

◆ 서울특별시고시 제2026 - 391호

면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 중랑구 면목10구역 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 04. 10.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 9일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	면목10구역 주택정비형 재개발구역	면목5동 174-1번지 일대	-	증) 35,969.7	35,969.7	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		35,969.7	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	3,764.4	10.5	-
	도 로	1,764.4	4.9	-
	공공청사 (복합청사)	2,000.0	5.6	871.1㎡ (대토부지)
획지	소 계	32,205.3	89.5	-
	획 지	31,648.4	88.0	공동주택 및 부대복리시설
	종 교	556.9	1.5	종교시설(존치)

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		35,969.7	-	35,969.7	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	13,908.8	감) 12,647.3	1,261.5	3.5	-
	제3종일반주거지역	22,060.9	증) 12,647.3	34,708.2	96.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	면목동 174-14번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	12,647.3	•낙후된 주거환경을 향상하고, 주변 지역과의 정합성 및 개발여건 등을 고려하여 제3종일반 주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 변경 없음

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적			연장 (km)	폭원 (m)	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후				
기정	⑤	조망가로 특화경관지구	중량천~ 겸재삼거리	43,926 (3,467.5)	-	43,926 (3,467.5)	1.6	양측 15	서고시 제2019-129호 (19.04.18)	겸재로

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.87% → (7,946.4억 - 5,158.7억) ÷ 2,763.6억 × 100 = 100.87% - 총수입 추정 : 7,946.4억 - 총지출 추정 : 5,158.7억 - 종전자산총액 추정 : 2,763.6억																		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택, 상가 소유자 = 각 구분건물의 원가적측면, 경과년수, 이용상황, 구조, 위치에 따른 비교 가능성 있는 적절한 사례 등을 종합적으로 고려하여 추정 - 적용산식 : 집합건물가격 = 약식감정평가 - 단독주택 = 토지가액 + 건물가액 - 토지가격 = 토지면적 × 개별공시지가(2025년) × 보정률(2.00~2.05) - 건물가격 = 건물면적 × 건물 재조달 원가 × 잔존년수 × 내용년수 ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr><tr><td>전용 39㎡형 (공급면적:61.08㎡)</td><td>528,000</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.87%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 49㎡형 (공급면적:72.88㎡)</td><td>644,000</td></tr><tr><td>전용 59㎡형 (공급면적:86.28㎡)</td><td>783,000</td></tr><tr><td>전용 84㎡형 (공급면적:118.88㎡)</td><td>1,028,000</td></tr><tr><td>전용 110㎡형 (공급면적:147.08㎡)</td><td>1,179,000</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용 39㎡형 (공급면적:61.08㎡)	528,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.87%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 49㎡형 (공급면적:72.88㎡)	644,000	전용 59㎡형 (공급면적:86.28㎡)	783,000	전용 84㎡형 (공급면적:118.88㎡)	1,028,000	전용 110㎡형 (공급면적:147.08㎡)	1,179,000
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)																
전용 39㎡형 (공급면적:61.08㎡)	528,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.87%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용 49㎡형 (공급면적:72.88㎡)	644,000																		
전용 59㎡형 (공급면적:86.28㎡)	783,000																		
전용 84㎡형 (공급면적:118.88㎡)	1,028,000																		
전용 110㎡형 (공급면적:147.08㎡)	1,179,000																		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 도급공사비와 일반분양가 변동에 따른 추정비례율 변화

비례율 변화표		변동률	도급공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
일반 분양가 (84형 기준)	10%	37,000	126.74%	120.60%	114.45%	108.31%	102.17%
	5%	35,300	119.95%	113.80%	107.66%	101.52%	95.37%
	0%	33,600	113.15%	107.01%	100.87%	94.72%	88.58%
	-5%	31,900	106.36%	100.22%	94.07%	87.93%	81.79%
	-10%	30,200	99.57%	93.42%	87.28%	81.14%	74.99%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	23	30~39	주 간선	6,500	면목동 (대1-15)	성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	-
변경	대로	2	23	30~39 (33~34.2)	주 간선	6,500 (150)	면목동 (대1-15)	성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	일부 확폭 (3~4.2m)
기정	대로	3	42	25~28 (30)	주 간선	5,400	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	-
변경	대로	3	42	25~33 (33)	주 간선	5,400 (136)	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	일부 확폭 (3m)
기정	소로	1	A	10	집산 도로	145	면목동 297-25	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	51	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
기정	소로	1	B	10	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	-
변경	중로	3	B	12	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	160	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	140	면목동 197-7	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	69	면목동 (대3-42)	면목동 197-7	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	4	3~4	국지 도로	68	면목동 297-25	면목동 174-8	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	5	3~4	국지 도로	75	면목동 (대3-42)	면목동 175-39	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	6	3~4	국지 도로	33	면목동 175-39	면목동 175-79	일반 도로	-	(79.09.28)	-

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-23	대로2-23	•도로 폭원 확장 - B = 30m→33~34.2m - L = 150m	•동일로의 교통 부담 최소화 및 원활한 진출입을 위해 면목8구역 도로 확장 계획과 연계하여 도로 확폭
대로3-42	대로3-42	•도로 폭원 확장 - B = 30m→33m - L = 136m	•구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
소로1-A	중로3-A	•도로 폭원 확장 - B = 10m→12m - L = 145m → 51m	•단지 및 면목중앙교회(종치시설)의 원활한 진출입을 위해 도로 확폭 및 면목중앙교회까지 연장 축소
소로1-B	중로3-B	•도로 폭원 확장 - B = 10m→12m - L = 98m	•구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
소로3-1	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-2	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-3	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-4	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-5	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-6	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

나. 공공청사

1) 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	①	공공청사 (복합청사)	면목동 175-24 일대 외 16필지	-	증)2,000	2,000	-	•면목5동주민센터 •규모 : 지하 1층/ 지상 5층 •연면적 : 4,500㎡

■ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (복합청사)	•공공청사 신설 - 위치 : 면목동 175-24 일대 외 16필지 - 면적 : 2,000㎡	•노후화되고 협소한 기존 공공청사(복합청사)를 인접 부지로 이전 및 확장, 신축하여 주민편의 및 행정서비스 제고

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사(복합청사)	50% 이하	250% 이하	관련 법령에 따름	제3종일반주거지역

2) 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물 (공공청사 ①)	복합청사 (주민센터)	•복합청사(주민센터) 신설 - 연면적 : 4,500㎡ - 토지환산면적 : 1,128.9㎡	•「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 복합청사 4,000~10,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,835천원

