

목 차

● 공 고

- 서울특별시 양천구 공고 제2024-1649호 : 목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모 주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고 2

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2024-1649호

목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 양천구 목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택
정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자
다음과 같이 공람 공고합니다.

2024년 9월 12일

서울특별시 양천구청장

가. 공람기간 : 2024. 9. 12. ~ 2024. 9. 26.(14일간)

나. 공람장소 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

다. 공람사유 : 목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수,
임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비
관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 의견서 제출 : 양천구청 6층 재건축사업과(☎02-2620-3453)

목4동 724-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 목4동 724-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정 요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	양천구 목4동 724-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		52,957.7㎡	전체 : 197동 노후·불량 : 136동(69%)	—

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업의 활성화 및 계획적 공동개발을 유도하여 도로
등 정비기반시설과 주민생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하고
노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경을 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획 수립

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	양천구 목4동 724-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 목4동 724-1번지 일대	—	증)52,957.7	52,957.7	—

나. 토지이용계획(안)

사업구역	면적(㎡)					비고
	계	획지	정비기반시설 등			
			소계	도로	공공청사	
합계	43,352.5	39,662.5	3,690.0	2,046.6	1,643.4	－
사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	9,655.1	9,236.3	418.8	418.8	－	－
사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	11,017.1	9,940.9	1,076.2	632.8	443.4	－
사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	7,174.0	6,600.5	573.5	573.5	－	－
사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	15,506.3	13,884.8	1,621.5	421.5	1200.0	－

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				52,957.7	100.0	－
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소 계		39,662.5	74.9	－
		A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	9,236.3	17.4	－
		A2	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	9,940.9	18.8	－
		A3	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	6,600.5	12.5	－
		A4	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	13,884.8	26.2	－
	정비 기반 시설 등	소 계		3,690.0	7.0	－
		－	도로	2,046.6	3.9	－
		C1	공공청사	443.4	0.8	－
		C2	공공청사	1,200.0	2.3	－
사업가능 구역외	소 계		9,605.2	18.1	－	
	B1	공동주택용지	2,658.4	5.0	동구햇살아파트	
	B2,B3,B4	전통시장 내 주택용지	1,272.4	2.4	목사랑전통시장	
	B5	종교용지	1,005.2	1.9	목4동성당	
	－	도로	3,667.0	6.9	－	
	D1	공원	1,002.2	1.9	나말어린이공원	

※ 상기 면적은 CAD 구적면적 기준으로, 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정됨

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 등 설치계획(안)

1) 도로 결정(변경) 조서

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로3가길 (8→10m)
변경	소 로	1	1	10	국지도로	390 (345)	목동 734-23	목동 732-1	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로9가길 (6→8m)
변경	소 로	2	1	8	국지도로	245	목동 734-14	목동 729-19	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로5길 (6→8m)
변경	소 로	2	2	8	국지도로	109	목동 728-21	목동 728-31	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로5길 (6→6~8m)
변경	소 로	2	3	6~8	국지도로	107	목동 727-4	목동 727-29	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로7길
변경	소 로	3	1	6	국지도로	36	목동 727-18	목동 726-15	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로7길
변경	소 로	3	2	6	국지도로	26	목동 728-28	목동 728-8	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로9길 (6→6~8m)
변경	소 로	3	3	6~8	국지도로	180	목동 725-3	목동 725-28	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로
변경	소 로	3	4	6	국지도로	162	목동 725-1	목동 725-26	일반도로	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로3가길 (폐지)
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (‘66.12.28.)	목동중앙남로3가길 (폐지)
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

※ ()는 모아타운 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 1-1	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	- 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 체계적 관리를 위하여 노선번호와 시종점을 부여함 - 가로주택정비사업에 따라 도로 폭원을 확보함
-	소로 2-1	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 2-2	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 2-3	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 3-1	• 도로번호 · 시종점 부여	
-	소로 3-2	• 도로번호 · 시종점 부여	
-	소로 3-3	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 3-4	• 도로번호 · 시종점 부여	
-	-	• 폐지	• 공동주택용지 편입으로 인해 도로 폐지함
-	-	• 폐지	

2) 도로 입체결정(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모		비 고
					기 정	변경후	
신설	소로 3-4	일반 도로	목동 724-13	길이	-	56.9m	- 도시계획시설 - 도로(일반도로) : 340.9㎡ - 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6.0m	
				높이 (해발고도)	-	지표면-1m ~ 지상부	

