

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-1422호

**서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획
결정(변경) 및 특별계획구역5 세부개발계획
수립(안), 목동5단지 아파트 재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람 공고**

서울특별시고시 제2024-401(2024.8.16.)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역5(목동5단지 아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 양천구 공고 제2025-195호(2025.1.23.)로 공람공고한 내용에 대하여 2025년 제5차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 7월 24일
서울특별시 양천구청장

I. 공람기간 : 2025년 7월 24일(목) ~ 2025년 8월 25일(월)

II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)
(☎02-2620-3456)

III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

Ⅳ. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 도시관리계획에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거지역	소 계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.5	-
	제1종일반주거지역	265,818.5	감) 7,071.1	258,747.4	5.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	증) 7,071.1	2,078,438.5	47.4	-
상업지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	변경내용		면적 (m ²)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,071.1	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,071.1	

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로계획 : 변경

■ 도로 총괄표 : 기정

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

■ 도로 총괄표 : 변경

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,645	999,588	20	7,216	194,403	40	25,264	280,704	47	25,165	524,481
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	642,050	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	515,294
중로	24	9,815	209,893	2	1,208	15,490	19	8,285	190,296	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	상수공급시설 설비와 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, 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)	
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로		건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로		"	
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로		"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		"	중앙로(강서로)
기정	대로	3	147	25	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로		"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~ 28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로		"	
기정	대로	3	149	25~ 28	보조 간선	1,415	대 3-169	신정동 83-5	일반도로		"	
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로		"	
기정	대로	3	151	25	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		"	
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	일부구간 도로 확폭
변경	대로	3	152	25 ~30 (3)	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로		"	

주) ()는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로		"	
기정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로		"	
기정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로		"	
기정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3	168	25	집산 도로	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		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로		"	
기정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로		"	
기정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로		"	
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로		"	하수도와 중복결정

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로		"	
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로		양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산 도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산 도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	"	철도 중복결정
신설	중로	2	A	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	도로 신설
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	266	15	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	2	268	15	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로		"	
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로		"	
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로		"	
기정	중로	2	271	15	집산 도로	350	대 3-149	신정동	일반도로		"	
기정	중로	2	272	16.5	집산 도로	443	대 2-73	중 2-276	일반도로		"	
기정	중로	2	273	15	집산 도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로		"	
기정	중로	2	274	18	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		"	
기정	중로	2	275	18	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (신정동)	일반도로		"	

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
기정	중로	2	277	15	집산 도로	582	대 2-37	신정동 331-1	일반도로		"	철도와 중복결정
기정	중로	2	278	15	집산 도로	960	대 3-86	강서구 신정동 294-4	일반도로		"	
폐지	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	도로 폐지
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	
변경	중로	1	280	20.5 (1.5)	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로		"	
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로		"	
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로		"	
기정	중로	2	C	15~27	특수 도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로		"	
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로		"	

주) ()는 5단지 구역 내 포함된 사항임

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	9	7	국지 도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로		"	
기정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	15	10	특수 도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	16	10	특수 도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	17	11	특수 도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로		"	
기정	소로	1	18	10~ 27	특수 도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	2	8	특수 도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	3	8	특수 도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	5	8	특수 도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	6	8	특수 도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로		"	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로		"	

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	10	8	국지 도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로		"	
기정	소로	2	12	8	국지 도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로		"	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로		"	
기정	소로	2	14	8	국지 도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로		"	
기정	소로	2	15	8	국지 도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로		"	
기정	소로	2	16	8	국지 도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로		"	
기정	소로	2	17	8	국지 도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로		"	
기정	소로	2	18	8	국지 도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로		"	
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로		"	
기정	소로	2	20	8	국지 도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로		서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로		"	
기정	소로	3	4	4	국지 도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지 도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로		"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지 도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로		"	

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	
기정	소로	3	17	6	특수 도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	3	18	6	국지 도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로		"	
기정	소로	3	25	6	특수 도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로		"	
기정	소로	3	26	6	특수 도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로		"	
기정	소로	3	27	6	특수 도로	22	소로 3-18	소로 1-1	보행자 전용도로		"	
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로		서고시 제2025-121호 (25.03.13)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	- 도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로확폭
중로 2-280	중로 1-280	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	원활한 교통흐름을 위해 도로확폭
-	중로 2-A	- 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	도로 폐지	원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

나) 주차장 : 변경없음

다) 철도 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경

가) 공원계획 : 변경

■ 공원 총괄표(변경)

구분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(m ²)	개 소	면 적(m ²)
합 계	20	179,486.5	19	175,152.3
근린공원	5	91,494.4	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8	10	37,158.2
소공원	2	13,435.0	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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
폐지	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	감) 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
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
기정	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	-	1,738.6	서고시422호 (94.12.27)	9단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑪	제1어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	-	3,500.0	서고시422호 (94.12.27)	9단지
기정	⑫	제2어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	-	3,148.2	서고시422호 (94.12.27)	10단지
기정	⑬	제3어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시422호 (94.12.27)	11단지
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 422호 (94.12.27)	14단지
기정	근-①	신트리공원	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)	-
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지계획 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20~24	1,970.4	-	1,970.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시422호 (94.12.27)	
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	서고시422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑦	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑬	8단지 연변녹지	경관녹지	신정동314-2, 3	8,606.5	-	8,606.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	-	6,217.1	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10, 11,12,13,14, 15,16,17 313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	-	2,270.6	서고시422호 (94.12.27)	

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	-	803.0	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	⑲	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉑	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉒	13단지 연변녹지	경관녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉓	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,833.6	-	6,833.6	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	3,867.5	-	3,867.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉕	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉖	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시422호 (94.12.27)	
기정	㉘	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고시 제2024-401호 (24.08.16)	

※ 시설번호(㉘)는 임시번호 부여

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	면적 감소 - 11,735.9㎡ → 8,345.3㎡ 감) 3,390.6㎡	목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

다) 공공공지 : 신설

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	5단지 공공공지	목동 913 일대	-	증) 13,395.4	13,395.4	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①	5단지 공공공지	• 공공공지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙 투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

