

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2026-1062호

사가정역세권 도시정비형 재개발사업 정비계획(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 중랑구 공고 제2025-1261호(2025. 9.11.)로 공람·공고한 우리 구 면목3.8동 572-1번지 일대 사가정역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2026.05.20. 제8차 서울특별시 도시계획위원회 개최에 따른 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 동 법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 주민 재공람을 실시하오니, 의견이 있는 경우 재공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 16일

서울특별시 중랑구청장

가. 재공람기간 : 2026. 07. 16.(목) ~ 2026. 08. 18.(화)

나. 재공람장소

- 중랑구청 주택도시국 주택개발추진단(2층), 면목3.8동주민센터
- 사가정역세권 재개발정비사업 조합설립추진위원회 사무실(서울특별시 중랑구 면목동 593-34)

다. 주민의견 제출 : 의견 있을 경우 서면 제출(재공람기간 내 18:00 제출분까지 인정)

- 제출장소 : 중랑구청 주택개발추진단(2층), 면목3.8동 주민센터

라. 재공람내용(별첨)

마. 기타사항

- 본 재공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 본 재공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 재공람장소에서 확인하여야 하며, 본 재공람으로 모든 재공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 갈음합니다.

(별첨) 재공람내용

1. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고	
			기정 공람(안)	변경	재공람(안)		
신설	사가정역세권 도시정비형 재개발구역	서울특별시 중랑구 면목동 572-1번지 일원	69,712.7	-	69,712.7	-	
시행 방법		시행 예정 시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수		비고	
				기정 공람(안)	증감		재공람(안)
도시정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합	현황)1,445세대 증)692세대 계획)2,137세대	- 감)100세대 감)100세대	현황)1,445세대 증)592세대 계획)2,037세대	-

2. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정 공람(안)	증·감	재공람(안)		
합계		69,712.7	-	69,712.7	100.0	
정비기반 시설 등	소계	12,452.0	증) 2,463.1	14,915.1	21.4	
	도로	5,328.2	증) 2,418.6	7,746.8	11.1	
	공원	7,123.8	증) 44.5	7,168.3	10.3	공원 주차장 중복결정
	주차장	(7,123.8)	-	(7,168.3)	-	
획 지	소계	57,260.7	감) 2,463.1	54,797.6	78.6	
	획지1	56,900.7	감) 2,463.1	30,490.7	43.7	공동주택
	획지2			8,824.4	12.7	
	획지3			15,122.5	21.7	
	획지4	360.0	-	360.0	0.5	종교시설

2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정 공람(안)	변 경	재공람(안)		
합 계		69,712.7	-	69,712.7	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	3,231.7	-	3,231.7	4.6	-
	제2종일반주거지역(7층)	7,972.3	-	7,972.3	11.5	-
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	-
	준주거지역	58,508.7	-	58,508.7	83.8	-

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서 : 변경

◎ 기정 공람(안)

가) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	A	8	국지도로	251	면목동 601-4	면목동 568-1	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	45	면목동 601-4	면목동 601-41	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	A	8	국지도로	96	면목동 572-28	면목동 568-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8	국지도로	205	면목동 497-16	면목동 498-1	보행자 우선도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	205	면목동 497-16	면목동 498-1	보행자 우선도로	-	-	-
기정	소로	2	C	8	국지도로	317	면목동 576-48	면목동 572-30	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	2	C	8	국지도로	56	면목동 576-48	면목동 476-19	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	D	8	국지도로	98	면목동 572-28	면목동 572-30	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	A	6	국지도로	301	대로 2-100	면목동 575-21	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	3	A	6	국지도로	46	면목동 584-4	면목동 584-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	B	6	국지도로	250	대로 2-100	면목동 575-41	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	중로	2	A	15	국지도로	54	대로 2-100	면목동 606-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	D	6	국지도로	314	면목동 584-19	면목동 601-2	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	D	10	국지도로	118	면목동 601-41	면목동 601-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	E	6	국지도로	108	면목동 605-36	면목동 605-3	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	C	10	국지도로	108	면목동 605-36	면목동 605-3	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	222	면목동 593-59	면목동 595-56	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
폐지	소로	3	F	6	국지도로	79	면목동 572-1	면목동 572-7	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-