※ 입체결정 도로의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로, 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

3) 공원 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종 류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	목동 724-1	1,002.2	-	1,002.2	서울특별시공고 제504호 (1982.12.15.)	나말 어린이공원

4) 공공청사 계획(안)

- 공공청사① : A2구역 내 공공청사를 조성하여 기존 나말 어린이공원의 노인정(청산 어르신사랑방) 및 목사랑시장 고객지원센터를 확장·이전함
- 공공청사② : A4구역 내 공공청사를 조성하여 노후화된 목4동 주민센터를 확장·이전하고 주민 접근성을 높임

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	공공청사	목동 729-19 일대	-	증)443.4	443.4	-	노인정, 시장고객 지원센터
신설	②	공공청사	공공청사	목동 734-33	-	증)1,200.0	1,200.0	-	목4동 주민센터

5) 공동이용시설

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	설치기준	비고
사업가능구역 A1(가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5m ² × 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역 A2(가로주택정비형 모아주택)		구역 내
사업가능구역 A3(가로주택정비형 모아주택)		구역 내
사업가능구역 A4(가로주택정비형 모아주택)		구역 내

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공동체육시설, 화장실, 지역공동체 지원센터, 공동작업장, 상생공방, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	- 모아타운 내 부족한 시설을 고려하여 모아주택 사업가능구역 내 공동이용시설 조성 - 목사랑전통시장 연접부에 시장과 연계될 수 있는 용도의 개방형 공동이용시설 조성	-

라. 교통계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용 지역	계획 내용	비고
차량진출입구간	•목동중앙남로9길 •목동중앙남로5길 •목동중앙남로9가길	• 확폭한 목동중앙남로9길(10m), 목동중앙남로5길(8m), 목동중앙남로9가길(8m)을 통해 공동주택 및 공공청사 차량 진출입 입구 설치	—
도로 (입체적 결정)	•목동중앙남로	• 도로 폐도 부분은 입체적 결정 지정하여 원활한 통행흐름 유지	—

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

사업구역	면적(m ²)			사업계획					비고
	합계	공동주택 용지	정비기반 시설 등	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계	43,352.5	39,662.5	3,690.0	866	1,037	—	—	—	—
사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	9,655.1	9,236.3	418.8	207	228	—	—	—	—
사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	11,017.1	9,940.9	1,076.2	219	263	—	—	—	—
사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	7,174.0	6,600.5	573.5	110	156	—	—	—	—
사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	15,506.3	13,884.8	1,621.5	330	390	—	—	—	—

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

사업구역	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합 적용	완화 적용	
사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	9,236.3	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (「주차장법」 제19조) 등	대지의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	9,940.9			
사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	6,600.5			
사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	13,884.8			

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	계획 내용		적용구역
사업가능구역 내	건폐율	50% 이하	A1, A2, A3, A4
		60% 이하	C1, C2
	용적률	기준(상향) 250% 이하 / 법적상한 300% 이하	A1, A2, A3, A4
		기준 200% 이하	C1, C2
	높이	용도지역 층수 기준 적용	A1, A2, A3, A4, C1, C2
사업가능구역 외	건폐율	60% 이하	B1, B2, B3, B4, B5
	용적률	기준 200% 이하	B1, B2, B3, B4, B5
	높이	용도지역 층수 기준 적용	B1, B2, B3, B4, B5

※ 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

※ 기준(상향)용적률 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

1) 건축물의 용도

구분		계획 내용	비고
사업가능구역 A1 사업가능구역 A2 사업가능구역 A3 사업가능구역 A4	유형	• 공동주택 용지	—
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조제13호, 제14호의 부대·복리시설 • 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호의 공동이용시설	—
	불허	• 허용용도 이외의 용도	—

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용 지역	계획 내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	• 대지경계로부터 3m	• 도시계획시설 도로와 연계하여 쾌적한 보행 공간 조성
	목사량전통시장변 (목동중앙남로)	• 해당 없음	• 골목형 시장 특성과 기설치된 아케이드 등 시설물 현황 고려
저층부 가로활성화 배치구간	목동중앙남로3가길, 목동중앙남로3길	• 주가로 및 생활가로 저층부로 저층부로 연도형 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설 권장용도 - 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의 공동이용시설	• 주가로 및 생활가로 활성화를 위한 저층부 근린생활시설 및 공동이용시설 배치 유도
기타 사항	목동중앙남로5길, 목동중앙남로9길	• 커뮤니티가로 저층부에 개방형 공동이용시설 배치 권장 • 시장과 연계한 커뮤니티가로 저층부에 시장기능 지원 용도의 개방형 공동이용시설 배치 권장 • 시장 연접부에 주민 휴식공간 설치 권장	• 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도 • 시장과 조화를 이루고 연계될 수 있는 모아타운 조성

