

서울특별시 중랑구 고시 제2026-32호

면목7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 변경) 결정
/ 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-27호(2024.01.11.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시, 서울특별시 중랑구고시 제2025-52호(2025.05.29.)로 정비계획 (경미한)변경 결정된 면목7구역 주택정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 정비계획 (변경)결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획으로 (변경)결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 26일
서울특별시 중랑구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	면목7구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 중랑구 면목본동 69-14번지 일대	58,400.9	-

2. 토지이용계획 : 변경

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계		58,400.9	-	58,400.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	7,690.5	증) 130.0	7,820.5	13.4	-
	도 로	1,960.5	-	1,960.5	3.4	-
	근린공원	2,600.0	-	2,600.0	4.4	체육시설 중복결정
	어린이공원	1,800.0	증) 130.0	1,930.0	3.3	-
	공공청사(파출소)	330.0	-	330.0	0.6	-
	사회복지시설	1,000.0	-	1,000.0	1.7	-
획지	소 계	50,710.4	감) 130.0	50,580.4	86.6	-
	획 지	50,710.4	감) 130.0	50,580.4	86.6	공동주택 및 부대·복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	58,400.9	-	58,400.9	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	7,256.6	증) 130.0	7,386.6	12.7	-
제2종일반주거지역	433.9	-	433.9	0.7	-
제3종일반주거지역	50,710.4	감) 130.0	50,580.4	86.6	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

가. 추정 비례율 산출근거 : 변경

구분	항목	금액(만원)		비고	
		기정	변경		
수입	합계	115,525,488	118,086,880	-	
	분양주택	소유자	53,444,451	51,474,054	627세대→625세대
		일반	49,109,340	57,923,411	533세대→592세대
	공공임대	재개발 의무	6,077,225	3,273,770	189세대→199세대
		국민주택 규모주택	1,416,519	1,348,894	100세대→94세대
	기타시설	판매시설	5,641,440	4,342,307	-
	매출부가세		-163,487	-275,556	-
지출	소계	80,711,448	81,244,012	-	
	공사비	57,597,389	61,248,315	-	
	보상비	7,425,487	6,158,026	-	
	관리비	551,910	1,324,728	-	
	설계비	693,890	502,000	-	
	감리비	1,209,208	1,617,366	-	
	부대경비	9,232,481	6,537,151	-	
	예비비	4,001,083	3,856,426	-	
종전자산 추산액	31,727,441	31,727,441	-		
추정비례율	109.72%	116.12%	-		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표 : 변경

- 기정

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	693	732	770	809	847
분양가 (일반분양기준)	10%	3,171만원/3.3㎡	159.42	150.66	141.90	133.15	124.39
	5%	3,027만원/3.3㎡	143.33	134.57	125.81	117.06	108.30
	0% (기준)	2,883만원/3.3㎡	127.24	118.48	109.72	100.97	92.21
	-5%	2,739만원/3.3㎡	111.15	102.39	93.63	84.88	76.12
	-10%	2,594만원/3.3㎡	95.06	86.30	77.54	68.78	60.03

- 변경

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	693	732	770	809	847
분양가 (일반분양기준)	10%	3,522만원/3.3㎡	157.39	147.74	138.08	128.43	118.78
	5%	3,201만원/3.3㎡	146.41	136.76	127.10	117.45	107.80
	0% (기준)	3,049만원/3.3㎡	135.43	126.08	116.12	106.47	96.82
	-5%	2,897만원/3.3㎡	124.45	114.80	105.14	95.49	85.84
	-10%	2,607만원/3.3㎡	113.47	103.82	94.16	84.51	74.86

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
기정	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)
기정	소로	1	A	6~10	국지 도로	일반 도로	265	면목동 69-46	면목동 68-7	2024.1.11. (서울시고시 제2024-27호)

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	근린공원	면목동 69-125 일대	2,600.0	-	2,600.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	체육시설 중복결정
변경	공원	어린이공원	면목동 70-108 일대	1,800.0	증) 130.0	1,930.0	2024.1.11. (서울시고시 제2024-27호)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
어린이공원	• 면적 증가 - 1,800.0㎡ → 1,930.0㎡ (증 130.0㎡)	• 세대수 계획 조정에 따른 세대수 기준 공원 면적 산정결과가 변경되어 공원계획 변경

다. 공공·문화·체육시설

1) 공공청사 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공공 청사	청사	면목동 71-24	330.0	-	330.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	면목본동 파출소

2) 체육시설 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	체육 시설	-	면목동 69-125 일대	2,600.0	-	2,600.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	근린공원 지하 중복결정

3) 사회복지시설 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	사회 복지 시설	청소년·아동 복지시설	면목동 69-100 일대	1,000.0	-	1,000.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	-

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

- 기정

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
기정	주민공동시설	소계	-	1,000세대 이상 500.0㎡+(1,449세대×2.0)×1.25	4,122.5	5,870.0	-
		경로당	획지1	1,000~1,500세대 미만	580.0	600.0	지상
		어린이집		1,000~1,500세대 미만	580.0	650.0	지상
		작은도서관		1,000~1,500세대 미만	203.0	290.0	지상
		다함께 돌봄센터		-	-	130.0	지상
		주민운동시설(실내)		-	-	1,200.0	지하
		주민운동시설(실외)		-	-	1,400.0	옥외
		어린이놀이터		-	-	1,556.9	옥외
		커뮤니티		-	-	3,000.0	지상
	관리사무소	획지1	50세대 이상 10㎡+(1,449세대-50세대)×0.05㎡	79.95	145.0	지상	

