

## 서울특별시 중랑구고시 제2014-35호

### 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)호로 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 5월 1일

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<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

| 구 분          |             | 면 적(㎡)   |        |          | 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         | 6,446.7  | 증) 1.8 | 6,448.5  | 17.3  | • 공공시설 조성 및 부지 제공<br>[* 정비기반시설 내 기존 국·공유지<br>면적 (409.8㎡)은 용적을<br>인센티브 산정 제외] |
|              | 도 로         | 3,952.0  | 증) 5.5 | 3,957.5  | 10.6  |                                                                              |
|              | 어린이공원       | 1,668.7  | 감) 3.7 | 1,665.0  | 4.5   |                                                                              |
|              | 소 공 원       | 826.0    | -      | 826.0    | 2.2   |                                                                              |
| 택 지          | 공동주택<br>용 지 | 30,888.0 | 감) 1.8 | 30,886.2 | 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

| 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) |            |
| 변경       | 중로  | 3  | 1  | 12        | 국지 | 일반       | 371       | 목동383-2 | 목동197-4 |            | 서고시2008-214<br>(2008.06.26) | 도로선형<br>변경 |
| 기정       | 소로  | 1  | 1  | 10        | 국지 | 일반       | 36        | 목동383-2 | 목동98-2  |            | 서고시2008-214<br>(2008.06.26) |            |

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용       | 변경사유                                          |
|---------|---------|------------|-----------------------------------------------|
| 중로 3-1  | 중로 3-1  | • 도로 선형 변경 | • 정비구역외 필지의 대지경계선과 중로3-1호의 선형을 일치하도록 도로 선형 변경 |

## 2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

| 결정구분 | 시설의 종류 |       | 위 치            | 면적(㎡)   |        |         | 비고                                 |
|------|--------|-------|----------------|---------|--------|---------|------------------------------------|
|      | 명칭     | 세분류   |                | 기 정     | 증·감    | 변 경     |                                    |
| 변경   | 공원     | 어린이공원 | 목동 81-4번지 일대   | 1,668.7 | 감) 3.7 | 1,665.0 |                                    |
| 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<br>번 호 | 공원명   | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                           |
|-------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ①           | 어린이공원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>변경</li> <li>- 면적 : 1,668.7㎡→1,665.0㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>중로3-1호의 도로선형변경으로 어린이공원 면적 변경</li> </ul> |

## 라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### 1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

| 결정구분 | 구 역 구 분       |          | 위 치               | 정 비 개 량 계 획 (동) |    |    |       |      | 비고 |
|------|---------------|----------|-------------------|-----------------|----|----|-------|------|----|
|      | 명 칭           | 면 적(㎡)   |                   | 계               | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 |    |
| 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  | 30,888.0 | 중랑구 목동 81-17번지 일대                                                                                                                                                                                                                                                | 공동주택 및 부대복리시설 | 30% 이하  | 197%이하 | 249.32% 이하 | 최고 25층<br>평균 18.0층 이하<br>(73.85m) |
| 변경                | 획지1  | 30,886.2 | 중랑구 목동 81-17번지 일대                                                                                                                                                                                                                                                | 공동주택 및 부대복리시설 | 30% 이하  | 197%이하 | 249.32% 이하 | 최고 25층<br>평균 18.0층 이하<br>(73.85m) |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 |      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>총 세대수 : 719세대 (분양 622, 소형 97)</li> <li>- 전용면적 60㎡이하 : 236세대 (32.8%, 분양 139, 소형 97)</li> <li>- 전용면적 60~85㎡이하 : 435세대 (60.5%),</li> <li>- 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%)</li> <li>■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.6%</li> </ul> |               |         |        |            |                                   |
| 건축물 높이완화에 관한 계획   |      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축법 시행령 제86조 제5항의 규정에 따라 공원의 일조 확보를 위한 건축물높이 제한 완화</li> </ul>                                                                                                                                                           |               |         |        |            |                                   |
| 건축선에 관한 계획        |      |          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 10m, 12m, 15m 도로변 : 건축한계선 3m 지정(근린생활시설 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                   |               |         |        |            |                                   |

