

공 고

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2025-1953호

**서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획
결정(변경) 및 특별계획구역3 세부개발계획
수립(안), 목동3단지아파트 재건축정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람 공고**

서울특별시고시 제2025-495호(2025.9.4.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역3(목동3단지아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 양천구 공고 제2025-586호(2025.03.27.)로 공람공고한 내용에 대하여 2025년 제10차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 10월 23일
서울특별시 양천구청장

- I. 공람기간 : 2025년 10월 23일(목) ~ 2025년 11월 24일(월) (30일 이상)
- II. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(서울특별시 양천구 목동동로 105, 6층)
☎02-2620-3458
- III. 의견제출처 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출
- IV. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)
- ① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

② 도시관리 계획에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

■ 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,379,770.5	-	4,379,770.5	100.0	-
주거 지역	소 계	3,180,195.4	-	3,180,195.4	72.5	-
	제1종일반주거지역	267,461.8	증) 7,014.6	274,476.4	6.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	감) 143,731.9	462,877.3	10.5	-
	제3종일반주거지역	2,052,500.1	증) 136,717.3	2,189,217.4	50.0	-
	준주거지역	18,670.5	-	18,670.5	0.4	-
중심 지역	소 계	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
	일반상업지역	568,384.8	-	568,384.8	13.0	-
공업 지역	소 계	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
	준공업지역	73,561.2	-	73,561.2	1.7	-
녹지 지역	소 계	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	면 적 (m ²)		면적(m ²)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	10,000.0	· 단지 내 공원 계획에 따라 기존 공동주택 획지 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	132,785.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,985.4	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903-3	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	941.9	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	4.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
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

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
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	650,288	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	522,254
중로	25	10,278	228,278	3	1,671	25,680	19	8,285	198,056	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기 사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

※ 특별계획구역3(목동3단지 아파트) 정비계획 수립에 따른 변경사항 반영

■ 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	일반도 로	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급설비 와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도 로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04.)	압제적 결정 (도로, 교통 광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도 로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
가정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
가정	대로	2	73	30~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
가정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	"	소로3-C와 중복결정
가정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정
가정	대로	3	146	28	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
가정	대로	3	147	25 ~28	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
가정	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	149	25~28	보조 간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	151	28	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	25~28	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
가정	대로	3	152	25~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
가정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	산정동 868	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	168	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 산정동 171-2	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	"	-
가정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	"	하수도와 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로	-	서고시 422호 (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	산장동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산 도로	960	대 3-86	산장동 329-6	일반도로	-	"	-
기정	중로	1	C	22	보조 간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	-	하수도, 공동구와 중복결정
기정	중로	2	A	18	집산 도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	-
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	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	265	16.5	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	16.5	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18.0	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	환기구 중복결정
기정	중로	2	268	18	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	18	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	18	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조 간선	350	대 3-149	산장동	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	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	275	15	집산 도로	341	대 3-149	차량기지 (산장동)	일반도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도와 중복결정
가정	중로	1	280	20.5	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
가정	중로	2	281	15	집산 도로	326	산정동 76-22	산정동 80-1	일반도로	-	"	-
가정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	"	-
가정	중로	2	C	15~27	특수 도로	314	중 1-B	산정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
가정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
가정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	"	-
가정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	산정동 330-13	일반도로	-	"	-
가정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	6	10	특수 도로	230	산정동 319-4	산정동 318	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	7	10	특수 도로	230	산정동 320-3	산정동 319-4	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	8	10	특수 도로	160	산정동 322-3	산정동 321-3	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	9	7	국지 도로	7	산정동 312-3	산정동 1126	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
가정	소로	1	11	10	국지 도로	40	대 3-147	산정동 318	일반도로	-	"	-
가정	소로	1	12	10	특수 도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	"	-
가정	소로	1	13	10	특수 도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	14	10	특수 도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	서고지 422호 (94.12.27)	-
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	-	"	-
기정	소로	2	10	8	국지 도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	"	-
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	-	"	-

구분	규모				가능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
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	-	"	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	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지 도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	"	-
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	소로1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
기정	소로	3	C	5	특수 도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도 로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
중로2-265	중로2-265	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭
중로2-266	중로2-266	· 폭원변경 - 16.5m → 18m · 환기구 중복결정 - 3.1㎡ 중복결정	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭 및 환기구(3.1㎡) 중복결정

나) 주차장 : 변경없음

다) 철도 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구 분	개 소	면적(㎡)
합 계	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)

구 분	개 소	면적(㎡)
합 계	19	200,433.5
근린공원	8	121,104.4
문화공원	2	37,953.4
어린이공원	6	24,495.3
소공원	3	16,880.4

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
가정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시422호 (94.12.27)	1단지
가정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	서고시422호 (94.12.27)	2단지
폐지	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	감2,985.4	-	서고시422호 (94.12.27)	3단지
신설	근-①	3단지 근린공원	근린공원	목동 903 일대	-	증10,000.0	10,000.0	-	3단지
가정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지
가정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
가정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	서고시 422호 (94.12.27)	11단지
가정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-123호 (25.03.13)	12단지
가정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	서고시 제2025-122호 (25.03.13)	13단지
가정	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	-	증 3,445.4	3,445.4	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	5단지
가정	근-①	신타리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
가정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	"	-
가정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	"	-
가정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	"	-
가정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
가정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
가정	근-㉔	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	-	4단지
가정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
가정	㉔	목동7단지 문화공원	문화공원	목동926-4	-	증) 8,334.1	8,334.1	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	하수도와 중복결정
가정	㉔	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동927-1	-	증) 1,894.2	1,894.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	공동구와 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
③	제3 어린이공원	· 폐 지 - 감) 2,985.4㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-㉔	목동3단지 근린공원	· 신 설 - 증) 10,000.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경

가) 공동구 : 변경

■ 공동구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시422호 (94.12.27)	도로(중로2-266) 3.1㎡ 중복결정, 입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (4.5㎡ 입체적 결정)
기정	②	환기구	환기구	목동911-13	5.7	-	5.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	서고시422호 (94.12.27)	소로3-C와 중복결정
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	서고시422호 (94.12.27)	어린이공원, 소로3-C와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	환기구	목동903-9	길이(m)	-	증) 5.25	증) 5.25	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 2.0	증) 2.0		
				높이	-	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 4.5	증) 4.5		

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	환기구	· 환기구 일부 입체적 도시계획시설 결정 · 길이 : 5.25m · 폭 : 2.0m · 높이 : 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체 · 수평투영면적 : 4.5㎡	· 획지의 원활한 진출입을 위하여 목동서로8길변 환기구 일부 구간을 입체적 결정