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

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

- 변경

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고	
			기준	면적(㎡)			
변경	주민공동시설	소계	-	1,000세대 이상 (500.0㎡+1,510세대×2.0)×1.25	4,400.0	6,456.98	-
		경로당	획지1	1,500~2,000세대 미만	725.0	725.98	지상
		어린이집		1,500~2,000세대 미만	725.0	725.41	지상
		작은도서관		1,500~2,000세대 미만	298.0	485.70	지하
		다함께 돌봄센터		아동복지법 기준	66.0	88.75	지상
		주민운동시설(실외)		-	-	525.83	실외
		어린이놀이터		1,000세대 이상 500.0㎡+(1,510세대×0.7)	1,557.0	1,577.03	실외
		기타공동시설		-	-	2,328.28	지하/지상
	관리사무소	획지1		50세대 이상 10㎡+(1,510세대-50세대)×0.05㎡	83.0	321.37	지하

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

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	면목7구역 주택정비형 재개발사업	58,400.9	획지	50,710.4	면목본동 69-14번지 일대	321	-	-	321	-
변경	면목7구역 주택정비형 재개발사업	58,400.9	획지	50,580.4	면목본동 69-14번지 일대	321	-	-	321	-

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

- 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이 (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한 (건축계획)																								
기정	면목7 주택정비형 재개발사업 정비구역	58,400.9	획지1	50,710.4	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하 (24.15%)	264.47 이하	300.00 이하 (299.95%)	120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)																							
			획지2	2,600.0	면목동 69-125일대	체육시설	20% 이하	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																									
			획지3	1,000.0	면목동 69-100일대	사회 복지시설	60% 이하																										
			획지4	330.0	면목동 71-24	공공청사 (파출소)	60% 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> 총 세대수 : 1,449세대 (분양 1,160세대, 임대 289세대) 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>1,449</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">60㎡이하</td> <td>40㎡이하</td> <td>152</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡</td> <td>662</td> <td>45.7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">60㎡~85㎡</td> <td>469</td> <td>32.4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡초과</td> <td>166</td> <td>11.4</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80.0% 이상 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 <ul style="list-style-type: none"> ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획안(가)시 조정될 수 있음 										건립규모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		1,449	100.0	60㎡이하	40㎡이하	152	10.5	50㎡~60㎡	662	45.7	60㎡~85㎡		469	32.4	85㎡초과		166	11.4
	건립규모		세대수(세대)	비율(%)																													
	합 계		1,449	100.0																													
	60㎡이하	40㎡이하	152	10.5																													
		50㎡~60㎡	662	45.7																													
	60㎡~85㎡		469	32.4																													
85㎡초과		166	11.4																														
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">사업부지</td> <td>상봉로 변 폭 3~5m 이상</td> <td rowspan="2">도면참고</td> </tr> <tr> <td>그 외 도로 변 3m 이상</td> </tr> </tbody> </table>										구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고	그 외 도로 변 3m 이상																
	구분	건축선 지정 내용	비고																														
사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고																															
	그 외 도로 변 3m 이상																																
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 상봉로에서 면목로72길까지 연결되는 폭 8m 이상의 공공보행통로 지정 																																
심의 완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 <ul style="list-style-type: none"> * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 299.95%(법적상한 용적률 (300.00%) - 상한용적률(264.47%)) = 35.48%의 50%인 17.74% 이상 국민주택규모 주택 건설 																																

