

◆ 서울특별시고시 제2025-420호

**목동10단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정,
서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 10
세부개발계획 수립·지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-408호(2023.09.14.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2024-575호(2024.11.28.) 지구단위계획(부분 재정비) 결정(변경) 고시된 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역10(양천구 신정동 310번지 일대 목동10단지아파트) 재건축사업에 대하여, 2025년 제4차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.05.21.) 심의를 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 목동10단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역10 세부개발계획 수립, 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 31일
서울특별시 장

I. 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,378,324.0	-	4,378,324.0	최초결정일 (1994.2.15.) (서고제1994-34호)

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,378,324.0	-	4,378,324.0	100.0	-
주거 지역	소계	3,178,748.9	-	3,178,748.9	72.6	-

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
	제1종일반주거지역	265,818.5	증) 6,367.4	272,185.9	6.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	-
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	-
	제3종일반주거지역	2,071,367.4	감) 6,367.4	2,065,000.0	47.1	-
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	12.7	-
	자연녹지지역	557,629.1	-	557,629.1	12.7	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 313-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	1,738.6	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312-2번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,500.0	· 목동9단지 내 기존 어린이공원 폐지에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 313-3번지	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	35.3	· 목동9단지 내 도로의 일체적 관리를 위한 용도지역 변경
-	양천구 신정동 312번지 일대	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,707.2	· 목동9단지 내 어린이공원 신설에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 310-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 목동10단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	양천구 신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	177.6	· 목동10단지 내 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 목동10단지 내 공원 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 목동10단지 내 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경
-	양천구 신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 목동10단지 내 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	994,245	20	7,216	194,403	40	25,015	277,832	47	25,165	522,010
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	639,579	1	1,823	61,137	5	14,332	65,619	31	24,138	512,823
중로	24	9,566	207,021	2	1,208	15,490	19	8,036	187,424	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,008	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,080

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 총괄표(변경)

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	107	57,396	1,003,854	20	7,216	194,403	40	25,015	284,597	47	25,165	524,854
광로	1	1,750	84,637	1	1,750	84,637	-	-	-	-	-	-
대로	37	40,293	643,115	1	1,823	61,137	5	14,332	66,546	31	24,138	515,432
중로	24	9,566	212,859	2	1,208	15,490	19	8,036	193,262	3	322	4,107
소로	45	5,787	63,243	16	2,435	33,139	16	2,647	24,789	13	705	5,315

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	1	12	50	주간선	1,750	안양천교	목1동 407-20	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	상수공급설비와 중복결정
기정	대로	1	78	10.8~ 147.5	주간선	7,530	신월동 835	여의도동 2-11	자동차 전용도로	-	서고시 2013-318 (2013.10.04)	입체적 결정 (도로, 교통광장, 공원 일부 중복)
기정	대로	2	36	30	주간선	3,663	진명여고 사거리	서울시계	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	신월로
기정	대로	2	37	30	주간선	1,600	도림동	신길동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	소로3-A와 중복결정
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
변경	대로	2	38	30~31	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	30~36	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	대로	2	79	42	주간선	1,550	오목교	목동 오거리	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	86	25~ 33.5	보조 간선	6,950	양화동	광명시계	일반도로	-	"	제방과 중복결정
기정	대로	3	146	25	보조 간선	2,170	경인 고속국도	강서구 목동 136-2	일반도로	-	"	중앙로(강서로)
기정	대로	3	147	25	보조 간선	1,527	대 2-79	신정동 80-1	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
변경	대로	3	148	25~28	보조 간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	폭원 변경
기정	대로	3	149	25~28	보조 간선	1,415	대 2-73	신정동 85-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	150	25	집산 도로	383	대 3-169	대 3-148	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	151	25	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	152	25 ~30	보조 간선	2,000	대 3-169	대 3-86	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	153	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	154	25	보조 간선	230	신정동 36-1	고척동 186-3	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	155	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	156	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	157	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	158	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	159	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	대로	3	160	25	집산 도로	150	대 3-151	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	161	25	집산 도로	150	대 3-148	대 3-150	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	163	25	집산 도로	150	대 3-147	신정동 868	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	164	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	165	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	166	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	167	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	168	25	집산 도로	150	대 3-147	대 3-149	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3	169	25	주간선 도로	529	대 3-86 (구역계)	대 3-173 (대 3-173)	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	170	25	보조 간선	30	대 3-149	목동중교	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	171	25	보조 간선	880	구로구 고척동 41-1	강서구 신정동 171-2	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	172	25	보조 간선	323	대 3-148	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	173	25	주간선	150	대 3-150	대 3-148	일반도로	-	"	하수도와 중복결정
기정	대로	3	174	25	보조 간선	894	-	-	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	205	25	집산 도로	150	대로 3-147	대로 3-149	일반도로	-	"	-
기정	대로	3		25	보조 간선	330	대 3-152	목동 914-3	일반도로	-	양천구공고 225호 (04.07.05)	목동 운동장과 유수지 사잇길
기정	중로	1	A	25~34	집산 도로	248	대 2-37	신정동 331-2	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	철도 중복결정
기정	중로	1	B	21~25	집산 도로	960	대 3-86	신정동 329-6	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	263	15	집산 도로	548	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	264	15	집산 도로	255	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	265	15	집산 도로	463	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	266	15	집산 도로	498	대 3-146	대 3-151	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	268	15	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	268	18	집산 도로	534	대 2-36	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	15	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	269	18	집산 도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	15	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	270	18	집산 도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
기정	중로	2	271	15	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	-
변경	중로	2	271	18	보조 간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	하수도 일부 중복결정
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	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	2	274	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	275	18	집산 도로	341	대 3-149	중 2-276	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	276	18	집산 도로	1,092	대 2-38	대 2-37	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	중로	2	279	15	집산 도로	150	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	280	19	집산 도로	501	광 1-12	대 3-152	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	281	15	집산 도로	326	신정동 76-22	신정동 80-1	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	282	15	집산 도로	290	대 3-147	목동 408-115	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	C	15~27	특수 도로	314	중 1-B	신정동 1278	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	철도와 중복결정
기정	중로	3	261	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	중로	3	262	12	집산 도로	150	대 3-150	대 3-151	일반도로	-	"	-
기정	중로	3	338	12	집산 도로	22	대 3-171	신정동 330-13	일반도로	-	"	-
기정	소로	1	1	10	특수 도로	240	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	2	10	특수 도로	250	목동 917-2	목동 918-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	4	10	특수 도로	170	목동 924-1	목동 924-2	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	5	10	특수 도로	170	목동 923-1	목동 924-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	6	10	특수 도로	230	신정동 319-4	신정동 318	보행자 전용도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	소로	1	7	10	특수 도로	230	신정동 320-3	신정동 319-4	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	1	8	10	특수 도로	160	신정동 322-3	신정동 321-3	보행자 전용도로	-	"	-

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

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	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	-	"	-
기정	소로	2	19	8	국지 도로	90	대 3-168	대 3-149	일반도로	-	"	-
기정	소로	2	20	8	국지 도로	217	대 3-146 목동 산 29-3	목동 231-217	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지 도로	85	신정동 296-7	신정동 296-5	일반도로	-	"	-
기정	소로	3	4	4	국지 도로	5	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-16	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
기정	소로	3	5	4	국지 도로	9	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1050-15	일반도로	-	"	녹지와 중복결정

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	8	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	"	녹지와 중복결정
	소로	3	10	6	국지 도로	10	신정동 312-3 (중 2-271)	신정동 1123	일반도로	-	서고시 152 (82.04.03)	녹지와 중복결정
기정	소로	3	15	6~10	국지 도로	130	대 3-151	대 3-151	일반도로	-	서고시422호 (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	소로 1-1	보행자 전용도로	-	"	-
기정	소로	3	A	5	특수 도로	71	신정동 314-2	신정동 313-3	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	대로 2-37과 중복결정, 녹지와 중복결정
기정	소로	3	-	4	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	도로조서 누락
변경	소로	3	B	6	국지 도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-38	대로2-38	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~31m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1m 확폭
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 33m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭
대로3-148	대로3-148	· 도로 일부구간 확폭 - B = 25~28m (구역 내 1.5~3m)	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9,10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5~3m 확폭
중로2-268	중로2-268	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5m 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 1.5m 확폭
중로2-270	중로2-270	· 도로 확폭 - B = 15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도 및 일부 중복결정
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - B : 15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동9,10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도 및 일부 중복결정
소로3-	소로3-B	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 - 목동10단지 재건축사업 정비구역 내 도로 2m 확폭

② 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	노외주차장	목동 915	100,824.3	-	100,824.3	서고시 422호 (94.12.27)	목동유수지와 중복결정
기정	②	노외주차장	목동 907-8	1,188.4	-	1,188.4	"	-
기정	③	"	목동 907-19	1,124.2	-	1,124.2	"	-
기정	④	"	목동 905-29	684.7	-	684.7	"	-
기정	⑤	"	신정동 318-2	852.0	-	852.0	"	-

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	⑥	"	신정동 322-5	1,139.0	-	1,139.0	"	-
기정	⑦	"	신정동 323-18	607.0	-	607.0	"	-
기정	⑧	"	신정동 323-13	608.2	-	608.2	"	-
기정	⑨	"	목동 905-21	892.8	-	892.8	"	-
기정	⑩	"	신정동 323-25	726.5	-	726.5	"	-
기정	⑪	"	신정동 323-33	749.2	-	749.2	"	-
기정	⑫	"	신정동 322-12	1,157.4	-	1,157.4	"	-
기정	⑬	"	신정동 319-21,22	1,513.2	-	1,513.2	2006.04.20	-
신설	⑭	"	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	어린이공원 ^⑩ 중복결정 (수평투영면적 : 4,266.0㎡)

※ 주차전용건축물 건축기준

- 층수 : 7층 이하

- 설치 가능한 부대시설 종류 : 제1종 및 제2종 근린생활시설, 자동차관련시설, 업무시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설

- 부대시설 비율 : 30% 이내

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	노외주차장	· 주차장 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 대상지 북측 주거지역의 주차난 해소를 위한 어린이공원 내 주차장 신설

③ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경

■ 공원 총괄표(기정)

구분	개소	면적(㎡)
합계	20	179,486.5
근린공원	5	91,494.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	12	44,937.8
소공원	2	13,435.0

■ 공원 총괄표(변경)

구분	개소	면적(㎡)
합계	19	186,316.9
근린공원	6	101,004.4
문화공원	1	29,619.3
어린이공원	10	42,258.2
소공원	2	13,435.0