6) 보건위생시설 : 변경없음

7) 환경기초시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

1) 가구계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서

구 분	가구번호	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	-
	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	80,923.2	증) 33,720.8	114,644.0	변경
	A7	117,450.6	감) 38,581.3	78,869.3	변경
	A8	181,713.1	-	181,713.1	-
	A9	146,916.7	-	146,916.7	-
	A10	104,961.0	-	104,961.0	-
	A11	135,726.0	-	135,726.0	-
	A12	40,339.4	-	40,339.4	-
	A13	65,872.3	-	65,872.3	-
	A14	89,260.9	-	89,260.9	-
	A15	105,520.4	-	105,520.4	-
	A16	115,397.0	-	115,397.0	-
	A17	148,024.4	-	148,024.4	-
	A18	40,343.7	-	40,343.7	-
	A19	80,011.8	-	80,011.8	-
	A20	79,831.2	-	79,831.2	-
	A21	127,339.5	-	127,339.5	-
	A22	114,140.1	-	114,140.1	-
	A23	59,420.0	-	59,420.0	-
	A24	3,878.3	-	3,878.3	-
	A25	79,475.5	-	79,475.5	-
	A26	95,644.5	-	95,644.5	-
	A27	136,937.4	-	136,937.4	-
	A28	17,593.8	-	17,593.8	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구 계획	- A6, A7 가구면적 변경 - A6 : 80,923.2㎡ → 114,644.0㎡ 증) 33,720.8㎡ - A7 : 117,450.6㎡ → 78,869.3㎡ 감) 38,581.3㎡	토지이용계획 조정에 따른 가구면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(m ²)	계획내용	비 고
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
변경	A6-①	A6	목동 913 일대	95,325.3	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
변경	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, 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
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	신정동 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	67,895.8	특별계획구역9	9단지

구 분	획지번호	가구번호	지 번	면 적(m ²)	계획내용	비 고
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	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 50,265.1	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	"	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지
기정	A26-③	"	신정동 331	2,000	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	61,048.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	• A6-①, A7-① 획지면적 변경	• 토지이용계획 조정에 따른 획지면적 변경
	• A6-② 획지 신설	• 향후 교육청의 학교시설 확정(중앙투자심사) 결과를 고려 공공공지 신설

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률 높이에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률계획 결정(변경)조서

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택 부지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하 / 300% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96%이하 / 299.87%이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00%이하 / 300.00%이하	5,8,12, 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 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times$ α 토지 $+0.7\times\alpha$ 현금 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	

주1) 주거지역(공동주택부지)

[2025 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 주거환경 정비법’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, 2024.10)개정에 따른 상한용적률 산식 적용
 - 상한용적률 = 허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha$ 토지 $+0.7\sim 1.2\times\alpha$ 건축물 $+0.7\sim 1.0\times\alpha$ 현금)
 - : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정
 - α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적
 - 허용용적률 적용 기준, 가중치, α 값 등 세부적인 사항은 운영기준 내 세부 산정방식에 따름

주2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha$ 토지 $+(1.0\sim 1.2)\times\alpha$ 건축물)이내] 적용

주3) 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

3) 높이 계획

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

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

주) 6단지는 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정)

■ 기타지역 : 변경 없음

구 분	적용지역	계획기준	비 고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역 (7층이하)	7층 이하	
	제2종일반주거지역	12층 이하	
	제3종일반주거지역	간선부(20m 이상) : 60m 이하 이면부(20m 이하) : 40m 이하	
	준공업지역 (목동 900-4)	45m 이하	서고시 제2020-239호 (20.06.11)

주) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 높이는 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경 없음

4. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시	계획내용	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동5단지

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (기정)

구 분		계 획 지 침			비 고
위 치		• 양천구 목동 912 일대			
특별계획구역 면적		• 204,003.2㎡			
획지면적		• 169,653.9㎡ (83.2%)	획지1	93,969.3㎡ (46.1%)	공동주택부지
			획지2	75,684.6㎡ (37.1%)	공동주택부지
기반시설면적		• 34,349.3㎡ (16.8%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	
			녹지	10,478.0㎡ (5.1%)	
			도로	10,475.9㎡ (5.1%)	
용도지역		• 제3종일반주거지역 (913-1, 912-1 어린이공원 : 제1종일반주거지역)			
기반시설 설치		• 도로 신설 : 폭원 18m • 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길 • 공공공지 신설, 녹지(폭원 20m) 일부 변경			
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		[전층] 공동주택 부대복리시설
		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		
	건폐율		• 50% 이하		
	용적률		• 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하		
	높 이		• 최고높이 : 35층 이하 • ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 • 저층 배치구간(목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 • 중저층 배치구간(목동동로변 폭 40m) - 15층 이하		

구 분		계 획 지 침	비 고
배 치	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 : 획지선으로부터 6m	
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m	
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m	
대지내 공지	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) • 목동동로변 건축지정선 후퇴부(4m) • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행 통로	• 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	
교통처리	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 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	
	단지 내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동동로변, 국회대로변 • 단지 내 공공보행통로변 • 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	
기타사항	경 관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	
	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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변(폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	• 목동유수지와와의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

주1) 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

주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보

주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

■ 특별계획구역5 계획지침 - 목동5단지 (변경)

구 분		계 획 지 침			비 고
위 치		• 양천구 목동 912 일대			
특별계획구역 면적		• 204,003.2㎡			
획지면적		• 168,327.2㎡ (82.5%)	획지1	95,325.3㎡ (46.7%)	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	73,001.9㎡ (35.8%)	
기반시설면적		• 35,676.0㎡ (17.5%)	공공공지	13,395.4㎡ (6.6%)	
			공원	3,445.4㎡ (1.7%)	
			녹지	8,345.3㎡ (4.1%)	
			도로	10,489.9㎡ (5.1%)	
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 제1종일반주거지역(대상지 북동측 소공원)			
기반시설 설치		• 도로 신설 : 폭원 18m • 도로 폭원확장 : 목동동로, 목동동로18길 • 공원, 공공공지 신설, 녹지 폭원(16m) 일부 변경			
건축물의 용도·밀도	용도	불허용도 A	• 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정		
		지정용도 a	• 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		[전층] • 공동주택 • 부대복리 시설
	건폐율		• 50% 이하		
	용적률		• 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/250%/300%이하		공동주택 및 부대복리시설
	높 이		• 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능		
	배 치				
	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6~8m			
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 10~12m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m			
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m			
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m			

구 분		계 획 지 침	비 고
대지내 공지	전면공지	- 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) - 목동동로변 건축지정선 후퇴부(6~8m) - 목동동로18길, 신설 도로변, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부(6m)	
	공공보행 통로	- 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)	
교통처리	차량출입 불허구간	- 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 - 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	단지 내 주차 및 차량동선	- 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상 주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행 구조로 조성 - 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	
	단지 내 보행동선	- 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타사항	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 교통 편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	
	자전거도로	자전거전용도로 : 목동동로, 국회대로, 목동동로18길, 신설 도로변 (폭1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m가능)	
	입체 보행육교	목동유수지와 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도	

