

◆ 서울특별시고시 제2024-27호

면목7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 면목본동 69-14번지 일대(이하 ‘면목7구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제8차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.12.13.) 심의(조건부가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 11일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	면목7구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 면목본동 69-14번지 일대	-	증) 58,400.9	58,400.9

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		58,400.9	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	7,690.5	13.2	-
	도로	1,960.5	3.3	-
	근린공원	2,600.0	4.5	체육시설 중복결정
	어린이공원	1,800.0	3.1	-
	공공청사(파출소)	330.00	1.7	-
	사회복지시설	1,000.0	0.6	-
획지	소계	50,710.4	86.8	-
	획지	50,710.4	86.8	공동주택 및 부대·복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	58,400.90	-	58,400.90	100.00
제1종일반주거지역	975.90	감) 975.90	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	42,477.90	감) 35,221.30	7,256.60	12.43
제2종일반주거지역	14,947.10	감) 14,513.20	433.90	0.74
제3종일반주거지역	-	증) 50,710.40	50,710.40	86.83

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지1	면목본동 70-3번지 일원	제1종	제3종	975.9	주택공급 확충을 위하여 용도지역 상향
	면목본동 69-14번지 일원	제2종(7)	제3종	35,221.3	
	면목본동 71-1번지 일원	제2종	제3종	14,513.2	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)
수입	소계			101,928,367
	분양주택	소유자	627세대	51,943,285
		일반	441세대	37,678,600
	공공임대	재개발의무	148세대	3,760,576
		국민주택규모주택	231세대	3,285,084
	기타시설	판매시설		5,537,703
	매출부가세			-276,885
지출	소계			66,075,237
	공사비			47,603,181
	보상비			5,054,112

구분	항목	금액(만원)
	관리비	328,691
	설계비	604,154
	감리비	1,142,677
	부대경비	7,909,821
	예비비	3,251,435
증전자산 추정액		35,188,201
추정비례율	102.40% = [총수입(101,928,367만원) - 총지출(65,894,073만원) / 증전자산(35,188,201만원)]	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 증전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	594	627	660	693	726
분양가 (일반분양기준)	10%	3,171만원/3.3㎡	141.89	134.88	127.87	120.86	113.84
	5%	3,027만원/3.3㎡	129.16	122.15	115.13	108.12	101.11
	0% (기준)	2,883만원/3.3㎡	116.42	109.41	102.40	95.39	88.37
	-5%	2,739만원/3.3㎡	103.69	96.68	89.66	82.65	75.64
	-10%	2,594만원/3.3㎡	90.95	83.94	76.93	69.92	62.91

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	-
신설	소로	1	A	6~10	국지 도로	일반 도로	265	면목동 69-46	면목동 68-7	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	중로 3류 신설	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 현황도로 폭 확대 (8m → 12m)
-	소로 1-B	소로 1류 신설	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 현황도로 폭 확대 (6m → 10m)

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	공원	어린이공원	면목동 70-3	975.9	감)975.9	-	1976.01.21.	-
신설	공원	근린공원	면목동 69-125 일대	-	증)2,600.0	2,600.0	-	체육시설 중복결정
신설	공원	어린이공원	면목동 70-108 일대	-	증)1,800.0	1,800.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공원	어린이공원 폐지	주택재개발사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 어린이 공원 폐지
공원	근린공원 신설	주택재개발사업으로 인한 공원 확보, 지역주민의 휴식을 위한 근린공원 신설 및 체육시설 중복결정
공원	어린이공원 신설	정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 어린이공원 이전 및 확대 조성

다. 공공·문화·체육시설

1) 공공청사 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	공공청사	청사	면목동 71-24	-	증) 330.0	330.0	-	면목본동 파출소

■ 공공청사 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	공공청사(파출소) 신설	정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 면목본동 파출소 이전 및 확장

2) 체육시설 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	체육시설	-	면목동 69-125 일대	-	증) 2,600.0	2,600.0	-	근린공원 지하 중복결정

■ 체육시설 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
체육시설	체육시설 신설	지역 내 필요한 체육시설 신설 및 근린공원 지하 중복결정

3) 사회복지시설 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	사회복지 시설	청소년·아동 복지시설	면목동 69-100 일대	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

