

서울특별시 중랑구고시 제2014-17호

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) 및 제2013-61호(2013.10.10)로 목1 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경지정(경미한 변경) 고시된 목1 주택재건축 정비구역에 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 3월 6일

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 주택재건축정비구역	중랑구 목동 81-17번지 일대	37,334.7	-	37,334.7	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	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 (12층 → 평균18층)

나. 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		37,334.7	-	37,334.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,446.7	-	6,446.7	17.3	• 공공시설 조성 및 부지 제공 [* 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 (428.9㎡)은 용적을 인센 티브 산정 제외]
	도 로	3,952.0	-	3,952.0	10.6	
	어린이공원	1,668.7	-	1,668.7	4.5	
	소 공 원	826.0	-	826.0	2.2	
택 지	공동주택 용 지	30,888.0	-	30,888.0	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 (변경없음)

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

2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서 (변경없음)

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
기정	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 제5항의 규정에 따른 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(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
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 (%)	용적률(%)		층수(층)
						정비계획	법정상한	
기정	획지1	30,888.0	중랑구 목동 81-17번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	197%이하	249.32% 이하	최고 25층 평균 18.0층 이하 (73.85m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 총 세대수 : 719세대 (분양 622, 소형 97) - 전용면적 60㎡이하 : 235세대 (32.7%, 분양 138, 소형 97) - 전용면적 60~85㎡이하 : 436세대 (60.6%,) - 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%) ■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.6%						
	변경	■ 총 세대수 : 719세대 (분양 622, 소형 97) - 전용면적 60㎡이하 : 236세대 (32.8%, 분양 139, 소형 97) - 전용면적 60~85㎡이하 : 435세대 (60.5%,) - 전용면적 85㎡초과 : 48세대 (6.7%) ■ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 91.6%						
건축물 높이완화에 관한 계획			■ 건축법 시행령 제86조 제5항의 규정에 따라 공원의 일조 확보를 위한 건축물높이 제한 완화					
건축선에 관한 계획			■ 10m, 12m, 15m 도로변 : 건축한계선 3m 지정(근린생활시설 제외)					

※ 개발가능용적을 산정 (변경없음)

구 분	산정내용				
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	37,334.7	30,888.0	6,446.7	428.9	-
공공시설부지 제공면적(㎡) (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 $= 6,446.7 - 428.9 - 0 = 6,017.8$ (구역면적 대비 16.12%)				
개발가능 용적률 산정	• 계획용적률 : 190% • 개발가능용적률 $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$ $= 190\% \times (1 + 1.3 \times 0.1948) = 238.12\% > 230\%(\text{상한용적률})$				
	$\alpha = \text{공공시설부지로 제공면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후의 대지면적}$ $= 6,017.8 / 30,888.0 = 0.1948$				

마. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획

구분	위 치	부지면적(㎡)	동수	지상층 연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	중랑구 묵동 81-17번지 일대	30,888.0	-	8,089.66	97	60㎡이하	
변경	중랑구 묵동 81-17번지 일대	30,888.0	-	8,089.34	97	60㎡이하	

※ 재건축소형주택 비율산정

구분		주 요 내 용		비고
		기 정	변 경	
법적상한용적률		249.32%	변경없음	
정비계획으로 정한 용적률		197%	변경없음	
재건축 소형주택 공급량	용적률	$(249.32\% - 197\%) \times 50\%$ $= 26.16\%$	변경없음	
	연면적 환산	$26.16\% \times 30,888.0 =$ $8,080.30\text{㎡}$	변경없음	
재건축소형주택 공급계획		• 세대수 : 총97세대 • 연면적 : 8,089.66㎡ • 용적률 : 26.19%	• 세대수 : 총97세대 • 연면적 : 8,089.34㎡ • 용적률 : 26.19%	

바. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	사업시행방법	사업시행 예정시기	정비사업으로 증가예상 세대수
기정	주택재건축정비사업	구역지정고시일로부터 4년 이내	• 기존 : 512세대, • 계획 : 719세대 • 증가 : 207세대

4. 변경사유

- 건축위원회 통합심의 결과에 따른 건축계획 변경과 묵동 산37-12(임)번지의 지적공부에 의한 선형조정을 반영하고자 기 결정 · 고시된 묵1 주택재건축 정비계획 및 정비구역을 변경 지정하고 지형도면을 고시함.

