◈ 서울특별시고시 제2025-673호

목동1단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역1 세부개발계획 수립 · 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역1(양천구 목동 901 일대 목동1단지 아파트)의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제10차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2025.10.01.)를 거쳐 정비계획 수립 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역1 세부개발계획 수립, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,379,770.5	-	4,379,770.5	서울특별시고시 제1994-34호 (1994.02.15.)

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,379,770.5	-	4,379,770.5	100.0	-
주거지역	소 계	3,180,195.4	-	3,180,195.4	72.6	-
	제1종일반주거지역	268,745.1	증) 21,253.7	289,998.8	6.6	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
	제2종일반주거지역	606,609.2	감) 453,768.6	152,840.6	3.5	-
	제3종일반주거지역	2,051,216.8	증) 432,514.9	2,483,731.7	56.7	-
	준주거지역	18,670.5	-	18,670.5	0.4	-
중심지역	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	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역별 변경 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 901	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	10,500.0	목동1단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 901	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	148,094.6	목동1단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 901-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,299.5	목동1단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
양천구 목동 902	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	10,250.0	목동2단지 내 공원계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 902	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	141,192.1	목동2단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 902-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	4,211.4	목동2단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	10,000.0	목동3단지 내 공원 계획에 따라 기존 공동주택 획지 용도지역 변경
양천구 목동 903	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	132,785.5	목동3단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-2	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,985.4	목동3단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 903-3	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	941.9	목동3단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 903-9	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	4.5	목동3단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	109	58,201	1,025,102	21	7,679	204,593	40	25,247	289,914	48	25,275	530,595
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	648,721	1	1,823	61,137	5	14,332	66,981	31	24,138	520,603
중로	25	10,261	227,931	3	1,671	25,680	19	8,268	198,144	3	322	4,107
소로	46	5,897	63,813	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	14	815	5,885

※ 상기 사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	109	58,201	1,036,117	21	7,679	204,593	40	25,247	294,990	48	25,275	536,534
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	654,660	1	1,823	61,137	5	14,332	66,981	31	24,138	526,542
중로	25	10,261	233,007	3	1,671	25,680	19	8,268	203,220	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

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	상수공급 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, 교통 광장, 공원 일부 중복)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33~39	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동오거리	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	소로3-C와 중복결정
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	〃	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	〃	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28	보조간선	2,170	경인고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	147	25~28	보조간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	〃	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조간선	2,080 (534)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	〃	
기정	대로	3	149	25~28	보조간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	150	25	집산도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
변경	대로	3	151	25~28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	152	25~30	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	153	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	154	25	보조간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	155	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	156	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	157	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	158	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	159	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	160	25	집산도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	161	25	집산도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	163	25	집산도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	164	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	165	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	166	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	167	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	168	25	집산도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	170	25	보조간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	171	25	보조간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	172	25	보조간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조간선	894	-	-	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	205	25	집산도로	150	대로3-147	대로3-149	일반도로	-	〃	-
기정	대로	3	-	25	보조간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	〃	-
기정	중로	1	C	22	보조간선	463	대 3-147	목동 809-1	일반도로	-	〃	하수도, 공동구와 중복결정
기정	중로	1	280	20.5	집산도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	A	18	집산도로	399	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
변경	중로	2	263	18	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
변경	중로	2	264	18	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	265	15	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
변경	중로	2	265	18	집산도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	266	16.5	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	-
변경	중로	2	266	18	집산도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	〃	환기구 중복결정
기정	중로	2	268	18	집산도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	〃	폭원 변경
기정	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	〃	도로 확폭
기정	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	〃	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	〃	〃
기정	중로	2	272	18	집산도로	426	대 2-73	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	273	15	집산도로	370	중 2-276	대 3-154	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	274	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	275	18	집산도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	276	18	집산도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	〃	철도와 중복결정
기정	중로	2	281	15	집산도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	282	15	집산도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	〃	-
기정	중로	2	C	15~27	특수도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	중로	3	338	12	집산도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	1	10	특수도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	2	10	특수도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	4	10	특수도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	5	10	특수도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	6	10	특수도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	7	10	특수도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	8	10	특수도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	9	7	국지도로	7	신정동 312-3	신정동 1126	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	1	11	10	국지도로	40	대 3-147	신정동 318	일반도로	-	〃	-
기정	소로	1	12	10	특수도로	150	대 3-151	대 3-152	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	13	10	특수도로	70	목동 908-38	목동 908-35	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	14	10	특수도로	85	목동 908-35	대 3-157	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	15	10	특수도로	95	광 1-12	대 3-159	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	16	10	특수도로	170	대 3-168	대 2-73	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	17	11	특수도로	184	대로 3-173	대로 2-79 (오목로)	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	1	18	10~27	특수도로	184	대로 2-79 (오목로)	목동 408-178	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	2	8	특수도로	300	목동 900-8	목동 909-1	보행자 전용도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	2	3	8	특수도로	300	신정동 324-3	신정동 323-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	5	8	특수도로	380	목동 908-1	목동 907-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	2	6	8	특수도로	260	신정동 323-1	신정동 322-3	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	9	8	국지도로	106	대 3-163	신정 318-10	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	210	대 3-147	대 3-164	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	104	대 3-147	대 3-163	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	12	8	국지도로	116	대 3-147	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	92	대 3-149	대 3-167	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	92	대 3-147	대 3-168	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	180	대 3-152	대 3-155	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	16	8	국지도로	90	대 3-151	대 3-156	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	17	8	국지도로	20	대 3-152	목동 905-21	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	18	8	국지도로	90	대 3-167	대 3-147	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	〃	-
기정	소로	2	20	8	국지도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	4	4	국지도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	8	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	10	6	국지도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	〃	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	소로	3	16	6~8	국지도로	120	대 3-152	대 3-152	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	17	6	특수도로	50	대 3-152	소 1-1	보행자 전용도로	-	〃	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	18	6	국지도로	136	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	〃	-
기정	소로	3	25	6	특수도로	25	목동 905-1	목동 905-34	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	26	6	특수도로	32	대 3-151	소로 3-18	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	27	6	특수도로	22	소로 3-18	소로1-1	보행자 전용도로	-	〃	-
기정	소로	3	A	5	특수도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	대로2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	-
기정	소로	3	C	5	특수도로	110	목동 926-1	목동 927-1	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	대로2-79, 철도, 공동구, 공원과 중복결정

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	· 도로 확폭 - 25m → 28m	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)
대로 3-151	대로 3-151	· 도로 확폭 - 25m → 28m	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)
중로2-263	중로2-263	· 도로 확폭 - 15m → 18m	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(3m)
중로2-264	중로2-264	· 도로 확폭 - 15m → 18m	· 특별계획구역1,2 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m) - 목동2단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m~3m)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-265	중로2-265	· 도로 확폭 - 15m → 18m	· 특별계획구역2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동2단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m) - 목동3단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m)
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 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표

구 분	기 정		변 경	
	개 소	면 적(㎡)	개 소	면 적(㎡)
합 계	20	210,431.7	20	231,685.4
근린공원	8	122,645.0	11	153,395.0
문화공원	2	37,953.4	2	37,953.4
어린이공원	6	24,982.2	3	15,485.9
소공원	4	24,851.1	4	24,851.1

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	감) 2,299.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
폐지	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	감) 4,211.4	-	〃	2단지
폐지	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	감) 2,985.4	-	〃	3단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3 일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.03.13)	8단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑩	어린이공원	어린이공원	신정동 312	5,707.2	-	5,707.2	서고시 제2025-419호 (25.07.31)	9단지
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	소-①	5단지 소공원	소공원	목동 912	3,445.4	-	3,445.4	서고시 제2025-494호 (25.09.04)	5단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	근-②	목마공원	근린공원	목동 910	12,816.8	-	12,816.8	〃	-
기정	근-③	오목공원	근린공원	목동 921	21,470.4	-	21,470.4	〃	-
기정	근-④	양천공원	근린공원	신정동 320	33,797.9	-	33,797.9	〃	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	14단지
기정	근-B	10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	9,510.0	-	9,510.0	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	10단지
기정	근-Ⓒ	4단지 근린공원	근린공원	목동 904	10,100.0	-	10,100.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	4단지
기정	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	Ⓒ	목동7단지 문화공원	문화공원	목동 926-4	8,334.1	-	8,334.1	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	하수도와 중복결정
기정	Ⓓ	목동7단지 어린이공원	어린이공원	목동 927-1	1,894.2	-	1,894.2	서고시 제2025-495호 (25.09.04)	하수도와 중복결정
기정	근-⑤	11단지 근린공원	근린공원	신정동 325	11,540.6	-	11,540.6	서고시 제2025-628호 (25.11.13)	11단지

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	소-②	11단지 소공원	소공원	신정동 325-1	7,970.7	-	7,970.7	서고시 제2025-628호 (25.11.13)	11단지
신설	근-Ⓓ	1단지 근린공원	근린공원	목동 901	-	증) 10,500.0	10,500.0	-	1단지
신설	근-Ⓔ	2단지 근린공원	근린공원	목동 902	-	증) 10,250.0	10,250.0	-	2단지
신설	근-Ⓕ	3단지 근린공원	근린공원	목동 903	-	증) 10,000.0	10,000.0	-	3단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	제1어린이공원	폐 지 감) 2,299.5㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	1단지 근린공원	신 설 증) 10,500.0㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 근린공원 신설
②	제2어린이공원	폐 지 감) 4,221.4㎡	· 특별계획구역2 세부계발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓔ	2단지 근린공원	신 설 증) 10,250.0㎡	· 특별계획구역2 세부계발계획 수립에 따른 근린공원 신설
③	제3어린이공원	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

② 녹지 : 변경없음

③ 공공공지 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경

① 수도공급설비 : 변경없음

② 공동구 : 변경

■ 공동구 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	환기구	환기구	목동903-9	7.6	-	7.6	서고시 422호 (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	〃	-
기정	③	공동구	공동구	목동925-2	4,634.2	-	4,634.2	〃	도로와 중복결정
기정	④	공동구	공동구	목동926-1	2,130.7	-	2,130.7	〃	소로3-C와 중복결정
기정	⑤	공동구	공동구	목동927-1	1,035.6	-	1,035.6	〃	어린이공원, 소로3-C와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	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	-	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		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 4.5	증) 4.5		

■ 입체적 도시계획시설 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

③ 전기공급설비 : 변경없음

④ 방송 · 통신시설 : 변경없음

4) 공공 · 문화체육시설 : 변경

① 운동장 : 변경없음

② 체육시설 : 변경없음

③ 공공청사 : 변경없음

④ 문화시설 : 변경없음

⑤ 학교 : 변경없음

⑥ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	- (증) 연면적 : 1,000.0㎡)	1,012.4 (연면적 : 1,000.0㎡)	서고시 422호 (94.12.27)	위치 변경
변경				목동 903 일대				〃	
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325 일대	2,141.7	-	2,141.7	〃	-
기정	⑤	남부준법지원센터 출입국관리사무소 등	사회복지시설	신정동 330-11	3,353.8	-	3,353.8	〃	-
기정	⑥	어린이집, 여성교실	사회복지시설	신정동 330-13	1,580.7	-	1,580.7	〃	-

