목동동로, 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	- 자전거전용도로 설치 - 목동로, 목동동로4길, 목동동로6길, 목동로3길 : 1.5m - 목동동로변 : 3.0m	교통처리 계획도 참고
복합개발	- 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비율은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) - 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	좌동	결정도 참고

Ⅲ. 목동13단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 목동13단지 아파트 재건축정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	목동 13단지 아파트 재건축정비사업	양천구 신정동 327번지 일대	-	증) 178,919.9	178,919.9	

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 : 99.49% ⇒ (6,494,093,984천원 - 2,468,886,661천원) ÷ 4,045,891,000천원 × 100 ≒ 99.49%
-----------	--

종전 토지 및 건축물 총 추산액	· 아파트는 최근(2024년도) 국토교통부 실거래가 조화를 통한 거래사례, KB부동산 시세평균, 한국부동산원 시세 등을 고려하되, 한국부동산원 시세조화 하향평균에 중점을 두어 개략적으로 추정. · 상가의 경우 기존 세대 규모 및 지역적 특성이 유사한 단지의 매매사례, 시세 조사를 고려하되, 감정평가기관의 개략적인 산정액으로 추정함. · 공동주택 소유자 = 39,628억원 · 상가 소유자 = 831억원
-------------------------	--

추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액
	전용 59㎡	1,307,300천원	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(99.49%)
	전용 74㎡	1,564,700천원	
	전용 84㎡	1,728,400천원	
	전용 101㎡	1,950,200천원	
	전용 108㎡	2,002,600천원	
	전용 132㎡	2,368,300천원	
	전용 162㎡	2,805,100천원	
	전용 182㎡	3,111,000천원	
			권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 4,045,891,000천원

■ 아파트 종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

구분	평형	전용면적 (㎡)	세대수	세대당 평균 금액	종전자산 추산액	비고
아파트	20	16.3	240	1,150,000	276,000,000	
	27	21.4	780	1,490,000	1,162,200,000	
	29	25.5	24	1,660,000	39,840,000	
	34A	29.8	600	1,850,000	1,110,000,000	
	37B	30.0	96	1,850,000	177,600,000	
	38	31.5	14	1,880,000	26,320,000	
	45C	36.9	196	2,050,000	401,800,000	
	45B	36.9	16	2,050,000	32,800,000	
	46	37.7	64	2,050,000	131,200,000	
	55C	45.9	210	2,420,000	508,200,000	
	55A	47.4	32	2,420,000	77,440,000	
	55B	46.7	8	2,420,000	19,360,000	
합 계			2,280	-	3,962,760,000	

■ 상가 종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

동	층	호수	층별 종전자산가액 추정 (천원)	호별 평균가액 (천원)
A동	1층	17	18,910,000	1,112,350
	2층	14	9,509,000	679,210
B동	1층	12	17,061,000	1,421,750
	2층	13	8,307,000	639,000

동	층	호수	층별 종전자산가액 추정 (천원)	호별 평균가액 (천원)
	지층	1	834,000	834,000
C동	1층	31	19,048,000	614,450
	2층	9	9,462,000	1,051,330
합계		97	83,131,000	

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

■ 총 수입 산출 : 6,494,093,984천원

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	분양면적 (평균)		분양면적 m^2 당 평균분양가 (3.3 m^2 당 분양가)	세대당 평균분양가		
아파트 조합원 분양	59.99 m^2	82.18 m^2 (25평형)	-	15,908	52,590	1,307,300	-
	74.2 m^2	100.27 m^2 (30평형)	-	15,605	51,590	1,564,700	-
	84.99 m^2	114.08 m^2 (35평형)	1,118	15,151	50,090	1,728,400	1,932,351,200
	101.9 m^2	134.08 m^2 (41평형)	410	14,545	48,080	1,950,200	799,582,000
	108.9 m^2	143.67 m^2 (43평형)	172	13,939	46,080	2,002,600	344,447,200
	132 m^2	173.68 m^2 (53평형)	306	13,636	45,080	2,368,300	724,699,800
	162 m^2	210.39 m^2 (64평형)	262	13,333	44,080	2,805,100	734,936,200
	182 m^2	233.33 m^2 (71평형)	12	13,333	44,080	3,111,000	37,332,000
	소 계		2,280	-			4,573,348,400
아파트 일반분양	59.99 m^2	82.18 m^2 (25평형)	365	17,676	58,434	1,452,610	530,202,650
	74.2 m^2	100.27 m^2 (30평형)	297	17,340	57,321	1,738,680	516,387,960
	84.99 m^2	114.08 m^2 (35평형)	342	16,835	55,652	1,920,540	656,824,680
	소 계		1,004	-			1,703,415,290
국민주택 규모주택	59.99 m^2	82.18 m^2 (25평형)	444	-	-	137,263	60,945,000
	74.2 m^2	100.27 m^2	43	-	-	168,212	7,233,100