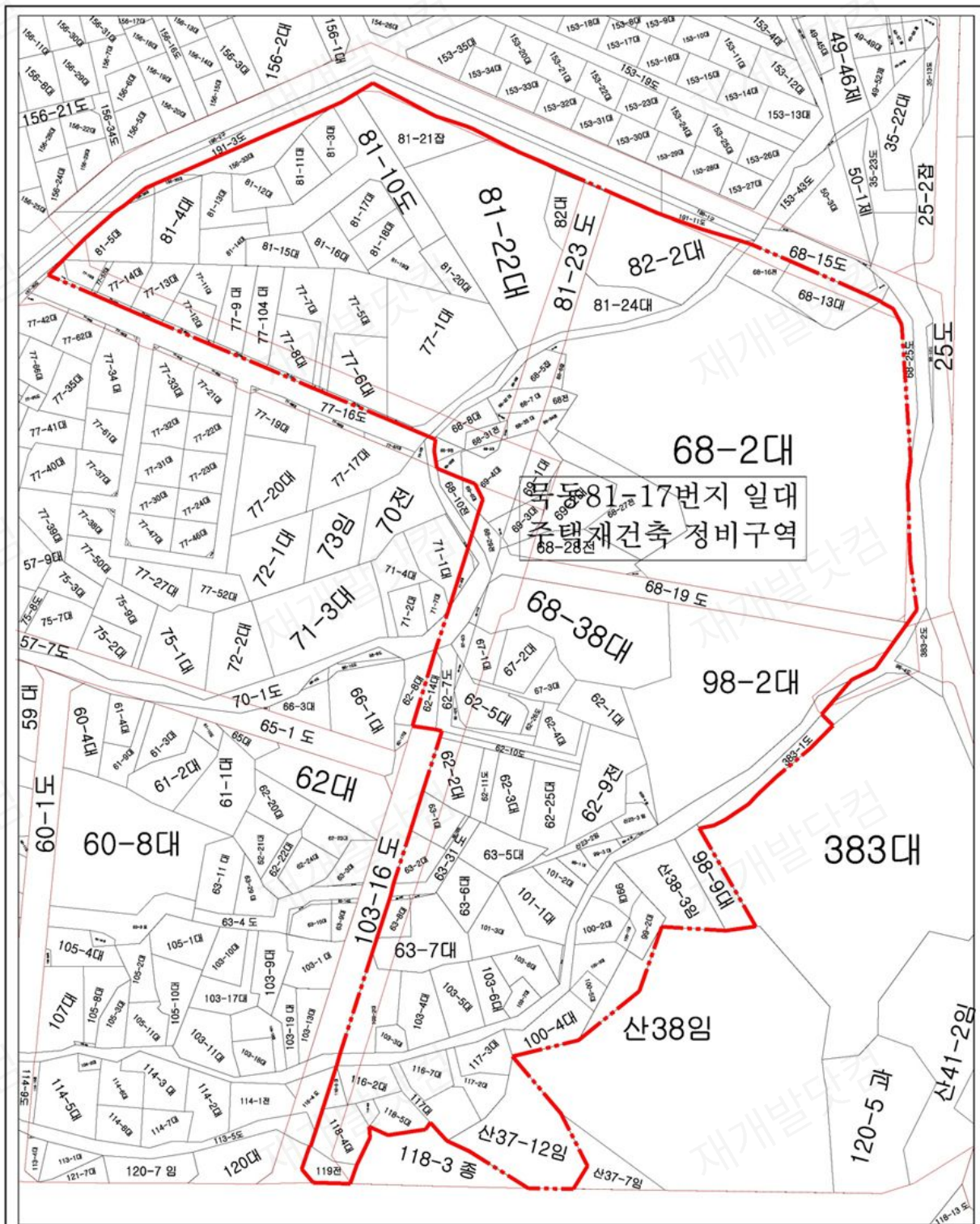
5. 지형도면의 작성 : 붙임 도면 참조

6. 관련서류

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

붙 임 : 관련도면 1부.