4) 공공 · 문화체육시설 : 변경

가) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
가정 변경	①	어린이집 (3단지)	사회복지시설	목동903-9 목동903일대	1,012.4	- (증) 연면적 : 1,000.0㎡	1,012.4 (연면적 : 1,000.0㎡)	서고사422호 (94.12.27)	위치 변경
가정	②	어린이집 (10단지)	사회복지시설	산정동310-11	718.3	-	718.3	서고사422호 (94.12.27)	-
가정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	산정동325-3	2,141.7	-	2,141.7	서고사422호 (94.12.27)	-
가정	④	어린이집(14단지)	사회복지시설	산정동329-4	1,247.1	-	1,247.1	서고사422호 (94.12.27)	-
가정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	산정동330-11	3,353.8	-	3,353.8	서고사422호 (94.12.27)	-
가정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	산정동330-13	1,580.7	-	1,580.7	서고사422호 (94.12.27)	7단지
가정	⑦	청소년화관	사회복지시설	목동918	5,473.8	-	5,473.8	서고사422호 (94.12.27)	7단지
가정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	산정동319-13	1,987.0	-	1,987.0	서고사422호 (94.12.27)	7단지
가정	A	14단지 사회복지시설	사회복지시설	산정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고사 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
가정	B	어린이집 (10단지)	사회복지시설	산정동 311	718.3	-	718.3	서고사 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
가정	㉠	사회복지시설 (4단지)	사회복지시설	목동 904	2,000.0	-	2,000.0	서고사 제2025-431호 (25.08.07)	4단지

■ 건축범위 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	"	"	"	"
기정	⑤	"	"	"	"
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	"	"	5층이하	제3종일반주거지역(10단지)
기정	㉠	"	"	-	제3종일반주거지역(4단지)

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이집(3단지)	· 위치변경 - 토지면적 1,012.4㎡ - 연면적 : 1,000.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 변경 및 신축

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

구분	기 정		변 경		비고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구-주거 지역 (공동주택 용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	
	A4	163,149.1	A4	160,335.3	
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	
	A6	114,644.0	A6	114,644.0	
	A7	78,869.3	A7	78,869.3	
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	
	A11	133,205.9	A11	133,205.9	
	A12	43,030.4	A12	43,030.4	
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	
	A15	104,335.1	A15	104,335.1	
	A16	113,122.2	A16	113,122.2	
	A17	144,010.4	A17	144,010.4	
	A18	38,862.1	A18	38,862.1	
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	
	A21	123,669.8	A21	123,669.8	
	A22	110,639.8	A22	110,639.8	
	A23	58,344.7	A23	58,344.7	
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구 계획	· A4 가구면적 변경 - 163,149.1㎡ → 160,335.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지 계획

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 획지 결정(변경)(안)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	-	A1	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	A1	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
변경	A4-①	A4	목동 903	136,717.3	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	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
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

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
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
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 328	50,698.4	특별계획구역13	13단지
기정	A24-①	A24	신정동 329-8	1,320.0	-	종교시설
기정	A24-②	"	신정동 329-10	1,238.3	-	근생시설
기정	A24-③	"	신정동 329-12	660.0	-	종교시설
기정	A25-①	A25	신정동 329 일원	69,445.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-①	A26	신정동 332 일원	36,512.7	특별계획구역14	14단지
기정	A26-②	"	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
획지 계획	· A4 획지면적 변경 - 146,538.1 → 136,717.3㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2. 건축물의 용도 결정 조서 : 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 결정조서 : 기정

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/ 법적상한용적률	
주거 지역 (공동 주택 용지)	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
기타 지역	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 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\sim 1.0\times\alpha\text{건축물}+0.7\times\alpha\text{현금})$ 2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+(1.0\sim 1.2)\times\alpha\text{건축물})$]내 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 결정조서 : 변경

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/ 법적상한용적률	
주거 지역 (공동 주택 용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	190% 이하	230% 이하	250.00% 이하 / 300.00% 이하	3단지
	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
기타 지역	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하 / 400.00% 이하	7단지
	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 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\sim 1.0\times\alpha\text{건축물}+0.7\times\alpha\text{현금})$ 2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+(1.0\sim 1.2)\times\alpha\text{건축물})$]내 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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 주거지역(공동주택용지) : 기정

구분	적용지역		계획기준	비고
최고높이 (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

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구분	적용지역		계획기준	비고
최고높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	3,4,5,6,7,8,9,13,14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 건축물 배치 및 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경없음

구분	도면표시	위치	면적(m ²)			비고
			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
변경	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

나) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

가) 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역

■ 특별계획구역3 - 목동3단지

구 분	계획지침						비 고
	기 정			변 경			
위 치	• 양천구 목동 903일대			좌동			-
특별계획 구역 면적	• 150,543.5㎡			좌동			공동주택 및 부대복리시설 등
획지면적	• 137,318.1㎡(91.2%)			• 136,717.3㎡(90.8%)			-
기반시설 면적	13,225.4㎡ (8.8%)	사회복지시설	2,519.5㎡ (1.7%)	13,826.2㎡ (9.2%)	사회복지시설	1,012.4㎡ (0.7%)	-
		소공원	7,820.1㎡ (5.2%)		근린공원	10,000.0㎡ (6.6%)	-
		도로	2,813.8㎡ (1.9%)		도로	2,813.8㎡ (1.9%)	환기구 중복결정
용도지역	• 제2종일반주거지역(획지) ※기반시설의 경우, 기존 용도지역			• 제1종일반주거지역(공원) • 제2종일반주거지역(도로, 사회복지시설) • 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			-
	• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 개방형녹지 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문시행지침 내 개방형녹지 구성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률 40% 중 20%적용 및 용도지역 변경 적용 :제2종일반주거지역→제3종일반주거지역						-
기반시설 설치	• 도로폭원확장: -목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭) -목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭) -목동서로6길 : 18m (구역내1.5m 확폭) -목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭) • 소공원신설 • 사회복지시설 신설			• 도로폭원확장: -목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭) -목동중앙로: 28m (구역내 3m 확폭) -목동서로6길 : 18m (구역내1.5m 확폭) -목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭) • 근린공원 신설 • 사회복지시설 신설			-