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가		분양수입
	전용면적	분양면적 (평형)		분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가)	세대당 평균분양가	
		(30평형)				
	소 계		487	-		68,178,100
상가 조합원분양						76,881,800
상가 일반분양						73,745,300
매출부가세						-1,474,906
합 계			3,852			6,494,093,984

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(55,000천원/평), 조합원분양가(47,500천원/평, 평형간 격차를 적용)

※ 분양받을 아파트 가격은 2024년 현재 양천구 신정동, 목동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 중후 감정평가 후 관리처분시 결정됨.

※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음.

※ 상가 가격은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.

※ 공공주택 중 59형 45세대, 74형 22세대, 84형 14세대는 기부채납 임대주택으로 매각가격은 고려하지 않음.

■ 총 지출(사업비) 산출 : 2,468,886,661천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	2,115,114,248	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세 8,741천원/3.3 m^2 (건축공사비:8,000천원/3.3 m^2)
보상비	-	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
관리비	3,910,200	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계유역관련비용 등
설계비	15,041,117	건축, 전기, 소방 등
감리비	39,998,263	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정총량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고전선비, 민원처리비 등
수수료등기타사업비	118,344,263	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
각종부(분)담금	20,561,160	사업비 대여금 이자 등
금융비용	41,049,700	추정법인세 등 (산출근거 후첨)
법인세	1,100,000	건분주택건축/임차운영비, 분양대행수수료 등
기타경비	8,012,000	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
예비비	105,755,710	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
합계	2,468,886,661	-

※ 상가 비용은 금회 정비계획 변경에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 개략적분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업 비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

구 분	주택평형 (전용면적)	종전가액	권리가액	평형 (전용면적)	조합원 공급가	분담금
아파트	20형 (16.3㎡)	1,100,000	1,069,200	25(59㎡)	1,307,300	163,165
				30(74㎡)	1,564,700	420,565
				35(84㎡)	1,728,400	584,265
				41(101㎡)	1,950,200	806,065
				43(108㎡)	2,002,600	858,465
				53(132㎡)	2,368,300	1,224,165
				64(162㎡)	2,805,100	1,660,965
				71(182㎡)	3,111,000	1,966,865
	27형 (21.4㎡)	1,430,000	1,389,960	25(59㎡)	1,307,300	-175,101
				30(74㎡)	1,564,700	82,299
				35(84㎡)	1,728,400	245,999
				41(101㎡)	1,950,200	467,799
				43(108㎡)	2,002,600	520,199
				53(132㎡)	2,368,300	885,899
				64(162㎡)	2,805,100	1,322,699
				71(182㎡)	3,111,000	1,628,599
	29형 (25.5㎡)	1,620,000	1,574,640	25(59㎡)	1,307,300	-344,234
				30(74㎡)	1,564,700	-86,834
				35(84㎡)	1,728,400	76,866
				41(101㎡)	1,950,200	298,666
				43(108㎡)	2,002,600	351,066
				53(132㎡)	2,368,300	716,766
				64(162㎡)	2,805,100	1,153,566
				71(182㎡)	3,111,000	1,459,466
아파트	34A (29.8㎡), 37B형 (30.0㎡)	1,760,000	1,710,720	25(59㎡)	1,307,300	-533,265
				30(74㎡)	1,564,700	-275,865
				35(84㎡)	1,728,400	-112,165
				41(101㎡)	1,950,200	109,635
				43(108㎡)	2,002,600	162,035
				53(132㎡)	2,368,300	527,735
				64(162㎡)	2,805,100	964,535
				71(182㎡)	3,111,000	1,270,435
	38형 (31.5㎡)	1,780,000	1,730,160	25(59㎡)	1,307,300	-563,112
				30(74㎡)	1,564,700	-305,712
				35(84㎡)	1,728,400	-142,012
				41(101㎡)	1,950,200	79,788
				43(108㎡)	2,002,600	132,188
				53(132㎡)	2,368,300	497,888
				64(162㎡)	2,805,100	934,688
				71(182㎡)	3,111,000	1,240,588
	45B,	2,030,000	1,973,160	25(59㎡)	1,307,300	-732,245