※ 사업대상지는 면목토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-A	소로1-A	• 확폭 8m → 10m	• 도로 일부 확폭 2m
	소로2-A	• 연장축소	• 확폭되는 도로 및 입체결정도로 제외하여 연장축소
소로2-B	소로1-B	• 확폭 8m → 10m	• 도로 확폭 2m
소로2-C	소로2-C	• 연장축소	• 입체결정도로에 따라 연장 축소
	소로2-D	• 연장축소	• 입체결정도로에 따라 연장 축소
소로3-A	소로3-A	• 연장축소	• 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-B	중로2-A	• 확폭 6m→15m	• 주진입로확보를 위해 도로 확폭
		• 연장축소	• 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-D	소로1-D	• 확폭 6m→10m	• 도로 확폭 4m
		• 연장축소	• 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-E	소로1-C	• 확폭 6m→10m	• 도로 확폭 4m
소로3-C	-	• 도로폐지	• 사업구역내 도로 폐지
소로3-F	-	• 도로폐지	• 사업구역내 도로 폐지

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면번호	위치		구분	규 모		비고
신설	①	도로	기점부 : 면목동 593-2 종점부 : 면목동 597-7	연장(m)	92		
				폭(m)	8		
				높이	지하2m~지상15m	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
신설	②	도로	기점부 : 면목동 592-1 종점부 : 면목동 593-2	연장(m)	160		
				폭(m)	8		
				높이	지하2m~지상15m	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정 공람	변경	재 공람		
변경	-	주차장	중랑구 면목동 570번지 일원	3,231.7	증) 3,892.1	7,123.8	서울특별시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	면적 변경 - 3,231.7㎡→7,123.8㎡	도시정비형 재개발사업에 따라 주차장 면적 증가

나) 공간시설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경 후		
변경		까치 공원	어린이 공원	근린 공원	중랑구 면목동 570번지 일원	3,231.7	증) 3,892.1	7,123.8	서울특별시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	주차장과 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	까치공원	- 면적 변경 - 3,231.7㎡→7,123.8㎡ - 시설의 종류 변경 - 어린이공원→근린공원	- 도시정비형 재개발사업에 따라 공원 면적 증가 - 주변 주민들의 보건·휴양·정서생활 향상을 목적으로 하는 근린공원으로 공원 시설의 세분 변경

◎ 재공람(안)

▪ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	A	8	국지도로	251	면목동 601-4	면목동 568-1	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	251	면목동 601-4	면목동 568-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8	국지도로	205	면목동 497-16	면목동 498-1	보행자 우선도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	205	면목동 497-16	면목동 498-1	보행자 우선도로	-	-	-
기정	소로	2	C	8	국지도로	317	면목동 576-48	면목동 572-30	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	2	C	8	국지도로	317	면목동 576-48	면목동 572-30	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	A	6	국지도로	301	대로 2-100	면목동 575-21	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	3	A	6	국지도로	46	면목동 584-4	면목동 584-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	B	6	국지도로	250	대로 2-100	면목동 575-41	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	중로	2	A	15	국지도로	54	대로 2-100	면목동 606-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	D	6	국지도로	314	면목동 584-19	면목동 601-2	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	D	10	국지도로	118	면목동 601-41	면목동 601-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	E	6	국지도로	108	면목동 605-36	면목동 605-3	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
변경	소로	1	C	10	국지도로	108	면목동 605-36	면목동 605-3	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	C	6	국지도로	222	면목동 593-59	면목동 595-56	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-
폐지	소로	3	F	6	국지도로	79	면목동 572-1	면목동 572-7	일반도로	-	면목토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1968-268호 (1968.12.17.)	-

※ 사업대상지는 면목토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

▪ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-A	소로1-A	• 확폭 8m → 10m	• 도로 확폭 2m
소로2-B	소로1-B	• 확폭 8m → 10m	• 도로 확폭 2m
소로2-C	소로2-C	• 도로 선형 변경	• 폭원 8m확보에 따른 도로 선형 변경
소로3-A	소로3-A	• 연장축소	• 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-B	중로2-A	• 확폭 6m→15m • 연장축소	• 주진입로확보를 위해 도록 확폭 • 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-D	소로1-D	• 확폭 6m→10m • 연장축소	• 도로 확폭 4m • 사업구역에 포함되는 도로 제외하여 연장 축소
소로3-E	소로1-C	• 확폭 6m→10m	• 도로 확폭 4m
소로3-C	-	• 도로폐지	• 사업구역내 도로 폐지
소로3-F	-	• 도로폐지	• 사업구역내 도로 폐지