- 주1) 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
- 주2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 50%이상 중 큰 면적 확보
- 주3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

V. 목동5단지 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

① 정비사업의 명칭 : 목동5단지 아파트 재건축 정비사업

② 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목동5단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 목동912번지 일대	-	증) 204,003.2	204,003.2	-

③ 정비계획

1. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		204,003.2	100.0	-
획지	소 계	168,327.2	82.5	-
	획지1 (A6-①)	95,325.3	46.7	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (A7-①)	73,001.9	35.8	
정비기반 시설	소 계	35,676.0	17.5	-
	공공공지	13,395.4	6.6	-
	공 원	3,445.4	1.7	-
	녹 지	8,345.3	4.1	-
	도 로	10,489.9	5.1	-

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	204,003.2	-	204,003.2	100.0	-
제1종일반주거지역	19,515.5	감) 7,071.1	12,444.4	6.1	-
제3종일반주거지역	184,487.7	증) 7,071.1	191,558.8	93.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용		면적(㎡)	변경 사유
		기 정	변경후		
변경	목동 912번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	7,071.1	구역 내 편입되는 국공유지의 부지면적 및 공공시설로 대체되는 부지로 인한 용도지역 면적 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,071.1	

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

3. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	152	25~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	대로	3	152	25~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
변경	중로	1	280	20.5	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	중로	2	-	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	
폐지	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

기정	변경	변경내용	변경 사유
대로 3-152	대로 3-152	도로 폭원 변경 - 25m~30m (5단지 연접부 3m 확폭)	원활한 교통흐름을 위해 5단지 연접부 도로 확폭
중로 2-280	중로 1-280	도로 폭원 변경 - 폭원 : 19m → 20.5m	원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭
-	중로 2-	- 도로 신설 - 폭원 : 18m - 연장 : 399m	원활한 교통흐름을 위해 목동동로와 국회대로를 연결하는 도로 신설
중로 2-279	-	도로 폐지	원활한 교통흐름을 위해 기존 단절된 도로 폐지 후 대체도로로 중로2- 신설

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑥	제6어린이 공원	어린이 공원	목동 912-1	3,963.8	감) 3,963.8	-	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
폐지	⑦	제7어린이 공원	어린이 공원	목동 913-1	3,815.8	감) 3,815.8	-	"	5단지
신설	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증) 3,445.4	3,445.4	-	5단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	제6어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악한 어린이공원 폐지
⑦	제7어린이공원	• 공원 폐지	• 단지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악한 어린이공원 폐지
소-①	5단지 소공원	• 소공원 신설	• 6단지 공공청사 조성 및 목동 경전철 예정 노선을 고려하여 북측 소공원 신설

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동 913-2	11,735.9	감) 3,390.6	8,345.3	서고시 422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	5단지 연변녹지	• 면적 감소 - 11,735.9㎡ → 8,345.3㎡ 감) 3,390.6㎡	• 목동5단지 도로 변경 및 국회대로 공원화사업 연계에 따른 면적 변경

4. 공동이용시설 설치계획

1) 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	복지시설	근린생활시설 등	목동 동로 350	-	증) 8,030.0	8,030.0	-
	부대시설	관리사무소		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 204.00m ²
		경비실		-	증) 200.0	200.0	-
	주민공동시설	키즈맘센타		-	증) 800.0	800.0	-
		주민운동시설		-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		기타 주민공동시설		-	증) 14,950.0	14,950.0	-
		어린이놀이터		-	증) 4,000.0	4,000.0	법적기준 : 3,251.00m ²
	공공개방시설	어린이집		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00m ²
		경로당		-	증) 1,200.0	1,200.0	법적기준 : 1,111.00m ²
		작은도서관,북카페		-	증) 1,500.0	1,500.0	법적기준 : 491.00m ²
		다함께돌봄센터		-	증) 400.0	400.0	법적기준 : 66.00m ²
		기타 공공개방시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-

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

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(m ²)	명 칭	면 적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	95,325.3	목동 913번지 외 5필지	41	-	-	41	-	-
			획지2 (A7-①)	73,001.9							

6. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																												
신설	목동5단지 아파트 재건축 정비구역	204,003.2	획지1 (A6-①)	95,325.3	목동 913번지 외 5필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	300이하 (299.98)	180m 이하 (49층 이하)	-																																						
			획지2 (A7-①)	73,001.9																																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 3,930세대 (공공주택 478세대) • 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립(68.8%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수</th><th rowspan="2">일반분양</th><th colspan="3">공공주택</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>계</th><th>국민주택규모</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>계</td><td>3,930</td><td>3,452</td><td>478</td><td>474</td><td>4</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>868</td><td>434</td><td>434</td><td>430</td><td>4</td><td>22.1</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,696</td><td>1,652</td><td>44</td><td>44</td><td>-</td><td>43.2</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>1,366</td><td>1,366</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>34.7</td></tr></table>								구분	총 세대수	일반분양	공공주택			비율(%)	계	국민주택규모	기부채납	계	3,930	3,452	478	474	4	100.0	60㎡이하	868	434	434	430	4	22.1	60~85㎡이하	1,696	1,652	44	44	-	43.2	85㎡초과	1,366	1,366	-	-	-	34.7
구분	총 세대수	일반분양	공공주택			비율(%)																																										
			계	국민주택규모	기부채납																																											
계	3,930	3,452	478	474	4	100.0																																										
60㎡이하	868	434	434	430	4	22.1																																										
60~85㎡이하	1,696	1,652	44	44	-	43.2																																										
85㎡초과	1,366	1,366	-	-	-	34.7																																										
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한 용적률 300% 이하(완화용적률 : 50%)																																													
건축물의 건축선에 관한 계획	건축지정선	• 목동동로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 6m~8m																																														
	건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 10m • 목동동로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 10m~12m • 목동동로18길, 신설도로, 공공공지, 소공원변 : 획지선으로부터 6m																																														
	부대복리시설 건축한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 6m																																														
	고층부 벽면한계선	• 국회대로변 : 획지선으로부터 13m																																														
기타사항	공공보행통로	• 폭원 : 25m, 15m ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시(공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함)																																														
	전면공지	• 국회대로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부 6m • 목동동로변 건축지정선 후퇴부 6~8m • 목동동로18길, 신설 도로, 공공공지, 소공원변 건축한계선 후퇴부 6m																																														
	배치구간	• 저층 배치구간 : 목동동로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m - 아파트 : 7층 이하, 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 • 중저층 배치구간 : 목동동로변 폭 40m - 15층 이하 • 커뮤니티활성화용도 배치구간 : 목동동로변, 국회대로변, 공공보행통로변, 목동동로18길변																																														
	차량출입 불허구간	• 국회대로, 목동동로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용																																														
	입체 보행육교	• 목동운동장과의 연결을 위한 입체 보행육교를 설치하여 접근성을 향상시키고 가로활성화 유도																																														

