

면목6주택재건축정비계획 경미한 변경결정 고시

서울특별시 중랑구 면목4동 1405번지 일대 면목6주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시고시 제2010-409호(2010.11.18.)로 최초 결정되고 서울특별시고시 제2015-119호(2015.05.07.)로 변경 결정되고, 서울특별시 중랑구고시 제2015-79호(2015.12.10.), 서울특별시 중랑구고시 제2017-1호(2017.01.12.), 서울특별시 중랑구 고시 제2018-2호(18.01.11.)로 경미한 변경 결정된 면목6주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 동법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 변경) 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 이를 고시합니다.

2020년 12월 3일

중랑구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

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 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	면목6구역 주택재건축정비사업	서울시 중랑구 면목동 1405번지 일대	11,828.1	증) 29.7	11,857.8	확정측량 성과에 따른 면적 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분 계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		11,828.1	증) 29.7	11,857.8	100.0	
정비 기반 시설	소 계	1,470.9	증) 2.4	1,473.3	12.4	
	도 로	970.9	증) 2.2	973.1	8.2	
	공 원	500.0	증) 0.2	500.2	4.2	
획 지		10,357.2	증) 27.3	10,384.5	87.6	공동주택 (획지 내 공공시설 포함)
기 정	※ 공공시설 : 1,373.30㎡(작은도서관, 청소년상담복지센터 등) [환산부지면적 : 877.0㎡, 대지지분 : 496.3㎡]					
변경	※ 공공시설 : 1,374.60㎡[제1종근린생활시설(미디어센터, 청소년상담복지센터)] [환산부지면적 : 877.0㎡, 대지지분 : 497.6㎡]					

4. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	11,828.1	증) 29.7	11,857.8	100.0	
제2종일반주거지역	11,828.1	증) 29.7	11,857.8	100.0	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변 경 후	
-	면목동 1405번지 일대	제2종일반주거지역	11,828.1	증) 29.7	11,857.8	확정측량성과 반영에 따른 면적 변경

나. 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	③	경관 지구	조망가로 특화경관 지구	망우사거리 ~ 중곡동 117-11	154,416	53,000	양측 15m	서고2019-129호 (19.04.18)	용마 산로

※ 도시관리계획(용도지구:미관지구, 경관지구) 결정(변경) 및 지형도면고시(19.04.18)에 따라 미관지구를 경관지구로
전환되어 결정된 사항임

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	시점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	중로	3	1	12	국지 도로	141	면목4동 1341-24 번지 일대	면목4동 393-13 번지 일대	일반 도로	-	68.12.17	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

1) 구역내

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	공원	소공원	면목4동 1403번지 일대	500.0	증) 0.2	500.2	서고제2010-409호 (10.11.18)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공원	소공원	면목4동 1403번지 일대	■ 면적 500.0㎡ → 500.2㎡ (증 0.2㎡)	확정측량성과 반영에 따른 면적 변경

6. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증감	변 경	
공동 이용 시설	경로당	면목6 주택재건축 정비구역 면목4동 1405일대	116.4	-	116.4	
	어린이놀이터		138.7	증) 88.9	227.6	
	주민운동시설		62.2	증) 11.6	73.8	
	주민공동시설		448.9	-	448.9	
	총량제		766.2	증) 100.5	866.7	
	경비실		27.1	-	27.1	
	관리사무소		119.3	-	119.3	

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 245세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 765.63㎡이상(의무면적) 충족하였음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정 상한																	
기정	면목제6 주택재건축 정비구역	11,828.1	획지	10,357.2	면목4동 1405 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	233 이하	-	45m이하 15층	-															
변경		11,857.8		10,384.5																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<table><tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>245</td><td>100.0</td></tr><tr><td>전용60㎡이하</td><td>106</td><td>43.3</td></tr><tr><td>전용60~85㎡이하</td><td>139</td><td>56.7</td></tr><tr><td>전용85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>									구 분	세대수	비율(%)	합 계	245	100.0	전용60㎡이하	106	43.3	전용60~85㎡이하	139	56.7	전용85㎡초과	-	-
			구 분	세대수	비율(%)																					
			합 계	245	100.0																					
			전용60㎡이하	106	43.3																					
			전용60~85㎡이하	139	56.7																					
			전용85㎡초과	-	-																					
· 60㎡이하 : 전체 세대수의 20%이상																										
· 85㎡이하 : 전체 세대수의 60%이상과 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상																										
심의완화사항			기 정	○ 용도지역변경 : 1단계 상향 -제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 11,828.1㎡)																						
			변 경	○ 용도지역변경 : 1단계 상향 -제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 11,857.8㎡)																						
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 3m 지정																							
기타 사항에 관한 계획			○ 단지 내 공공보행통로(폭원 4m)확보																							