구 분	주택평형 (전용면적)	종전가액	권리가액	평형 (전용면적)	조합원 공급가	분담금
	45C, (36.9㎡) 46형 (37.7㎡)			30(74㎡)	1,564,700	-474,845
				35(84㎡)	1,728,400	-311,145
				41(101㎡)	1,950,200	-89,345
				43(108㎡)	2,002,600	-36,945
				53(132㎡)	2,368,300	328,755
				64(162㎡)	2,805,100	765,555
				71(182㎡)	3,111,000	1,071,455
	55A (47.4㎡), 55B (46.7㎡), 55C형 (45.9㎡)	2,420,000	2,352,240	25(59㎡)	1,307,300	-1,100,358
				30(74㎡)	1,564,700	-842,958
				35(84㎡)	1,728,400	-679,258
				41(101㎡)	1,950,200	-457,458
				43(108㎡)	2,002,600	-405,058
				53(132㎡)	2,368,300	-39,358
				64(162㎡)	2,805,100	397,442
				71(182㎡)	3,111,000	703,342

※ 조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

※ 상기 분담금 외 이주비 금융비용은 토지등소유자(조합원) 개별부담이며, 동 분담금에 『재건축초과이익환수에관한법률』에 따라 부과되는 재건축부담금은 미 반영되었음. 재건축부담금은 관련법령에 따라 추후 사업시행인가 이후와 관리처분계획 수립 시 조합원들께 통지될 예정임

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		178,919.9	100.0	
정비기반 시설등	소 계	22,581.7	12.6	
	도 로	9,935.4	5.5	
	녹 지	6,654.3	3.7	
	공 원	5,000.0	2.8	
	유치원	992.0	0.6	
획지	소 계	156,338.2	87.4	
	획 지1	105,639.8	59.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	50,698.4	28.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	178,919.9	-	178,919.9	100.0	-
제1종일반주거지역	10,428.4	증) 1,225.9	11,654.3	6.5	-
제3종일반주거지역	168,491.5	감) 1,225.9	167,265.6	93.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 신정동 327	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,000.0	· 목동 13단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 327-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,265.5	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	666.0	· 목동 13단지 내 녹지계획에 따라 용도지역 변경
양천구 신정동 328-1	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,081.0	· 목동 13단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 신정동 328-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	93.6	· 목동 13단지 내 도로 확폭으로 녹지 중 일부 도로로 변경됨에 따라 토지이용의 효율적인 관리를 위해 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	149	25~28	보조간선도로	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	149	25~28 (3)	보조간선도로	1,415 (514)	대 2-73	신정동 85-3	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	274	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	274	18 (1.5)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	275	15	국지도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	2	275	18(3)	국지도로	341	대 3-149	중 2-276	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	276	15	국지도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18(3)	국지도로	1,092 (505)	대 2-38	대 2-37	일반 도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정

※ ()는 목동 13단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
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 · 기·종점 오기 정정
중로 2-274	중로 2-274	· 도로 확폭 - B = 15m→18m · 종점 변경	· 자전거도로 연계 및 보행환경 개선을 위한 기반시설 도로 확폭 (구역내 획 지1 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 · 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