※ 사회복지시설은 건축물의 적정 품질 확보가 가능하도록 설계 공모 등을 거칠 것

■ 사회복지시설 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
사회복지 시설	사회복지시설 신설	증가되는 세대수를 고려하여 지역주민들의 복지시설 확충을 위해 사회복지시설(청소년·아동복지시설) 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 $500.0\text{㎡} + (1,447\text{세대} \times 2.0) \times 1.25$	4,117.5	5,830.0	-
	경로당	획지1	1,000~1,500세대 미만	375.0	450.0	지상
	어린이집		1,000~1,500세대 미만	580.0	760.0	지상
	작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203.0	290.0	지상
	다함께 돌봄센터		-	-	130.0	지상
	주민운동시설(실내)		-	-	1,200.0	지하
	주민운동시설(실외)		-	-	1,400.0	옥외
	어린이놀이터		-	-	1,554.9	옥외
	커뮤니티		-	-	3,000.0	지상
	관리사무소	획지1	50세대 이상 $10\text{㎡} + (1,447\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	79.85	145.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	면목7구역 주택정비형 재개발사업	58,400.9	획지	50,710.4	면목본동 69-14번지 일대	321	-	-	321	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이 (최고층수)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적 상한 (건축계획)		
신설	면목7 주택정비형 재개발사업정비 구역	58,400.9	획지1	50,710.4	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하 (24.15%)	217.38이하	300.00 이하 (299.87%)	120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)	
			획지2	2,600.0	면목동 69-125일대	체육시설	20% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름			
			획지3	1,000.0	면목동 69-100일대	사회복지시설	60% 이하				
			획지4	330.0	면목동 71-24	공공청사 (파출소)	60% 이하				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		- 총 세대수 : 1,447 세대(분양 1,068세대, 임대 379세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준)									
		건립규모					세대수(세대)		비율(%)		
		합 계					1,447		100		
		60㎡이하	40㎡이하					146		10.1	
			50㎡~60㎡					666		46.0	
		60㎡~85㎡					469		32.4		
		85㎡초과					166		11.5		
85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 88.5% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음											
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성									
		구분		건축선 지정 내용					비고		
		사업부지		상봉로 변 폭 3~5m 이상					도면참고		
그 외 도로 변 3m 이상											

기타사항에 관한 계획	- 공공보행통로 - 상봉로에서 면목로72길까지 연결되는 폭 8m 이상의 공공보행통로 지정
심의 완화 사항	- 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 허용용적률 인센티브 : 10% (공공보행통로 및 열린단지 조성) - 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 299.87%(법적상한 용적률 300.00%) - 상한용적률(217.38%) = 82.49%의 50%인 41.245% 이상 국민주택규모 주택 건설

나. 용적률 계획

구분	산정내용					
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적
	58,400.9㎡	50,710.4㎡	7,690.5㎡	709.4㎡	5,651.1㎡	3,919.1㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 7,690.5㎡ - 709.4㎡ - 5,651.1㎡ + 3,919.1㎡ = 5,249.1㎡					
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	7,690.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 6,360.5㎡ - 사회복지시설 및 공공청사 : 1,330.0㎡				
	환산부지 면적	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)				
		구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적
		체육시설	3,919,091	2,600.0	2,583,458	1,972.09㎡
		사회복지시설	3,526,364	2,450.0	2,583,458	1,672.10㎡
계획 용적률	① 기준 용적률	공공청사	2,840,909	500.0	2,583,458	274.91㎡
		※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영				
계획 용적률	① 기준 용적률	190%				

구분	산정내용	
	③ 허용 용적률	200% ①기준용적률 + ②인센티브(최대 10%) = 190% + 10% = 200% - 인센티브 = 10.0%(공공보행통로, 열린단지)
정비계획 (상한) 용적률	217.38% = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물)) = 200.0% × {1 + 1.3 × 0.02524 + 0.7 × 0.07728} = 217.38% 이하	- α1(토지) : 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1000.0㎡ / 50,710.4㎡ = 0.01972 (가중치 0.95) - α2(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 330.0㎡ / 50,710.4㎡ = 0.00651 (가중치 1.0) - α(건축물) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,919.1㎡ / 50,710.4㎡ = 0.07728
법적상한 용적률	300.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설 (건축계획 용적률 : 299.87%)	향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정