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	〃	-
기정	⑧	장애인 복지시설	사회복지시설	신정동 319-13	1,987.0	-	1,987.0	〃	-
기정	A	14단지 사회복지시설	사회복지시설	신정동 331	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-117호 (25.03.06)	-
기정	B	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 311	718.3	-	718.3	서고시 제2025-420호 (25.07.31)	-
기정	Ⓒ	사회복지시설(4단지)	사회복지시설	목동 904	2,000.0	-	2,000.0	서고시 제2025-431호 (25.08.07)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	건폐율	용적률	최고높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
기정	⑤	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
기정	⑥	〃	〃	〃	〃
기정	⑦	〃	기준용적률 : 500% 이하 허용용적률 : 800% 이하	120m 이하	일반상업지역
기정	⑧	〃	〃	80m 이하	〃
기정	A	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역 (14단지)
기정	B	〃	〃	5층 이하	제3종일반주거지역 (10단지)
기정	Ⓒ	〃	〃	-	제3종일반주거지역 (4단지)

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 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. 공공기여에 관한 결정(신설)

가. 공공기여 계획에 관한 결정

1) 공공기여계획 결정 조서

구분	용도지역	용적률			공공기여기준	
		기준	허용	상한	공공기여율(의무)	공공기여계획
1단지	제3종 일반주거지역	190%	230%	250%	-	· 7.74%(12,803.3㎡) - 기반시설(도로, 공원) : 7.74%(100.0%)
2단지	제3종 일반주거지역	190%	230%	250%	-	· 7.23%(11,216.1㎡) - 공공지원시설 : 1.01%(14.0%) - 기반시설(도로, 공원) : 6.22%(86.0%)
3단지	제3종 일반주거지역	190%	230%	250%	-	· 7.20%(10,628.03㎡) - 공공주택 : 0.35%(4.9%) - 사회복지시설 : 0.19%(2.6%) - 기반시설(도로, 공원) : 6.66%(92.5%)

■ 공공기여계획 세부내역(1단지)

구분(공공기여)	면적(㎡)			공공기여율(%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	위치 및 규모	비고(관리청)
	계	부속토지	환산면적						
기반시설	12,803.3 (국공유지 2,299.5)	12,803.3 (국공유지 2,299.5)	-	7.74%	-	-	-	-	-
계	12,803.3	12,803.3		7.74%	-	-	-	-	-

※ 공공기여계획은 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 설치 적용함

■ 공공기여계획 세부내역(2단지)

구분 (공공기여)	면적(㎡)			공공 기여율(%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	위치 및 규모	비고 (관리청)
	계	부속토지	환산면적						
공공 지원시설	1,578.5	791.5	787.0	1.01% (14.0%)	2,322.0	1,548.0	3,870.0	지상3층 /지하1층	서울시
기반시설	9,637.6 (국공유지 4,211.4)	9,637.6 (국공유지 4,211.4)	-	6.22% (86.0%)	-	-	-	-	-
계	11,216.1	10,429.1	787.0	7.23% (100.0%)	2,322.0	1,548.0	3,870.0	-	-

※ 공공기여계획은 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 설치 적용함
※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부 계획은 조정 될 수 있음

– 공공기여사항

구분	시설명	위치	면적	비고(관리청)
신설	공공지원시설	목동 902번지 일대	· 토지지분 : 791.5㎡ · 연면적 : 3,870.0㎡	복합설치 층수 : 지하 1층 / 지상 3층 (서울특별시장)

※ 공공지원시설의 관리청은 서울특별시가 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 · 층고 · 형태는 조정될 수 있음
※ 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정

■ 공공기여계획 세부내역(3단지)

구분 (공공기여)	면적(㎡)			공공 기여율(%)	지상 연면적 (㎡)	지하 연면적 (㎡)	연면적 계(㎡)	위치 및 규모	비고 (관리청)
	계	부속토지	환산면적						
공공주택	523.11	342.28	180.83	0.35% (4.9%)	1,018.80	592.44	1,611.24	획지1	서울시
사회복지시설	276.52	-	276.52	0.19% (2.6%)	1,000.00	-	1,000.00	-	양천구
기반시설	9,828.4 (국공유지 2,985.4)	9,828.4 (국공유지 2,985.4)	-	6.66% (92.5%)	-	-	-	-	-
계	10,628.03	10,170.68	457.35	7.20% (100.0%)	2,018.80	592.44	2,611.24	-	-

※ 공공기여계획은 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 설치 적용함
※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부 계획은 조정 될 수 있음

4. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구번호	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경 후	
가구 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	-	96,186.0	지구단위계획 수립지침에 따른 가구 계획 수립
	A2	177,564.6	감) 4,602.8	172,961.8	
	A3	171,688.4	감) 3,599.0	168,089.4	
	A4	163,149.1	감) 2,813.8	160,335.3	
	A5	122,825.3	-	122,825.3	
	A6	114,644.0	-	114,644.0	
	A7	78,869.3	-	78,869.3	
	A8	181,713.1	-	181,713.1	
	A9	146,916.7	-	146,916.7	
	A10	104,961.0	-	104,961.0	
	A11	133,205.9	-	133,205.9	
	A12	43,030.4	-	43,030.4	
	A13	65,872.3	-	65,872.3	
	A14	89,260.9	-	89,260.9	
	A15	104,335.1	-	104,335.1	
	A16	113,122.2	-	113,122.2	
	A17	144,010.4	-	144,010.4	
	A18	38,862.1	-	38,862.1	
	A19	78,300.2	-	78,300.2	
	A20	79,831.2	-	79,831.2	
	A21	123,669.8	-	123,669.8	
	A22	110,639.8	-	110,639.8	
	A23	58,344.7	-	58,344.7	
	A24	3,878.3	-	3,878.3	
	A25	76,081.8	-	76,081.8	
	A26	94,128.7	-	94,128.7	
	A27	135,005.9	-	135,005.9	
	A28	17,593.8	-	17,593.8	

■ 가구 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구 계획	A2 가구면적 변경	특별계획구역1 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경
	A3 가구면적 변경	특별계획구역2 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경
	A4 가구면적 변경	특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 가구면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

2) 획지계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 획지 결정(변경)조서 : 변경

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A1-①	A1	목동 900-4	3,302.8	-	-
기정	A1-②	〃	목동 900-2	657.0	-	공공청사
기정	A1-③	〃	목동 900-12	8,313.0	-	공공청사
기정	A1-④	〃	목동 900-11	4,327.2	-	공공청사
기정	A1-⑤	〃	목동 900	77,258.5	-	전기공급설비
기정	-	〃	목동 900-16	455.9	자율적공동개발	-
기정	-	〃	목동 900-17	1,169.5	자율적공동개발	-
기정	A2-①	A2	목동 901	163,197.4	특별계획구역1	1단지
변경	A2-①	A2	목동 901	150,394.1	특별계획구역1	1단지
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
변경	A3-①	A3	목동 902	145,403.5	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 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	〃	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925	107,093.0	특별계획구역7	7단지
기정	A11-②	〃	목동 925-3	21,536.3	특별계획구역7	7단지
기정	A12-①	A12	목동 926	18,670.5	특별계획구역7	7단지
기정	A12-②	〃	목동 926-2	13,895.1	특별계획구역7	7단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A13-②	A13	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	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	32,320.6	특별계획구역10	10단지
기정	A19-①	A19	신정동 325	62,917.9	특별계획구역11	11단지
기정	A19-②	〃	신정동 325 일대	2,141.7	특별계획구역11	11단지 사회복지시설
기정	A19-③	〃	신정동 325 일대	1,700.0	특별계획구역11	11단지 공공청사
기정	A20-①	A20	신정동 325-1 일대	39,417.4	특별계획구역11	11단지
기정	A21-①	A21	신정동 326	114,234.8	특별계획구역12	12단지
기정	A21-②	〃	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
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 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지 계획	A2-① 획지면적 변경	특별계획구역1 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	A3-① 획지면적 변경	특별계획구역2 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경
	A4-① 획지면적 변경	특별계획구역3 세부개발계획 수립에 따른 획지면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 허용 및 불허용도 결정조서 : 변경없음

■ 지정 및 권장용도 결정조서 : 기정

구분		도면표시	전층	저층부 1층 ~ 2층	비고
지정용도	주거지역 (공동주택용지), (특별계획구역)	a	· 공동주택 · 주택법에 의한 부대 · 복리시설	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	민간부분 시행지침 제3조에 의한 "단지 개방형 커뮤니티시설"을 "커뮤니티활성화용도 배치구간"에 설치
	종교용지	b	· 종교시설	-	건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
권장용도	기타지역 (기반시설 부지 제외)	1	-	· 제1 · 2종 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설	저층부 가로활성화

※1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외
3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 해당 지상층 연면적의 20% 이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정
4) 획지 중 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용도는 '도시 · 군계획시설의 결정 · 규모 및 설치기준에 관한 규칙' 에 따르며 별도의 건축물 용도계획은 수립하지 않음

■ 지정 및 권장용도 결정조서 : 변경

구분		도면표시	전층	저층부 1층 ~ 2층	비고
지정용도	주거지역 (공동주택용지), (특별계획구역)	a	· 공동주택 · 주택법에 의한 부대 · 복리시설 · 「서울시 도시계획 조례」 제20조에 따른 공공지원시설 (목동2단지)	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	민간부분 시행지침 제3조에 의한 "단지 개방형 커뮤니티시설"을 "커뮤니티활성화용도 배치구간"에 설치
	종교용지	b	· 종교시설	-	건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도 수용으로 간주
권장용도	기타지역 (기반시설 부지 제외)	1	-	· 제1 · 2종 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설	저층부 가로활성화

※1) 상기 용도는 건축법에 의한 용도분류를 말함
2) 권장용도 면적은 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외
3) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 해당 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 해당 지상층 연면적의 20% 이상이 되어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정
4) 획지 중 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용도는 '도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙' 에 따르며 별도의 건축물 용도계획은 수립하지 않음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 용적률 계획 : 기정

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하/299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하/300.00% 이하	4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하/400.00% 이하	7단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 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 신청 시 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 운영 기준(서울시, 2025.03)개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용
3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

■ 용적률 계획 : 변경

구분		용적률(%)			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	246.96% 이하/299.87% 이하	6단지
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250.00% 이하/300.00% 이하	4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	190% 이하	230% 이하	250.00% 이하/300.00% 이하	1, 2, 3단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
	준주거지역	210% 이하	230% 이하	400.00% 이하/400.00% 이하	7단지
기타지역	준공업지역 (목동 900-4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	230% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 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 신청 시 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 운영 기준(서울시, 2025.03)개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)
2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용
3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역 내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 높이계획 : 기정

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

■ 높이계획 : 변경

구분	적용지역		계획기준	비고
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	40층 이하	10단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	41층 이하	11단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하	12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14단지
	준주거지역	공동주택용지	49층 이하	7단지
	제3종일반주거지역	유치원	5층 이하	12단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축선 계획 : 변경없음

2) 건축물 배치 및 형태 · 색채 등 계획 : 변경없음

3) 대지 안의 공지 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 기정

구분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공공주택용지)	기타지역	비고
전면공지	주거지역 (공동주택부지)	· 획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행통로	목동 900-4 안양천로변	-	· 폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	· 1개소 위치지정	결정도 참고: 서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	주거지역 (특별계획구역 4)	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	-	결정도 참고
	기타지역 (목동 900번지)	-	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	결정도 참고
개방형녹지	주거지역 (특별계획구역 1~3)	· 목동서로변 : 폭 15m · 목동중앙로변 : 폭 8m · 목동서로2길변 : 폭 8m · 학교 및 공원주변 : 폭 8m		결정도 참고