- 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이 (최고층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한 (건축계획)																								
변경	면목7 주택정비형 재개발사업 정비구역	58,400.9	획지1	50,580.4	면목동 69-14일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하 (19.55%)	265.21 이하	300.00 이하 (299.92%)	120m 이하 (35층 이하/ 해발고도 149m 이하)																							
			획지2	2,600.0	면목동 69-125일대	체육시설	20% 이하																										
			획지3	1,000.0	면목동 69-100일대	사회 복지시설	60% 이하																										
			획지4	330.0	면목동 71-24	공공청사 (파출소)	60% 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> • 총 세대수 : 1,510세대 (분양 1,217세대, 임대 293세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">합 계</td> <td style="text-align: center;">1,510</td> <td style="text-align: center;">100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">60㎡이하</td> <td style="text-align: center;">40㎡이하</td> <td style="text-align: center;">164</td> <td style="text-align: center;">10.9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50㎡~60㎡</td> <td style="text-align: center;">634</td> <td style="text-align: center;">42.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">60㎡~85㎡</td> <td style="text-align: center;">622</td> <td style="text-align: center;">41.2</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">85㎡초과</td> <td style="text-align: center;">90</td> <td style="text-align: center;">5.9</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80.0% 이상 = 85㎡ 이하 ÷ 전체세대수 = 1,420 ÷ 1,510 = 94.0%(충족) • 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 = 재개발 임대주택 ÷ 법적상한 제외 세대 = 199 ÷ (1,510 - 188) = 15.05%(충족) • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 = 40㎡ 이하 재개발 임대주택 ÷ 재개발 임대주택 = 72 ÷ 199 = 36.2%(충족) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 										건립규모		세대수(세대)	비율(%)	합 계		1,510	100.0	60㎡이하	40㎡이하	164	10.9	50㎡~60㎡	634	42.0	60㎡~85㎡		622	41.2	85㎡초과		90	5.9
	건립규모		세대수(세대)	비율(%)																													
합 계		1,510	100.0																														
60㎡이하	40㎡이하	164	10.9																														
	50㎡~60㎡	634	42.0																														
60㎡~85㎡		622	41.2																														
85㎡초과		90	5.9																														
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">사업부지</td> <td style="text-align: center;">상봉로 변 폭 3~5m 이상</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">도면참고</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">그 외 도로 변 3m 이상</td> </tr> </tbody> </table>										구분	건축선 지정 내용	비고	사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고	그 외 도로 변 3m 이상																
구분	건축선 지정 내용	비고																															
사업부지	상봉로 변 폭 3~5m 이상	도면참고																															
	그 외 도로 변 3m 이상																																
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 - 상봉로에서 면목로72길까지 연결되는 폭 8m 이상의 공공보행통로 지정 																																
심의 완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상향 : 제2종(7층이하) 및 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 299.92%(법적상한 용적률 (300.00%) - 상한용적률(265.21%)) = 34.71%의 50%인 17.36% 이상 국민주택규모 주택 건설 																																

나. 용적률 계획 : 변경

- 기정

구분	산정내용																								
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적																			
	58,400.9㎡	50,710.4㎡	7,690.5㎡	709.4㎡	5,651.1㎡	3,761.9㎡																			
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 $= 7,690.5\text{㎡} - 709.4\text{㎡} - 5,651.1\text{㎡} + 3,761.9\text{㎡} = 5,091.9\text{㎡}$ 																								
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	<ul style="list-style-type: none"> 7,690.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 6,360.5㎡ - 사회복지시설 및 공공청사 : 1,330.0㎡ 																							
	환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>표준건축비(원/㎡)</th> <th>시설 연면적(㎡)</th> <th>부지가액(원/㎡)</th> <th>환산부지 면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>체육시설</td> <td>3,956,364</td> <td>2,600.0</td> <td>2,859,515</td> <td>1,798.65㎡</td> </tr> <tr> <td>사회복지시설</td> <td>3,963,636</td> <td>2,450.0</td> <td>2,859,515</td> <td>1,698.00㎡</td> </tr> <tr> <td>공공청사</td> <td>3,033,636</td> <td>500.0</td> <td>2,859,515</td> <td>265.22㎡</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영 					구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지 면적	체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡	사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡	공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515
구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지 면적																					
체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡																					
사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡																					
공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515	265.22㎡																					
계획 용적률	기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 210.0% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용 																							
	허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 246.4% - 기준용적률 + (허용용적률 인센티브(최대 20%) × 사업성 보정계수) $= 210.0\% + (20\% \times 1.82) = 246.4\%$ 																							
정비계획 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 264.47% (246.4%(허용용적률) + 18.07%(기부채납 완화량) = 264.47%) 기부채납 완화량 산정근거 $= \text{허용용적률} \times (1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}}) + (0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}))$ $= 210.0\% \times (1 + (1.3 \times 1.0 \times 0.0262) + (0.7 \times 0.0742))$ $= 228.07\%$ 이하 $= 228.07\% - 210\%$(인센티브 및 사업성보정계수 적용전 허용용적률) = 18.07% 				<ul style="list-style-type: none"> - $\alpha_{\text{토지}} = \text{공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)} / \text{공공시설 부지 제공 후 대지면적}$ $= 1,330.0\text{㎡} / 50,710.4\text{㎡}$ $= 0.0262$ - $\alpha_{\text{건축물}} = \text{공공시설 부지 제공 면적(순부담면적)} / \text{공공시설 부지 제공 후 대지면적}$ $= 3,761.9\text{㎡} / 50,710.4\text{㎡}$ $= 0.0742$ - 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 $= 210\% / 210\%$ 																				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 300.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택 (공동주택)으로 건설 (건축계획용적률 : 299.95%) 				<ul style="list-style-type: none"> 향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정 																				