1) 계획용적률(허용 용적률 인센티브)에 관한 사항

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
190%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권·설계)	10%	적용 (5.85%)	200%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시)	5%	적용 (5%)	
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%	-	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공 (무상임대)	5%	-	
	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5%	-	
	지역기반 시설정비	사업구역 주변 환경정비	5%	-	
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% (합산)	-	
②인센티브 적용 계			10.85%(10% 적용)		최대 10% 이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)		
산출근거	- 전체 세대 수 : 985세대 {1,447 - 462(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 148세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,447 - 462(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 985세대 x 15% = 147.8세대 ∴ 148세대 계획 > 147.8세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 73세대 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 148 x 30% = 44.4세대 - 1,447세대의 5% 이상 : 1,447 x 5% = 72.4세대 ∴ 73세대 계획 > 44.4세대 또는 72.4세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	148	15.03	100.0
전용 39.9㎡	73	7.41	49.3
전용 59.9㎡	75	7.62	50.7

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.87% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		217.38%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.87\% - 217.38\% = 82.49\%$				
	증가된 용적률의 50%	$82.49\% \times 0.5 = 41.25\%$ $50,710.4 \times 0.4125 = 20,916\text{m}^2$				
	의무 연면적	20,916m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9 m^2	83.4 m^2	182	15,176 m^2	획지1
		84.9 m^2	117.3 m^2	49	5,747 m^2	
		합계		231	20,923 m^2	$\geq 20,916\text{m}^2$

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적을 37.10%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 중량구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 내대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제 외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양II, 내부연결성 I, 외 부연결성III	• 조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연 계강화 실시	-
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 37.10%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반 영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람	바람길 확보	○	• 대상지 재개발 및 정비시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질, 온실가스	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	-
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실 시	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-
	경관	가로녹시율 35%	○	• 대상지 내 녹시율은 일부 조정녹지를 제외 하고 대부분 없음	• 공원, 조정녹지 적용	-
		조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관 고려한 건축물계획 수립	-
		Skyline 보전	○	• 주변 시설물과의 조화	• 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도 록 계획	-
	일조	수인한도 만족	○	• 대상지 주변 주거시설 및 공동주택 분포	• 건축물 관련 규정에 의거하여 계획	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지 내 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 경관녹지, 공원, 휴지 등을 조성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	-	• 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로 공간조성	• 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	-
	자전거전용도로 계획수립	-	• 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	• 자전거 보관소 미설치	-	-
사회 경제 분야	인구	-	• 인구 증가에 따른 영향 미미	-	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증 · 감	계 획
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	666세대	증) 781세대	1,447세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
중화중학교 면목고등학교	• 교육시설의 보전관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장군수구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소(소음, 진동, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	200m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	면목7구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 중랑구 면목본동 69-14번지 일대	-	증) 58,400.9	58,400.9

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합 계	58,400.90	-	58,400.90	100.00
제1종일반주거지역	975.90	감) 975.90	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	42,477.90	감) 35,221.30	7,256.60	12.43
제2종일반주거지역	14,947.10	감) 14,513.20	433.90	0.74
제3종일반주거지역	-	증) 50,710.40	50,710.40	86.83

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
획지1	면목본동 70-3번지 일원	제1종	제3종	975.9	주택공급 확충을 위하여 용도지역 상향
	면목본동 69-14번지 일원	제2종(7)	제3종	35,221.3	
	면목본동 71-1번지 일원	제2종	제3종	14,513.2	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	-
신설	소로	1	A	6~10	국지 도로	일반 도로	265	면목동 69-46	면목동 68-7	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	중로 3류 신설	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 현황도로 폭 확대 (8m → 12m)
-	소로 1-B	소로 1류 신설	대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 현황도로 폭 확대 (6m → 10m)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	공원	어린이공원	면목동 70-3	975.9	감)975.9	-	1976.01.21.	-
신설	공원	근린공원	면목동 69-125 일대	-	증)2,600.0	2,600.0	-	체육시설 중복결정
신설	공원	어린이공원	면목동 70-108 일대	-	증)1,800.0	1,800.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공원	어린이공원 폐지	주택재개발사업으로 인한 토지이용계획 변경에 따른 어린이 공원 폐지
공원	근린공원 신설	주택재개발사업으로 인한 공원 확보, 지역주민의 휴식을 위한 근린공원 신설 및 체육시설 중복결정
공원	어린이공원 신설	정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 어린이공원 이전 및 확대 조성