2) 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제15어린이공원	어린이공원	신정동 327-1	2,265.5	감) 2,265.5	-	서고시422호 (94.12.27)	
폐지	㉕	제16어린이공원	어린이공원	신정동 328-1	2,149.8	감) 2,149.8	-	서고시422호 (94.12.27)	
신설	B	공원	소공원	신정동 327	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	제15 어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 2,265.5㎡	· 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지
㉕	제16 어린이공원	· 공원(폐지) - 감) 2,149.8㎡	· 효율적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지
B	공원	· 공원(신설) - 증) 5,000.0㎡	· 특별계획구역13 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	㉚	13단지 연변녹지	연결 녹지	신정동 328-2	6,013.1	증) 641.2	6,654.3	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉚	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) 공공·문화체육시설

① 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉞	13단지 유치원	유치원	양천구 신정동 328-3	992.0	-	992.0	서고시 422호 (94.12.27)	

마. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	21,400㎡	
주민 공동 시설	계	$(500㎡ + 3,852세대 \times 2㎡) \times 1.25$	10,130.0㎡	20,700㎡	
	경로당	2,000세대 이상	1,495.4㎡	3,100㎡	
	어린이집	2,000세대 이상	1,495.4㎡	4,300㎡	
	작은도서관	2,000세대 이상	1,068.4㎡	1,600㎡	
	다함께돌봄센터	500세대 이상 의무설치	820.4㎡	1,200㎡	
	주민공동시설	500세대 이상 의무설치	500.0㎡	4,000㎡	
	주민운동시설	500세대 이상 의무설치	-	2,500㎡	
	어린이놀이터	$500㎡ + (3,852세대 \times 0.7㎡)$	3,196.4㎡	4,000㎡	
관리사무소		$10㎡ + (3,852세대 - 50) \times 0.05㎡$	200.1㎡	400㎡	
경비실		-	-	300㎡	

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

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동 13단지 아파트 재건축정비사업	178,919.9	획지1	105,639.8	양천구 신정동 327	37	-	-	37	-	-
			획지2	50,698.4	양천구 신정동 328						

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
신설	목동 13단지 아파트 재건축경비사업	178,919.9	획지1	105,639.8	신정동 327	공동 주택	50이하	247.77 이하	300이하 (299.94)	156m (49층이하)	-
			획지2	50,698.4	신정동 328	공동 주택	50이하	247.77 이하	300이하 (299.98)	156m (49층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 주택공급계획 3,852세대 · 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(69.8%)								
			구분	세대수							
				소계		분양		임대			
			합 계	3,852	100.0%	3,284	85.3%	568	14.7%		
			60㎡이하	854	22.2%	365	9.5%	489	12.7%		
			60~85㎡이하	1,836	47.6%	1,757	45.6%	79	2.0%		
			85㎡초과	1,162	30.2%	1,162	30.2%	-	-		
심의완화사항			· 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 방재안전) · 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하(계획용적률 299.96%) (완화용적률 : 52.19%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 저층부 건축지정선(2층 이하) - 목동동로변, 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m · 건축한계선 지정 - 목동로변 : 획지선으로부터 10m - 목동동로변, 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m - 목동동로4길, 목동동로6길, 소공원변 : 획지선으로부터 6m · 건축한계선(부대복리시설) - 목동로변 : 획지선으로부터 6m 이격								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
			· 고층부벽면한계선 - 목동로 녹지변 : 획지선으로부터 13m								
기타사항			· 전면공지 - 목동동로6길, 목동동로4길, 목동로 녹지변, 소공원 건축한계선 후퇴부 : 6m - 목동로3길, 목동동로 : 4m · 공공보행통로(2개소) - 폭원 : 25m, 15m - 획지의 남·북 및 동·서를 연결 ※ 공공보행통로 상부에 구조물 설치를 제한하며, 24시간 개방을 통해 보행자의 통행에 지장이 없도록 한다. · 저층배치구간(아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하) - 목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m · 중저층배치구간(15층 이하) - 목동동로변 폭 40m, 목동로3길변 폭 26m · 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동동로변, 목동로3길변, 단지내 공공보행통로변								