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
건축물용도 · 밀도	용도	불허용도 A •학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 •이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시결정	좌동	-
		지정용도 a •[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] •제1종근린생활시설·제2종근린생활시설 (충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) •주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	-
	건폐율	•60% 이하	좌동	-
		•개방형녹지를 설치하는 경우, 50% 이하	•열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하	-
	용적률	•기준/허용/상한 용적률 : 190% 이하 / 200%이하 / 250%이하	좌동	-
		•개방형녹지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한 용적률 : 190% 이하 / 230%이하 / 250%이하	•열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법상한 용적률 : 190% 이하/230%이하/250%이하/300% 이하	구역면적의 4% 이상
	높이	층수 •최고높이: 25층 이하 •개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을통해 위원회 심의에서 변경 가능	•최고높이: 25층 이하 •열린공지를 설치하는 경우,최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
		저층배치구간 •공공보행통로변 : 폭5m - 아파트 : 7층 이하/ - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	-
		중저층배치구간 •목동서로변 : 폭원 45m •목동중앙로변 : 폭원 22m -15층 이하 -목동중앙로에연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 -목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-
배치	건축주택부지	•목동서로변 : 개방형녹지로부터 2m •목동중앙로변 : 개방형녹지로부터 2m •학교 및 공원주변 :개방형녹지로부터 2m •목동서로6길, 목동서로8길변: 획지선으로부터 6m	•목동서로변 : 열린공지로부터 2m •목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m •학교 및 공원주변 열린공지로부터 2m •목동서로6길, 목동서로8길변: 획지선으로부터 6m	-
	사회복지시설부지	• 목동중앙로변 : 획지선으로부터4m	좌동	-

구 분			계획지침		비 고
			기 정	변 경	
대지내 공공지	전면공지	공동주택부지	• 목동서로6길, 목동서로8길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
		사회복지시설부지	• 목동중앙로변 건축한계선후퇴부(4m)	좌동	
	공공보행통로		•단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※공공보행통로는녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	좌동	-
	개방형 녹지		•목동서로변 : 획지선으로부터 15m •목동중앙로변: 획지선으로부터 8m •학교 및 공원주변: 획지선으로부터 8m	열린공지 •목동서로변 : 획지선으로부터 15m •목동중앙로변: 획지선으로부터 8m •학교 및 공원주변: 획지선으로부터 8m	*개방형 녹지 → 열린공지
교통처리	차량출입 불허구간		•목동서로변차량출입불허구간 설정 •차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는대지안으로의차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	-
	단지내 주차및 차량동선		•비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내지상주차를 금지 •단지내도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 •단지내보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 •커뮤니티활성화시설을이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의동선 및 지상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행동선		•커뮤니티활성화시설등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 •보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 •보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 •목동서로변커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	•목동서로변 •목동중앙로변 •단지내 공공보행통로변	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 -주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여주동을 배치하고 특성화함 -청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 -노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한생활환경을 제공할 수 있는장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거도로	•자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로4길, 목동서로6길변 (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 주거환경 정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 2) 세부개발계획 수립 시, 1천세대이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 확보
- 3) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 4) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
- 5) 세부개발계획 수립 시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
- 6) 제2종일반주거지역에서제3종일반주거지역으로용도지역 변경에 따라 열린공지를 구역면적의 4%이상 조성하는 것으로 공공성 확보
- 7) 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회(25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

2) 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

⑤ 지구단위계획 시행지침(변경)(안) : 공람도서 참조

V. 목동3단지 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

① 정비사업의 명칭 : 목동3단지 아파트 재건축 정비사업

② 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목동3단지 아파트 재건축 정비사업	서울시 양천구 목동 903 일대	-	증) 150,543.5	150,543.5	-

③ 정비계획

1. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		150,543.5	100.0	-
획 지	소 계	136,717.3	90.8	-
	획지1	136,717.3	90.8	공동주택 및 부대복리시설
정 비 기 반 시 설 등	소 계	13,826.2	9.2	-
	도 로	2,813.8	1.9	-
	공 원	10,000.0	6.6	근린공원
	사회복지시설	1,012.4	0.7	어린이집

나. 용도지역 · 지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	150,543.5	-	150,543.5	100.0	-
제1종일반주거지역	2,985.4	증) 7,014.6	10,000.0	6.6	-
제2종일반주거지역	147,558.1	감) 143,731.9	3,826.2	2.5	-
제3종일반주거지역	-	증) 136,717.3	136,717.3	90.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	10,000.0	· 단지 내 공원 계획에 따라 기존 공동주택 획지 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	132,785.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,985.4	· 단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 903-3	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	941.9	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	4.5	· 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	146	28	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	151	28	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	151	25~28	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	265	16.5	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	266	16.5	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	266	18	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반 도로	서고시422호 (94.12.27)	환기구 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
대로 3-151	대로 3-151	· 폭원변경 - 25m → 28m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(3m) 확폭
중로2-265	중로2-265	· 폭원변경 - 15m → 16.5m	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭
중로2-266	중로2-266	· 폭원변경 - 16.5m → 18m · 환기구 중복결정 - 3.1㎡ 중복결정	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 3단지변 도로(1.5m) 확폭 및 환기구(3.1㎡) 중복결정

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	③	제3어린이 공원	어린이 공원	목동 903-2	2,985.4	감)2,985.4	-	서고시422호 (94.12.27)	3단지
신설	근-㉠	3단지 근린공원	근린공원	목동 903 알데	-	증)10,000.0	10,000.0	-	3단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	제3 어린이공원	· 폐 지 - 감) 2,985.4㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-㉠	목동3단지 근린공원	· 신 설 - 증) 10,000.0㎡	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 근린공원 신설

3) 유통·공급시설

가) 공동구 : 변경

■ 공동구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동 903-9	7.6	-	7.6	서고시422호 (94.12.27)	도로(중로2-266) 3.1㎡ 중복결정, 입체적 도시계획시설 결정조서 참조(4.5㎡ 입체적 결정)

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	환기구	목동 903-9	길이(m)	-	증) 5.25	증) 5.25	-	도시계획 시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 2.0	증) 2.0		
				높이	-	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체	증) 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체		
				수평투영 면적(m ²)	-	증) 4.5	증) 4.5		

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	환기구	· 환기구 일부 입체적 도시계획시설 결정 · 길이 : 5.25m · 폭 : 2.0m · 높이 : 지반고에서 지하2m까지를 제외한 지하부 전체 · 수평투영면적 : 4.5m²	· 획지의 원활한 진출입을 위하여 목동서로8길변 환기구 일부 구간을 입체적 결정

4) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	어린이집 (3단지)	사회복지 시설	목동903-9	1,012.4	-	1,012.4	서고시422호 (94.12.27)	위치 변경
변경				목동903일대		(증) 연면적 : 1,000.0m ²)	(연면적 : 1,000.0m ²)		

■ 건축범위 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이집(3단지)	· 위치변경 - 토지면적 1,012.4m² - 연면적 : 1,000.0m²	· 특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 사회복지시설 위치 변경 및 신축