※ 특별계획구역 1~3내 개방형녹지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역4내 전면공지 삭제
※ 특별계획구역 1~3내 설치되는 개방형녹지의 경우 세부개발계획 수립시 개방형녹지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 개방형녹지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설정하여 관리
※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정

■ 변경

구분	적용지역	계획기준		
		주거지역 (공공주택용지)	기타지역	비고
전면공지	주거지역 (공동주택부지)	· 획지와 건축선 사이의 구간에 단지내의 공공보행통로와 연계된 보행공간 조성		결정도 참고
공공보행통로	목동 900-4 안양천로변	-	· 폭원 4m : 1개소	결정도 참고
공개공지	목동 900-4	-	· 1개소 위치지정	결정도 참고: 서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	주거지역 (특별계획구역 4)	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	-	결정도 참고
	기타지역 (목동 900번지)	-	· 1개소 위치지정 - 목동서로변 : 폭 15m	결정도 참고
열린공지	주거지역 (특별계획구역 1~3)	· 목동서로변 : 폭 15m · 목동중앙로변 : 폭 8m · 목동서로2길변 : 폭 8m · 학교 및 공원주변 : 폭 8m		결정도 참고

※ 특별계획구역 1~3내 열린공지가 설치되는 구간 및 목동서로변 특별계획구역4내 전면공지 삭제

※ 특별계획구역 1~3내 설치되는 열린공지의 경우 세부개발계획 수립시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 특별계획구역 4 및 기타지역(목동 900번지)내 설치되는 공개공지의 경우 세부개발계획 수립 시 공개공지 조성 및 형태에 관한 계획 변경 가능
※ 열린공지 설치 시 공중의 상시 개방을 담보할 수 있도록 지역권 또는 지상권 등을 설정하여 관리
※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정
※ 2025년 제10차 도시계획(수권분과)위원회('25.10.01) 심의의견에 따라 개방형녹지 명칭 변경(개방형녹지 → 열린공지)

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1 - 목동1단지 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="6">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기정</th><th colspan="3">변경</th></tr>
<tr><td>위 치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 901 일대</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 면적</td><td colspan="3">• 165,496.9㎡</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지 면적</td><td colspan="3">• 152,570.1㎡ (92.2%)</td><td colspan="3">• 150,394.1㎡ (90.9%)</td><td>공동주택 및 부대시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기반시설 면적</td><td rowspan="2">• 12,926.8㎡ (7.8%)</td><td>소공원</td><td>8,324.0㎡ (5.0%)</td><td rowspan="2">• 15,102.8㎡ (9.1%)</td><td>근린공원</td><td>10,500.0㎡ (6.3%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>4,602.8㎡ (2.8%)</td><td>도로</td><td>4,602.8㎡ (2.8%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 개방형녹지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 개방형녹지 조성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
:제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 열린공지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 열린공지 조성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
:제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 폭원확장 :
- 목동서로:28m(구역내 3m 확폭)</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
</table>

구 분	계 획 지 침		비 고
	기정	변경	
	- 목동중앙로:28m(구역내 3m 확폭) - 목동서로2길:18m(구역내 3m 확보) - 목동서로4길:18m(구역내 획지1 1.5m 확폭)		
	• 소공원 신설	• 근린공원 신설	-
공공기여에 관한 사항	-	• 공공기여 사항 ① 기반시설부지	-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
건축물의 용도·밀도	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
		지정 용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] 공동주택 부대 복리시설
	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	• 열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법적상한 용적률: 190%이하 /	-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
			/ 250%이하	230%이하 / 250%이하 / 300%이하	
	높이	층수	• 최고높이 : 25층 이하 • 개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	• 최고높이 : 25층 이하 • 열린공지를 설치하는 경우, 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
		저층 배치 구간	• 공공보행통로변 폭 5m - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	-
		중저층 배치 구간	• 목동서로변 폭 45m • 목동중앙로변 폭 22m - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-

구 분		계획지침		비 고
		기정	변경	
배 치	건축 한계선	• 목동서로변 : 개방형녹지로부터 2m • 목동중앙로변 : 개방형녹지로부터 2m • 목동서로2길변 : 개방형녹지로부터 2m • 목동서로4길변 : 획지선으로부터 6m	• 목동서로변 : 열린공지로부터 2m • 목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m • 목동서로2길변 : 열린공지로부터 2m • 목동서로4길변 : 획지선으로부터 6m	-
대지 내 공지	전면공지	• 목동서로4길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
	공공 보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함 ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함	-
	개방형 녹지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m • 목동서로2길변 : 획지선으로부터 8m	열린 공지 • 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m • 목동서로2길변 : 획지선으로부터 8m	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입 구간 적용	좌동	-
	단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
배치구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변	좌동	-
기타사항	경 관	• 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 고려하여 주동을 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 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로2길, 목동서로4길변 (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, 1천세대 이상의 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 커뮤티니활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함
5) 세부개발계획 수립시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
6) 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 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)

■ 특별계획구역2 - 목동2단지 : 변경

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="6">계 획 지 침</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3">기 정</th><th colspan="3">변 경</th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td colspan="3">· 양천구 목동 902일대</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역
면적</td><td colspan="3">· 159,252.5㎡</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지면적</td><td colspan="3">· 146,674.8㎡(92.1%)</td><td colspan="3">· 145,403㎡(91.3%)</td><td>공동주택 및
부대시설</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">기반시설면적</td><td rowspan="2">· 12,577.7㎡ (7.9%)</td><td>소공원</td><td>8,978.7㎡ (5.6%)</td><td rowspan="2">· 13,849.0㎡ (8.7%)</td><td>근린공원</td><td>10,250.0㎡
(6.4%)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>3,599.0㎡ (2.3%)</td><td>도로</td><td>3,599.0㎡
(2.3%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 개방형녹지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 개방형녹지 조성에 관한사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
: 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 열린공지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 열린공지 조성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
:제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 폭원확장:
- 목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동중앙로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동서로4길 : 18m (구역내 1.5~3m 확폭)
- 목동서로6길 : 18m (구역내 1.5~3m 확폭)</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 소공원 신설</td><td colspan="3">• 근린공원 신설</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공기여에
관한 사항</td><td colspan="3">-</td><td colspan="3">• 공공기여 사항
① 기반시설부지
② 공공지원시설</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="3">• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정용도</td><td colspan="3">[전층]
• 공동주택</td><td colspan="3">[전층]
• 공동주택</td><td>-</td></tr>
</table>

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
		a	• 부대복리시설	• 부대복리시설 • 「서울시 도시계획 조례」 제20조에 따른 공공지원시설	
			[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	-
	건폐율		• 60% 이하	좌동	-
			• 개방형녹지를 설치하는 경우, 50% 이하	• 열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하	-
	용적률		• 기준/허용/상한용적률 : 190%이하 / 200%이하 / 250%이하	좌동	-
			• 개방형녹지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한용적률 : 190%이하 / 230%이하 / 250%이하	• 열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법적상한 용적률: 190%이하 / 230%이하 / 250%이하 / 300%이하	-
	높이		• 최고높이 : 25층 이하	좌동	-
			• 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이상 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	-
			• 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-
			• 개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	• 열린공지를 설치하는 경우, 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축 한계선	• 목동서로변 : 개방형녹지로부터 2m • 목동중앙로변 : 개방형녹지로부터 2m • 학교 및 공원주변 : 개방형녹지로부터 2m • 목동서로4길, 목동서로6길변 : 획지선으로부터 6m	• 목동서로변 : 열린공지로부터 2m • 목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m • 학교 및 공원주변 : 열린공지로부터 2m • 목동서로4길, 목동서로6길변 : 획지선으로부터 6m	-
대지내공지	전면공지	• 목동서로4길, 목동서로6길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
	공공 보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)	-
	개방형 녹지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변: 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원 주변: 획지선으로부터 8m	열린 공지 • 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원 주변 : 획지선으로부터 8m	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 허용	좌동	-
	단지 내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
	단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변	좌동	-
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티 활성화용도 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 고려하여 주동을 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 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거 도로	• 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, 1천세대 이상의 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 수립시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
6) 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로의 용도지역 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)

■ 특별계획구역3 - 목동3단지 : 변경

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="4">계 획 지 침</th><th>비 고</th></tr>
<tr><th colspan="3"></th><th colspan="3">기 정</th><th colspan="3">변 경</th><th></th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td colspan="3">• 양천구 목동 903일대</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역
면적</td><td colspan="3">• 150,543.5㎡</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지면적</td><td colspan="3">• 137,318.7㎡(91.2%)</td><td colspan="3">• 136,717.3㎡(90.8%)</td><td>공동주택 및
부대시설</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설면적</td><td rowspan="3">• 13,225.4㎡
(8.8%)</td><td>사회복지시설</td><td>2,519.5㎡
(1.7%)</td><td rowspan="3">• 13,826.2㎡
(9.2%)</td><td>사회복지시설</td><td>1,012.4㎡
(0.7%)</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>7,820.1㎡
(5.2%)</td><td>근린공원</td><td>10,000.0㎡
(6.6%)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>2,813.8㎡
(1.9%)</td><td>도로</td><td>2,813.8㎡
(1.9%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 개방형녹지를
(구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 개방형녹지 조성에 관한사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
: 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역</td><td colspan="3">• 제2종일반주거지역(획지)
※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지
• 세부개발계획 시, 녹지공간의 확충 및 주민편익을 목적으로 열린공지를 (구역면적의 4%이상) 설치하고 민간부문 시행지침 내 열린공지 조성에 관한 사항을 모두 준수할 경우 완화받은 허용용적률40% 중 20% 적용 및 용도지역 변경 적용
:제2종일반주거지역→제3종일반주거지역</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">기반시설 설치</td><td colspan="3">• 도로 폭원확장:
- 목동서로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동중앙로 : 28m (구역내 3m 확폭)
- 목동서로6길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)
- 목동서로8길 : 18m (구역내 1.5m 확폭)</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 소공원 신설</td><td colspan="3">• 근린공원 신설</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 사회복지시설 신설</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공기여에
관한 사항</td><td colspan="3">-</td><td colspan="3">• 공공기여 사항
① 기반시설부지
② 사회복지시설
③ 공공주택</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 용도·밀도</td><td rowspan="2">용도</td><td>불허용도 A</td><td colspan="3">• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용
• 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정</td><td colspan="3">좌동</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지정</td><td colspan="3">[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층]</td><td colspan="3">좌동</td><td>[전층]</td></tr>
</table>

구 분			계획지침		비 고
			기 정	변 경	
		용도 a	• 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		공동주택 부대 복리시설
	건폐율		• 60% 이하	좌동	-
			• 개방형녹지를 설치하는 경우, 50% 이하	• 열린공지를 설치하는 경우, 50% 이하	
	용적률		• 기준/허용/상한용적률 : 190%이하 / 200%이하 / 250%이하	좌동	-
	용적률		• 개방형녹지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한용적률 : 190%이하 / 230%이하 / 250%이하	• 열린공지를 설치하는 경우, 기준/허용/상한/법적상한 용적률: 190%이하 / 230%이하 / 250%이하 / 300%이하	
건축물의 용도 · 밀도	높이		• 최고높이 : 25층 이하	좌동	-
			• 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이상 / 커뮤니티활성화용도 :2층 이하	좌동	-
			• 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-
			• 개방형녹지를 설치하는 경우, 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	• 열린공지를 설치하는 경우, 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
배치	건축한계선	공동주택부지	• 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 : 획지선으로부터 4m	좌동	-
대지	전면	공동	• 목동서로6길, 목동서로8길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-