■ 용적률 계획

구 분	산정내용							
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	정비기반시설등 면적				새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지		현금·건축물 (환산부지)		
				기반시설	건축물 대지지분			
		178,919.9㎡	156,338.2㎡	25,069.7㎡	21,589.7㎡	2,444.2㎡	1,163.2㎡	11,441.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (21,589.7㎡ + 2,444.2㎡ + 1,163.2㎡) - 11,441.7㎡ - 4,346.5㎡ = 9,408.9㎡ (구역대비 5.3%)							
공공시설등 부지(토지) 면적	A 기반시설 토지 : 21,589.7㎡ ● 도로 9,935.8㎡, 녹지 : 6,654.3㎡, 공원 : 5,000.0㎡ B 건축물 대지지분 : 2,444.2㎡ ● 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 = 주거대지지분×(임대주택전용면적÷주거전용면적) = 대지면적×(주거면적÷전체면적)×(임대주택전용면적÷주거전용면적) = 156,338.2㎡×(790,245.26㎡÷799,965.26㎡)×(5,521.81㎡÷348,896.92㎡)							

구 분	산정내용
건축환산부지	• 공공임대주택 환산부지 : 1,163.2㎡ (59형 45세대, 74형 22세대, 84형 14세대) 지상층 : 902.9㎡ = 건축면적 × 설치비용 기준주1) ÷ 부지가액주3) = 59형(3,812.42㎡ × 2,065,152원/㎡ ÷ 17,296,624원) + 74형(2,275.43㎡ × 1,974,343원/㎡ ÷ 17,296,624원) + 84형(1,646.75㎡ × 1,974,343원/㎡ ÷ 17,296,624원) = 902.9㎡ 지하층 : 260.3㎡ = 건축면적 × 설치비용 기준주2) ÷ 부지가액주3) = 4,908.77㎡ × 917,273원/㎡ ÷ 17,296,624원 = 260.3㎡ 주1) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 59형, 74형, 84형(구분 면적별 5층이하~49층이하 평균가)의 부가세 제외 금액 주2) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 중 지하층건축비의 부가세 제외 금액 주3) 부지가액 : 평균 공시지가 8,648,311.8원/㎡의 2배
기준용적률	• 210% 이하
허용용적률	• 230% 이하
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 1.0 × a(건축물)) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0536 + 1.0 × 0.0076) = 247.77% ⇒ 정비계획 용적률 247.77% 이하 ※ a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 8,245.7㎡ / 153,893.98㎡ = 0.0536 ※ a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 1,163.2㎡ / 153,893.98㎡ = 0.0076 ※ 가중치 : 공공시설 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1
법적상한용적률	• 300.0% 이하 (건축계획 299.96%)

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	인센티브량
공공보행통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ a=1 이하	10.0%p
	산정식	- $210\% \times (7,515.0\text{m}^2 \div 156,338.2\text{m}^2) \times 1 = 10.1\%$ ※ a=1 적용	
열린단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
방재안전	기준	화재·소방·피난안전등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5.0%p
허용용적률 인센티브 합계			20.0%p

아. 교통 및 동선처리계획

- 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	- ① ② -	◦ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) ◦ 사업지 주변 도로운영계획 - 목동동로4길 : B=15.0m → 18.0m - 목동동로6길 : B=15.0m → 18.0m ◦ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 개선안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영 - 차량진출입 불허구간 반영
진출입 동선	- -	◦ 차량진출입구 설치 (6개소) ◦ 차량진출입구 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
자전거 및 보행	- - - - -	◦ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=4.0~6.0m) ◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ◦ 사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m) ◦ 사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.0m) ◦ 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주차설	- -	◦ 법정주차 : 5,008대 ◦ 주차수요 : 4,965대(2034년, 원단위법) ◦ 계획주차 : 7,769대 - 법정대비 155.1%, 수요대비 156.5% ◦ 통학차량 정차공간 설치

구 분	지점	개선방안
교통안전 및 기타	-	◦ 차량진출입구 차량경고등 설치 (6개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 갈산초, 은정초 위치	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의해 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 갈산초, 은정초의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향등을 고려한 층수계획 • 향후, 등법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득 하겠음	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회가 설립되어 사업추진 중으로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 - 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	156,338.2	양천구 신정동 327	105,639.8	공동주택
	획지2		양천구 신정동 328	50,698.4	공동주택

파. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭		위치	면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신규	목동13단지 아파트 재건축정비사업		양천구 신정동 327번지 일원	-	증)178,919.9	178,919.9	-
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축사업사업		정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	목동13단지 아파트 재건축정비사업조합	현황	증감	계획	-
				2,280	증)1,572	3,852	

하. 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」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

법적상한용적률 (건축계획)		300% 이하 (299.96%) ※건축심의에서 최종결정			
상한용적률 (정비계획 용적률)		247.77% 이하 (247.77%)			
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$299.96\% - 247.77\% = 52.19\%$			
	증가된 용적률의 50%	$52.19\% \times 50.0\% = 26.095\%$			
	의무 연면적	$156,338.2\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 26.095\% = 40,796.46\text{㎡ 이상}$			
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		487	40,798.69
		59.99㎡	82.18㎡	444	36,487.07
		74.20㎡	100.27㎡	43	4,311.62
					비고
					>40,796.46㎡(의무)
					확지
					확지

■ 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지면적	연면적
59㎡형	59.99㎡	82.18㎡	45	2,444.2㎡	12,643.37㎡ (환산부지면적 : 1,163.2㎡)
74㎡형	74.20㎡	100.27㎡	22		
84㎡형	84.99㎡	114.08㎡	14		

거. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	비오톱유형평가도 2, 4등급, 개별비오톱평가도 3등급 및 평가제외등급	계획지구 내 녹지공간 확보	
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	안양천 및 인근 공원녹지와 도로로인해 단절된 상태	계획지구 내 녹지계획을 수립	
3	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	토지이용 현황 및 용도지역 조사	공공시설, 공원 및 공동주택을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
6	토양	토양오염 최소화	-	토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	표고 6.98~4.71m, 평균 경사도 0.12°의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	공공주택용지 내 조경녹지 계획	생태면적률 32.13%	
9	수질	수질오염 방지	■	지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	높은 4층 이상 주거지 및 일부 공원 등 조경수 목식재지로 온도가 높은 편	투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	■	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 - 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로·세로환경을 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	주변으로 양천근린공원, 갈산, 안양천 등 위치	- 목동동로4길, 목동로3길, 목동동로, 목동로와 연계한 공공 보행통로 계획 - 계획지구 내 공원과 조화될 수 있도록 지상부 녹지공간 계획 및 확보	
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고 지상 49층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	주택용지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

너. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 공람도서(지구단위계획 결정) 참고

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

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	•용적률계획 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 247.48%, 법적상한 300% •순부담면적 : 9,281.5㎡ •세대수 : 3,811세대(임대주택 570세대) ※ 법적상한임대 489세대, 기부채납임대 81세대 •공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	•용적률계획 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 247.77%, 법적상한 300% •순부담면적 : 9,408.9㎡ •세대수 : 3,852세대(임대주택 568세대) ※ 법적상한임대 487세대, 기부채납임대 81세대 ※ 지상부 근린생활시설 면적 변경에 따른 용적률 수치 조정 •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 통행에 지장이 없도록 한다.'	반영
조건사항	•목동 택지개발지구 지구단위계획에서 설정한 공원 배치계획, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 등에 관한 계획(시행지침 포함) 유지	•지구단위계획에서 설정한 공원의 위치를 준수하여 계획하고, 건축물 배치구간 및 전면공지 조성 계획을 준수하겠음	반영
	•경관녹지는 보행공간 연계 등을 고려하여 연결녹지로 변경 검토	•보행공간 연계 등을 고려하여 녹지 세분용도를 연결녹지로 변경함	반영
권고사항	•향후 단지별 녹지시설 유형은 단지 특성을 고려하여 조정 검토	•보행공간 연계 등을 고려하여 녹지 세분용도를 연결녹지로 변경함	반영
	•공원의 기능이 제고 될 수 있도록 공원조성계획 수립 방안에 대해 관련 부서 간 협의 진행	•향후 통합심의 시 공원 기능이 제고 될 수 있는 공원조성계획 수립하도록 관련 부서와 협의하겠음	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.