- 변경

구분	산정내용																								
	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등 환산부지면적																			
토지 이용 계획	58,400.9㎡	50,580.4㎡	7,820.5㎡	709.4㎡	5,651.1㎡	3,761.9㎡																			
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 7,820.5㎡ - 709.4㎡ - 5,651.1㎡ + 3,761.9㎡ = 5,221.9㎡ 																								
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	<ul style="list-style-type: none"> 7,820.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 6,490.5㎡ - 사회복지시설 및 공공청사 : 1,330.0㎡ 																							
	환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>표준건축비(원/㎡)</th> <th>시설 연면적(㎡)</th> <th>부지가액(원/㎡)</th> <th>환산부지 면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>체육시설</td> <td>3,956,364</td> <td>2,600.0</td> <td>2,859,515</td> <td>1,798.65㎡</td> </tr> <tr> <td>사회복지시설</td> <td>3,963,636</td> <td>2,450.0</td> <td>2,859,515</td> <td>1,698.00㎡</td> </tr> <tr> <td>공공청사</td> <td>3,033,636</td> <td>500.0</td> <td>2,859,515</td> <td>265.22㎡</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영 					구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지 면적	체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡	사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡	공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515
구분	표준건축비(원/㎡)	시설 연면적(㎡)	부지가액(원/㎡)	환산부지 면적																					
체육시설	3,956,364	2,600.0	2,859,515	1,798.65㎡																					
사회복지시설	3,963,636	2,450.0	2,859,515	1,698.00㎡																					
공공청사	3,033,636	500.0	2,859,515	265.22㎡																					
계획 용적률	기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 210.0% - 2030 서울시 도시주거환경정비 기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20%) 적용 																							
	허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 246.4% - 기준용적률 + (허용용적률 인센티브(최대 20%) × 사업성 보정계수) = 210.0% + (20% × 1.82) = 246.4% 																							
정비계획 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 265.21% (246.4%(허용용적률) + 18.81%(기부채납 완화량) = 265.21%) 기부채납 완화량 산정근거 = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물)) = 210.0% × (1 + (1.3×1.0×0.0289) + (0.7×0.0744)) = 228.81% 이하 = 228.81% - 210%(인센티브 및 사업성보정계수 적용전 허용용적률) = 18.81% 				<ul style="list-style-type: none"> - α(토지) = 공공시설 부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 1,460.0㎡ / 50,580.4㎡ = 0.0289 - α(건축물) = 공공시설 부지 제공면적(순부담면적) / 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 3,761.9㎡ / 50,580.4㎡ = 0.0744 - 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 210% / 210% 																				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 300.0% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공동주택)으로 건설 (건축계획용적률 : 299.92%) 				<ul style="list-style-type: none"> 향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정 																				

1) 계획용적률에 관한 사항

가) 기준 용적률 인센티브 : 변경없음

기준용적률	항목	인센티브	적용 여부	기준용적률(완화)
190%	40㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	210%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	최대 15%	해당없음	
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	
인센티브 적용 계		20%		최대 20% 이내

※ 40㎡ 이하 : 55.45㎡(전용39㎡) × 92세대 / 50,580.4 = 10.08%

※ 50~60㎡ 이하 : 85.50㎡(전용59㎡) × 436세대 / 50,580.4 = 73.70%

나) 허용 용적률 인센티브 : 변경없음

기준 용적률	항 목			인센티브	적용 여부	허용용적률
210%	보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)	10%	적용 (5.87%)	230%
		열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시)	5%	적용 (5%)	
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증	5%	-	
		돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	-	
		고령 서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	-	
		충간소음	바닥충격음 차단성능 2등급 이상	5%	-	
	환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경	에너지효율등급 및 ZEB인증 녹색건축 인증	15%	-	
		우수디자인 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증	10~15%	적용 (10%)	
		수변친화	수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성	5%	-	
		방재안전	화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치	5%	-	
	기타	역사문화	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	3%	-	
		지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조	5%	-	
인센티브 적용 계				20.87%(20% 적용)	최대 20% 이내	

※ 공공보행통로 : 190.0% × (1,562.9㎡/50,580.4㎡) = 5.87%

2) 사업성 보정계수

구 분	대상지	서울시	사업성 보정계수
평균 공시지가	3,290,708원/㎡	5,969,319원/㎡	1.82
계산식	서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 1.82		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획 : 변경

- 기정

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외 (도정법 제97조) 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 세대 수 : 1,250세대 {1,449 - 199(법적상한 증가분 제외)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 189세대 <ul style="list-style-type: none"> - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,449 - 199(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 1,250세대 x 15% = 187.5세대 ∴ 189세대 계획 > 187.5 세대 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 60세대 <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 189 x 30% = 56.7세대 - 1,449세대의 5% 이상 : 1,449 x 5% = 72.5세대 ∴ 60세대 계획 > 56.7세대 또는 72.5세대 		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	189	13.0	100.0
전용 39.9㎡	60	4.1	31.7
전용 59.9㎡	129	8.9	68.3

- 변경

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외 (도정법 제97조) 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대 수 : 1,322세대 {1,510 - 188(법적상한 증가분 제외)} 재개발공공임대주택 건설계획 : 199세대 <ul style="list-style-type: none"> 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {1,510 - 188(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 1,322세대 x 15% = 198.3세대 ∴ 199세대 계획 > 198.3세대 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획: 72세대 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 199 x 30% = 59.7세대 1,510세대의 5% 이상 : 1,510 x 5% = 75.5세대 ∴ 72세대 계획 > 59.7세대 또는 75.5세대 		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	199	13.2	100.0
전용 39.9㎡	72	4.8	36.2
전용 59.9㎡	127	8.4	63.8