3) 공공·문화·체육시설

가) 공공청사 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	공공청사	청사	면목동 71-24	-	증) 330.0	330.0	-	면목본동 파출소

■ 공공청사 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	공공청사(파출소) 신설	정비계획을 통한 일체 정비 및 합리적인 토지이용을 위해 면목본동 파출소 이전 및 확장

나) 체육시설 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	체육시설	-	면목동 69-125 일대	-	증) 2,600.0	2,600.0	-	근린공원 지하 중복결정

■ 체육시설 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
체육시설	체육시설 신설	지역 내 필요한 체육시설 신설 및 근린공원 지하 중복결정

다) 사회복지시설 결정(지정) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	사회복지 시설	청소년·아동 복지시설	면목동 69-100 일대	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

※ 사회복지시설은 건축물의 적정 품질 확보가 가능하도록 설계 공모 등을 거칠 것

■ 사회복지시설 결정(지정) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
사회복지 시설	사회복지시설 신설	증가되는 세대수를 고려하여 지역주민들의 복지시설 확충을 위해 사회복지시설(청소년·아동복지시설) 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	50,710.4	-	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	2,600.0	-	면목동 69-125일대	체육시설 (근린공원 지하 중복결정)
	획지3	1,000.0	-	면목동 69-100일대	사회복지시설 (청소년·아동복지시설)
	획지4	330.0	-	면목동 71-24	공공청사 (파출소)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	
		획지3	
		획지4	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
신설	획지1	50%이하	공동주택
신설	획지2	20%이하	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원시설
신설	획지3	60%이하	사회복지시설 (청소년·아동복지시설)
신설	획지4	60%이하	공공청사(파출소)

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률(%)				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한		
신설	획지1	190.00% 이하	200.00% 이하	250.00% 이하	300.00% 이하	정비 계획	허용용적률 200.00%
							상한용적률 217.38%
							법적상한용적률 300.00%
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				체육시설	
	획지3					사회복지시설	
	획지4					공공청사(파출소)	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브		비고
	공공보행통로	열린단지	
신설	5%	5%	10% 적용 (최대 10%)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	17.38%	82.49%	총 99.87%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역 120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	제2종일반주거지역 (7층이하)	체육시설
	획지3	제2종일반주거지역 (7층이하)	사회복지시설
	획지4	제2종일반주거지역	공공청사 (파출소)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치		계획내용
신설	획지1	상봉로 변	대지경계선으로부터 3~5m 후퇴
		그 외 도로 변	대지경계선으로부터 3m 후퇴

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치		계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	상봉로 변	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	상봉로1길 변 및 공공보행통로 변	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 영역별 다양한 형태 및 높이의 주동 배치 - 대상지 중앙 : 상징적 형태의 고층 주동 배치 (35층 이하) - 상봉로 변 : 중층 주동 배치 (25층 이하) - 상봉로1길, 검재로54길 변 : 중저층 주동 배치(15층 이하) - 상봉로 및 검재로54길 방향으로 열린 형태가 주동 배치 - 공공보행통로와 인접한 주동은 공공보행통로로부터 3m 이상 이격 배치 - 주동과 주동 사이 보행동선체계와 연결되는 다양한 형태의 외부 마당 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 기존 보행동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	• 인접 저층주거지와 조화되도록 다양한 주거유형 도입 • 저층부와 고층부 입면 디자인을 특화하고 입체감 부여 • 상봉로변에 배치되는 주동은 가로대응형 입면계획으로 가로활성화 유도 • 공원에서 조망되는 건축물의 입면부는 특화디자인 계획 제시 • 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동 이용시설을 배치하고 지형, 길, 마당, 프라이버시를 고려하여 가로적출입세대, 전용정원 세대 등을 계획 • 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획함 • 단지경계부 및 단지내 옹벽 설치를 최소화하고 보행자 이동편의를 고려하여 자연스러운 경사를 갖도록 조성 • 단차발생 구간은 지형여건을 활용하여 주민공동이용시설, 근린생활시설 등 계획
재료 및 색채	공동주택 아파트	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용 • 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	남북방향	• 용마산 등 자연경관을 조망할 수 있도록 남북방향의 시각적 트임축 확보
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 상봉로 변 가로대응형 중층 주동 및 대상지 인근에 위치한 모아타운을 고려하여 주변 저층주거지와 조화로운 스카이라인 형성 • 주변 및 자연경관과 조화로운 스카이라인 형성