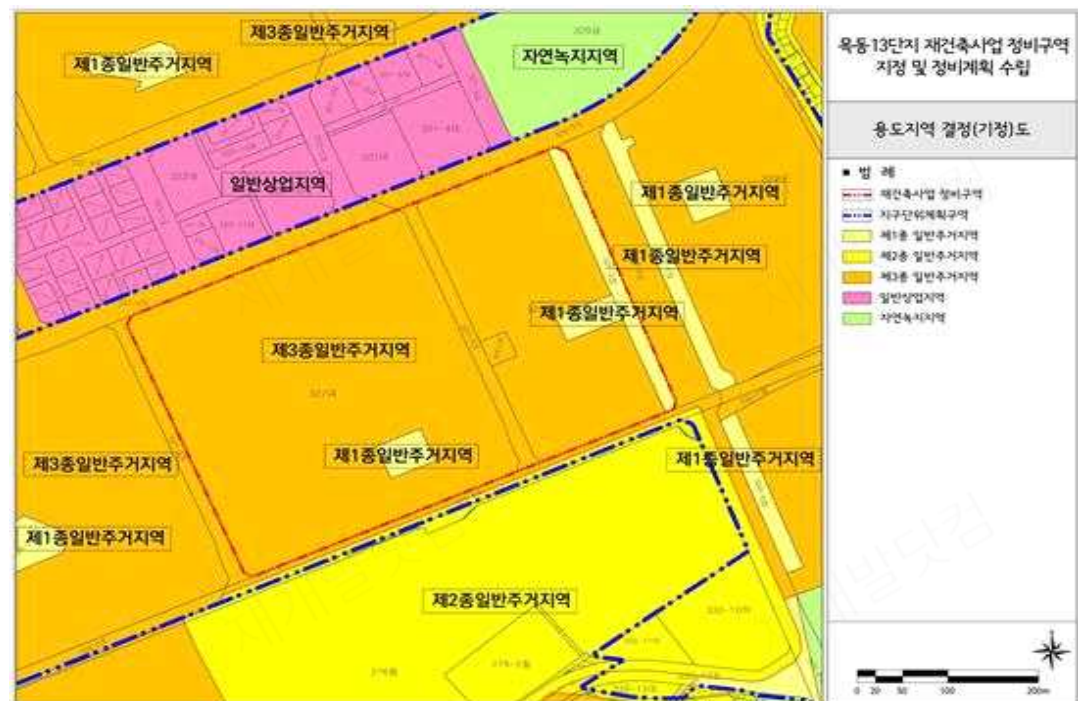
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 목동13단지 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정

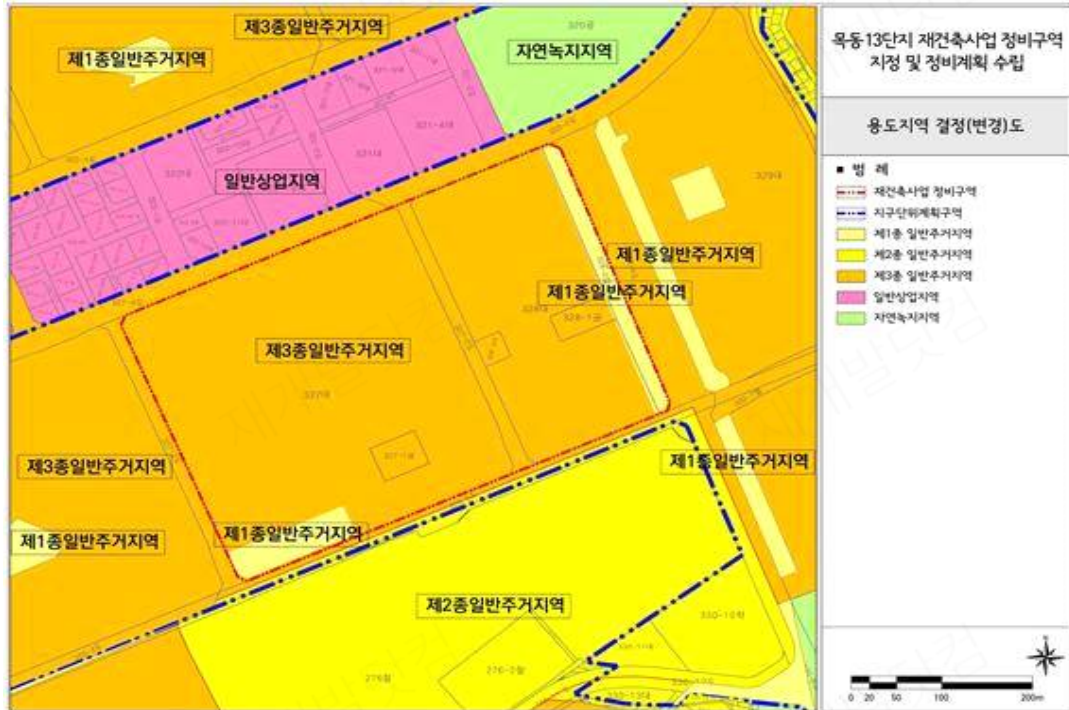
■ 정비구역 결정도(신설)



