

◆ 서울특별시고시 제2025-628호

**목동11단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역11
세부개발계획 수립·지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역11(양천구 신정동 325 일대 목동11단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2025.09.01.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역11 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 13일
서울특별시 장

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,379,770.5	-	4,379,770.5	최초결정일 (1994.2.15.) 서울특별시고시 제1994-34호

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		4,379,770.5	-	4,379,770.5	100.0	
주거지 역	소계	3,180,195.4		3,180,195.4	72.6	
	제1종일반주거지역	267,461.8	증) 1,283.3	268,745.1	6.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	
	제3종일반주거지역	2,052,500.1	감) 1,283.3	2,051,216.8	46.8	
	준주거지역	18,670.5	-	18,670.5	0.4	
상업지 역	소계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	
공업지 역	소계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	
녹지지 역	소계	557,629.1	-	557,629.1	12.7	
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
신정동 325	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	8,964.5	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,970.4	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,498.5	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,822.8	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,896.9	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	109	58,218	1,023,417	21	7,679	204,593	40	25,264	288,229	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,286	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	520,603
중로	25	10,278	226,681	3	1,671	25,680	19	8,285	196,894	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	109	58,201	1,025,102	21	7,679	204,593	40	25,247	289,914	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,721	1	1,823	61,137	5	14,332	66,981	31	24,138	520,603

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
중로	25	10,261	227,931	3	1,671	25,680	19	8,268	198,144	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04.)	입체적 결정 (도로, 교통 광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
변경	대로	2	73	33~39 (3)	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	"	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	"	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25 ~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	"	-
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	-	서고시 422호 (94.12.27)	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 사이길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	"	-
기정	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
기정	중로	1	280	20.5	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	-
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	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	목동서로8길 (3단지 폭 1.5m 확보예정)
기정	중로	2	268	18	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	"
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	272	18.0 (1.5)	집산 도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
기정	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33~36m → 33~39m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	· 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (1.5m)확폭 및 연결도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	193,418.9
근린공원	7	111,104.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	7	27,480.7
소공원	3	16,880.4

■ 공원 총괄표(변경)

구분	개소	면적(㎡)
합 계	20	210,431.7
근린공원	8	122,645.0
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	6	24,982.2
소공원	4	24,851.1

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	"	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	"	3단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉔	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 제 422호 (94.12.27)	11단지
기정	㉕	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	1,894.2	-	1,894.2	서고시 제 2025-495호 (25.09.04)	공동구와 중복결정
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제 2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제 2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	소-㉑	5단지 소공원	소공원	목동 912	3,445.4	-	3,445.4	서고시 제 2025-494호 (25.09.04)	5단지
기정	근-㉑	신타리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 제 422호 (94.12.27)	-
기정	근-㉒	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	"	-
기정	근-㉓	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	"	-
기정	근-㉔	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	"	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제 2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제 2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-C	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	서고시 제 2025-431호 (25.08.07)	4단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
근린-⑤	11단지 근린공원	· 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설
소-②	11단지 소공원	· 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설
⑬	제13어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동 903-7,8, 10-17	1,280.0	-	1,280.0	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동 904-2	8,910.9	-	8,910.9	"	4단지
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동 904-5,6,7, 20-24	1,970.4	-	1,970.4	"	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동 911-8	4,987.7	-	4,987.7	"	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	8,345.3	-	8,345.3	"	-
기정	⑥	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동 914-1	6,498.7	-	6,498.7	"	-
기정	⑦	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동 911-7	7,207.9	-	7,207.9	"	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동 916-2	1,891.6	-	1,891.6	"	-
기정	⑩	진명여고변 녹지	경관녹지	목동 927- 11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	"	-
기정	⑪	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2,3	8,606.5	-	8,606.5	"	8단지 서측, 소로 3-A와 중복결정
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동 313-3	6,181.8	-	6,181.8	"	-
기정	⑮	9, 10단지 북측녹지	경관녹지	신정동 312- 4,6,7,8,9,10,11,1 2,13,14,15,16,17, 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	"	도로와 중복결정
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동 310-5	980.6	-	980.6	"	-
폐지	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	"	-
폐지	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	"	-
기정	㉑	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동 325-13,14	3,031.9	-	3,031.9	"	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉔	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동 328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시 제2024-422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 329-1	6,636.1	-	6,636.1	"	-
기정	㉖	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동 330-6	4,629.9	-	4,629.9	"	-
기정	㉗	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동 319-10	102.4	-	102.4	"	-
기정	㉘	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-16,23	411.5	-	411.5	"	-
기정	㉙	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동 330-17	341.9	-	341.9	"	-
기정	㉚	6단지 동측녹지	경관녹지	목동 911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	-
기정	㉛	10단지 경관녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	1,665.3	-	1,665.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	㉜	4단지 동측녹지	연결녹지	목동 904	2,236.5	-	2,236.5	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지
기정	㉝	7단지 서측녹지	연결녹지	목동925 서측	3,953.2	-	3,953.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	7단지 서측

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	11단지 연변녹지	· 경관녹지 폐지 - 감) 10,815.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉟	11단지 연변녹지	· 경관녹지 폐지 - 감) 7,896.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

③ 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

① 운동장 : 변경없음

② 체육시설 : 변경없음

③ 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공공청사	의약품 안전청	목동900-2	657.0	-	657.0	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	공공청사	소방서	목동900-11	4,327.2	-	4,327.2	"	-
기정	③	공공청사	의약품 안전청	목동900-12	8,313.0	-	8,313.0	"	-
기정	④	공공청사	목4동 주민센터	목동904-19	720.0	-	720.0	"	-
기정	⑤	공공청사	남부지방 법원, 검찰청	신정동313-1	29,668.9	-	29,668.9	"	-
기정	⑥	공공청사	신정2동 치안센터, 주민센터	신정동329-9	660.0	-	660.0	"	-
기정	⑦	공공청사	구민회관	신정동 322	4,685.7	-	4,685.7	"	-
기정	⑧	공공청사	경찰서	신정동 321, 321-2	6,862.2	-	6,862.2	"	-
기정	⑨	공공청사	구청	신정동 321-4	7,461.4	-	7,461.4	"	-
기정	⑩	공공청사	동파출소	목동 907-3	760.1	-	760.1	"	-
기정	⑪	공공청사	출입국 관리사무소	신정동 319-2	4,121.2	-	4,121.2	"	-
기정	⑫	공공청사	세무서	신정동 319-12	4,067.9	-	4,067.9	"	-
기정	⑬	공공청사	구의회	신정동 321-1	1,947.8	-	1,947.8	"	-
기정	⑭	공공청사	수도 사업소	신정동 319-15	1,954.5	-	1,954.5	"	-
기정	⑮	공공청사	다목적 회관	신정동 322-11	2,958.5	-	2,958.5	2006.04.20	입체적 도시계획시설
기정	⑯	공공청사	동파출소	신정동 322-9	1,008.5	-	1,008.5	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉓	공공청사	동파출소	신정동 324-5	656.2	-	656.2	"	-
기정	㉔	공공청사	동사무소	목동 919-3, 919-5	1,554.7	-	1,554.7	양천구고시 제2019-43호 (2019.06.13.)	-
기정	㉕	공공청사	소방서	목동 919-6	4,459.9	-	4,459.9	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	공공청사	-	신정동 322-15	1,360.1	-	1,360.1	"	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉗	공공청사	보건소	신정동 321-5	2,249.5	-	2,249.5	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	㉘	공공청사	-	목동 908-32	1,013.7	-	1,013.7	2006.04.20	-
기정	㉙	공공청사	주민센터 및 복지시설	목동911 일대	1,600.0	-	1,600.0	서고시 제2024-401호 (24.8.16)	-
기정	㉚	공공청사	-	목동 927-10일대	-	증)12,516.5	12,516.5	-	하수도와 중복결정
신설	㉛	서부여성 발전센터	공공청사	신정동 325일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	②	"	"	"	
기정	③	"	"	"	"
기정	④	"	"	"	"
기정	⑤	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑥	50% 이하	250% 이하	-	"

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	㉗	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	80m 이하	일반상업지역
기정	㉘	"	"	"	"
기정	㉙	"	"	"	"
기정	㉚	"	"	100m 이하	"
기정	㉛	"	"	80m 이하	"
기정	㉜	"	"	"	"
기정	㉝	"	"	"	"
기정	㉞	"	"	"	"
기정	㉟	"	"	"	"
기정	㊱	"	"	"	"
기정	㊲	"	"	"	"
기정	㊳	60% 이하	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	㊴	"	"	"	"
기정	㊵	"	"	80m 이하	"
기정	㊶	"	"	"	"
기정	㊷	"	"	100m 이하	"
기정	㊸	50% 이하	250% 이하	60m	제3종일반주거지역
기정	㊹	"	"	-	"
기정	㊺	"	"	-	"
신설	㊻	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	서부여성 발전센터	· 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ · 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 · 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

