

제2장 사업의 개요

- 2.1 사업의 목적 및 배경
- 2.2 환경영향평가 실시근거
- 2.3 추진경위 및 향후 계획
- 2.4 사업의 내용

제2장 사업의 개요

2.1 사업의 목적 및 배경

- 본 사업구역은 서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대에 위치하는 지역으로 1987년 준공되어 약 38년이 경과한 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 주택지로 적극적인 정비를 통한 주거환경의 개선이 필요한 지역임
- 이에, 열악한 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 본 사업 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역14(목동14단지아파트) 재건축사업에 대하여, 2025년 3월에 목동14단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정고시, 본 사업구역을 포함한 주변지역의 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 14 세부개발계획이 수립되어 고시되었음(서울특별시고시 제2025-117호)
- 이처럼 사업구역은 건축물의 노후도에 따라 주민들의 불편함이 발생하고, 주차공간 및 커뮤니티 공간 등이 부족한 상태로서 본 사업시행을 통하여 토지의 효율적 이용과 공원 등 기반시설의 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 도모하고, 도시 기능을 회복하여 주민의 삶의 질 향상을 도모하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

2.2 환경영향평가 실시근거

- 본 사업의 경우 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 특별계획구역14(목동14단지아파트) 재건축사업으로 구역면적이 250,722.10㎡로 「서울특별시 환경영향평가 조례」 제4조 [별표 1] 규정에 따라 금번 환경영향평가를 시행하고자 함

<표 2.2-1> 환경영향평가 실시근거

구 분	대상사업의 범위	평가서 제출시기 또는 협의요청시기
1. 도시의 개발	나. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 전, 지방자치단체가 시행하는 경우에는 사업시행인가의 고시 전
본 사업구역 면적 : 250,722.10㎡		

자료 : 서울특별시 환경영향평가 조례 별표1

2.3 추진경위 및 향후 계획

- 1983. 06. 28. : 서울목동지구 택지개발예정지구 지정
- 1987. 07. 30. : 목동신시가지 14단지 준공
- 2023. 03. 10. : 서울시 신속통합기획 자문사업 추진계획 방향 수립
- 2023. 04. 28. : 목동14단지 신속통합기획 자문사업 접수(목동14단지 추진위원회→양천구청)
- 2023. 06. 15. ~ 06. 29. : 신속통합기획 접수에 따른 관련부서 사전협의(1차)
- 2023. 07. 14. ~ 07. 27. : 신속통합기획 접수에 따른 관련부서 사전협의(2차)
- 2023. 08. 31. : 정비계획 수립 주민제안 접수(목동14단지 추진위원회→양천구청)
- 2023. 09. 14. : 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 고시(서울특별시고시 제 2023-408호)
- 2023. 11. 09. : 신속통합기획(자문사업) 접수(양천구청→서울시)
- 2023. 12. 12. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
- 2024. 04. 25. ~ 05. 27. : 목동14단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 공람공고(서울시 양천구 공고 제2024-784호)
- 2024. 05. 28. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
- 2024. 10. 31 : 양천구의회 의견청취(결과 : 원안가결)
- 2024. 11. 05. : 신속통합기획(자문사업) 자문회의 3차
- 2024. 11. 26. : 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의(결과 : 수정가결)
- 2025. 03. 06. : 목동14단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 14 세부개발계획 수립·지형도면 고시(서울특별시고시 제2025-117호)
- 2025. 10. 16. : 사업시행자 지정고시(서울특별시 양천구 고시 제2025-99호)
- 2026. 05. : 서울특별시 통합심의 접수 및 환경영향평가서(초안) 제출(예정)
- 2029. 07. : 착공(예정)
- 2034. 03. : 준공(예정)