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	A	공원	소공원	신정동 326	8,435.0	-	8,435.0	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	12단지
기정	B	공원	소공원	신정동 327	5,000.0	-	5,000.0	"	13단지
기정	①	제1어린이공원	어린이공원	목동 901-2	2,299.5	-	2,299.5	서고시 422호 (94.12.27)	1단지
기정	②	제2어린이공원	어린이공원	목동 902-2	4,211.4	-	4,211.4	"	2단지
기정	③	제3어린이공원	어린이공원	목동 903-2	2,985.4	-	2,985.4	"	3단지
기정	④	제4어린이공원	어린이공원	목동 904-1	6,517.0	-	6,517.0	"	4단지
기정	⑥	제6어린이공원	어린이공원	목동 912-1	3,963.8	-	3,963.8	"	5단지
기정	⑦	제7어린이공원	어린이공원	목동 913-1	3,815.8	-	3,815.8	서고시 422호 (94.12.27)	5단지
기정	⑧	제8어린이공원	어린이공원	목동 925-1	2,375.1	-	2,375.1	"	7단지
기정	⑨	목동8단지 어린이공원	어린이공원	신정동 314-3일대	7,884.5	-	7,884.5	서고시 제2025-121호 (25.3.13)	8단지
폐지	⑩	제10어린이공원	어린이공원	신정동 313-2	1,738.6	감) 1,738.6	-	서고시 422호 (94.12.27)	9단지
폐지	⑪	제11어린이공원	어린이공원	신정동 312-2	3,500.0	감) 3,500.0	-	"	9단지
폐지	⑫	제12어린이공원	어린이공원	신정동 311-1	3,148.2	감) 3,148.2	-	"	10단지
기정	⑬	제13어린이공원	어린이공원	신정동 325-2	2,498.5	-	2,498.5	"	11단지
신설	⑭	목동9단지 어린이공원	어린이공원	신정동 312	-	증) 5,707.2	5,707.2	-	9단지
기정	근-①	신트리공원	근린공원	신정동 310-7	16,409.3	-	16,409.3	서고시 422호 (94.12.27)	-

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
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	문-①	파리공원	문화공원	목동 906	29,619.3	-	29,619.3	"	-
기정	근-A	목동14단지 근린공원	근린공원	신정동 331	7,000.0	-	7,000.0	서고시 제2025-117호 (25.3.6)	14단지
신설	근-B	목동10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	-	증) 9,510.0	9,510.0	-	10단지

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	제10어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 1,738.6㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
⑪	제11어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,500.0㎡)	
⑩	목동9단지 어린이공원	· 어린이공원 신설 (증 5,707.2㎡)	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 어린이공원 신설
⑫	제12 어린이공원	· 어린이공원 폐지 (감 3,148.2㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-B	목동10단지 근린공원	· 근린공원 신설 (증 9,510.0㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	3단지 서측녹지	경관녹지	목동903-7,8, 10~17	1,280.0	-	1,280.0	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	4단지 연변녹지	경관녹지	목동904-2	14,793.8	-	14,793.8	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	③	4단지 서측녹지	경관녹지	목동904-5, 6,7,20-24	1,970.4	-	1,970.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	④	6단지 연변녹지	경관녹지	목동911-8	4,987.7	-	4,987.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑤	5단지 연변녹지	경관녹지	목동913-2	11,735.9	-	11,735.9	서고시422호 (94.12.27)	도로로 인한 녹지 분할
기정	⑥	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동914-1	6,498.7	-	6,498.7	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑦	목동교 서측C녹지	완충녹지	목동911-7	7,207.9	-	7,207.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑧	916-1 도 남측녹지	경관녹지	목동916-2	1,891.6	-	1,891.6	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑨	7단지 연변녹지	경관녹지	목동925-8	8,854.0	-	8,854.0	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑩	목동 927번 녹지	경관녹지	목동927-2	862.5	-	862.5	서고시422호 (94.12.27)	7단지
기정	⑪	927-9구 서측녹지	경관녹지	목동927-10	787.4	-	787.4	서고시422호 (94.12.27)	7단지 서측
기정	⑫	진명여고변 녹지	경관녹지	목동927 -11,12,13,14	6,622.8	-	6,622.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑬	8단지 연변녹지	연결녹지	신정동 314-2, 3	8,606.5	-	8,606.5	서고시422호 (94.12.27)	8단지 서측, 소로3-A와 중복결정
변경	⑭	9단지 연변녹지	경관녹지	신정동313-3	6,217.1	감) 35.3	6,181.8	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	⑮	9,10단지 북측녹지	경관녹지	신정동312 -4,6,7,8,9,10,11,12,1 3,14,15,16, 17,313-5,7	2,726.5	-	2,726.5	서고시422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
폐지	⑯	10단지 연변녹지	경관녹지	신정동311-2	2,270.6	감) 2,270.6	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
변경	⑰	양명초등 북측녹지	경관녹지	신정동310-5	803.0	증) 177.6	980.6	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	⑱	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-4	10,815.9	-	10,815.9	서고시422호 (94.12.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉑	11단지 연변녹지	경관녹지	신정동325-9	7,896.9	-	7,896.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉒	11단지 남측녹지	경관녹지	신정동325 -13,14	3,031.9	-	3,031.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉓	13단지 연변녹지	연결녹지	신정동328-2	6,654.3	-	6,654.3	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉔	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동329-1	6,636.1	-	6,636.1	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉕	14단지 연변녹지	경관녹지	신정동330-6	4,629.9	-	4,629.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉖	목동중학교 서측녹지	경관녹지	신정동319-10	102.4	-	102.4	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉗	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330 -16,23	411.5	-	411.5	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉘	하수도변 연변녹지	경관녹지	신정동330-17	341.9	-	341.9	서고시422호 (94.12.27)	-
기정	㉙	6단지 동측녹지	경관녹지	목동911 일대	2,812.3	-	2,812.3	서고 제2024-401호 (24.08.16)	-
신설	㉚	10단지 서측녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	-	증) 1,665.3	1,665.3	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	9단지 연변녹지	·경관녹지 면적 변경 - 면적 : 6,217.1㎡ → 6,181.8㎡ 감) 35.3㎡	·특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 면적 변경
㉒	10단지 연변녹지	·경관녹지 폐지 (감 2,270.6㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 폐지
㉓	양명초등 북측녹지	·녹지 선형 및 면적 변경 - 면적 : 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형 및 면적 변경
㉚	10단지 서측녹지	·경관녹지 신설 (증 1,665.3㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 내 경관녹지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경

- ① 운동장 : 변경없음
 ② 체육시설 : 변경없음
 ③ 공공청사 : 변경없음
 ④ 문화시설 : 변경없음
 ⑤ 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	월촌초교	초등학교	목동901-1	12,067.7	-	12,067.7	서고시 422호 (94.12.27)	-
기정	②	영도초교	초등학교	목동903-1	12,605.6	-	12,605.6		
기정	③	경인초교	초등학교	목동911-4	11,525.8	-	11,525.8		
기정	④	서정초교	초등학교	목동927-5	12,556.4	-	12,556.4		
기정	⑤	신서초교	초등학교	신정동312-1	12,618.7	-	12,618.7		
기정	⑥	계남초교	초등학교	신정동325-7	18,932.9	-	18,932.9		
기정	⑦	갈산초교	초등학교	신정동330-10	12,659.4	-	12,659.4		
기정	⑧	신목중교	중학교	목동902-1	12,435.9	-	12,435.9		
기정	⑨	양정중교	중학교	목동911-2	19,889.6	-	19,889.6		
기정	⑩	목일중교	중학교	신정동330-2	12,771.5	-	12,771.5		
기정	⑪	목동중교	중학교	신정동319-8	1,020.0	-	1,020.0		
기정	⑫	양정고교	고등학교	목동911-3	19,869.1	-	19,869.1		
기정	⑬	진명여고	고등학교	목동927-6	19,834.9	-	19,834.9		
기정	⑭	목동고교	고등학교	신정동325-8	13,510.2	-	13,510.2	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)	-
기정	⑮	신목고교	고등학교	신정동330-3	13,937.3	-	13,937.3		
폐지	⑯	세신유치원	유치원	신정동311-3	730.7	감) 730.7	-		
기정	⑰	13단지유치원	유치원	신정동328-3	992.0	-	992.0		

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉘	월촌중교	중학교	목동909	10,772.8	-	10,772.8	2006.04.20	중심 지역
기정	㉙	한가람고교	고등학교	목동909-12	10,352.7	-	10,352.7	"	
기정	㉚	목은초중교	초등학교, 중학교	목동922	13,621.7	-	13,621.7	2004.01.15	
신설	A	10단지유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	-

■ 건축범위 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
기정	①	월촌초교	초등학교	30 이하	120이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	②	영도초교	초등학교	"	"	"	
기정	③	경인초교	초등학교	"	"	"	
기정	④	서정초교	초등학교	"	"	"	
기정	⑤	신서초교	초등학교	"	"	"	
기정	⑥	계남초교	초등학교	"	"	"	
기정	⑦	갈산초교	초등학교	"	"	"	
기정	⑧	신목중교	중학교	"	"	"	
기정	⑨	양정중교	중학교	"	"	"	
기정	⑩	목일중교	중학교	"	"	"	
기정	⑪	목동중교	중학교	"	"	"	
기정	⑫	양정고교	고등학교	"	"	"	
기정	⑬	진명여고	고등학교	35 이하	"	"	
기정	⑭	목동고교	고등학교	45 이하	150 이하	5층 이하	서고시 제2010-177호 (2010.5.13)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
기정	㉔	신목고교	고등학교	35 이하	120 이하	5층 이하	서고시 제2007-442호 (2007.12.6)
기정	㉕	월촌중교	중학교	"	"	"	
기정	㉖	한가람고교	고등학교	"	"	"	
기정	㉗	목은초중교	초등·중학교	40 이하	230 이하	9층 이하	
신설	A	10단지유치원	유치원	50 이하	250 이하	5층 이하	-

※ 1) 서고시 제2007-442호(2007.12.6.)로 서울시 초·중·고교의 건축범위가 일괄결정됨

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	세신유치원	·유치원 폐지 (감 730.7㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 유치원 폐지
A	10단지유치원	·유치원 신설 (증 730.7㎡)	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 유치원 위치 변경으로 인한 유치원 신설

⑥ 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	어린이집(3단지)	사회복지시설	목동 903-3	1,012.4	-	1,012.4	서고시 422호 (94.12.27)	-
폐지	②	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 310-11	718.3	감) 718.3	-	"	-
기정	③	노인종합복지관 (11단지)	사회복지시설	신정동 325-3	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	"	-
기정	⑦	청소년회관	사회복지시설	목동 918	5,473.8	-	5,473.8	"	-

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	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 (25.3.6)	-
신설	B	어린이집(10단지)	사회복지시설	신정동 311	-	증) 718.3	718.3	-	-

■ 건축범위 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번 호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	12층 이하	제2종일반주거지역
폐지	②	"	"	"	"
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
신설	B	50% 이하	250% 이하	5층 이하	제3종일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 (감 718.3㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 사회복지시설(어린이집) 폐지
B	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 (증 718.3㎡)	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 사회복 지시설(어린이집) 위치 변경으로 인한 어린이집 신설

- 5) 방재시설 : 변경없음
 6) 보건위생시설 : 변경없음
 7) 환경기초시설 : 변경

① 하수도 : 변경

■ 하수도 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙수로 (7단지)	하수도	목동925-4	12,671.8	-	12,671.8	서고시 422호 (94.12.27)	도로와 중복결정
기정	②	중앙수로변 (7단지)	하수도	목동926-4, 927-9	1,978.4	-	1,978.4	"	7단지 서측
기정	③	하수도 (7단지 변)	하수도	목동926-6	615.4	-	615.4	"	7단지 남측
변경	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	증) 678.2	5,449.2	"	10단지
기정	⑤	하수도	하수도	신정동331-1	461.8	-	461.8	"	14단지 동측
기정	⑥	고지수로	하수도	신정동330-15	3,465.7	-	3,465.7	"	14단지 남측