2) 용적률 계획

가) 용적률 산정

구분		산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	정비기반시설 등 면적				신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지
			소계	토지		현금·건축물 (환산부지)		
				기반시설	건축물 대지지분			
	204,003.2㎡	168,327.2㎡	36,001.5㎡	35,676.0㎡	112.9㎡	212.6㎡	9,810.4㎡	14,853.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	순부담 면적 = 정비기반시설 등 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비 기반시설 국공유지 면적 = 36,001.5㎡ - 9,810.4㎡ - 14,853.0㎡ = 11,338.1㎡ (구역대비 5.6%)							
공공시설 등 부지(토지) 면적	- 기반시설 토지 : 35,676.0㎡ = 공공공지 13,395.4㎡ + 도로 10,489.9㎡ + 공원 3,445.4㎡ + 녹지 8,345.3㎡ - 건축물 대지지분 : 112.9㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 112.9㎡ = 획지면적 × (임대주택 연면적 ÷ 전체 연면적) = 168,327.2㎡ × (577.46㎡ ÷ 860,973.3㎡)							
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	- 건축물 환산부지 : 212.6㎡ (임대주택 62.9㎡, 보행육교&엘리베이터 149.7㎡) ① 공공임대주택 : {(설치비용 × 연면적) ÷ (공시지가 × 부지가액 가중치)} = 62.9㎡ - 지상층 연면적 : 344.00㎡ (전용59㎡) = (2,098,485원 × 344.00㎡) ÷ 14,935,430원/㎡ = 48.3㎡ - 지하층 연면적 : 233.46㎡ (930,909원 × 233.46㎡) ÷ 14,935,430원/㎡ = 14.6㎡ ② 보행육교 : (설치비용 × 건축연면적) ÷ 공시지가 × 부지가액 가중치 = 131.4㎡ = (5,844,545원/㎡ × 335.8㎡) ÷ (14,935,430원/㎡) = 131.4㎡ ③ 엘리베이터 : (설치비용 × 설치대수) ÷ 공시지가 × 부지가액 가중치 = 18.3㎡ = (136,363,636원/㎡ × 2대) ÷ (14,935,430원/㎡) = 18.3㎡ 주1) 2025년「주택법」분양가상한제 기본형건축비 중 구분 면적별 전층 평균가 : (전용 59㎡) 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 2025년「주택법」분양가상한제(지하) : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액 : 2025년 평균 공시지가 7,467,715원/㎡ 주4) 한강전망보행데크조성 사업비 : 6,429,000원의 부가세 10% 제외 금액 주5) 인근 엘리베이터 조성 사례 : 150,000,000원의 부가세 10% 제외 금액							
용적률	기준	• 210%						
	허용	• 230% (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 10%, 열린단지 5%, 돌봄시설5%)						
	상한	- 상한용적률 = 기준or허용용적률 x [(1 + 1.3 x 가중치 x α토지) + {(1.0 x β건축물(공공임대주택) + (0.7 x β건축물(입체보행육교&엘리베이터))}] = 230.00% x (1 + 1.3 x 1.0 x 0.0661) + {(1.0 x 0.0004) + (0.7 x 0.0009)} = 250.00% ⇒ 정비계획 용적률 250.00% 이하 ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 11,125.5㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0661 ※ β건축물(공공임대주택) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설 제공 후 부지면적 = 62.9㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0004 ※ β건축물(입체보행육교&엘리베이터) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설 제공 후 부지면적 = 149.7㎡ ÷ 168,214.3㎡ = 0.0009 ※ 가중치 : 공공시설 제공부지 (허용)용적률 / 사업부지(허용용적률) = 230% / 230% = 1.0						
	법적 상한	• 300%이하 (건축계획 299.98%)						

나) 허용용적률 산정

■ 허용용적률 기준

구 분	인센티브 (허용용적률)		
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a$ ※ $a=1$이하	10%p이내
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정시)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 조성 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적}(\text{의무면적제외}) / \text{주민공동시설면적}(\text{의무면적})) \times a$ ※ $a=0.1$이하	5%p이내
	고령서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적}(\text{의무면적제외}) / \text{주민공동시설면적}(\text{의무면적})) \times a$ ※ $a=0.1$이하	5%p
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 기준 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 +장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우	15%p이내
	수변친화 공간조성	- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 - 기준 : 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통경축확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지설치 시 - 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	도심항공교통(UAM)시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략 시설 등(위원회 인정시)	5%p이내
합계	최대 20%p 이내		

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

■ 허용용적률 계획

구분		항목	인센티브	적용
공공 보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정) • 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a ※ a=1 이하	10%p 이내	10%p
	산정식	• 210% × (16,115.4㎡ ÷ 168,327.2㎡) × a = 20.11% a=1 적용		
열린단지		• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가등열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	5%p
돌봄 시설	기준	• 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1 이하	5%p	5%p
	산정식	• 210% × (2,503.0㎡ ÷ 10,450.0㎡) × a = 5.03% ※ a=0.1 적용		
합 계		최대 20%p 이내		20%p적용

7. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	주변교차로	○ 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(7개소)
	-	○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가(심의의결 보완서), 2020 .11』 종합개선안도 반영
	- ① ② ③	○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 개설 - 대로 2-152호선(목동동로) 확폭 : B=25.0m→28.0m, L=0.8km (일방 5~6차로) - 중로 2-호선 : B=18.0m, L=399.0m(왕복 3차로) - 중로 2-280호선 확폭 : B=19.0m→20.5m, L=501.0m(왕복 3차로, 6단지 시행시)
진출입 동선	-	○ 사업지 차량 진출입구 설치(5개소) 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(3개소) 및 진출입구 4차로 운영
	-	○ 중로2-호선 및 중로2-280호선 상 좌회전차로 설치(7개소) - B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
	-	○ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m이상)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 5,302대 ○ 주차수요대수 : 4,968대(2031년, 원단위법, 평일) ○ 계획주차대수 : 7,932대 - 법정주차대수 대비 149.6% 확보 - 주차수요대수 대비 159.7% 확보
대중교통, 보행 및 자전거	범례참조	○ 대로 2-152호선(목동동로) 및 중로2-280호선 상 버스정류장 설치(5개소)
	범례참조	○ 사업지 주변 보행동선 단절지점에 횡단보도(24개소) 및 협프형 횡단보도(4개소) 설치
	범례참조	○ 목동동로 사업지구간 양방향 자전거도로 설치(B=2.0~2.2m)
	범례참조	○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치(21개소)
교통안전 및 기 타	범례참조	○ 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	○ 중로2-280호선 상 과속방지턱 설치(4개소)