2.4 사업의 내용

가. 사 업 명 : 목동14단지아파트 재건축정비사업

나. 위 치 : 서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대

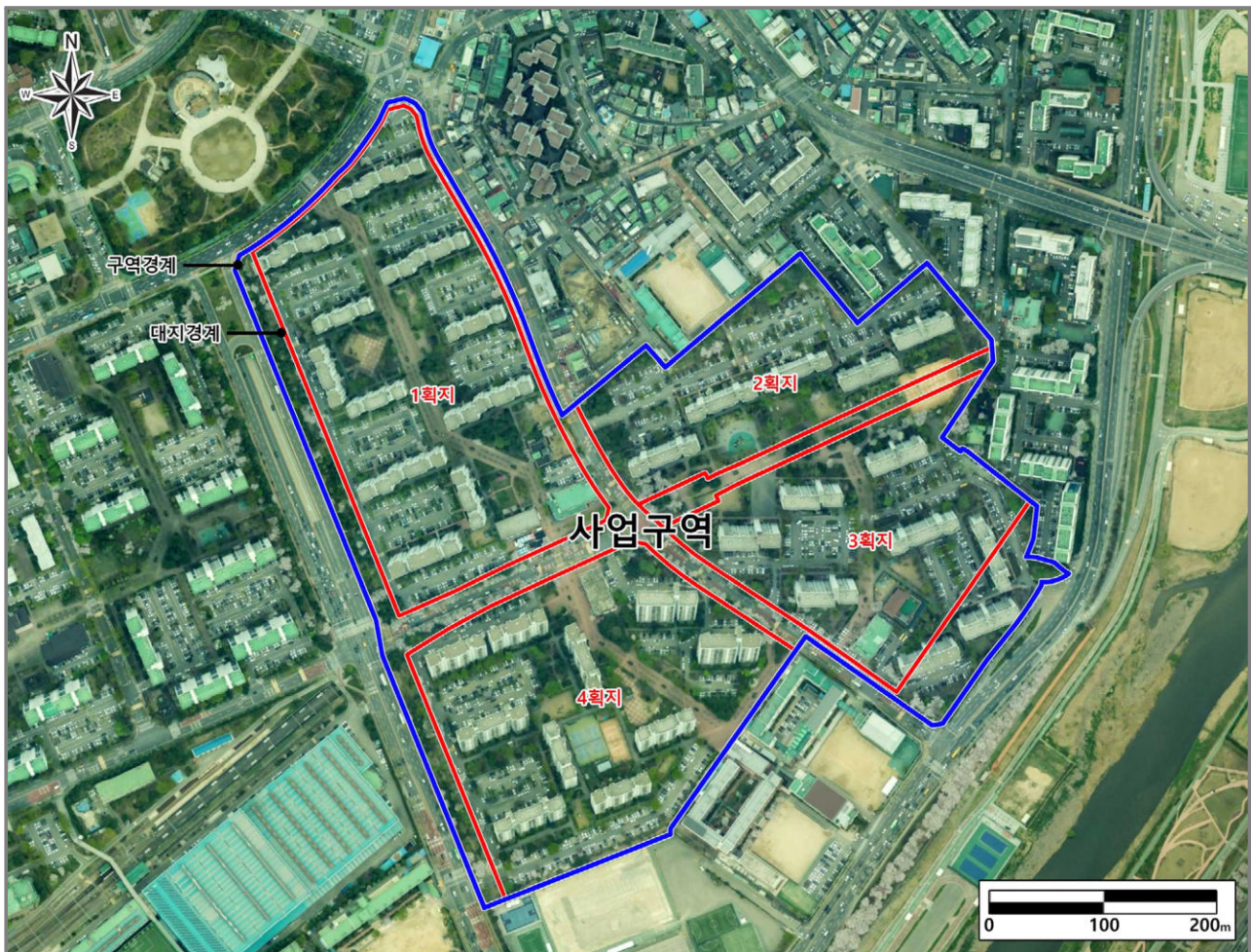
다. 구역면적 : 250,722.10㎡

- 실사용 대지면적 : 208,723.50㎡, 기반시설 면적 : 41,998.60㎡

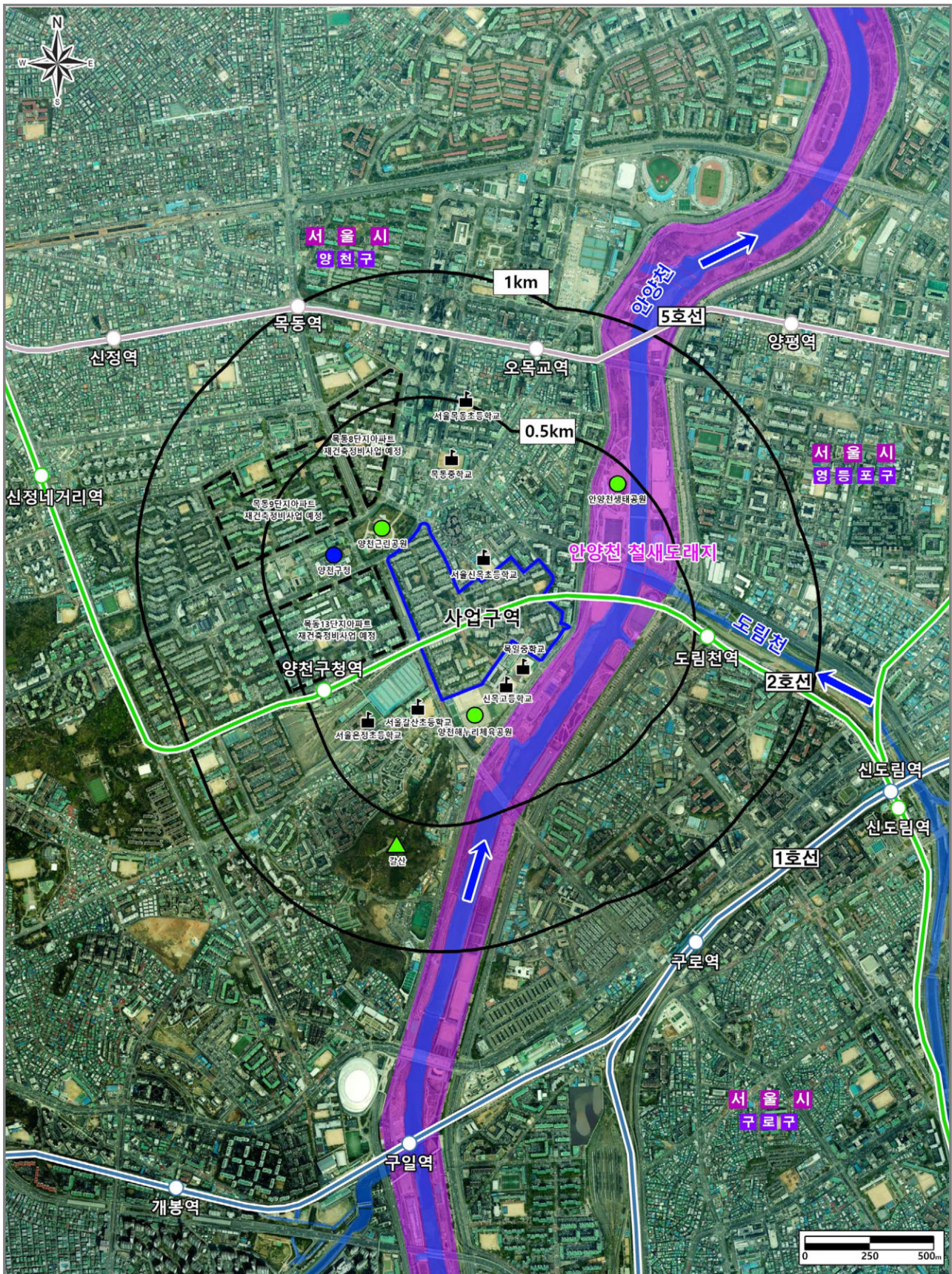
라. 사업시행자 : 케이비부동산신탁(주)

마. 승인기관 : 서울특별시 양천구청

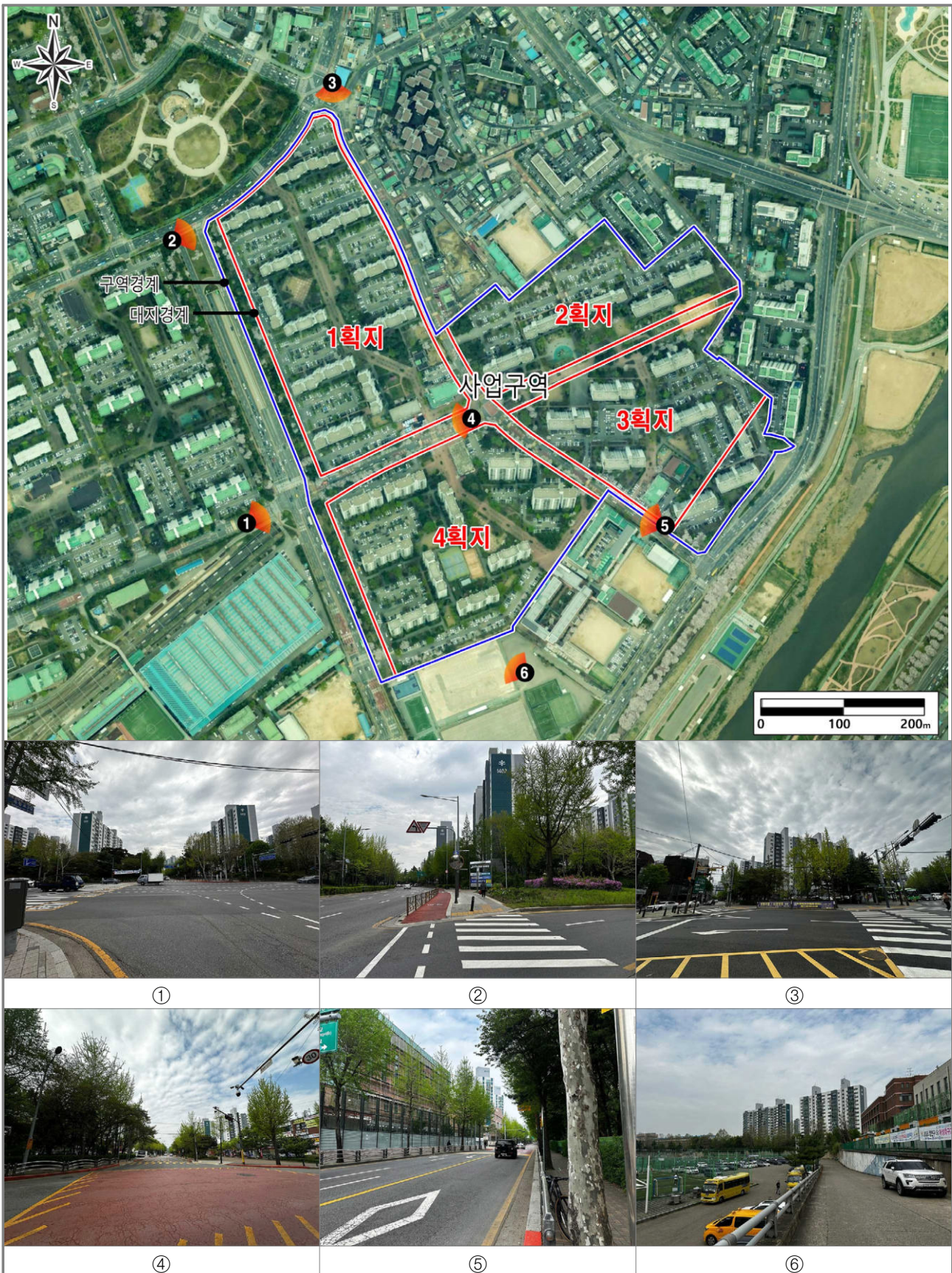
바. 사업기간 : 2023년 ~ 2034년



(그림 2.4-1) 사업구역 위성사진



(그림 2.4-2) 사업구역 위치도



(그림 2.4-3) 사업구역 및 주변 현황

아. 사업의 내용

1) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획

- 본 사업구역을 포함하여 목동 일대가 1994년 2월 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 구역으로 지정되었으며, 2025년 3월 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정시 결정된 내용은 다음과 같음