■ 정비구역 결정도(기정)



목1 주택재건축 정비사업
정비구역 변경 지정

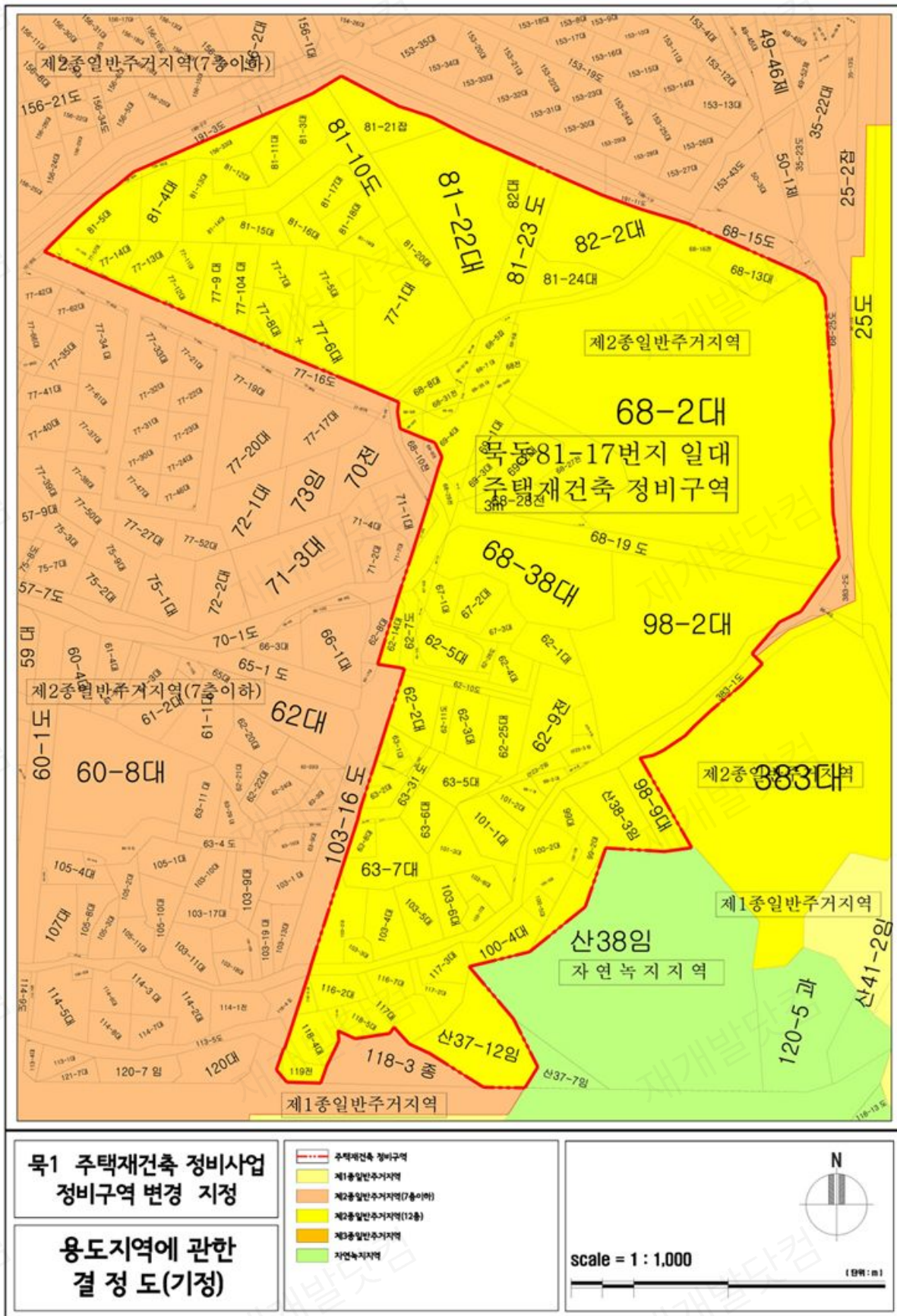
정비구역 결정도(기정)

--- 주택재건축 정비구역

scale = 1 : 1,000

[단위 : m]

■ 용도지역 결정도(기정)



(단위: m)

Map showing land use and planning details for Mok-dong 81-17 Block Partial House Reconstruction Preparation Area (A-1).