라. 공동이용시설 설치계획

1) 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
계		-	-	26,103.5	-
주민 공동 시설	계	$[500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})] \times 1.25$	8,917.5㎡ 이상	24,355.0	-
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	990.0	지상
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	988.4㎡ 이상	1,200.0	지상
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	429.7㎡ 이상	430.0	지하
	주민공동시 설	-	-	14,926.5	지상, 지하
	주민운동시 설	-	-	1,658.5	옥외
	어린이놀이 터	[1,500세대이상] $500\text{㎡} + \text{세대수} \times 0.7$	2,889.80㎡ 이상	2,900.0	지상
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	600.0	지상
	실내어린이 놀이터		-	1,650.0	지상
관리사무소		$10\text{㎡} + [(\text{총세대수}-50) \times 0.05\text{㎡}]$	173.65㎡ 이상	1,658.5	지상 1층
경비실		-	-	90.0	지상 1층

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목동3단지 재건축사업	150,543.5	서울시 양천구 목동903 일대	34	-	-	34	-	-

바. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기준	상한	상한	법적 상한	
신 규	목동3단지 재건축사업 정비구역	150,543.5	획지1	136,717.3	목동 903 대 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%	190% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하 (건축 계획 299.9 6%)	180m 이하 (49층 이하)
			공원	10,000.0		근린공원	60%	관련법규에 따름				-
			사회복 지시설	1,012.4		사회복지 시설	60%	관련법규에 따름				-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

주택공급계획 : 3,317세대

- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 62.4%
- 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수(공동주택)	비율
합 계		3,317(398)	100.0%(12.0%)
85㎡이하	45㎡초과~60㎡이하	505(282)	15.2%(8.5%)
	60㎡초과~85㎡이하	1,564(116)	47.2%(3.5%)
	소 계	2,069(398)	62.4%(12.0%)
85㎡초과		1,248	37.6%

심의완화 사항

- 허용용적률 인센티브 : 20%(목동중심지구 지구단위계획 지침에 따른 열린공지 확보) + 20%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설)
- 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
 - 법적상한용적률 300.0%이하 (완화용적률 : 50%)

건축물의
건축선에
관한 계획공동주택
부지

- 건축한계선
 - 목동서로변: 열린공지로부터 2m
 - 목동중앙로변: 열린공지로부터 2m
 - 목동서로6길, 목동서로 8길변: 획지선으로부터 6m
- 공공보행통로 : 폭 25m, 15m
- 열린공지
 - 목동서로변: 열린공지로부터 15m
 - 목동중앙로변: 열린공지로부터 8m
 - 학교 및 공원주변 : 획지선으로부터 8m

사회복지
시설부지

- 건축한계선
 - 목동중앙로변: 획지선으로부터 4m

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의결에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

2) 용적률 산정에 관한 사항

가) 용적률 산정

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	부지면적 (획지1)	신설 정비기반시설					대지 내 용도폐지 되는기존 기반시설 국공유지
			소 계	토 지		현금 건축물(환산부지)		
				기반시설	건축물 대지지분	공공주택	사회복지 시설	
	150,543.5㎡	136,717.3㎡	13,613.43㎡	12,813.8㎡	342.28㎡	180.83㎡	276.52㎡	2,985.4㎡
순부담 (용적률 완화의 기반시설 등 면적)	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 13,613.43㎡ - 0㎡ - 2,985.4㎡ = 10,628.03㎡ (7.20%)							
기준용적률	• 기준용적률 =190%							
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대40%) = 230% • 190%+ 40% (공공보행통로10%, 돌봄시설5%, 열린단지5%, 열린공지 설치 20%) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음							
상 한 용 적 률	공공 시설 설치	• 공공시설 기부채납에 다른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α공공주택)] = 230%×[1+(1.3×0.8696×0.07458)+(0.7×0.00203)+(1.0×0.00133)] = 250.02% → 상한용적률 250.0% ※가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 200% ÷ 230.0% = 0.8696 ※α토지 = 공공시설 등 부지(토가지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토가지분) 제공 후 면적 = 10,170.68㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.07458 ※α건축물(사회복지시설) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토가지분) 제공 후 면적 = 276.52㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00203 ※α건축물(공공주택) = 공공시설 등(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토가지분) 제공 후 면적 = 180.83㎡ ÷ 136,375.02㎡ = 0.00133						
		기 반 시 설	• 정비기반시설 등 면적 : 12,813.8㎡ = 도로 2,813.8㎡ + 공원 10,000.0㎡					
		공 공 주 택	• 건축물 토지지분 면적 = 대지면적×(주거연면적÷전체연면적)×(임대주택전용면적÷주거전 용연면적) - 전용59㎡ : 136,717.30㎡×(663,640.55㎡÷672,001.60㎡)×(719.4㎡÷304,157.15㎡) = 342.28㎡ • 건축물 환산부지면적 = 공공주택 환산부지 면적 = ((자상연면적×자상건축비)+(자하연면적×자하건축비))÷(부지가액) - 전용59㎡ : ((1,018.80㎡×2,072,955(원)/㎡)+(592.44㎡×930,909(원)/㎡))÷15,658,985(원)/㎡ = 180.83㎡ ※2025년 9월 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (전용 59형)지상 : 전용 59㎡(1~45층) 평균 건축비 : 2,392,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 2,174,545원/㎡ ※2025년 9월「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 지하 : 1,144,000원/㎡의 부가세 10% 제외 금액 = 1,040,000원/㎡ ※2025년 표준공시지가 두배적용					
		사 회 복 지 시 설	• 건축물 환산부지 면적 = (사회복지시설 건립비(연면적×공사비(㎡/원))/부지가액) - 사회복지시설 : (1,000.0㎡ × 4,330,000(원)/㎡) ÷ 15,658,985(원)/㎡= 276.52㎡ ※2025년 표준공시지가 두배 적용 ※2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 상 어린이집 공사비: 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 = 4,330,000원/㎡ (※건립비는 설계비 및 감리비 포함 / 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용)					
법적상한 용적률	• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96% 이상)							

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

나) 허용용적률 산정

- 허용용적률 인센티브 적용항목 (2030 도시·주거환경정비기본계획)

구 분	인센티브 항목		적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로	- 주변 가로망연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정)	10% 이내
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시)	5% 이내
세대 맞춤 형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5% 이내
	고령 서비스시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	-
	충간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	-
환경 친화 안전 한 주거 지 조성	친환경 건축물	- 에너지효율등급 및 ZEB인증/녹색건축 인증	-
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택인증	-
	수변친화공간 조성	- 수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	-
	방재안전	- 화재 소방피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	-
기타	역사문화보전	- 지정 및 등록 문화재 보전 옛길 / 물길 등 복원(재현) 등	-
	지역특화	- 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개 조및 미래전략시설 등	-
합 계		최대 20%p 이내	-