<표 2.4-1> 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역	양천구 목동, 신정동 일원	4,371,097.4	-	4,371,097.4	최초결정일 (1994.2.15.) (서고제1994-34호)

<표 2.4-2> 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,371,097.4	-	4,371,097.4	100.0	
주거 지역	소 계	3,171,522.3	-	3,171,522.3	72.6	
	제1종일반주거지역	261,315.2	증) 590.0	261,905.2	6.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	234,953.8	-	234,953.8	5.4	
	제2종일반주거지역	606,609.2	-	606,609.2	13.9	
	제3종일반주거지역	2,068,644.1	감) 590.0	2,068,054.1	47.3	
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	
	일반상업지역	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	

<표 2.4-3> 용도지역별 변경사유서

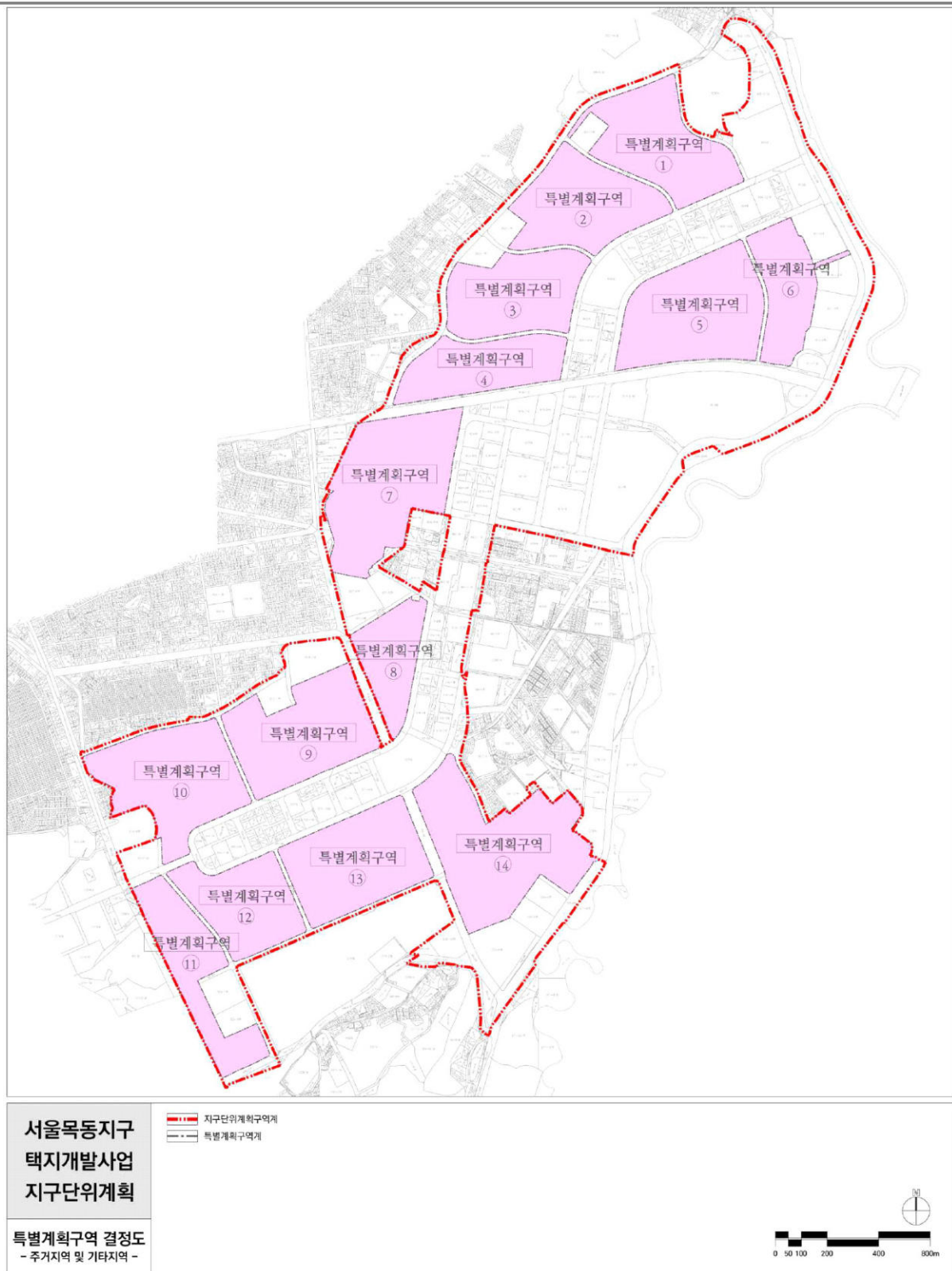
도면 표시 번호	위치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	신정동 330일원	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	261,905.2 (증) 590.0	· 목동14단지 내 도시계획시설(공원, 녹지) 의 효율적인 관리를 위해 용도지역 지정
-	신정동 329-2일원	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,068,054.1 (감) 590.0	· 목동14단지 내 공동주택 획지계획 변경 에 따른 용도지역 변경

- 특히, 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획구역 내 목동아파트 단지들은 특별계획구역으로 지정되어 있는 사항이며, 본 사업구역은 “특별계획구역 14”로 지정되어 있음

<표 2.4-4> 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	목동 901 일대	165,496.9	-	165,496.9	목동 1단지
기정	특별계획구역2	목동 902 일대	159,252.5	-	159,252.5	목동 2단지
기정	특별계획구역3	목동 903 일대	150,543.5	-	150,543.5	목동 3단지
기정	특별계획구역4	목동 904 일대	122,825.3	-	122,825.3	목동 4단지
기정	특별계획구역5	목동 912 일대	204,003.2	-	204,003.2	목동 5단지
기정	특별계획구역6	목동 911 일대	102,424.6	-	102,424.6	목동 6단지
기정	특별계획구역7	목동 925 일대	225,141.5	-	225,141.5	목동 7단지
기정	특별계획구역8	신정동 314 일대	88,599.0	-	88,599.0	목동 8단지
기정	특별계획구역9	신정동 312 일대	183,057.8	-	183,057.8	목동 9단지
기정	특별계획구역10	신정동 310 일대	194,686.2	-	194,686.2	목동 10단지
기정	특별계획구역11	신정동 325 일대	128,668.4	-	128,668.4	목동 11단지
기정	특별계획구역12	신정동 326 일대	127,339.5	-	127,339.5	목동 12단지
기정	특별계획구역13	신정동 327 일대	178,919.9	-	178,919.9	목동 13단지
기정	특별계획구역14	신정동 329 일대	250,722.1	-	250,722.1	목동 14단지

자료 : 목동14단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역14 세부개발계획수립, 서울특별시고시 제2025-117호