■ 하수도 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	고지수로	· 하수도 경계 조정	· 토지이용 효율성 증대를 위해 지장물 현황을 고려하여 경계 조정
		· 중복 결정	· 하수도 지상부의 효율적 활용을 위해 도로 일부(중로 2-270, 중로 2-271)와 중복결정

3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 가구계획 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	기정		변경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
가구 - 주거지역 (공동주택용지) 및 기타지역	A1	96,186.0	A1	96,186.0	변경없음
	A2	177,564.6	A2	177,564.6	변경없음
	A3	171,688.4	A3	171,688.4	변경없음
	A4	163,149.1	A4	163,149.1	변경없음
	A5	122,825.3	A5	122,825.3	변경없음
	A6	80,923.2	A6	80,923.2	변경없음
	A7	117,450.6	A7	117,450.6	변경없음
	A8	181,713.1	A8	181,713.1	변경없음
	A9	146,916.7	A9	146,916.7	변경없음
	A10	104,961.0	A10	104,961.0	변경없음
	A11	135,726.0	A11	135,726.0	변경없음
	A12	40,339.4	A12	40,339.4	변경없음
	A13	65,872.3	A13	65,872.3	변경없음
	A14	89,260.9	A14	89,260.9	변경없음
	A15	105,520.4	A15	104,335.1	목동9단지 획지계획 변경에 따른 가구 변경
	A16	115,397.0	A16	113,122.2	
	A17	148,024.4	A17	144,010.4	목동10단지 획지계획 변경에 따른 가구변경
	A18	40,343.7	A18	38,862.1	
	A19	80,011.8	A19	80,011.8	변경없음
	A20	79,831.2	A20	79,831.2	변경없음
	A21	123,669.8	A21	123,669.8	변경없음
	A22	110,639.8	A22	110,639.8	변경없음
	A23	58,344.7	A23	58,344.7	변경없음
	A24	3,878.3	A24	3,878.3	변경없음
	A25	76,081.8	A25	76,081.8	변경없음

구 분	기정		변경		비 고
	가구번호	면적(㎡)	가구번호	면적(㎡)	
	A26	94,128.7	A26	94,128.7	변경없음
	A27	135,005.9	A27	135,005.9	변경없음
	A28	17,593.8	A28	17,593.8	변경없음
가구 - 중심지역 (목동중심지구)	B1		12,816.8		변경없음
	B2		28,040.7		
	B3		21,071.8		
	B4		26,305.8		
	B5		29,619.3		
	B6		45,602.7		
	B7		33,246.0		
	B8		24,367.7		
	B9		49,207.0		
	B10		26,840.5		
	B11		22,945.9		
	B12		21,602.5		
	B13		16,835.0		
			23,863.0		
	B14		27,385.5		
	B15		29,559.5		
	B16		33,797.9		
	B17		22,220.7		
	B18		20,561.9		
	B19		18,044.4		
	B20		21,106.3		

■ 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구계획	· A15, A16 가구면적 변경	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 가구면적 변경
	· A17, A18 가구면적 변경	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 가구면적 변경

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
기정	A3-①	A3	목동 902	155,041.1	특별계획구역2	2단지
기정	A4-①	A4	목동 903	146,538.1	특별계획구역3	3단지
기정	A5-①	A5	목동 904	101,514.5	특별계획구역4	4단지
기정	A6-①	A6	목동 913	70,485.4	특별계획구역5	5단지
기정	A7-①	A7	목동 912	108,854.4	특별계획구역5	5단지
기정	A8-①	A8	목동 911 일대	90,074.6	특별계획구역6	6단지
기정	A8-②	A8	목동 911 일대	1,600.0	특별계획구역6	6단지 공공청사
기정	A11-①	A11	목동 925, 925-3	119,955.9	특별계획구역7	7단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A12-①	A12	목동 926, 926-2	38,208.7	특별계획구역7	7단지
기정	A13-①	A13	목동 927	21,985.3	특별계획구역7	7단지
기정	A13-②	"	목동 927-3	800.3	-	종교시설
기정	A13-③	"	신정동 927-4	661.2	-	종교시설
기정	A14-①	A14	신정동 314, 314-5	70,493.4	특별계획구역8	8단지
기정	A14-②	"	신정동 314-4	661.9	-	종교시설
기정	A15-①	A15	신정동 313	67,895.8	특별계획구역9	9단지
변경	A15-①	A15	신정동 313	68,484.4	특별계획구역9	9단지
기정	A16-①	A16	신정동 312	99,278.3	특별계획구역9	9단지
변경	A16-①	A16	신정동 312	94,796.3	특별계획구역9	9단지
기정	A17-①	A17	신정동 311	141,874.9	특별계획구역10	10단지
변경	A17-①	A17	신정동 311	133,051.4	특별계획구역10	10단지
기정	A18-①	A18	신정동 310, 310-2	34,051.4	특별계획구역10	10단지
변경	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	"	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	A26	신정동 331	41,680.4	특별계획구역14	14단지

구분	획지번호	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	A26-㉓	A26	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	A27-㉑	A27	신정동 330	61,084.7	특별계획구역14	14단지

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
획지계획	· A15-㉑, A16-㉑ 획지면적 변경	· 특별계획구역9 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 획지면적 변경
	· A17-㉑, A18-㉑ 획지면적 변경	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 획지면적 변경

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

나. 건축물 용도 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

○ 기정

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	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	8, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
기타지역	준공업지역 (목적 900~4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 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 함산하여 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, 2024.12.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+0.7~1.0× α 건축물+0.7× α 현금)

2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+(1.0~1.2)× α 건축물)이내] 적용

3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

○ 변경

구 분		용적률(%)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률/법적상한용적률	
주거지역 (공동주택부지)	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	8, 9, 10, 12, 13, 14단지
	제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			12단지 유치원
기타지역	준공업지역 (목적 900~4)	300% 이하	400% 이하	도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 - 허용용적률×(1+1.3×가중치 × α 토지+0.7× α 건축물)	서고시 제2020-239호 (20.06.11)
	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 1) 주거지역(공동주택부지)

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름.(항후, 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(항후 운영기준 변경 시 이에 따름)
- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\sim1.0\times\alpha\text{건축물}+0.7\times\alpha\text{현금})$
- 2) 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+(1.0\sim1.2)\times\alpha\text{건축물})$ 이내] 적용
- 3) 기반시설(학교, 공공청사, 문화시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따르며, 특별계획구역내 기반시설은 각 시설별 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

3) 높이 계획 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 주거지역(공동주택용지) : 변경

구 분	적용지역		계획기준		비 고
			기정	변경	
최고 높이 (층수)	제2종일반주거지역	공동주택용지	25층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하		-
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		6단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		14단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	49층 이하		8, 13단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	43층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	유치원 용지	5층 이하		12단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	49층 이하	9단지
	제3종일반주거지역	공동주택용지	35층 이하	40층 이하	10단지

■ 기타지역 : 변경없음

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

① 주거지역(공동주택용지) 및 기타지역 : 변경

■ 특별계획구역1~8, 11~14 : 변경없음

■ 특별계획구역9 - 목동9단지 : 변경

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
위 치			· 양천구 신정동 312 일대	· 좌 등	변경없음
특별계획구역 면적			· 183,057.8㎡	· 좌 등	변경없음
획지면적			· 158,115.7㎡ (86.4%) - 획지1 : 90,357.1㎡ (49.4%) - 획지2 : 67,758.6㎡ (37.0%)	· 163,280.7㎡ (89.2%) - 획지1 : 94,796.3㎡ (51.8%) - 획지2 : 68,484.4㎡ (37.4%)	변경
기반시설 면적			· 24,942.1㎡ (13.6%) - 근린공원(주차장) : 10,142.4㎡ (5.5%) - 녹지 : 6,906.2㎡ (3.8%) - 도로 : 7,893.5㎡ (4.3%)	· 19,777.1㎡ (10.8%) - 어린이공원(주차장) : 5,707.2㎡ (3.1%) - 경관녹지 : 6,181.8㎡ (3.4%) - 도로 : 7,888.1㎡ (4.3%)	변경
용도지역			· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	· 제3종일반주거지역(획지) · 제1종일반주거지역(어린이공원, 경관녹지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	변경
기반시설 설치			· 도로 폭원확장 - 목동서로 : 28m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 3m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 공원 변 3m 확폭) - 목동서로10길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭, 획지2 1.5~3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지(폭원 20m) 면적 증가	· 도로 폭원확장 - 목동서로 : 28m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 3m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 공원 변 3m 확폭, 획지1 3m 확폭) - 목동서로10길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭, 획지2 1.5~3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지1 1.5m 확폭) · 어린이공원 신설 · 어린이공원 내 주차장 중복결정	변경
건축물의 용도 · 밀도	용도	불허 용도 A	· 학교환경위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이 외 불허용도는 별도의 정비계획 (세부개발계획) 수립시 결정	· 좌 등	변경없음
		지정 용도 a	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설 [커뮤니티활성화용도 배치구간 1~2층] · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시설)	· 좌 등	변경없음

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
			소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업 장, 주민공동시설		
건축물의 용도 · 밀도	건폐율		· 50% 이하	· 좌 등	변경없음
	용적률		· 기준/허용/상한용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한용적률 : 210%/230%/250%/300%이하	변경
	높이		· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층 배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m) - 15층 이하	· 최고높이 : 180m 이하(49층 이하) ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 ※ 신서초등학교 일조영향분석 영역을 고려하여 높이계획 수 립 권장 (일조영향분석 영역 : 계획설명서 참조) · 저층 배치구간(목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m, 중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	변경
	저층부 건축지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	· 목동서로변 및 중앙로32길변(커뮤니티 활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	변경
배치	건축 한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	· 목동로변 : 획지선으로부터 10m · 목동서로변, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으 로부터 8m · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 : 획지선으로부터 6m	변경
	부대복리 시설 건축한계선		· 목동로변 : 획지선으로부터 6m	· 좌 등	변경없음

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
	고층부 벽면한계선	· 목동로변 : 획지선으로부터 13m	· 좌 등	변경없음
대지내 공지	전면공지	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측 경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 목동로변 부대복리시설 건축한계선 후퇴부(6m) · 목동서로변 건축지정선 후퇴부(4m) · 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동서로10길, 목동서로12길, 획지1·2의 북측경계부변 건 축한계선 후퇴부(6m)	변경
대지내 공지	공공 보행통로	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도 록 함	· 단지 내 공공보행통로 : 폭 25m, 15m · 경관녹지 내 : 단지 내 공공보행통로 접속부와 연계하여 보 행연속성이 확보되도록 폭 15m의 보행로 조성 ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식 재(도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치 함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도 록 함 ※ 단지 내 공공보행통로가 교차되는 부분은 개방형 놀이터 등 오픈스페이스 공간을 조성하는 것을 권장함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하 여 지역권 설정을 등기에 명시 － 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	변경
교통 처리	차량출입 불허구간	· 목동로, 목동서로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입불허구간이 지정된 구간내에는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아 니하고 기존 차량출입구간 적용	· 좌 등	변경없음
	단지 내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	· 좌 등	변경없음

