

목2동 231-27번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 양천구 목2동 231-27번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 07월 30일

양천구청장

가. 공람기간 : 2026. 07. 30. ~ 2026. 08. 13.(14일간)

나. 공람장소 : 양천구청 재건축사업과(☎ 02-2620-3453)

※ 관리계획 관련 문의 : 서울특별시청 주택실 모아주택과(☎ 02-2133-8240) 및 양천구청 재건축사업과(☎ 02-2620-3453)

※ 의견서 제출 : 양천구청 재건축사업과(☎ 02-2620-3453)

다. 공람사유 : 목2동 231-27번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민공람

라. 공람내용 : 목2동 231-27번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리계획 변경 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

목2동 231-27번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 목2동 231-27번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	양천구 목2동 231-27번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		72,347.16㎡	전체: 214동 노후·불량: 159동(74.3%)	

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
시행구역	공동주택용지	-	계	51,057.69	70.6	-
		A-1	사업가능구역1	16,780.60	23.2	가로주택정비형 모아주택
		A-2	사업가능구역2	14,303.64	19.8	가로주택정비형 모아주택
		A-3	사업가능구역3	19,973.45	27.6	가로주택정비형 모아주택
	정비기반시설	-	계	21,289.47	29.4	-
		-	도로	16,595.94	22.9	-
		B-1	공공공지	833.16	1.2	1구역
		C-1	근린공원1	352.59	0.5	2구역
		C-2	근린공원2	1,525.30	2.1	3구역
		C-3	근린공원3	577.75	0.8	3구역
		C-4	어린이공원	1,404.73	1.9	3구역
		-	공원(중복결정)	(1,390.98)	-	중복결정(면적제외)
	합 계			72,347.16	100.0	-

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	1	8.5	국지도로	229	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로18길
폐지	소로	2	2	10~12	국지도로	94	목동 231-46	목동 231-56	일반도로	-	25.09.25	목동중앙 본로18길
기정	소로	2	20	8	국지도로	223	대로 3-146, 목동 199-51	목동 231-216	일반도로	-	74.12.18	목동중앙 로9길
변경	중로	3	A	12~14	국지도로	607	대로 3-146, 목동 199-51	목동 231-56	일반도로	-	-	목동중앙 로9길/목 동중앙본 로18길, 용왕산 근린공원 중복결정
폐지	소로	3	6	6~7	국지도로	102	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로2길
기정	소로	3	11	6	국지도로	100	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로2길
변경	중로	3	B	12	국지도로	338	목동 222-70	목동 231-99	일반도로	-	-	목동중앙 본로2길
기정	소로	3	12	6~7.5	국지도로	240	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로2길
변경	소로	3	12	6~7.5	국지도로	37	-	-	일반도로	-	-	연장 변경
신설	중로	3	C	12	국지도로	80	목동 231-98	목동 231-74	일반도로	-	-	목동중앙 본로2길
신설	소로	2	A	9	국지도로	310	목동 231-69	목동 42-89	일반도로	-	-	목동중앙 본로24길
폐지	소로	3	7	6~7.5	국지도로	238	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로2길
폐지	소로	3	8	6~7.5	국지도로	232	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로2길
폐지	소로	3	9	4~7.5	국지도로	196	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로20길
폐지	소로	3	10	6~6.5	국지도로	132	-	-	일반도로	-	21.01.07	목동중앙 본로22길
폐지	소로	3	13	6~7.5	국지도로	222	-	-	일반도로	-	21.01.07	-
폐지	소로	3	14	6~7	국지도로	116	-	-	일반도로	-	21.01.07	-
폐지	기타도로 시설	-	-	6~9	-	-	-	-	-	-	-	목동중앙 본로22길/ 20길/18길

2) 공원 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	용왕산 근린공원	근린공원	목동 산7-1 일대	213,552.00	증)508.91	214,060.91	71.08.06	중로3-A (중복결정)
신설	②	어린이공원	어린이공원	목동 231-99 외	-	증)1,404.73	1,404.73	-	A-3구역 내 설치