Key features and labels on the map:

- A-2 어린이공원** (Children's Park)
- A-1** (Main reconstruction area)
- A-3 소공원** (Small Park)
- 383대** (Block of 383 lots)
- 산38임** (Mountain 38)
- 120-5 과** (Block 120-5)
- 산41-2임** (Mountain 41-2)
- 118-3 소공원** (Small Park 118-3)
- 103-16도** (Road 103-16)
- 60-8대** (Block 60-8)
- 61-1대** (Block 61-1)
- 62대** (Block 62)
- 65-1도** (Road 65-1)
- 66-1대** (Block 66-1)
- 66-3대** (Block 66-3)
- 70-1도** (Road 70-1)
- 71-3대** (Block 71-3)
- 72-1대** (Block 72-1)
- 72-2대** (Block 72-2)
- 73임** (Mountain 73)
- 70전** (Mountain 70)
- 71-1대** (Block 71-1)
- 71-2대** (Block 71-2)
- 71-4대** (Block 71-4)
- 71-7대** (Block 71-7)
- 77-16도** (Road 77-16)
- 77-17대** (Block 77-17)
- 77-18대** (Block 77-18)
- 77-19대** (Block 77-19)
- 77-20대** (Block 77-20)
- 77-21대** (Block 77-21)
- 77-22대** (Block 77-22)
- 77-23대** (Block 77-23)
- 77-24대** (Block 77-24)
- 77-25대** (Block 77-25)
- 77-26대** (Block 77-26)
- 77-27대** (Block 77-27)
- 77-28대** (Block 77-28)
- 77-29대** (Block 77-29)
- 77-30대** (Block 77-30)
- 77-31대** (Block 77-31)
- 77-32대** (Block 77-32)
- 77-33대** (Block 77-33)
- 77-34대** (Block 77-34)
- 77-35대** (Block 77-35)
- 77-36대** (Block 77-36)
- 77-37대** (Block 77-37)
- 77-38대** (Block 77-38)
- 77-39대** (Block 77-39)
- 77-40대** (Block 77-40)
- 77-41대** (Block 77-41)
- 77-42대** (Block 77-42)
- 77-43대** (Block 77-43)
- 77-44대** (Block 77-44)
- 77-45대** (Block 77-45)
- 77-46대** (Block 77-46)
- 77-47대** (Block 77-47)
- 77-48대** (Block 77-48)
- 77-49대** (Block 77-49)
- 77-50대** (Block 77-50)
- 77-51대** (Block 77-51)
- 77-52대** (Block 77-52)
- 77-53대** (Block 77-53)
- 77-54대** (Block 77-54)
- 77-55대** (Block 77-55)
- 77-56대** (Block 77-56)
- 77-57대** (Block 77-57)
- 77-58대** (Block 77-58)
- 77-59대** (Block 77-59)
- 77-60대** (Block 77-60)
- 77-61대** (Block 77-61)
- 77-62대** (Block 77-62)
- 77-63대** (Block 77-63)
- 77-64대** (Block 77-64)
- 77-65대** (Block 77-65)
- 77-66대** (Block 77-66)
- 77-67대** (Block 77-67)
- 77-68대** (Block 77-68)
- 77-69대** (Block 77-69)
- 77-70대** (Block 77-70)
- 77-71대** (Block 77-71)
- 77-72대** (Block 77-72)
- 77-73대** (Block 77-73)
- 77-74대** (Block 77-74)
- 77-75대** (Block 77-75)
- 77-76대** (Block 77-76)
- 77-77대** (Block 77-77)
- 77-78대** (Block 77-78)
- 77-79대** (Block 77-79)
- 77-80대** (Block 77-80)
- 77-81대** (Block 77-81)
- 77-82대** (Block 77-82)
- 77-83대** (Block 77-83)
- 77-84대** (Block 77-84)
- 77-85대** (Block 77-85)
- 77-86대** (Block 77-86)
- 77-87대** (Block 77-87)
- 77-88대** (Block 77-88)
- 77-89대** (Block 77-89)
- 77-90대** (Block 77-90)
- 77-91대** (Block 77-91)
- 77-92대** (Block 77-92)
- 77-93대** (Block 77-93)
- 77-94대** (Block 77-94)
- 77-95대** (Block 77-95)
- 77-96대** (Block 77-96)
- 77-97대** (Block 77-97)
- 77-98대** (Block 77-98)
- 77-99대** (Block 77-99)
- 77-100대** (Block 77-100)
- 77-101대** (Block 77-101)
- 77-102대** (Block 77-102)
- 77-103대** (Block 77-103)
- 77-104대** (Block 77-104)
- 77-105대** (Block 77-105)
- 77-106대** (Block 77-106)
- 77-107대** (Block 77-107)
- 77-108대** (Block 77-108)
- 77-109대** (Block 77-109)
- 77-110대** (Block 77-110)
- 77-111대** (Block 77-111)
- 77-112대** (Block 77-112)
- 77-113대** (Block 77-113)
- 77-114대** (Block 77-114)
- 77-115대** (Block 77-115)
- 77-116대** (Block 77-116)
- 77-117대** (Block 77-117)
- 77-118대** (Block 77-118)
- 77-119대** (Block 77-119)
- 77-120대** (Block 77-120)
- 77-121대** (Block 77-121)
- 77-122대** (Block 77-122)
- 77-123대** (Block 77-123)
- 77-124대** (Block 77-124)
- 77-125대** (Block 77-125)
- 77-126대** (Block 77-126)
- 77-127대** (Block 77-127)
- 77-128대** (Block 77-128)
- 77-129대** (Block 77-129)
- 77-130대** (Block 77-130)
- 77-131대** (Block 77-131)
- 77-132대** (Block 77-132)
- 77-133대** (Block 77-133)
- 77-134대** (Block 77-134)
- 77-135대** (Block 77-135)
- 77-136대** (Block 77-136)
- 77-137대** (Block 77-137)
- 77-138대** (Block 77-138)
- 77-139대** (Block 77-139)
- 77-140대** (Block 77-140)
- 77-141대** (Block 77-141)
- 77-142대**