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

- 기정

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률 (건축계획)	299.95% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)	264.47%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.95% - 264.47% = 35.48%			
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> 35.48% x 0.5 = 17.74% 50,710.4 x 0.1774 = 8,997.2㎡ 			
	의무 연면적	8,997.2㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	59.9㎡	83.4㎡	79	6,587.5㎡	획지1
	84.9㎡	117.3㎡	21	2,463.0㎡	
	합계		100	9,050.5㎡	≥ 8,997.2㎡

※ 세입자 주거대책 : 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

- 변경

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률 (건축계획)	• 299.92% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)	• 265.21%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 299.92% - 265.21% = 34.71%			
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • 34.71% x 0.5 = 17.36% • 50,580.4 x 0.1736 = 8,780.80㎡ 			
	의무 연면적	• 8,780.80㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	59A㎡	85.50㎡	41	3,505.5㎡	획지1
	59C㎡	86.06㎡	30	2,581.8㎡	
	84D㎡	119.86㎡	23	2,756.55㎡	
합계			94	8,843.85㎡	≥ 8,780.80㎡

※ 세입자 주거대책 : 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

10. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현황	증감	계획
기정	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	666세대	증) 783세대	1,449세대
변경	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	666세대	증) 844세대	1,510세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	면목7구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 중랑구 면목본동 69-14번지 일대	58,400.9	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	58,400.9	-	58,400.9	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	7,256.6	증) 130.0	7,386.6	12.7	-
제2종일반주거지역	433.9	-	433.9	0.7	-
제3종일반주거지역	50,710.4	감) 130.0	50,580.4	86.6	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
기정	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	241	면목동 70-70	면목동 69-46	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)
기정	소로	1	A	6~10	국지 도로	일반 도로	265	면목동 69-46	면목동 68-7	2024.1.11. (서울시고시 제2024-27호)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	근린공원	면목동 69-125 일대	2,600.0	-	2,600.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	체육시설 중복결정
변경	공원	어린이공원	면목동 70-108 일대	1,800.0	증) 130.0	1,930.0	2024.1.11. (서울시고시 제2024-27호)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
어린이공원	• 면적 증가 - 1,800.0㎡ → 1,930.0㎡ (증 130.0㎡)	• 세대수 계획 조정에 따른 세대수 기준 공원 면적 산정결과가 변경되어 공원계획 변경

3) 공공·문화·체육시설

가) 공공청사 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공공 청사	청사	면목동 71-24	330.0	-	330.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	면목본동 파출소

나) 체육시설 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	체육 시설	-	면목동 69-125 일대	2,600.0	-	2,600.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	근린공원 지하 중복결정

다) 사회복지시설 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	사회 복지 시설	청소년·아동 복지시설	면목동 69-100 일대	1,000.0	-	1,000.0	2024.1.11 (서울시고시 제2024-27호)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)			획지		비고
		기정	변경	변경후	획지번호	위치	
변경	획지1	50,710.4	감) 130.0	50,580.4	1	면목동 69-14일대	-
기정	획지2	2,600.0	-	2,600.0	2	면목동 69-125일대	-
기정	획지3	1,000.0	-	1,000.0	3	면목동 69-100일대	-
기정	획지4	330.0	-	330.0	4	면목동 71-24	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
- 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경
 - 가) 건폐율 계획 : 변경없음
 - 나) 용적률 계획 : 변경

구분	지역	용적률				비고				
		기준용적률	허용용적률	상한용적률						
				상한용적률	법적상한용적률					
기정	획지1	210.0% 이하	246.4% 이하	264.47% 이하	300.0% 이하	정비 계획				
					허용용적률 246.40%					
					상한용적률 264.47%					
					법적상한용적률 300.00%					
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				체육시설				
	획지3									사회복지시설
	획지4									공공청사(파출소)
변경	획지1	210.0% 이하	246.4% 이하	265.21% 이하	300.0% 이하	정비 계획				
					허용용적률 246.40%					
					상한용적률 265.21%					
					법적상한용적률 300.00%					
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				체육시설				
	획지3									사회복지시설
	획지4									공공청사(파출소)

(1) 기준 용적률 인센티브 사항 : 변경없음

기준용적률	항목	인센티브	적용 여부	기준용적률(완화)
190%	40㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	210%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	최대 15%	해당없음	
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	최대 10%	10%	
인센티브 적용 계		20%		최대 20% 이내

※ 40㎡ 이하 : 55.45㎡(전용39㎡) × 92세대 / 50,580.4 = 10.08%

※ 50~60㎡ 이하 : 85.50㎡(전용59㎡) × 436세대 / 50,580.4 = 73.70%

(2) 허용용적률 인센티브 : 변경없음

구분	인센티브			비고
	공공보행통로	열린단지	우수디자인+장수명주택	
기정	5.87%	5%	10%(우수)	20.87% 적용 (최대 20%)

(3) 사업성 보정계수 : 변경없음

구분	대상지	서울시	사업성 보정계수
평균 공시지가	3,290,708원/㎡	5,969,319원/㎡	1.82
계산식	서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 1.82		

(4) 상한용적률 완화사항 : 변경

구분	인센티브		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
기정	18.07%	35.48%	총 53.55%
변경	18.81%	34.71%	총 53.52%