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)	비고
			법정			
			기준	면적(㎡)		
합계		-	• 100세대 이상 1,000 세대 미만 : [(2.5㎡×(세대수))]×1.25	-	2,996.88	-
주민 공동 시설	소계	-	-	-	2,936.88	-
	경로당	획지	• 1,000~1,500세대 미만 : 330㎡ 이상	330	350.00	-
	어린이집	획지	• 1,000~1,500세대 미만 : 330㎡ 이상	330	350.00	-
	작은도서관	획지	• 1,000~1,500세대 미만 : 158㎡ 이상	158	190.00	-
	어린이놀이터, 주민운동시설 등	획지	• 500세대 이상 설치	-	796.88	-
	다함께돌봄센터	획지	• 500세대 이상 설치	66	250.00	-
	커뮤니티 센터	획지	-	-	500.00	-
	맘스스테이션	획지	-	-	500.00	-
부대 시설	소계	-	-	-	60.00	-
	관리사무소, 경비실	획지	• 10㎡+(세대수-50) × 0.05 이상	55.45 이상	60.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	면목10구역 주택정비형 재개발구역	35,969.7	획지	31,648.4	중랑구 면목5동 174-1번지 일대	149	1	-	148	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) / 최고 층수																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한																																																								
신설	면목10구역 주택정비형 재개발구역	35,969.7	획지	31,648.4	중랑구 면목5동 174-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	266.5 이하	300.0 이하	해발고도 120m / 35층																																																							
			종교	556.9	중랑구 면목5동 175-44번지 일대	종교시설	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																																																										
			공공청사 (복합청사)	2,000.0	중랑구 면목5동 175-24번지 일대	면목5동 주민센터																																																											
•주택규모별 건설비용 - 세대수 : 959세대(분양 792세대, 공공 167세대) ※ 초과용적률(법정상한 - 상한)에 따른 세대수 : 102세대(분양 51세대, 공공51세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율 (%)</th><th>소계</th><th>40㎡ 이하</th><th>40㎡ 초과</th></tr><tr><td>계</td><td>959</td><td>100.0</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>857</td><td>116</td><td>41</td><td>75</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>625</td><td>65.2</td><td>구성비(%)</td><td>100.0</td><td>13.5</td><td>4.8</td><td>8.7</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>274</td><td>28.6</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>35.3</td><td>64.7</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>60</td><td>6.2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ※ 주택확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 93.74% - 임대주택 건설 비율 [기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.00% - 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상]▶계획 35.34% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대) 제외 - 국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50% 이상]▶계획 50.11% <table><tr><th>상한용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>266.50%</td><td>300.00%</td><td>33.50%</td><td>16.75%</td><td>5,313.08㎡ (5,301.11㎡)</td></tr></table>											구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율 (%)	소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과	계	959	100.0	초과용적률 전 세대수	857	116	41	75	60㎡이하	625	65.2	구성비(%)	100.0	13.5	4.8	8.7	60~85㎡이하	274	28.6	임대주택 구성비(%)	-	100.0	35.3	64.7	85㎡초과	60	6.2						상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	266.50%	300.00%	33.50%	16.75%	5,313.08㎡ (5,301.11㎡)
구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																												
	세대수(세대)	비율 (%)			소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과																																																										
계	959	100.0	초과용적률 전 세대수	857	116	41	75																																																										
60㎡이하	625	65.2	구성비(%)	100.0	13.5	4.8	8.7																																																										
60~85㎡이하	274	28.6	임대주택 구성비(%)	-	100.0	35.3	64.7																																																										
85㎡초과	60	6.2																																																															
상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																													
266.50%	300.00%	33.50%	16.75%	5,313.08㎡ (5,301.11㎡)																																																													
심의완화 사항 •용도지역 상향 : 제2종(7층 이하) → 제3종일반주거지역 •기준용적률 완화 20.0% (40㎡ 이하 4.44%, 40~50㎡ 이하 5.76%, 50~60㎡ 이하 9.81%) •허용용적률(30.4%) : 공공보행통로 5.03%, 열린단지 5%, BF인증 3%, 층간소음해소 3% 방재안전 5%, 사업성 보정계수1.52 (10.4%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(법정상한용적률, 건축심의에서 최종확정) •조망가로특화경관지구 내 건축물 높이는 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 거쳐 8층 이하로 완화 여부 결정(「서울특별시 도시계획조례」 제44조의2)																																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	•건축한계선 : 동일로95길 변 4m / 겸재로10길(동측) 5m / 그 외 3m																																																																
기타사항에 관한 계획	•전면공지 - 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 보도형 전면공지로 조성 : 겸재로 3m/동일로 3m/동일로95길 4m/겸재로10길(동측) 5m/겸재로4길 3m 보행로 조성 - 건축한계선 후퇴부분 중 가숙차로 부분은 차량통행이 가능한 차도형 전면공지로 조성 : 동일로95길 가숙차로 구간 1m 차도로 조성 •공공보행통로 : 대상지 남북 방향의 공공보행통로 조성(폭 6m) ※ 추후 분양광고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속 될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함 •공개공지(권장) : 남측 동일로95길과 겸재로4길 교차 지점 대상지 내 1개소 동일로와 동일로95길 교차 지점 공공청사 용지 내 1개소 (총 2개소) •통경축 : 개방감 확보를 위해 공공보행통로 주변 통경축 계획(폭원 20m 이상)																																																																

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지	새로 설치하는 기반시설 면적 (공공청사)
							토지 환산부지 면적
		35,969.7㎡	31,648.4㎡	1,764.4㎡	577.3㎡	2,755.5㎡	1,128.9㎡
							699.4㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	공동 주택	•순부담면적 산식 = 새로 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국공유지 면적 = 1,764.4㎡ - 577.3㎡ - 2,755.5㎡ = -1,568.4㎡ ※ '-' 면적 일 시 순부담면적 재산정 필요 •재산정한 순부담면적 = (정비기반시설 용도지역별 순부담면적×용도지역별 허용용적률)÷사업부지 허용용적률 = (((704.6㎡-1,683.1㎡)×210.0%)+((1,059.8㎡-1,649.7㎡)×230.0%))÷222.0% = -1,536.8㎡ ∴ 재산정면적 1,536.8㎡ 유상매입 •새로 설치하는 기반시설 면적(순부담면적) = 토지 환산부지 면적(공공청사) + 건축물 환산부지 면적(공공청사) = 1,128.9㎡ + 699.4㎡ = 1,828.3㎡					
		토지면적	• 공공청사(복합청사) : 1,128.9㎡(전체 2,000㎡ 중 기존 면적 871.1㎡ 제외)				
		건축물 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(복합청사) 환산부지 면적 : 699.4㎡ ※ 건축물 환산부지 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (기부채납 연면적 × 설치비용) ÷ (공시지가 × 2) ※ 복합청사 환산부지 면적 = 699.4㎡ (계획 연면적 4,500㎡ 중 기존 연면적 3,170㎡ 제외한 1,330㎡ 인정) - 공사비 [1,330.0㎡ × 3,835,000원 ÷ 1.1 × 1.06(설계비 및 감리비 6% 가산 적용) ÷ (3,513,553원 × 2)] = 699.4㎡ ※ 복합청사 설치비용 - 공사비 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 _ 업무시설 중 복합청사 부가세 제외 - 설계비 및 감리비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (별표4, 별표5) (2020)				
		기준용적률	•222.0% : 202.0% + 20.0%(소형주택 인센티브 완화)				
		허용용적률	•252.4% : 공공보행통로 5.03%, 열린단지 5%, BF인증 3%, 층간소음 해소 3%, 방재안전 5%, 사업성 보정계수 1.52(10.4%)				
		상한용적률	•266.5% = 허용용적률 × (1 + (1.3 × 가중치 × a(토지)) + (0.7 × a(건축물))) = 252.4% + (222.0% × ((1.3 × 1.03603 × 0.03567) + (0.7 × 0.02210))) = 266.5% •가중치 : 1.03603 •a = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지 제공 후 대지면적 - a토지 : 공공시설 토지 제공 면적/공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 1,128.9㎡/31,648.4㎡ = 0.03567 - a건축물 : 건축물 설치비용 환산부지/공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 699.4㎡/31,648.4㎡ = 0.02210				
		법적상한 용적률	• 300.0% 이하				

1) 허용용적률 세부내용

구분	인센티브(용적률)		비고
총계	21.03%(최대 20% 적용) + 사업성 보정계수(10.4%)		30.4%
공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a ※ $a = 1$ 이하 - 적용 : $202.0\% \times (788.8\text{㎡} / 31,648.4\text{㎡}) \times 1 = 5.03\%$	10%p 이내	5.03%p
열린단지	- 단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정) - 개방되는 부분은 결정도면에 표기하고 준공 후에도 유지 - 적용 : 단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 연도형상가 조성 = 5%	5%p 이내	5.00%p
BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% - 적용 : 일반등급 3%	5%p 이내	3.00%p
충간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% - 적용 : 2등급 3%	5%p 이내	3.00%p
방재안전	- 화재, 소방, 침수, 피난, 안전 등 공동주택 안전성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문 통해 적용 - 적용 : 5%	5%p 이내	5.00%p
사업성 보정계수	- 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : $5,969,319\text{원} / 3,931,698\text{원} = 1.5182 \approx 1.52$ (10.4%)	1.0~ 2.0	10.40%

2) 공공시설 부담기준(제3종일반주거지역으로 상향)

구 분	종상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제2종(7층) → 제3종	12,647.3	1단계 상향 시 (10% 이상)	• $12,647.3 \times 0.10 = 1,264.73$
합 계	12,647.3	-	• 1,264.73㎡ 이상 공공시설을 확보 필요 - 종상향 면적(12,647.3㎡) 대비

