

서울특별시 중랑구고시 제2014-90호

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), 제2014-17호(2014.03.06), 제2014-35호(2014.05.01) 및 제2014-76호(2014.10.24)로 목1 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경지정(경미한 변경) 고시된 목1 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제12조 규정에 의거 정비계획 및 정비구역 변경(경미한 변경)지정하고 토지이용규제기본법 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2014년 11월 17일

중 랑 구 청 장

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<br>주택재건축정비구역 | 중랑구 목동<br>81-17번지 일대 | 37,334.7 | -   | 37,334.7 |    |

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

| 구 분            | 면 적(㎡)   |     |          | 구성비<br>(%) | 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<br>(12층 → 평균18층) |

## 나. 토지이용계획 (변경없음)

| 구 분          |             | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     |          | 비율(%) | 비 고                                                                                       |
|--------------|-------------|----------------------|-----|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |             | 기 정                  | 증·감 | 변 경      |       |                                                                                           |
| 합 계          |             | 37,334.7             | —   | 37,334.7 | 100.0 |                                                                                           |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계         | 6,452.8              | —   | 6,452.8  | 17.3  | • 공공시설 조성 및 부지 제공<br>[* 정비기반시설 내 기존 국공유지<br>면적 (292.0m <sup>2</sup> )은 용적률<br>인센티브 산정 제외] |
|              | 도 로         | 3,958.1              | —   | 3,958.1  | 10.6  |                                                                                           |
|              | 어린이공원       | 1,668.7              | —   | 1,668.7  | 4.5   |                                                                                           |
|              | 소 공 원       | 826.0                | —   | 826.0    | 2.2   |                                                                                           |
| 택 지          | 공동주택<br>용 지 | 30,881.9             | —   | 30,881.9 | 82.7  |                                                                                           |

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

## 다. 도시계획시설 결정조서

### 1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 (변경없음)

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

### 2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서 (변경없음)

| 결 정<br>구 분 | 시설의 종류 |       | 위 치            | 면적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비고                                       |
|------------|--------|-------|----------------|---------------------|-----|---------|------------------------------------------|
|            | 명칭     | 세분류   |                | 기 정                 | 증·감 | 변 경     |                                          |
| 변경         | 공원     | 어린이공원 | 목동 81-4번지 일대   | 1,668.7             | —   | 1,668.7 |                                          |
| 기정         | 공원     | 소공원   | 목동 산37-12번지 일대 | 826.0               | —   | 826.0   | 건축법 시행령 제86조<br>제5항의 규정에 따른<br>일조권 적용 완화 |

라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

| 결정구분 | 구역구분          |                     | 위 치               | 정비개량계획(동) |    |    |       |      | 비고 |
|------|---------------|---------------------|-------------------|-----------|----|----|-------|------|----|
|      | 명칭            | 면적(m <sup>2</sup> ) |                   | 계         | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 |    |
| 기정   | 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<br>(%) | 용적률(%)       |               | 층수(층)                             |
|                            |      |          |                                                                                                                                                                                         |                  |            | 정비계획         | 법적상한          |                                   |
| 기정                         | 획지1  | 30,881.9 | 중랑구 목동<br>81-17번지<br>일대                                                                                                                                                                 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 30%<br>이하  | 206.8%<br>이하 | 249.32%<br>이하 | 최고 25층<br>평균 18.0층 이하<br>(73.85m) |
| 주택의 규모<br>및<br>규모별<br>건설비율 |      | 기정       | ■ 총 세대수 : 719세대 (분양 640, 소형 79)<br>- 전용면적 60㎡이하 : 236세대 (32.8%, 분양 157, 소형 79)<br>- 전용면적 60~85㎡이하 : 435세대 (60.5%)<br>- 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%)<br>■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.6% |                  |            |              |               |                                   |
|                            |      | 변경       | ■ 총 세대수 : 719세대 (분양 639, 소형 80)<br>- 전용면적 60㎡이하 : 236세대 (32.8%, 분양 156, 소형 80)<br>- 전용면적 60~85㎡이하 : 435세대 (60.5%)<br>- 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%)<br>■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.7% |                  |            |              |               |                                   |
| 건축물 높이완화에<br>관한 계획         |      |          | ■ 건축법 시행령 제86조 제5항의 규정에 따라 공원의 일조 확보를 위한<br>건축물높이 제한 완화                                                                                                                                 |                  |            |              |               |                                   |
| 건축선에 관한 계획                 |      |          | ■ 10m, 12m, 15m 도로변 : 건축한계선 3m 지정(근린생활시설 제외)                                                                                                                                            |                  |            |              |               |                                   |