다) 높이계획 : 변경없음

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경

1) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경

- 기정

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	<ul style="list-style-type: none"> 영역별 다양한 형태 및 높이의 주동 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 중앙 : 상징적 형태의 고층 주동 배치 (35층 이하) - 상봉로 변 : 중층 주동 배치 (25층 이하) - 상봉로1길, 검재로54길 변 : 중저층 주동 배치(15층 이하) 상봉로 및 검재로54길 방향으로 열린 형태가 주동 배치 공공보행통로와 인접한 주동은 공공보행통로로부터 3m 이상 이격 배치 주동과 주동 사이 보행동선체계와 연결되는 다양한 형태의 외부 마당 계획

- 변경

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	<ul style="list-style-type: none"> 영역별 다양한 형태 및 높이의 주동 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 중앙 : 상징적 형태의 고층 주동 배치 (35층 이하) - 상봉로 변 : 중층 주동 배치 (25층 이하) - 상봉로1길, 검재로54길 변 : 중저층 주동 배치(17층 이하) 상봉로 및 검재로54길 방향으로 열린 형태가 주동 배치 공공보행통로와 인접한 주동은 공공보행통로로부터 3m 이상 이격 배치 주동과 주동 사이 보행동선체계와 연결되는 다양한 형태의 외부 마당 계획

※ 사업시행계획 수립과정에서 조정된 공급평형을 반영한 건축배치(안)을 준용하여 조서를 변경하는 사항이며, 건축물의 최고층 이계획(35층)는 변경사항 없음

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 인접 저층주거지와 조화되도록 다양한 주거유형 도입 저층부와 고층부 입면 디자인을 특화하고 입체감 부여 상봉로변에 배치되는 주동은 가로대응형 입면계획으로 가로활성화 유도 공원에서 조망되는 건축물의 입면부는 특화디자인 계획 제시 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길, 마당, 프라이버시를 고려하여 가로직출입세대, 전용정원 세대 등을 계획 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획함 단지경계부 및 단지내 옹벽 설치를 최소화하고 보행자 이동편의를 고려하여 자연스러운 경사를 갖도록 조성 단차발생 구간은 지형여건을 활용하여 주민공동이용시설, 근린생활시설 등 계획
재료 및 색채	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획

3) 경관에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 용마산 등 자연경관을 조망할 수 있도록 남북방향의 시각적 트임축 확보
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 상봉로 변 가로대응형 중층 주동 및 대상지 인근에 위치한 모아타운을 고려하여 주변 저층주거지와 조화로운 스카이라인 형성 • 주변 및 자연경관과 조화로운 스카이라인 형성

마. 기타사항에 관한 결정계획 : 변경

- 1) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음
- 3) 환경관리계획 : 변경없음

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 결정조서 : 변경

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
				계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
기정	합계	1,449	100.0	289	189	100	19.9	100.0	34.6
	전용39㎡	152	10.5	60	60	-	4.1	20.8	-
	전용59㎡	662	45.7	208	129	79	14.4	72.0	27.3
	전용84㎡	469	32.4	21	-	21	1.4	7.2	7.3
	전용118㎡	166	11.4	-	-	-	-	-	-
변경	합계	1,510	100.0	293	199	94	19.4	100.0	32.0
	전용39㎡	164	10.9	72	72	-	4.8	24.6	-
	전용59㎡	634	42.0	198	127	71	13.1	67.6	24.2
	전용84㎡	622	41.2	23	-	23	1.5	7.8	7.8
	전용104㎡	86	5.7	-	-	-	-	-	-
	전용127㎡	2	0.1	-	-	-	-	-	-
	전용136㎡	2	0.1	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 중랑구 주택개발추진단(☎ 02-2094-6893)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

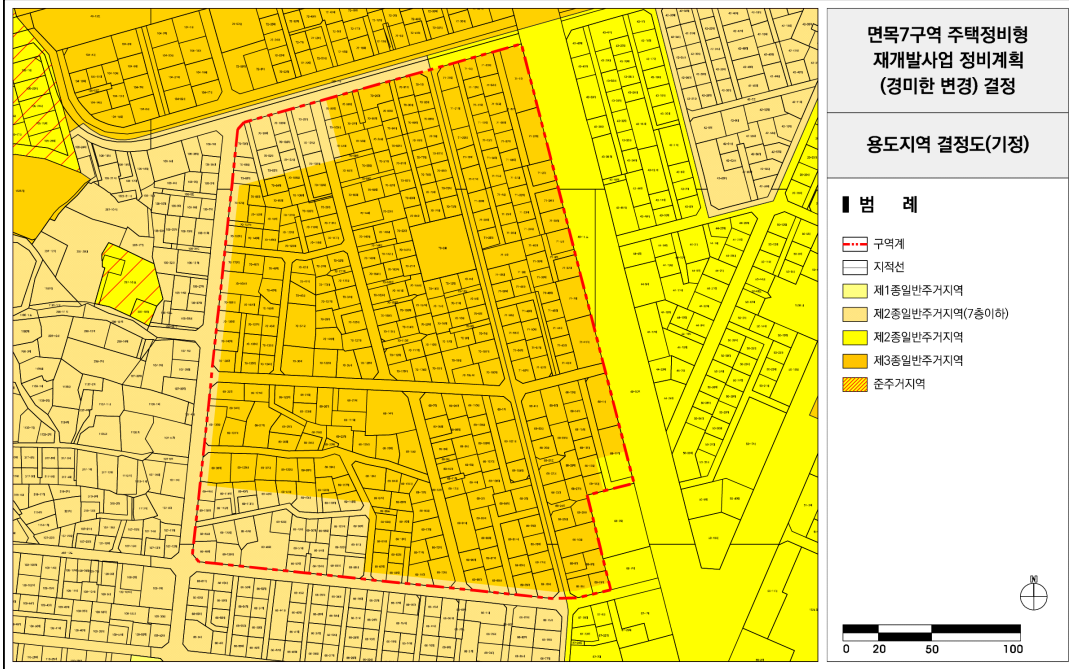
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도 : 변경없음