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 단지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내	- 주변과의 보행 연결을 위해 폭 8m 이상의 공공보행통로 조성 - 공공보행통로를 통해 면목로72길~사업대상지~용마산로89길의 보행연속성 확보	-
전면공지	도로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
진출입 동선	검재로50길	진출입구 교차로(비선호) 신설	-
	상봉로	단지 내 주출입구로 진·출입 가능	-

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제 외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양Ⅱ, 내부연결성Ⅰ, 외 부연결성Ⅲ	• 조정 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연 계강화 실시	-
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환 (수리수질)	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 37.10%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반 영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람	바람길 확보	○	• 대상지 재개발 및 정비시 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질, 온실가스	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	-
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실 시	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-
	경관	가로녹시율 35%	○	• 대상지 내 녹시율은 일부 조정녹지를 제외 하고 대부분 없음	• 공원, 조정녹지 적용	-
		조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관 고려한 건축물계획 수립	-
		Skyline 보전	○	• 주변 시설물과의 조화	• 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도 록 계획	-
	일조	수인한도 만족	○	• 대상지 주변 주거시설 및 공동주택 분포	• 건축물 관련 규정에 의거하여 계획	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지 내 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 경관녹지, 공원, 확지 등을 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
	보행 친화공간	보행자전용도로계획수립	-	• 기존 보행동선 유지 및 보행자를 위한 가로 공간조성	• 휴식과 여가공간과의 연계성 확보	-
		자전거전용도로 계획수립	-	• 대상지 내 자전거 도로 조성되어 있지 않음	-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-	• 자전거 보관소 미설치	-	-
사회 경제 분야	인구	인구 고려한 계획 수립	-	• 인구 증가에 따른 영향 미미	-	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,447	100.0	379	148	231	26.2	100.0	60.9
전용39㎡	146	10.1	73	73	0	5.0	19.3	0.0
전용59㎡	666	41.1	257	75	182	17.8	67.8	48.0
전용84㎡	469	36.4	49	0	49	3.4	12.9	12.9
전용118㎡	166	12.4	0	0	0	0.0	0.0	0.0

III. 2023년 제8차('23.12.13.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
결과 : 조건부가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제8차 도시계획 위원회 신속통합 기획 정비사업 등 수권분과 위원회	조건부 가결	• 공공보행통로 연접부 공동이용시설 배치구간이 통로 서측 구간 에 집중 배치된바, 공공보행통로 전체 구간으로 적정하게 배분 되도록 조정할 것	• 공동이용시설 배치구간이 공공보 행통로 전체 구간으로 배분되도 록 조정함	반영
		• 사회복지시설 등 기부채납 시설은 건축물의 적정 품질 확보가 가능하도록 설계 공모 등을 거칠 것	• 추후 지상층에 설치되는 공공시 설(사회복지시설)에 대하여 설계 공모 등을 거칠 수 있도록 계획 내용에 반영함	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