※ 개발가능용적률 산정 (변경없음)

| 구 분 |                            | 산정내용                                                                                                                                                                               |          |                 |                        |                               |
|-----|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 기정  | 토지이용계획<br>(㎡)              | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                        | 획지       | 새로 설치하는<br>기반시설 | 새로 설치하는<br>기반시설내 국·공유지 | 대지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국공유지 |
|     |                            | 37,334.7                                                                                                                                                                           | 30,881.9 | 6,452.8         | 292.0                  | —                             |
|     | 공공시설부지<br>제공면적(㎡)<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지</li> <li>- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지</li> <li>= 6,452.8 - 292.0 - 0 = 6,160.8 (구역면적 대비 16.50%)</li> </ul> |          |                 |                        |                               |
|     | 개발가능<br>용적률 산정             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획용적률 : 190%</li> <li>• 개발가능용적률</li> <li>= 기준용적률×(1 + 1.3α)</li> <li>= 190%×(190×1.3×0.1994) = 206.8%이하 &lt; 239.25%(상한용적률)</li> </ul>    |          |                 |                        |                               |
|     |                            | α = 공공시설부지로 제공면적 / 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적<br>= 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 목동<br>81-17번지 일대 | 30,881.9 | —  | 6,570.04   | 79  | 60㎡이하    |    |
| 변경 | 중랑구 목동<br>81-17번지 일대 | 30,881.9 | —  | 6,643.76   | 80  | 60㎡이하    |    |

※ 재건축소형주택 비율산정

| 구분                 |        | 주 요 내 용                                            |                                                    | 비고 |
|--------------------|--------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----|
|                    |        | 기 정                                                | 변 경                                                |    |
| 법적상한용적률            |        | 249.32%                                            | 변경없음                                               |    |
| 정비계획으로<br>정한 용적률   |        | 197%                                               | 변경없음                                               |    |
| 재건축<br>소형주택<br>공급량 | 용적률    | $(249.32\% - 197\%) \times 50\%$<br>$= 26.16\%$    | 변경없음                                               |    |
|                    | 연면적 환산 | $26.16\% \times 30,886.2$<br>$= 8,079.83\text{㎡}$  | 변경없음                                               |    |
| 재건축소형주택 공급계획       |        | •세대수 : 총 79세대<br>•연면적 : 6,570.04㎡<br>•용적률 : 21.27% | •세대수 : 총 80세대<br>•연면적 : 6,643.76㎡<br>•용적률 : 21.27% |    |

바. 정비사업 시행계획(변경없음)

| 구분 | 사업시행방법    | 사업시행 예정시기           | 정비사업으로 증가예상 세대수                                                                                    |
|----|-----------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 주택재건축정비사업 | 구역지정고시일로부터<br>4년 이내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 : 512세대, • 계획 : 719세대</li> <li>• 증가 : 207세대</li> </ul> |