3) 공공공지 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(m²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	-	목동 42-89 외	-	증) 833.16	833.16	-	-

4) 공동이용시설 설치계획(안)

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치
- 「2030 서울플랜」 목동1지역생활권계획 및 접근성 분석 결과 공원, 주차장, 노인여가복지시설, 도서관 등이 필요시설로 분석되었으며, 이에 아래 시설을 권장시설로 계획함

가) 공동이용시설 권장시설

구 분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 작은도서관, 어린이집, 다함께돌봄센터, 단지 내 커뮤니티시설, 주민운동시설, 어린이놀이터, 공동작업장, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

나) 구역별 권장시설

구 분	시설유형	비고
A-1	사회복지시설 (어르신 쉼터, 다함께 돌봄센터)	구역 내
A-2	사회복지시설 (공동육아나눔터, 다함께돌봄센터)	구역 내
A-3	체육시설 (피트니스, 샤워실 등)	구역 내

다. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	목동중앙본로24길 및 목동중앙로9길 전 구간 / 목동중앙본로2길 및 목동중앙본로18길 일부 구간	보행권의 안전을 위한 차량진출입 불허구간 설정 (※ 차량진출입구간을 제외한 전 구간 불허)	-
차량진출입구간	적용지역 내 차량 진출입구 설치	중로3-A, 중로3-B	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비고
합 계			51,057.69	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목동 42-89 일대	16,780.60	조합	동의서 검인 전	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-74 일대	14,303.64	미정	동의서 검인 전	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-99 일대	19,973.45	미정	동의서 검인 전	-

마. 사업가능구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	특례 사항	비고
합 계			51,057.69	통합적용 : 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 완화적용 : 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목동 42-89 일대	16,780.60		-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-74 일대	14,303.64		-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-99 일대	19,973.45		-

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분			내 용	비 고
시행구역 내	A-1	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준 250.00% 이하 상한 288.26% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	A-2-1	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준 250.00% 이하 상한 288.18% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	A-3-1	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준 250.00% 이하 상한 288.44% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	A-2-2, A-3-2	건폐율	60% 이하	공동주택용지 (제2종일반)
		용적률	기준 200% 이하 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
정비기반시설 등	B-1	건폐율	60% 이하	공공공지
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	C-1~C-4	건폐율	60% 이하	근린공원1~3, 어린이공원
		용적률	기준 150% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ A-2구역 가중평균 용적률은 273.51%, A-3구역 가중평균 용적률은 272.10%이며, A-1, A-2-1, A-3-1의 상한용적률은 공공임대주택 건설비를 확보로 인해 차이 발생

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업가능구역 1~3	- 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선 3m	※도면참고
전면공지	사업가능구역 1~3	- 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	※도면참고
가로활성화시설 배치구간	사업가능구역 1~3	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설배치 유도	※도면참고

2) 용도에 관한 계획(안)

도면표시번호	구분		계획내용	비고
A-1 ~ A-3	유형		공동주택 용지	-
	용도	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13·14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	-
		불허	허용용도 이외의 용도	-

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	사업구역	위 치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
합 계			1,788	284	—	(15.9%)
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	목동 42-89 일대	608	93	—	(15.3%)
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-74 일대	495	84	—	(17.0%)
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	목동 231-99 일대	685	107	—	(15.6%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업형에 한함)

자. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	기정(㎡)	변경(㎡)	변경후(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	72,347.16	—	72,347.16	100.0	—
자연녹지지역	2,843.49	—	2,843.49	3.9	—
제1종일반주거지역	24,773.10	감) 18,826.15	5,947.95	8.2	—
제2종일반주거지역(7층이하)	44,730.57	감) 32,231.54	12,499.03	17.3	—
제2종일반주거지역	—	증) 18,826.15	18,826.15	26.0	—
제3종일반주거지역	—	증) 32,231.54	32,231.54	44.6	—

