

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2025-1866호

면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 공람공고

면목10구역(면목5동 174-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 대하여 관련 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동 법 시행령 제13조에 따른 주민공람을 공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 26일
서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2025.12.26.(금) ~ 2026.01.26.(월)

나. 공람장소

- 중랑구청 도시환경국 주택개발추진단(2층), 면목5동 주민센터
- (가칭)면목10구역 주택재개발 추진준비위원회 사무실(중랑구 동일로95길 16, 1층)

다. 주민의견 제출(의견이 있을 경우) : 서면제출(공람기간 내 18:00 제출분까지 인정)

- 제출장소 : 중랑구청 주택개발추진단(2층), 면목5동 주민센터

라. 공람내용(별첨)

마. 기타사항

- 본 공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역 지정 절차이행과정(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 확인하여야 하며, 본 공람으로 모든 공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 갈음합니다.

(별첨) 면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	면목10구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 면목5동 174-1번지 일대	-	증) 35,969.7	35,969.7	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	면목10구역 주택정비형 재개발사업조합		- 현황세대수: 702 - 계획세대수: 971 증) 269세대	-

2. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		35,969.7	100.0	
획지	소계	32,179.9	89.5	
	획지	32,179.9	89.5	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설 등	소계	3,232.9	9.0	
	도로	1,232.9	3.4	준치면적 포함 (515.4㎡)
	공공청사	2,000.0	5.6	기존 대토부지 (871.1㎡)
준치용지	소계	556.9	1.5	
	종교시설	556.9	1.5	면목중앙교회

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	35,969.7	—	35,969.7	100.0	—
제2종일반주거지역(7층)	13,908.8	감) 12,727.1	1,181.7	3.3	—
제3종일반주거지역	22,060.9	증) 12,727.1	34,788.0	96.7	—

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
—	중량구 면목동 174-14번지 일대	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제3종일반주거지역	12,727.1	•낙후된 주거환경을 향상하고, 주변지역과의 정합성 및 개발 여건 등을 고려하여 제3종일반 주거지역으로 변경	—

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	지구명	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	비고
기정	⑤	조망가로특화경관지구	중량천~검재삼거리	43,926 (3,467.5)	1.6	양측 15	검재로

※ ()는 구역 내 사항임

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	2	23	30~39	주간선	일반도로	6,500	면목동 대1-15	성수동 중1-183	건고738 (63.12.24)	-
변경	대로	2	23	30~39 (33~34.2)	주간선	일반도로	6,500	면목동 대1-15	성수동 중1-183	건고738 (63.12.24)	일부 확폭 (3~4.2m)
기정	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	145	면목동 297-25	면목동 대3-42	(79.09.28)	-
변경	중로	3	A	12	국지도로	일반도로	51	면목동 297-25	면목동 297-25		폭 2m 확폭 및 연장축소
폐지	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	160	면목동 297-25	면목동 297-25	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	140	면목동 197-7	면목동 297-25		-
폐지	소로	3	3	4	국지도로	일반도로	69	면목동 대3-42	면목동 197-7		-
폐지	소로	3	4	3~4	국지도로	일반도로	68	면목동 297-25	면목동 174-8		-
폐지	소로	3	5	3~4	국지도로	일반도로	75	면목동 대3-42	면목동 175-39		-
폐지	소로	3	6	3~4	국지도로	일반도로	33	면목동 175-39	면목동 175-79		-

■ 도로 지정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-23	대로2-23	•도로 폭원 확장 - B = 30m → 33~34.2m - L = 150m	•동일로의 교통 부담 최소화 및 원활한 진출입을 위해 면목8구역 도로 확장 계획과 연계하여 도로 확폭
소로1-A	중로3-A	•도로 폭원 확장 - B = 10m → 12m - L = 145m → 50m	•단지 및 면목중앙교회(준치시설)의 원활한 진출입을 위해 도로확 폭 및 면목중앙교회까지 연장 축소
소로3-1	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-2	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-3	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-4	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-5	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-6	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공공청사	복합청사	면목동 175-24일대 외 16필지	-	증) 2,000	2,000	-	•면목5동주민센터 •규모 : 지하2층/ 지상5층 •연면적 : 4,500㎡

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	•공공청사 신설 -위치 : 면목동 175-24 외 16필지 -면적 : 2,000㎡	•노후화되고 협소한 기존 공공청사를 인접부지로 이전 및 확장, 신축하여 주민편의 및 행정서비스 제고

※ 공공청사 건축개요(안)