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정
- 임대주택의 종류, 인수방법 등은 사업시행인가 전 인수예정자와의 협의를 통해 결정

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수
도면 표시	사업구역			
합 계		—	1,437	343
A1	사업가능구역 A1	목4동 724-3번지 일대	343	101
A2	사업가능구역 A2	목4동 728-1번지 일대	338	72
A3	사업가능구역 A3	목4동 726-1번지 일대	244	70
A4	사업가능구역 A4	목4동 732-1번지 일대	512	100

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구 분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	52,957.7	—	52,957.7	100.0	—
제1종일반주거지역	1,002.2	—	1,002.2	1.9	—
제2종일반주거지역(7층이하)	46,686.3	감) 37,619.6	9,066.7	17.1	—
제2종일반주거지역	5,269.2	감) 2,042.9	3,226.3	6.1	—
제3종일반주거지역	—	증) 39,662.5	39,662.5	74.9	—

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정
- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정으로 모아주택(가로주택정비) 구역의 통합적 계획이 가능하도록 하고, 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여 적용 배제 또는 일부 완화가 가능하도록 계획

구분		면적(㎡)	계획 내용	계획 사유	비고
도면 표시	사업 구역				
특별 건축 구역	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	9,236.3	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 인접한 사업구역간 통합적 · 효율적 건축계획도모 • 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획을 유도	-
	사업가능구역 A2 (가로주택정비형 모아주택)	9,940.9			
	사업가능구역 A3 (가로주택정비형 모아주택)	6,600.5			
	사업가능구역 A4 (가로주택정비형 모아주택)	13,884.8			

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당 없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산 착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