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계	-	-	-	증) 51,057.69	51,057.69	-
신설	특별건축구역1	목동 42-89 일대	-	증) 16,780.60	16,780.60	-
	특별건축구역2	목동 231-74 일대	-	증) 14,303.64	14,303.64	-
	특별건축구역3	목동 231-99 일대	-	증) 19,973.45	19,973.45	-

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

타. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

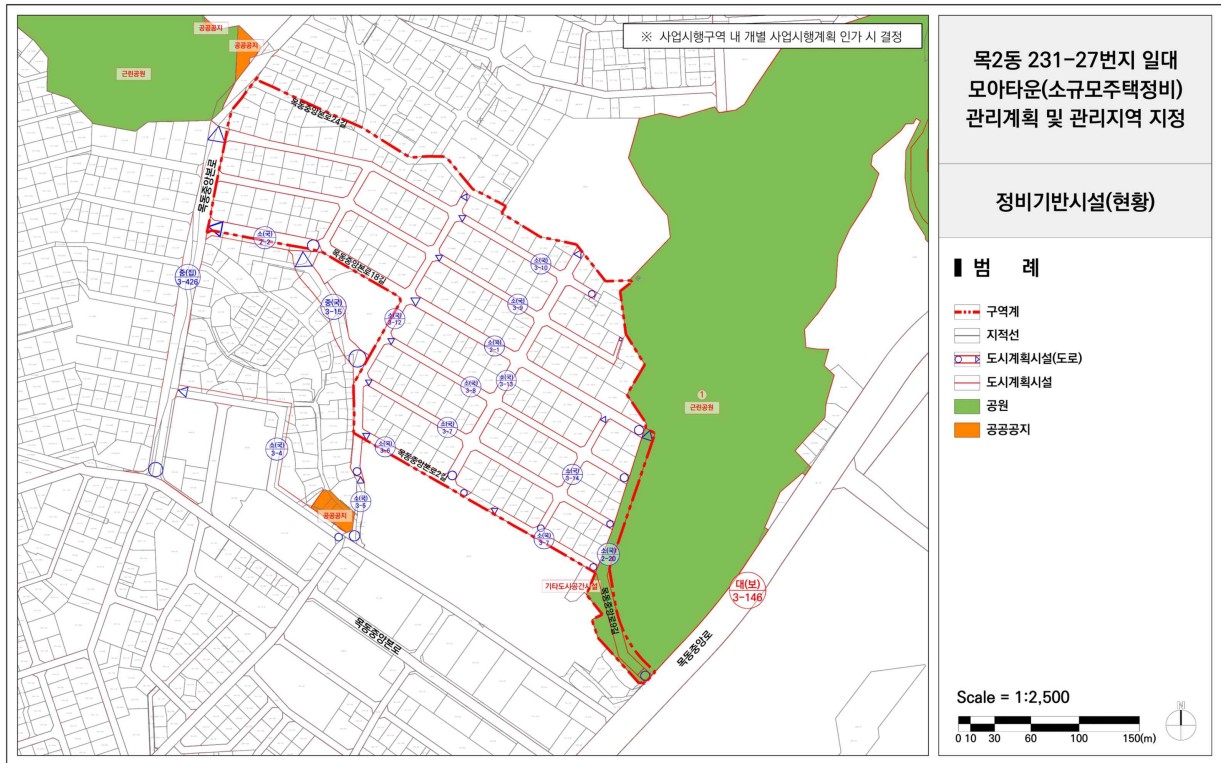
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