■ 용도지역 결정도(기정)



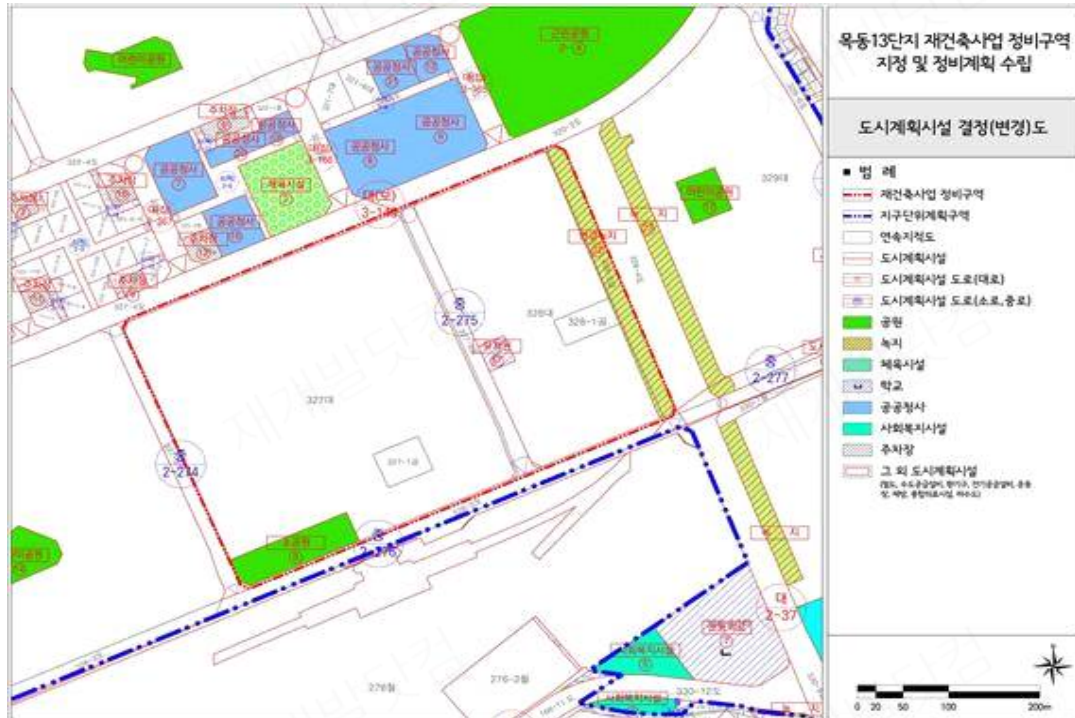
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



정비계획 결정도



〈붙임2〉 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

■ 특별계획구역13 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역13 세부지침도(변경)



<붙임2> 특별계획구역13 세부개발계획 수립

■ 특별계획구역13 세부개발계획 결정도(신설)