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 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 계획구역 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 폐기물업체 위탁처리 예정	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택밀실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
41	36	5	41	41	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	1,848	1,848	-	-	-	-
60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	480	480	-	-	-	-
85㎡초과	1,368	1,368	-	-	-	-

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		3,930	3,452	478	-
60㎡이하	소 계	868	434	434	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	868	434	434	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,696	1,652	44	-
85㎡초과	소 계	1,366	1,366	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	908	908	-	-
	135㎡초과	458	458	-	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용
범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	(1) 분명한 시야선 확보 • 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
	(2) 적합한 조명의 사용 • 어둠이 없는 적합한 조명설계
	(3) 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
	(4) 사각지대의 개선 • 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
	(5) 대지의 복합적 사용증진 • 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보
	(6) 활동인자 증대 • 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
	(7) 영역성 강화 • 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제 3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
	(8) 정확한 표시로 정보제공 • 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
	(9) 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 방법체계 구축

12. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
목동5단지 아파트 재건축 정비구역	A6	114,644.0	목동 913번지 일대	95,325.3	공동주택 및 부대복리시설
	A7	78,869.3	목동 912번지 일대	73,001.9	공동주택 및 부대복리시설

13. 공공주택의 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

가) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지 1,2	168,327.2	41	소계	4세대		344.00㎡
				4세대	59.90	86.00	344.00㎡

나) 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택(도시정비법 제54조)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.00%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 250.00% = 49.98%				
	건립 용적률	• 49.98% × 0.5 = 24.99%				
	의무 연면적(지상층)	• 168,327.2㎡(대지면적) × 24.99% = 42,065.0㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.90㎡	86.00㎡	430	36,980.00㎡	
		84.90㎡	115.90㎡	44	5,099.6㎡	
		합 계		474	42,079.6㎡	> 42,065.0㎡

14. 환경성검토 결과

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 도시생태 기능 복원 및 강화	
	동·식물상	동식물상보호	×	·해당사항 없음	-	
	자연환경자산	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 환 경	물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·계획대상지 내 공개공지 및 조경녹지 계획	·생태면적률 30% 이상 확보 계획
		수질	토사유출저감 오수처리	○	·공사시 토사유출 ·운영시 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 ·기존 하수관로에 연계처리
	대기 환경	바람	바람길 확보	○	·건물 신축으로 바람길 변화가 예상되나 그 영향은 미미	·바람길을 확보하도록 계획됨
		열	열환경 영향 최소화	○	·토지 피복변화 없음	·열환경의 변화가 없도록 계획
		악취	악취발생 억제	×	·해당사항 없음	-
	기타	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 흡수능 력 고려
		친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 폐유 및 폐기물 발생 ·운영시 폐기물 발생	·폐유 지정처리 ·분리수거 및 재활용
	기타	에너지	에너지 절약계획수립	○	·에너지 사용량 증가 예상	·단열재, 이중창 우선 시공
		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	○	·지상 49층 이하 계획수립으로 일조에 대한 영향 미미	·일조영향을 반영한 층고 계획 수립
		보 행 친화공간	보행친화공간 확충	○	·보행친화공간에 대한 영향 변화 없음	·보행 접근성의 변화가 없도록 계획
	전파장애	전파장해 저감	×	·전파장해와 관련없음	-	
사회 경제 환경 분야	인구 및 주거	인구를 고려한 계획	○	·인구 증가 예상	·계획시행으로 인한 주거인구 증가	
	산 업	산업을 고려한 계획	×	·해당사항 없음	-	

15. 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-
공동주택	1,848	1,198	650	6,300	4,000	2,300	-

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	204,003.2	299.98	860,973.30	512,265.30	348,708.00	-

(2) 주택공급계획

- 총 3,930세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,930	3,452	478	-
60㎡ 이하	소 계	868	434	434	-
	40㎡이하	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	868	434	434	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,696	1,652	44	84㎡
85㎡초과		1,366	1,366	-	99㎡, 124㎡, 135㎡, 151㎡, 165㎡, 185㎡, 197㎡

VI. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	• 공원계획은 북측 학교시설 및 6단지 공공청사와 연계성을 고려하여 배치
배치계획		• 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
교통처리계획		• 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
스카이라인 및 경관계획		• 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치(최고층수 50층 이하로 계획)
		• 가로경관상 위압감 및 차폐감을 완화할 수 있도록 배치
		• 목동동로18길변 가로활성화를 위해 인접단지와의 건축 배치 및 스카이라인 연계하여 조성
통경축계획		• 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	자전거도로	• 목동동로변 자전거도로를 양측으로 분산 배치하는 방안 검토
	학교가는길	• 학교가는 길을 고려 공공보행통로 주변 어린이 및 학생을 위한 열린공간 계획

VII. 2025년 제5차 도시계획(수권분과)위원회('25.06.18.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치(안)	비 고
수정 사항	• 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 획지면적, 용도지역, 건폐율, 용적률계획, 공공기여계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관 계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관 계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
조건 사항	• 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시	• 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정 관련 내용을 정비계획에 명시하였음	반영
권고 사항	• 향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 과정에서, 대상지 일대 주요 결절점의 혼잡도를 고려한 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간 확보하여 보행환경에 지장이 없도록 검토	• 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 보행환경에 지장이 없도록 자전거도로 체계(폭원, 주차시설)를 검토하고, 단지별 자전거 전용 주차 공간을 확보하도록 하겠음	추후 반영

