

◆ 서울특별시고시 제2025-548호

목4동 728-1번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 목4동 728-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
 을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의
 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제
 8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일
 서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 목4동 728-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	양천구 목4동 728-1번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		27,139.0㎡	전체: 105동 노후·불량: 69동(65.7%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를
 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	목4동 728-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	양천구 목4동 728-1번지 일대	-	증)27,139.0㎡	27,139.0㎡	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	목4동 728-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	• 위치: 양천구 목4동 728-1번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 27,139.0㎡	• 노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				27,139.0	100.0	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	A1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	12,411.6	45.7	-
		A2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	10,386.4	38.3	-
	정비 기반 시설	-	도 로	1,157.0	4.3	-
		C1	주 차 장	(1,200.0)	-	공공청사 하부 중복결정
	정비기반 시설 외	C1	공공청사	1,200.0	4.4	주민센터
사업가능구역 외		B1	종교용지	1,005.2	3.7	성 당
		-	도 로	978.8	3.6	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 조합설립 등 단계에서 주민의견에 따라 사업가능구역이 변동될 수 있음

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 주차장·공공청사(중복결정)의 규모 및 사업 시기 등 세부 추진계획은 사업승인 시 관련 지자체 협의를 통해 조정 가능함

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

○도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	원활한 교통체계를 위한 도로확폭
변경	소로	1	1	10	국지도로	258	목동 734-23	목동 725-3	일반 도로		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	원활한 교통체계를 위한 도로확폭
변경	소로	2	1	6~8	국지도로	245	목동 734-14	목동 729-19	일반 도로		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	원활한 교통체계를 위한 도로확폭
변경	소로	2	2	8	국지도로	112	목동 728-21	목동 728-31	일반 도로		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	원활한 교통체계를 위한 도로확폭
변경	소로	2	3	6~8	국지도로	107	목동 729-1	목동 729-19	일반 도로		
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	원활한 교통체계를 위한 도로확폭
변경	소로	3	1	6	국지도로	28	목동 728-28	목동 728-8	일반 도로		
폐지	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	목동중앙남로 3가길
폐지	-	-	-	6	-	-	-	-	-	건설부고시 제3006호 (' 66.12.28.)	목동중앙남로 3가길

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	• 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 체계적 관리를 위하여 노선번호와 시종점을 부여함 • 가로주택정비사업 시행 후 원활한 교통체계 유지를 위해 도로 폭원 을 확보함
-	소로 2-1	• 도로번호 · 시종점 부여 및 도로 확폭	

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-2	• 도로번호·시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 2-3	• 도로번호·시종점 부여 및 도로 확폭	
-	소로 3-1	• 도로번호·시종점 부여	
-	-	• 폐지	• 공동주택용지 편입으로 인해 도로 폐지함
-	-	• 폐지	

○ 주차장 계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	C1	주차장	목동 734-33	-	증)1,200.0	1,200.0	-	- 지상: 공공청사 - 지하: 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 향후 사업시행계획 수립 시 인근 개발사업과 주차 수요, 사업시행구역 조정 등을 고려하여 공영주차장 계획 조정

※ 주차장·공공청사(중복결정) 시설물의 규모 및 사업시기 등 세부 추진계획은 사업승인 시 관련 지자체 협의를 통해 조정

○ 주차장 계획(안) 사유서

도면표시	시설명	결정사유
C1	주차장	- 지역 주민과 기존 거주자우선주차구역 이용 주민을 위한 공영주차장을 신설 - 규모: 지하 2개층, 약 40면, 연면적 약 2,070㎡ - 공공청사 지하에 공영주차장을 조성하여 효율적 토지이용을 도모 - 주차장 건립을 위한 세부 건축계획(안)은 추후 자치구 협의를 통해 마련

○ 공공청사 계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	C1	공공 청사	목동 734-33	-	증)1,200.0	1,200.0	-	- 지상: 공공청사 - 지하: 주차장

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 주차장·공공청사(중복결정) 시설물의 규모 및 사업시기 등 세부 추진계획은 사업승인 시 관련 지자체 협의를 통해 조정

○ 공공청사 건축물의 범위

구분	도면표시	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
신설	C1	60%	200%	7층 이하	제2종일반주거지역(7층)

○ 공공청사 계획(안) 사유서

도면표시	시설명	결정사유
C1	공공청사	- 노후화되고 면적이 협소해 이전 필요성이 지속적으로 제기되어 온 목4동 주민센터를 이전·신축하기 위해 공공청사 부지로 계획 - 공공청사 건립을 위한 세부 건축계획(안)은 추후 자치구에서 마련

