

서울특별시 중랑구고시 제2014-76호

목1 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-214호(2008.06.26)로 정비구역지정 및 정비계획 결정고시, 서울특별시 중랑구고시 제2011-20호(2011.06.30), 제2013-61호(2013.10.10)호 및 제2014-17호(2014.03.06)호 및 제2014-35호(2014.05.01)로 목1 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경지정(경미한 변경) 고시된 목1 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거 환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제12조 규정에 의거 정비계획 및 정비구역 변경(경미한 변경)지정하고 토지이용규제기본법 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2014년 10월 24일

중랑구청장



1. 정비사업의 명칭 : 목1 주택재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

지정구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증·감	변 경	
기 정	목1 주택재건축정비구역	중랑구 목동 81-17번지 일대	37,334.7	-	37,334.7	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증·감	변 경		
합 계	37,334.7	-	37,334.7	100.0	
제2종일반주거지역(12층)	37,334.7	-	37,334.7	100.0	층수완화 (12층 → 평균18층)

나. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		37,334.7	-	37,334.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,448.5	증) 4.3	6,452.8	17.3	• 공공시설 조성 및 부지 제공 [* 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 (293.0㎡)은 용적률 인센티브 산정 제외]
	도 로	3,957.5	증) 0.6	3,958.1	10.6	
	어린이공원	1,665.0	증) 3.7	1,668.7	4.5	
	소 공 원	826.0	-	826.0	2.2	
택 지	공동주택 용 지	30,886.2	감) 4.3	30,881.9	82.7	

* 사업시행자가 구역 내 국·공유지를 일괄 매입(계획 정비기반시설 내 제외). 다만, 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가.

다. 도시계획시설 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 (변경없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	중로	2	1	15~18	집산	일반	209	목동119	목동69-3		서고시2008-214 (2008.06.26)	
기정	중로	2	2	15	국지	일반	156	목동69-1	목동77-86		서고시2008-214 (2008.06.26)	
기정	중로	3	1	12	국지	일반	371	목동383-2	목동197-4		서고시2008-214 (2008.06.26)	
기정	소로	1	1	10	국지	일반	36	목동383-2	목동98-2		서고시2008-214 (2008.06.26)	

2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
변경	공원	어린이공원	목동 81-4번지 일대	1,665.0	증) 3.7	1,668.7	
기정	공원	소공원	목동 산37-12번지 일대	826.0	-	826.0	건축법 시행령 제86조 제5항의 규정에 따른 일조권 적용 완화

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 변경 - 면적 : 1,665.0㎡→1,668.7㎡	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경

라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거 이주	
기 정	목1 주택재건축 정비구역	37,334.7	중랑구 목동 81-17번지 일대	97	-	-	97	-	

2) 건축시설계획

구분	획지구분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수(층)
						정비계획	법적상한	
기정	획지1	30,886.2	중랑구 목동 81-17번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	197%이하	249.32% 이하	최고 25층 평균 18.0층 이하 (73.85m)
변경	획지1	30,881.9	중랑구 목동 81-17번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	206.8% 이하	249.32% 이하	최고 25층 평균 18.0층 이하 (73.85m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 총 세대수 : 719세대 (분양 640, 소형 79) - 전용면적 60㎡이하 : 236세대 (32.8%, 분양 157, 소형 79) - 전용면적 60~85㎡이하 : 435세대 (60.5%,) - 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%) ■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.6%					
건축물 높이완화에 관한 계획			■ 건축법 시행령 제86조 제5항의 규정에 따라 공원의 일조 확보를 위한 건축물높이 제한 완화					
건축선에 관한 계획			■ 10m, 12m, 15m 도로변 : 건축한계선 3m 지정(근린생활시설 제외)					

※ 개발가능용적률 산정

구 분		산정내용				
기정	토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		37,334.7	30,886.2	6,448.5	409.8	-
	공공시설부지 제공면적(㎡) (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,448.5 - 409.8 - 0 = 6,038.7 (구역면적 대비 16.17%)				
	개발가능 용적률 산정	• 계획용적률 : 190% • 개발가능용적률 = 기준용적률×(1 + 1.3α) = 190%×(1+1.3×0.1955) = 197%이하 < 238.29%(상한용적률)				
		α = 공공시설부지로 제공면적 / 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 = 6,038.7 / 30,886.2 = 0.1955				
변경	토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		37,334.7	30,881.9	6,452.8	293.0	-
	공공시설부지 제공면적(㎡) (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,452.8 - 293.0 - 0 = 6,159.8 (구역면적 대비 16.50%)				
	개발가능 용적률 산정	• 계획용적률 : 190% • 개발가능용적률 = 기준용적률×(1 + 1.3α) = 190%×(190×1.3×0.1994) = 206.8%이하 < 239.25%(상한용적률)				
		α = 공공시설부지로 제공면적 / 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 = 6,159.8 / 30,881.9 = 0.1994				

마. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획

구분	위 치	대지면적(㎡)	동수	지상층 연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	중랑구 묵동 81-17번지 일대	30,886.2	-	8,089.34	97	60㎡이하	
변경	중랑구 묵동 81-17번지 일대	30,881.9	-	6,570.04	79	60㎡이하	