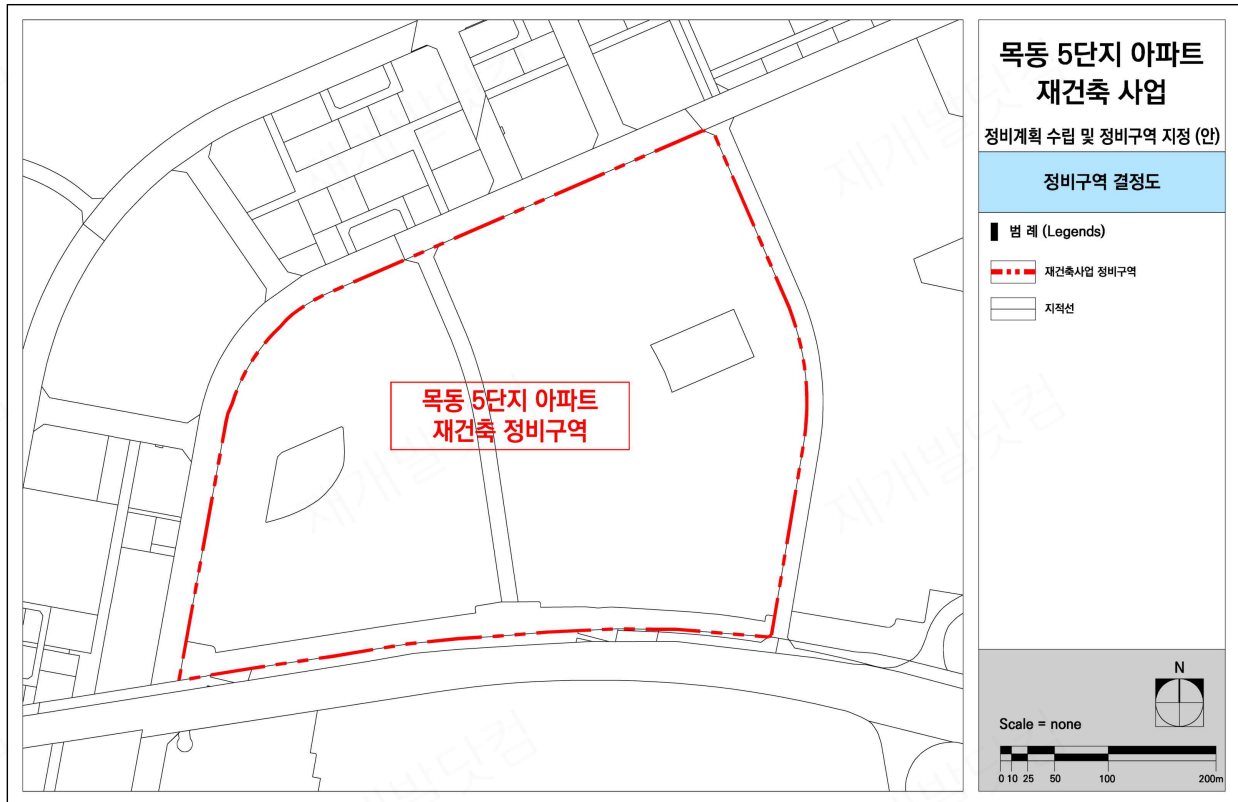
VIII. 관계도면 : 불임참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

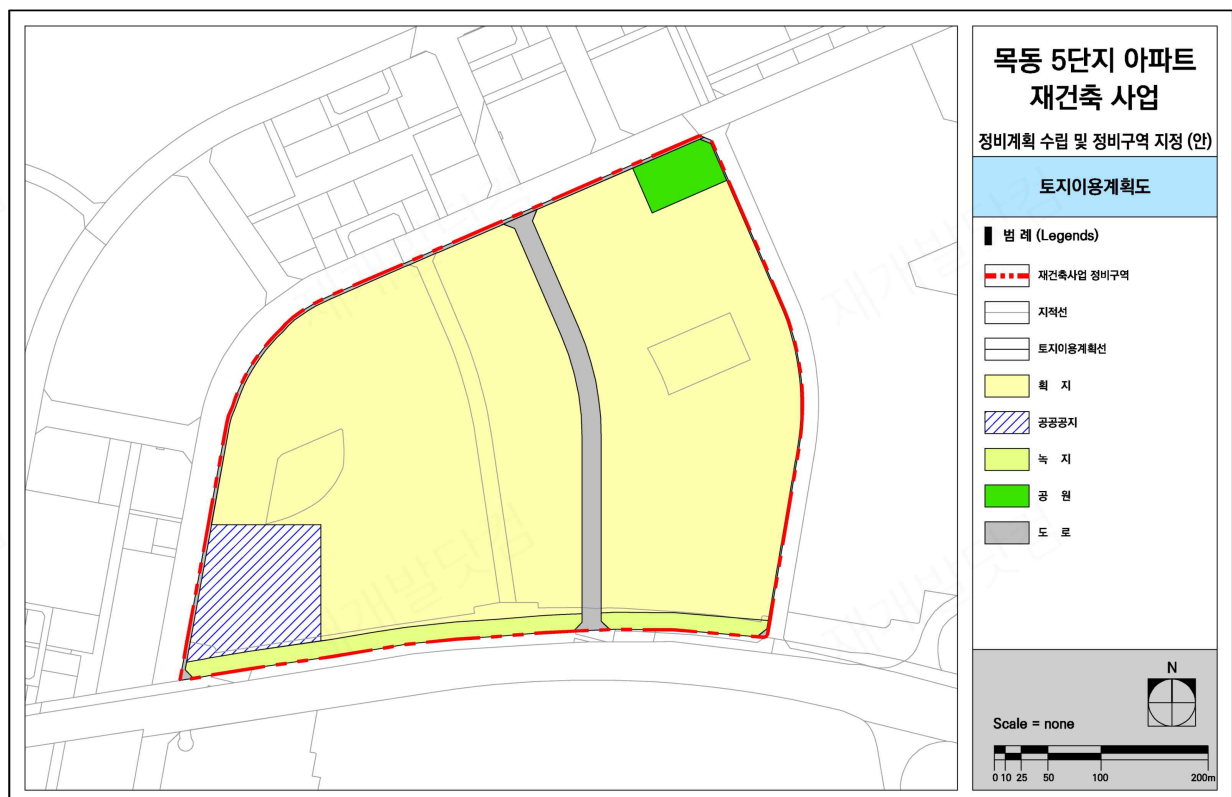
IX. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람 내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