4. 변경사유

- 재건축소형주택 공급계획 확대조정에 따른 정비계획 변경

5. 지형도면의 작성 : 붙임 도면 참조

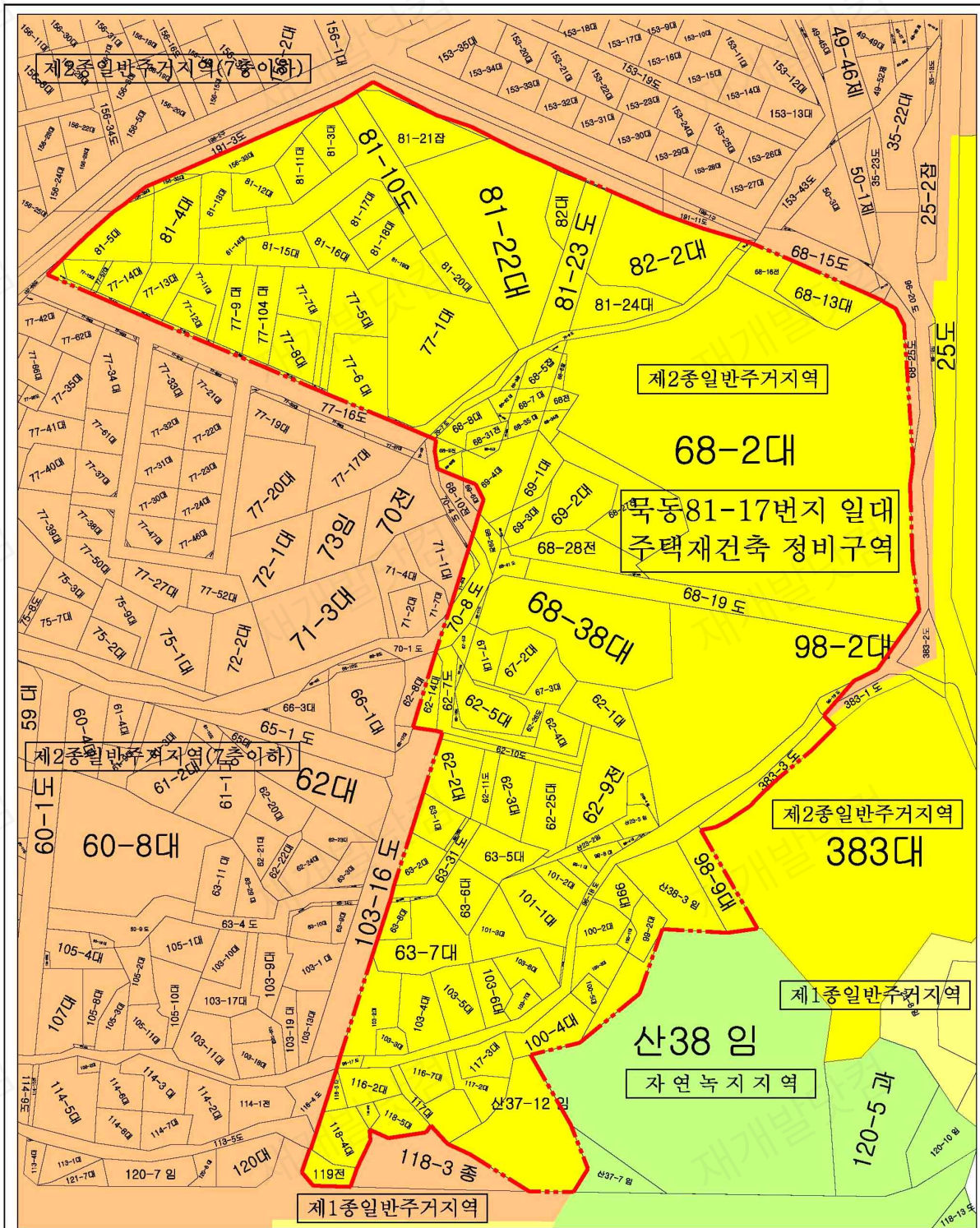
6. 관련서류

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

붙 임 : 관련도면 1부.

|                                 |                                          |          |
|---------------------------------|------------------------------------------|----------|
| <p><b>목1 주택재건축<br/>정비사업</b></p> | <p>--- 주택재건축 정비구역</p>                    | <p>N</p> |
| <p><b>정비구역 결정도</b></p>          | <p>scale = 1 : 1,000</p> <p>(단위 : m)</p> |          |

■ 용도지역 결정도



목1 주택재건축  
정비사업

용도지역에 관한  
결정도

- 주택재건축 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7종이하)
- 제2종일반주거지역(12종)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

scale = 1 : 1,000



(단위 : m)

■ 정비계획결정도