3) 공공시설 부담률 산정

구분		공공시설 확보면적	비고
정비기반시설		1,764.4㎡	•계획 정비기반시설 1,764.4㎡에서 정비기반시설 내 국공유지 면적 3,332.8㎡을 제외 시 -1,568.4㎡(순부담면적 재산정 필요) •순부담면적 재산정 = -1,536.8㎡ 유상매입 처리
기반시설	토지 환산부지	1,128.9㎡	•계획 2,000㎡ 부지면적 중 기존 청사 부지면적 871.1㎡ 제외한 환산면적
	건축물 환산부지	699.4㎡	•계획 4,500㎡ 연면적 중 기존 청사 연면적 3,170㎡ 제외한 환산면적
합계		1,828.3㎡	•1,264.73㎡ 이상 확보

4) 가중치 산출근거

■ 공공시설 등 제공 부지 허용용적률

구분	제2종(7층) → 제3종	제3종일반	합계
허용용적률	210.00%	230.00%	-
공공기여(순부담) 면적	-	1,128.90㎡	1,128.90㎡ (A)
허용용적률 x 면적	-	2,596.47㎡	2,596.47㎡ (B)
공공시설 등 제공 부지의 허용용적률	B / A = 230.00%		

※ 정비기반시설은 유상매입으로 처리됨

■ 사업부지(획지)의 허용용적률

구분	제2종(7층) → 제3종	제3종	합 계
허용용적률	210.00%	230.00%	-
획지 면적	12,647.30㎡	19,001.10㎡	31,648.40㎡ (A)
허용용적률 x 면적	26,559.33㎡	43,702.53㎡	70,261.86㎡ (B)
사업부지 허용용적률	B / A = 222.00%		

■ 가중치 = 공공시설 등 제공 부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률
= 230.00% / 222.00% = 1.03603

다. 임대주택·국민주택규모·소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영 하여야 한다.

1) 재개발의무 임대주택 건설계획

계획 기준	• 재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율(서울특별시고시 제2022-493호) - 재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법 제54조 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조제1항제2호나목 - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 40% 이하			
	건립 규모	세대수 (세대)	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)
총 세대수	959	-	-	•정비계획 용적률 상 전체 세대수 - 959세대(전체 세대수) - 102세대(법정상한 증가분) = 857세대
재개발의무 임대주택 세대수	116	12.1	100	•주택 전체 세대수(법 제54조 제외)의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(법 제54조 제외)을 임대주택으로 건설 - 전체 연면적의 10% 이상 : 대지면적 × 상한용적률 × 10% : 31,648.4㎡ × 266.5% × 10.0% = 의무 8,434.30㎡ < 계획 8,439.28㎡
전용 39㎡	41	4.3	35.3	•임대주택 세대수(법 제54조 제외) 30% 이상 - 116세대 × 30% = 의무 34.8세대 이상 < 계획 41세대 •임대주택 세대수(법 제54조 제외) 40% 이하 - 116세대 × 40% = 의무 46.4세대 이하 > 계획 41세대
전용 49㎡	40	4.2	34.5	-
전용 59㎡	35	3.6	30.2	-

※공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		계 획				
계획기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
부지면적		31,648.4㎡				
법적상한용적률(건축계획)		300.00%(299.97%) 이하 (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		266.50% 이하				
확보 의무면적	용적률 증가분	$300.00\% - 266.50\% = 33.50\%$				
	증가된 용적률의 50%	$33.50\% \times 50\% = 16.75\%$				
	의무 연면적	$31,648.4\text{㎡} \times 16.75\% = 5,301.11\text{㎡}$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)		전용	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	86.28㎡	23세대	1,984.44㎡	-
		84㎡	118.88㎡	28세대	3,328.64㎡	-
		계		51세대	5,313.08㎡	≥5,301.11㎡

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

3) 소형주택 건설계획

규모	상향 전	상향 후	비고(60㎡ 이하 주택건설 규모)						
기준용적률	202.0%	222.0%	- 계획 625세대						
정비계획 용적률	246.5%	266.5%							
			규모	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	연면적 증가분(㎡)	완화량 (%)	
용적률 증가분	20.0% (266.5%-246.5%)		합계			625	49,789.0	6,329.68	20.0% 적용
연면적 증가분	6,329.68㎡ (획지면적 31,648.4㎡ × 20.0%)		39타입	61.08	95	5,802.6	-	최대 10%	
			49타입	72.88	130	9,474.4	-	최대 15%	
			59타입	86.28	400	34,512.0	-	최대 10%	

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 소형(분양)주택 공급에 따른 기준용적률 완화기준 및 완화량 적용

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형 고려, 지형변화를 최소화 하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	-
	산사태	• 해당 없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○보전가치가 있는 비오톱 및 법정보호종은 분포하지 않음	○녹지 조성 시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	○사업시행으로 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	○녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보
	자연환경자산	자연환경 보전	○	○조사범위 내 자연환경자산 지역은 분포하지만, 이격되어 영향 없음	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	○획지 및 정비기반시설로 토지 이용 계획수립
	토양	토양오염 최소화	×	○토양오염원 없음 ○공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양 오염 예상	○공사 시 폐기물처리, 토사유출 및 유류유출 방지대책, 우수처리계획 수립
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대부분 평탄지이며, 부지조성으로 인한 지형변화 미미함 ○지하주차장 조성 시 지하터파작업으로 인하여 토공량 발생 및 지반침하 우려 ○토사유출이 예상됨	○현 지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화할 예정 ○지반조사를 실시하여 검토 후 적절한 흙막이 공법 선정 및 시공계획 수립 ○가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화
	물순환	생태면적률 30%	○	○교통지역, 주거지역, 상업지역 등으로 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당	○자연지반녹지, 인공지반녹지 및 투수성포장을 적용하여 생태면적률 30.3% 계획
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	○중권역별 목표기준 Ⅱ등급 (중음) ○공사 시 토사유출, 우수발생 ○운영 시 용수 및 우수발생, 비점오염물질 유출	○공사 시 토사유출 방지대책 및 우수처리계획 수립 ○운영 시 상수, 우수, 우수처리 계획 수립 - 빗물이용시설 설치 등
	바람	바람길 확보	○	○운영 시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	○건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려
	열	열환경 영향 최소화	○	○운영 시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬현상 발생	○조경녹지 확보
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	○공사 시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ○운영 시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·측면살수시설, 차속규제 (20km/hr이하) ○비산방진망 설치 ○공사장비 공회전 지양 ○운영 시 녹지 및 조경면적 확보
	악취	악취공해 해결	×	○공사 시 및 운영 시 악취로 인한 영향 없음	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	온실가스	온실가스 저감	○	○공사 시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ○운영 시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	○공사 단계에서 공종별 대책 수립 ○차량 공회전 지양 ○공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ○운영 시 LED조명, 단열창호 설치 ○환경정화수중 식재 및 녹지 조성
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	○운영 시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	○에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ○충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	○공사 시 공사 인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 ○운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	○발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 ○운영 시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	○공사 시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ○운영 시 주변 도로 차량 통행에 의한 교통소음 발생	○특정공사 사전신고 ○공사장 소음·진동관리지침서 준수 ○가설방음판넬 설치
	경관	스카이라인 보전	○	○주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	○동별 층고 변화로 리듬감 있는 스카이라인 조성
		조망권 확보	○	○밀집된 주거지의 조망차폐 개선 ○도시미관 개선 기대	○조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 ○동간 통경축 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	○대상지 주변 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	○대상지 내에 오픈스페이스와 녹지 공간 제공
	일조	일조 침해 최소화	○	○복층 공동주택에 일부 영향 발생	○관련 규정 준수
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	○기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	○단지 연결 및 공공보행통로 확보
	전파장해	전파장해 영향 저감	×	○주변으로 송전선로 등 위치하고 있지 않음	○추후 전력시설물 지중화 등 고려
사회경제환경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	○공사 시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 ○대상지 내 시설 이용객 등에 의한 인구변화	-
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	○공사 시 및 운영 시 산업 변화 없음	-

10. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(5개소)
	-	• 주변 개발계획(172-1 사업지) 개선방안 반영
	④	- 동일로 신설 교차로 운영 계획
	⑤	- 동일로95길 확폭(B = 8.0 → 12.0 ~ 15.0m)
	⑥	- 검재로2길 일반통행 → 양방통행 운영
진출입 동선	-	• 사업지측 동일로 확폭
	⑦	- B = 3.0m ~ 4.2m, L = 150.0m
	-	• 신설 교차로 운영계획 개선
	⑧	- 우회전 전용차로 설치 및 좌회전 차로 선형 조정
	-	• 사업지 진출입구 운영방안 수립
대중교통 자전거 및 보행	⑨	- 동일로95길 상 진출입구 설치 : 172-1 사업지 진출입구와 정형화(4지, 신호운영)
	⑩-1	: 가속차로 설치(B = 3.0m, L = 42.0m(테이퍼 12.0m 포함))
	⑪	- 검재로 상 진출입구 설치(4지, 신호운영)
	⑫-1	: 감속차로 설치(B = 3.0m, L = 70.0m(테이퍼 12.0m 포함))
	⑫-2	: 가속차로 설치(B = 3.0m, L = 59.0m(테이퍼 12.0m 포함))
주차 시설	⑬	• 공공청사 진출입구 운영방안 수립
	⑭	- 동일로95길 변 진출입구 설치(우회전 진출입)
교통안전 및 기타	⑮	• 종교시설 진출입을 위한 도로 신설(사업지 진출입 공동 이용)
	⑯	- B = 12.0m, L = 50.0m
대중교통 자전거 및 보행	-	• 건축한계선(B = 3.0 ~ 6.0m) 내 보행공간 설치
	⑰	• 동일로95길 진출입구 고원식 교차로 설치 및 대각선 횡단보도 설치
주차 시설	-	• 공공보행통로 설치(B = 6.0m)
	-	• 적정 규모의 주차대수 확보
교통안전 및 기타	-	- 법정주차대수 : 926대
	-	- 주차수요대수 : 1,061대(2038년 기준)
주차 시설	-	- 계획주차대수 : 1,148대
	-	(법정의 124.1%, 주차수요의 108.2% 확보)
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치(지상 1개소, 지하 8개소)
	-	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치(지상 2개소, 지하 4개소)
주차 시설	-	• 사업지 주변 도로 과속방지턱 설치

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	면목10구역 주택정비형 재개발사업 조합(가칭)	현황) 702세대 계획) 959세대 중) 257세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
누리에유치원	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상 사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 유치원의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학 안전을 위한 통학 안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	-
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	-
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	면목10구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 중랑구 면목5동 174-1번지 일대	-	증) 35,969.7	35,969.7	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		35,969.7	-	35,969.7	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	13,908.8	감) 12,647.3	1,261.5	3.5	-
	제3종일반주거지역	22,060.9	증) 12,647.3	34,708.2	96.5	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울특별시 중랑구 면목5동 174-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제3종 일반주거지역	12,647.3	•낙후된 주거환경을 향상하고, 주변 지역과의 정합성 및 개발여건 등을 고려하여 제3종 일반주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적			연장 (km)	폭원 (m)	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후				
기정	⑤	조망가로 특화경관지구	중랑천~ 겸재삼거리	43,926 (3,467.5)	-	43,926 (3,467.5)	1.6	양측 15	서고시 제2019-129호 (19.04.18)	겸재로

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

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	대로	2	23	30~39	주 간선	6,500	면목동 (대1-15)	성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	-
변경	대로	2	23	30~39 (33~34.2)	주 간선	6,500 (150)	면목동 (대1-15)	성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	일부 확폭 (3~4.2m)
기정	대로	3	42	25~28 (30)	주 간선	5,400	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	-
변경	대로	3	42	25~33 (33)	주 간선	5,400 (136)	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	일부 확폭 (3m)
기정	소로	1	A	10	집산 도로	145	면목동 297-25	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	51	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
기정	소로	1	B	10	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	-
변경	중로	3	B	12	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	160	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	140	면목동 197-7	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	3	4	국지 도로	69	면목동 (대3-42)	면목동 197-7	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	4	3~4	국지 도로	68	면목동 297-25	면목동 174-8	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	5	3~4	국지 도로	75	면목동 (대3-42)	면목동 175-39	일반 도로	-	(79.09.28)	-
폐지	소로	3	6	3~4	국지 도로	33	면목동 175-39	면목동 175-79	일반 도로	-	(79.09.28)	-

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-23	대로2-23	•도로 폭원 확장 - B = 30m→ 33~34.2m - L = 150m	•동일로의 교통 부담 최소화 및 원활한 진출입을 위해 면목8구역 도로 확장 계획과 연계하여 도로 확폭
대로3-42	대로3-42	•도로 폭원 확장 - B = 30m→ 33m - L = 136m	•구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
소로1-A	중로3-A	•도로 폭원 확장 - B = 10m→ 12m - L = 145m → 51m	•단지 및 면목중앙교회(존치시설)의 원활한 진출입을 위해 도로 확폭 및 면목중앙교회까지 연장 축소
소로1-B	중로3-B	•도로 폭원 확장 - B = 10m→ 12m - L = 98m	•구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
소로3-1	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-2	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-3	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-4	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-5	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지
소로3-6	-	•도로 폐지	•효율적인 토지이용계획을 위해 도로 폐지

2) 공공청사

가) 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	①	공공청사 (복합청사)	면목동 175-24 일대 외 16필지	-	증)2,000	2,000	-	•면목5동주민센터 •규모 : 지하 1층/ 지상 5층 •연면적 : 4,500㎡

■ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (복합청사)	•공공청사 신설 - 위치 : 면목동 175-24 일대 외 16필지 - 면적 : 2,000㎡	•노후화되고 협소한 기존 공공청사(복합청사)를 인접 부지로 이전 및 확장, 신축하여 주민편의 및 행정서비스 제고

■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사(복합청사)	50% 이하	250% 이하	관련 법령에 따름	제3종일반주거지역

나) 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	용도	건축물 기부채납	비고
건축물 (공공청사 ①)	복합청사 (주민센터)	•복합청사(주민센터) 신설 - 연면적 : 4,500㎡ - 토지환산면적 : 1,128.9㎡	•「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 복합청사 4,000~10,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,835천원

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지	31,648.4	면목5동 174-1 일대	31,648.4	공동주택, 부대복리시설 등
신설	종교	556.9	면목5동 175-44 일대	556.9	종교시설
신설	공공청사 (복합청사)	2,000.0	면목5동 175-24 일대	2,000.0	면목5동 주민센터

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지	면적(㎡)	용 도	비 고
신설	획지	31,648.4	•건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 •주택법 제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설	공동주택 및 부대복리시설
신설	종교	556.9	•건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	종교시설
신설	공공청사 (복합청사)	2,000.0	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	면목5동 주민센터

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	건폐율	비 고
신설	획지	50% 이하	공동주택
신설	종교	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-
신설	공공청사 (복합청사)		

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	용적률				비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지	제3종일반주거지역	222.00% 이하	252.40% 이하	266.50% 이하	300.00% 이하	건축계획 : 299.97%
신설	종교시설 공공청사 (복합청사)	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름					

■ 기준용적률 완화(소형주택 확보)

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야함 - 61.08㎡ (39㎡ 전용)×23세대/31,648.4㎡ (대지)=4.44%	최대 10%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 72.88㎡ (49㎡ 전용)×25세대/31,648.4㎡ (대지)=5.76%	최대 15%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함 - 86.28㎡ (59㎡ 전용)×36세대/31,648.4㎡ (대지)=9.81%	최대 10%