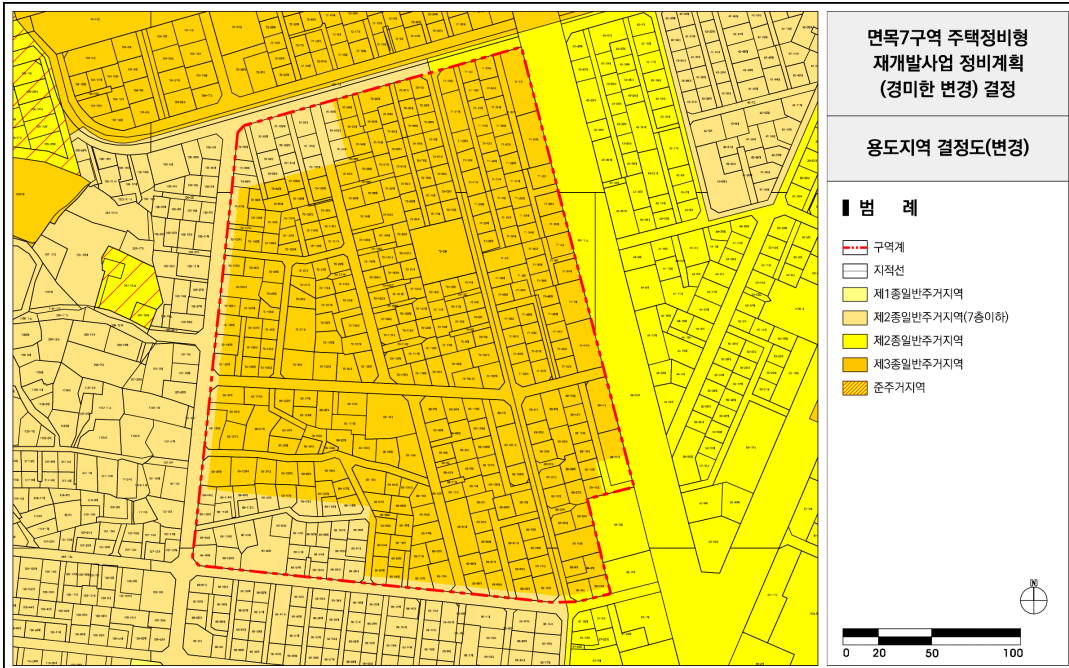


< 이 하 여 백 >

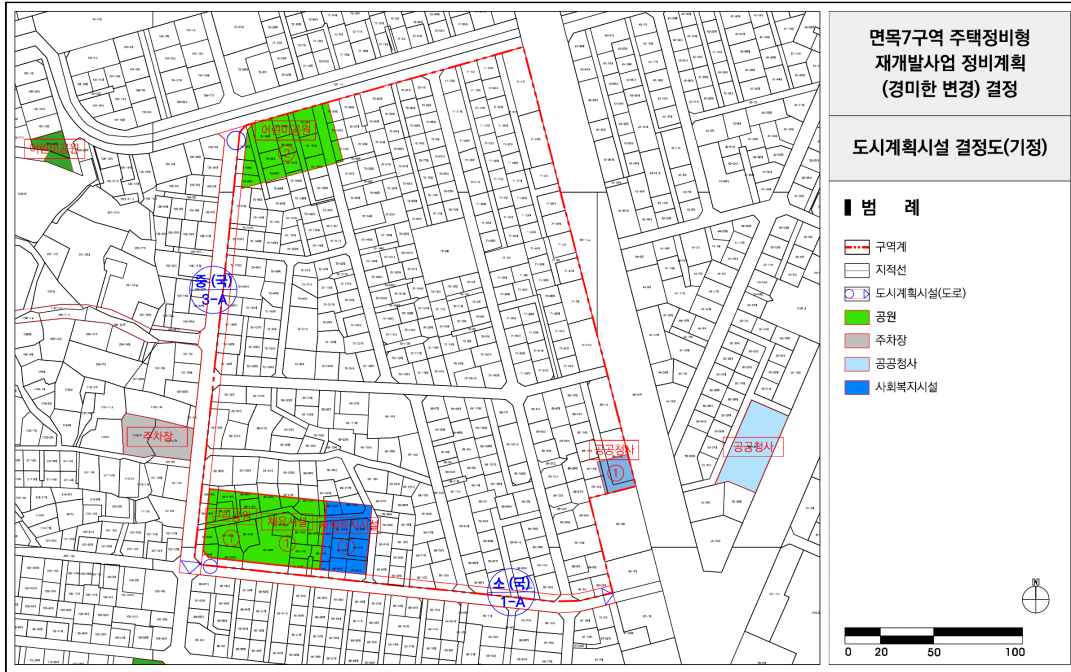
■ 용도지역 결정도(기정)