구 분			계획지침			비 고
			기 정	변 경		
내공지	공지	주택부지				
		사회복지시설부지	• 목동중앙로변 건축한계선 후퇴부(4m)	좌동		-
	공공보행통로		• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	• 단지내 공공보행통로: 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)		-
	개방형 녹지		• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변: 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원 주변: 획지선으로부터 8m	열린 공지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m • 학교 및 공원 주변 : 획지선으로부터 8m	-
교통처리	차량출입 불허구간		• 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 허용	좌동		-
교통처리	단지 내 주차 및 차량동선		• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동		-
	단지내 보행동선		• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동		-
배치	커뮤니티		• 목동서로변	좌동		-

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
구간 설정	활성화용도 배치구간	• 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변		
기타 사항	경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티 활성화용도 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 고려하여 주동을 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 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
	자전거 도로	• 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, 1천세대 이상의 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 수립시 열린공지 조성 및 형태에 관한 계획은 변경 가능
6) 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로의 용도지역 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

5. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

6. 지구단위시행지침 : 변경 (도서참조)

Ⅱ. 특별계획구역1 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	특별계획구역1	양천구 목동 901번지 일대	165,496.9	-	165,496.9	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	165,496.9	-	165,496.9	100.0	-
제1종일반주거지역	2,299.5	증)8,200.5	10,500.0	6.3	-
제2종일반주거지역	163,197.4	감)158,594.6	4,602.8	2.8	-
제3종일반주거지역	-	증)150,394.1	150,394.1	90.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
양천구 목동 901번지	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	10,500.0	목동1단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 901번지	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	148,094.6	목동1단지 내 공동주택 획지(대지)계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 901-2번지	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,299.5	목동1단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28 (3)	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	28	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	도로 확폭
변경	대로	3	151	25~28 (3)	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	도로 확폭
변경	중로	2	263	18 (3)	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	도로 확폭
변경	중로	2	264	18 (1.5)	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	

※ (　　)는 목동1단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	• 구역내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)
대로 3-151	대로 3-151	• 구역내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)
중로 2-263	중로 2-263	• 구역내 도로 확폭 - B = 15m → 18m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(3m)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-264	중로 2-264	• 구역내 도로 확폭 - B = 15m → 18m (구역 내 1.5m)	· 특별계획구역1,2 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m) - 목동2단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m~3m)

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	감) 2,299.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
신설	근-Ⓓ	1단지 근린공원	근린공원	목동 901	-	증) 10,500.0	10,500.0	-	1단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	제1어린이공원	폐 지 감) 2,299.5㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	1단지 근린공원	신 설 증) 10,500.0㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 근린공원 신설

3. 공공기여에 관한 결정(신설)

가. 공공기여 내용

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 총량	· 공공기여 사항 ① 기반시설부지	좌동	-

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 가구 결정(변경) 조서

가구번호	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	변경	변경후		
A2	목동 901 일대	177,564.6	감) 4,602.8	172,961.8	특별계획구역1	1단지

■ 가구 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A2 가구면적 변경 - 감) 4,602.8㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 가구면적 변경

② 획지 결정(변경) 조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
			기정	변경	변경후		
A2	A2-①	목동 901 일대	163,197.4	감)12,803.3	150,394.1	특별계획구역1	1단지

■ 획지 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A2-① 획지면적 변경 - 감) 12,803.3㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 획지면적 변경

나. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

구분		특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
	지정용도 a	[커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] • 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및	좌동	[전층] 공동주택 부대복리시설

구분		특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
		안마시술소는 제외) • 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설		

다. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌동	-

2) 용적률 계획

구분		특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	190% 이하	좌동	-
	허용	230% 이하	좌동	-
	상한	250% 이하	좌동	-
	법적상한	300% 이하	좌동	-

3) 높이 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이 (층수)	• 최고높이 : 25층 이하	좌동	-
	• 저층배치구간(공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 / 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	-
	• 중저층배치구간(목동서로변 폭 45m / 목동중앙로변 폭 22m) - 15층 이하 - 목동중앙로에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 주동은 7층 이하 - 목동서로, 목동중앙로변 커뮤니티활성화용도 2층 이하	좌동	-

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
	• 열린공지를 설치하는 경우, 최고높이 : 49층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	좌동	-

4) 건축선 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 목동서로변 : 열린공지로부터 2m • 목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m • 목동서로2길변 : 열린공지로부터 2m • 목동서로4길변 : 획지선으로부터 6m	좌동	-

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

라. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 목동서로4길변 건축한계선 후퇴부(6m)	좌동	-
공공 보행통로	• 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함)	좌동	-
열린공지	• 목동서로변 : 획지선으로부터 15m • 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m • 목동서로2길변 : 획지선으로부터 8m	좌동	-

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

2) 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 목동서로변 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입 구간 적용	좌동	-
단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보	좌동	-
단지내 보행동선	• 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 • 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

3) 배치구간 설정에 관한 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 목동서로변 • 목동중앙로변 • 단지내 공공보행통로변	좌동	-

4) 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역1 계획지침	세부개발계획	비고
경관	• 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 "가로경관특화방안" 을 수립	• 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 교통편의성이 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	• 1~2인 가구 및 노령가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 "소형주택공급계획" 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	-
자전거도로	• 자전거전용도로 : 목동서로, 목동중앙로, 목동서로2길, 목동서로4길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	-

– 이하 여백 –

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 목동1단지아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	목동1단지아파트 재건축사업 정비구역	양천구 목동 901번지 일대	-	증) 165,496.9	165,496.9	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 X 100 • 추정비례율 : 101.30% ⇒ (6,069,905,919천원 - 2,273,229,785천원) ÷ 3,747,872,212천원 X 100% ≒ 101.30%

종전 토지 및 건축물 총 추산액	• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 03월 기준) 및 최근 1년(2024년 03월 ~2025년 03월) 실거래가 평균 등을 참작하여 시세조회 하향평균에 중점을 두어 개략적으로 추정 • 아파트外(근린생활시설 등)는 목동1단지아파트 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정 • 공동주택 소유자 = 36,933억원 • 상가 소유자 = 546억원
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추산액		추정 권리가액	추정 분담금
전용 59㎡	1,304,671천원	개별 종전자산 추산액 X 추정비례율(101.30%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74㎡	1,516,901천원		
전용 84㎡	1,622,099천원		
전용 99㎡	1,851,427천원		
전용 121㎡	2,142,699천원		
전용 154㎡	2,545,186천원		
전용 244P㎡	5,614,871천원		
아파트外	47,826,336천원		

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 3,747,872,212천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	하한시세(2025년 03월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	64.59	47.52	120	1,300,000	-	1,300,000	156,000,000
	69.98	51.48	120	1,375,000	1,350,000	1,375,000	165,000,000
	88.50	65.34	287	1,650,000	1,710,000	1,650,000	473,550,000
	88.59	65.43	1	1,650,000	-	1,650,000	1,650,000
	89.38	66.00	144	1,650,000	-	1,650,000	237,600,000
	101.36	83.23	70	1,840,000	1,980,000	1,840,000	128,800,000
	112.83	88.50	90	2,065,000	-	2,065,000	185,850,000
	114.82	90.06	90	2,065,000	-	2,065,000	185,850,000
	116.35	91.26	90	2,065,000	-	2,065,000	185,850,000
	118.02	96.90	45	2,125,000	-	2,125,000	95,625,000
	119.45	98.08	280	2,125,000	2,160,000	2,125,000	595,000,000
	120.75	99.15	180	2,125,000	-	2,125,000	382,500,000
	156.28	116.29	72	2,250,000	-	2,250,000	162,000,000
	151.30	123.19	25	2,275,000	-	2,275,000	56,875,000
	154.06	125.44	100	2,275,000	2,340,000	2,275,000	227,500,000
	190.10	154.44	168	2,700,000	2,870,000	2,700,000	453,600,000
	합계		1,882	-	-	-	3,693,250,000

(단위 : 천원)

구분	전용면적(㎡)	호수	하한시세(2025년 03월)		종전자산 (호평균)	종전자산추산액
			KB부동산	한국부동산원		
아파트外	2,046	61	-	-	895,446	54,622,212
종전자산 총계		1,943	-	-	-	3,747,872,212

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자 유형별의 종전자산은 향후 사업시행계획인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

■ 총 수입 산출 : 6,069,905,919천원

구분			공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택	조합원분양		169	82.79	52,100	1,304,671	220,489,399	-
			106	103.51	48,400	1,516,901	160,791,506	-
			615	117.33	45,700	1,622,099	997,590,885	-
			460	138.06	44,300	1,851,427	851,656,420	-
			327	168.46	42,000	2,142,699	700,662,573	-
			199	214.07	39,300	2,545,186	506,492,014	-
			6	338.45p	54,800	5,614,871	33,689,226	-
			총 1,882	-	-	-	3,471,372,023	-
	일반분양		177	82.79	63,500	1,591,063	281,618,151	-
			86	103.51	59,100	1,849,880	159,089,680	-
			541	117.33	55,700	1,978,170	1,070,189,970	-
			258	138.06	54,100	2,257,839	582,522,462	-
			119	168.46	51,300	2,613,048	310,952,712	-
			24	214.07	47,900	3,103,886	74,493,264	-
			-	338.45p	66,900	6,847,404	-	-
			총 1,205	-	-	-	2,478,866,239	-
	공공주택	매각	286	82.78	-	-	37,325,860	-

구분			공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가(천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
			65	103.51	-	-	10,599,940	-
			62	117.33	-	-	11,460,638	-
			총 413	-	-	-	59,386,438	-
	소계		총 3,500	-	-	-	6,009,624,700	-
공동주택外	조합원분양		-	5,500	-	-	47,826,336	-
	일반분양						27,183,126	
합계			-	-	-	-	6,084,634,162	-
매출부가세			-	-	-	-	14,728,243	-
총 수입			-	-	-	-	6,069,905,919	-

※ 일반분양 분양가는 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 감안하여 일반분양가 평균을 55,400천원/3.3㎡으로 추정하며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 격차율 참작하여 적용
※ 조합원 분양가는 주택형별 일반분양가의 82%를 조합원분양가로 적용
※ 근린생활시설 분양가는 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정

■ 총 지출(사업비) 산출 : 2,273,229,785천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	1,886,974,436	건축공사비(8,000천원/3.3㎡(부가세 별도)), 부가세 등
보상비	-	국공유지 매입비, 손실보상 등
관리비	11,701,360	조합운영비, 소송비 등
설계감리비	48,887,814	설계, 감리비, 부가세 등
수수료등 기타사업비	138,422,320	정비사업전문관리, 감정평가수수료, 분양대행수수료, 민원처리비 등
각종부(분)담금	58,820,315	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스부담금 등
제세공과금	10,692,007	재산세. 법인세 등
예비비	76,186,522	사업비의 3.30%
항목별 사업비계	2,231,684,774	-
대여금이자	41,545,011	연4.00%, 48개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	2,273,229,785	-