자료 : 목동14단지아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역14 세부개발계획수립, 서울특별시고시 제2025-117호

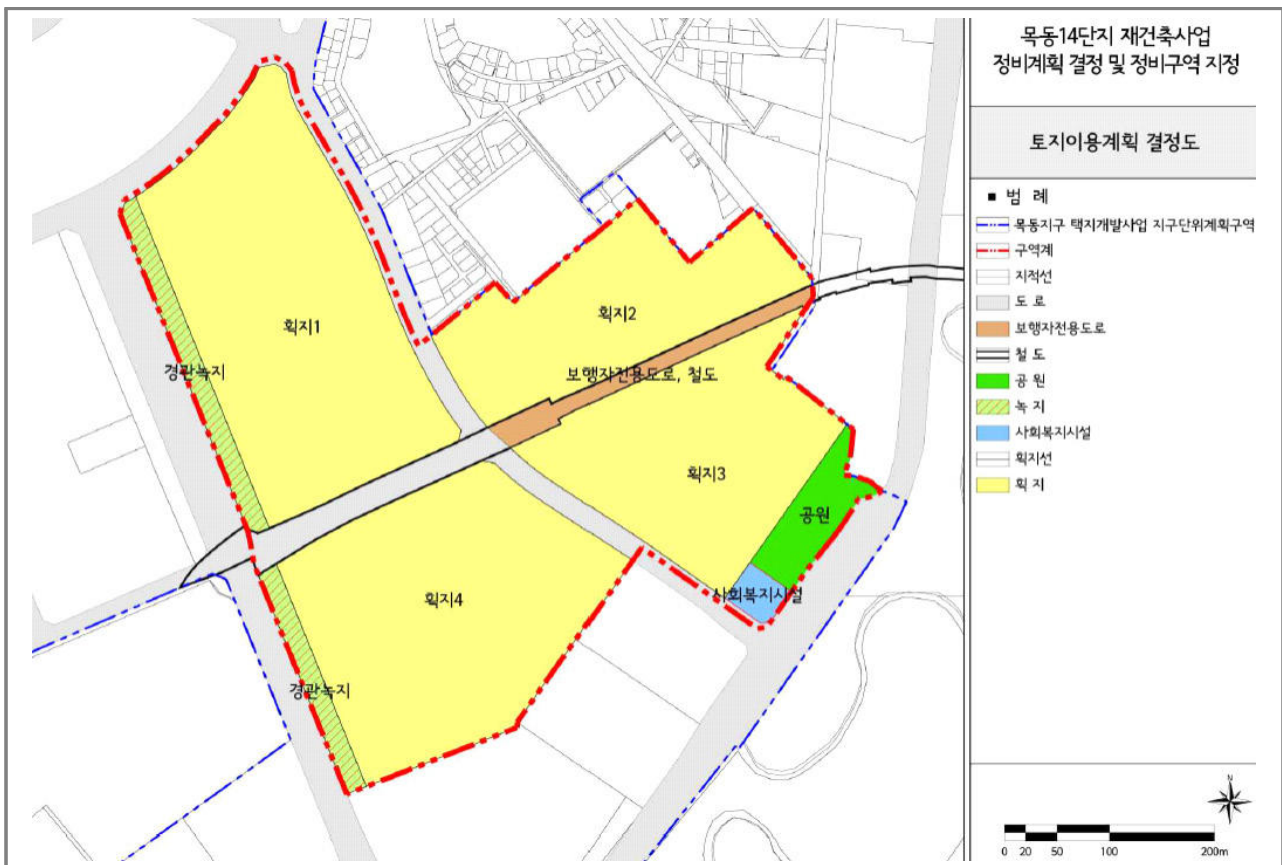
(그림 2.4-4) 서울목동지구 택지개발사업 지구단위계획 및 특별계획구역 결정도

2) 목동14단지(특별계획구역 14) : 본 사업구역

- 본 사업구역의 경우 서울목동지구 택지개발사업 내 위치하여 있으며, 다음과 같이 총 4개의 획지로 구성되어 있음

<표 2.4-5> 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		250,722.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	41,998.6	16.8	-
	도로	21,732.6	8.7	일부 철도 중복 결정, 보행자전용도로 포함
	공원	7,000.0	2.8	-
	경관녹지	11,266.0	4.5	-
	사회복지시설	2,000.0	0.8	-
	철도	(12,139.7)	(4.8)	도로 중복 결정
획지	소 계	208,723.5	83.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	69,445.7	27.7	
	획지2	36,512.7	14.6	
	획지3	41,680.4	17.4	
	획지	61,084.7	24.4	



(그림 2.4-5) 토지이용계획도

3) 건축 및 시설배치 계획

가) 총괄(전체 획지)

○ 사업구역 내 총 4개 획지로 건축계획을 수립하였으며, 그 내용은 다음과 같음

<표 2.4-6> 건축개요(총괄)

구 분		내 용			비 고
위 치		서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대			
지역·지구		제3종 일반주거지역			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
사업면적		250,722.10㎡	기반시설	41,998.60㎡	
			실사용 대지면적	208,723.50㎡	
건축면적		41,105.19㎡			
건 폐 율		19.69%			
연 면 적	구 분	합 계	아파트	근린생활시설	
	지 상	637,575.38㎡	631,593.99㎡	5,981.39㎡	
	지 하	457,140.71㎡	446,393.35㎡	10,747.36㎡	
	합 계	1,094,716.09㎡	1,077,987.34㎡	16,728.75㎡	
용 적 률		299.10%			법정상한 300% 이하
세 대 수		5,123세대			
규 모		지하 4층/지상 49층			
주차대수		10,361대			세대당 2.0대

<표 2.4-7> 용도별 면적개요(단위 : ㎡)

구 분	공급면적			기타공용		지하주차장	합 계
	전용면적	공용면적	소 계	기계, 전기실	부대복리시설		
아파트	446,337.25	170,605.13	616,942.38	5,286.62	42,770.49	412,987.84	1,077,987.34
근린 생활시설	10,044.78	1,536.10	11,580.88	900.00	-	4,247.87	16,728.75
합 계	456,382.03	172,141.23	628,523.26	6,186.62	42,770.49	417,235.71	1,094,716.09

나) 1획지

- 1획지의 건축개요는 다음과 같음

<표 2.4-8> 건축개요(1획지)

구 분		내 용			비 고
위 치		서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대			
지역·지구		제3종 일반주거지역			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대지면적		69,445.70㎡			
건축면적		12,026.13㎡			
건 폐 율		17.32%			법정 50% 이하
연 면 적	구 분	합 계	아파트	근린생활시설	
	지 상	211,828.86㎡	208,040.17㎡	3,788.69㎡	
	지 하	143,367.24㎡	136,454.55㎡	6,912.69㎡	
	합 계	355,196.10㎡	344,494.72㎡	10,701.38㎡	
용 적 륜		299.68%			법정상한 300% 이하
세 대 수		1,522세대			
규 모		지하 4층/지상 49층			
주차대수		3,114대			

<표 2.4-9> 용도별 면적개요(단위 : ㎡)

구 분	공급면적			기타공용		지하주차장	합 계
	전용면적	공용면적	소 계	기계, 전기실	부대 복리시설		
아파트	147,721.68	56,183.03	203,904.71	1,836.58	11,577.06	127,176.36	344,494.72
근린생활시설	6,476.26	1,037.25	7,513.51	300.00	-	2,887.87	10,701.38
합 계	154,197.94	57,220.28	211,418.22	2,136.58	11,577.06	130,064.23	355,196.10