- 「서울특별시 도시개발사업 지구단위계획」 특별계획구역3 계획 지침 : 열린공지 설치하는 경우

구분	인센티브 (허용용적률)	비 고
열린공지	- 구역별 면적의 4% 이상 조성 (기준) 6,021.74㎡ < (계획) 8,041.8㎡	-
합 계	20%p 적용	20% 적용

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회(‘25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

• 허용용적률

구 분	인센티브 항목		적용
보행중심 생활공간 조성	공공보행	- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (a=1이하)	10%
	통로	- 190% × (13,204.1㎡ / 136,747.3㎡) × 1= 18.35%	적용
	열린단지	- 단면 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성	5% 적용
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (a=0.1이하) - 190% × ((3,450.0㎡-1,054.4㎡) / 8,917.5㎡) × 0.1 = 5.10% (어린이집 1,200.0㎡ + 다함께돌봄센터 600.0㎡ + 실내어린이놀이터 1,650㎡ = 계획 3,450.0㎡)	5% 적용
합 계		20.0% 적용	

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

사. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가 로 및 교차로	①	•「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11」 개선방안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영, 차량진출입 불허구간 반영
	②	•「서울목동중심지구 지구단위계획 재정비 수립에 따른 교통영향평가(변경심의), 2017.7」 개선방안 반영
	③	•「서울양천우체국 복합청사 건립공사 교통영향평가, 2023.2」 개선방안 반영
	-	•사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
	-	• 사업지 내 도로 확폭 - 목동서로 : B=25.0→28.0m, L=151.0m - 목동중앙로 : B=25.0→28.0m, L=146.0m - 목동서로6길 : B=15.0→16.5m, L=463.0m - 목동서로8길 : B=15.0→16.5m, L=498.0m
진출입 동선	-	•사업지 진출입교차로 운영계획 수립(4개소) - 교차로 운영
	-	•사업지 진출입로 차로운영계획 수립
	-	•진출입구 적정 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행	-	•보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소
주차 시설	-	•법정주차대수 : 4,356대 •주차수요(2030년) : 4,671대 •계획주차대수 : 6,063대 - 법정대비 : 139.2% - 수요대비 : 129.8%
	-	•교통 안전시설물 설치 - 차량 유출부 차량경고등 : 4소 - 노면표시 설치 •사업지 주변 자전거도로 설치 (B=1.5~3.0m) •자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상

주: 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한 을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교 환경 위생 정화 구역	절대 정화 구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보 호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화 구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 • 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
34	30	4	34	34	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,588	1,588	998	590	3,923	2,465	1,458	-
공동주택	1,588	1,588	998	590	3,923	2,465	1,458	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황 기준으로 작성

※ 거주인구는 세대당 2.47 적용(양천구 통계연보 2021)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,588	1,588	1,588	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		646	646	646	-	-	-
85㎡ 초과	소계	942	942	942	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	723	723	723	-	-	-
	135㎡ 초과	219	219	219	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	공공주택	비 고
합 계		3,317	2,919	398	-
60㎡ 이하	소계	505	223	282	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	505	223	282	기부채납 12세대
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,564	1,448	116	-
85㎡ 초과	소계	1,248	1,248	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	951	951	-	-
	135㎡ 초과	297	297	-	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	•단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 •시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 •산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
목동3단지 아파트 재건축 정비구역	A4	160,335.3	서울특별시 양천구 목동 903 일대	136,717.3	공동주택 및 부대복리시설

파. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 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

1) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		내용			
정비계획용적률		• 250.0% 이하			
법적상한용적률		• 300.0% 이하 (건축계획 용적률 299.96%)			
국민주택 규모 의무면적	용적률 증가분	• 300.0% - 250.0% = 50.0%			
	증가된 용적률의 50%	• 50% × 50% = 25.0% • 136,717.3㎡ × 25.0% = 34,179.3㎡			
	의무 연면적	• 34,179.3㎡ 이상			
국민주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.95㎡	84.90㎡	282세대	22,923.0㎡
		64.95㎡	91.00㎡	86세대	7,826.0㎡
		84.95㎡	115.00㎡	30세대	3,435.0㎡
		∴ 34,184.0㎡ > 34,179.3㎡ (의무연면적)			

※건축위원회 심의 시 최종 결정

2) 기부채납 주택 계획(안)

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적	
				대지지분	연면적
59㎡ 형	59.95㎡	84.90㎡	12세대	342.28㎡	1,611.24㎡ (환산부지면적 : 180.83㎡)

하. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태 면적률	20%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 양천구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	· 자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	· 서측, 남측, 동측 방면 폭 1.5m(보도높이형) 설치 · 북측 방면 폭 1.5~3.0m(보도높이형) 설치	-
	자전거보관소	○	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	· 법정주차대수의 20% 이상 설치	-
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 일반상업지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제3종 일반주거지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음 진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

거. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

기존 수목의 현황 및 활용계획	비고
· 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 · 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

너. 인구 및 주택의 수용계획(안)

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
3,923	2.47	8,193	1,588	3,317

더. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

러. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

Ⅵ. 신속통합기획 가이드라인

구분	신속통합기획 가이드라인
배치계획	· 세대 개방 등을 고려하여 주동별 연속 5세대 이내로 계획
	· 40층 이상의 탑상형 건축물 돌기형 주동은 층수 하향 검토
	· 공공보행통로 교차점에는 오픈스페이스 확보 및 타 단지와 접한 공공보행통로에 지역 개방형 주민공동시설 및 근린생활시설 배치
교통처리계획	· 차량 진·출입구는 도로 선형을 고려 직각으로 배치
	· 목동중앙로 및 목동서로에 6차선 확보 계획 수립
스카이라인 및 경관계획	· 주변과 조화로운 스카이라인 조성을 위해 특화 주동 최소화 배치 (최고층수 49층 이하로 계획)
통경축 계획	· 파리공원에서 바라보는 통경축을 고려한 건축 배치
기타사항	열린공지
	· 지역주민의 휴게 및 여가활동, 어린이 및 학생 등의 안전한 통학로 확보를 위한 개방공간 계획

※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경 (개방형녹지 → 열린공지)