scale = 1 : 1,000

■ 정비계획 결정도(변경)

**목1 주택재건축 정비사업
정비구역 변경 지정**

정비계획 결정도(변경)

주목재건축 정비구역

A-1 공동주택용지

A-2 어린이공원

A-3 소공원

도로

전면공거

차량출입불허구간

건축한계선

차량출입구

용도

방화경계선(소방구역 포함)

간척(%)

지정(%)

scale = 1 : 1,000

(단위 : m)

383대

산38 임

118-3

103-16

60-8대

60-1도

60-4대

61-2대

61-1대

62-2대

62-1대

62-3대

62-4대

62-5대

62-6대

62-7대

62-8대

62-9대

62-10대

62-11대

62-12대

62-13대

62-14대

62-15대

62-16대

62-17대

62-18대

62-19대

62-20대

62-21대

62-22대

62-23대

62-24대

62-25대

62-26대

62-27대

62-28대

62-29대

62-30대

62-31대

62-32대

62-33대

62-34대

62-35대

62-36대

62-37대

62-38대

62-39대

62-40대

62-41대

62-42대

62-43대

62-44대

62-45대

62-46대

62-47대

62-48대

62-49대

62-50대

62-51대

62-52대

62-53대

62-54대

62-55대

62-56대

62-57대

62-58대

62-59대

62-60대

62-61대

62-62대

62-63대

62-64대

62-65대

62-66대

62-67대

62-68대

62-69대

62-70대

62-71대

62-72대

62-73대

62-74대

62-75대

62-76대

62-77대

62-78대

62-79대

62-80대

62-81대

62-82대

62-83대

62-84대

62-85대

62-86대

62-87대

62-88대

62-89대

62-90대

62-91대

62-92대

62-93대

62-94대

62-95대

62-96대

62-97대

62-98대

62-99대

62-100대

62-101대

62-102대

62-103대

62-104대

62-105대

62-106대

62-107대

62-108대

62-109대

62-110대

62-111대

62-112대

62-113대

62-114대

62-115대

62-116대

62-117대

62-118대

62-119대

62-120대

62-121대

62-122대

62-123대

62-124대

62-125대

62-126대

62-127대

62-128대

62-129대

62-130대

62-131대

62-132대

62-133대

62-134대

62-135대

62-136대

62-137대

62-138대

62-139대

62-140대

62-141대

62-142대

62-143대

62-144대

62-145대

62-146대

62-147대

62-148대

62-149대

62-150대

62-151대

62-152대

62-153대

62-154대

62-155대

62-156대

62-157대

62-158대

62-159대

6