■ 허용용적률 완화 사항

구 분	인센티브(용적률)		비 고
총계	21.03%(최대 20% 적용) + 사업성 보정계수(10.4%)		30.4%
공공 보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $202.0\% \times (788.8\text{㎡} / 31,648.4\text{㎡}) \times 1 = 5.03\%$	10%p 이내	5.03%p
열린단지	•단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정) 개방되는 부분은 결정도면에 표기하고 준공 후에도 유지 - 적용 : 단지 외곽 개방 및 담장 미설치, 연도형상가 조성 = 5%	5%p 이내	5.00%p
BF인증	•장애물 없는 생활환경 인증 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% - 적용 : 일반등급 3%	5%p 이내	3.00%p
층간소음 해소	•바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% - 적용 : 2등급 3%	5%p 이내	3.00%p
방재안전	•화재, 소방, 침수, 피난, 안전 등 공동주택 안전성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문 통해 적용 - 적용 : 5%	5%p 이내	5.00%p
사업성 보정계수	•사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : $5,969,319 / 3,931,698 = 1.5182 \approx 1.52$ (10.4%)		1.0~ 2.0 10.40%

■ 상한용적률 완화 사항

구분		산출 결과	산출 내역	비고
① 토지지분	공공시설 제공면적	1,128.9㎡	•토지지분(복합청사) = 2,000㎡(제공면적) - 871.1㎡(기존면적) = 1,128.9㎡	기존 청사 면적 제외
	가중치	1.03603	•공공시설 등 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 230.00% ÷ 222.00% = 1.03603	
	α	0.03567	•α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적 ÷ 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 1,128.9㎡ ÷ 31,648.4㎡ = 0.03567	
	상한용적률 인센티브	10.67%	•산식 = 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 = 222.00% × 1.3 × 1.03603 × 0.03567 = 10.67%	
② 건축물 환산부지	공공시설 제공면적	699.4㎡	•건축물 환산부지 = 4,500㎡(계획 연면적) - 3,170㎡(기존 연면적) = 1,330㎡ × 공사비용 × 설계·감리비 ÷ 부지가액 = 699.4㎡	기존 청사 연면적 제외
	α	0.02210	•α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적 ÷ 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 699.4㎡ ÷ 31,648.4㎡ = 0.02210	
	상한용적률 인센티브	3.43%	•산식 = 허용용적률 × 0.7 × α건축물 = 222.00% × 0.7 × 0.02210 = 3.43%	

다) 높이계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	해발고도 120m 이하(35층 이하)	신속통합기획 가이드라인 준수
신설	종교	제2종일반주거지역 (7층 이하)	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-
신설	공공청사 (복합청사)	제3종일반주거지역		-

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지	•동일로95길 변 4m / 겸재로10길(동측) 5m / 그 외 3m
	종교시설	•겸재로10길 변 3m
	공공청사 (복합청사)	•동일로95길 변 4m / 동일로 변 3m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화용도 배치구간 (권장)	동일로, 동일로95길	•동일로, 동일로95길 변 가로활성화를 위해 인접 면목8구역과 연계하여 연도형 근린생활시설 배치 권장 •가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 •가로활성화시설의 불허 용도 - 서울특별시 도시계획 조례 제35조 제1항 1~6호 - 서울특별시 도시계획 조례 제37조 제1항
공동이용시설 배치구간 (권장)	공공보행통로 주변	•단지 내 주민들의 커뮤니티 활성화와 이용 편의를 고려하여 공공보행통로 주변에 주민공동시설 배치 권장 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

라. 경관계획

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	•단지 경계부 오픈스페이스 및 연도형 상가를 통한 열린단지 조성
건축물 외부 형태	공동주택	•입체감 있고 다채로운 매스계획과 입면디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 •가로경관에 대응하는 주동 입면계획 등 통해 주거유형의 다양성 확보
저층부 외관	근린 생활시설	•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면계획 권장 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	•반사성 재료 사용 금지 •넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•개방감 확보를 위해 공공보행통로 주변 통경축 계획(폭원 20m 이상)
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•단지 경계부가 낮고 중앙부가 높은 텐트형 스카이라인 계획 - 단지 중앙부는 단지 내부 개방감 확보 및 면목8구역 높이계획을 고려하여 최고 35층 이하 고층 주동 배치 - 겸재로 변의 조망가로특화경관지구는 8층 이하 중저층 주동 배치 - 가로변은 주변 개발계획을 고려하여 9~15층 내외 중저층 주동 배치

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	•건축한계선 후퇴 부분은 보행자 통행이 가능한 보도형 전면공지로 조성 - 동일로95길 4m, 겸재로10길(동측) 5m, 그 외 3m 보행로 조성 •건축한계선 후퇴 부분 중 가속차로 부분은 차량통행이 가능한 차도형 전면공지로 조성 - 동일로95길 가속차로 1m 차도 조성
공공 보행통로	공동주택 내	•폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 남북 방향으로 조성[지역권 설정(등기)] ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함
공개공지 (권장)	공동주택 및 공공청사 부지	•면목8구역 주택정비형 재개발사업의 공개공지와 연계하여 동일로~중랑천 제방 산책로를 연결하는 동일로95길 보행 결절점에 주민 휴식공간 제공 - 남측 동일로95길과 겸재로4길 교차 지점 대상지 내 1개소 - 동일로와 동일로95길 교차 지점 공공청사 용지 내 1개소 (총 2개소)

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상 및 동·식물상 보호	○	○보전가치가 있는 비오톱 및 법정보호종은 분포하지 않음	○녹지 조성 시 환경 및 기후에 맞는 향토수종을 이용하여 조류 및 소형동물의 서식처 확보	
	생태 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	○사업시행으로 녹지평가지표를 달성할 것으로 예상됨	○녹지의 추가확보 및 녹지 사이의 연결통로 조성을 통해 연결성 확보	
	자연환경자산	자연환경 보전	○	○조사범위 내 자연환경자산 지역은 분포하지만, 이격되어 영향 없음	-	
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	○제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역으로 변경	○획지 및 정비기반시설로 토지 이용 계획수립	
	토양	토양오염 최소화	×	○토양오염원 없음 ○공사시 지장물 철거, 공사장비, 현장근로자 등에 의한 토양 오염 예상	○공사 시 폐기물처리, 토사유출 및 유류유출 방지대책, 우수처리계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	○대부분 평탄지이며, 부지조성으로 인한 지형변화 미미함 ○지하주차장 조성 시 지하터파작업으로 인하여 토공량 발생 및 지반침하 우려 ○토사유출이 예상됨	○현 지형을 최대한 활용하여 지형변화를 최소화할 예정 ○지반조사를 실시하여 검토 후 적절한 흙막이 공법 선정 및 시공계획 수립 ○가배수로 및 침사지 설치하여 토사유출 최소화	
	물순환	생태면적률 30%	○	○교통지역, 주거지역, 상업지역 등으로 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당	○자연지반녹지, 인공지반녹지 및 투수성포장을 적용하여 생태면적률 30.3% 계획	
	수질	수질 등급유지 및 오염 최소화	○	○중권역별 목표기준 Ⅱ등급(중음) ○공사 시 토사유출, 오수발생 ○운영 시 용수 및 오수발생, 비점오염물질 유출	○공사 시 토사유출 방지대책 및 우수처리계획 수립 ○운영 시 상수, 오수, 우수처리 계획 수립 - 빗물이용시설 설치 등	
	바람	바람길 확보	○	○운영 시 바람길 차단으로 인한 영향이 예상	○건축물 배치 시 바람길, 녹지축, 통풍축 고려	
	열	열환경 영향 최소화	○	○운영 시 지표면 열수지 변화, 유입인구의 증가로 인해 열섬 현상 발생	○조경녹지 확보	
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	○공사 시 건설장비 이동 및 투입으로 인한 대기오염물질 및 미세먼지 발생 ○운영 시 난방 및 취사연료 사용에 따른 대기오염물질 발생	○세륜·측면살수시설, 차속규제(20km/hr이하) ○비산방진망 설치 ○공사장비 공회전 지양 ○운영 시 녹지 및 조경면적 확보	
	악취	악취공해 해결	×	○공사 시 및 운영 시 악취로 인한 영향 없음	-	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	온실가스	온실가스 저감	○	○공사 시 건설장비 연료사용에 의한 온실가스 발생 ○운영 시 전력 및 연료 사용에 따른 온실가스 발생	○공사 단계에서 공종별 대책 수립 ○차량 공회전 지양 ○공사 시 건설폐기물 최소화 및 친환경 인증 제품 지향 ○운영 시 LED조명, 단열창호 설치 ○환경정화수중 식재 및 녹지 조성	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	○운영 시 난방 및 취사로 인한 에너지 소비	○에너지 인증 마크 획득한 자재를 적용하여 열손실 방지 ○충분한 녹지조성 및 투수성 포장재료 사용	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	○공사 시 공사 인부에 의한 생활 폐기물 및 분뇨발생, 공사장비에 의한 폐유 발생, 건축물 철거와 신축으로 인한 건설폐기물 발생이 예상됨 ○운영 시 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	○발생된 폐유는 건설폐기물 관련법에 의거 적법하게 위탁처리, 생활폐기물은 종류별로 위탁처리 예정 ○운영 시 발생 생활폐기물은 분리수거시설 설치, 분뇨는 공공하수처리장으로 연계 처리	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	○공사 시 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향 발생 ○운영 시 주변 도로 차량 통행에 의한 교통소음 발생	○특정공사 사전신고 ○공사장 소음·진동관리지침서 준수 ○가설방음판넬 설치	
	경관	스카이라인 보전	○	○주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	○동별 층고 변화로 리듬감 있는 스카이라인 조성	
		조망권 확보	○	○밀집된 주거지의 조망차폐 개선 ○도시미관 개선 기대	○조경계획 및 식재계획, 색채계획 수립 ○동간 통경축 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	○대상지 주변 문화시설과 공원을 이용하여 여가를 위한 공간으로 활용 가능	○대상지 내에 오픈스페이스와 녹지 공간 제공	
	일조	일조 침해 최소화	○	○복층 공동주택에 일부 영향 발생	○관련 규정 준수	
	보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	○기존 보행환경이 개선되어 이동편의 향상	○단지 연결 및 공공보행통로 확보	
	전파장해	전파장해 영향 저감	×	○주변으로 송전선로 등 위치하고 있지 않음	○추후 전력시설물 지중화 등 고려	
사회경제환경	인구 및 주거	인구 및 주거 고려한 계획 수립	○	○공사 시 공사인부에 의한 일시적인 인구변화 발생 ○대상지 내 시설 이용객 등에 의한 인구변화	-	
	산업	산업 고려한 계획 수립	×	○공사 시 및 운영 시 산업 변화 없음	-	