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

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
47.52	1,300,000	101.30%	1,316,900	59	1,304,671	-12,229	환급
				74	1,516,901	200,001	추가분담
				84	1,622,099	305,199	추가분담
				99	1,851,427	534,527	추가분담
				121	2,142,699	825,799	추가분담
				154	2,545,186	1,228,286	추가분담
				244p	5,614,871	4,297,971	추가분담
51.48	1,375,000	101.30%	1,392,875	59	1,304,671	-88,204	환급
				74	1,516,901	124,026	추가분담
				84	1,622,099	229,224	추가분담
				99	1,851,427	458,552	추가분담
				121	2,142,699	749,824	추가분담
				154	2,545,186	1,152,311	추가분담
				244p	5,614,871	4,221,996	추가분담
65.34	1,650,000	101.30%	1,671,450	59	1,304,671	-366,779	환급
				74	1,516,901	-154,549	환급
				84	1,622,099	-49,351	환급
				99	1,851,427	179,977	추가분담
				121	2,142,699	471,249	추가분담
				154	2,545,186	873,736	추가분담
				244p	5,614,871	3,943,421	추가분담
65.43	1,650,000	101.30%	1,671,450	59	1,304,671	-366,779	환급
				74	1,516,901	-154,549	환급
				84	1,622,099	-49,351	환급
				99	1,851,427	179,977	추가분담
				121	2,142,699	471,249	추가분담
				154	2,545,186	873,736	추가분담
				244p	5,614,871	3,943,421	추가분담

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
66.00	1,650,000	101.30%	1,671,450	59	1,304,671	-366,779	환급
				74	1,516,901	-154,549	환급
				84	1,622,099	-49,351	환급
				99	1,851,427	179,977	추가분담
				121	2,142,699	471,249	추가분담
				154	2,545,186	873,736	추가분담
				244p	5,614,871	3,943,421	추가분담
83.23	1,840,000	101.30%	1,863,920	59	1,304,671	-559,249	환급
				74	1,516,901	-347,019	환급
				84	1,622,099	-241,821	환급
				99	1,851,427	-12,493	환급
				121	2,142,699	278,779	추가분담
				154	2,545,186	681,266	추가분담
				244p	5,614,871	3,750,951	추가분담
88.50	2,065,000	101.30%	2,091,845	59	1,304,671	-787,174	환급
				74	1,516,901	-574,944	환급
				84	1,622,099	-469,746	환급
				99	1,851,427	-240,418	환급
				121	2,142,699	50,854	추가분담
				154	2,545,186	453,341	추가분담
				244p	5,614,871	3,523,026	추가분담
90.06	2,065,000	101.30%	2,091,845	59	1,304,671	-787,174	환급
				74	1,516,901	-574,944	환급
				84	1,622,099	-469,746	환급
				99	1,851,427	-240,418	환급
				121	2,142,699	50,854	추가분담
				154	2,545,186	453,341	추가분담
				244p	5,614,871	3,523,026	추가분담

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
91.26	2,065,000	101.30%	2,091,845	59	1,304,671	-787,174	환급
				74	1,516,901	-574,944	환급
				84	1,622,099	-469,746	환급
				99	1,851,427	-240,418	환급
				121	2,142,699	50,854	추가분담
				154	2,545,186	453,341	추가분담
				244p	5,614,871	3,523,026	추가분담
96.90	2,125,000	101.30%	2,152,625	59	1,304,671	-847,954	환급
				74	1,516,901	-635,724	환급
				84	1,622,099	-530,526	환급
				99	1,851,427	-301,198	환급
				121	2,142,699	-9,926	환급
				154	2,545,186	392,561	추가분담
				244p	5,614,871	3,462,246	추가분담
98.08	2,125,000	101.30%	2,152,625	59	1,304,671	-847,954	환급
				74	1,516,901	-635,724	환급
				84	1,622,099	-530,526	환급
				99	1,851,427	-301,198	환급
				121	2,142,699	-9,926	환급
				154	2,545,186	392,561	추가분담
				244p	5,614,871	3,462,246	추가분담
99.15	2,125,000	101.30%	2,152,625	59	1,304,671	-847,954	환급
				74	1,516,901	-635,724	환급
				84	1,622,099	-530,526	환급
				99	1,851,427	-301,198	환급
				121	2,142,699	-9,926	환급
				154	2,545,186	392,561	추가분담
				244p	5,614,871	3,462,246	추가분담

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
116.29	2,250,000	101.30%	2,279,250	59	1,304,671	-974,579	환급
				74	1,516,901	-762,349	환급
				84	1,622,099	-657,151	환급
				99	1,851,427	-427,823	환급
				121	2,142,699	-136,551	환급
				154	2,545,186	265,936	추가분담
				244p	5,614,871	3,335,621	추가분담
123.19	2,275,000	101.30%	2,304,575	59	1,304,671	-999,904	환급
				74	1,516,901	-787,674	환급
				84	1,622,099	-682,476	환급
				99	1,851,427	-453,148	환급
				121	2,142,699	-161,876	환급
				154	2,545,186	240,611	추가분담
				244p	5,614,871	3,310,296	추가분담
125.44	2,275,000	101.30%	2,304,575	59	1,304,671	-999,904	환급
				74	1,516,901	-787,674	환급
				84	1,622,099	-682,476	환급
				99	1,851,427	-453,148	환급
				121	2,142,699	-161,876	환급
				154	2,545,186	240,611	추가분담
				244p	5,614,871	3,310,296	추가분담
154.44	2,700,000	101.30%	2,735,100	59	1,304,671	-1,430,429	환급
				74	1,516,901	-1,218,199	환급
				84	1,622,099	-1,113,001	환급
				99	1,851,427	-883,673	환급
				121	2,142,699	-592,401	환급
				154	2,545,186	-189,914	환급
				244p	5,614,871	2,879,771	추가분담
아파트外	54,622,212	101.30%	55,332,301	-	47,826,336	-7,505,965	환급

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		165,496.9	100.0	
정비기반시설 등	소 계	15,102.8	9.1	
	공 원	10,500.0	6.3	
	도 로	4,602.8	2.8	
획 지		150,394.1	90.9	공동주택

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	165,496.9	-	165,496.9	100.0	
제1종일반주거지역	2,299.5	증)8,200.5	10,500.0	6.3	
제2종일반주거지역	163,197.4	감)158,594.6	4,602.8	2.8	
제3종일반주거지역	-	증)150,394.1	150,394.1	90.9	

■ 용도지역 변경 사유서

위치	면 적 (㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
양천구 목동 901번지	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	10,500.0	목동1단지 내 공원계획에 따라 용도지역 변경
양천구 목동 901번지	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	148,094.6	목동1단지 내 공동주택 획지(대지) 계획 변경에 따른 용도지역 변경
양천구 목동 901-2번지	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,299.5	목동1단지 내 어린이공원 폐지 후 공동주택 획지 계획으로 인한 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	146	28	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		서고시422호 (94.12.27)	중앙로 (강서로)
변경	대로	3	146	25~28(3)	보조간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로		〃	중앙로 (강서로)
기정	대로	3	151	25	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	도로 확폭
변경	대로	3	151	25~28(3)	보조간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로		〃	
기정	중로	2	263	15	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	도로 확폭
변경	중로	2	263	18 (3)	집산도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	
기정	중로	2	264	15	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	도로 확폭
변경	중로	2	264	18 (1.5)	집산도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로		〃	

※ (　　)는 목동1단지 아파트 재건축 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-146	대로 3-146	• 구역내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)
대로 3-151	대로 3-151	• 구역내 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1,2,3 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-263	중로 2-263	• 구역내 도로 확폭 - B = 15m → 18m (구역 내 3m)	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(3m)
중로 2-264	중로 2-264	• 구역내 도로 확폭 - B = 15m → 18m (구역 내 1.5m)	· 특별계획구역1,2 세부계발계획 수립에 따라 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭(3m) - 목동1단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m) - 목동2단지 재건축사업 정비구역내 도로확폭(1.5m~3m)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	감) 2,299.5	-	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
신설	근-Ⓓ	1단지 근린공원	근린공원	목동 901	-	증) 10,500.0	10,500.0	-	1단지

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	제1어린이공원	폐 지 감) 2,299.5㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
근-Ⓓ	1단지 근린공원	신 설 증) 10,500.0㎡	· 특별계획구역1 세부계발계획 수립에 따른 근린공원 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-		42,945.0	
관리사무소		[50세대 이상] 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ (100㎡이내)	100.0	400.0	지하
경비실		-	-	170.0	지상
주민공동시설	소계	[500㎡+(세대수×2㎡)]×1.25	9,375.0	42,375.0	-
	경로당	[2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2㎡	1,025.0	1,100.0	지상
	어린이집	[2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2㎡	1,025.0	1,100.0	개방
	작은도서관	[2,000세대 이상] 298㎡+(세대수-2,000세대)×0.1㎡	448.0	450.0	개방
	주민운동시설	-	-	3,000.0	옥외면적 제외
	어린이놀이터	[1,500세대 이상] 500㎡+세대수×0.7㎡	2,950.0	4,000.0	옥외면적 제외
	커뮤니티시설	-	-	32,725.0	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목동1단지 재건축사업 정비구역	165,496.9	양천구 목동 901번지 일대	38	-	-	38	-	-

사. 건축물에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>목동1단지
아파트 재건축
정비구역</td><td>165,496.9</td><td>획지</td><td>150,394.1</td><td>목동
901
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50%
이하</td><td>190%
이하</td><td>230%
이하</td><td>250%
이하</td><td>300%
이하
(건축계획299
.97)</td><td>180m이하
(49층이하)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="12">· 주택공급계획 : 3,500세대
· 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.2%
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수
(세대)</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>3,500</td><td>3,087</td><td>413</td><td>413</td><td>-</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>632</td><td>346</td><td>286</td><td>286</td><td>-</td><td>18.1</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,475</td><td>1,348</td><td>127</td><td>127</td><td>-</td><td>42.1</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>1,393</td><td>1,393</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>39.8</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">· 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 190% → 허용용적률 230%
- 허용용적률 인센티브 : 20%(목동중심지구 지구단위계획 지침에 따른 열린공지 확보)
+ 20%(공공보행통로, 열린단지, 층간소음)
· 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화
- 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α토지)]
= 230% × [1+(1.3×0.8696×0.0851)] = 252.1% → 상한용적률 250.0%
· 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률(건축계획 용적률) 299.97% 이하 (완화용적률 : 49.97%)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">· 건축한계선 지정
- 목동서로변 : 열린공지로부터 2m
- 목동중앙로변 : 열린공지로부터 2m
- 목동서로2길변 : 열린공지로부터 2m
- 목동서로4길변 : 획지선으로부터 6m
· 열린공지
- 목동서로변 : 획지선으로부터 15m
- 목동중앙로변 : 획지선으로부터 8m
- 목동서로2길변 : 획지선으로부터 8m
· 단지내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m</td></tr>
</table>

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

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지면적
(공동주택)</td><td colspan="4">정비기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내
용도폐지되는
정비기반시설
국 · 공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td rowspan="2">현금 ·
건축물
(환산부지)</td></tr>
<tr><td>기반시설</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td>165,496.9㎡</td><td>150,394.1㎡</td><td>15,102.8㎡</td><td>15,102.8㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>2,299.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 12,803.3㎡
= 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
= 15,102.8㎡ - 0㎡ - 2,299.5㎡ = 12,803.3㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설 등
부지(토지)
면적</td><td colspan="7">• 공공시설 등 부지(토지) 면적 : 15,102.8㎡
= 근린공원 10,500.0㎡ + 도로 4,602.8㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="7">• 190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(열린공지 설치시 최대 40%)
= 190% + 40% = 230%</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="7">• 상한용적률 = 허용용적률×(1+(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물))
= 230% × (1 + (1.3 × 가중치 0.8696 × α토지 0.0851)) = 252.1%
⇒ 정비계획용적률 : 250.0% 이하