다) 2획지

- 2획지의 건축개요는 다음과 같음

<표 2.4-10> 건축개요(2획지)

구 분		내 용			비 고
위 치		서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대			
지역·지구		제3종 일반주거지역			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대지면적		36,512.70㎡			
건축면적		9,393.08㎡			
건 폐 율		25.73%			법정 50% 이하
연 면 적	구 분	합 계	아파트	근린생활시설	
	지 상	111,063.58㎡	110,750.31㎡	313.27㎡	
	지 하	85,997.52㎡	85,847.52㎡	150.00㎡	
	합 계	197,061.10㎡	196,597.83㎡	463.27㎡	
용 적 률		297.94%			법정상한 300% 이하
세 대 수		933세대			
규 모		지하 4층/지상 49층			
주차대수		1,872대			

<표 2.4-11> 용도별 면적개요(단위 : ㎡)

구 분	공급면적			기타공용		지하주차장	합 계
	전용면적	공용면적	소 계	기계, 전기실	부대 복리시설		
아파트	78,155.98	29,956.65	108,112.63	1,201.61	8,424.36	78,859.23	196,597.83
근린생활시설	256.67	56.60	313.27	150.00	-	-	463.27
합 계	78,412.65	30,013.25	108,425.90	1,351.61	8,424.36	78,859.23	197,061.10

라) 3획지

○ 3획지의 건축개요는 다음과 같음

<표 2.4-12> 건축개요(3획지)

구 분		내 용			비 고
위 치		서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대			
지역·지구		제3종 일반주거지역			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대지면적		41,680.40㎡			
건축면적		9,538.57			
건 폐 율		22.89%			법정 50% 이하
연 면 적	구 분	합 계	아파트	근린생활시설	
	지 상	128,238.47㎡	127,891.24㎡	347.23㎡	
	지 하	98,478.11㎡	98,328.11㎡	150.00㎡	
	합 계	226,716.58㎡	226,219.35㎡	497.23㎡	
용 적 률		298.98%			법정상한 300% 이하
세 대 수		1,131세대			
규 모		지하 4층/지상 49층			
주차대수		2,267대			

<표 2.4-13> 용도별 면적개요(단위 : ㎡)

구 분	공급면적			기타공용		지하주차장	합 계
	전용면적	공용면적	소 계	기계, 전기실	부대 복리시설		
아파트	89,495.69	34,411.62	123,907.31	1,121.26	10,520.93	90,669.85	226,219.35
근린생활시설	287.14	60.09	347.23	150.00	-	-	497.23
합 계	89,782.83	34,471.71	124,254.54	1,271.26	10,520.93	90,669.85	226,716.58

마) 4획지

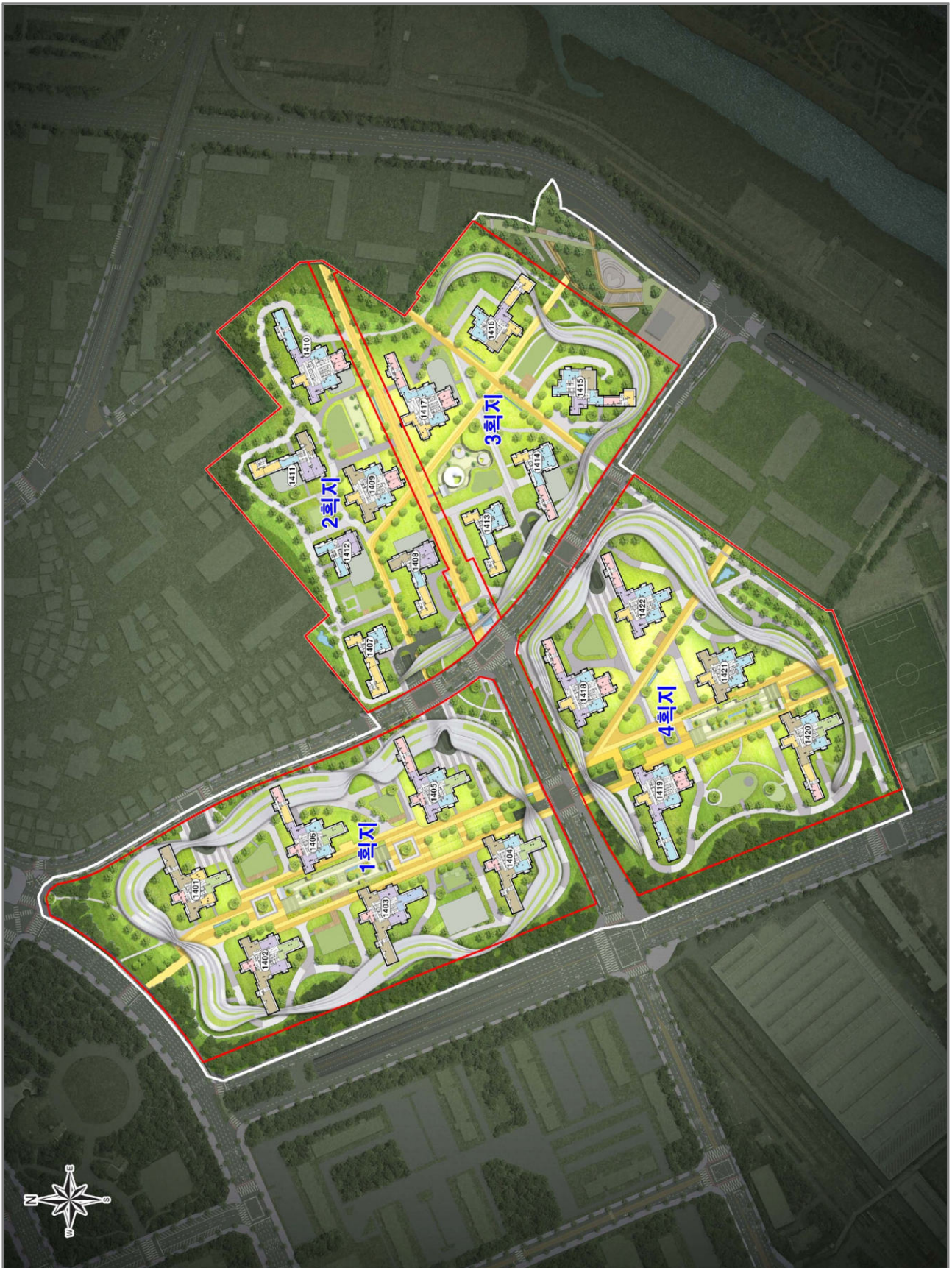
○ 4획지의 건축개요는 다음과 같음

<표 2.4-14> 건축개요(4획지)