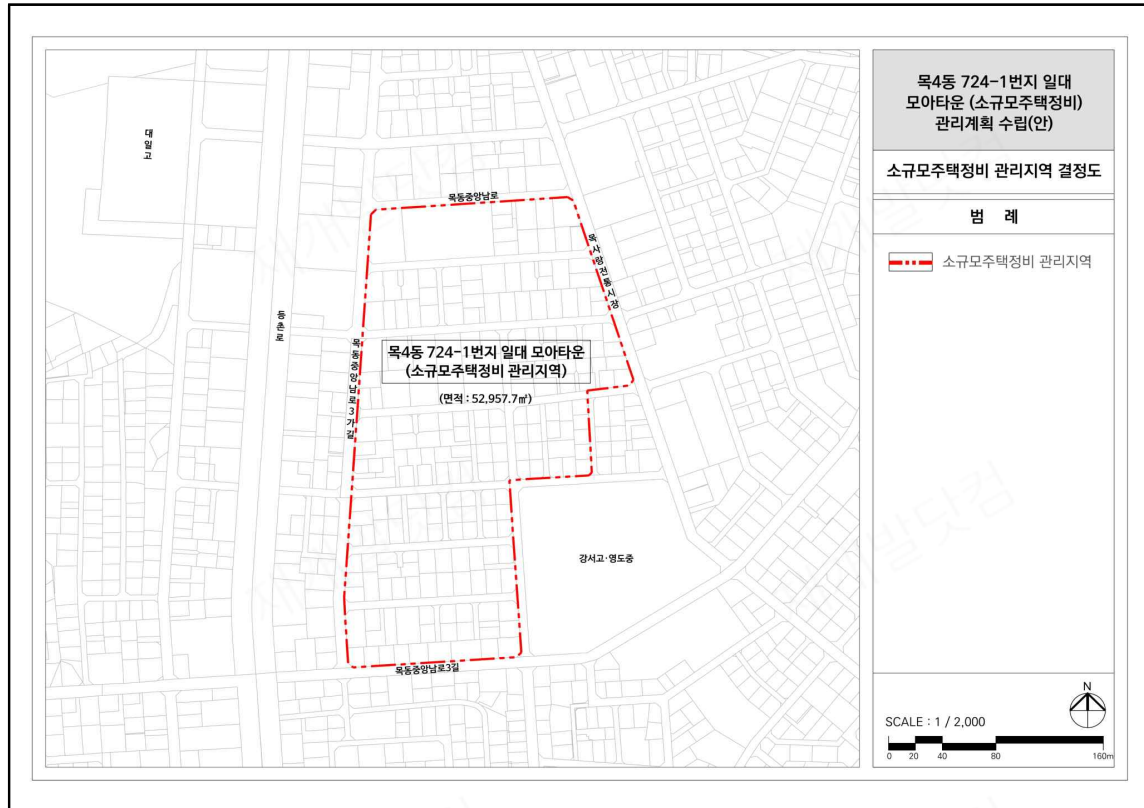
4. 관계도서

○ 양천구청 재건축사업과(☎02-2620-3453)에 비치·열람하고 있습니다.

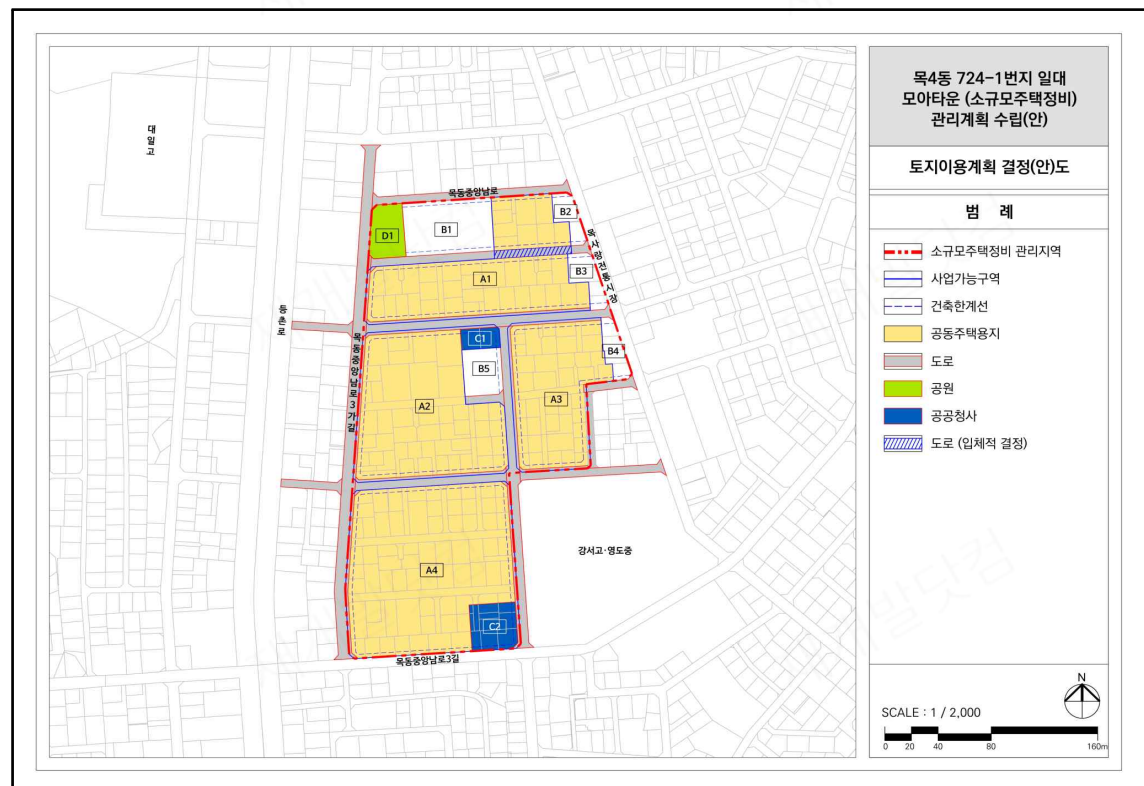
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