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
		·커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 등선 및 지상주차 확보		
	단지 내 보행동선	·커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ·보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ·보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 ·목동서로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	·좌 등	변경없음
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화용도 배치구간	·목동서로변 ·단지 내 공공보행통로변 ·건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	·목동서로변, 목동로변, 중앙로32길변 ·단지 내 공공보행통로변 ·건축지정선으로부터 유효너비 2m 이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	변경
	경 관	·세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행환경개선을 위한 “가로경관특화방안”을 수립	·좌 등	변경없음
기타 사항	주택의 규모	·세부개발계획 수립시, 1~2인 가구 및 노령 가구 등 충분한 수요조사를 통해 다양한 주거유형의 공급을 위한 “소형주택공급계획” 수립 - 주변특성과 세대별 행태(생활패턴, 라이프 스타일 등)를 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의 성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와는 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	·좌 등	변경없음
	자전거 도로	·자전거전용도로 : 목동로, 목동서로, 목동중앙로, 목동로10길, 목동로12길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	·자전거전용도로 : 목동서로, 목동서로10길, 목동서로12길, 중앙로32길변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	변경

- ※ 1) 층수 및 상한용적률은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 ‘도시 및 주거환경정비법’에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 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 지구단위계획 운영지침 및 지침도 참조
4) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

■ 특별계획구역10 -목동10단지 : 변경

구 분	계 획 지 침						비 고
	기 정			변 경			
위 치	· 양천구 신정동 310 일대			· 좌 등			-
특별계획구역 면적	· 194,686.2㎡			· 좌 등			-
획지면적	· 164,872.4㎡(84.7%) - 획지1 37,939.9㎡(19.5%) - 획지2 126,932.5㎡(65.2%)			· 165,372.0㎡(84.9%) - 획지1 32,320.6㎡(16.6%) - 획지2 133,051.4㎡(68.3%)			-
기반시설면적	29,813.8㎡ (15.3%)	유치원	730.7㎡(0.4%)	29,314.2㎡ (15.1%)	유치원	730.7㎡(0.4%)	-
		사회복지시설	2,532.1㎡(1.4%)		사회복지시설	718.3㎡(0.4%)	
		근린공원	13,813.8㎡(7.1%)		근린공원	9,510.0㎡(4.9%)	
		녹지	980.6㎡(0.5%)		녹지	2,645.9㎡(1.4%)	
		도로	11,756.5㎡(6.0%)		도로	11,813.7㎡(6.1%)	
		하수도			하수도	3,895.6㎡(2.0%)	
용도지역	· 제3종일반주거지역(획지) ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지			· 좌 등			-
기반시설 설치	· 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 36m(구역내 획지2 3m 확폭) - 목동서로 : 28m(구역내 획지2 3m 확폭) - 중앙로30길 : 6m(구역내 획지1 2m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로1길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 남측에서 3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지2 1.5m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현상공원(신트리공원)을 특별계획구역 내로 편입을 검토하고, 주변단지 개발 계획 등을 고려하여 공원/녹지 외에 기반시설(지역필요시설)확보 등을 검토 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 준치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토			· 도로 폭원확장 : - 목동동로 : 36m(구역내 획지2 3m 확폭) - 목동서로 : 28m(구역내 획지2 3m 확폭) - 중앙로30길 : 6m(구역내 획지1 2m 확폭) - 중앙로32길 : 18m(구역내 3m 확폭) - 목동동로1길 : 18m(구역내 획지1 3m 확폭, 획지2 남측에서 3m 확폭) - 목동서로12길 : 18m(구역내 획지2 1.5m 확폭) - 중앙로 : 30~31m(구역내 획지1 1m 확폭) · 근린공원 신설, 녹지 면적 증가 · 사회복지시설 신설 ※ 세부개발계획 수립 시 구역과 인접한 현상공원(신트리공원)을 특별계획구역 내로 편입을 검토하고, 주변단지 개발계획 등을 고려하여 공원/녹지 외에 기반시설(지역필요시설)확보 등을 검토 ※ 세부개발계획 수립 시 효율적 토지이용을 위해 구역 내 위치한 준치 유치원은 교육청 및 토지소유자와 협의하여 공원 및 공공시설 부지와 연계한 배치 검토			-

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
건축물의 용도·밀도	불허 용도 A		· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	· 좌 등	-
	용도	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	· 좌 등	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설
	건폐율		· 50% 이하	· 좌 등	-
	용적률		· 기준/허용/상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%이하	· 기준/허용/상한/법적상한 용적률 : 210%이하/230%이하/250%/300%이하	-
	높이		· 최고높이 : 35층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하 - 중앙로32길에 연접하여 건축하는 아파트의 첫 동은 7층 이하	· 최고높이 : 40층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능 · 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하 · 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	-
배 치	저층부 건축 지정선 (2층이하)		· 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m · 중앙로32길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	· 좌 등	-
	건축 한계선		· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 : 획지선으로부터 6m	· 좌 등	-
			· 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 : 획지선으로부터 6m - 중앙로32길변 : 획지선으로부터 4m	· 좌 등	-
대지내 공지	전면 공지		· 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 건축한계선 후퇴부(6m)	· 좌 등	-
			· 사회복지시설부지 - 목동서로12길변 건축한계선 후퇴부(6m) - 중앙로32길변 건축한계선 후퇴부(4m)	· 좌 등	-

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	공공 보행통로	· 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함	· 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	-
교통 처리	차량출입 불허구간	· 목동서로, 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	· 좌 등	-
	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	· 좌 등	-
	단지내 보행동선	· 커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 · 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 · 목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경 개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	· 좌 등	-
배치 구간 설정	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	· 목동서로변 · 중앙로32길변 · 단지내 공공보행통로변 · 건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	· 좌 등	-
기타 사항	경관	· 세부개발계획 수립시, 커뮤니티활성화용도 배치구간은 보행 환경개선을 위한 “가로경관특화방안” 을 수립	· 좌 등	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
기타 사항	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 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정오한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	· 좌 등	-
	자전거도로	· 자전거전용도로 : 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동서로12길, 목동동로1길, 중앙로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	· 좌 등	-
	복합개발	· 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비용은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) · 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	· 좌 등	-
	하수도	-	· 도시계획시설(하수도) 상부는 하수관로 유지·관리를 위해 시설물 설치를 지양하며, 보행녹지가로로 조성	-

- ※ 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) 기반시설(사회복지시설 등) 부지의 건축물의 용도·밀도는 해당시설의 건축범위 결정조서에서 정한 범위 내에서 세부개발계획 수립시 결정토록 함
- 3) 세부개발계획 수립 시, 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당될 경우 공원·녹지면적을 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 확보
- 4) 기존 지하 기반시설(하수도, 공동구 등)의 존치 또는 이전에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 결정토록 함
- 5) 기타 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도 참조
- 6) 커뮤니티활성화용도 배치구간은 커뮤니티활성화용도의 설치 위치, 규모 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정토록 함

② 중심지역(목동중심지구) : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

II. 특별계획구역10 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	194,686.2	-	194,686.2	100.0	-
제1종일반주거지역	6,221.8	증) 5,934.1	12,155.9	6.2	-
제3종일반주거지역	188,464.4	감) 5,934.1	182,530.3	93.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
신정동 310-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	177.6	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 공원 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 공동주택용지 계획에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서

- 해당사항 없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
변경	대로	2	38	30~31	주간선	7,250 (58)	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	30~36	주간선	272 (69)	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080 (327)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도와 일부 중복결정
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	하수도와 일부 중복결정
기정	소로	3	-	4	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	도로조서 누락
변경	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-	-

※ ()는 특별계획구역10 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-38	대로2-38	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~31m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 1m 확폭
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 33m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭
대로3-148	대로3-148	· 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭(구역 내 1.5m 확폭) - B = 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 구역 내 1.5m 확폭(특별계획구역9 내 1.5m 확폭)
중로2-270	중로2-270	· 도로 확폭 - B=15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도 및 일부 중복결정
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - B=15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도 및 일부 중복결정
소로3-	소로3-B	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 2m 확폭

2) 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제12 어린이공원	어린이 공원	신정동 311-1	3,148.2	감) 3,148.2	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-B	목동10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	-	증) 9,510.0	9,510.0	-	10단지

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	제12 어린이공원	· 어린이공원 폐지 - A : 3,148.2㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-B	10단지 근린공원	· 근린공원 신설 - A : 9,510.0㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	10단지 연변녹지	경관 녹지	신정동 311-2	2,270.6	감)2,270.6	-	서고시422호 (94.12.27)	
변경	㉕	양명초등 복측녹지	경관 녹지	신정동 310-5 일대	803.0	증)177.6	980.6	서고시422호 (94.12.27)	
신설	㉖	10단지 서측녹지	경관녹지	신정동 310-1일대	-	증) 1,665.3	1,665.3	-	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	10단지 연변녹지	·경관녹지(폐지) - A : 2,270.6㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 경관녹지 폐지
㉕	양명초등 복측녹지	·녹지 선형 및 면적변경 - A : 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형 및 면적 변경
㉖	10단지 서측녹지	·경관녹지 신설 - A : 1,665.3㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 신설

3) 공공·문화체육시설

① 학교

■ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	세신 유치원	유치원	신정동311-3	730.7	감) 730.7	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	A	10단지 유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	

※ 향후 통합심의 시 통학안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 사회복지시설과 연접한 위치로 조정 검토

■ 학교 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	세신 유치원	·유치원 폐지 - A : 730.7㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 유 치원 폐지
A	10단지 유치원	·유치원 신설 - A : 730.7㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 유치원 위치 변경으로 인한 유치원 신설

② 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	②	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동310-11	718.3	감) 718.3	-	서고시422호 (94.12.27)	
신설	B	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동 311	-	증) 718.3	718.3	-	-

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 - A : 718.3㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 사 회복지시설(어린이집) 폐지
B	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 - A : 718.3㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 사회복지사 설(어린이집) 위치 변경으로 인한 어린이집 신설

4) 환경기초시설

① 하수도

■ 하수도 결정(변경)조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	증) 678.2	5,449.2	"	10단지

■ 하수도 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	고지수로	하수도 경계 조정	· 토지이용 효율성 증대를 위해 지장물 현황을 고려하여 경계 조정
		도로와 중복 결정	· 하수도 지상부의 효율적 활용을 위해 도로 일부(중로 2-270, 중로 2-271)와 중복결정

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비 고
소 계		-	165,372.0	
획지	1	양천구 신정동 310번지 일원	32,320.6	공동주택 및 부대복리시설
	2	양천구 신정동 311번지 일원	133,051.4	

2) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
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 안마시설소는 제외) · 주택법에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설	좌동	[전층] · 공동주택 · 부대복리시설

3) 건축물 밀도에 관한 결정조서

① 건폐율

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌동	획지1, 2

② 용적률

구 분		특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	210% 이하	좌동	획지1, 2
	허용	230% 이하	좌동	
	상한	250% 이하	좌동	
	법정상한	300% 이하	좌동	

4) 건축물 높이에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이 (층수)	• 최고높이 : 40층 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	좌동	획지1, 2
	• 저층배치구간 (목동서로변 폭 16m, 공공보행통로변 폭 5m) - 아파트 : 7층 이하 - 커뮤니티활성화용도 : 2층 이하	좌동	획지1, 2
	• 중저층배치구간(목동서로변 폭 40m/중앙로32길변 폭 26m) - 15층 이하	좌동	획지1, 2