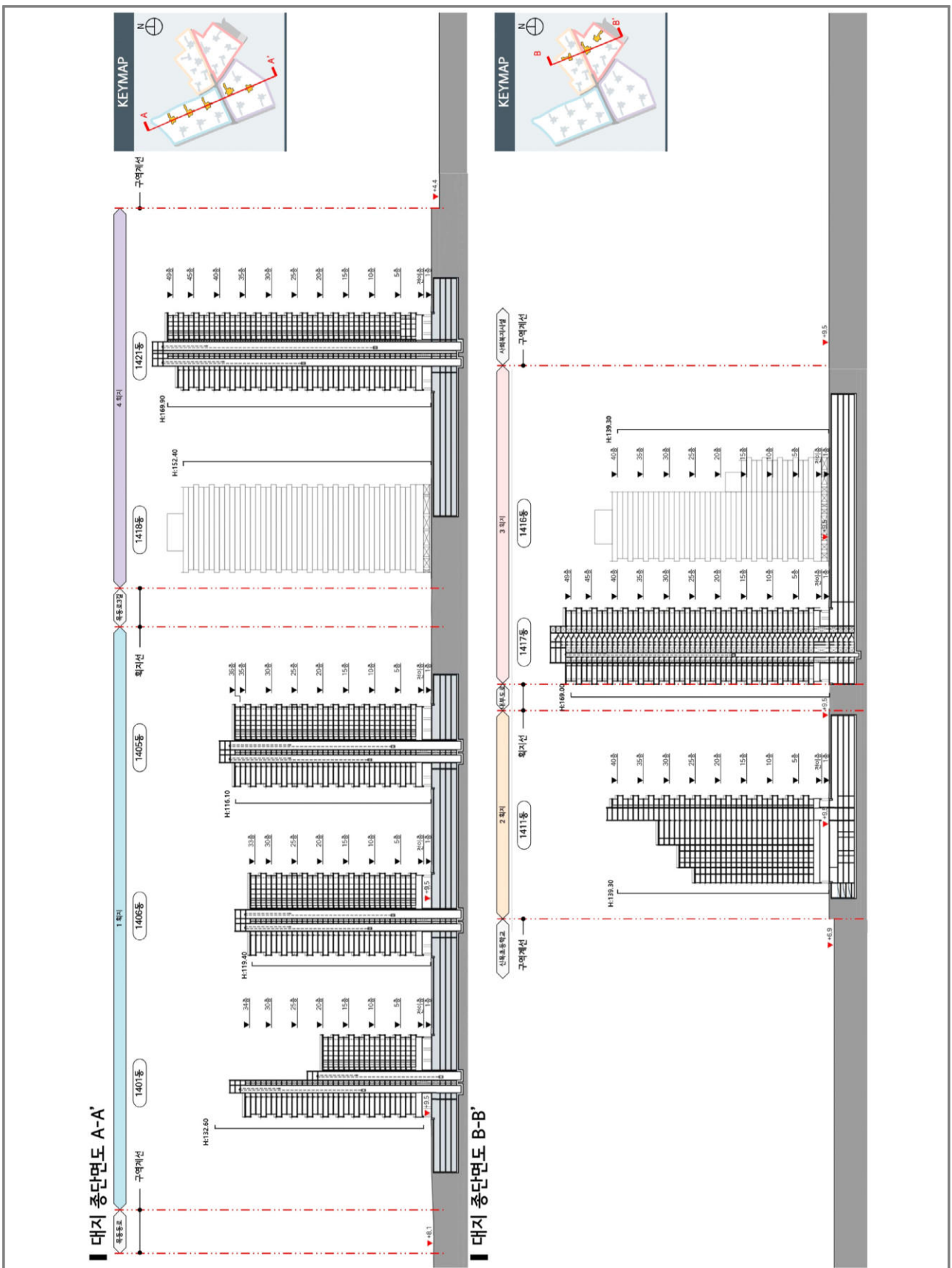
구 분		내 용			비 고
위 치		서울특별시 양천구 신정동 329번지 일대			
지역·지구		제3종 일반주거지역			
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
대지면적		61,084.70㎡			
건축면적		10,147.41㎡			
건 폐 율		16.61%			법정 50% 이하
연 면 적	구 분	합 계	아파트	근린생활시설	
	지 상	186,444.47㎡	184,912.27㎡	1,532.20㎡	
	지 하	129,297.84㎡	125,763.17㎡	3,534.67㎡	
	합 계	315,742.31㎡	310,675.44㎡	5,066.87㎡	
용 적 륜		299.23%			법정상한 300% 이하
세 대 수		1,537세대			
규 모		지하 4층/지상 49층			
주차대수		3,106대			

<표 2.4-15> 용도별 면적개요(단위 : ㎡)

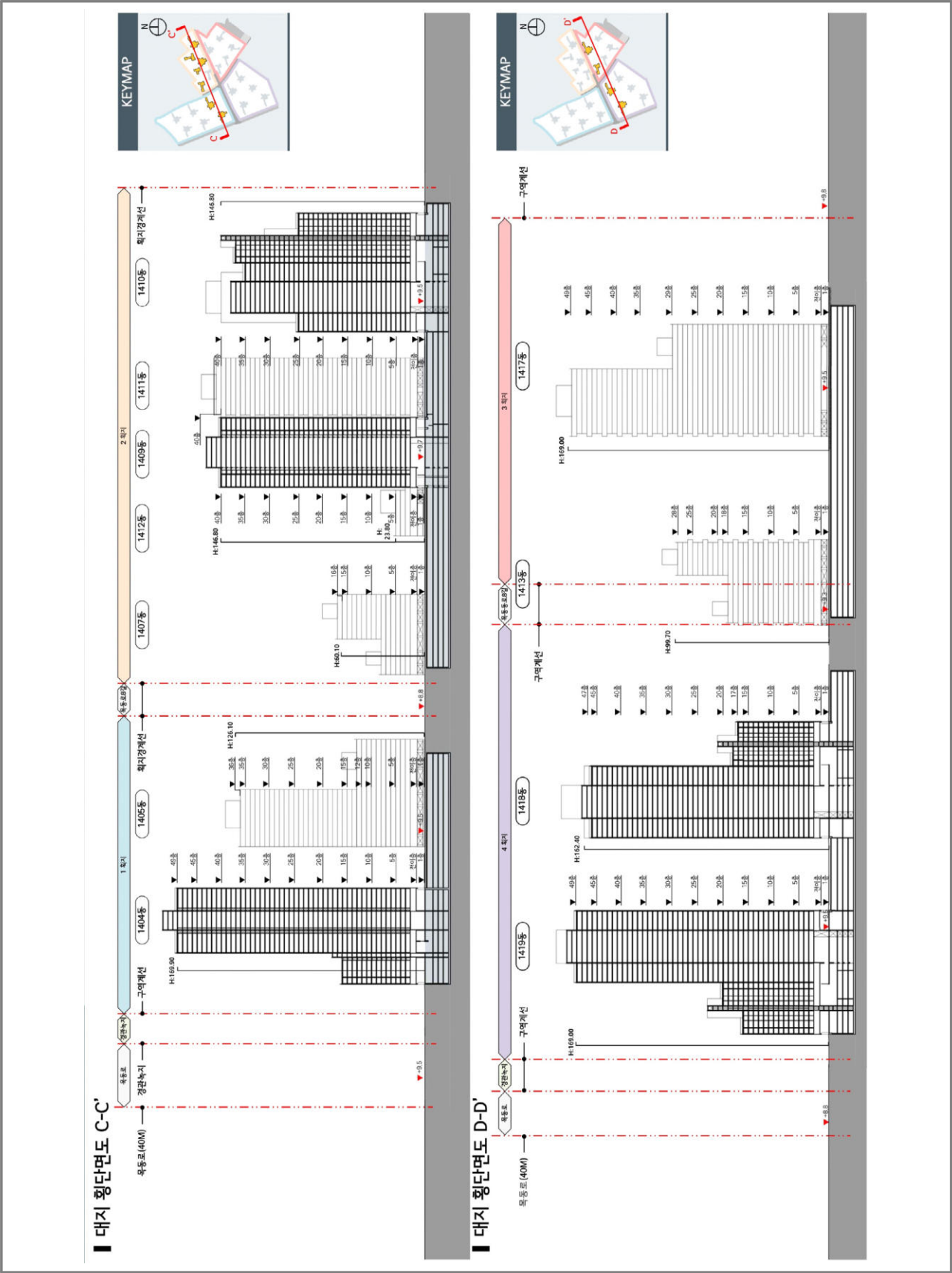
구 분	공급면적			기타공용		지하주차장	합 계
	전용면적	공용면적	소 계	기계, 전기실	부대 복리시설		
아파트	130,963.90	50,053.83	181,017.73	1,127.17	12,248.14	116,282.40	310,675.44
근린생활시설	3,024.71	382.16	3,406.87	300.00	-	1,360.00	5,066.87
합 계	133,988.61	50,435.99	184,424.60	1,427.17	12,248.14	117,642.40	315,742.31