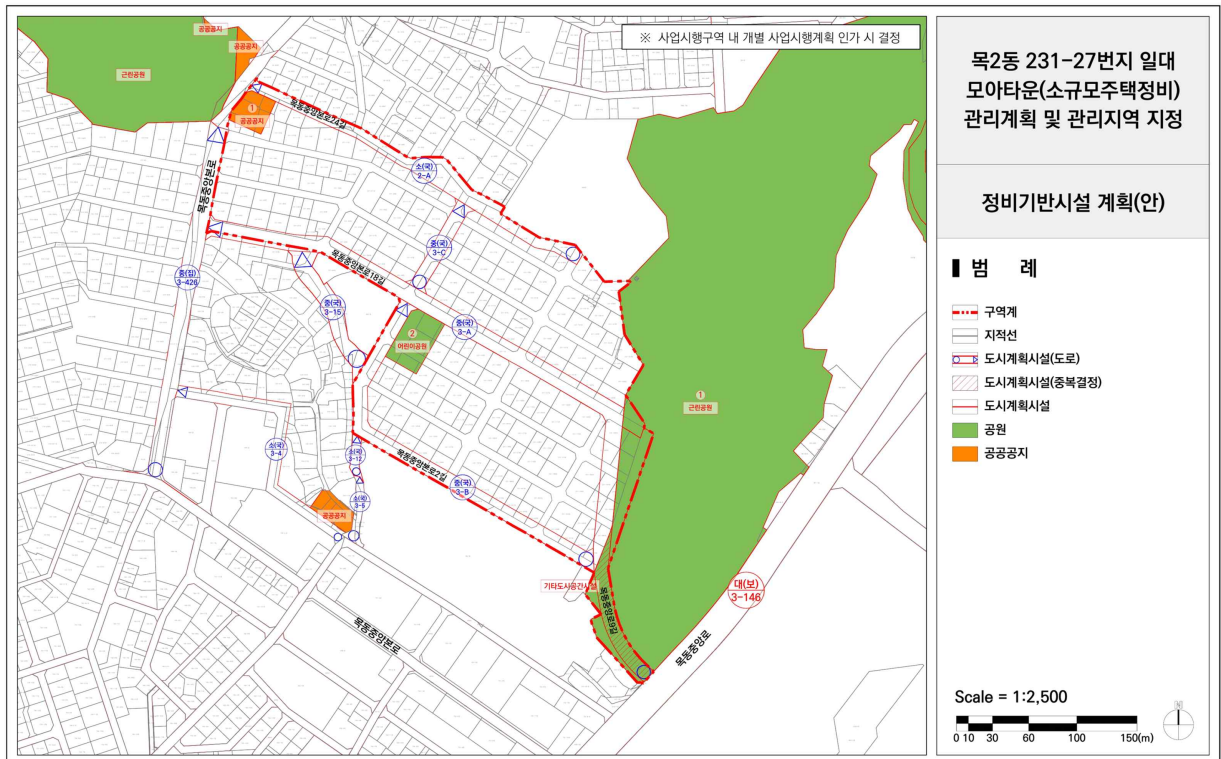
4. 관계도서

- 양천구 재건축사업과(☎ 02-2620-3453)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