5) 건축물 배치 · 형태 · 건축선에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
저층부 건축지정선 (2층 이하)	• 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m • 중앙로32길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m	좌동	획지 1,2
건축한계선	• 공동주택부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 소공원, 획지1의 서측경계 부변	좌동	획지 1,2

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
	· 획지선으로부터 6m · 사회복지시설부지 · 목동서로12길변 : 획지선으로부터 6m · 중앙로32길변 : 획지선으로부터 4m		

6) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	· 공동주택부지 · 목동서로, 중앙로32길변 건축지정선 후퇴부(4m) · 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 건축한계선후퇴부(4m)	좌동	결정도 참고
공공보행통로	· 단지내 공공보행통로 : 폭25m, 15m ※ 공공보행통로에는 자전거 도로 설치 및 연속된 가로수 식재 (도로(기반시설)에 설치된 자전거도로와 연속되도록 설치함) ※ 공공보행통로는 녹지생태도심 개념을 반영하여 조성하도록 함 ※ 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지·관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시 · 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	좌동	결정도 참고

7) 교통처리에 관한 계획

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	· 목동서로, 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	좌동	결정도 참고
단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 급경적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 · 커뮤니티활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 비상주차 확보	좌동	-

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
단지 내 보행동선	·커뮤니티활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 ·보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 ·보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치 ·목동동로변 커뮤니티활성화용도 배치구간 후면부 보행환경개선 및 커뮤니티시설 활용을 위한 보행동선 설치(권장)	좌동	-

8) 배치구간 계획

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
커뮤니티 활성화용도 배치구간	·목동서로변 ·중앙로32길변 ·단지내 공공보행통로변 ·건축지정선으로부터 유효너비 2m이상의 연속된 아케이드 조성(권장)	좌동	-

9) 기타사항

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
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 고려하여 주동을 배치하고 특성화함 - 청년주택 등 활동적인 세대들은 역세권 주변 등 교통편의성이 높은 장소에 우선 배치 - 노인 주택 등 주거정주성이 중요한 세대들은 대중교통 중심지와의 일정거리를 두고, 공원 주변 등 정온한 생활환경을 제공할 수 있는 장소에 우선 배치	좌동	-
자전거도로	·자전거전용도로 : 목동서로, 목동동로, 중앙로32길, 목동서로12길, 목동동로1길, 중앙로변 (폭 1.5m 이상, 부득이한 경우 1.2m 가능)	좌동	교통처리 계획도 참고

구 분	특별계획구역10 계획지침	세부개발계획	비 고
복합개발	· 세부개발계획 수립 시, 역세권을 활용한 복합개발 권장 - 생활권 계획에서 정하는 중심지(목동지역중심)의 목표에 부합하고 역세권 기능 강화를 위해 적정시설과 용도를 도입(용도지역 상향시 의무) - 복합화비용은 중심지 위계별 차등적으로 적용하며, 임대주택과 함께 공급함(용도지역 상향시 의무) - 토지의 효율적 복합개발을 위한 용도지역 조정 등으로 증가된 용적률의 1/2이상은 공공임대주택, 공공시설 등 공공의 이익을 위해 제공 (용도지역 상향시 의무) · 가로환경 개선을 위해 필요시 지하철 출입구를 대지 내 개설	최동	-

Ⅲ. 목동10단지 아파트 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 목동10단지 아파트 재건축정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	목동 10단지 아파트 재건축정비사업	양천구 신정동 310번지 일대	-	증) 194,686.2	194,686.2	

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 × 100 추정비례율 : 102.20% ⇒ (6,695,474,610천원 - 2,834,956,713천원) ÷ 3,777,594,500천원 × 100% ≒ 102.20%
--------	---

종전 토지 및 건축물 총 추산액	아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2024년 01월 ~12월) 실거래가 평균 등을 참작하여 시세 조회 평균에 중점을 두어 개략적으로 추정 아파트외(근린생활시설 등)는 목동신시가지10단지아파트 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정 공동주택 소유자 = 36,835억원 상가 소유자 = 941억원
-------------------	--

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추산액		추정 권리가액
	전용 59㎡	1,245,300천원	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(102.20%)
	전용 74㎡	1,510,500천원	
	전용 84㎡	1,656,900천원	
	전용 99㎡	1,891,900천원	
	전용 112㎡	2,099,300천원	
	전용 129㎡	2,343,800천원	
	전용 159㎡	2,831,300천원	
	근린생활시설 1층	889,700천원	
			추정 분담금
			권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등 소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상가 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

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

나. 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 3,768,312,500천원

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세(2024년 12월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트	73.61	53.82	570	1,220,000	1,245,000	1,245,000	709,650,000
	83.79	61.26	19	1,605,000	1,430,000	1,430,000	27,170,000
	96.02	70.20	536	1,605,000	1,540,000	1,540,000	825,440,000
	102.49	85.00	14	1,715,000	1,740,000	1,740,000	24,360,000
	110.24	79.55	15	1,710,000	1,740,000	1,740,000	26,100,000
	124.61	106.06	160	1,985,000	1,940,000	1,940,000	310,400,000
	127.38	105.58	503	1,985,000	1,940,000	1,940,000	975,820,000
	144.72	124.51	30	2,215,000	2,200,000	2,200,000	66,000,000
	152.74	127.21	228	2,215,000	2,200,000	2,200,000	501,600,000
	182.32	156.87	30	2,460,000	2,552,500	2,552,500	76,575,000
	185.12	156.24	55	2,460,000	2,552,500	2,552,500	140,387,500
	합계		2,160	-	-	-	3,683,502,500

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세(2024년 12월)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		KB부동산	한국부동산원		
아파트외	총	전용평균(㎡)	호수	-	-	종전자산(호평균)	종전자산총액
	A동 1층	16.39	21	-	-	1,015,050	21,316,000
	A동 2층	30.89	19	-	-	889,370	16,898,000
	A동 -1층	227.98	1	-	-	3,982,000	3,982,000
	B동 1층	16.05	20	-	-	1,026,300	20,526,000
	B동 2층	26.76	17	-	-	840,350	14,286,000
	B동 3층	54.08	6	-	-	1,300,330	7,802,000
	B동 -1층	516.76	1	-	-	9,282,000	9,282,000
	합계		85	-	-	-	94,092,000
	종전자산 총계		2,245	-	-	-	3,777,594,500

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

■ 총 수입 산출 : 6,695,474,610천원

구분	공동주택 면적		세대수 (세대)	분양가			분양수입
	전용면적	전용면적 (평형)		분양면적 m ² 당 평균분양가 (3.3m ² 당 분양가)		세대당 평균분양가	
아파트 조합원 분양	84.98m ²	84.98m ² (34평형)	672	14,576	48,190	1,656,900	1,113,436,800
	99.63m ²	99.63m ² (40평형)	490	14,138	46,740	1,891,900	927,031,000
	112.40m ²	112.40m ² (46평형)	564	13,847	45,780	2,099,300	1,184,005,200
	129.20m ²	129.20m ² (53평형)	282	13,409	44,330	2,343,800	660,951,600
	159.80m ²	159.80m ² (65평형)	152	13,118	43,370	2,831,300	430,357,600
	소 계		2,160	-			4,315,782,200
아파트 일반분양	59.94m ²	59m ² (25평형)	638	17,004	56,213	1,383,620	882,749,560
	74.94m ²	74m ² (30평형)	336	16,680	55,142	1,678,170	563,865,120
	84.98m ²	84m ² (34평형)	407	16,195	53,536	1,840,890	749,242,230
	소 계		1,381	-			2,195,856,910
국민주택 규모주택	59.94m ²	59m ² (25평형)	388	-	-	139,478	54,117,300
	74.94m ²	74m ² (30평형)	59	-	-	172,987	10,206,200
	84.98m ²	84m ² (34평형)	35	-	-	195,685	6,849,000
	소 계		482	-			71,172,500
기부채납	59.94m ²	59m ² (25평형)	21	-	-	-	-
	74.94m ²	74m ² (30평형)	6	-	-	-	-
	소 계		27	-	-	-	-
상가 조합원분양			-	-			112,663,000
합 계			4,050	-			6,695,474,610

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(55,000천원/평), 조합원분양가(46,088천원/평, 평형간 격차를 적용)

※ 분양받을 아파트 가격은 2025년 현재 양천구 신정동, 목동 및 인근아파트 시세 등을 고려하여 분양가를 산정하였으며, 추후 정확한 분양아파트 가격은 시공사 선정 및 중후 감정평가 후 관리처분시 결정됨

※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음

※ 상가 가격은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임

※ 공공주택 중 59형 21세대, 74형 6세대는 기부채납 임대주택(27세대)으로 매각가격은 고려하지 않음

■ 총 지출(사업비) 산출 : 2,834,956,713천원

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	2,171,755,000	직접건축공사비(8,000천원/3.3㎡)
	207,373,102	철거,지장물이설,인입,정비기반시설공사 등
보상비	-	토지매입, 손실보상, 이주비 등
관리비	12,872,400	조합운영(총회비용 포함), 각종소송, 회계감사비 등
설계비	17,550,020	건축설계비, 도시계획용역비, 인테리어설계 등
설계감리비	42,801,182	건축, 소방, 전기통신 감리비 등
외주용역비	148,698,137	정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가, 신탁등기비, 보존등기비 등
각종분담금	25,152,762	광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	5,100,000	법인세 등
기타경비	29,143,000	M/H 축조, 광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비, 입주관리비 등
예비비	118,256,410	직접공사비의 5.0% 적용
항목별 사업비계	2,778,702,013	
대여금이자	56,254,700	연5.00%, 24개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	개별부담으로 사업비에서 제외 (452,197,500천원)
총합계	2,834,956,713	

※ 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)

전용㎡ (평형)	예상평균 중전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	전용㎡ (평형)	분양가	분담금 추산액	구분
53.82㎡ (22형)	1,245,000	102.20%	1,272,390	59㎡ (25평형)	1,245,300	-27,090	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	238,110	추가분담
				84㎡ (34평형)	1,656,900	384,510	추가분담
				99㎡ (40평형)	1,891,900	619,510	추가분담
				112㎡ (46평형)	2,099,300	826,910	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	1,071,410	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	1,558,910	추가분담
61.26㎡ (25B형)	1,430,000	102.20%	1,461,460	59㎡ (25평형)	1,245,300	-216,160	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	49,040	추가분담
				84㎡ (34평형)	1,656,900	195,440	추가분담
				99㎡ (40평형)	1,891,900	430,440	추가분담
				112㎡ (46평형)	2,099,300	637,840	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	882,340	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	1,369,840	추가분담
70.2㎡ (29A형)	1,540,000	102.20%	1,573,880	59㎡ (25평형)	1,245,300	-328,580	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-63,380	환급
				84㎡ (34평형)	1,656,900	83,020	추가분담
				99㎡ (40평형)	1,891,900	318,020	추가분담
				112㎡ (46평형)	2,099,300	525,420	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	769,920	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	1,257,420	추가분담
85㎡ (31A형)	1,740,000	102.20%	1,788,280	59㎡ (25평형)	1,245,300	-532,980	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-267,780	환급

