

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2025-1064호

면목8구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 중랑구 공고 제2025-712호(2025.05.12.)로 공람·공고한 우리 구 면목8구역(면목5동 172-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 입안에 따른 소관(기관)부서 협의 결과를 반영하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동 법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 주민재공람을 실시하오니, 의견이 있는 경우 재공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 24일
서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2025.07.24.(목) ~ 2025.08.25.(월)

나. 공람장소

- 중랑구청 도시환경국 주택개발추진단(2층), 면목5동 주민센터
- (가칭)면목8구역 주택재개발 추진준비위원회 사무실(중랑구 동일로91길 6)

다. 주민의견 제출 : 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 구역지정 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) 면목8구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

※ 계획사항은 관련부서 협의 및 심의위원회 결과에 따라 변동 가능

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	면목8구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 면목5동 172-1번지 일대	-	증) 51,138.15	51,138.15	-
시행방법		시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	면목8구역 주택정비형 재개발사업조합		- 현황세대수: 946 - 계획세대수: 1,260 증) 314세대	-

2. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		51,138.15	100.0	-
획지	소계	40,731.88	79.7	-
	획지 1	40,731.88	79.7	공동주택
정비 기반시설 등	소계	10,526.35	20.3	-
	도로	5,330.54	10.4	-
	공원	4,172.16	8.1	-
	사회복지시설	903.57	1.8	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	51,138.15	—	51,138.15	100.0	—
제1종일반주거지역	1,716.58	—	1,716.58	3.4	—
제2종일반주거지역(7층)	37,172.38	감) 29,427.76	7,744.62	15.1	—
제3종일반주거지역	12,249.19	증) 29,427.76	41,676.95	81.5	—

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
—	중량구 면목동 172, 173번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	29,427.76	주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경	—

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	중로	1	49	20	보조간선도로	일반도로	4,050	목동	면목동	1963. 12.24.	일방통행
변경	중로	1	49	20	보조간선도로	일반도로	4,050	목동	면목동		양방통행 전환
기정	소로	2	1	8	국지도로	일반도로	313	면목동172-1	면목동173-35	1979. 09.28.	—
변경	중로	2	1	12~15	집산도로	일반도로	310	면목동172-1	면목동173-35		—
기정	소로	1	1	8	국지도로	일반도로	201	면목동172-10	면목동172-85		—
변경	중로	3	1	12	집산도로	일반도로	69	면목동172-10	면목동172-31		—
기정	대로	2	23	30~39	주간선도로	일반도로	6,500	면목동	성수동	1963. 12.24.	—
변경	대로	2	23	30~39	주간선도로	일반도로	6,500	면목동	성수동		부분 확폭
폐지	소로	3	1	7	국지도로	일반도로	274	면목동173-66	면목동173-8	1979. 09.28	—
폐지	소로	3	2	4	국지도로	일반도로	57	면목동173-15	면목동173-17		—
폐지	소로	3	3	4	국지도로	일반도로	173	면목동173-65	면목동173-10		—
폐지	소로	3	4	4	국지도로	일반도로	58	면목동173-4	면목동173-103		—
폐지	소로	3	5	3	국지도로	일반도로	50	면목동172-30	면목동172-24		—
폐지	소로	3	6	4	국지도로	일반도로	89	면목동172-77	면목동172-69		—
폐지	소로	3	7	3~4	국지도로	일반도로	81	면목동172-36	면목동172-47		—
폐지	소로	3	8	4	국지도로	일반도로	62	면목동172-128	면목동172-123		—
폐지	소로	3	9	4	국지도로	일반도로	144	면목동172-91	면목동172-96		—
폐지	소로	3	10	6	국지도로	일반도로	200	면목동172-58	면목동172-113		—

도로 지정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-49	중로 1-49	• 기존 일방통행 운영구간을 양방통행으로 전환	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 양방향으로 전환
소로 2-1	중로 2-1	• 폭원 변경 : 8m→12~15m • 연장 변경 : 313m→310m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시중점 조정으로 도로연장 변경)
소로 1-1	중로 3-1	• 폭원 변경 : 8m→12m • 연장 변경 : 201m→69m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 기존 도로 확폭 (시중점 조정으로 도로연장 변경)
대로 2-23	대로 2-23	• 부분 폭원 변경	• 대상지 내 도로 확폭으로 인한 부분 도로 확폭
소로 3-1	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-2	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-3	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-4	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-5	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-6	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-7	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-8	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-9	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로 3-10	—	• 도로 폐지	— 효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	①	주차장	—	면목동 173-99	475.4	감) 475.4	—	2002. 12.13	—

주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 폐지	- 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 주차장 폐지 - 구역 일대 정비를 통해 거주민 주차여건 개선으로 공영주차장 폐지

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	송계 어린이공원	어린이공 원	면목동 173-1	1,019.5	감) 1,019.5	-	1995. 05.20	-
신설	①	공원	근린공원	면목동 173-35 일대	-	증) 4,172.16	4,172.16	-	-

※ 공원 면적은 공원녹지법 시행규칙 제6조2항에 따라 공원녹지법 제15조에 따른 규모 이하로 계획함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 근린공원 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 근린공원 신 설