※ 개발가능용적률 산정

| 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                                                                                                                                              | 30,888.0 | 6,446.7         | 428.9                  | -                             |
|     | 공공시설부지<br>제공면적(㎡)<br>(순부담) | • 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지<br>- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지<br>$= 6,446.7 - 428.9 - 0 = 6,017.8$ (구역면적 대비 16.12%)                                |          |                 |                        |                               |
|     | 개발가능<br>용적률 산정             | • 계획용적률 : 190%<br>• 개발가능용적률<br>$= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$<br>$= 190\% \times (1 + 1.3 \times 0.1948) = 238.12\% > 230\%(\text{상한용적률})$   |          |                 |                        |                               |
|     |                            | $\alpha = \text{공공시설부지로 제공면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후의 대지면적}$<br>$= 6,017.8 / 30,888.0 = 0.1948$                                                        |          |                 |                        |                               |
| 변경  | 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                                                                                                                                              | 30,886.2 | 6,448.5         | 409.8                  | -                             |
|     | 공공시설부지<br>제공면적(㎡)<br>(순부담) | • 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지<br>- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지<br>$= 6,448.5 - 409.8 - 0 = 6,038.7$ (구역면적 대비 16.17%)                                |          |                 |                        |                               |
|     | 개발가능<br>용적률 산정             | • 계획용적률 : 190%<br>• 개발가능용적률<br>$= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$<br>$= 190\% + (190 \times 1.3 \times 0.1955) = 238.29\% > 230\%(\text{상한용적률})$ |          |                 |                        |                               |
|     |                            | $\alpha = \text{공공시설부지로 제공면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후의 대지면적}$<br>$= 6,038.7 / 30,886.2 = 0.1955$                                                        |          |                 |                        |                               |

마. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획

| 구분 | 위 치                  | 대지면적(㎡)  | 동수 | 지상층 연면적(㎡) | 세대수 | 세대규모(전용) | 비고 |
|----|----------------------|----------|----|------------|-----|----------|----|
| 기정 | 중랑구 묵동<br>81-17번지 일대 | 30,888.0 | -  | 8,089.34   | 97  | 60㎡이하    |    |
| 변경 | 중랑구 묵동<br>81-17번지 일대 | 30,886.2 | -  | 8,089.34   | 97  | 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    | $(249.32\% - 197\%) \times 50\% = 26.16\%$                                                                                         | 변경없음                                           |    |
|                    | 연면적 환산 | $26.16\% \times 30,888.0 = 8,080.30\text{m}^2$                                                                                     | $26.16\% \times 30,886.2 = 8,079.83\text{m}^2$ |    |
| 재건축소형주택 공급계획       |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>세대수 : 총97세대</li> <li>연면적 : 8,089.66<math>\text{m}^2</math></li> <li>용적률 : 26.19%</li> </ul> | 변경없음                                           |    |

### 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

- 목1 주택재건축 정비구역외 필지의 대지경계선과 종로3-1호의 선형을 일치하도록 종로3-1호의 선형변경에 따라 정비계획을 변경 지정하고 지형도면을 고시 함.