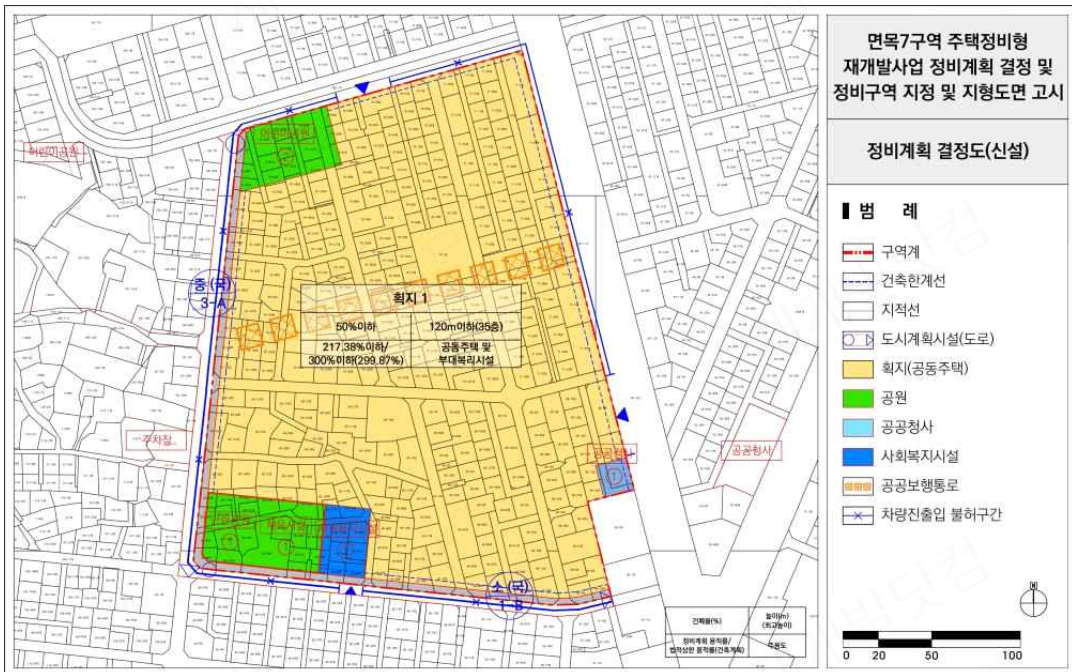
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7234), 중랑구
주택개발추진단(☎02-2094-6893)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

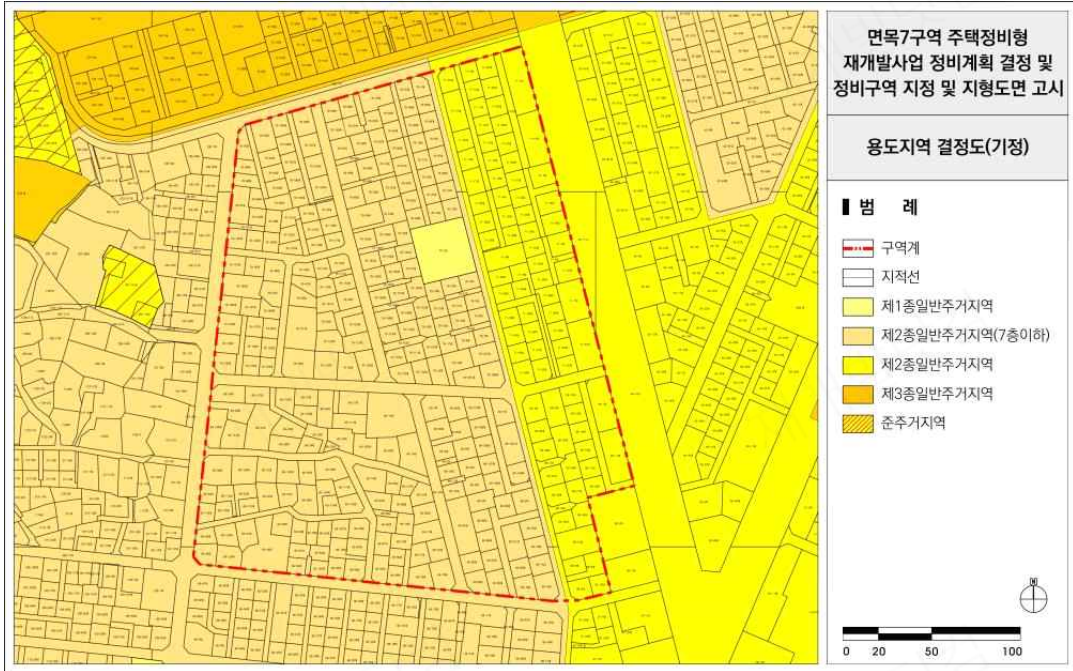
■ 정비구역 결정도(신설)