라-1. 사회복지시설 결정(지정) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지 시설	면목동 173-1	-	증) 903.57	903.57	-	-

■ 사회복지시설 결정(지정) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	사회복지시설 신설	• 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립에 따라 사회복지시설 신설 • 기존 구역 내 노유자 시설, 보육시설 기능 유지 및 연계

※ 기부채납시설의 소유·운영관리에 관한 사항은 시, 구 상호 협의에 따름

라-2. 건축범위 결정 조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
신설	60% 이하	150% 이하	관련 법령에 따름	-

※ 사회복지시설 건축개요(안)

구 분		계획내용				
시설구분		사회복지시설(제1종근린생활시설, 노유자시설) (기부채납 건축물)				
대지면적		903.57㎡				
용도지역		제1종일반주거지역				
건폐율		약 55.3% (법정 : 60%이하)				
용적률		약 110.7% (법정 : 150%이하)				
규모(지상/지하)		지상2층, 지하1층				
건축면적		약 500㎡				
연면적	전체	약 1,500㎡				
	지상	약 1,000.0㎡				
	지하	약 500.0㎡				
운영주체		중랑구청 어르신복지과, 보육지원과				
운영방식		위탁운영				
층별 이용계획		구분	면적		세부용도	소관부서
		지상 2층	500㎡	전용 380㎡	실내놀이터	보육지원과
		지상 1층	500㎡	전용 200㎡	장난감도서관	
				전용 150㎡	중랑시니어센터	어르신복지과
		지하 1층	500㎡	전용 450㎡	주차장	

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	면목8구역 주택정비형 재개발사업	51,138.15	서울특별시 중랑구 면목5동 172-1일대	221	-	-	221	-

(계 속)

6. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분	위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (최고층수)	비고																																									
	명칭	면적(㎡)	면적(㎡)				상한	법적 상한																																											
신설	면목8구역 주택정비형 재개발사업	51,138.15	40,731.88	면목5동 172-1일대	공동주택 및 근린생활시설	50.0 이하	265.90 이하	300.0 이하	110m(35층) 해발고도123m	-																																									
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 • 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,260(분양 1,011세대, 공공 249세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 147세대 (분양 81세대, 공공 66세대) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,260</td><td>100.0</td><td rowspan="10">-</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>1,012</td><td>80.3</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>116</td><td>9.2</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>389</td><td>30.9</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>474</td><td>37.6</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>33</td><td>2.6</td></tr><tr><td rowspan="4">공공임대주 택</td><td>소 계</td><td>248</td><td>19.7</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>122</td><td>9.7</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>71</td><td>5.6</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>55</td><td>4.4</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 97.38%(1,227세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.00%(167세대) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 35.52%(65세대) 또는 ② 5.16%(65세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(147세대) 제외											구 분		계 획		비고	세대수	비율(%)	계		1,260	100.0	-	분양주택	소 계	1,012	80.3	30㎡ 초과~50㎡ 이하	116	9.2	50㎡ 초과~60㎡ 이하	389	30.9	60㎡ 초과~85㎡ 이하	474	37.6	85㎡ 초과	33	2.6	공공임대주 택	소 계	248	19.7	30㎡ 초과~50㎡ 이하	122	9.7	50㎡ 초과~60㎡ 이하	71	5.6	60㎡ 초과~85㎡ 이하	55	4.4
구 분		계 획		비고																																															
		세대수	비율(%)																																																
계		1,260	100.0	-																																															
분양주택	소 계	1,012	80.3																																																
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	116	9.2																																																
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	389	30.9																																																
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	474	37.6																																																
	85㎡ 초과	33	2.6																																																
공공임대주 택	소 계	248	19.7																																																
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	122	9.7																																																
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	71	5.6																																																
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	55	4.4																																																
심의 완화 사항 • 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 299.999%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한(개발가능)용적률 (265.90%) = 34.095%의 50%인 17.048% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 2030 도시주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 및 사업성보정계수 적용																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구분</th><th colspan="4">건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>동일로95길 변</td><td>검재로2길 변</td><td>면목동172-95변</td><td rowspan="2">그 외 획지경계 3m</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr><tr><td>: 3m, 5m</td><td>5m</td><td>5m</td></tr></table>											구분	건축선 지정 내용				비고	사업부지	동일로95길 변	검재로2길 변	면목동172-95변	그 외 획지경계 3m	도면참고	: 3m, 5m	5m	5m																										
구분	건축선 지정 내용				비고																																														
사업부지	동일로95길 변	검재로2길 변	면목동172-95변	그 외 획지경계 3m	도면참고																																														
	: 3m, 5m	5m	5m																																																
기타사항에 관한 계획 • 공공보행통로 폭원 6m 내외 • 동일로-동일로95길, 91길 결절부 공개공지 설치(총 2개소, 95길:482.7㎡, 91길:292.3㎡)(최소폭 15m) • 대공방어협조구역(위탁고도 : 해발107m(지반+건축+옥탑 등)을 고려한 높이계획																																																			

7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조