○ 도시계획시설 중복결정 사유서

도면표시	시설명	중복결정 내용	중복결정 사유
C1	주차장 공공청사	공공청사 하부에 주차장 신설	목4동 주민센터 이전·신축을 위한 공공청사 부지와 지역주민을 위한 공영주차장을 조성하여 효율적인 토지이용을 도모

○ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	세대수	설치기준	비고
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	427세대	세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	345세대		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

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

라. 교통처리 계획(안)

구분	시설유형	사유
차량진출입구간	• 목동중앙남로5길(8m) • 목동중앙남로9가길(8m)	• 원활한 교통흐름과 강서고등학교 주변 보행 안전을 위해 확폭 계획한 목동중앙남로 5길, 목동중앙남로 9가길 변으로 공동주택 및 공공청사 차량 진출입 입구 배치

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분			면적(㎡)	시행자	추진 단계	비고
합 계			25,155.0 (27,139.0)	-	-	-
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 732-1 일대	소 계	14,116.7	-	-	-
		A1 공동주택 용지	12,411.6			
		- 도로	505.1			
		C1 주차장·공공청사	1,200.0			
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 728-1 일대	소 계	11,038.3	-	-	-
		A2 공동주택 용지	10,386.4			
		- 도로	651.9			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ ()는 모아타운 면적임

※ 조합설립 등 단계에서 주민의견에 따라 소규모주택 관리계획 변경 신청 시 사업가능구역이 변동될 수 있음

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

사업 구역	면적(㎡)	설치 기준		비고
		통합 적용	완화 적용	
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,116.7	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (「주차장법」 제19조) 등	대지의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	구역 내
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,038.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도에 관한 계획(안)

구분	내용		적용 구역
사업 가능 구역	건폐율	50% 이하	A1, A2
		60% 이하	C1
	용적률	기준(상향) 250% 이하 / 상한 300% 이하	A1, A2
		기준 200% 이하	C1
	높이	용도지역 층수 기준 적용	A1, A2, C1
사업 가능 구역 외	건폐율	60% 이하	B1
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수 기준 적용	

※ 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

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

※ 법적상한용적률 : 「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)
○ 건축물의 용도계획(안)

구분		계획 내용	비고
A1, A2	유 형	• 공동주택 용지	-
	허 용	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	-

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등 계획(안)

구분	적용 지역	계획 내용	비고
건축한계선	관리지역 전체	• 대지 경계로부터 건축한계선 3m	• 도시계획시설 도로와 연계하여 쾌적한 보행 공간 조성
저층부 가로활성화시설 배치구간	목동중앙남로3가길	• 주가로 및 생활가로 저층부로 연도형 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설 권장용도 배치 - 「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	• 주가로와 생활가로 활성화를 위한 저층부 근린생활시설·공동이용시설 배치 유도
기타 사항	목동중앙남로5길, 목동중앙남로9길	• 커뮤니티가로 저층부에 개방형 공동이용시설 배치 권장 • 시장과 인접한 커뮤니티가로 저층부에 시장기능 지원 용도의 개방형 공동이용시설 배치 권장	• 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도 • 시장과 조화를 이루고 연계될 수 있는 모아타운 조성

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존 세대수	전체 세대수	임대주택 세대수	일반분양	비고 (임대비율)
도면 표시	사업 구역						
합 계			538	772	212	560	27.5%
A1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 732-1 일대	319	427	104	323	24.4%
A2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 728-1 일대	219	345	108	237	31.3%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상을 통해 결정

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경(안)	변경후		
합 계	27,139.0	-	27,139.0	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	27,139.0	감) 22,798.0	4,341.0	16.0	도로, 주차장·공공청사 종교시설
제3종일반주거지역	-	증) 22,798.0	22,798.0	84.0	공동주택용지

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 특별건축구역 지정 결정 조서

구분	위치	면적(㎡)	특례 사항	완화 적용	비고
사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 732-1 일대	14,116.7	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 인접한 사업구역간 통합적·효율적 건축계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	-
사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	목4동 728-1 일대	11,038.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화사항

구분	내용
건축법	대지의 조정(제42조), 건축물의 건폐율(제55조), 건축물의 용적률(제56조), 대지 안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조)

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당 없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정 조서

- 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 소규모주택정비관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·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

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8240) 및 양천구 재건축사업과(☎02-2620-3457)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도