Ⅶ. 2025년 제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(‘25.10.01.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	· 용적률 계획, 공공기여 계획, 높이 계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	· 용적률 계획, 공공기여 계획, 높이 계획, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하였음	반영
	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	· 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
	· 최근에 변경(2025.9.15.)된 기본형 건축비 적용할 것	· 최근에 변경(2025.9.15.)된 기본형 건축비 적용하였음	반영
조건 사항	· 공공보행통로는 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시하고 단지 내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하여 인지될 수 있도록 설치할 것	· 공공보행통로는 향후 일반시민 이용 및 관리를 위해 지역권을 설정하고, 단지내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하기 위해 열린단지 및 시각적 열린단지로 구분하여 계획하였음	반영
	· 개방형녹지는 조성 및 운영과 관련하여, 자치구에서 수립 중인 ‘공원·녹지 조성 가이드라인’ 수립 시 구체적이고 명확한 관리 방안 제시, 공공조경가 투입 등을 통한 특화 방안 마련할 것	· 추후 자치구에서 수립 중인 '100년 미래도시 목동디자인 혁신 기본구상(안)'에 따라 구체적이고 명확한 관리방안 제시하겠음	추후 반영
	· 결정 조서상‘개방형녹지’는 도시정비형 재개발사업의 용어와 혼동될 수 있으므로, 다른 명칭 사용을 검토할 것	· ‘개방형녹지’는 도시정비형 재개발사업의 용어와 구분될 수 있도록 ‘열린공지’로 변경하였음	반영
	· 차량진출입구는 도로와 직각 형태로 조성될 수 있도록 검토	· 차량진출입구는 도로와 직각 형태로 조성하였음	반영