■ 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	위치		토지면적 (㎡)	기정	변경	변경 후	결정일	비 고
		지번	입체공간						
기정	공공 청사	신정동 322-11	지상1층~5층	2,958.5	도시계획시설	-	도시계획시설	2006.04.20	-
			잔여층		비도시계획시설	-	비도시계획시설		

④ 문화시설 : 변경없음

⑤ 학교 : 변경없음

⑥ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집 (3단지)	사회복지 시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	③	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	"	사회복지시설 위치 변경 (데이케어센터, 실버케어센터)
변경	③			신정동 325 일대					
기정	⑤	남부준법 지원센터, 출입국 관리사무소 등	사회복지 시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	"	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지 시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	"	-
기정	⑦	청소년회관	사회복지 시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	"	-
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지 시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	"	-
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지 시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	-
기정	B	어린이집 (10단지)	사회복지 시설	신정동 311	718.3	-	718.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	C	사회복지시설 (4단지)	사회복지 시설	목동 904	2,000.0	-	2000.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑤	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	⑥	"	"	"	"
기정	⑦	"	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	"	"	80m 이하	"
기정	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	B	"	"	5층 이하	제3종일반주거지역(10단지)
기정	㉔	"	"	-	제3종일반주거지역(4단지)

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	· 사회복지시설 위치 변경 · 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설(데이케어센터, 실버케어센터) 위치 및 건축범위 변경

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 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	• 지구단위계획 수립지침에 따른 가 구 계획 수립
	A2	177,564.6	-	177,564.6	
	A3	171,688.4	-	171,688.4	
	A4	163,149.1	-	163,149.1	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	114,644.0	-	114,644.0	
	A7	78,869.3	-	78,869.3	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	133,205.9	-	133,205.9	
	A12	43,030.4	-	43,030.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	104,335.1	-	104,335.1	
	A16	113,122.2	-	113,122.2	
	A17	144,010.4	-	144,010.4	
	A18	38,862.1	-	38,862.1	
	A19	80,011.8	감) 1,711.6	78,300.2	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	123,669.8	-	123,669.8	
	A22	110,639.8	-	110,639.8	
	A23	58,344.7	-	58,344.7	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	76,081.8	-	76,081.8	
	A26	94,128.7	-	94,128.7	
	A27	135,005.9	-	135,005.9	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A19 가구면적 변경 - 감) 1,711.6㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	"	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	"	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	"	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	"	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	"	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	"	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	97,278.0	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912 일대	73,001.9	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	107,093.0	특별계획구역7	7단지
기정	A11-②	A11	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
기정	A12-②	A12	목동 926-2	13,895.1	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	목동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	64,555.7	특별계획구역11	11단지
변경	A19-①	A19	신정동 325 일대	62,917.9	특별계획구역11	11단지
신설	A19-②	A19	신정동 325 일대	2,141.7	특별계획구역11	11단지 사회복지시설
신설	A19-③	A19	신정동 325 일대	1,700.0	특별계획구역11	11단지 공공청사
기정	A20-①	A20	신정동 325-1	39,491.2	특별계획구역11	11단지
변경	A20-①	A20	신정동 325-1 일대	39,417.4	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	A21	신정동 326	1,000.0	특별계획구역12	유치원
기정	A22-①	A22	신정동 327	105,639.8	특별계획구역13	13단지
기정	A23-①	A23	신정동 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	"	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	"	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A26-②	′	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	′	신정동 331	2,000.0	특별계획구역14	14단지 사회복지시설
기정	-	′	신정동 332-4	310.0	자율적공동개발	-
기정	-	′	신정동 332-5	313.3	자율적공동개발	-
기정	-	′	신정동 332-6	318.6	자율적공동개발	-
기정	-	′	신정동 332-7	308.6	자율적공동개발	-
기정	A27-①	A27	신정동 330	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ **획지 결정(변경) 사유서**

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A19-①, A20-① 획지면적 변경	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	· A19-②, A19-③ 획지 신설	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 획지(사회복지시설, 공공청사) 신설

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률계획 : 기정

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우로는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+0.7~1.0×α 건축물+0.7×α 현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α 토지+(1.0~1.2)×α 건축물)이내] 적용

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

■ 용적률계획 : 변경

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률 / 법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하 / 299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
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 2배 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름(향후, 기본계획변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정
- '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업

정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

- 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)
- 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.03.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물)]이내 적용

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축법위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축법위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 높이계획 : 기정

구분	적용지역		계획기준	비고
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 높이계획 : 변경

구분	적용지역		계획기준	비고
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	41층 이하	11단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	229,578.9	-	229,578.9	목동7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,842.3	-	88,842.3	목동8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동14단지

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~10, 12~14단지 : 변경없음

■ 특별계획구역11 - 목동11단지 : 변경

구분	계획지침						비고
	기정			변경			
위치	· 양천구 신정동 325 일대			좌동			-
특별계획구역 면적	· 128,668.4㎡			좌동			-
획지면적	· 98,432.0㎡ (76.5%)	획지1	69,373.5㎡ (53.9%)	· 102,335.3㎡ (79.5%)	획지1	62,917.9㎡ (48.9%)	공동주택 및 부대복리 시설
		획지2	29,058.5㎡ (22.6%)		획지2	39,417.4㎡ (30.6%)	
기반시설 면적	· 30,236.4㎡ (23.5%)	사회복지시설	2,129.5㎡ (1.7%)	· 26,333.1㎡ (20.5%)	근린공원	11,540.6㎡ (9.0%)	-
		근린공원	18,329.6㎡ (14.2%)		소공원	7,970.7㎡ (6.2%)	
		소공원	6,765.0㎡ (5.3%)		도로	2,980.1㎡ (2.3%)	
		도로	3,012.3㎡ (2.3%)		사회복지시설	2,141.7㎡ (1.7%)	
					공공청사	1,700.0㎡ (1.3%)	
용도지역	제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			제1종일반주거지역(근린공원, 소공원) 제3종일반주거지역(획지, 사회복지시설, 공공청사) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			-
기반시설 설치	도로폭원 확장 - 목동동로 : 42m(구역내 3m 확폭) - 목동로3길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭) - 목동동로2길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) 근린공원 및 소공원 신설 사회복지시설 신설			도로폭원 확장 - 목동동로 : 42m(구역내 3m확폭) - 목동로3길 : 18m(구역내 획지1 3m확폭) - 목동동로2길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) 근린공원 및 소공원 위치 및 면적 변경 사회복지시설 위치 변경 공공청사 신설			-

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
건축물의 용도· 밀도	불허용 도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		좌동	-
	용도 지정용 도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		좌동	[전층] 공동주택 부대복리시설
	건폐율	· 50% 이하		좌동	-
	용적률	· 기준/허용/상한용적률 : 210%/230%/250% 이하		· 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/249.80%/300% 이하	-
	높이	· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(공공보행동로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 72m / 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하		· 최고높이 : 41층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간(공공보행동로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동동로변 폭 44m / 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	-
배치	저층부 건축지정선 (2층 이하)	· 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m		좌동	
	건축 한계선	· 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m		· 목동로3길변(3층 이하 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 : 획지선으로부터 6m	공동주택 부지
		· 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m		· 중앙로변 : 획지선으로부터 6m · 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m	사회복지 시설부지
		-		· 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	공공청사 부지

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
대지내 공지	전면공지	· 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로, 목동동로2길, 소공원, 목동남로, 획지2의 북측경계 부변 건축한계선 후퇴부 (6m)	· 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 건축한계선 후퇴부 (6m)	공동주택 부지
		· 목동동로, 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(8m)	사회복지 시설부지
		-	· 중앙로, 목동동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	공공청사 부지
	공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	· 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차 를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
	단지 내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단 지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환 경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)		

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	· 목동로3길변 · 단지 내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-
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 - 주변 특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거 정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거 도로	· 자전거전용도로 : 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동로3길, 목동남로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

- ※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’ 에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
 2) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
 3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보
 4) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