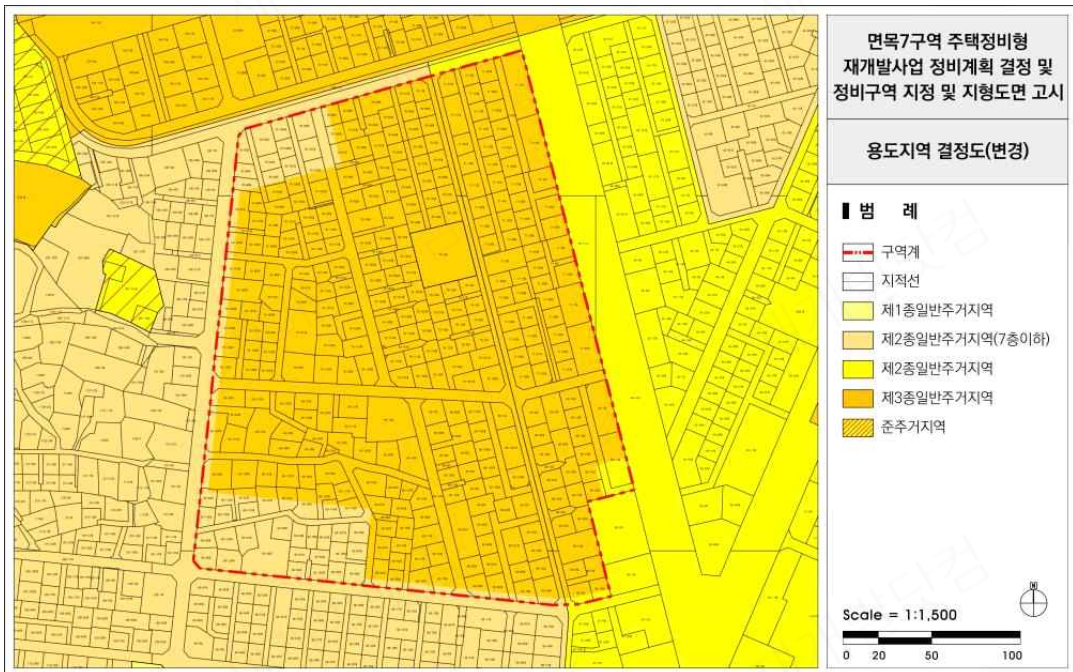
■ 정비계획 결정도(신설)



■ 용도지역 결정도(기정)



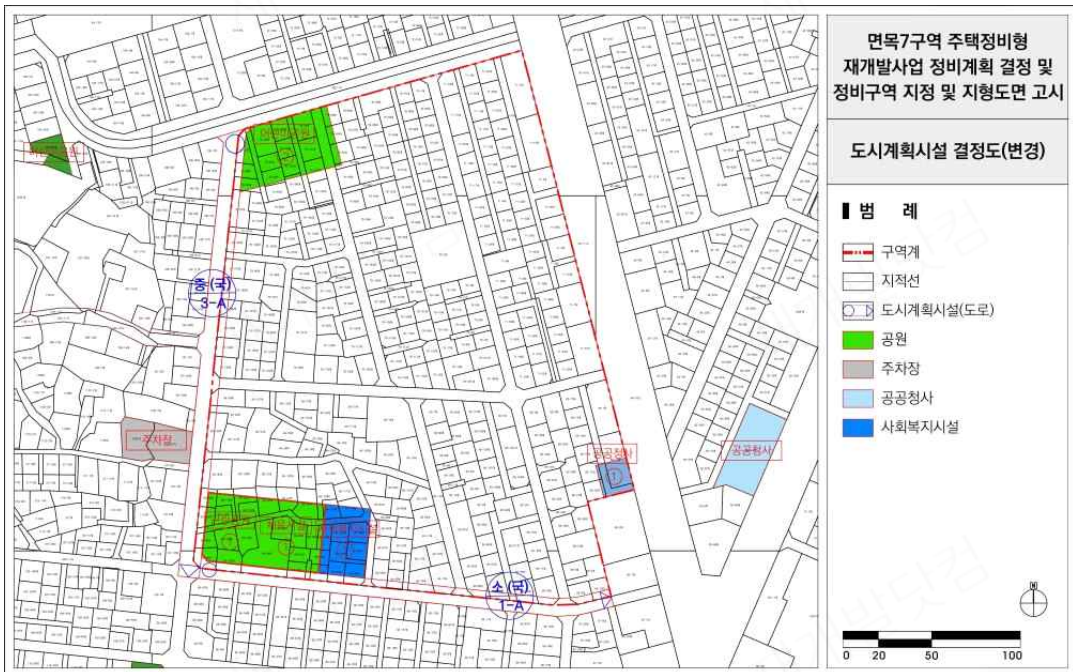
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

