

면목6구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 변경고시

서울특별시 중랑구 면목4동 1405번지 일대 면목6 주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시고시 제2010-409호(2010.11.18)로 고시된 면목6구역 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제5항 규정에 따라 정비계획 및 정비구역 변경 지정하고, 같은법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 정비구역 지정 변경 및 지형도면을 고시합니다.

2015년 5월 7일

서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) (변경없음)

구분	구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	면목6	면목동	1405	1.2	190%	60%	7층이하	1	단독	-

2. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 면목6 주택재건축 정비구역 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	면목6 주택재건축 정비구역	서울시 중랑구 면목동 1405번지 일대	11,827.0	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	11,827.0	-	11,827.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	11,827.0	감) 11,827.0	-	-	
제2종일반주거지역	-	증) 11,827.0	11,827.0	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	용마산길 중곡동길	조망가로 미관지구	망우동 359-2~ 중곡동 92-9	127,200 (45,840)	5,300 (1,910)	양측 12	82.4.22	()는 광진구

3) 토지이용계획

구 분		면 적			구성비(%)	비 고
		기 정(㎡)	증·감(㎡)	변 경(㎡)		
합 계		11,827.0	-	11,827.0	100.0	
정비 기반 시설	소 계	1,236.5	증) 234.4	1,470.9	12.4	
	도 로	712.5	증) 258.4	970.9	8.2	
	공 원	524.0	감) 24.0	500.0	4.2	
획 지	소 계	10,590.5	감) 234.4	10,356.1	87.6	공동주택 (획지 내 공공시설 포함)
	획 지	10,590.5	감) 234.4	10,356.1	87.6	
		※ 공공시설 : 1,330.10㎡(작은도서관, 청소년상담복지센터, 독서실) [환산부지면적 : 912.09㎡, 대지지분 : 418.01㎡]				

4) 도시계획시설 설치 계획

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			시점	종점				
기정	대로	3	47	25~28	주간선 도로	4,500 (50)	능동 광로5	면목동 3-42 번지 일대	일반 도로	-	건고109 (76.7.19)	1)
기정	소로	1	1	10	국지 도로	141	면목4동 1341-24 번지 일대	면목4동 393-13 번지 일대	일반 도로	-	68.12.17	확폭2m
변경	중로	3	1	12	국지 도로	141	면목4동 1341-24 번지 일대	면목4동 393-13 번지 일대	일반 도로	-		확폭2m
기정	소로	1	2	10	국지 도로	66	면목4동 393-13 번지 일대	면목4동 378-3 번지 일대	일반 도로	-	68.12.17	확폭4m

1) ()구역 내 연장일부폭원확장(25→28m) 가감속차로(3m)

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	공원	소공원	면목4동 1403번지 일대	524.0	감) 24.0	500.0	서고제2010-409호 (10.11.18)	-

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정 상한		
기정	면목제6 주택재건축 정비구역	11,827.0	획지	10,590.5	면목4동 1405 일대	공동주택 및 부대복리시설	33 이하	204 이하	-	35m이하 12층	31,912.05
변경	면목제6 주택재건축 정비구역	11,827.0	획지	10,356.1	면목4동 1405 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	231 이하	-	45m이하 15층	37,199.07
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건립규모 및 비율								
			구 분		기 정		변 경		증감		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			합 계		212	100.0	237	100.0	증) 25		
			일반 분양	전용60㎡이하	109	51.4	131	55.3	증) 22		
				전용60~85㎡이하	103	48.6	106	44.7	감) 3		
				전용85㎡초과	-	-	-	-	-		
			· 60㎡이하 : 전체 세대수의 20%이상 · 85㎡이하 : 전체 세대수의 60%이상과 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상								
심의완화사항			○ 용도지역변경 : 1단계 상향 -제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 11,827.0㎡)								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 3m 지정								
기타 사항에 관한 계획			○ 단지 내 공공보행통로(폭원4m)확보								