### 5. 지형도면의 작성 : 붙임 도면 참조

### 6. 관련서류

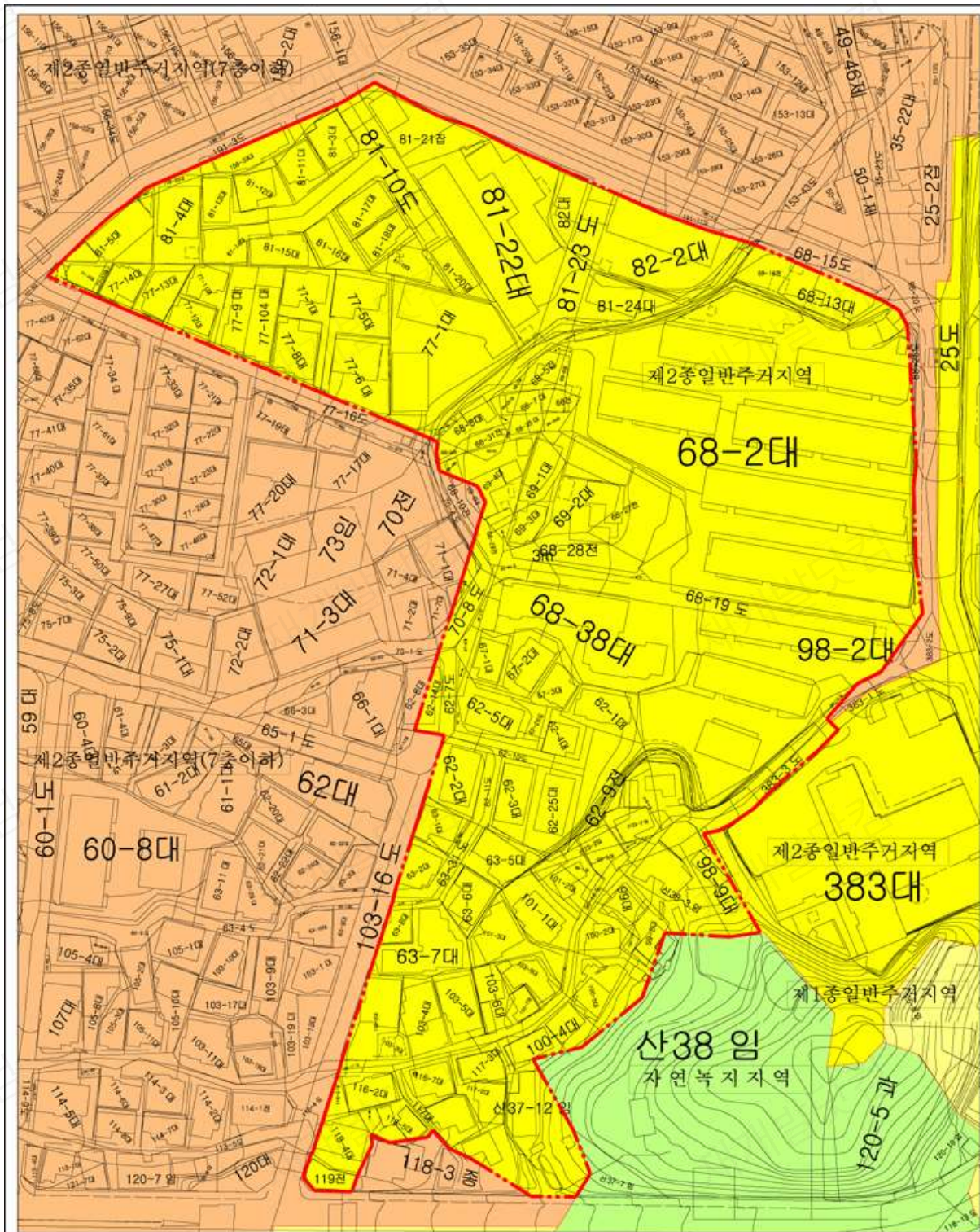
- 시민의 열람편의를 위하여 중랑구청 주택과 (☎ 2094-2134)에 관계 서류를 비치 및 열람 하고 있습니다.