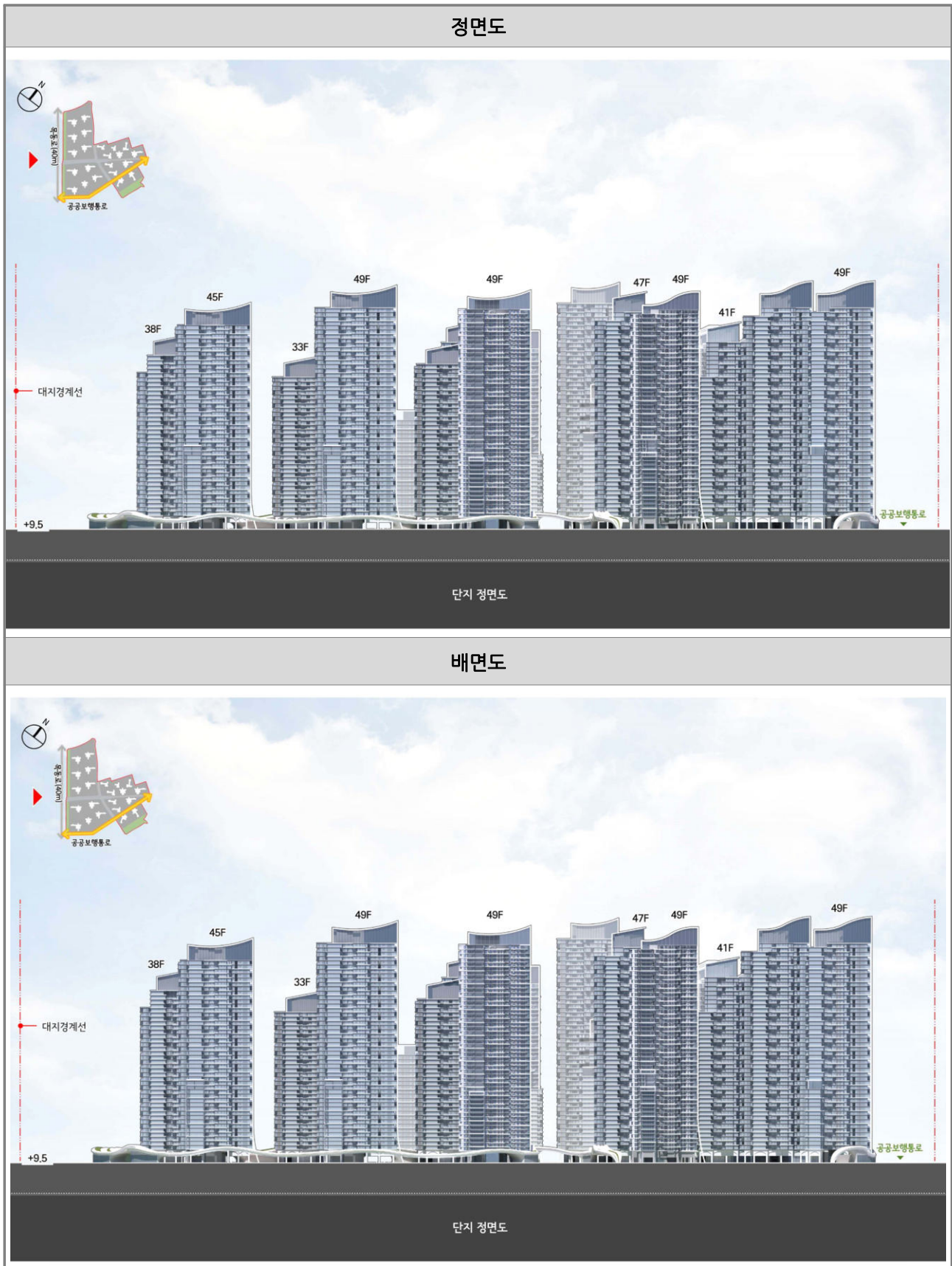
(그림 2.4-6) 배치도



(그림 2.4-7) 대지 종단면도



(그림 2.4-8) 대지 횡단면도

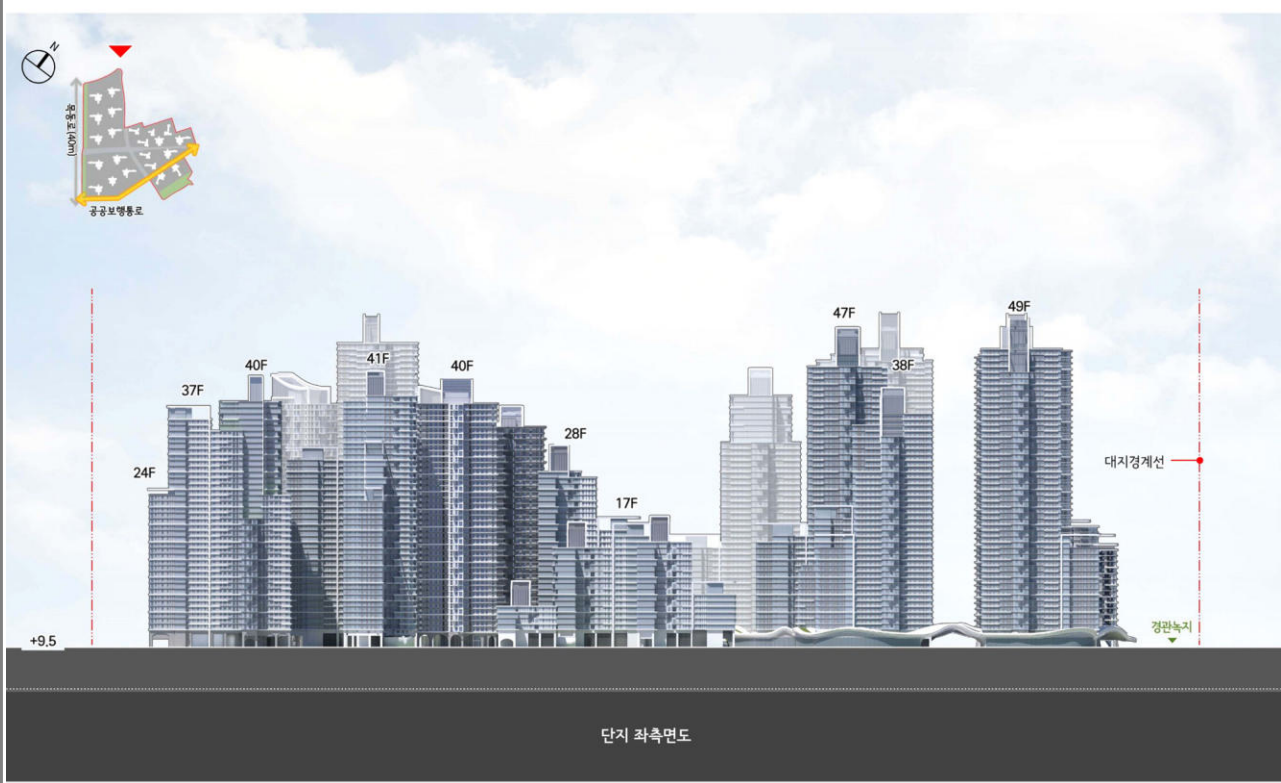


(그림 2.4-9) 단지 입면도

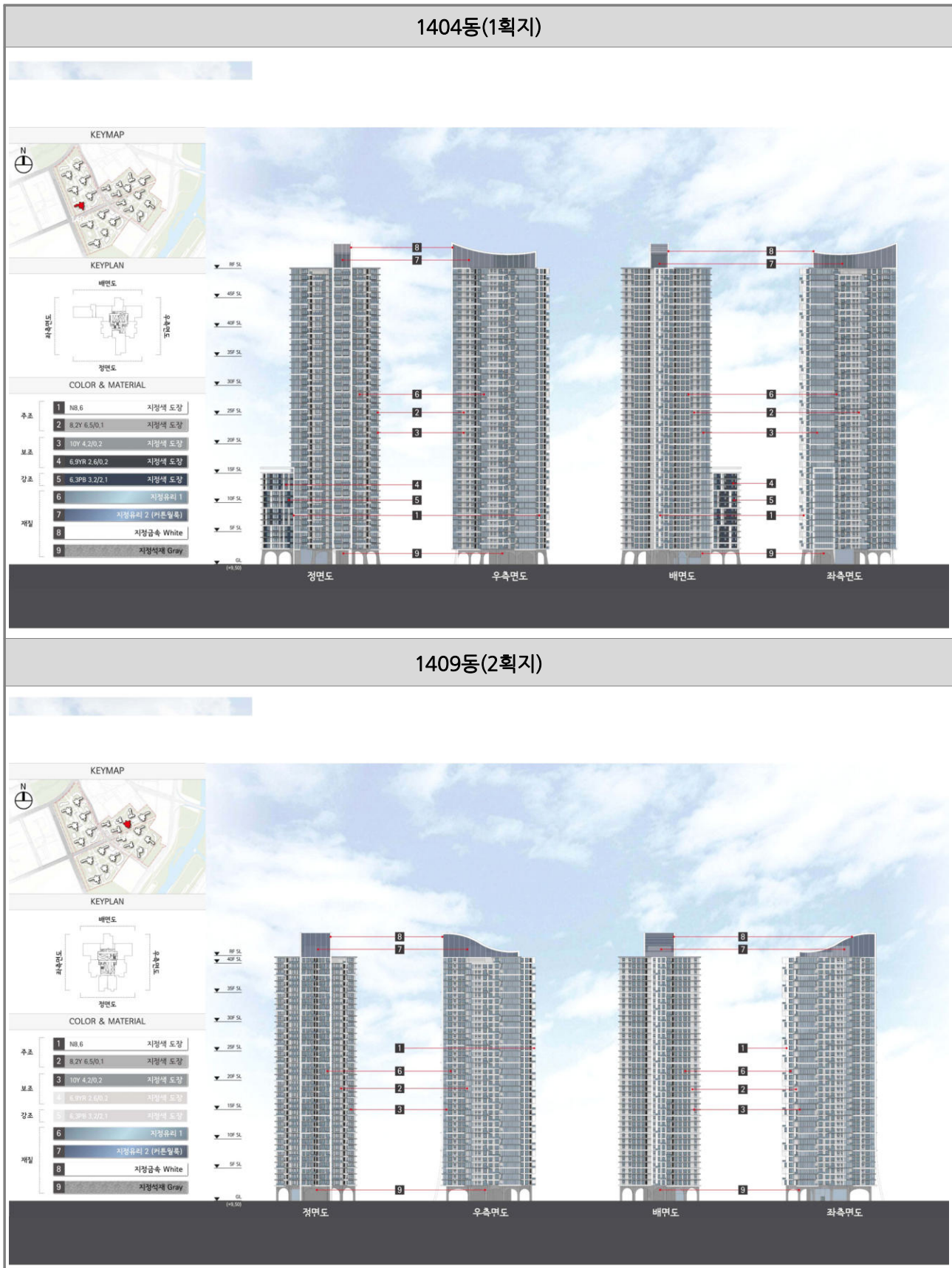