■ 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정

구 분		산 출 근 거				
-		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 정비기반시설 (기부채납 공공시설 환산 부지 및 대지지분면적)	새로이 설치하는 기반시설내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용 계 획	기정	11,827.0㎡	10,590.5㎡	1,236.5㎡	53.19㎡	-
	변경	11,827.0㎡	10,356.1㎡	1,470.9㎡ (1,330.10㎡)	69.20㎡	1,209.5㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	기정	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,183.31㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적) = 1,236.5 - 53.19㎡ - 0㎡ = 1,183.31㎡				
	변경	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,522.30㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = (1,470.9㎡ + 1,330.10㎡) - 69.20㎡ - 1,209.5㎡ = 1,522.30㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적 : 총 1,330.10㎡ [작은도서관 및 청소년상담센터 : 1,330.10㎡(환산부지면적 : 912.09㎡, 대지면적 418.01㎡)] ○ 기반시설 부담률 : (1,522.30㎡ ÷ 11,827.0㎡) × 100% = 12.87%(구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 기준 : 1,182.7㎡이상 < 1,522.30㎡ (계획 : 12.87%) - 2종일반(7층)→2종일반으로 용도상향 : 11,827.0㎡(대상면적)×10% = 1,182.7㎡이상				
계획(기준)용적률		190%				
허용용적률		해당없음				
개발가능 용적률	기정	○ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 190%×(1+1.3×0.1117) = 217.59% α = 공공시설부지 제공면적(순부담) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 1,183.31㎡ ÷ 10,590.5㎡ = 0.1117 ○ 정비계획용적률 = 204%이하 적용				
	변경	○ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 190%×(1+1.3×0.1686) = 231.64% α = 공공시설부지 제공면적(순부담) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 1,522.3㎡ ÷ (10,356.1㎡-1,330.1㎡) = 0.1686 ※ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 획지 - 기부채납 공공시설 환산부지 및 대지면적 ○ 정비계획용적률 = 231%이하 적용				

주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2)
 · 공공시설(작은도서관 및 청소년상담센터) 2,573,000원/㎡ × 1,430.0㎡ ÷ 4,034,000원/㎡ = 912.09㎡

6) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
교육환경 보호계획	○소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 ○교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 ○공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 ○교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 ○해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 ○추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	-

7) 예정법적 상한용적을 적용에 따른 소형(임대)주택 건설계획 : 해당없음

8) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	면목6구역 주택재건축정비조합	현황 : 285세대 계획 : 212세대 감소 : 73세대	-
변경	주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	면목6구역 주택재건축정비조합	현황 : 285세대 계획 : 237세대 증가 : 48세대	

9) 2015년 제2차('15.2.4) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

< 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결 >

▶ 수정사항 : 금회 상정안으로 수정

- 서측도로에서 단차(옹벽)가 발생되지 않도록 하고, 지형순응형 건축배치계획을 통해 재해위험이 없도록 할 것
- 공공보행통로는 이용자의 편의를 고려하여 계단과 경사로를 병행 설치 할 것

2. 관계도면 : 붙임 참조

가. 용도지역 결정도(기정 및 변경)