▪ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정 공람	변경	재 공람		
변경	-	주차장	중랑구 면목동 570번지 일원	3,231.7	증) 3,936.6	7,168.3	서울특별시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	공원과 중복결정

▪ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	면적 변경 - 3,231.7㎡→7,168.3㎡	도시정비형 재개발사업에 따라 주차장 면적 증가

나) 공간시설

▪ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경 후		
변경		까치 공원	어린이 공원	근린 공원	중랑구 면목동 570번지 일원	3,231.7	증) 3,936.6	7,168.3	서울특별시고시 제1995-141호 (1995.05.20.)	주차장과 중복결정

▪ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	까치공원	- 면적 변경 - 3,231.7㎡→7,168.3㎡ - 시설의 종류 변경 - 어린이공원→근린공원	- 도시정비형 재개발사업에 따라 공원 면적 증가 - 주변 주민들의 보건·휴양·정서생활 향상을 목적으로 하는 근린공원으로 공원 시설의 세분 변경

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	사가정역세권 도시정비형 재개발구역	69,712.7	서울특별시 중랑구 면목동 572-1번지 일대	398	-	-	398	-

5) 건축물에 관한 계획 : 변경

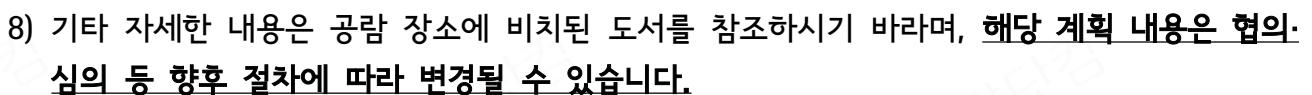
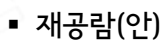
◎ 지정 공람(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	면적 (㎡)					상한	법적 상한			
신설	사가정역세권 도시정비형 재개발사업	69,712.7	획지1	56,900.7	면목동 572-1일대	공동주택	60 이하	194.3 이하	400.0 이하	135m	-	
			획지2	360.0	면목동 595-51일대	종교시설	60 이하	200이하		7층이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수 80%이상 건립 (92.2%)									
			구분(전용면적)		합 계		분양주택		임대주택		장기전세주택	
			계		2,137세대 (100.0%)		1,373		131		633	
			60㎡이하		1,315세대 (61.5%)		676		131		508	
			60㎡초과~85㎡이하		656 (30.7%)		531		-		125	
			85㎡초과		166 (7.8%)		166		-		-	
심의 완화 사항			• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률 : 194.3%, 법적상한용적률 : 400% - 장기전세 용적률 : (400%-194.3%) × 50% = 102.85									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 도로경계로부터 3m • 고층부(지상30m이상) 벽면한계선 : 면목지구중심 지구단위계획 구역으로부터 20m)									

◎ 재공람(안)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (층수)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한			
신설	사가정 역세권 도시정비형 재개발구역	69,712.7	획지1	30,490.7	면목동 597-1 일원	공동주택	60 이하	201.2	400.0	115m (40층)	-	
			획지2	8,824.4	면목동 572-1 일원							
			획지3	15,122.5	면목동 573-1 일원							
			획지4	360.0	면목동 595-51 일원	종교시설	(관계법령에 따름)				-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수의 80% 이상 건립 (92.9%)									
			구분(전용면적)		합계		분양주택		임대주택		장기전세주택	
			계		2,037 (100.0%)		1,334		137		566	
			60㎡이하		1,219 (59.8%)		688		137		394	
			60초과~85㎡이하		674 (33.1%)		502		-		172	
			85㎡초과		144 (7.1%)		144		-		-	
심의완화 사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률:201.2% 법적상한용적률:400% - 장기전세 용적률 : (400% - 201.2%) × 50% = 99.4%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 : 도로경계로 부터 3m									

- 기정 공람(안)



재 공 란 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	사가정역세권 도시정비형 재개발사업 정비계획(안)
사업위치	중랑구 면목3.8동 572-1번지 일원

□ 의견제출자

성 명	(☎ :)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2026. . .

의견제출자 성명 (인)

중 란 구 청 장 귀 하