※ 가중치 = 공공시설 제공 부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 200% ÷ 230% = 0.8696
※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 12,803.3㎡ ÷ 150,394.1㎡ = 0.0851</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한용적률 : 300% 이하(건축계획 299.97%)</td><td colspan="3">• 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

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

■ 허용용적률 인센티브 적용

▮ 「서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획」 특별계획구역1 계획지침 : 열린공지를 설치하는 경우

항목	세부항목	인센티브량	비고
열린공지	구역 면적의 4% 이상	20%	-
열린공지 설치면적 : 9,103.5㎡(5.5%) ≥ 165,496.9㎡×4%=6,619.876㎡ 이상			

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

▮허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브량	적용	
공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※a=1이하) = 190% × (16,219.8㎡ ÷ 150,394.1㎡) × 1 = 20.49% ≥10% ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	10%p
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면고시) - 개방공간 조성 : 개방이 필요한 구간은 단차·장애물 없이 보행을 단지 내부로 접근 가능하도록 조성 : 개방공간 주변 개방형 커뮤니티 등 설치 권장 - 시각적으로 열린단지 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m이하 ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%p
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%	5%p	5%p
합 계	최대 20%p 이내	20% 적용	

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

아. 교통 및 동선처리계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td>주변가로
및 교차로</td><td>-

Ⓐ
Ⓑ
Ⓒ
Ⓓ
-

-</td><td>○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
○ 사업지 주변 도로운영계획
- 목동중앙로 : B=25.0m → 28.0m
- 목동서로 : B=25.0m → 25.0m~28.0m
- 목동서로4길 : B=15.0m → 18.0m
- 목동서로2길 : B=15.0m → 18.0m
○ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 개선안 반영
- 지구단위계획 도로운영계획안 반영
- 차량진출입 불허구간 반영
○ 『목동우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가, 2023.05』 개선안 반영
- 목동중앙로 도로운영계획안 반영</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓔ
-</td><td>○ 차량진출입구 설치 (4개소)
○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>자전거
및 보행</td><td>-
-
-
-
-</td><td>○ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보 (B=6.0m)
○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
○ 사업지내 공공보행통로 설치 (B=15.0m~25.0m)
○ 사업지 주변 자전거전용도로 설치 (B=1.5m~3.5m)
○ 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치</td></tr>
<tr><td>주 차
시 설</td><td>-

-</td><td>○ 주차계획수립
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th></tr>
<tr><td>공동주택</td><td>4,636</td><td>4,637</td><td>6,721</td><td>145.0%</td></tr>
<tr><td>근린생활시설</td><td>30</td><td>37</td><td>45</td><td>150.0%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>4,666</td><td>4,674</td><td>6,766</td><td>145.0%</td></tr>
</table>
○ 통학차량 회차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>-
-</td><td>○ 차량진출입구 차량경고등 설치 (4개소)
○ 반사경 설치 (3개소)</td></tr>
</table>

※ 자세한 위치 및 내용은 교통성검토서의 ‘교통처리계획도’ 참고

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
환경보전	자연환경	• 공원, 조경녹지, 옥상녹화 등을 통한 공동주택 부지 내 새로운 녹지공간 형성 및 동물 서식공간 확보
	생활환경	• 생태면적률 30%이상 계획, 조경녹지 및 옥상정원 등을 통한 열섬현상 최소화, 에너지 절약계획 수립
	사업시행시 환경영향	• 공사시 : 소음진동 및 비산먼지 발생, 토사유출 발생 등을 최소화 할수 있는 저감 계획 수립 • 운영시 : 오수 및 용수량 증가, 에너지 사용량 증가, 폐기물량 증가에 따른 적정 처리계획 수립
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획
대상지 인접	서울월촌초등학교 / 서울목원초등학교 / 해림몬테소리유치원 / 월촌중학교 / 한가람고등학교	• 대상지는 서울월촌초등학교 경계 200m 이내에 해당하는 상대보호구역 및 월촌중학교, 서울목원초등학교, 해림몬테소리유치원 상대보호구역에 일부 포함되므로, 학교주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등의 검토가 필요 • 따라서, 대상지의 주택재건축 정비사업 시행시 교육환경보호에 관한 법률에 의거 교육환경영향평가 대상으로 사업시행인가 시 심의를 진행할 예정임

카. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
			기정	증감	변경		
A2	A2-①	양천구 목동 901 일대	163,197.4	감)12,803.3	150,394.1	공동주택용지	-

파. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목동1단지 아파트 재건축사업 정비구역	양천구 목동 901 일대	-	증) 165,496.9	165,496.9	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
도시정비법 제74조에 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	현황세대수 : 1,882 계획세대수 : 3,500 증) 1,618세대	-

하. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1) 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	2) 생태네트워크	녹지 · 수생태 연결성확보	○	•대상지 내부는 노후된 건축물(공동주택)이 있는 지역으로 단지내 조경수목 식재, 중앙부 어린이공원 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활 환경	1) 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제1종 및 제2종일반주거지역 임	•획지 및 정비기반시설 계획	-
	2) 지형 · 지질	지형 · 지질 변동최소화	○	•사업대상지는 낙후된 건축물 (공동주택)이 입지하고 있는 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	3) 물순환, 수리 · 수문	건축유형 및 용도지역별	○	•생태면적률 30% 이상으로 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
		기준 적용				
	4) 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	5) 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	6) 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	7) 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
	8) 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	9) 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	10) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	11) 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	12) 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•사업대상지 북측으로 용왕산근린공원이 있음	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	13) 일조	일조침해 최소화	○	•대상지는 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내에 위치하고 있으며, 주변으로 대규모 아파트단지가 위치하고 있음	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	14) 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•본 계획구역은 낙후된 건축물(공동주택) 및 가로환경으로 인해 정비가 필요함	•대상지내로의 원활한 차량 소통 및 보행자 안전을 위한 계획	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
					•기존 가로망을 최대한 활용하여 접근성 및 차량 소통이 용이하도록 방안 모색	
		자전거보관소 15대/100unit	O	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

거. 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

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구 분		내 용			
정비계획용적률		· 250%			
법적상한용적률(건축계획)		· 300% (299.97% 이하)			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	· 299.97% - 250% = 49.97%			
	증가된 용적률의 50%	· 49.97% × 50.0% = 24.985%			
	의무 연면적	· 150,394.1㎡ × 24.985% = 37,575.97㎡ 이상			
국민주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.9㎡	82.78㎡	286세대	23,675.08㎡

구 분	내 용			
	74.9㎡	103.51㎡	65세대	6,728.15㎡
	84.9㎡	117.33㎡	62세대	7,274.46㎡
	합 계		413세대	37,677.69㎡
	∴ 37,677.69㎡ 〉 37,575.97㎡(의무연면적)			

※건축위원회 심의 시 최종 결정

Ⅳ. 신속통합기획 가이드라인

구 분		신속통합기획 가이드라인
기반시설 등	열린공지	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발 사업 부문)의 개방형 녹지와 별개의 개념으로 열린공지 조성 • 자치구와 협의하여 구체적이고 명확한 관리방안 제시
	공공보행통로	• 공공보행통로 계획에서 '녹지생태도심 개념을 반영하여 조성' 삭제
교통처리계획		• 주차출입구는 도로 선형에 직각으로 계획하고, 인접 단지와 일치시켜 배치
		• 목동중앙로 및 목동서로변 도로폭원 조정 및 안전지대 차로 전환 등으로 6차선 운영계획 검토
배치계획		• 주거전용면적 60㎡ 이상인 세대는 주동별 연속 5세대 이내 계획
스카이라인 및 경관계획		• 중저층배치구간은 지구단위계획 정합성을 고려하여 15층 이내로 계획 • 가로변 층수 낮추고 중앙부는 층수를 높여, 적정한 층수 차이를 통한 개방감 및 스카이라인 확보 • 목동중앙로변으로 진입 시 통경 및 스카이라인 확보 • 남북을 잇는 공공보행통로 통경이 열리도록 계획하고 목동서로변 전면 판상형 근린생활시설 분동하여 통경구간 확보
기타사항	근린생활시설, 주민공동 이용시설 등	• 목동중앙로변과 목동서로2, 4길에 학교 및 상권 등 검토하여 적정한 근린생활시설 등 배치 검토 • 타 단지와 접한 공공보행통로에 지역 개방형 주민 공동시설, 근린생활시설 등 배치 검토 • 공공보행통로 교차점에는 오픈 스페이스를 확보하고 공공보행통로에 설치한 문주는 경관을 저해하므로 삭제

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

Ⅴ. 2025년 제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 ('25.10.01.) 심의결과 : 수정가결

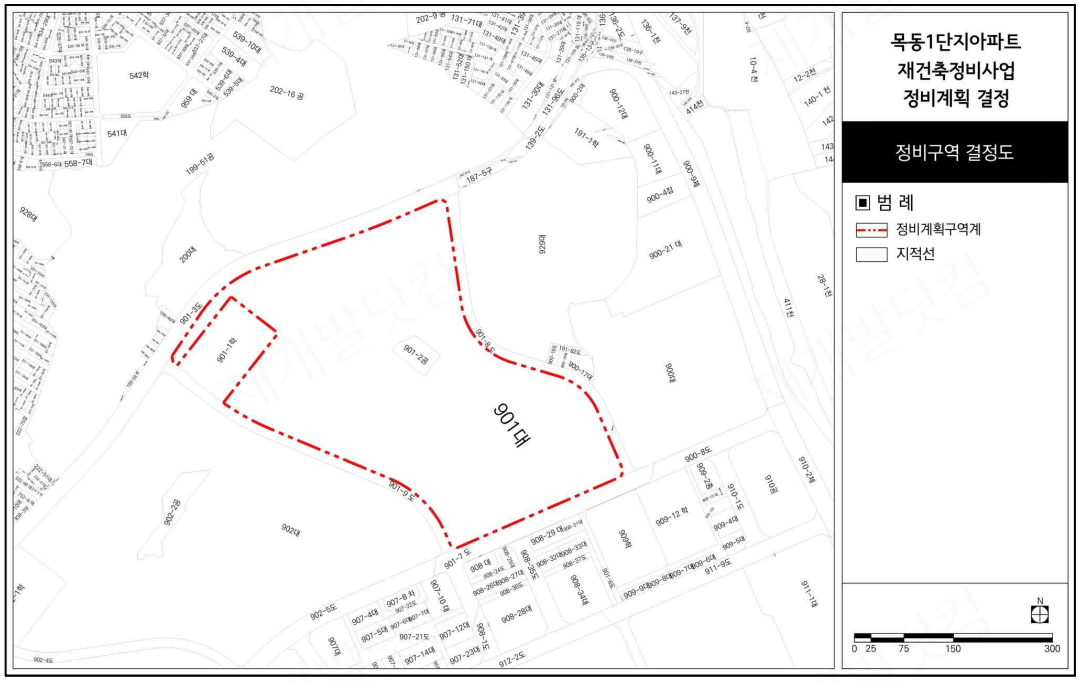
구분	심의의견	조치(안)	비 고
수정 사항	• 용적률계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 용적률계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등) 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
조건 사항	• 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시하고 단지 내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하여 인지될 수 있도록 설치	• 공공보행통로는 향후 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권을 설정하고, • 단지 내 주민 사적공간과 공공공간을 구분하기 위해 열린단지 및 시각적 열린단지로 구분하여 공간배치(바닥패턴 등) 계획하겠음	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 마련	• 추후 자치구에서 수립중인 '100년 미래도시 목동 디자인 혁신 기본구상(안)에 따라 구체적이고 명확한 관리 방안을 제시하겠음	추후 반영
	• 결정 조서상 '개방형녹지'는 도시정비형 재개발사업의 용어와 혼동될 수 있으므로, 다른 명칭 사용을 검토	• '개방형녹지'는 도시정비형 재개발사업의 용어와 구분될 수 있도록 '열린공지'로 변경하였음	반영