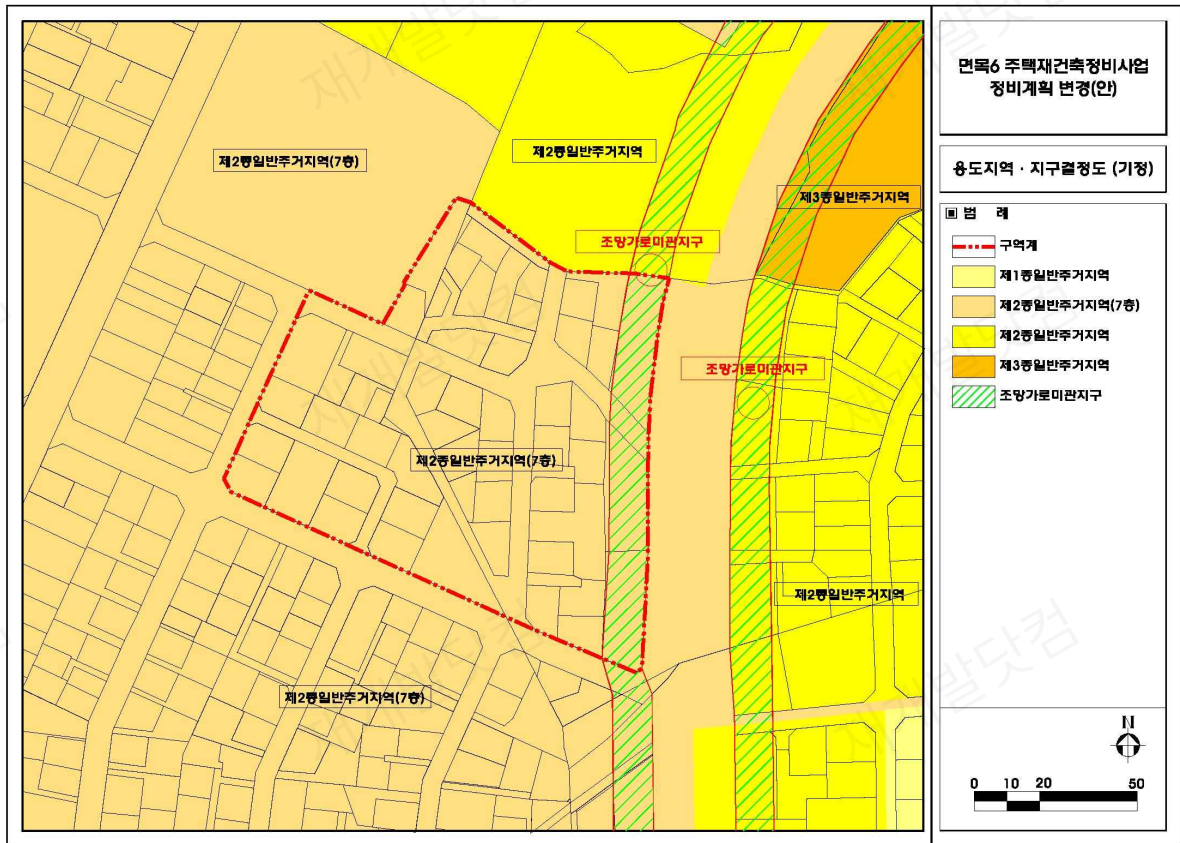
나. 정비계획 결정도(기정 및 변경)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

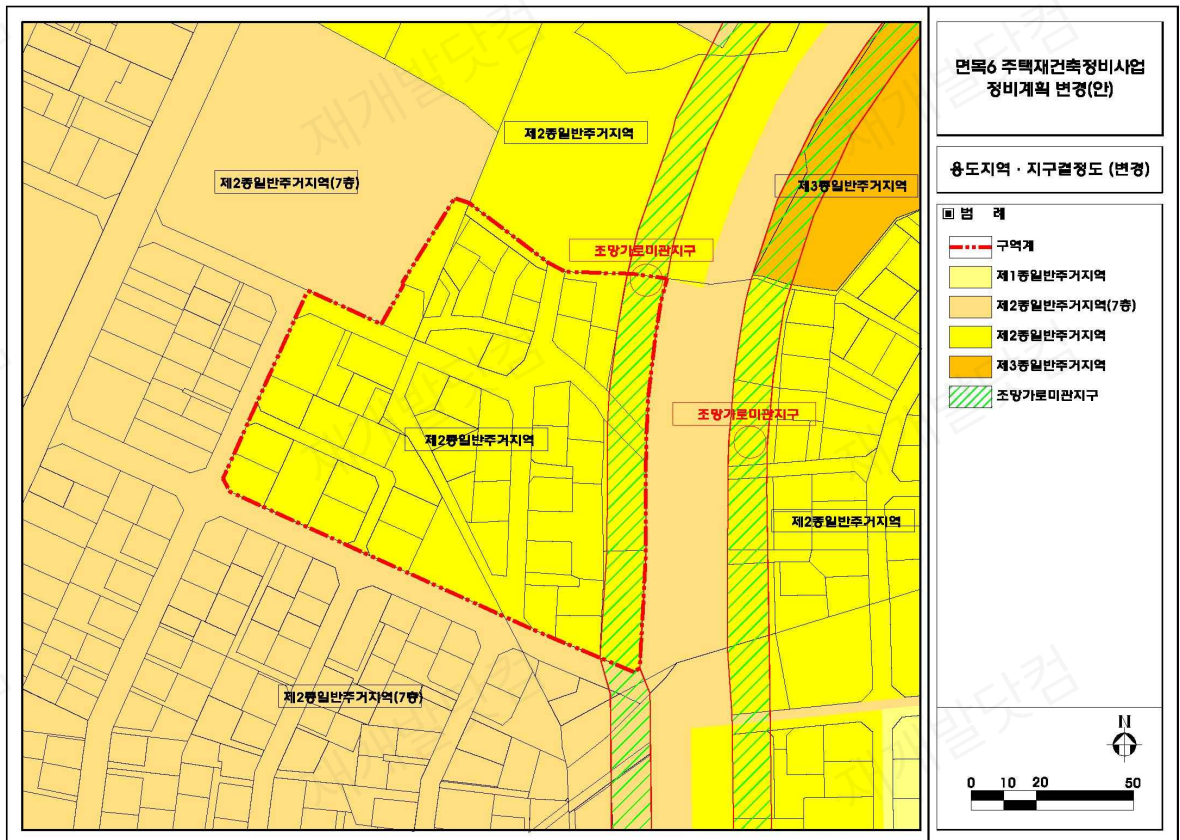
3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(02-2133-7185) 및 중랑구 주택과(02-2094-2135)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