※ 재건축소형주택 비율산정

구분		주 요 내 용		비고
		기 정	변 경	
법적상한용적률		249.32%	변경없음	
정비계획으로 정한 용적률		197%	206.8%	
재건축 소형주택 공급량	용적률	$(249.32\% - 197\%) \times 50\% = 26.16\%$	$(249.32\% - 206.8\%) \times 50\% = 21.26\%$	
	연면적 환산	$26.16\% \times 30,886.2 = 8,079.83\text{m}^2$	$21.26\% \times 30,881.9 = 6,565.49\text{m}^2$	
재건축소형주택 공급계획		- 세대수 : 총 97세대 - 연면적 : 8,089.66m^2 - 용적률 : 26.19%	- 세대수 : 총 79세대 - 연면적 : 6,570.04m^2 - 용적률 : 21.27%	

바. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	사업시행방법	사업시행 예정시기	정비사업으로 증가예상 세대수
기정	주택재건축정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	- 기존 : 512세대, 계획 : 719세대 - 증가 : 207세대

4. 변경사유

- 지적측량 결과에 따른 면적 변경
- 법적상한용적률(249.32%이하) 범위 내에서 정비계획 용적률 변경

5. 지형도면의 작성 : 붙임 도면 참조

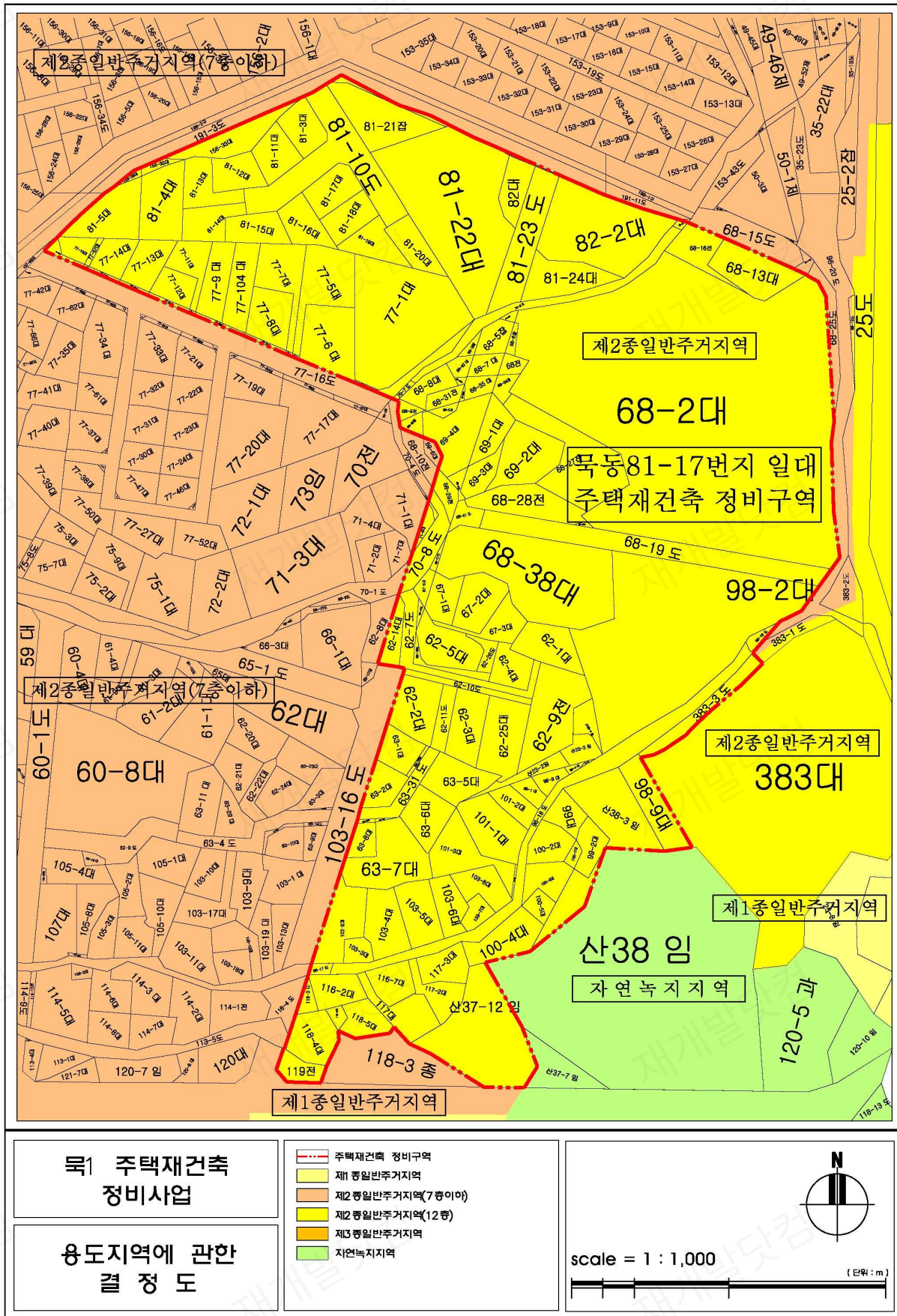
6. 관련서류

- 시민의 열람편의를 위하여 중랑구청 주택과 (☎ 2094-2134)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

붙 임 : 관련도면 1부.

(단위 : m)

■ 용도지역 결정도



■ 정비계획결정도