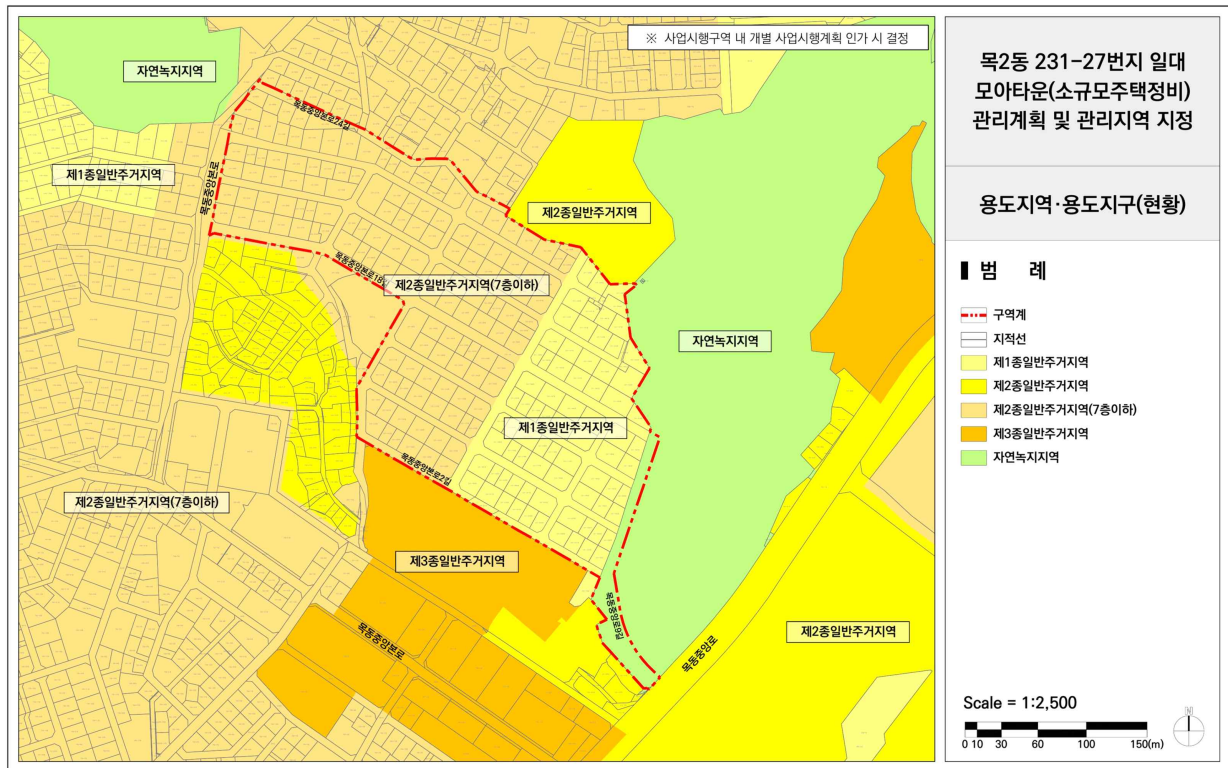
■ 정비기반시설(현황)



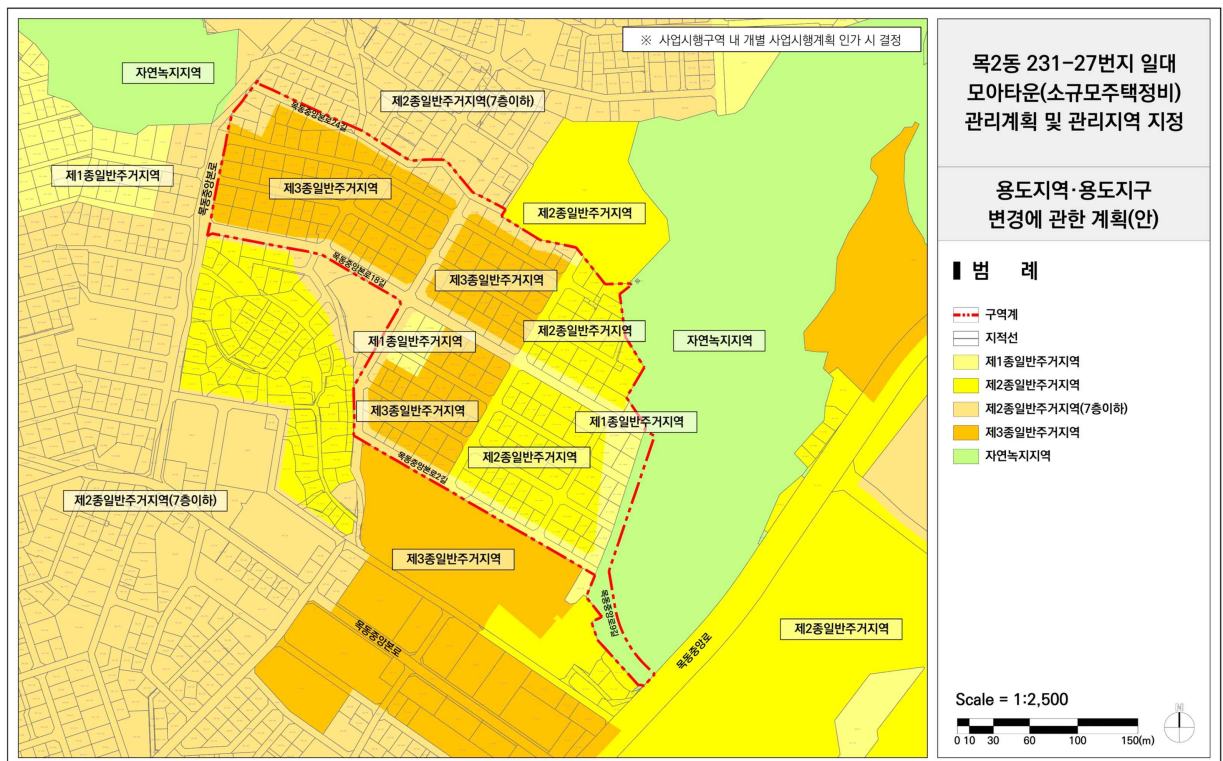
■ 정비기반시설 계획(안)