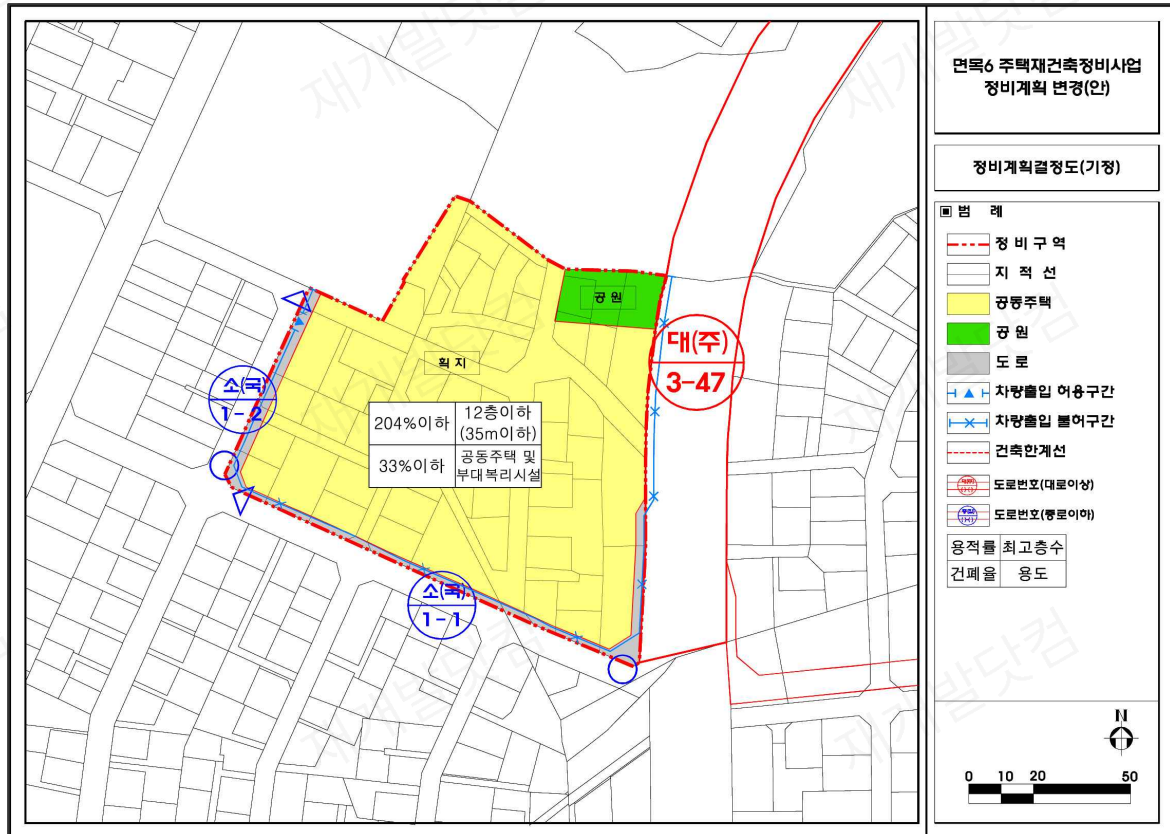
○ 용도지역 결정(기정)도



○ 용도지역 결정(변경)도



○ 정비계획 결정도(기정)



○ 정비계획 결정도(변경)