II. 특별계획구역11 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역11	서울시 양천구 신정동 325일대	128,668.4	-	128,668.4	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
제1종일반주거지역	21,211.3	감) 1,283.3	19,928.0	15.5	-
제3종일반주거지역	107,457.1	증) 1,283.3	108,740.4	84.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
신정동 325	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	8,964.5	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	7,970.4	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,498.5	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	7,822.8	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	7,896.9	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	33~36	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭
변경	대로	2	73	33~39 (3)	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-		
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭 및 연장 변경
변경	중로	2	272	18.0 (1.5)	집산도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-		
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-		철도와 중복결정, 도로확폭

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33~36m → 33~39m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	· 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (1.5m)확폭 및 연접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭

2) 공간시설 : 변경

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉓	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
신설	근린-㉑	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-㉒	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉓	제13어린이공원	· 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근린-㉑	11단지 근린공원	· 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설
소-㉒	11단지 소공원	· 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉔	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	㉕	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	11단지 연변녹지	· 시설 폐지 - 감) 10,815.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉕	11단지 연변녹지	· 시설 폐지 - 감) 7,896.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

3) 공공·문화체육시설 : 변경

① 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉔	서부여성발전센터	공공청사	신정동 325 일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 공공청사 건축범위 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
신설	㉔	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	서부여성발전센터	· 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ · 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 · 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

② 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉓	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경 (데이케어센터, 실버케어센터)
변경	㉓			신정동 325 일대					

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	㉓	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	㉓	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	· 사회복지시설 위치 변경 · 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설(데이케어센터, 실버케어센터) 위치 및 건축범위 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
소 계		-	106,177.0	-
획지1	A19-①	양천구 신정동 325번지 일대	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
획지2	A20-①	양천구 신정동 325-1번지 일대	39,417.4	
획지3	A19-②	양천구 신정동 325번지 일대	2,141.7	사회복지시설
획지4	A19-③	양천구 신정동 325번지 일대	1,700.0	공공청사

나. 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] · 공동주택 · 주택법에 의한 부대·복리시설

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1, 2

2) 용적률 계획

구분		특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하	좌동	획지1, 2
	허용	230% 이하	좌동	
	상한	250% 이하	정비계획 249.80% 이하	
	법적상한	300% 이하	좌동	

3) 높이계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
높이 (층수)	· 최고높이 : 41층 이하	좌동	획지1, 2
	· 저층배치구간 (공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	
	· 중저층배치구간 (목동동로변 폭 44m / 목동로3길변 폭 26m) - 15층 이하 - 목동로3길에 연결하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하	좌동	

4) 건축선 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	· 목동로3길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	획지1, 2
건축한계선	· 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m · 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 : 획지선으로부터 6m	좌동	
	· 중앙로변 : 획지선으로부터 6m · 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m	좌동	획지3 (사회복지시설)
	· 목동동로, 중앙로변 : 획지선으로부터 6m	좌동	획지4 (공공청사)

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
전면 공지	· 목동로3길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	획지1, 2
	· 중앙로변 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동로3길변 건축한계선 후퇴부(8m)	좌동	획지3 (사회복지시설)
	· 중앙로, 목동동로변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	획지4 (공공청사)
도로변 공지	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	좌동	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동로3길변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

3) 배치구간 설정에 관한 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동로3길변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

4) 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역11 계획지침	세부개발계획	비고
경관	· 세부개발계획 수립 시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관 특화방안” 을 수립	· 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관 특화방안” 을 수립	-
주택의 규모	· 세부개발계획 수립 시, 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	· 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	-
자전거도로	· 자전거전용도로 : 종암로, 목동동로, 목동동로2길, 목동로 3길, 목동남로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

III. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동11단지아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동11단지아파트 재건축사업 정비구역	서울시 양천구 신정동 325번지 일대	-	증) 128,668.4	128,668.4	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) $\div$ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 $\times 100$ · 추정비례율 : 100.29% $\Rightarrow (4,378,724,250\text{천원} - 1,724,996,513\text{천원}) \div 2,646,184,000\text{천원} \times 100\% \approx 100.29\%$
-----------	--

종전 토지 및 건축물 총 추산액	· 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 부동산테크, 2025년 2분기 기준) 및 최근 2년(2023년 7월 ~ 2025년 6월) 실거래가 평균 등을 종합 참작하여, KB시세 2분기 평균 하한가를 기준으로 개략적으로 추정하여 산정하였음. · 아파트외(근린생활시설 등)는 목동11단지 아파트 내 상가 등의 거래사례를 조사한 후 층별·위치별 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 추산하였음. · 공동주택 소유자 = 25,550.89억원 · 상가 등 소유자 = 910.95억원
-------------------------	---

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 $\times$ 추정비례율)		
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액
	전용 59㎡	1,307,800 천원	개별 종전자산 추산액 $\times$ 추정 비례율(100.29%)
	전용 74㎡	1,604,900 천원	
	전용 84㎡	1,699,900 천원	
	전용 99㎡	1,960,000 천원	
	전용 114㎡	2,217,100 천원	
	전용 124㎡	2,300,000 천원	
	전용 142㎡	3,718,100 천원	
	신축상가 (지하1, 지상2)	49,602,980 천원	
			권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

- ※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 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 : 2,646,184,000천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적		세대수	시세 하한가 (2025년 2분기)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급타입(py)	전용(㎡)		KB시세조회		
아파트	22A	51.48	720	1,473,000	1,473,000	1,060,560,000
	22B	59.29	40	1,530,000	1,530,000	61,200,000
	25	66.77	8	1,618,000	1,618,000	12,944,000
	28A	66.24	795	1,715,000	1,715,000	1,363,425,000
	29C	75.68	32	1,780,000	1,780,000	56,960,000
	합계		1,595	-	-	2,555,089,000
아파트外	동명칭		호수	해당 층	종전자산총액	
	상가 에이동		27	1층	45,028,000	
	상가 에이동		15	2층	20,279,000	
	상가 에이동		2	지층	2,896,000	
	상가 비동		12	1층	13,948,000	
	상가 비동		7	2층	6,555,000	
	상가 비동		1	지층	2,389,000	
	합계		64	-	91,095,000	
종전자산 총계			1,659	-	2,646,184,000	

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

※ 청산세대를 감안하여 추산하였으며, 상기 면적과 세대수, 호수 등은 건축물대장, 한국부동산원 KAIS 및 각종 공부자료 등을 기준으로 추산하였음

■ 총 수입 산출 : 4,378,724,250천원

구분		공급세대 (세대)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공공주택	조합원분양	597	59.99	81.59	52,990	1,307,800	780,756,600	-
		345	74.99	101.99	52,020	1,604,900	553,690,500	-
		653	84.99	115.59	48,620	1,699,900	1,110,034,700	-
		총 1,595	-	-	-	-	2,444,481,800	-
	일반분양	-	59.99	81.59	62,345	1,538,640	-	-
		-	74.99	101.99	61,201	1,888,140	-	-
		10	84.99	115.59	57,197	1,999,880	19,998,800	-
		347	99.99	135.99	56,053	2,305,850	800,129,950	-
		151	114.99	158.69	54,337	2,608,390	393,866,890	-
		211	124.99	169.99	52,622	2,705,900	570,944,900	-
		13	142.95	198.27	74,357	4,374,210	56,864,730	-
		총 732	-	-	-	-	1,841,805,270	-
	국민주택 규모주택	201	59.99	81.59	-	136,266	27,389,500	-
		42	74.99	101.99	-	170,219	7,149,200	-
		43	84.99	115.59	-	192,918	8,295,500	-
		총 286	-	-	-	-	42,834,200	-
	기부채납 임대	53	59.99	81.59	-	-	-	-
		13	84.99	115.59	-	-	-	-
		총 66	-	-	-	-	-	-
	소계	2,679	-	-	-	-	4,329,121,270	-
근린생활시설 등		-	-	2,392.40	-	-	49,602,980	-
총 수입					-	-	4,378,724,250	-

※ 상가 중후아파트 중 일반분양의 경우 인근 신축아파트 시세수준, 분양가 및 실거래가 수준 등을 종합적으로 감안하여 기준세대 55,000원/3.3㎡로 추정하였으며, 인근 유사 신축아파트의 주택형별 격차율 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음

※ 조합원분양가의 경우 주택형별 일반분양가의 90%로 추산하였음

※ 상가 소형주택 매각수입은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)에 근거하여 추정하였으며, 근린생활시설의 분양수입은 설계도서 등을 기준으로 위치별, 층별 격차 등을 고려하되, 인근지역, 유사 상가의 시세 등을 종합적으로 감안하여 추산하였음