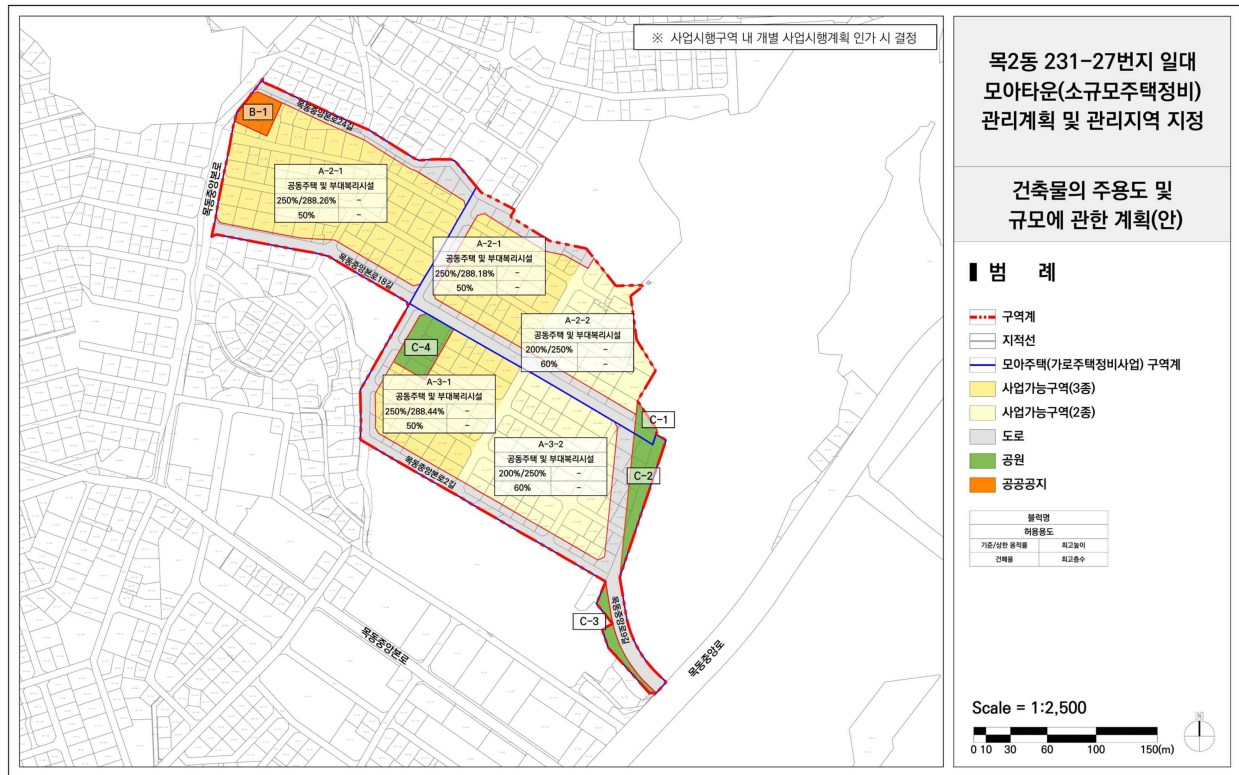
■ 용도지역·용도지구(현황)



