

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2025 - 1466호

**면목역세권 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 공람공고**

1. 서울특별시 중랑구 면목본동 542-7번지 일대 「면목역세권 도시정비형 재개발사업」과 관련하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 대하여 관련 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13조에 따른 주민공람을 공고합니다.
2. 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 23일
서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2025. 10. 23.(목) ~ 2025. 11. 24.(월)

나. 공람장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단, 면목본동 주민센터

(가칭)면목역세권 도시정비형 재개발사업 조합설립추진위원회 사무실(중랑구 겸재로
36길 45, 1층(면목동), ☎02-6406-8585)

다. 의견 제출방법(※의견 있을 경우만 제출) : 서면 제출 (공람기간 내 18시 제출분까지 인정)

- 제출장소 : 중랑구청 2층 주택개발추진단, 면목본동 주민센터

라. 공람내용 : 면목역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)

마. 기타사항

- 본 공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차 이행과정(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) 면목역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신 규	면목역세권 도시정비형 재개발사업	중랑구 면목동 542-7번지 일대	-	증)80,278.7	80,278.7	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비 고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재개발)		정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	면목역세권 도시정비형 재개발사업 조합	현황세대수 : 1,768세대 계획세대수 : 2,198세대 증) 430세대		-

2. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		80,278.7	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	22,415.2	27.9	-
	도 로	15,615.2	19.5	-
	공 원	6,600.0	8.2	-
	사회복지시설	200.0	0.2	경로당
획지	소 계	57,863.5	72.1	-
	1	24,762.9	30.9	공동주택 및 부대복리시설
	2	10,697.0	13.3	
	3	22,318.1	27.8	
	4	85.5	0.1	근린생활시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		80,278.7	-	80,278.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	71,574.9	감)49,159.7	22,415.2	27.9	-
	제3종일반주거지역	8,703.8	감)8,618.3	85.5	0.1	-
	준주거지역	-	증)57,778.0	57,778.0	72.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면 적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	면목동 1507-2 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	3,060.8	• 재개발사업에 따른 토지이용 효율성 및 하나의 기반시설 내 동일 용도지역 적 용을 위하여 용도지역 변경
	면목동 542-7 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거지역	52,220.5	
	면목동 118-48 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	5,557.5	

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

구분	지구세분	도면 표시	위 치	면적 (㎡)	연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	조망가로특화 경관지구	⑤	중랑천~검재삼거리	43,926	1.6	양측15	서고 제2019-129호 (2019.04.18)	검재로

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	(1)	10	집산 도로	350	면목동 118-48	면목동 558-13	일반 도로		1968.12.17	-
변경	중로	3	(1)	12	집산 도로	350	면목동 118-48	면목동 558-13	일반 도로		-	도로확폭
기정	소로	3	(26)	8	집산 도로	255	면목동 502-25	면목동 505	일반 도로		1968.12.17	-
변경	소로	1	(1)	11	집산 도로	255	면목동 502-25	면목동 505	일반 도로		-	도로확폭
기정	소로	3	(16)	6	집산 도로	112	면목동 115-11	면목동 538	일반 도로		1968.12.17	-
변경	중로	3	(2)	10~13	집산 도로	112	면목동 115-11	면목동 538	일반 도로		-	도로확폭
기정	소로	3	(24)	6	집산 도로	149	면목동 546-37	면목동 546-13	일반 도로		1968.12.17	-
변경	중로	3	(4)	12~15	집산 도로	149	면목동 546-37	면목동 546-13	일반 도로		-	도로확폭
기정	소로	3	(8)	6	집산 도로	110	면목동 547-11	면목동 547-40	일반 도로		1968.12.17	-
변경	소로	3	(5)	10	집산 도로	155	면목동 548-30	면목동 547-40	일반 도로		-	도로확폭 및 연장증가