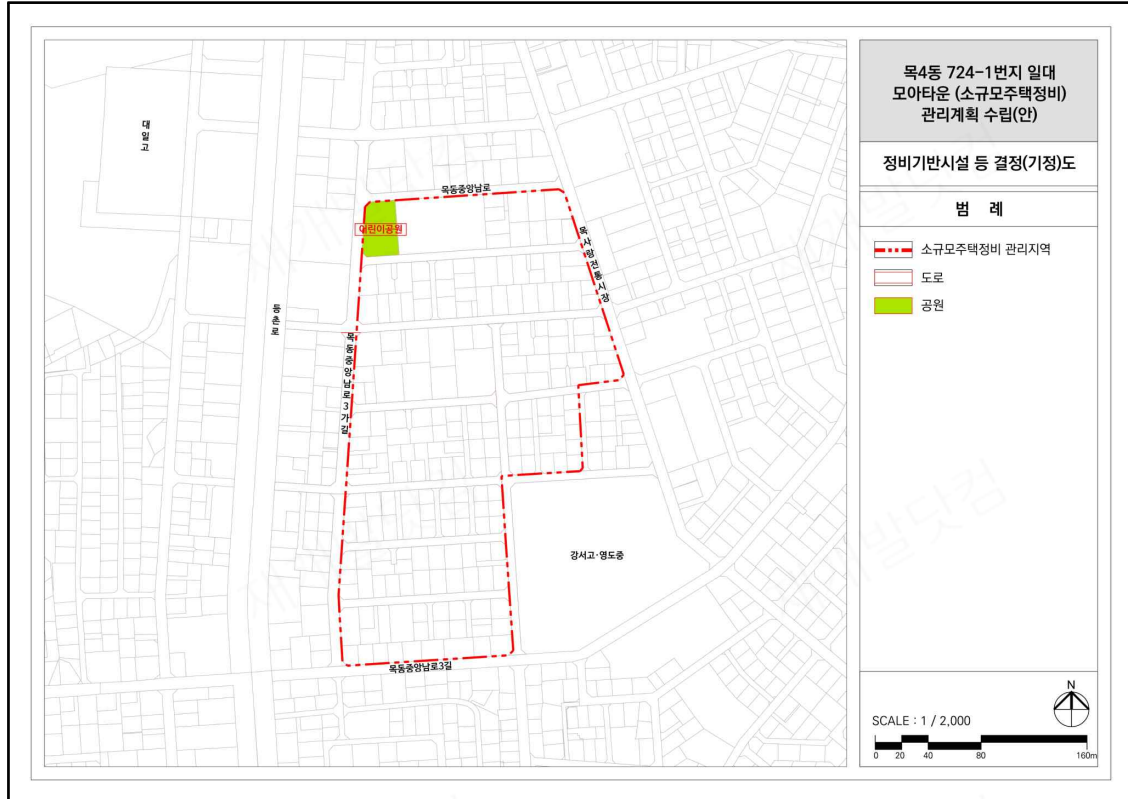
○ 관리지역 결정도



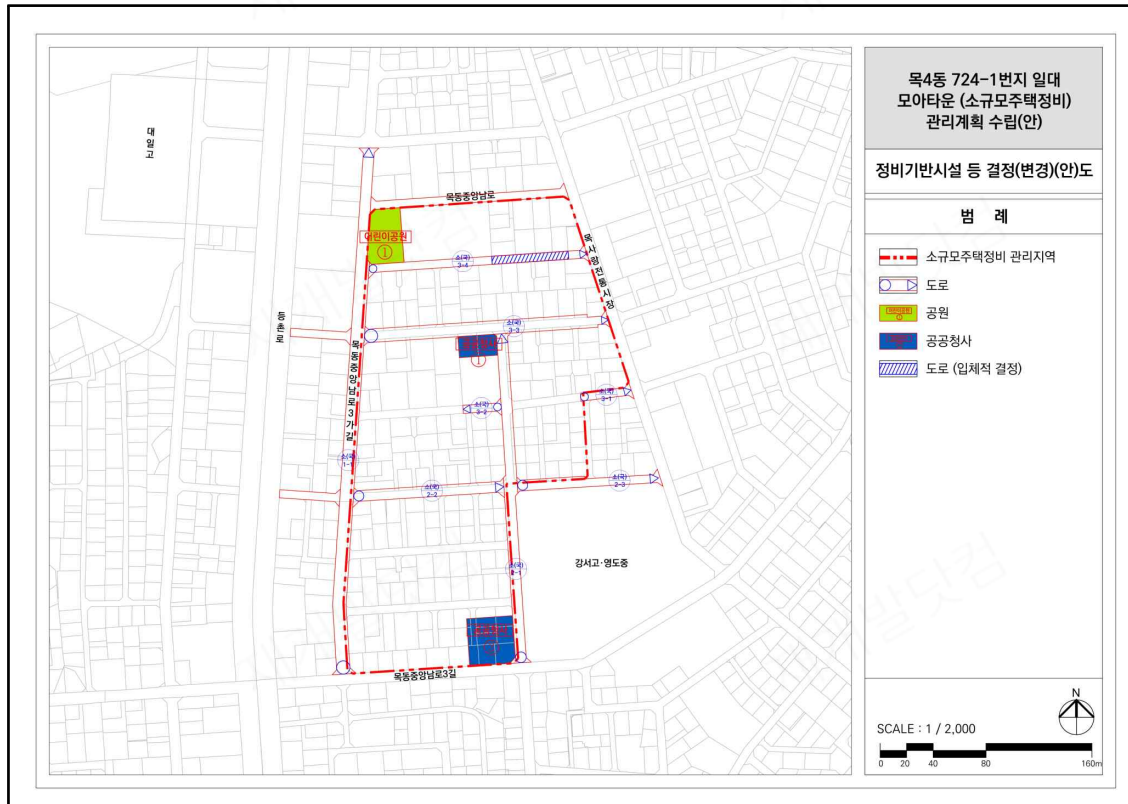
○ 토지이용계획(안)