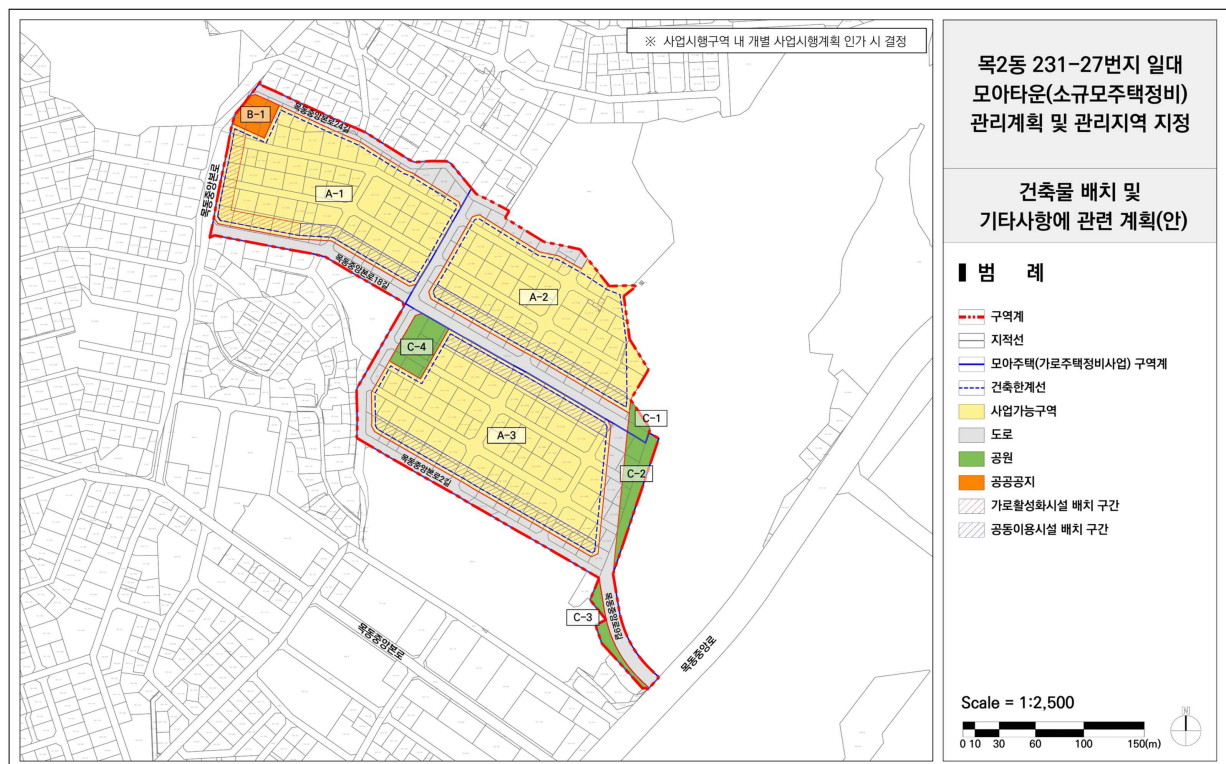
■ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