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

■ 총 지출(사업비) 산출 : 1,724,996,514천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	1,265,128,474	건축 및 부대시설공사비(8,000천원/3.3㎡)
	135,906,493	정비기반시설 공사비(사회복지시설, 공공청사 등), 추가공사비, 지장물이설비, 인입공사비 등
보상비	-	매도청구 및 현금청산대상자 추정
관리비	6,094,425	추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등
설계비	17,317,377	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	23,703,156	건축, 전기, 소방 등
수수료등 기타사업비	121,710,134	안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정증량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등
각종부(분)담금	19,745,860	광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금
법인세 등	100,000	추정법인세(미발생) 및 세무조정료 등
기타경비	6,830,000	건본주택건축/임차운영비, 분양대행수수료 등
예비비	68,338,002	기타 향후 청산 시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용
항목별 사업비계	1,664,873,921	-
대여금이자	60,122,592	연 5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,724,996,513	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

공급타입 (전용면적(㎡))	종전자산 추정액	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
22A (51.48)	1,473,000	100.29%	1,477,272	59.99	1,307,800	-169,472	환급
				74.99	1,604,900	127,628	추가분담
				84.99	1,699,900	222,628	추가분담
				99.99	1,960,000	482,728	추가분담
				114.99	2,217,100	739,828	추가분담
				124.99	2,300,000	822,728	추가분담
				142.95	3,718,100	2,240,828	추가분담
22B (59.29)	1,530,000	100.29%	1,534,437	59.99	1,307,800	-226,637	환급
				74.99	1,604,900	70,463	추가분담
				84.99	1,699,900	165,463	추가분담
				99.99	1,960,000	425,563	추가분담
				114.99	2,217,100	682,663	추가분담
				124.99	2,300,000	765,563	추가분담
				142.95	3,718,100	2,183,663	추가분담
25 (66.77)	1,618,000	100.29%	1,622,692	59.99	1,307,800	-314,892	환급
				74.99	1,604,900	-17,792	환급
				84.99	1,699,900	77,208	추가분담
				99.99	1,960,000	337,308	추가분담
				114.99	2,217,100	594,408	추가분담
				124.99	2,300,000	677,308	추가분담
				142.95	3,718,100	2,095,408	추가분담
28A (66.24)	1,715,000	100.29%	1,719,974	59.99	1,307,800	-412,174	환급
				74.99	1,604,900	-115,074	환급
				84.99	1,699,900	-20,074	환급
				99.99	1,960,000	240,026	추가분담
				114.99	2,217,100	497,126	추가분담
				124.99	2,300,000	580,026	추가분담
				142.95	3,718,100	1,998,126	추가분담
29C (75.68)	1,780,000	100.29%	1,785,162	59.99	1,307,800	-477,362	환급
				74.99	1,604,900	-180,262	환급
				84.99	1,699,900	-85,262	환급
				99.99	1,960,000	174,838	추가분담
				114.99	2,217,100	431,938	추가분담
				124.99	2,300,000	514,838	추가분담
				142.95	3,718,100	1,932,938	추가분담

전용면적(㎡)	종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	선택유형 (전용㎡)	분양가	분담금 추산액	구분
아파트 外							
에이동 1층	1,667,700	100.29%	1,672,536	1층	1,418,800	-253,736	환급
에이동 2층	1,351,930	100.29%	1,355,851	2층	1,141,400	-214,451	환급
에이동 지층	1,448,000	100.29%	1,452,199	지층	1,272,100	-180,099	환급
비동 1층	1,162,330	100.29%	1,165,701	1층	886,700	-279,001	환급
비동 2층	936,430	100.29%	939,146	2층	714,400	-224,746	환급
비동 지층	2,389,000	100.29%	2,395,928	지층	2,142,600	-253,328	환급

※ 분담금 추산액은 백만단위에서 반올림하여 추산하였음

※ 상기 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

※ 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

- 이 하 여 백 -

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		128,668.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	22,491.4	17.5	-
	근린공원	11,540.6	9.0	-
	소공원	7,970.7	6.2	-
	도로	2,980.1	2.3	-
기타시설	소 계	3,841.7	3.0	-
	사회복지시설	2,141.7	1.7	노인복지시설
	공공청사	1,700.0	1.3	여성발전지원센터
획 지	소 계	102,335.3	79.5	-
	획지1 (A19-①)	62,917.9	48.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A20-①)	39,417.4	30.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합계	128,668.4	-	128,668.4	100.0	-
	제1종일반주거지역	21,211.3	감) 1,283.3	19,928.0	15.5	-
	제3종일반주거지역	107,457.1	증) 1,283.3	108,740.4	84.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기정	변경		
신정동 325	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	8,964.5	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-1	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	7,970.4	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,498.5	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-4	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	7,822.8	· 목동11단지 내 공공청사, 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 325-9	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	7,896.9	· 목동11단지 내 공원, 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	33~36	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭
변경	대로	2	73	33~39 (3)	주간선도로	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-		
기정	중로	2	272	16.5	집산도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	도로확폭 및 연장 변경
변경	중로	2	272	18.0 (1.5)	집산도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-		
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
변경	중로	2	276	18 (3)	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-		철도와 중복결정, 도로확폭

※ ()는 목동11단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-73	대로 2-73	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 33~36m → 33~39m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭
중로 2-272	중로 2-272	· 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 16.5m → 18m - 연장 : 443m → 426m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (1.5m)확폭 및 연접도로 도로 확폭에 따른 도로 연장길이 변경
중로 2-276	중로 2-276	· 도로 폭원 변경 - 폭원 : 18m → 18m	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 11단지변 도로 (3m)확폭

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉑	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	감) 2,498.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
신설	근린-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325 일대	-	증) 11,540.6	11,540.6	-	11단지
신설	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1일대	-	증) 7,970.7	7,970.7	-	11단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	제13어린이공원	• 공원 폐지 - 감) 2,498.5㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근린-⑤	11단지 근린공원	• 근린공원 신설 - 증) 11,540.6㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 근린공원 신설
소-②	11단지 소공원	• 소공원 신설 - 증) 7,970.7㎡	• 특별계획구역5 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 소공원 신설

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉒	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-4	10,815.9	감) 10,815.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	㉓	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동 325-9	7,896.9	감) 7,896.9	-	서고시 422호 (94.12.27)	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	11단지 연변녹지	· 시설 폐지 - 감) 10,815.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉟	11단지 연변녹지	· 시설 폐지 - 감) 7,896.9㎡	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 경관녹지 폐지

다) 공공·문화체육시설

① 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	㉞	서부여성 발전센터	공공청사	신정동 325일대	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	서부여성 발전센터	· 공공청사(서부여성발전센터) 신설 - 위치 : 신정동 325 일대 - 면적 : 1,700.0㎡ · 건축범위 신설 - 건폐율 50%이하 - 용적률 250%이하 - 최고높이 -	· 특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 공공청사 신설 · 서울시 수요조사 결과에 따라 목동동로변 공공청사 신설

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
신설	㉞	50%이하	250%이하	-	제3종일반주거지역

② 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	㉞	노인종합 복지관 (11단지)	사회복지 시설	신정동 325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고시 422호 (94.12.27)	사회복지시설 위치 변경 (데이케어센터, 실버케어센터)
변경	㉞			신정동 325 일대					

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	노인종합 복지관	· 사회복지시설 위치 변경 · 건축범위 변경 - 건폐율 60%이하 → 건폐율 50%이하 - 용적률 200%이하 → 용적률 250%이하 - 최고높이 12층 이하 → 최고높이 -	특별계획구역11 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설(데이케어센터, 실버케어센터) 위치 및 건축범위 변경

■ 사회복지시설 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	③	60%이하	200%이하	12층 이하	제2종일반주거지역
변경	③	50%이하	250%이하	-	제3종일반주거지역

마. 공동이용시설 설치계획

구 분		획지 1		획지2		비고
		법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	725.0	750.0	330.0	400.0	개방
	어린이집	725.0	800.0	330.0	400.0	개방
	작은 도서관	298.0	300.0	158.0	200.0	개방
	주민운동시설	-	1,150.0	-	600.0	-
	다함께돌봄센터	66.0	500.0	66.0	250.0	개방
	공공개방시설	-	700.0	-	300.0	개방
	어린이 놀이터	-	1,657.0	-	900.0	-
	주민공동시설	-	2,500.0	-	1,500.0	-
부대시설	관리사무소	93.4	180.0	50.35	120.0	-
	경비실	-	100.0	-	100.0	-

구 분		획지 1		획지2		비고
		법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	
복리시설	근린생활시설 등	-	791.0	-	1,063.4	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

바. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동11단지 아파트 재건축정비구역	128,668.4	서울시 양천구 신정동 325일대	24	-	-	24	-	-

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한		
신설	목동11단지 아파트 재건축 정비구역	128,668.4	획지1 (A19-①)	62,917.9	신정동 325번지 외 6필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	249.80 이하	300이하 (299.90 이하)	145m이하 (41층이하)	-
			획지2 (A20-①)	39,417.4		사회복지시설	50 이하	250이하	-		
			획지3 (A19-③)	2,141.7							
			획지4 (A19-④)	1,700.0		공공청사	50 이하	250이하	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 주택공급계획 : 2,679세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 73.0%									
		구분	총 세대수 (세대)	일반분양	공동주택			비율(%)			
		계	국민주택규모	기부채납							
		계	2,679	2,327	352	286	66	100.0			
		60㎡이하	851	597	254	201	53	31.8			
		60~85㎡이하	1,106	1,008	98	85	13	41.2			
85㎡초과	722	722	-	-	-	27.0					
심의원화 사항		· 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전) · 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.0× α공동주택) + (1.0× α사회복지시설) + (1.0× α공공청사)] = 230%×[1+(1.3×1×0.0379)+(1.0×0.0107)+(1.0×0.0139)+(1.0×0.0122)] = 249.80% → 상한용적률 249.80% · 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 249.80% → 법적상한용적률 300%									
		· 건축지정선 및 건축한계선 지정									
		구분	건축선 지정 내용								비고
건축물의 건축선에 관한 계획	저층부 건축지정선 (2층이하)	· 목동로3길변 : 획지선으로부터 4m								도면참조	
	건축한계선	· 목동로3길변 : 획지선으로부터 8m · 중앙로, 목동동로, 목동동로2길, 목동남로, 소공원, 근린공원, 학교시설변 : 획지선 으로부터 6m									

■ 용적률 계획

구분		산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	정비기반시설 등 면적					새로 설치되는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지
			소계	토지			현금· 건축물 대지지분 (환산부지)		
				기반시설	기타시설	건축물 대지지분			
	128,668.4㎡	102,335.3㎡	29,969.7㎡	22,491.4㎡	1,700.0㎡	2,090.5㎡	3,687.8㎡	4,338.0㎡	18,141.8㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 = 새로 설치하는 공공시설 등 제공면적 - 새로이 설치되는 정비기반시설내 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 29,969.7㎡ - 4,338.0㎡ - 18,141.8㎡ = 7,489.9㎡								
공공시설등 부지(토지) 면적	· 정비기반시설 등 면적 : 24,191.4㎡ = 도로 2,980.1㎡ + 공원 : 19,511.3㎡, 공공청사 : 1,700.0㎡ · 건축물 기부채납(공공주택) 토지지분 면적 : 2,090.5㎡ = 건축연면적(지상&지하) ÷ 전체면적 × 주택용지면적 - 전용59㎡ : (4,324.27㎡ + 3,320.98㎡) ÷ 504,322.47㎡ × 102,335.3㎡ = 1,551.35㎡ - 전용84㎡ : (1,502.67㎡ + 1,154.14㎡) ÷ 504,322.47㎡ × 102,335.3㎡ = 539.11㎡								
건축물 환산부지	· 건축물 환산부지 = 건축연면적(지상&지하) × 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) ① 공공주택 환산부지 면적 : 1,071.0㎡ - 전용59㎡ : (4,324.27㎡ × 2,082,273원 + 3,320.98㎡ × 930,909원) ÷ 15,090,003원 = 801.58㎡ - 전용84㎡ : (1,502.67㎡ × 1,990,682원 + 1,154.14㎡ × 930,909원) ÷ 15,090,003원 = 269.43㎡ ② 사회복지시설(노인복지센터) 환산부지 = 사회복지시설 건립비 + 설계비 + 감리비 ÷ 부지가액 = 1,396.7㎡ - (5,000.00㎡ × 3,990,909원 + 899,950,000원 + 221,495,455원) ÷ 15,090,003원 = 1,396.7㎡ ③ 공공청사(복합청사) 환산부지 = 공공청사 건립비 + 설계비 + 감리비 ÷ 부지가액 = 1,220.1㎡ - (5,000.00㎡ × 3,486,364원 + 786,175,000원 + 193,493,182원) ÷ 15,090,003원 = 1,220.1㎡ ※ 2025 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,290,500원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,082,273원/㎡ : 전용 84㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,189,750원의 부가세 10% 제외 금액 = 1,990,682원/㎡ ※ 2025 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,024,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 930,909원/㎡ ※ 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 : 노인복지센터 건축비 : 2,000㎡~5,000㎡ 신축 건축비 4,390,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 3,990,909원/㎡ : 복합청사 건축비 : 4,000㎡~10,000㎡ 신축 건축비 3,835,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 3,486,364원/㎡								
기준용적률	· 기준용적률 = 210%								
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%								
상한용적률	· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α 토지) + (1.0 × α 건축물) + (1.0 × α 건축물) + (1.0 × α 건축물)] = 230% × [1 + (1.3 × 1 × 0.0379) + (1.0 × 0.0107) + (1.0 × 0.0139) + (1.0 × 0.0122)] = 249.80% → 상한용적률 249.80% ※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 3,802.1㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0379 α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,071.0㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0107 α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 1,396.7㎡ ÷ 100,244.8㎡ = 0.0139								

구분	산정내용	
	$\alpha \text{건축물(공공청사)} = \text{공공시설 등(건축물 환산부지)} \div \text{제공면적} \div \text{공공시설 등 부지(토지·지분)} \div \text{제공 후 면적} = 1,220.1\text{㎡} \div 100,244.8\text{㎡} = 0.0122$	
법적 상한용적률	· 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	· 법적상한용적률 = 300% 이하	· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

■ 허용-용적률 계획

구분	인센티브량	적용	
공공보행 통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×α ※ $\alpha = 1$이하 $: 210\% \times (2,991.52\text{㎡} \div 102,335.5\text{㎡}) \times 1 = 6.14\%$ * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	6%
열린단지	· 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간 조성 : 개방이 필요한 구간은 단차장애물 없이 보행을 단지 내부로 접근 가능하도록 조성 : 개방공간 주변 개방형 커뮤니티 등 설치 권장 - 시각적으로 열린단지 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m이하 * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	5%p	5%
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)÷대지면적(의무면적))×α ※ $\alpha = 0.1$이하 $: 210\% \times (1,625.0\text{㎡} \div 7,062.5\text{㎡}) \times 0.1 = 4.83\%$ * 국·공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	4%
방재안전	· 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 안전 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%
합계	최대 20%p 이내	20% 적용	

아. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	㉮ ㉮ ㉮	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.3km, B=36.0m→42.0m - 중로 2-276호선(목동로3길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=1.2km, B=15.0m→18.0m - 중로 2-272호선(목동동로2길) 확폭 후 차로운영방안 수립 : L=0.4km, B=15.0m→18.0m
		○ 사업지 차량 진출입구 설치(4개소) 및 운영계획 수립 - 비신호교차로 : 3개소 - IN-OUT : 1개소
진출입 동선	㉮	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 교통개선대책 내용 반영 - 주요 교차로 좌회전차로 설치(7개소) : B=3.0m, L=30.0~108.0m(테이퍼 포함)
	㉮	○ 중로 2-272호선 및 중로2-273호선(목동동로2길) 상 사업지 차량 진출입구 교차로 좌회전차로 설치(4개소) - B=3.0m, L=24.0m(테이퍼 포함)
	㉮ ㉮	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 교통개선대책 내용 반영 - 교차로 가속차로 설치(1개소) : B=3.25m, L=105.0m(테이퍼 포함) - 교차로 감속차로 설치(3개소) : B=3.0~3.25m, L=46.0~105.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 2,521대 ○ 주차수요대수 : 3,179대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,836대 - 법정주차대수 대비 191.8% 확보 - 주차수요대수 대비 152.1% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	㉮	○ 버스정류장 이설(3개소)
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 교통개선대책 내용 반영 - 단지 간 연결 공공보행통로 설치 : B=15.0~20.0m
	㉮	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(7개소) 및 고원식 횡단보도(2개소) 설치
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 교통개선대책 내용 반영 - 대로 2-73호선(목동동로) 자전거전용도로 설치 : L=0.3km - 중로 2-276호선(목동로3길) 자전거전용도로 설치 : L=1.2km - 중로 2-272호선(목동동로2길) 자전거전용도로 설치 : L=0.4km - 중로 2-273호선(목동동로2길) 자전거전용도로(사업지 측 단방향) 설치 : L=0.3km