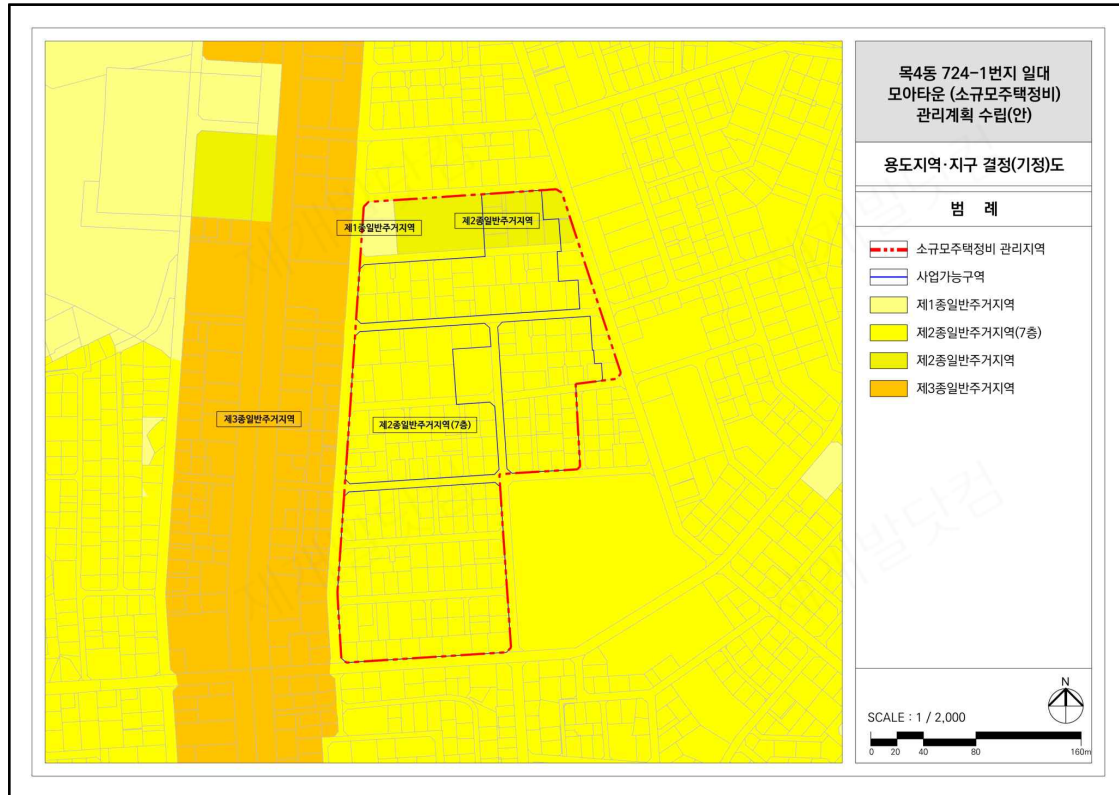
○ 정비기반시설 등 결정(기정)(안)도



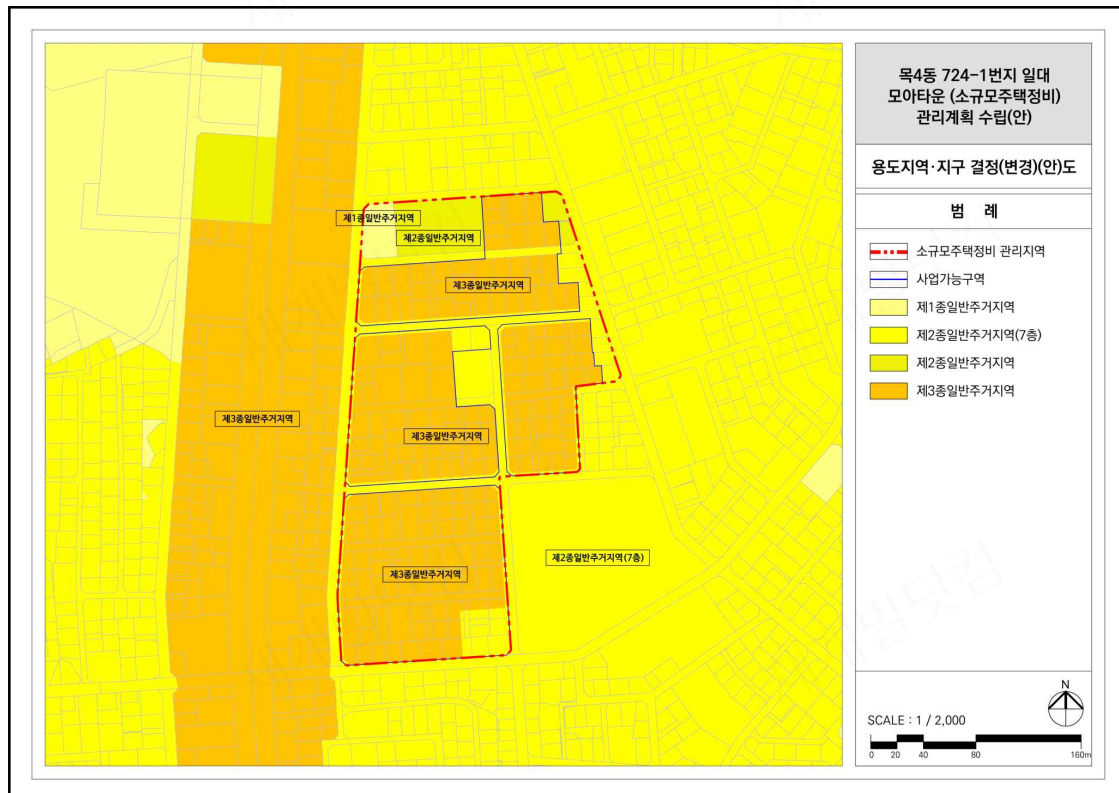