전용㎡ (평형)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	전용㎡ (평형)	분양가	분담금 추산액	구분
				84㎡ (34평형)	1,656,900	-121,380	환급
				99㎡ (40평형)	1,891,900	113,620	추가분담
				112㎡ (46평형)	2,099,300	321,020	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	565,520	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	1,053,020	추가분담
79.55㎡ (33B형)	1,740,000	102.20%	1,788,280	59㎡ (25평형)	1,245,300	-532,980	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-267,780	환급
				84㎡ (34평형)	1,656,900	-121,380	환급
				99㎡ (40평형)	1,891,900	113,620	추가분담
				112㎡ (46평형)	2,099,300	321,020	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	565,520	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	1,053,020	추가분담
106.06㎡ (37A,38B형)	1,940,000	102.20%	1,982,680	59㎡ (25평형)	1,245,300	-737,380	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-472,180	환급
				84㎡ (34평형)	1,656,900	-325,780	환급
				99㎡ (40평형)	1,891,900	-90,780	환급
				112㎡ (46평형)	2,099,300	116,620	추가분담
				129㎡ (53평형)	2,343,800	361,120	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	848,620	추가분담
124.51㎡ (43A,46B형)	2,200,000	102.20%	2,248,400	59㎡ (25평형)	1,245,300	-1,003,100	환급

전용㎡ (평형)	예상평균 중전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	전용㎡ (평형)	분양가	분담금 추산액	구분
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-737,900	환급
				84㎡ (34평형)	1,656,900	-591,500	환급
				99㎡ (40평형)	1,891,900	-356,500	환급
				112㎡ (46평형)	2,099,300	-149,100	환급
				129㎡ (53평형)	2,343,800	95,400	추가분담
				159㎡ (65평형)	2,831,300	582,900	추가분담
156.87㎡ (55A,55B형)	2,552,500	102.20%	2,608,655	59㎡ (25평형)	1,245,300	-1,363,355	환급
				74㎡ (30평형)	1,510,500	-1,098,155	환급
				84㎡ (34평형)	1,656,900	-951,755	환급
				99㎡ (40평형)	1,891,900	-716,775	환급
				112㎡ (46평형)	2,099,300	-509,355	환급
				129㎡ (53평형)	2,343,800	-264,855	환급
				159㎡ (65평형)	2,831,300	222,645	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 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		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		194,686.2	100.0	
정비기반 시설등	소 계	29,314.2	15.1	
	도 로	11,813.7	6.1	
	근린공원	9,510.0	4.9	
	녹 지	2,645.9	1.4	
	유치원	730.7	0.4	
	사회복지시설	718.3	0.4	국·공립 어린이집
	하수도	3,895.6	2.0	
획지	소 계	165,372.0	84.9	
	획지1	32,320.6	16.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	133,051.4	68.3	

※ 도로와 하수도가 중복결정되는 부분은 도로 면적에 산입

나. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	194,686.2	-	194,686.2	100.0	-
제1종일반주거지역	6,221.8	증) 5,934.1	12,155.9	6.2	-
제3종일반주거지역	188,464.4	감) 5,934.1	182,530.3	93.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유서
	기 정	변 경		
신정동 310-2	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,665.3	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 310-1	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	177.6	· 녹지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	9,510.0	· 공원 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-1	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,148.2	· 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경
신정동 311-2	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,270.6	· 공동주택 용지 계획에 따른 용도지역 변경

다. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	38	30	주간선	7,250	외발산동	고척동	일반도로	-	건고시 198 (71.04.07)	철도와 중복결정
변경	대로	2	38	30~31	주간선	7,250 (58)	외발산동	고척동	일반도로	-	"	철도와 중복결정
기정	대로	2	73	33	주간선	272	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	2	73	30~36	주간선	272 (69)	신정동 576-3	대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	대로	3	148	25~ 28	보조간선	2,080 (327)	신정동 576-3	신정동 406-1	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	269	15	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	269	18	집산도로	365	중 2-271	대 2-36 대 3-147	일반도로	-	"	-
기정	중로	2	270	15	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	270	18	집산도로	516	중 2-271	대 2-73	일반도로	-	"	하수도와 일부 중복결정
기정	중로	2	271	15	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	서고시422호 (94.12.27)	-
변경	중로	2	271	18	보조간선	350	대 3-149	신정동	일반도로	-	"	하수도와 일부 중복결정

구 분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	4	-	-	-	-	-	-	건설부고시 제475호 (82.12.29)	도로조서 누락
변경	소로	3	B	6	국지도로	115	대로 2-38	신정동 310-3	일반도로	-	-	-

※ ()는 목동 10단지 아파트 재건축정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-38	대로2-38	· 도로 일부구간 확폭 - B = 30m → 30~31m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 1m 확폭
대로2-73	대로2-73	· 도로 일부구간 확폭 - B = 33m → 30~36m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭
대로3-148	대로3-148	· 도로 확폭 - B = 25m → 25~28m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭
중로2-269	중로2-269	· 도로 확폭(구역 내 1.5m 확폭) - B = 15m → 18m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 구역 내 1.5m 확폭(특별계획구역9 내 1.5m 확폭)
중로2-270	중로2-270	· 도로 확폭 - B=15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도와 일부 중복결정
중로2-271	중로2-271	· 도로 확폭 - B=15m → 18m · 하수도 및 일부 중복결정	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 3m 확폭 · 토지의 효율적 활용을 위해 하수도와 일부 중복결정
소로3-	소로3-B	· 도로 확폭 - B = 4m → 6m	· 재건축사업에 따라 원활한 교통처리를 위한 도로 2m 확폭

2) 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉔	제12 어린이공원	어린이 공원	신정동 311-1	3,148.2	감)3,148.2	-	서고시 422호 (94.12.27)	-
신설	근-B	목동10단지 근린공원	근린공원	신정동 311	-	증)9,510.0	9,510.0	-	10단지

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	제12 어린이공원	· 어린이공원 폐지 - A : 3,148.2㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
근-B	10단지 근린공원	· 근린공원 신설 - A : 9,510.0㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 근린공원 신설

② 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉕	10단지 연변녹지	경관 녹지	신정동 311-2	2,270.6	감)2,270.6	-	서고시422호 (94.12.27)	
변경	㉖	양명초등 복측녹지	경관 녹지	신정동 310-5 일대	803.0	증)177.6	980.6	서고시422호 (94.12.27)	
신설	㉗	10단지 서측녹지	경관 녹지	신정동 310-1일대	-	증)1,665.3	1,665.3	-	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	10단지 연변녹지	· 경관녹지(폐지) - A : 2,270.6㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 경관녹지 폐지
㉖	양명초등 복측녹지	· 녹지 선형 및 면적변경 - A : 803.0㎡ → 980.6㎡ 증) 177.6㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 녹지 선형 및 면적 변경

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉑	10단지 서측녹지	·경관녹지 신설 - A : 1,665.3㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 경관녹지 신 설

3) 공공·문화체육시설

① 학교

■ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉒	세신 유치원	유치원	신정동311-3	730.7	감) 730.7	-	서고시 422호 (94.12.27)	
신설	A	10단지 유치원	유치원	신정동311	-	증) 730.7	730.7	-	

※ 향후 통합심의 시 통학안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 사회복지시설과 연접한 위치로 조정 검토

■ 학교 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉒	세신 유치원	·유치원 폐지 - A : 730.7㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 유 치원 폐지
A	10단지 유치원	·유치원 신설 - A : 730.7㎡	·특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 유치원 위치 변경으로 인한 유치원 신설

② 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	㉓	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동310-11	718.3	감) 718.3	-	서고시422호 (94.12.27)	
신설	B	어린이집 (10단지)	사회복지시설	신정동311	-	증) 718.3	718.3	-	-

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 폐지 - A : 718.3㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 사 회복지시설(어린이집) 폐지
B	어린이집 (10단지)	· 사회복지시설(어린이집) 신설 - A : 718.3㎡	· 특별계획구역10 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 사회복지사 설(어린이집) 위치 변경으로 인한 어린이집 신설

4) 환경기초시설

① 하수도

■ 하수도 결정(변경)조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	④	고지수로	하수도	신정동310-1	4,771.0	증) 678.2	5,449.2	"	10단지

■ 하수도 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	고지수로	하수도 경계 조정	· 토지이용 효율성 증대를 위해 지장물 현황을 고려하여 경계 조정
		도로와 중복 결정	· 하수도 지상부의 효율적 활용을 위해 도로 일부(중로 2-270, 중로 2-271)와 중복결정

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)	비고
계			획지	19,450.98	-
주민공동시설	계			18,771.21	11,253.13㎡ 이상
	경로당			1,506.67	1,304.00㎡ 이상
	어린이놀이터			4,067.89	3,776.50㎡ 이상
	어린이집			1,566.12	1,304.00㎡ 이상
	주민운동시설			2,400.00	지상
	작은도서관			845.56	580.50㎡ 이상
	다함께돌봄센터			956.86	132.00㎡ 이상
	우리동네키움센터			450.00	-
	주민 공동 시설	커뮤니티시설		978.17	-
		주민운동시설		6,000.00	지하
관리사무소				574.71	217.50㎡ 이상
경비실				105.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	목동 10단지 아파트 재건축정비구역	194,686.2	획지1	32,320.6	신정동 310일대	36	-	-	36	-	-
			획지2	133,051.4	신정동 311일대						

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	목동 10단지 아파트 재건축정비구역	194,686.2	획지1	32,320.6	신정동 310일대	공동주택 및 부대복리 시설	50이하	250.00이하	300.00이하	130m이하 (40층이하)	-
			획지2	133,051.4	신정동 311일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 4,050세대(공공주택 509세대) · 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 63.3%(2,562세대)								
			구분		총 세대수 (세대)	분양주택	공동주택			비율 (%)	
							계	국민주택규모	기부채납		
			합계		4,050	3,541	509	482	27	100.0	
			85㎡ 이하	소계	2,562	2,053	509	482	27	63.3	
				60㎡이하	1,047	638	409	388	21	25.9	
				60㎡~85㎡	1,515	1,415	100	94	6	37.4	
85㎡초과		1,488	1,488	-	-	-	36.7				
심의완화사항			· 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하(완화용적률 : 50.00%)								
건축물의 건축선에 관한 계획	저층부 건축지정선 (2층 이하)	- 목동서로(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m - 중앙로32길(커뮤니티활성화용도 배치구간) : 획지선으로부터 4m									
	건축한계선	· 공동주택 부지 - 목동서로, 중앙로32길변(3층 이상 공동주택) : 획지선으로부터 8m - 목동동로, 목동서로12길, 목동동로1길, 근린공원, 획지1의 서측경계부변 : 획지선으로부터 6m · 사회복지시설 부지 - 목동서로12길변 : 획지선으로부터 6m - 중앙로32길변 : 획지선으로부터 4m									
기타사항			· 공공보행통로: 동서측 폭원 15m, 남북측 폭원 25m · 차량출입불허구간 : 목동서로, 목동동로, 중앙로변 차량출입불허구간 설정(도면 참조)								