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	재개발의무	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모주택
합계	959	100.0	167	116	51	17.4	100.0	30.5
전용 39㎡	95	9.9	41	41	-	4.3	24.6	-
전용 49㎡	130	13.5	40	40	-	4.2	24.0	-
전용 59㎡	400	41.7	58	35	23	6.0	34.7	13.7
전용 84㎡	274	28.6	28	-	28	2.9	16.7	16.8
전용 110㎡	60	6.3	-	-	-	-	-	-

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(5개소)
	-	• 주변 개발계획(172-1 사업지) 개선방안 반영
	④	- 동일로 신설 교차로 운영 계획
	⑤	- 동일로95길 확폭(B = 8.0 → 12.0 ~ 15.0m)
	⑥	- 검재로2길 일반통행 → 양방향통행 운영
진출입 동선	-	• 사업지측 동일로 확폭
	⑦	- B = 3.0m ~ 4.2m, L = 150.0m
	-	• 신설 교차로 운영계획 개선
	⑧	- 우회전 전용차로 설치 및 좌회전 차로 선형 조정
	⑨	• 사업지 진출입구 운영방안 수립
대중교통 자전거 및 보행	⑩	- 동일로95길 상 진출입구 설치 : 172-1 사업지 진출입구와 정형화(4지, 신호운영) : 가속차로설치(B = 3.0m, L = 42.0m(테이퍼 12.0m 포함))
	⑪	- 검재로 상 진출입구 설치(4지, 신호운영) : 감속차로 설치(B = 3.0m, L = 70.0m(테이퍼 12.0m 포함))
	⑫	- 가속차로 설치(B = 3.0m, L = 59.0m(테이퍼 12.0m 포함))
	⑬	• 공공청사 진출입구 운영방안 수립
	⑭	- 동일로95길 변 진출입구 설치(우회전 진출입)
주차 시설	⑮	• 종교시설 진출입을 위한 도로 신설(사업지 진출입 공동 이용) - B = 12.0m, L = 50.0m
	⑯	• 건축한계선(B = 3.0 ~ 6.0m) 내 보행공간 설치
교통안전 및 기타	⑰	• 동일로95길 진출입구 고원식 교차로 설치 및 대각선 횡단보도 설치
	⑱	• 공공보행통로 설치(B = 6.0m)
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보
	-	- 법정주차대수 : 926대 - 주차수요대수 : 1,061대(2038년 기준) - 계획주차대수 : 1,148대 (법정의 124.1%, 주차수요의 108.2% 확보)
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치(지상 1개소, 지하 8개소)
	-	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치(지상 2개소, 지하 4개소)
기타	-	• 사업지 주변도로 과속방지턱 설치

III. 2026년 제5차(‘26. 04. 10.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
수정 가결	[수정사항] ○ 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	○ 구청장 수정가결 요청(안) 및 심의의견 조건사항에 따른 조치결과 반영하여 주택공급계획을 수정하였음	반영
	[조건사항] ○ 대상지 경계부 건축한계선을 통한 보도조성 계획은 도시계획시설 도로 확폭을 통한 확보방안으로 검토	○ 검재로 변 및 검재로4길 변의 건축한계선 내 보도형 전면공지로 조성한 일부를 도시계획시설 도로로 결정하여 유상매입량을 축소하였음	반영
	○ 대상지 남북측 통경축이 남측 면목8구역과 직선형으로 연계될 수 있도록 종교부지와 지속적으로 협의할 것	○ 대상지 남북측 통경축이 면목8구역과 직선형으로 연계될 수 있도록 종교부지 이전과 관련하여 종교 시설(면목중앙교회)과 지속적으로 협의하도록 하겠음	추후 반영
	○ 대상지 남북 통경축의 시각적 개방감 확보를 위해, 통경축 변 주동의 매스 조절 및 이격할 것	○ 통경축을 20m 이상 확보하여 향후 통합심의 시 통경축 변 주동 매스 조절 및 이격을 검토하여 반영하도록 하겠음	추후 반영
	○ 신호교차로 신설에 따른 교통 부영향과 연계하여 대상지 차량진출입 동선 등 교통처리계획 검토 필요	○ 신호교차로 신설의 경우, 본 사업지의 남측 면목 8구역(면목동 172-1일대) 정비계획 수립 당시 본 대상지 포함 및 주변 개발계획을 최대한 고려하여 교차로 신설계획을 수립하여 26.01.15. 정비계획 결정 고시됨 ○ 신호교차로 신설계획에 따라 동일로 측으로 도로를 확장, 완화차로를 설치하고, 충분한 좌회전 대기차로 길이를 확보, 횡단보도 위치 조정을 통하여 동일로 교통 영향을 최소화하였음. ○ 추후 통합심의에 따른 교통영향평가 시 신호 교차로 신설에 따른 교통 부영향 등 교통처리계획에 대해 면밀히 검토하겠음	반영
	○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획 인가 시 공공기여계획에 반영 할 것	○ 향후 사업시행계획인가(실시설계) 단계에서 상·하수도 등 기반시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체적인 개량 범위 및 비용부담 등을 협의하여 공공기여 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영