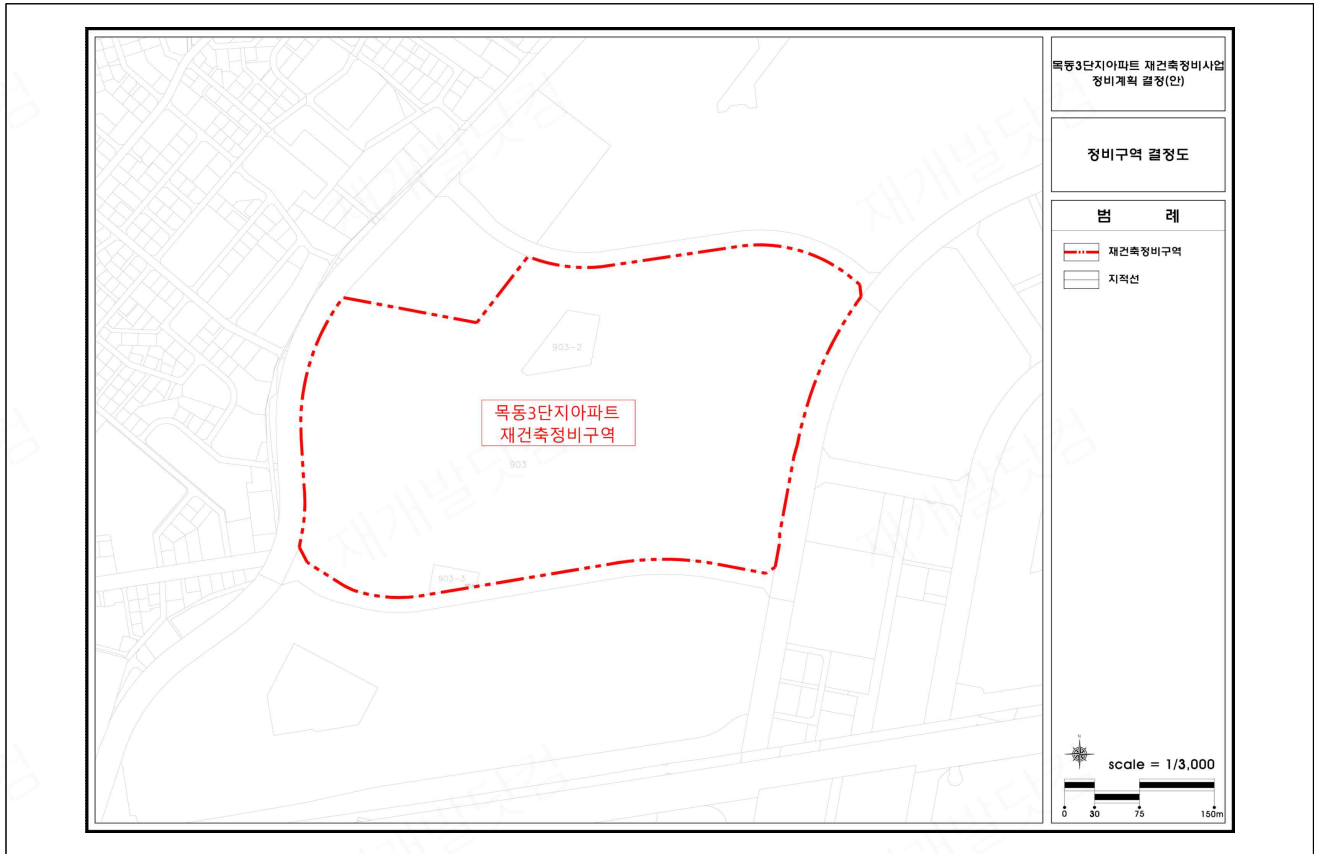
Ⅷ. 관계도면 : 불임참조

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

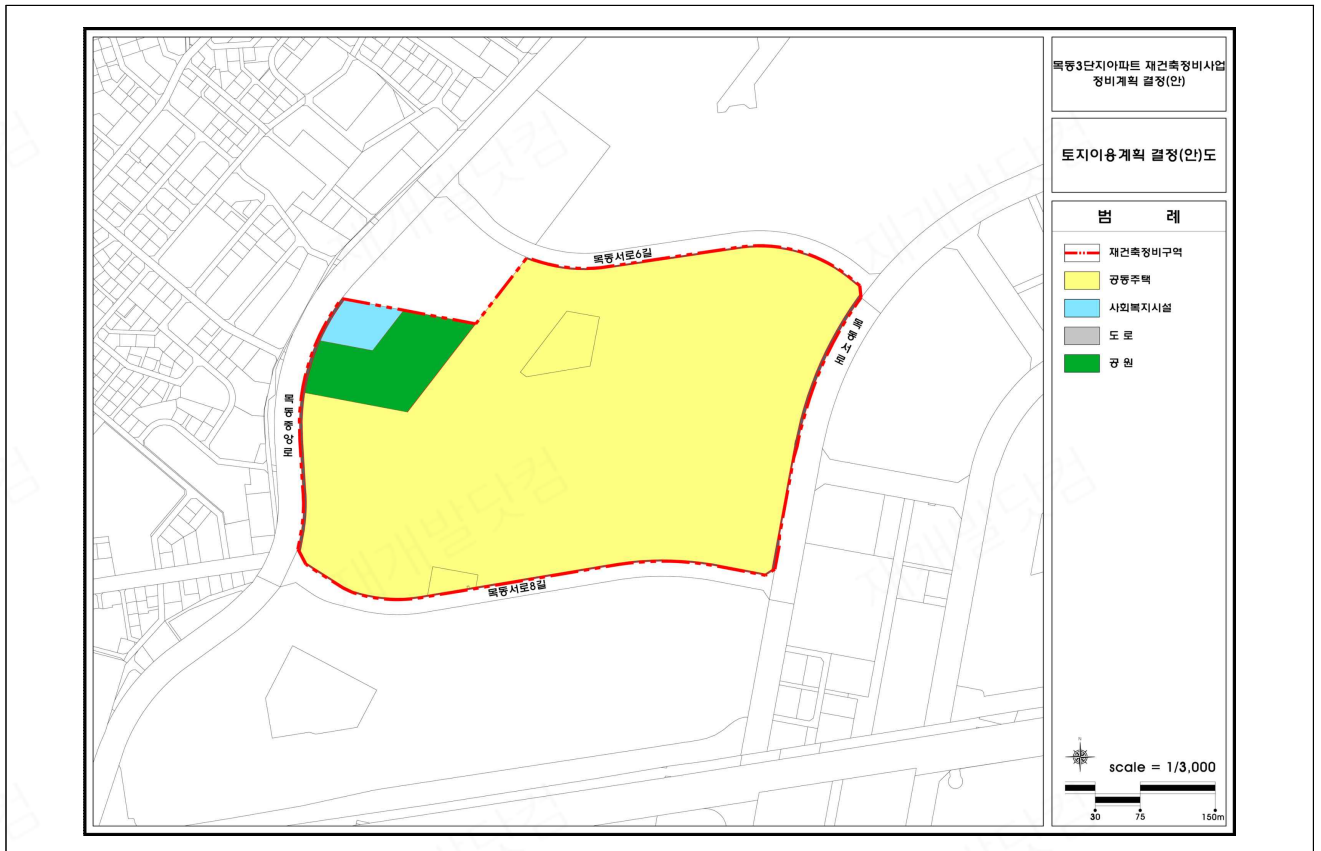
Ⅸ. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

[붙임: 관계도면]