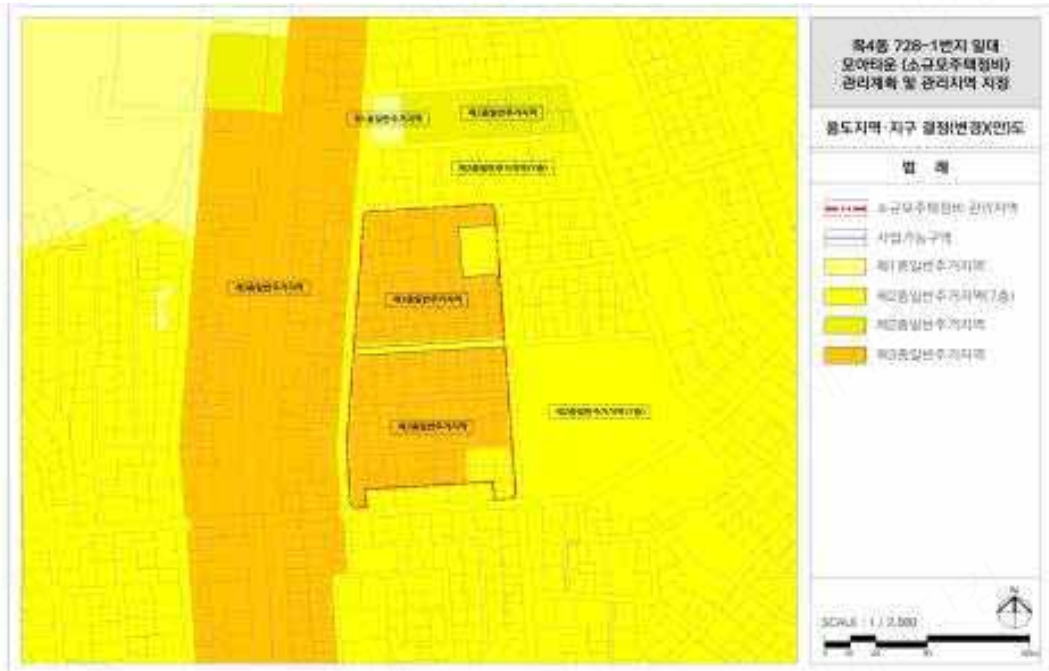
○ 토지이용계획(안)



○ 용도지역 결정도(기정)



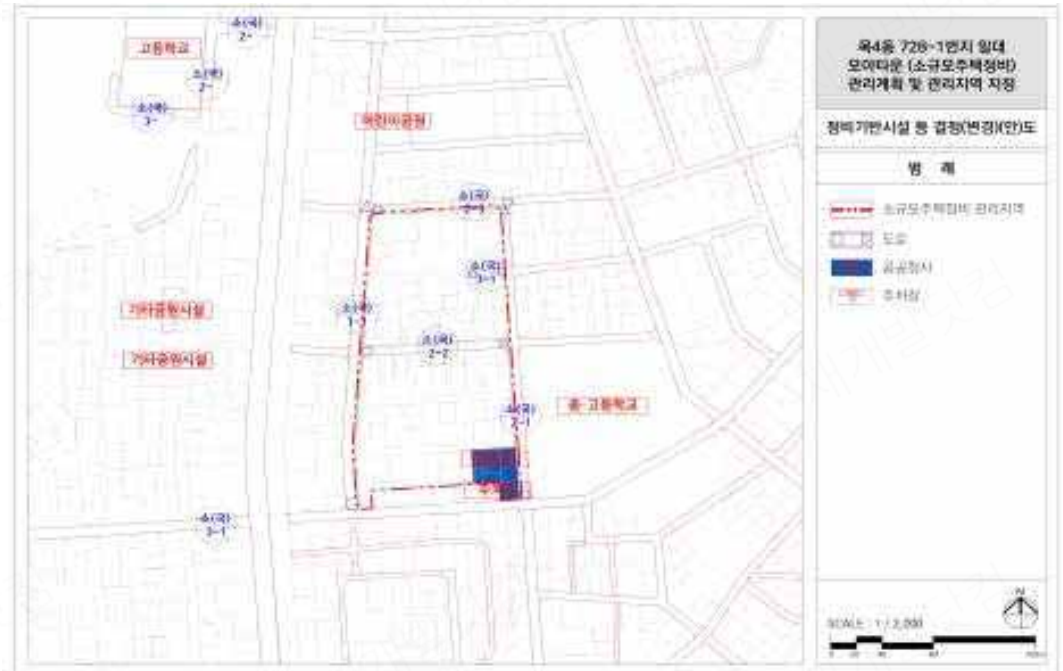
○ 용도지역 결정도(변경)



○ 정비기반시설 결정도(기정)



○ 정비기반시설 결정도(변경)



○ 건축물의 주용도 및 규모 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항 결정도



○ 특별건축구역 지정에 관한 결정도