■ 용적률 계획

구 분		산정내용							
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	정비기반시설등 면적				신설 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지	유치원 (기부채납 제외)
			소계	토지		현금·건축물 (환산부지)			
				기반시설	건축물 대지지분				
	194,686.2㎡	165,372.0㎡	28,629.9㎡	27,070.4㎡	766.9㎡	792.6㎡	10,462.3㎡	6,848.6㎡	730.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 - 유치원(사유지) = 28,629.9㎡ - 10,462.3㎡ - 6,848.6㎡ = 11,319.0㎡ (구역대비 5.8%)								
공공시설등 부지(토지)면적	● 기반시설 토지 : 27,270.4㎡ = 도로 11,813.7㎡ + 공원 9,510.0㎡ + 녹지 2,645.9㎡ + 사회복지시설 718.3㎡ + 하수도 2,382.5㎡(주1) 주1) 하수도 선형 변경되는 부분(1,513.1㎡) 순부담에서 제외 ● 건축물 대지지분 : 766.9㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 766.9㎡ = 주거대지지분 x (임대주택전용면적 ÷ 주거전용면적) = 161,782.24 x (1,708.4㎡ ÷ 360,412.14㎡)								
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	● 건축물 환산부지 : 792.6㎡ (임대주택 375.4㎡, 사회복지시설 417.2㎡) ① 공공임대주택 : 375.4㎡ (280.7 + 94.7㎡) = {(설치비용주1, 주3) x 연면적} / (공시지가주4) x 부지가액 가중치) - 지상층 연면적 : 209.8㎡ + 70.9㎡ = 280.7㎡ (전용59㎡) = (2,098,485원 x 1,708.8㎡) ÷ 17,088,000원/㎡ = 209.8㎡ (전용74㎡) = (2,006,162원 x 603.7㎡) ÷ 17,088,000원/㎡ = 70.9㎡ - 지하층 연면적 : 94.7㎡ (930,909원 x 1,738.6㎡) ÷ 17,088,000원/㎡ = 94.7㎡ ② 사회복지시설 : 417.2㎡ (395.6㎡ + 17.3㎡ + 4.3㎡) - (설치비용주2) x 건축연면적 / 공시지가주4) x 부지가액 가중치) = (4,330,000원 x 1,000.0㎡) ÷ 10,944,000원/㎡ = 395.6㎡ - 설계비주5) : {(4,330,000,000원 x 4.38) ÷ 100} ÷ 10,945,800원/㎡ = 17.3㎡ - 감리비주5) : {(4,330,000,000원 x 1.08) ÷ 100} ÷ 10,945,800원/㎡ = 4.3㎡ 주1) 2025 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 중 구분 면적별 전층 평균가 : (전용 59㎡) 50㎡초과 ~ 60㎡이하 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 : (전용 74㎡) 60㎡초과 ~ 85㎡이하 2,206,778원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 2024 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 어린이집 : 4,763,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 2024 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비(지하) : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주4) 부지가액 : 2024년 평균 공시지가 5,472,900원/㎡ (획지기준 : 8,544,000원/㎡) 주5) 설계·감리비 : 2020 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」								
용적률	기준	210.0%							
	허용	230.0% (인센티브 적용항목 : 공공보행통로 10p%, 열린단지 5p%, 돌봄시설 5p%)							
	상한	● 상한용적률 = 허용용적률 x {(1 + 1.3 x 가중치 x α토지) + {(1.0 x β건축물(공공임대주택)) + (0.7 x β건축물(그 외 기타시설))}} = 230.00% x (1 + 1.3 x 1.0 x 0.0639) + {(1.0 x 0.0023) + (0.7 x 0.0025)} = 250.05% ⇒ 정비계획 용적률 250.00% 이하 ※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적							

구 분	산정내용
	$= 10,526.4\text{m}^2 / 164,598.3\text{m}^2 = 0.0639$ ※ β 건축률 : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 $= 375.4\text{m}^2 / 164,598.3\text{m}^2 = 0.0023$ (공공임대주택) $= 417.2\text{m}^2 / 164,598.3\text{m}^2 = 0.0025$ (사회복지시설) ※ 가중치= 공공시설 제공부지 (허용)용적률 / 사업부지(허용)용적률 $= 230\% / 230\% = 1.0$
법적상한	300.0%

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분	내 용	인센티브량
공공 보행 통로	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times a$ ※ $a=1$ 이하 - $210\% \times (17,004.1\text{m}^2 \div 165,372.0\text{m}^2) \times 1 = 21.59\%$ ※ $a=1$ 적용	10.0%p
열린 단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0%p
돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) $\times a$ ※ $a=1$ 이하 - $210\% \times (2,780.2\text{m}^2 \div 11,253.1\text{m}^2) \times 1 = 5.2\%$ ※ $a=1$ 적용	5.0%p
허용용적률 인센티브 합계		20.0%p

아. 교통 및 동선처리계획

- 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	- - ㉠ ㉡ ㉢ ㉣ ㉤ ㉥ ㉦ -	◦ 『서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 교통영향평가, 2020.11』 개선안 반영 - 지구단위계획 도로운영계획안 반영 - 차량진출입구 불허구간 반영 ◦ 『신정네거리 지구단위계획 교통영향평가, 2020.01』 개선안 반영 - 사업지 주변 중앙로 도로운영계획안 반영 ◦ 사업지 주변 도로 확폭 및 차로운영계획 수립 - 대로 2-73호선(B=30.0m → 36.0m, L=69.0m) : 왕복 9차로 - 대로 3-148호선(B=25.0m → 28.0m, L=327.0m) : 일방통행 5차로 - 중로 2-269호선(B=15.0m → 18.0m, L=365.0m) : 왕복 3차로 - 중로 2-270호선(B=15.0m → 18.0m, L=405.0m) : 왕복 3차로 - 중로 2-271호선(B=15.0m → 18.0m, L=350.0m) : 왕복 3차로 - 소로 3-B호선(B=4.0m → 6.0m, L=115.0m) ◦ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동선	㉧ -	◦ 사업지 공동주택 진출입구 7개소 설치(획지1 : 2개소, 획지2 : 5개소) ◦ 사업지 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	- - - ㉨ ㉩ - -	◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ◦ 사업지 내 보도부속형 전면공지 확보(B=4.0~6.0m) ◦ 사업지 내 공공보행통로 설치 - 동서방향 : B=15.0m, L=343.0m - 남북방향 : B=25.0m, L=395.0m ◦ 사업지 주변 자전거전용도로 설치(B=1.7~3.5m) ◦ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상
주 차 시 설	-	◦ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 5,191대 - 주차수요대수 : 5,349대(2029년 원단위법) - 계획주차대수 : 8,137대(법정대비 156.8%, 수요대비 152.1%)
교통안전 및 기타	- -	◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(7개소) ◦ 교통안전시설물 및 노면표시 설치

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 세신유치원, 신서중학교, 양명초등학교 위치	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
• 현재 추진위원회가 설립되어 사업추진 중으로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 • 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고림지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	165,372.0	양천구 신정동 310일대	32,320.6	공동주택
	획지2		양천구 신정동 311일대	133,051.4	공동주택

과. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	목동10단지 아파트 재건축정비구역	양천구 신정동 310번지 일대	-	증)194,686.2	194,686.2	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축사업	정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	목동10단지 재건축준비위원회	현황	증감	계획	-
			2,160	증)1,890	4,050	

하. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 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 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

법적상한용적률 (건축계획)		● 300.00% 이하 (※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		● 250.00% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	● 300.00% - 250.00% = 50.00%				
	증가된 용적률의 50%	● 50.00% × 50.0% = 25.00%				
	의무 연면적	● 165,372.0㎡(대지면적) × 25.00% = 41,343.0㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		482	41,486.0㎡	> 41,343.0㎡(의무)
59.94㎡		81.37㎡	388	31,571.5㎡	확지	

		74.94㎡	100.61㎡	59	5,936.0㎡	획지
		84.98㎡	113.67㎡	35	3,978.5	획지

2) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
59㎡형	59.94㎡	81.37㎡	21	766.9㎡	2,312.4㎡ (환산부지 면적 : 375.4㎡)
74㎡형	74.94㎡	100.61㎡	6		
합계			27		

거. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 수질	수질오염 방지	■	• 주변 하천 및 지하수 수질 현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
2 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	■	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30.88% 목표, 획지 내 조경녹지 확보	
3 토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 획지, 및 정비기관시설을 포함한 종합적 토지이용계획을 수립	
4 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
5 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■	• 표고 9.92~17.09m, 평균경사도 0.92°의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨	
6 생태네트워크	녹지연결성 확보	■	• 인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지	• 획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보	
7 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
8 자연환경자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-	
9 비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 4등급 및 도로, 개별 비오톱평가도 평가제외 등급 및 도로	• 획지 내 녹지계획으로 친환경적 단지 조성	
10 바람, 열	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지에 수목 식재를 통한 미기후 개선	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	
12	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	
13	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감 검토	
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
15	에너지	에너지절약 /효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	• 공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 녹지 완충 공간 조성	
17	경관	주변경관과의 조화	■	• 대부분 주거 지역으로 노후 공동주택 단지가 주를 이룸	• 양천구 공향구역 검토 및 인근 주거지와 조화로 운 스카이라인 형성을 유도 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성	
18	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족	• 인접한 주거지 및 주변시설을 고려하여 단지 내 다양한 근린시설 및 주민공동시설 확충	
19	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 • 주변에 대한 일조장해 없음	• 40층 이하의 고층으로 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
20	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 인공적으로 조성된 공원녹지가 대부분임 • 주민들을 고려한 보행공간의 확충이 필요	• 공공보행통로 구축 • 오픈스페이스 조성 • 조정 및 휴게시설 설치	
21	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
22	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
23	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
24	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

너. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 공람도서(지구단위계획 결정) 참고

IV. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
공공시설 등	공원	•공원계획은 북측 커뮤니티가로 및 기성시가지 연계성을 고려하여 지구단위계획 준수하여 위치 준수
	주차장	•필요성이 저조한 공원 하부 주차장 삭제
	유치원	•유치원 위치 주변 현황(상업지역 등)고려하여 검토
교통처리 계획	차량출입 불허구간	•차량출입 불허구간 지구단위계획 준수
	차량 진출입구	•세대수 고려하여 획지2의 차량진출입구 확보 검토
스카이라인 및 경관계획		•입면 및 경관상 차폐감을 완화할 수 있도록 배치 계획 검토 •구역이 접하는 가로변은 층수를 낮추고, 중앙부는 층수를 높여, 주동별 적절한 층수 차이를 확보함으로써 개방감 및 스카이라인 확보
기타사항	자전거도로	•중앙로변 자전거 보행자 겸용도로는 자전거 전용도로로 전환 검토