Ⅵ. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3443)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

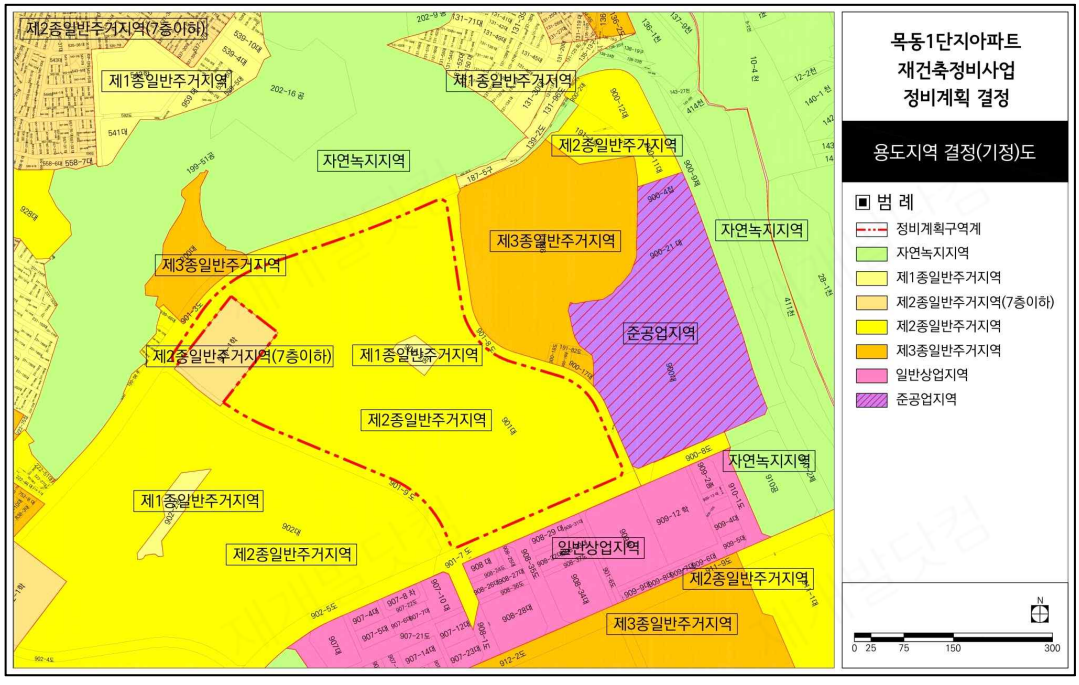
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 목동1단지 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

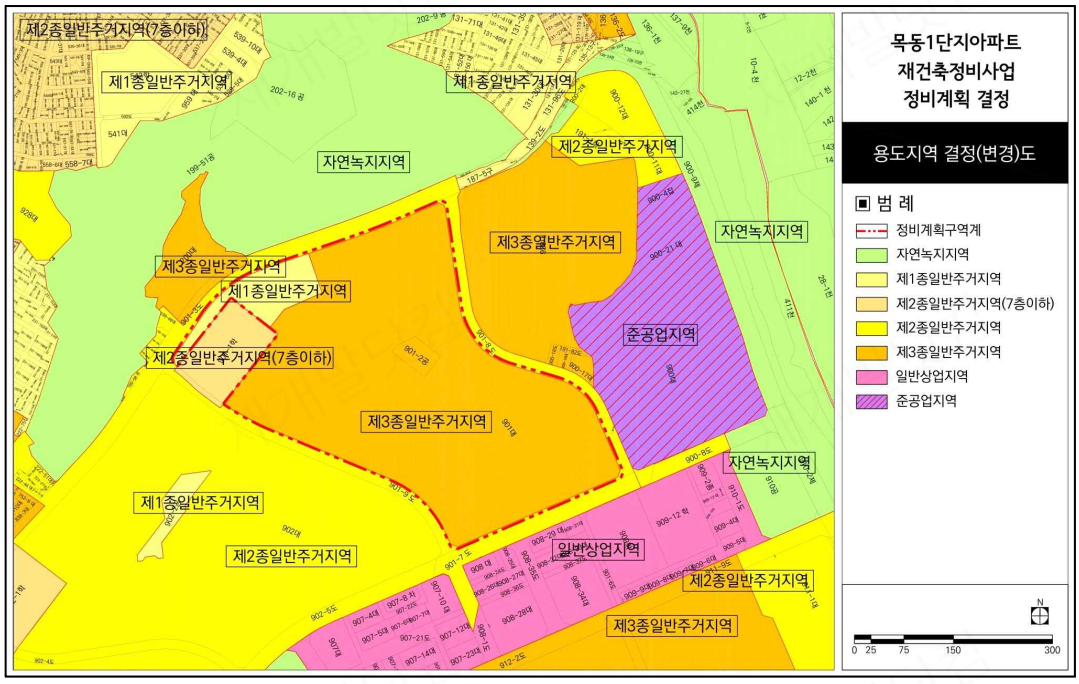
1) 정비구역 결정도(신설)