○ 정비기반시설 등 결정(변경)(안)도



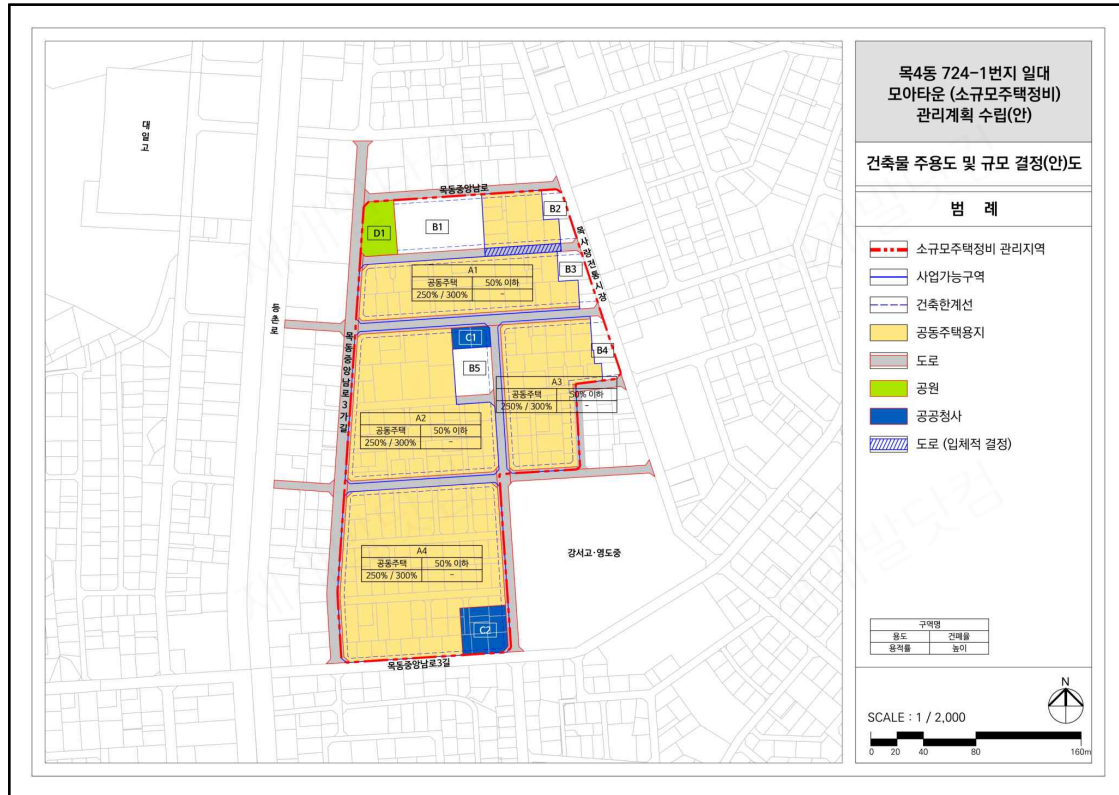
○ 용도지역 결정(기정)(안)도