- 이 하 여 백 -

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

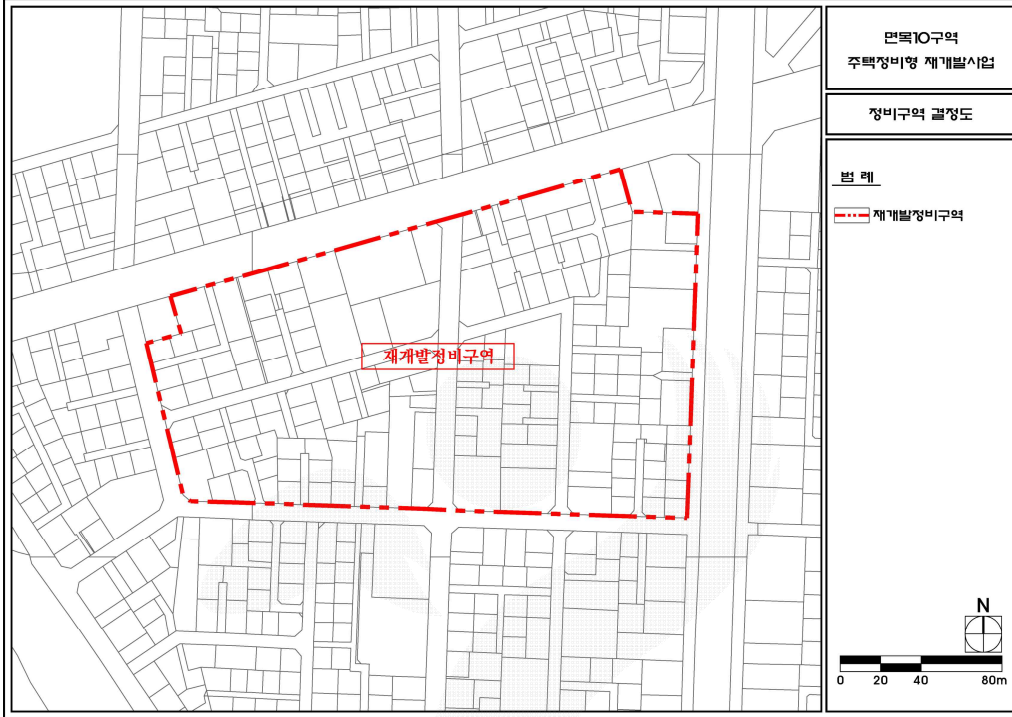
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7194), 중랑구 주택개발추진단(☎02-2094-6892)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

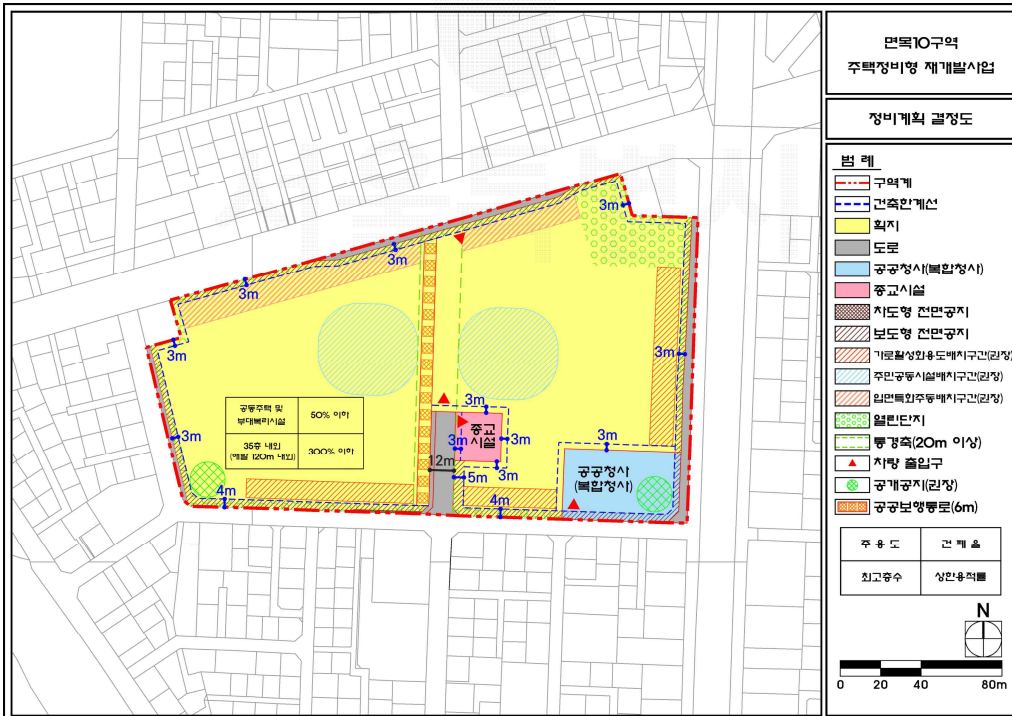
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

[붙임]

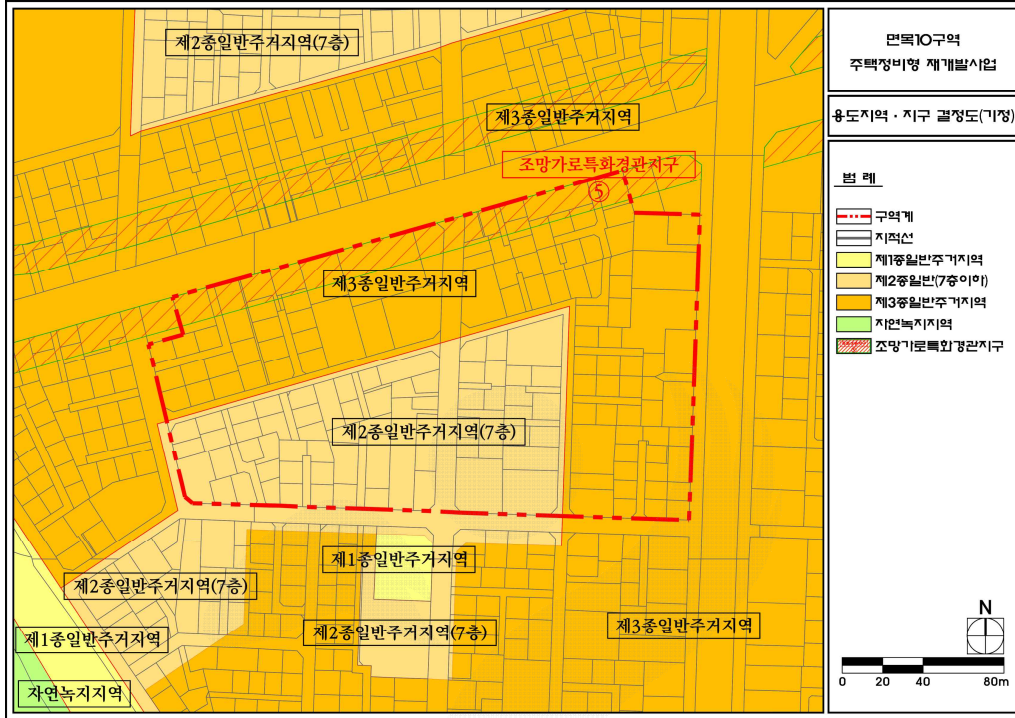
□정비구역 결정도(신설)



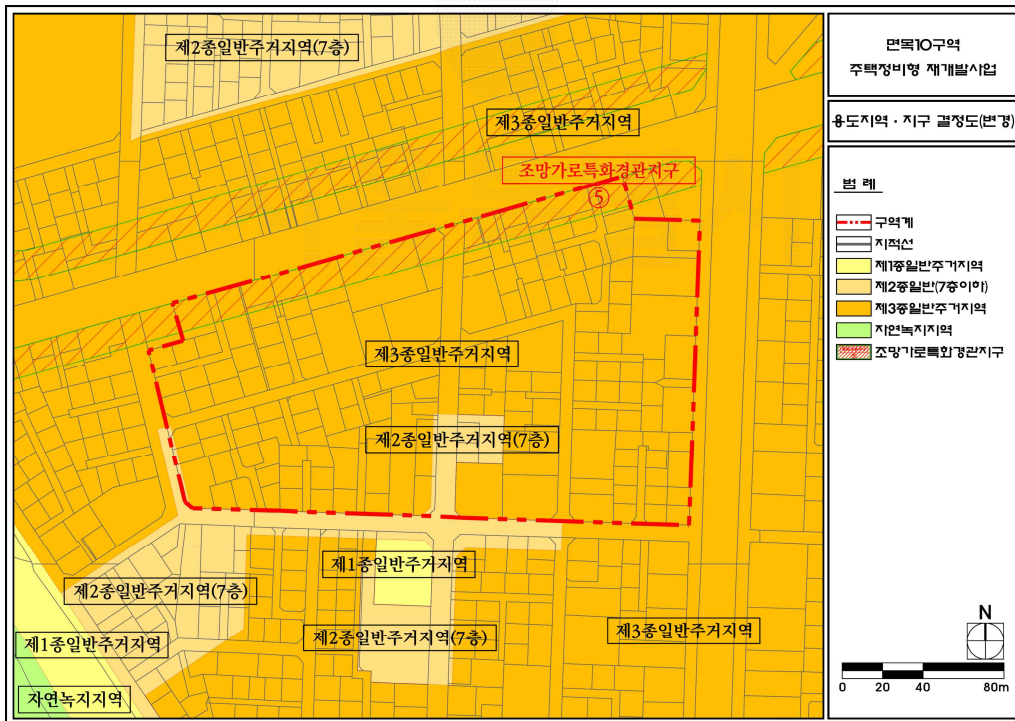
□정비계획 결정도(신설)