구 분	지 점	개 선 방 안
	①	○ 사업지 주변 자전거행단도 설치(8개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	㉞	○ 중로 2-272호선(목동동로2길) 상 과속방지턱 이동 설치(2개소)

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	· 절성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 · 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난방지	수재해	· 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획 구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	· 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	· 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
기존 수목의 현황 및 활용 계획	· 사업대상지에 사업시행으로 인해 발생하는 훼손 수목은 서울특별시에서 운영하는 나무은행(green.seoul.go.kr)을 활용하여 수형이 우수한 수목을 재활용하는 것을 원칙으로 함 · 이식이 불가능한 수목에 관하여 공사장 내 임시적 치장을 지정하여 지상부와 뿌리분을 분리하여 전량 수거하여 임목 폐기물 업체 위탁처리 예정		-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음 피해	· 학교 주변 방음벽 설치	· 공사장 주변 방음벽 설치
	· 공사장비는 시험가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	· 설치함
	· 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	· 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	· 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	· 필요 시 설치 및 운영비 부담
	· 50~65dB이하 유지	· 유지
비산먼지 피해	· 살수차 운영 및 세륜기 설치	· 설치함
	· 학교시설물 정기적 청소	· 피해 시 청소
진동 피해	· 65~70dB이하 유지	· 유지
	· 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	· 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	· 공사차량 및 장비는 학교 우회통행	· 학교 우회통행 예정
인근지역 우범지대화	· 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	· 펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	· 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	· 별도 설치 불필요
	· 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지	· 통학로 주변 자재 방치 금지
	· 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	· 안전막 설치
	· 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	· 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	· 공사 과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	· 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	· 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	· 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호구역 금지행위	· 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조,	· 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음

구 분	필요한 조치사항	계 획
	같은법 시행령 제22조의 시설 금지 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	• 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마사술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

카. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	
범죄 예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	분명한 시야선 확보	• 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
	적합한 조명의 사용	• 어둠이 없는 적합한 조명설계
	고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
	사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
		• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용

구 분	계 획 내 용	
	쾌적한 공간설계	· 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
범죄예방 프로그램화		· 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
		· 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동11단지 아파트 재건축 정비구역	A19	78,300.2	신정동 325번지 일대	62,917.9	공동주택 및 부대복리시설
				2,141.7	사회복지시설
				1,700.0	공공청사
	A20	79,831.2	신정동 325-1번지 일대	39,417.4	공동주택 및 부대복리시설

파. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	목동11단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 신정동 325번지 일원	-	증) 128,668.4	128,668.4	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	정비구역 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황	증감	계획	-
			1,595세대	증) 1,084세대	2,679세대	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 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 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	102,335.3	32	소계	66세대		5,826.94㎡
				53세대	59.99	81.59	4,324.27㎡
				13세대	84.99	115.59	1,502.67㎡

■ 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		· 249.80%				
법적상한용적률(건축계획)		· 300% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	획지1	$299.90\%-249.80\% = 50.10\%$			
		획지2	$299.88\%-249.80\% = 50.08\%$			
	증가된 용적률의 50%	획지1	$(299.90\%-249.80\%) \times 50\% = 25.05\%$			
		획지2	$(299.88\%-249.80\%) \times 50\% = 25.04\%$			
	의무 연면적	· $\{(\text{법적상한용적률}-\text{상한용적률}) \times \text{부지면적}\} \times 50\%$ $= \{(299.90\%-249.80\%) \times 62,917.9\text{㎡}\} \times 50\% + \{(299.88\%-249.80\%) \times 39,417.4\text{㎡}\} \times 50\%$ $= 25,630.22\text{㎡} (15,760.42\text{㎡} + 9,869.80\text{㎡}) \text{이상 확보} < \text{확보면적 } 25,653.54\text{㎡}$				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99㎡	81.59㎡	201	16,399.59㎡	
		74.99㎡	101.99㎡	42	4,283.58㎡	
		84.99㎡	115.59㎡	43	4,970.37㎡	
		합 계		286	25,653.54㎡	> 25,630.22㎡

하. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	
자연 생태 환경 분야	비 오 톱	4등급	○	· 계획대상지 비오톱유형평가도 2,4등급	· 계획시행으로 인한 변화 미미	
	생 태 네트워크	녹지확보	○	· 계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	· 녹지공간의 최대확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	동· 식물상	동식물상보호	×	· 해당사항 없음	-	
	자연환경 자산	자연환경보호	×	· 대상지 주변 보호지역 없음	-	
생활 환경 분야	토지 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용 및 용도조사	· 종합적인 토지이용계획 수립
		토 양	토양오염최소화	○	· 토양포장률 85%	· 폐유유출방지 등 토양오염최소화 · 조경녹지 등을 최대한 확보
		지형· 지질	지형변동 최소화	○	· 계획대상지는 평탄지임	· 토질 및 지형변화 최소화
	물 환경	물순환 수리· 수문	생태면적률 30%	○	· 계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	· 생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 우수처리	○	· 공사시 토사유출 · 운영시 우수 발생	· 침사지 및 가배수로 설치 · 기존 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람	바람길 확보	○	· 건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영 향은 미미	· 바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	· 토지 피복변화 없음	· 열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	· 해당사항 없음	-
		대기질· 미세먼지	비산먼지발생 억제	○	· 대기질 현황조사 결과 기준 만족 · 공사시 비산먼지에 의한 영향	· 저감시설(방진망등)설치 · 공사장 살수계획 · 공사장 내 차량속도 제한
		온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스로 인한 온실가스 배출	· 수목식재시 온실가스 흡수능력 고려
	기타	친환경적 자원순환	폐기물처리	○	· 공사시 폐유 및 폐기물발생 · 운영시 폐기물발생	· 폐유 지정처리 · 분리수거 및 재활용
		에너지	에너지 절약계획수립	○	· 에너지 사용량 증가 예상	· 단열재, 이중창 우선시공
		소음· 진동	생활소음 및 소음환경기준	○	· 공사시 장비에 의한 소음발생	· 가설방음판넬 설치 · 차량의 속도 20km/hr로 제한
		경 관	Skyline 보전	○	· 주변 시설물에 의해 일부 조망	· 주변 시설물과 조화를 이루는 경관계획수립
		휴식 및 여가공간	휴식· 여가공간 최대확보	○	· 주변 휴식· 여가공간	· 녹지 및 공개공지 조성으로 휴식· 여가 공간 확보
		일 조	법적기준 높이만족	○	· 지상49층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영 향 미미	· 일조영향을 반영한 층고 계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	보행 친화공간	보행친화공간 확충	○	· 보행친화공간에 대한 영향변화 없음	· 보행 접근성의 변화가 없도록 계획
	전파장애	전파장애 저감	×	· 전파장애와 관련없음	-
사회 경제 환경 분야	인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	· 인구 증가 예상	· 계획시행으로인한 주거인구 증가
	산 업	산업을 고려한 계획	×	· 해당사항 없음	-

IV. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	· 학교 일조를 고려하고 획지 형태상 건축배치 어려움 등을 고려하여 공원 위치 조정 검토
	사회복지시설	· 사회복지시설 적정 위치 및 노인인구 증가를 고려하여 사회복지시설 연면적 추가 확보 검토
배치계획		· 중앙로변 계남근린공원과 연계하여 가로대응형 건축배치 검토
허용용적을 인센티브계획		· 허용용적을 항목 중 열린단지는 단지 내 주민만 사용하는 공간 등을 배려하고 준공 후 민원이 발생하지 않도록 실효성 있는 계획 검토
교통처리계획		· 획지1의 차량 진·출입구는 인접 단지와의 선형을 고려하여 배치
		· 획지2와 인접한 도로의 영향을 최소화하여 차량 진·출입구 배치
스카이라인 및 경관계획		· 중앙로변 획일화되고, 단조로운 건축배치는 지양하고, 다채로운 경관 형성
기타사항	자전거도로	· 중앙로 및 목동남로변 자전거도로는 보도와 분리하여 설치