〈붙임〉 목동5단지 재건축 정비사업 관계도면

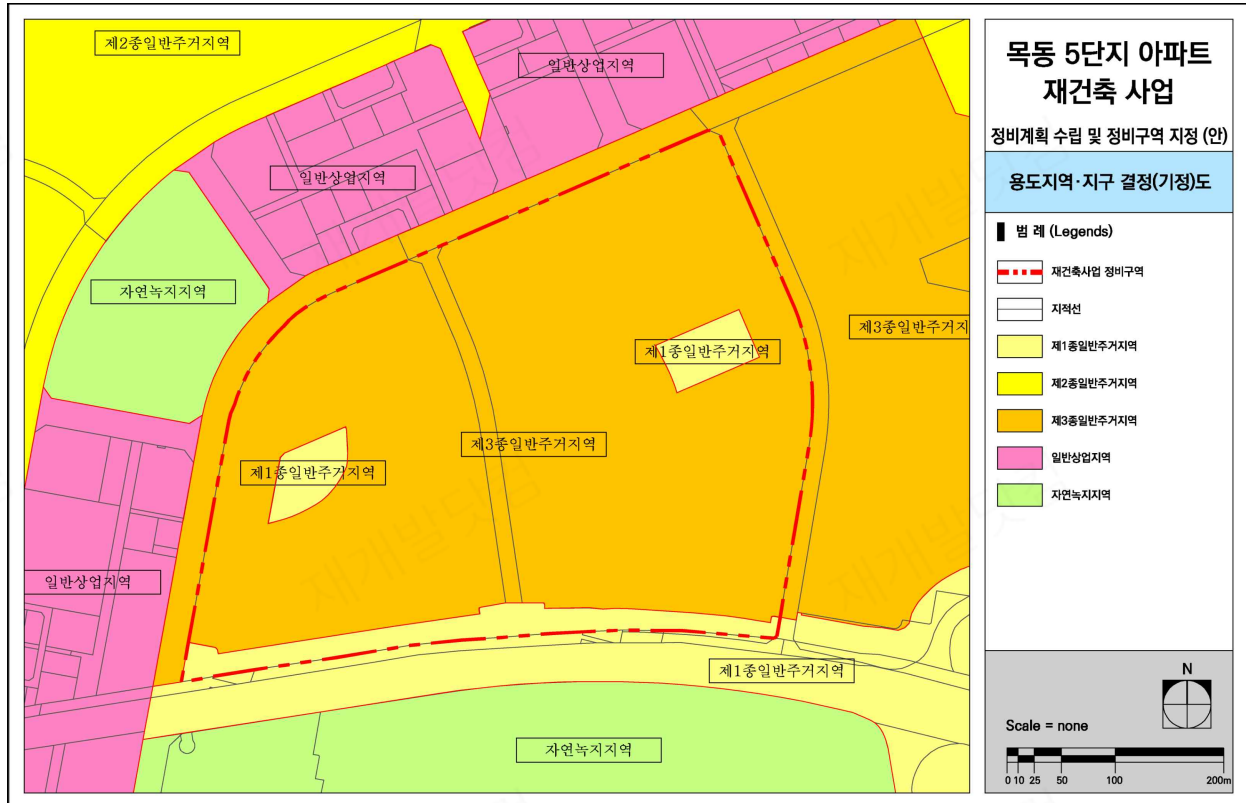
■ 정비구역 결정도(안)



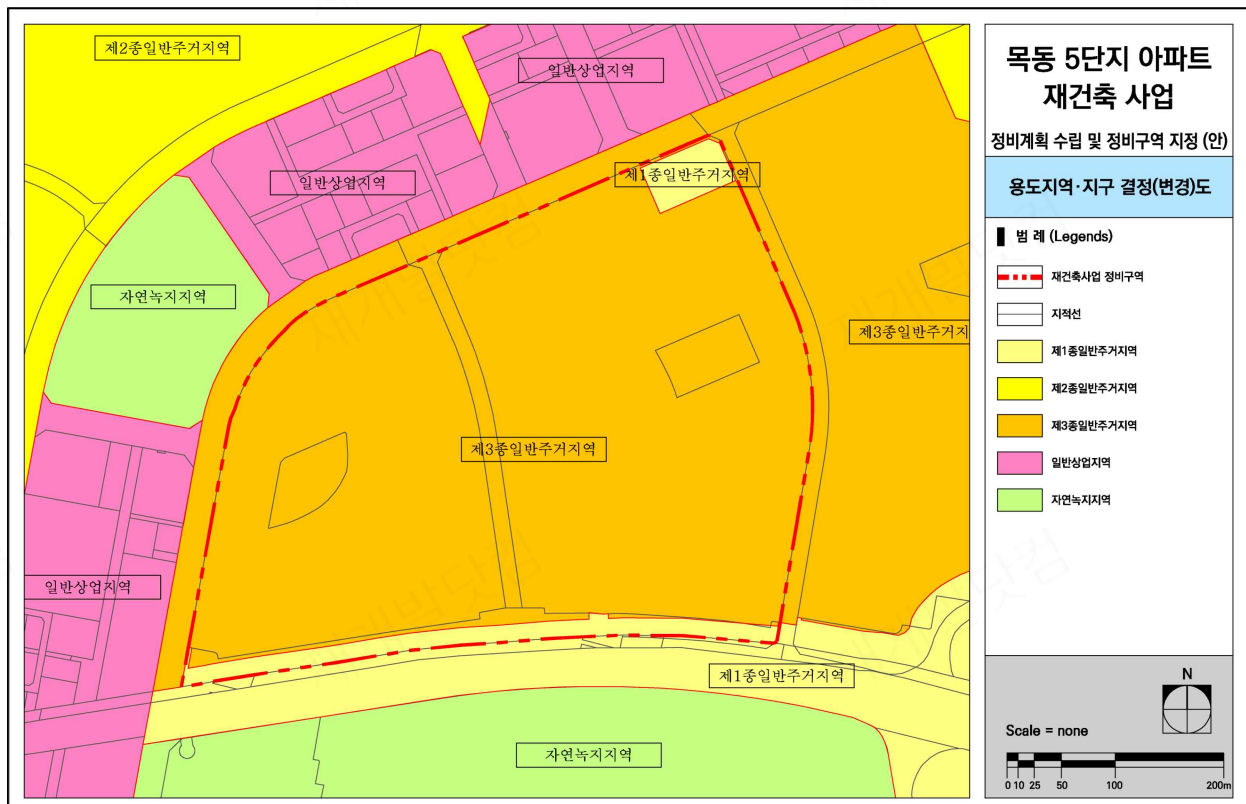
■ 토지이용계획도(안)