**붙 임 : 관련도면 1부.**

## ■ 정비구역결정도



■ 용도지역 결정도



목1 주택재건축 정비사업

지형도면고시  
(용도지역결정도)

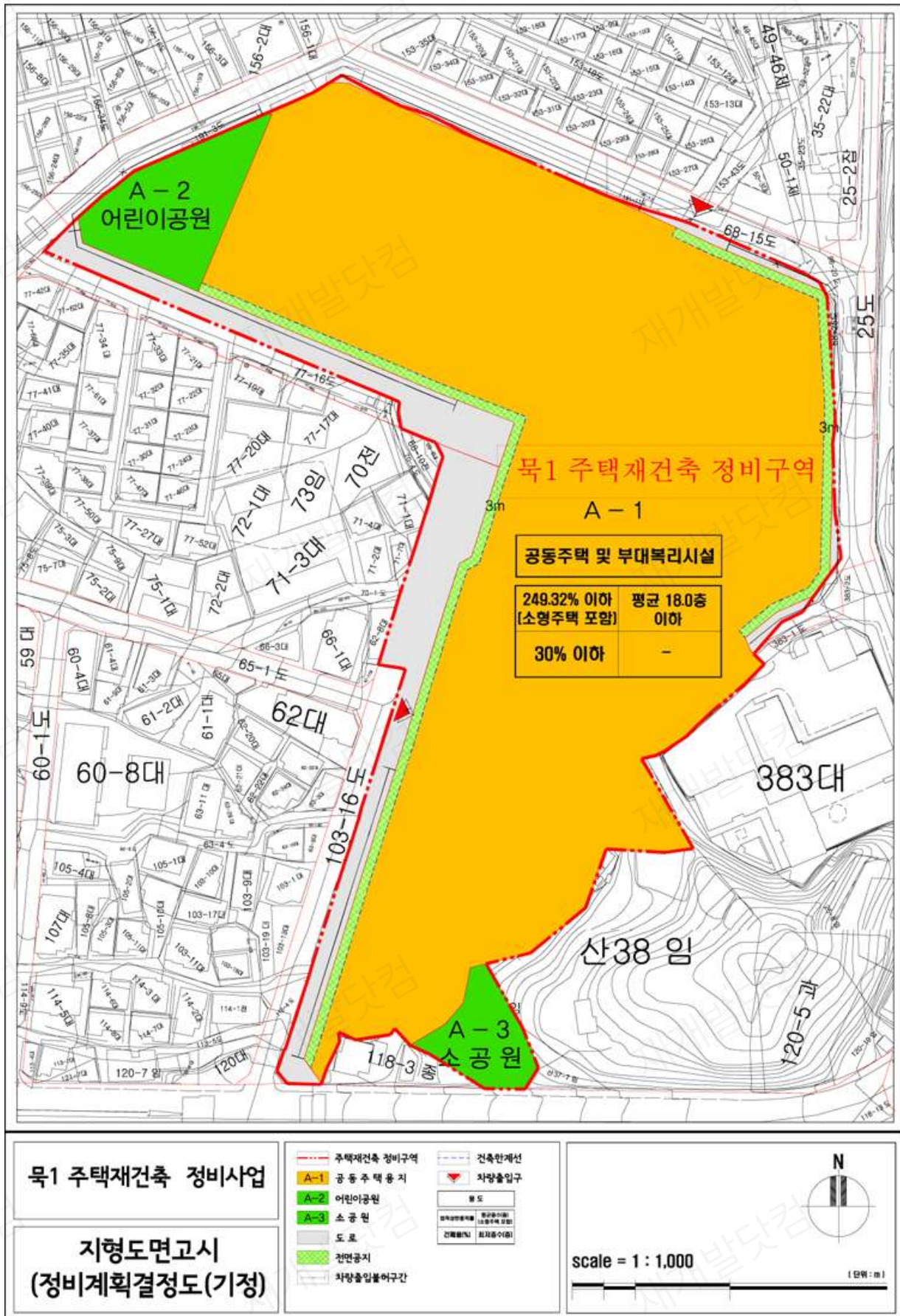
- 주택재건축 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역 (12층)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

scale = 1 : 1,000



[단위 : m]

■ 정비계획결정도(기정)



■ 정비계획결정도(변경)