V. 2025년 제9차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(' 25.09.01.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치(안)	비 고
수정 사항	· 용도지역, 높이계획, 용적률, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결요청(안) 반영 · 목동지구 일대 노인인구 증가를 고려하여 사회복지시설 연면적 추가 확보로 공공기여 변경 - 순부담 7,380.7㎡ (6.95%) → 7,489.9㎡ (7.05%) - 상한용적률 249.81% → 249.80% (감 0.01%) - 사회복지시설 연면적 3,051.48㎡ → 5,000㎡ (환산면적 852.4㎡ → 1,396.7㎡) - 기부채납임대주택 면적 3,596.6㎡ → 3,161.5㎡ (총 9세대 감소, 59㎡ 7세대, 84㎡ 2세대)	· 용도지역, 높이계획, 용적률, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결요청(안)을 반영하였음	반영
	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시할 것	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
조건 사항	· 사회복지시설 현황보다 증가되는 면적은 데이케어센터 및 실버케어센터 용도를 균등 도입하여 세부운영계획을 수립할 것	· 사회복지시설의 데이케어센터 및 실버케어센터는 세부운영계획을 수립하여 상담실, 프로그램실, 다목적실, 노인요양 의료시설 등으로 운영하고, 위탁운영을 통해 양천구에서 관리 운영하겠음	반영
	· 목동동로2길 및 목동로3길은 주변 개발계획을 고려한 3.4차로 확보를, 목동남로 양천구청역 방향 차선은 효율적인 도로폭 등 횡단계획을 재검토할 것	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 교통영향평가를 통해 인접 도로의 효율적인 교통처리를 위해 차로계획이 조정될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	· 기정 지구단위계획 대비 높이가 완료된 바, 과도한 주동형태 지양 등 경관을 고려한 건축배치 계획 수립할 것	· 향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 경관을 고려한 건축 배치계획이 수립될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
권고 사항	· 대상지 및 목동 재건축 예정 단지에 대한 공원 조성계획 수립 시, 정원도시국과 협의하여 공공조경가를 선정하고 조경 특화 설계 및 지역 특성을 반영한 공원이 조성될 수 있도록 조치	· 현재 양천구에서 목동 택지개발지구 전체에 대한 공원 조성계획을 수립 중에 있으며, 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 공원 조성에 지장이 없도록 정원도시국과 협의하여 공공조경가를 선정하고, 조경 특화 설계 및 지역 특성이 반영된 공원이 조성될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영

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

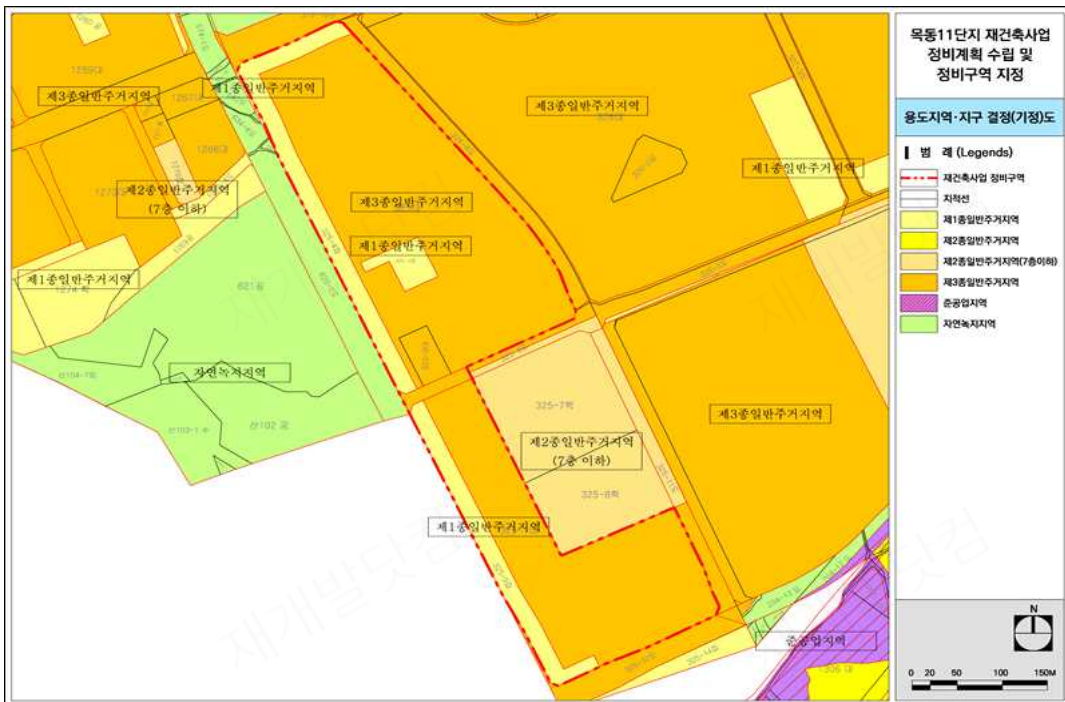
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 목동11단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

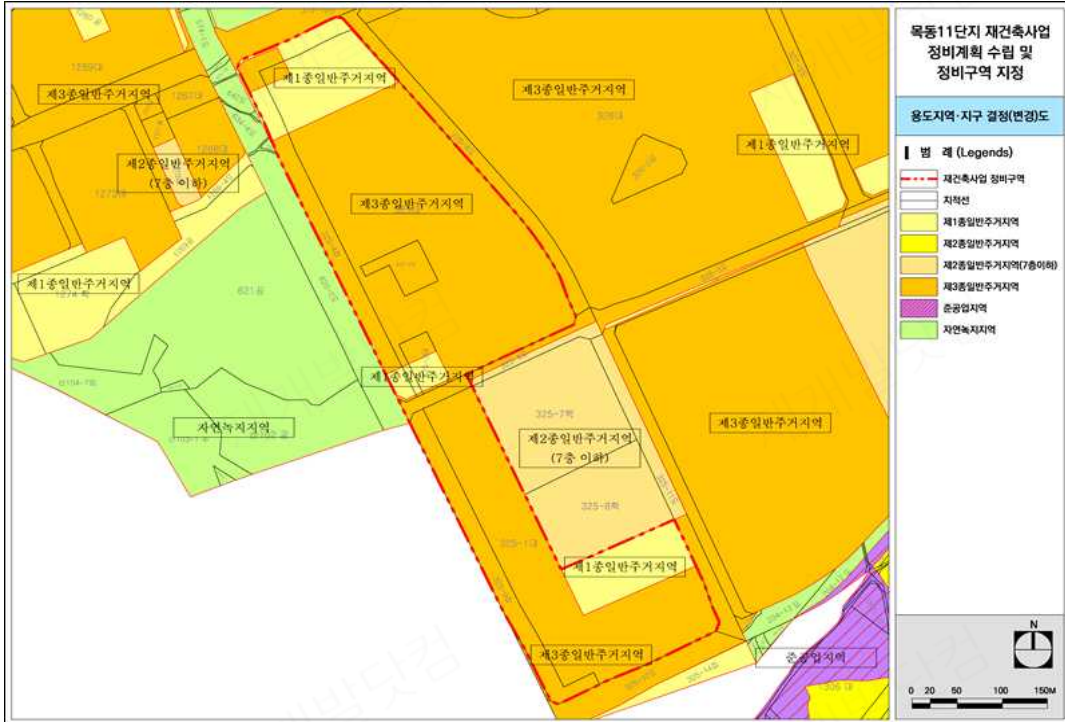
1) 정비구역 결정도(신설)