V. 2025년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('25.5.21.) 심의 결과 : 수정가결

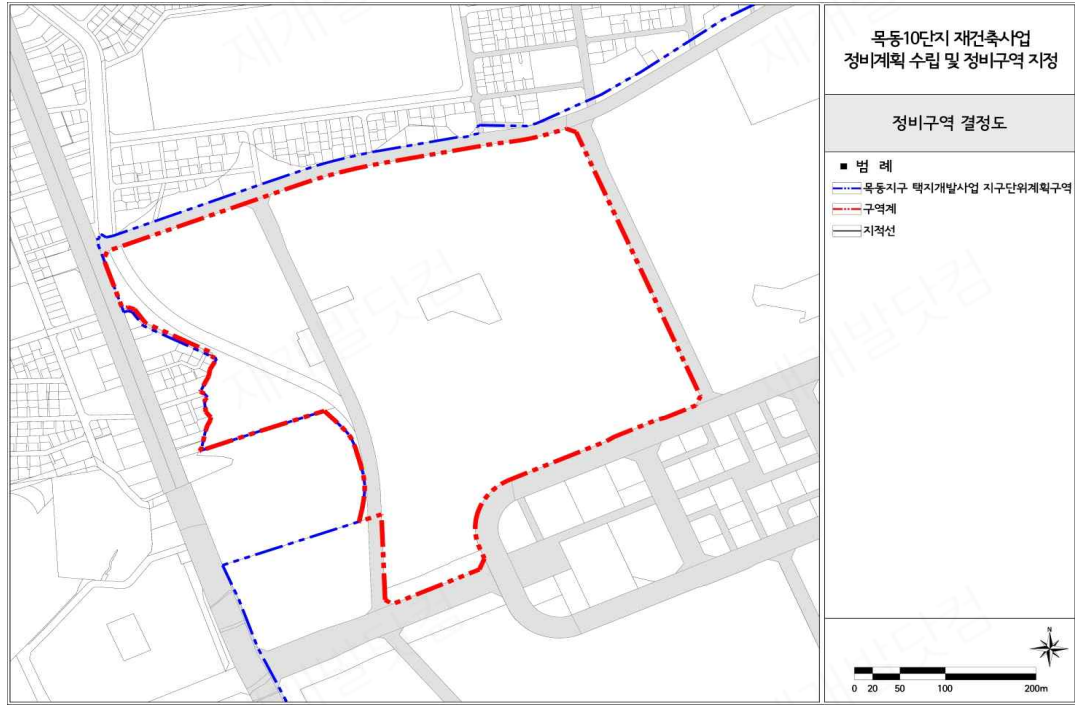
연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 획지면적, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 획지면적, 용적률계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였으며, 임대주택 평형 조정에 따라 공공기여계획(순부담면적) 및 주택공급계획은 일부 조정하였음	반영
	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시	• 신속통합기획 자문의견(스카이라인 및 경관계획 등)을 반영한 가이드라인을 정비계획에 명시하였음	반영
	• 도시계획시설(하수도) 상부는 보행녹지가로로 조성될 수 있도록 지점을 정비계획에 명시	• 도시계획시설(하수도) 상부는 보행녹지가로로 조성될 수 있도록 지점을 정비계획에 명시하였음 - 도시계획시설(하수도) 상부는 하수관로 유지관리를 위해 시설물 설치를 지양하며, 보행녹지가로로 조성	반영
조건사항	• 건축한계선 및 건축지정선은 지구단위계획지침 준수	• 건축한계선 및 건축지정선은 지구단위계획지침을 준수하였음	반영
	• 공공보행통로에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안 제시	• 공공보행통로는 일반 시민의 이용 및 유지관리를 위하여 지역권 설정을 등기에 명시하겠음 - 공공보행통로는 일반 시민이 이용할 수 있도록 24시간 상시 개방하여 보행자의 통행에 지장이 없도록 함	반영
	• 유치원 위치는 공동주택 차량 진출입구와 연결해 있는바, 통학 안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 등 위치 조정	• 유치원 위치는 공동주택 차량 진출입구와 연결해 있는 바, 향후 정비계획 변경 및 교육환경평가를 포함한 통합심의 시 통학 안전 및 채광 등 교육환경을 고려하여 공원 주변 사회복지시설과 연결한 위치로 조정토록 하겠음	추후 반영
	• 임대주택은 중소형 평형에만 편중되지 않도록 평형 조정	• 임대주택은 중소형 평형에만 편중되지 않도록 평형 조정하였음	반영

V. 열람장소 : 기타 자세한 내용은 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 양천구 재건축사업과(02-2620-3458)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

<붙임1> 목동10단지 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정

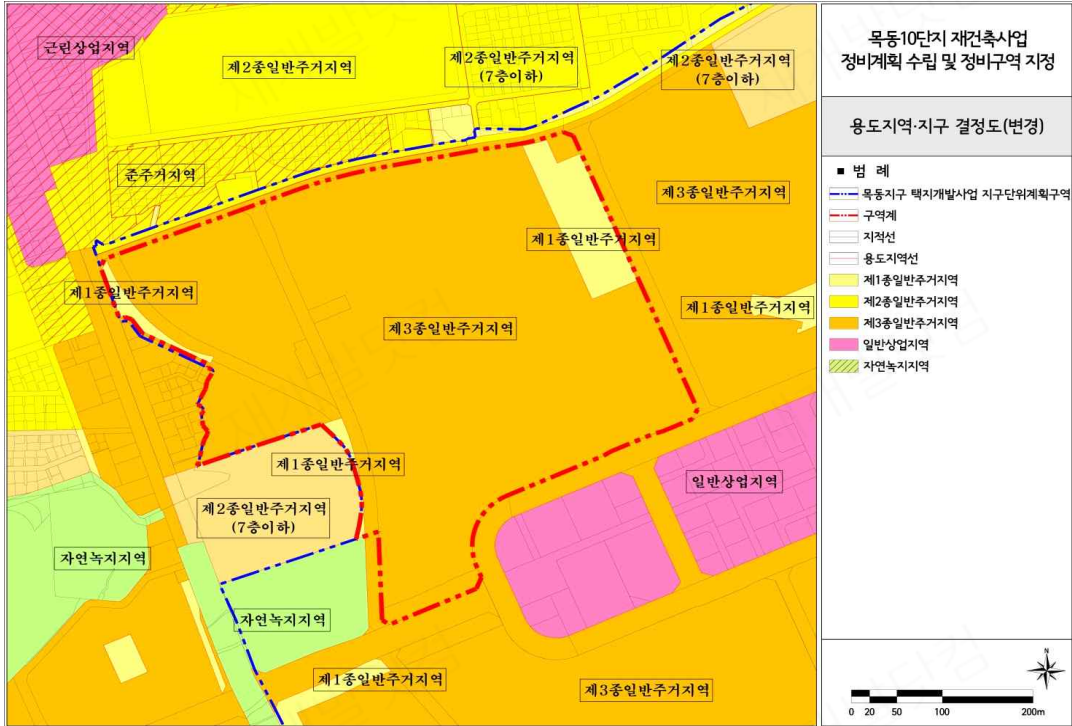
■ 정비구역 결정도(신설)



■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



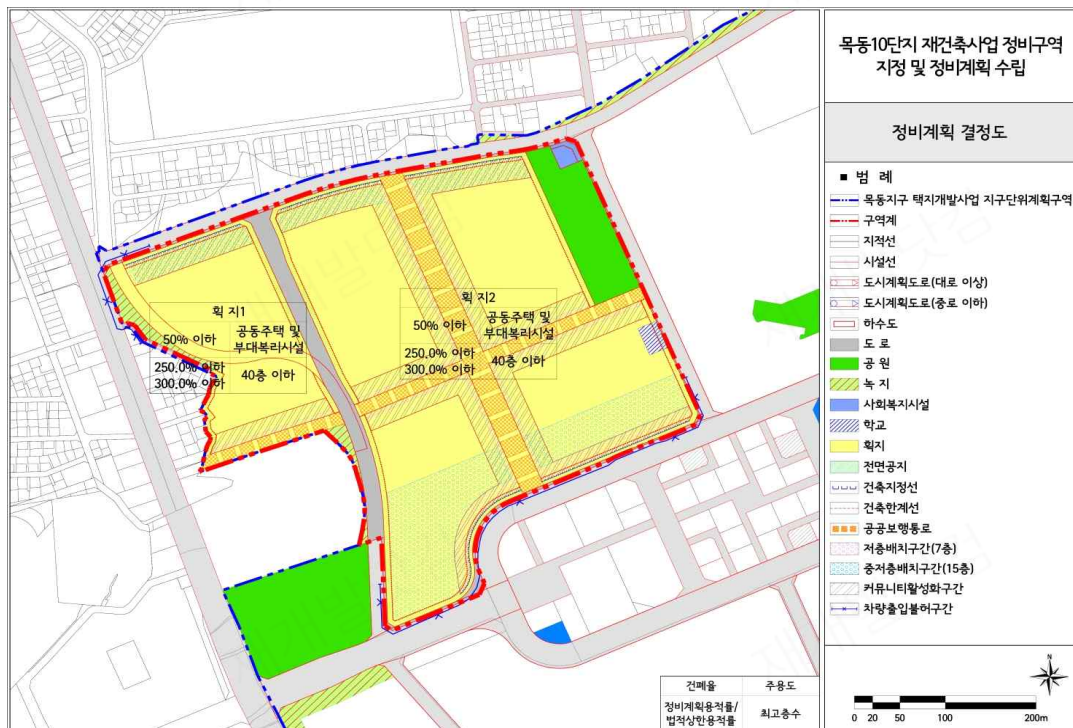
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도



<붙임2> 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)

■ 특별계획구역10 세부지침도(기정)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

특별계획구역10
세부지침도(기정)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역계 특별계획구역10 도시계획시설선 획지선 택지 계획도로 공원 녹지 학교 사회복지시설 | <ul style="list-style-type: none"> 하수도 주차장 저층부 건축지정선 건축한계선 전면공지 공공보행통로 차량출입불허구간 저층 배치구간(7층) 중저층 배치구간(15층) 커뮤니티활성화용도 배치구간 |
|---|--|

불허/허용/관장/지정용도	최고높이(층 이하)
건폐율(% 이하)	기문/허용/상한용적률(% 이하)

■ 특별계획구역10 세부지침도(변경)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

특별계획구역10
세부지침도(변경)

- | | |
|-----------|----------------|
| 지구단위계획구역계 | 하수도 |
| 특별계획구역10 | 저층부 건축지정선 |
| 도시계획시설선 | 건축한계선 |
| 획지선 | 전면공지 |
| 택지 | 공공보행통로 |
| 계획도로 | 차량출입불허구간 |
| 공원 | 저층 배치구간(7층) |
| 녹지 | 중저층 배치구간(15층) |
| 학교 | 커뮤니티활성화용도 배치구간 |
| 사회복지시설 | |

불하/하천/관정/지정면도	최고높이
건폐율(% 이하)	기준/하천/상하/면적상한용적률(% 이하)

<붙임3> 특별계획구역10 세부개발계획 수립

■ 특별계획구역10 세부개발계획 결정도(신설)



서울목동지구
택지개발사업
지구단위계획

특별계획구역10
세부개발계획 결정도

- | | |
|---------------|--------------------|
| --- 지구단위계획구역계 | --- 하수도 |
| --- 특별계획구역10 | --- 저층부 건축지정선 |
| --- 도시계획시설선 | --- 건축한계선 |
| --- 획지선 | --- 전면공지 |
| --- 택지 | --- 공공보행통로 |
| --- 계획도로 | --- 차량출입불허구간 |
| --- 공원 | --- 저층 배치구간(7층) |
| --- 녹지 | --- 중저층 배치구간(15층) |
| --- 학교 | --- 커뮤니티활성화용도 배치구간 |
| --- 사회복지시설 | |

불허/허용/면장/지정용도	최고높이
건폐율(% 이하)	기존/허용/면장/지정용도
	(% 이하)