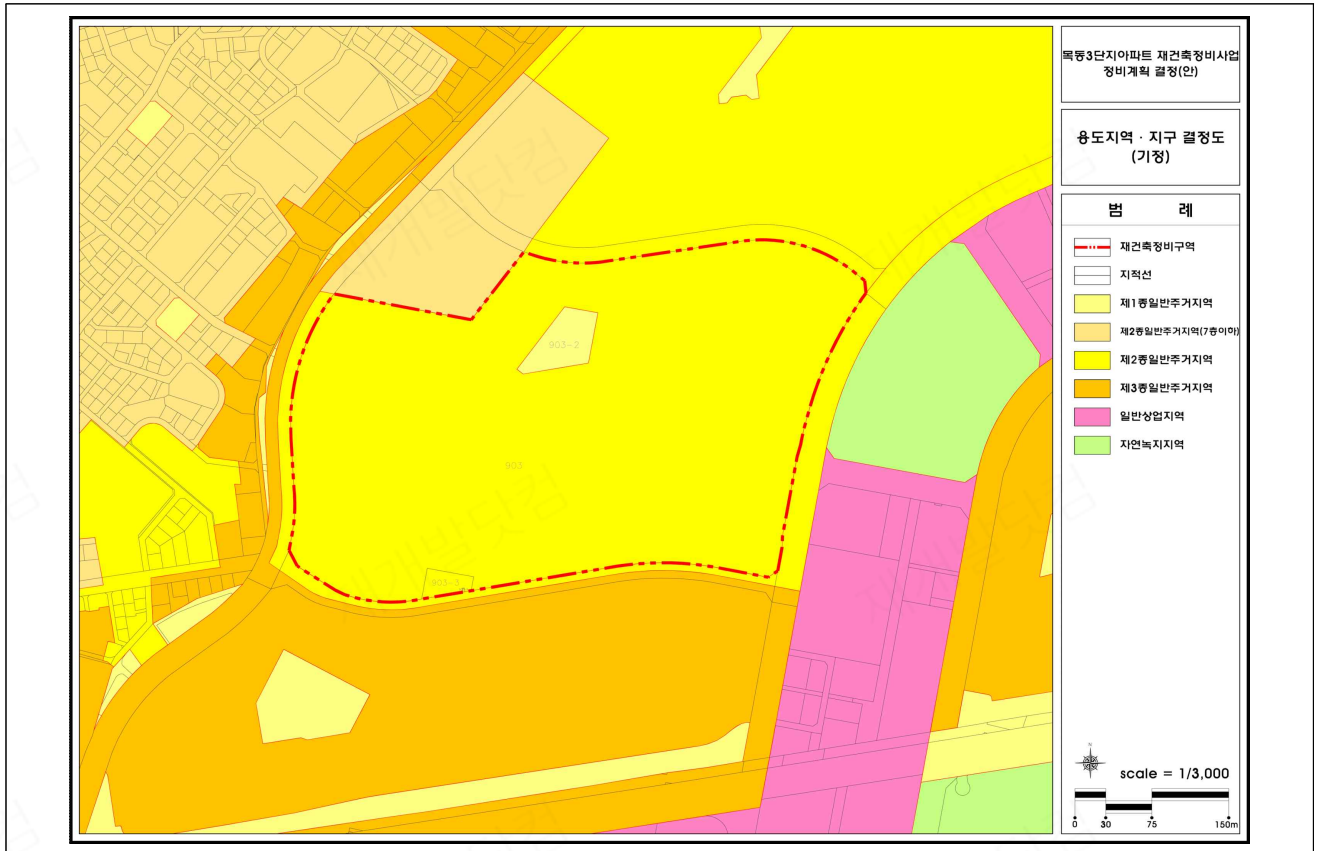
1) 정비구역 결정(안)도



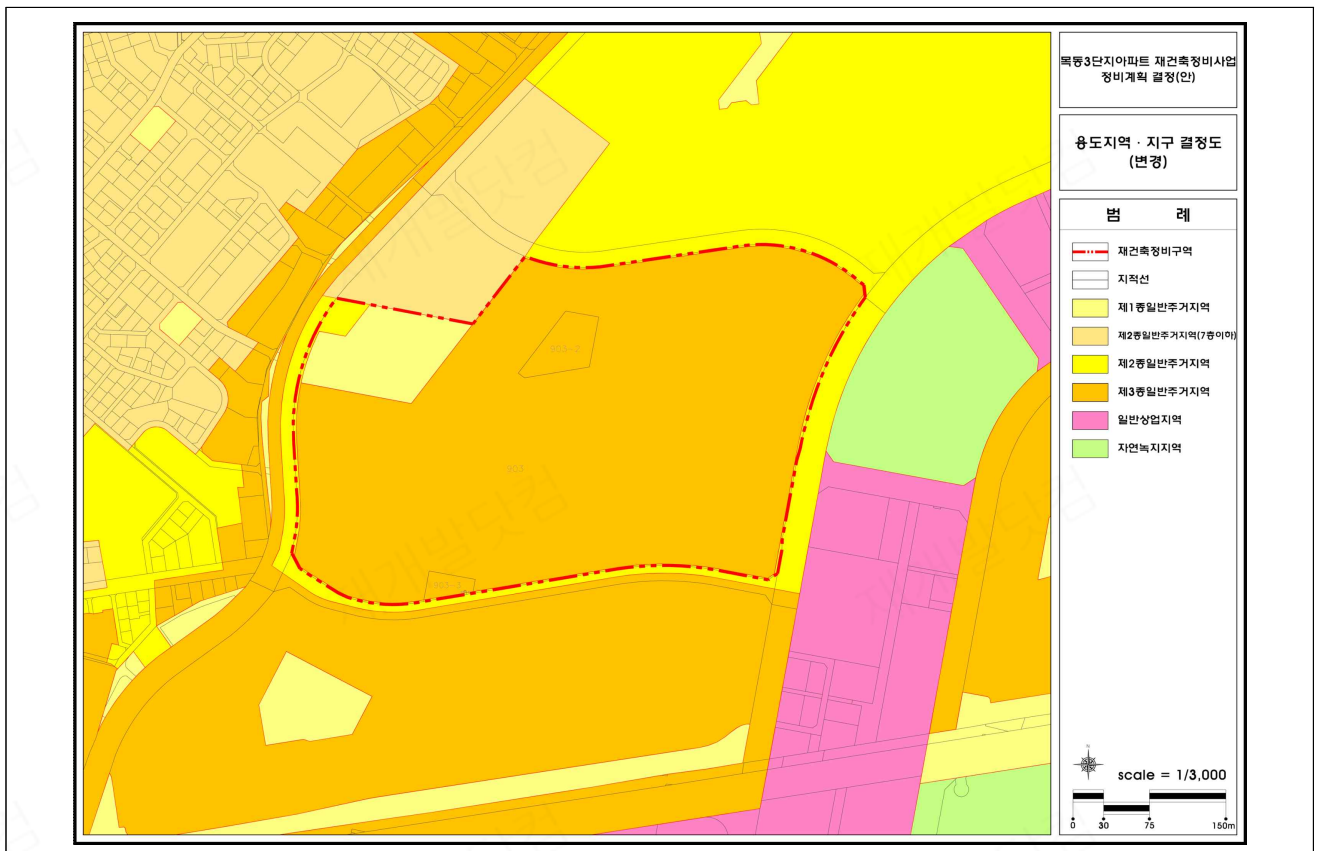
2) 토지이용계획 결정(안)도



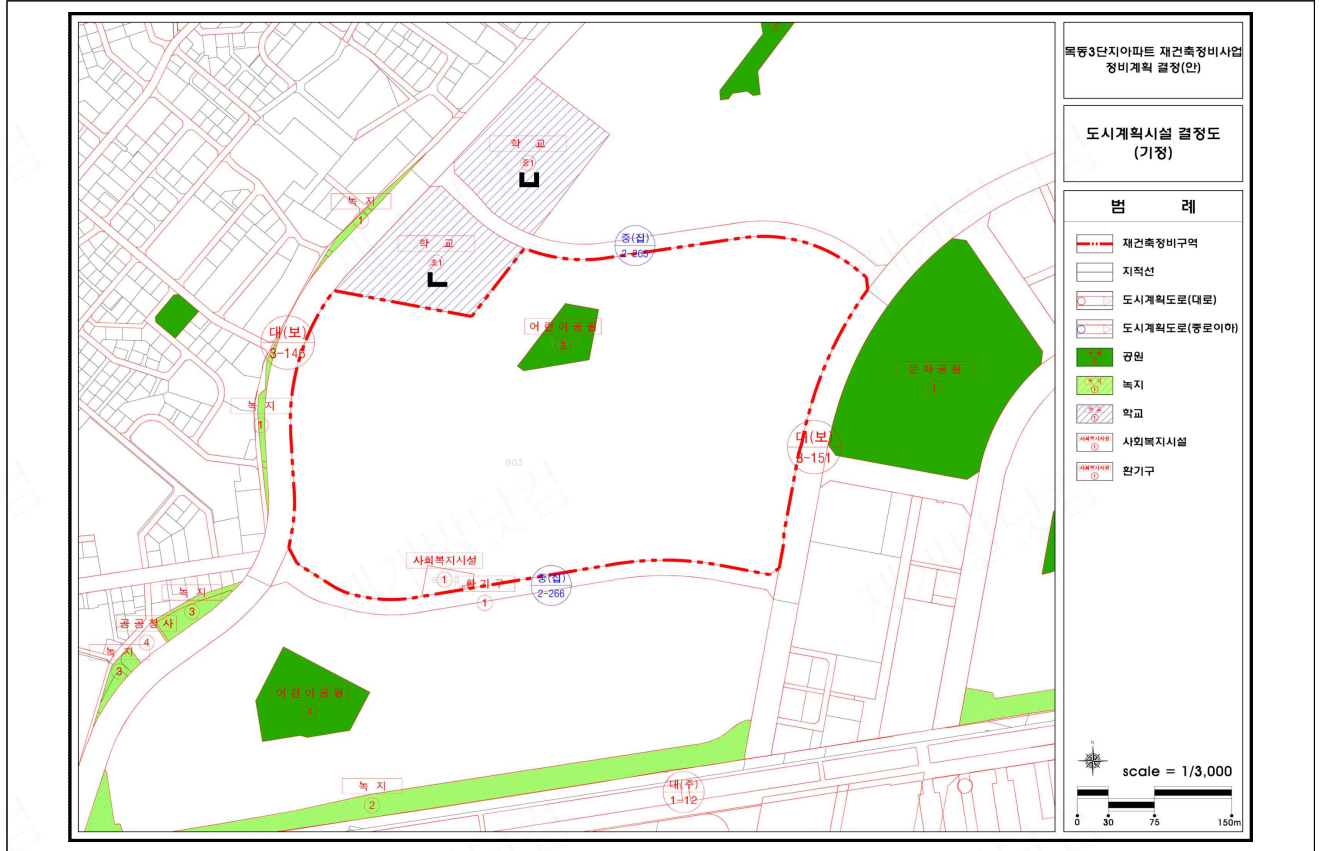
3) 용도지역 결정(기정)도



4) 용도지역 결정(변경)(안)도



5) 도시계획시설 결정(기정)도



6) 도시계획시설 결정(변경)(안)도



7) 정비계획 결정(안)도