■ 용적률 계획

구 분		산 출 근 거				
		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 정비 기반시설(기부채납 공공시설 환산 부지 및 대지지면면적)	새로이 설치하는 기반시설내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
토지이용 계 획	기정	11,828.1㎡	10,357.2㎡	1,470.9㎡(1,373.30㎡)	69.4㎡	1,209.3㎡
	변경	11,857.8㎡	10,384.5㎡	1,473.3㎡(1,374.60㎡)	69.4㎡	1,209.3㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	기정	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,565.5㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (1,470.9㎡ + 1,373.3㎡) - 69.40㎡ - 1,209.30㎡ = 1,565.5㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적 : 총 1,373.3㎡ [작은도서관 및 청소년상담센터 : 1,373.3㎡(환산부지면적 : 877.0㎡, 대지면적 496.3㎡)] ○ 기반시설 부담률 : (1,565.5㎡ ÷ 11,828.1㎡) × 100% = 13.23%(구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 기준 : 1,182.8㎡이상 < 1,565.5㎡ (계획 : 13.23%) - 2종일반(7층)→2종일반으로 용도상향 : 11,828.1㎡(대상면적)×10% = 1,182.8㎡이상				
	변경	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 1,569.2㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (1,473.3㎡ + 1,374.6㎡) - 69.40㎡ - 1,209.30㎡ = 1,569.2㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산부지 및 대지면적 : 총 1,374.6㎡ [제1종근린생활시설(미디어센터, 청소년상담센터) : 1,374.6㎡(환산부지면적 : 877.0㎡, 대지면적 497.6㎡)] ○ 기반시설 부담률 : (1,569.2㎡ ÷ 11,857.8㎡) × 100% = 13.23%(구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 기준 : 1,185.8㎡이상 < 1,569.2㎡ (계획 : 13.23%) - 2종일반(7층)→2종일반으로 용도상향 : 11,857.8㎡(대상면적)×10% = 1,185.8㎡이상				
계획(기준)용적률		190%				
허용용적률		해당없음				
개발가능 용적률	기정	○ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 190%×(1+1.3×0.1743) = 233.0% α = 공공시설부지 제공면적(순부담) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 1,565.5㎡ ÷ (10,357.2㎡-1,373.3㎡) = 0.1743 ※ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 획지 - 기부채납 공공시설 환산부지 및 대지면적 ○ 정비계획용적률 = 233%이하 적용				
	변경	○ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 190%×(1+1.3×0.1742) = 233.0% α = 공공시설부지 제공면적(순부담) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 1,569.2㎡ ÷ (10,384.5㎡-1,374.6㎡) = 0.1742 ※ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 획지 - 기부채납 공공시설 환산부지 및 대지면적 ○ 정비계획용적률 = 233%이하 적용				

주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2)
 · 공공시설[제1종근린생활시설(미디어센터, 청소년상담센터)] 2,575,000원/㎡ × 1,418.23㎡ ÷ 4,164,000원/㎡ = 877.0㎡

- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

9. 정비사업 시행계획

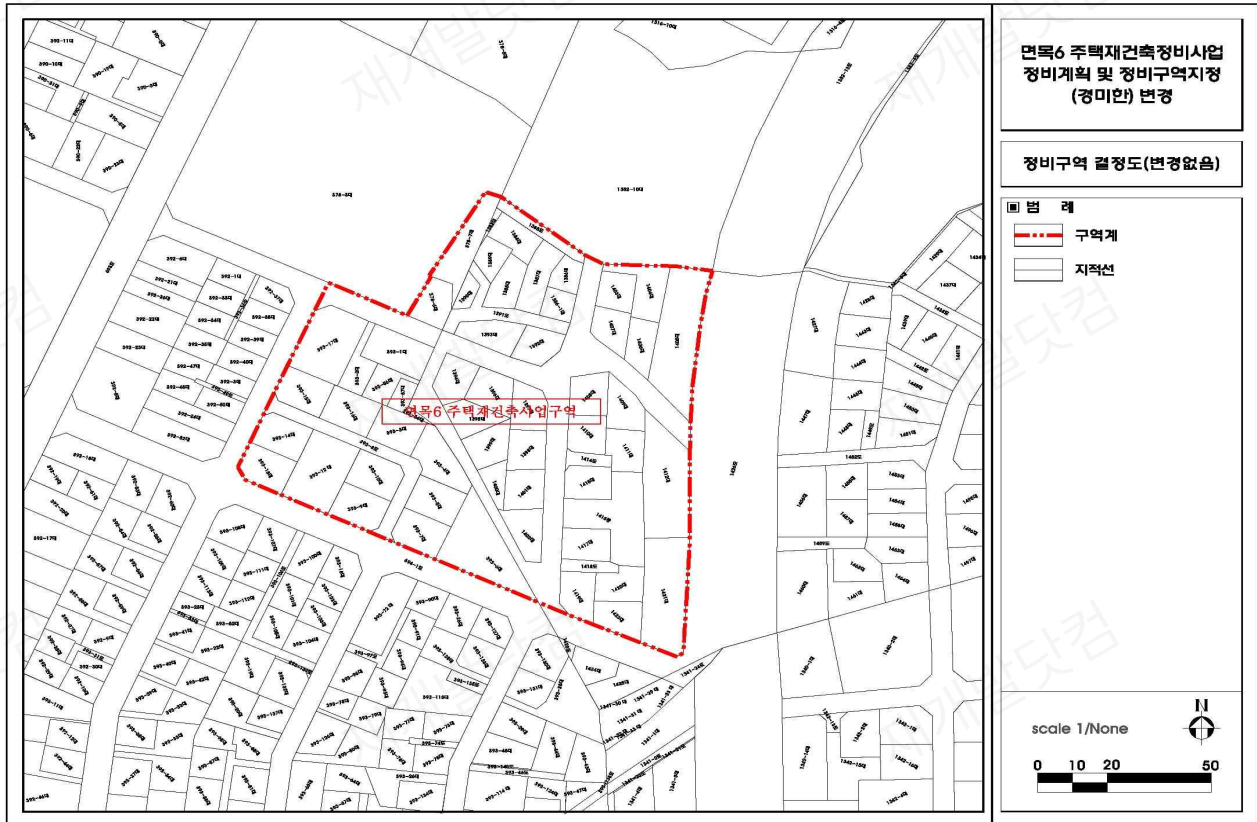
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	면목6구역 주택재건축 정비조합	기존 : 285세대 계획 : 245세대 감소 : 40세대	-

II. 관련도면 : 불임참조

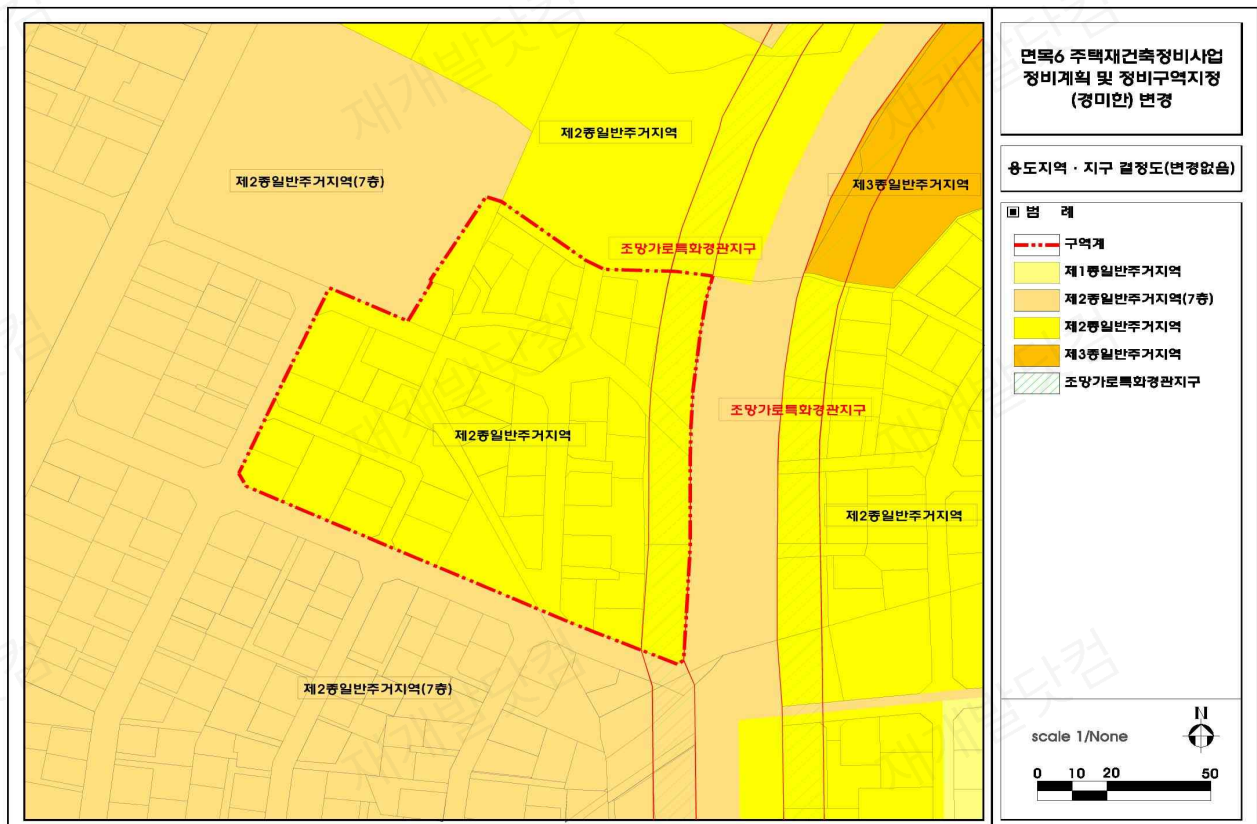
1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)

III. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 중랑구 주택과 (02-2094-2135)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

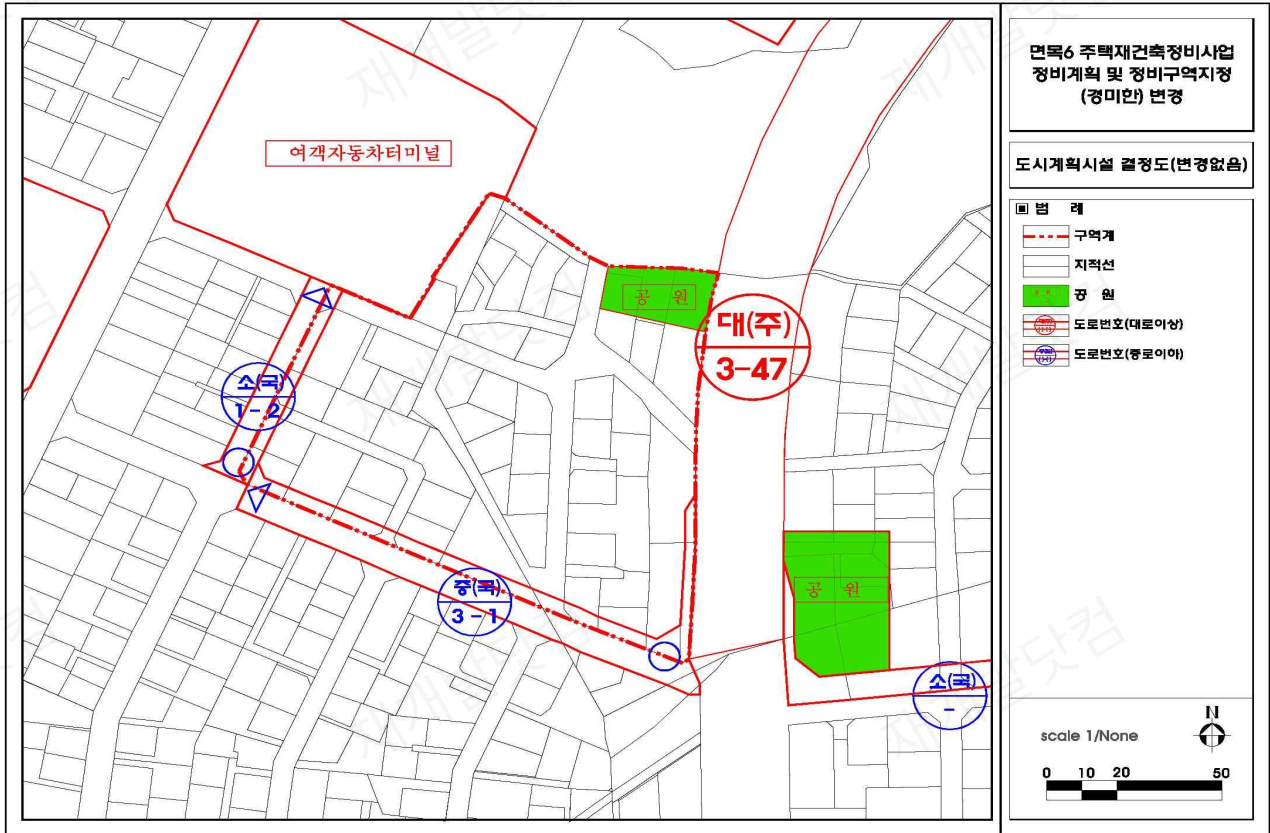
○ 정비구역 결정도(변경없음)



○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설 결정도(변경없음)



○ 정비계획 결정도(변경없음)