우측면도



좌측면도

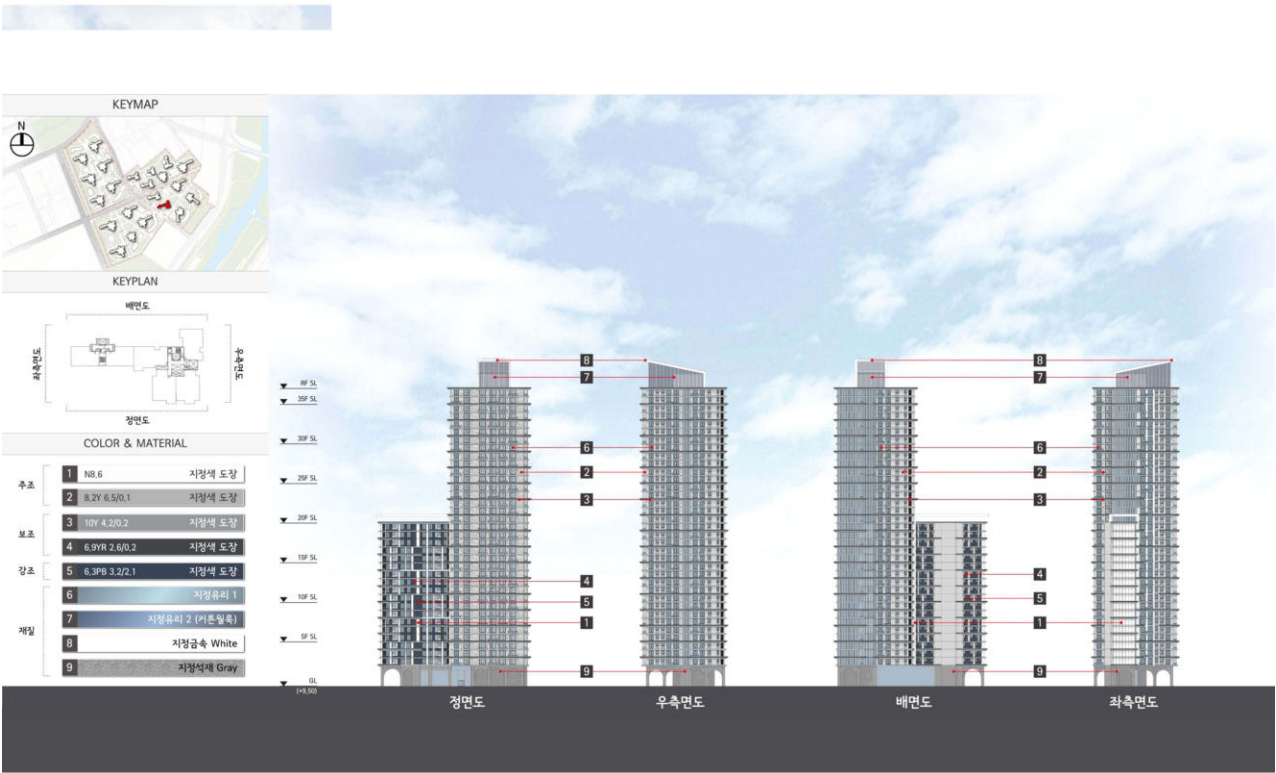


(그림 계속) 단지 입면도



(그림 2.4-10) 주동별 입면계획

1414동(3획지)



1416동(3획지)



(그림 계속) 주동별 입면계획

1419동(4획지)



(그림 계속) 주동별 입면계획



(그림 2.4-11) 조감도