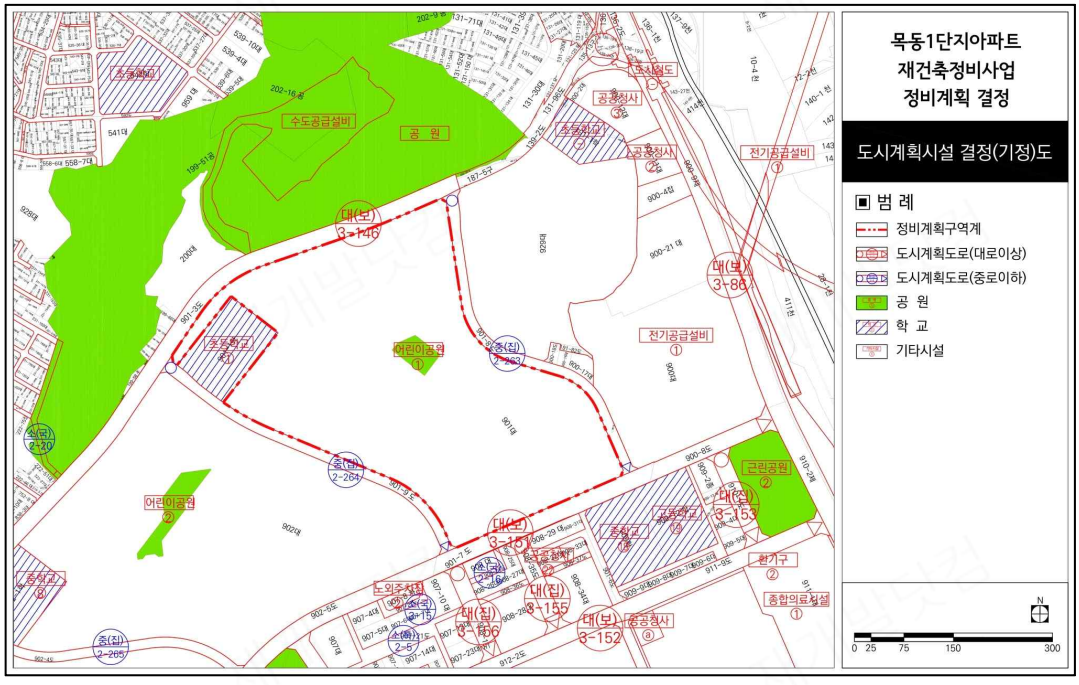
2) 용도지역 결정(기정)도



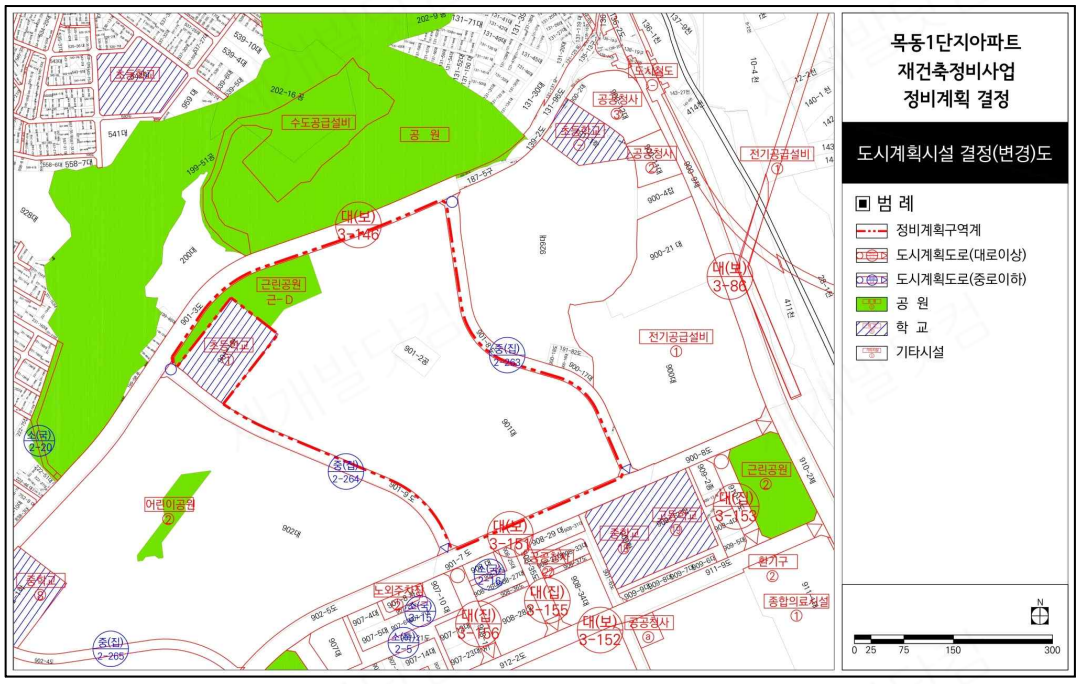
3) 용도지역 결정(변경)도



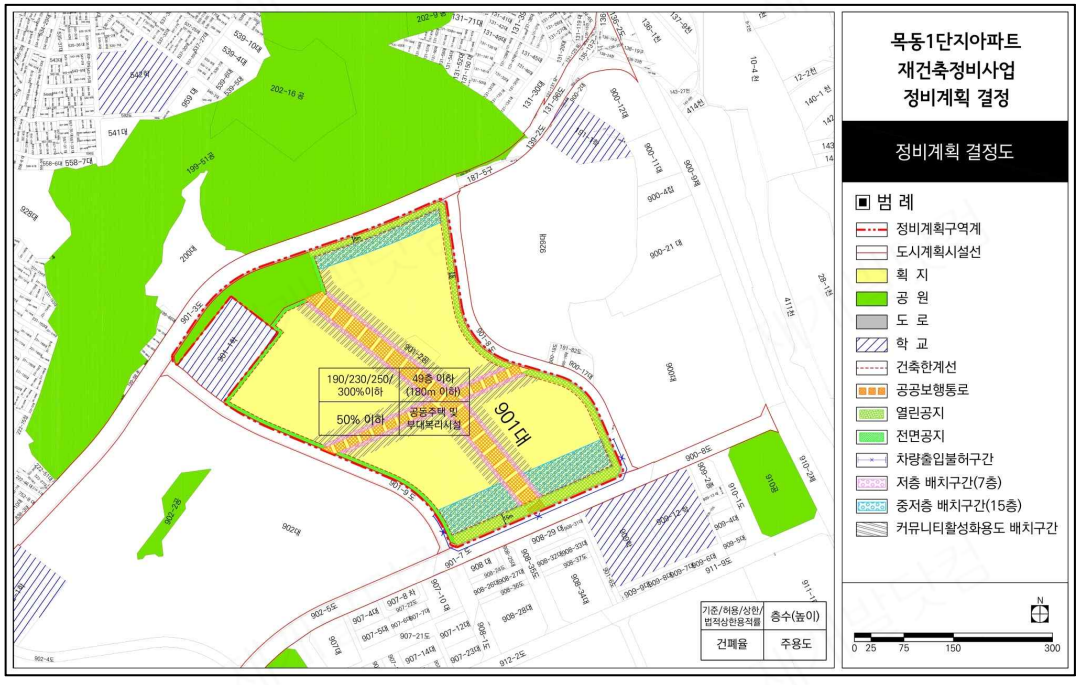
4) 도시계획시설 결정(기정)도



5) 도시계획시설 결정(변경)도

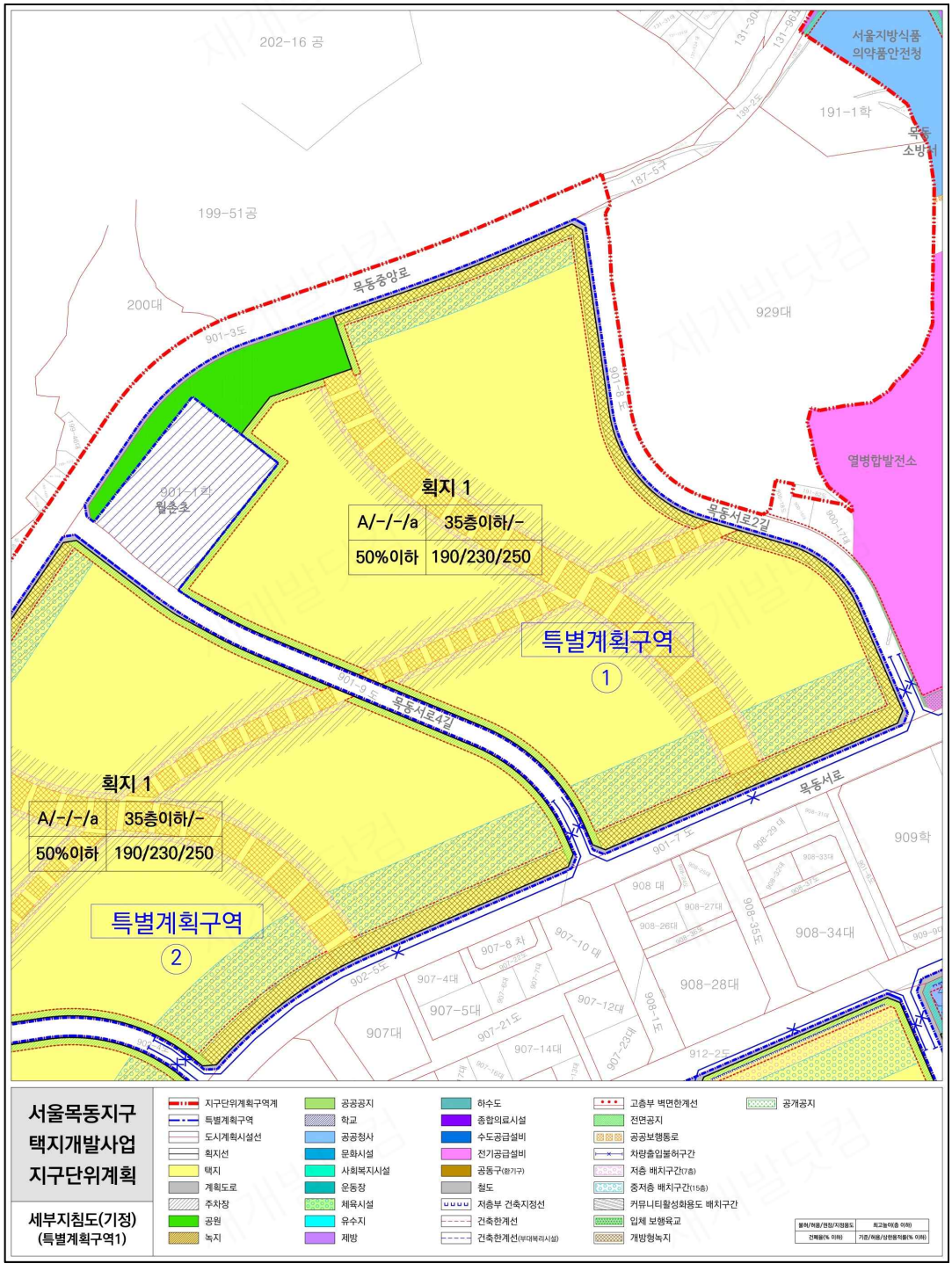


6) 정비계획 결정도(신설)

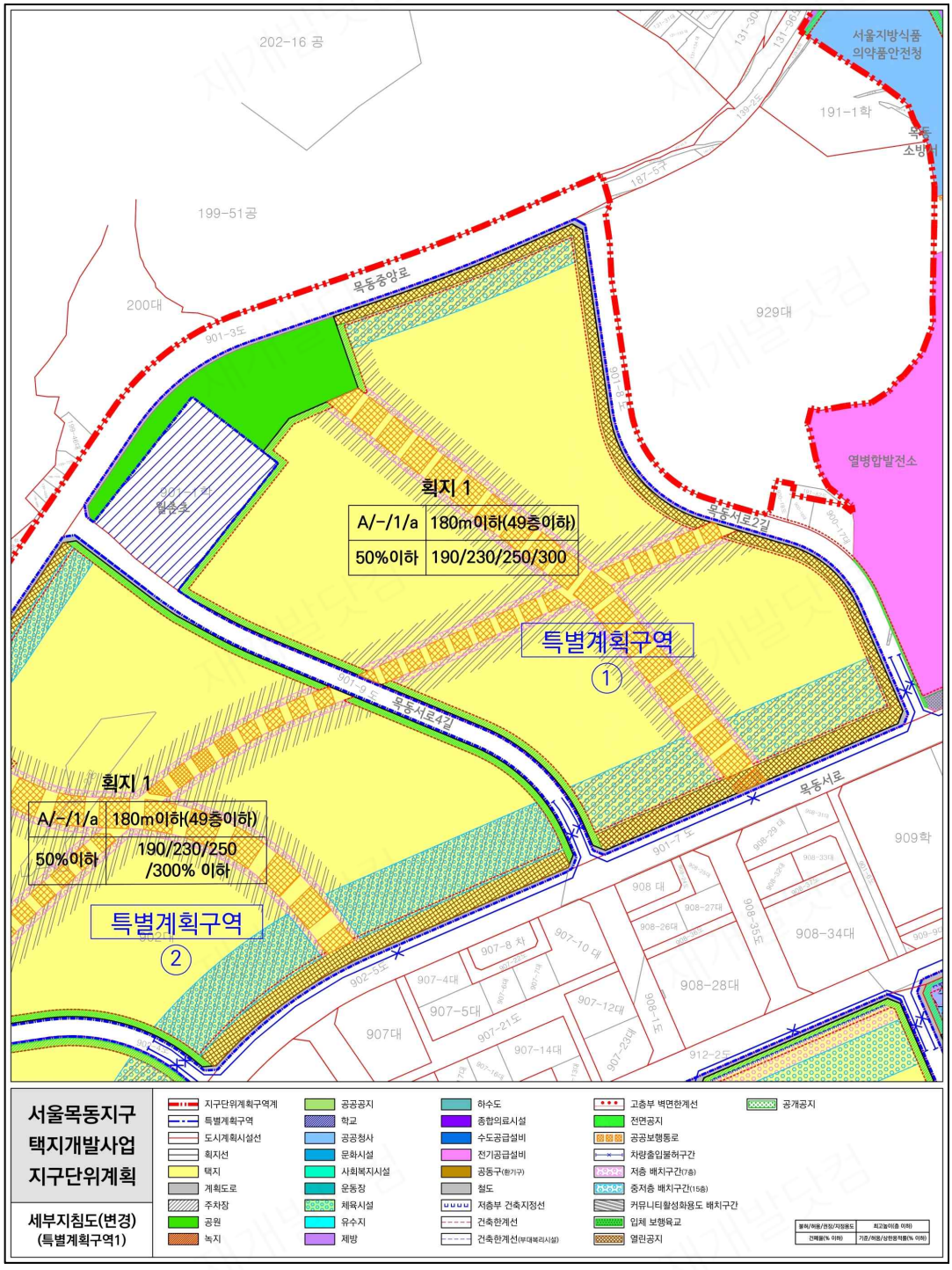
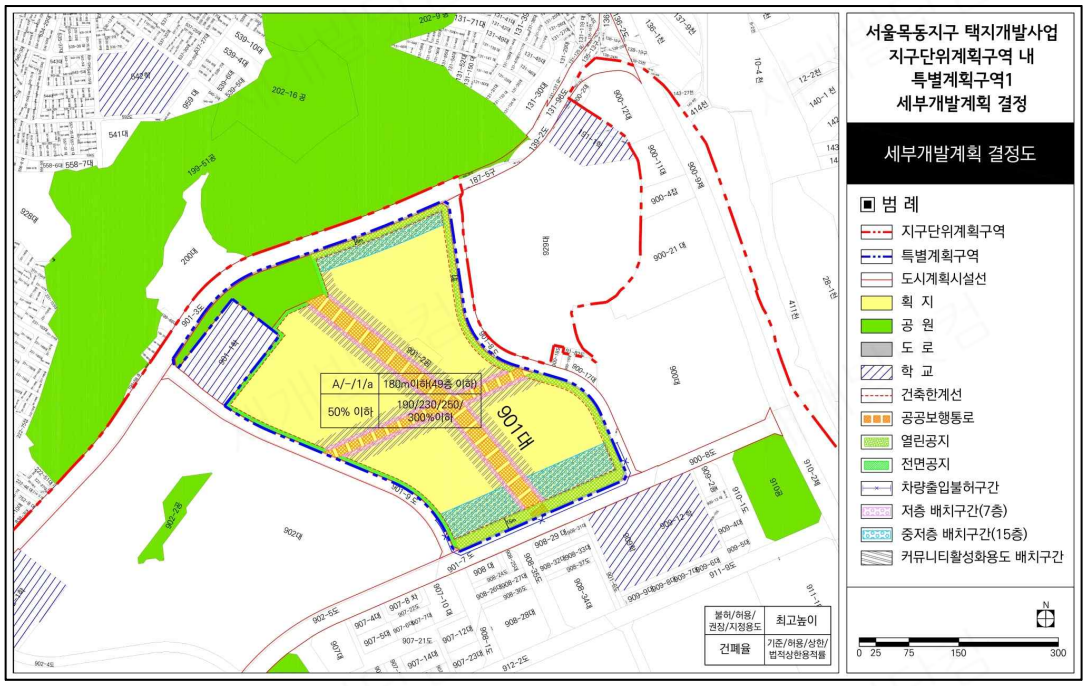


<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1) 특별계획구역1 세부지침도(기정)



2) 특별계획구역1 세부지침도(변경)



3) 특별계획구역1 세부개발계획 결정도(신설)