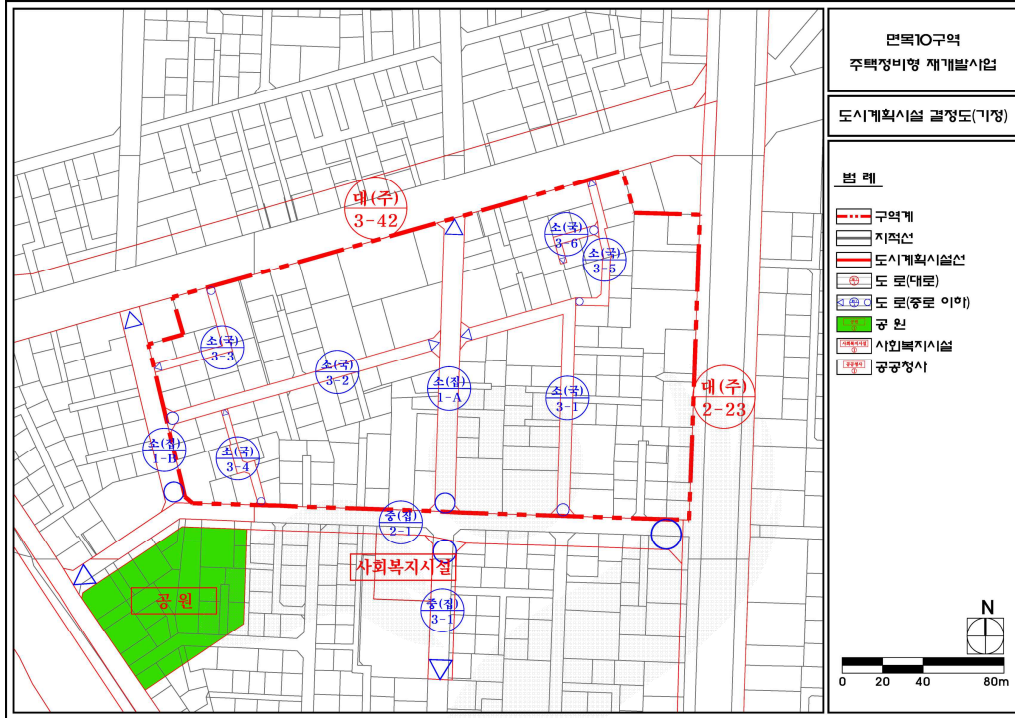
□용도지역·지구 결정도(기정)



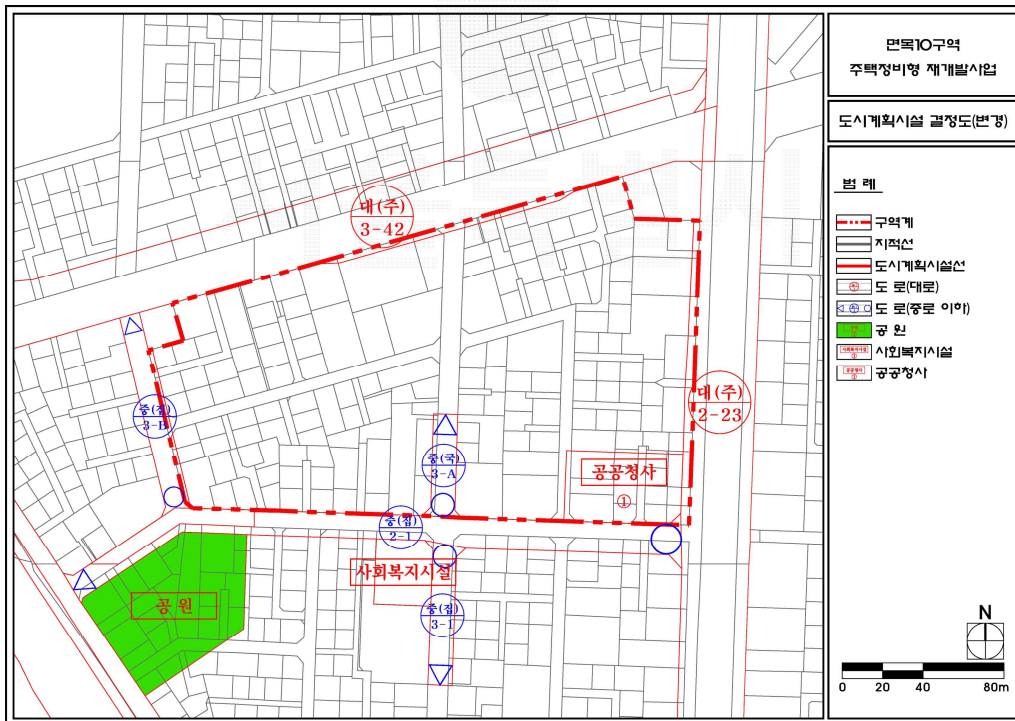
□용도지역·지구 결정도(변경)



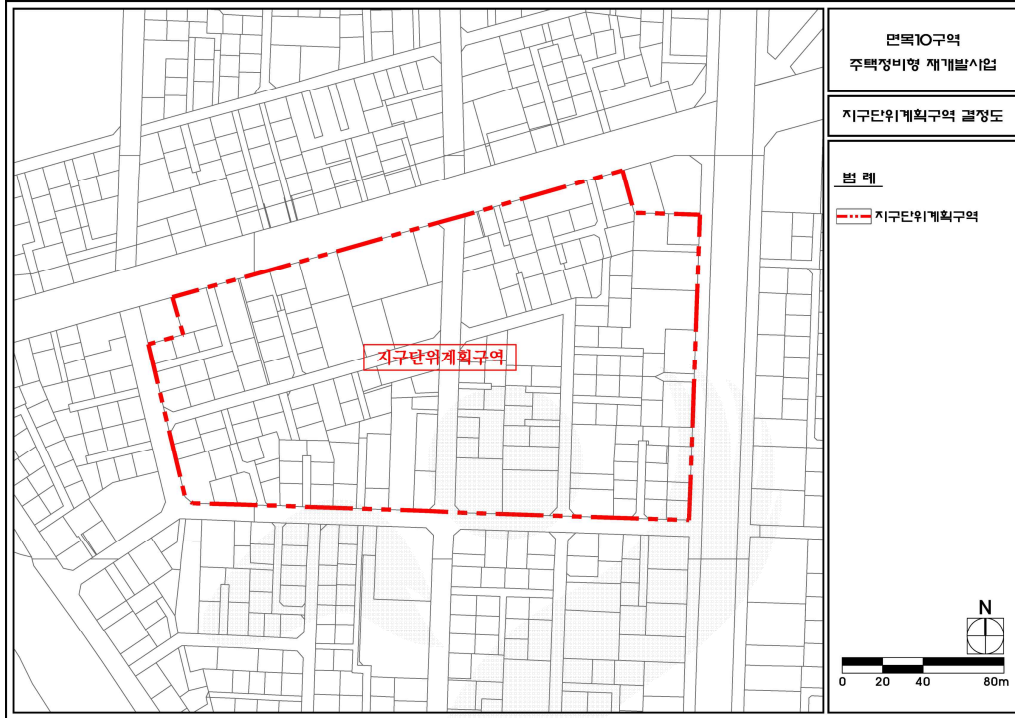
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