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	(25)	6	집산 도로	402	면목동 552-13	면목동 117-17	일반 도로		1968.12.17	-
변경	소로	3	(25)	6	집산 도로	36	면목동 117-14	면목동 117-17	일반 도로		-	연장축소
변경	중로	3	(3)	10~12	집산 도로	366	면목동 555-13	면목동 117-14	일반 도로		-	도로확폭
신설	소로	1	(2)	10	집산 도로	57	면목동 115-11	면목동 118-15	일반 도로		-	-
폐지	소로	3	(1)	3	집산 도로	61	면목동 118-16	면목동 118-16	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(2)	3	집산 도로	56	면목동 118-23	면목동 118-23	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(3)	6	집산 도로	124	면목동 540-4	면목동 540-10	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(4)	3	집산 도로	51	면목동 540-27	면목동 540-30	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(5)	3	집산 도로	10	면목동 540-6	면목동 540-6	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(6)	6	집산 도로	134	면목동 542-3	면목동 542-48	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(7)	6	집산 도로	144	면목동 547-2	면목동 548-35	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(9)	6	집산 도로	110	면목동 550-2	면목동 550-1	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(10)	6	집산 도로	110	면목동 555-3	면목동 555-1	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(11)	2	집산 도로	2	면목동 555-34	면목동 555-30	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(12)	3	집산 도로	41	면목동 549-29	면목동 549-29	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(13)	4	집산 도로	68	면목동 548-39	면목동 548-30	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(14)	6	집산 도로	48	면목동 558-3	면목동 558-1	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(15)	6	집산 도로	200	면목동 558-11	면목동 548-1	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(17)	3	집산 도로	45	면목동 506-34	면목동 506-34	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(18)	3	집산 도로	45	면목동 506-25	면목동 506-25	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(19)	3	집산 도로	45	면목동 506-16	면목동 506-16	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(20)	3	집산 도로	45	면목동 506-50	면목동 506-50	일반 도로		1968.12.17	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	(21)	6	집산 도로	126	면목동 543-18	면목동 543-53	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(22)	2	집산 도로	55	면목동 543-36	면목동 543-36	일반 도로		1968.12.17	-
폐지	소로	3	(23)	6	집산 도로	138	면목동 546-12	면목동 546-34	일반 도로		1968.12.17	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-(2)	•도로 신설 - B = 10m - L = 57m	•점재로변으로의 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
소로3-(26)	소로1-(1)	•도로 확폭 - B = 8m→11m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭
소로1-(1)	중로3-(1)	•도로 확폭 - B= 10m→12m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭
소로3-(16)	중로3-(2)	•도로 확폭 - B= 6m→10~13m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭
소로3-(24)	중로3-(4)	•도로 확폭 - B= 6m→12~15m - L = 149m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭
소로3-(8)	중로3-(5)	•도로 확폭 - B= 6m→10m - L = 110m→155m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭 및 연장증가
소로3-(25)	소로3-(25)	•연장 축소 - L = 402m→36m	•재개발사업에 따라 연장축소
소로3-(25)	중로3-(3)	•도로 확폭 - B= 6m→10~12m - L = 402m→ 366m	•재개발사업에 따라 원활한 교통소통을 위한 구역 내 도로확폭
소로3-(1)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(2)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(3)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(4)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(5)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(6)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(7)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(9)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(10)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(11)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(12)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(13)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(14)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(15)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(16)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(17)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(18)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(19)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(20)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(21)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(22)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(23)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

나. 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	근린공원	면목동 543-17일대	-	증)6,600	6,600	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	공원	- 근린공원 신설 - 면적 : 6,600.0㎡	인근 주민의 휴식과 여가증진 및 다양한 공원시설 도입을 위한 근린공원 신설

다. 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	면목동 546-67 일대	-	증)200	200	-	경로당

■ 사회복지시설 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설	- 경로당 신설 - 면적 : 200.0㎡	구역 내 운영중인 구립 안수경로당의 대체시설을 위한 사회복지시설 신설

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	면목역세권 도시정비형 재개발구역	80,278.7	획지1	24,762.9	면목동 542-7번지 일대	407	-	-	407	-	-
			획지2	10,697.0							
			획지3	22,318.1							
			획지4	85.5							

6. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	면목역세권 도시정비형 재개발구역	80,278.7	획지1	24,762.9	면목동 540-6번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	213.86% 이하	398.78% 이하	120m이하 40층이하	-
			획지2	10,697.0	면목동 543-16번지 일대						
			획지3	22,318.1	면목동 549-6번지 일대						
			획지4	85.5	면목동 118-3번지 일대	근린생활시설	50% 이하	250%이하	7층이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 2,198세대 • 건립규모 및 비율(전용면적 기준)									
		구분		계	분양	장기전세주택	임대주택	비율(%)			
		계		2,198	1,452	582	164	100.0			
		60㎡ 이하	40㎡ 이하	186	93	-	93	8.5			
			40~60㎡ 이하	1,267	722	474	71	57.6			
		60~85㎡ 이하		562	454	108	-	25.6			
		85㎡ 초과		183	183	-	-	8.3			
심의완화 사항		- 85㎡이하 규모의 주택 80% 이상 : 2,015세대 (91.7%) - 임대주택 15% 이상 : 의무 임대 164세대 [전체 세대수(1,034세대, 법적상한 제외)의 15.8%] - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하 임대주택 건설 : 93세대 (임대주택 세대수의 56.7%)									
		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 의거 2차 역세권 사업대상지 포함 및 용도지역 변경 - 사업대상지(80,278.7㎡) : 1차 역세권(70,969.2㎡, 88.4%), 2차 역세권(9,309.5㎡, 11.6%) - 용도지역 변경(57,778㎡) : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 - 획지1(공동주택 및 부대복리시설) : 도로경계로부터 3m - 획지4(근린생활시설) : 도로경계로부터 1m - 사회복지시설 : 도로경계로부터 3m									

7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조

공 란 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	면목역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)
사업위치	중랑구 면목본동 542-7번지 일대 (구역면적: 80,278.7㎡)

□ 의견제출자

성 명	(☎ :)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2025. . .

의견제출자 성명 (인)

중 란 구 청 장 귀 하