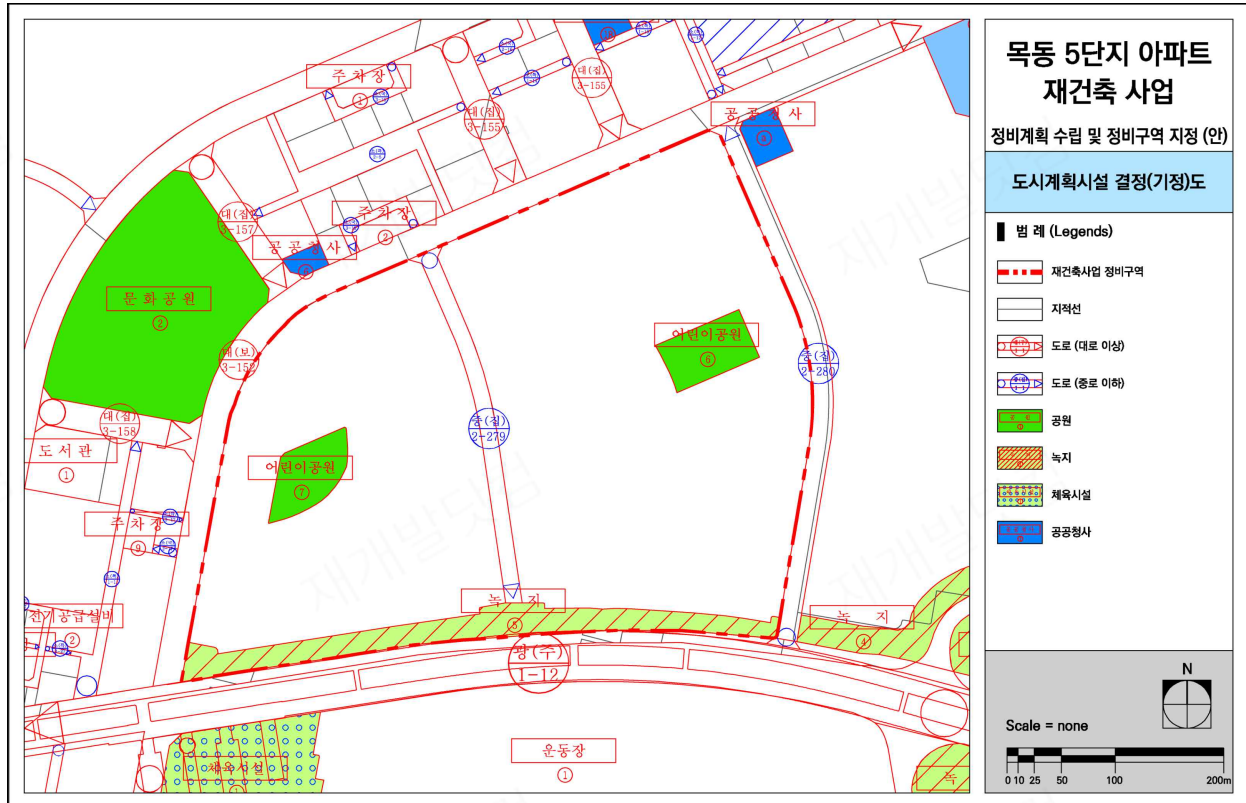
■ 용도지역 결정도(기정)



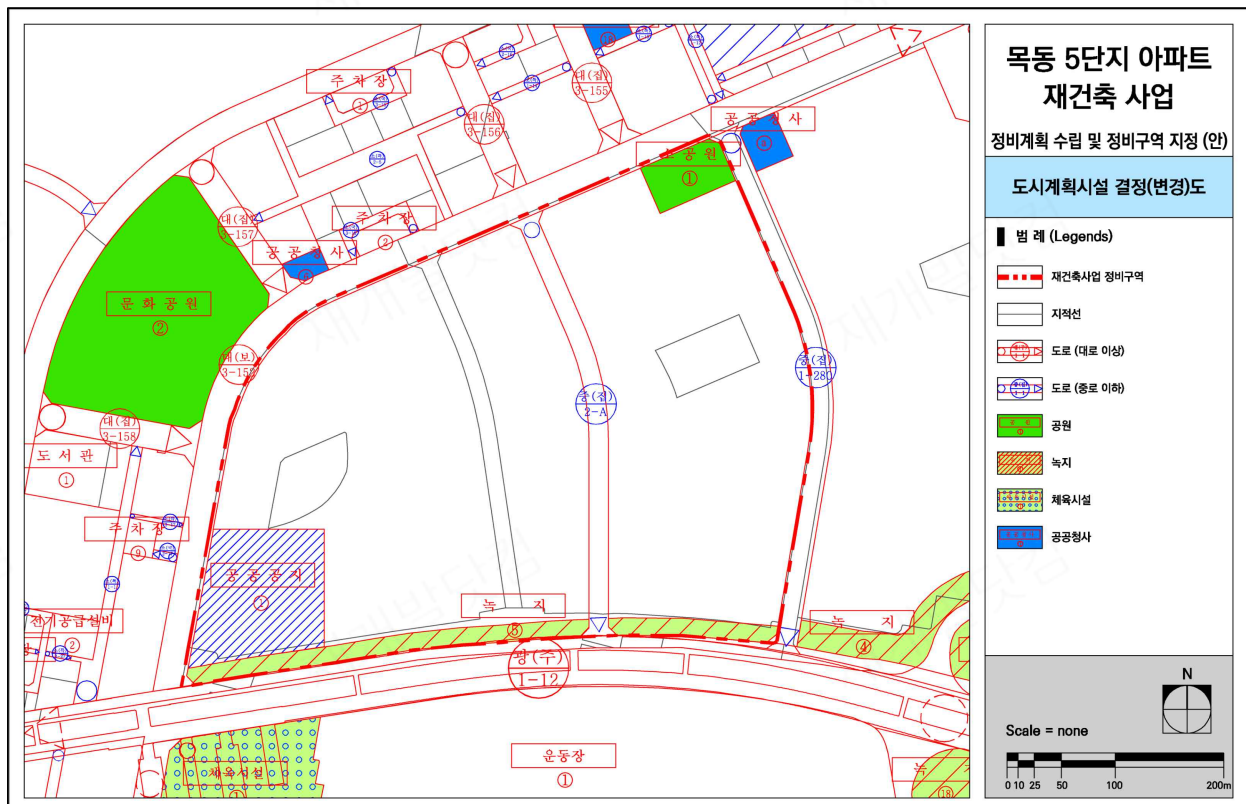
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(안)