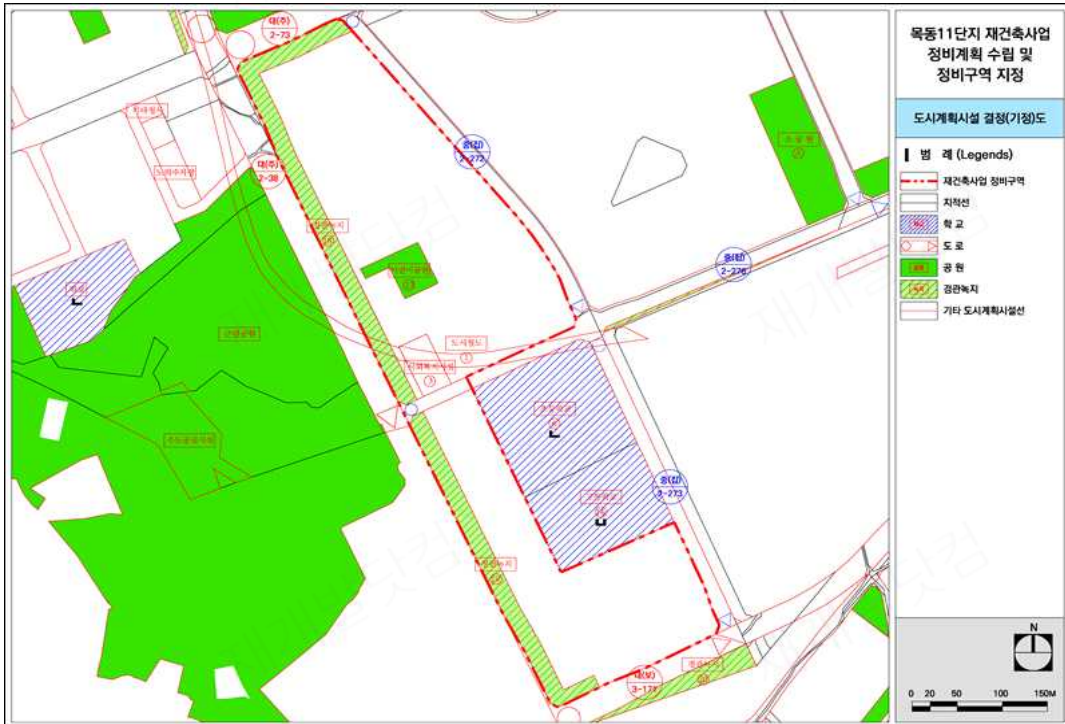
2) 용도지역 결정(기정)도



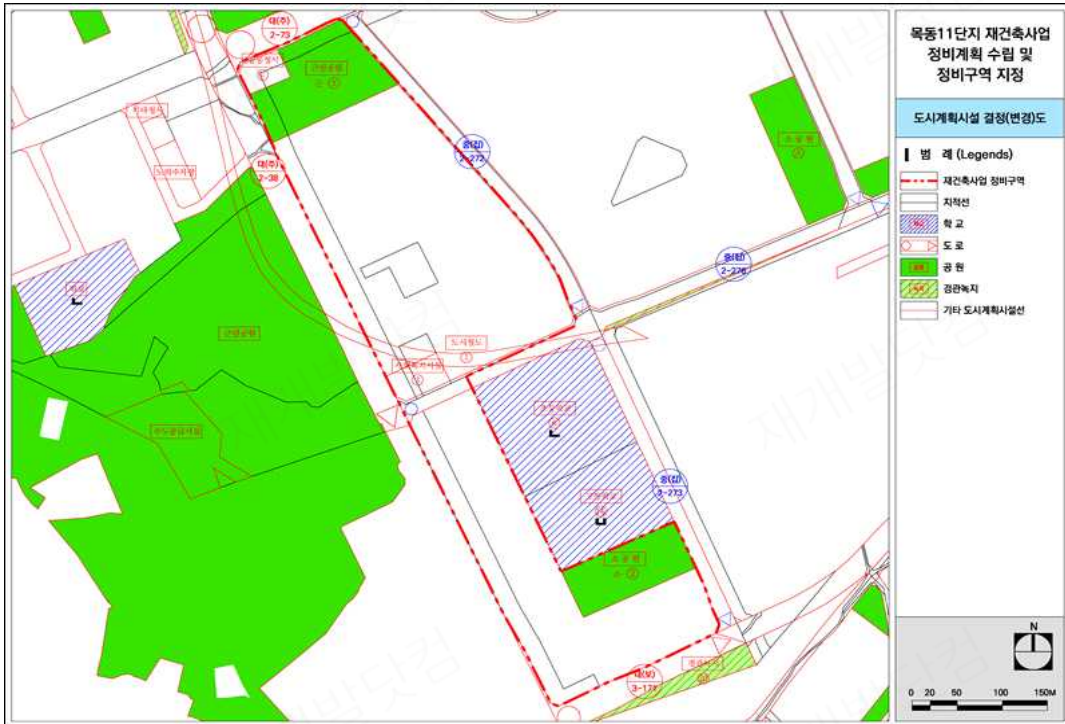
3) 용도지역 결정(변경)도



4) 도시계획시설 결정(기정)도



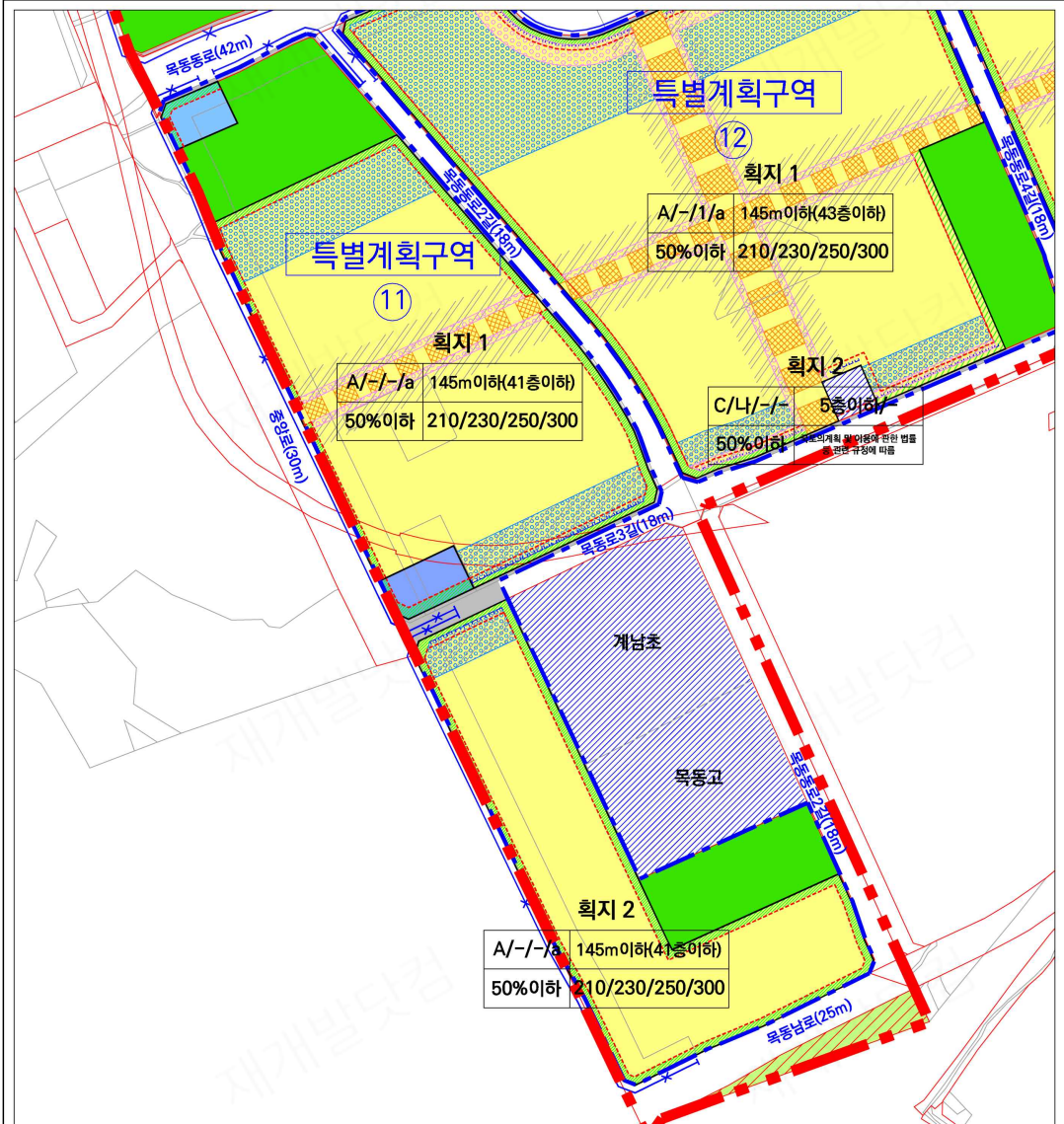
5) 도시계획시설 결정(변경)도



6) 정비계획 결정도(신설)



2) 특별계획구역11 세부지침도(변경)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

세부지침도(변경)
- 특별계획구역 11 -

지구단위계획구역	학교	수도공급설비	차량출입불허구간
특별계획구역	공공청사	전기공급설비	저층 배치구간(7층)
도시계획시설선	문화시설	공동구(분기구)	중저층 배치구간(15층)
획지선	사회복지시설	철도	커뮤니티활성화용도 배치구간
택지	운동장	저층부 건축지정선	입체 보행육교
계획도로	체육시설	건축한계선	
주차장	유수지	건축한계선(부대복리시설)	
공원	제방	고층부 벽면한계선	
녹지	하수도	전면공지	
공공공지	종합의료시설	공공보행통로	

3) 특별계획구역¹¹ 세부개발계획 결정도(신설)