구 분		계획내용				
시설구분		복합청사 (기부채납 건축물)				
대지면적		2,000㎡				
용도지역		제3종일반주거지역				
건폐율		약 31.1% (법정 : 50%이하)				
용적률		약 146.4% (법정 : 250%이하)				
규모(지상/지하)		지상5층 / 지하1층				
건축면적		622㎡				
연면적	전체	4,500㎡				
	지상	2,928㎡				
	지하	1,572㎡				
운영주체		중랑구청 마을협치과				
운영방식		-				
층별 이용계획		구분	면적		세부용도	소관부서
		지상 5층	622㎡	전용 435.4㎡	강당	마을협치과
		지상 4층	622㎡	전용 435.4㎡	문화시설	
		지상 3층	622㎡	전용 435.4㎡	도서관	
		지상 2층	622㎡	전용 435.4㎡	자치회관	
		지상 1층	440㎡	전용 308㎡	주민센터	
		지하 1층	1,572㎡	전용 1,110.4㎡	주차장	

※ 해당 내용은 건축설계 시 변경 될 수 있음

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	면목10구역 주택정비형 재개발사업	35,969.7	서울특별시 중랑구 면목5동 174-1일대	149	1	-	148	-

6. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고높이 (최고층수)	비고																																																							
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				상한	법정상한																																																									
신설	면목10구역 주택정비형 재개발사업	35,969.7	획지	32,179.9	면목5동 174-1 일대	공동주택 및 근린생활시설	50.0 이하	266.36 이하	300.00 이하	해발고도 120m (35층)	-																																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 971(분양 804세대, 공공 167세대) ※ 초과용적률(법정상한-상한)에 따른 세대 수 : 118세대 (분양 59세대, 공공 59세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>계</td><td>971</td><td>100.00</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>912</td><td>108</td><td>40</td><td>68</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>634</td><td>65.3</td><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>11.8</td><td>4.4</td><td>7.4</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>275</td><td>28.3</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>37.0</td><td>63.0</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>62</td><td>6.4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 •85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 93.6% •임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 연면적의 10.0% •전용면적 40㎡ 이하 비율※ [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상] ▶ 계획 37.0% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(59세대) 제외 •국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50% 이상] ▶ 계획 50.0% <table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>266.36%</td><td>300%</td><td>33.64%</td><td>16.82%</td><td>5,412.66㎡ (5,441.92㎡)</td></tr></table>											구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡이하	40㎡이상	계	971	100.00	초과용적률 전 세대수	912	108	40	68	60㎡이하	634	65.3	구성비 (%)	100.00	11.8	4.4	7.4	60~85㎡이하	275	28.3	임대주택 구성비(%)	-	100.0	37.0	63.0	85㎡초과	62	6.4						정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	266.36%	300%	33.64%	16.82%	5,412.66㎡ (5,441.92㎡)
	구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																												
		세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상																																																										
	계	971	100.00	초과용적률 전 세대수	912	108	40	68																																																										
	60㎡이하	634	65.3	구성비 (%)	100.00	11.8	4.4	7.4																																																										
	60~85㎡이하	275	28.3	임대주택 구성비(%)	-	100.0	37.0	63.0																																																										
	85㎡초과	62	6.4																																																															
	정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																													
	266.36%	300%	33.64%	16.82%	5,412.66㎡ (5,441.92㎡)																																																													
	심의 완화 사항	•기준용적률 완화 20% (40㎡ 이하 4.56%, 40~50㎡ 이하 5.89%, 50~60㎡ 이하 9.65%) •허용용적률(20%) : 공공보행통로 4.95%, 열린단지 5%, BF인증 3%, 층간소음 해소 3% 방재안전5%, 사업성 보정계수 1.52(13.88%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																																
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 - 겸재로 변 가감속차로 설치구간 6m, 그 외 3m / 동일로 변 3m / 동일로95길 변4m / 겸재로10길(동측) 5m / 그 외 3m																																																																	
기타사항에 관한 계획	•공공보행통로 : 대상지 남북방향의 공공보행통로 조성(폭 6m) •공개공지(권장) : 남측 동일로95길과 겸재로4길 교차 지점 대상지 내 1개소 동일로와 동일로95길 교차 지점 공공청사 용지 내 1개소 (총 2개소)																																																																	

7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조

공 란 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비계획
사업위치	중랑구 면목5동 174-1번지 일원

□ 의견제출자

성 명	(☎ :)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

년 월 일
의견제출자 성명 (인)

중 란 구 청 장 귀 하