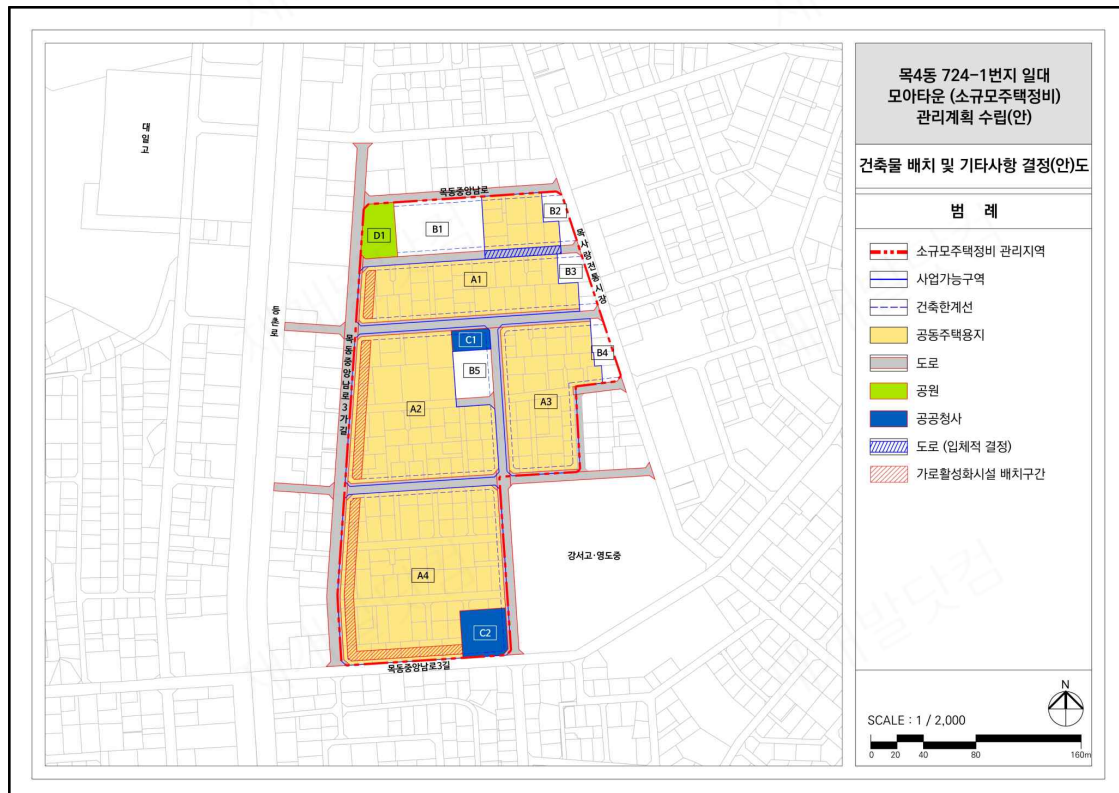
○ 용도지역 결정(변경)(안)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