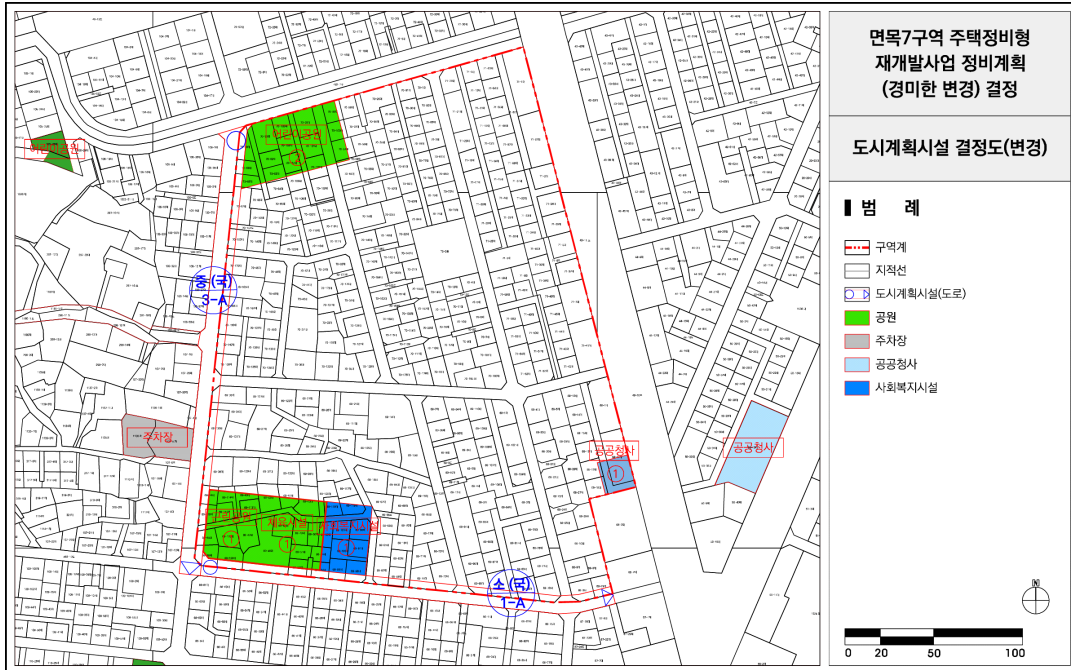
■ 용도지역 결정도(변경)



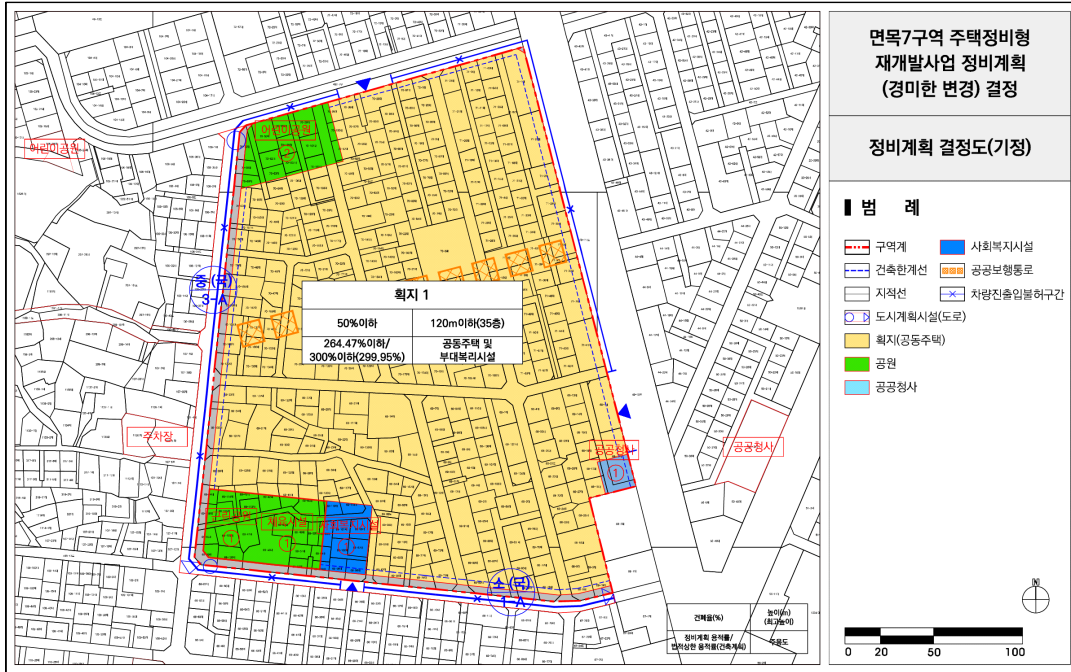
■ 도시계획시설 결정도(기정)



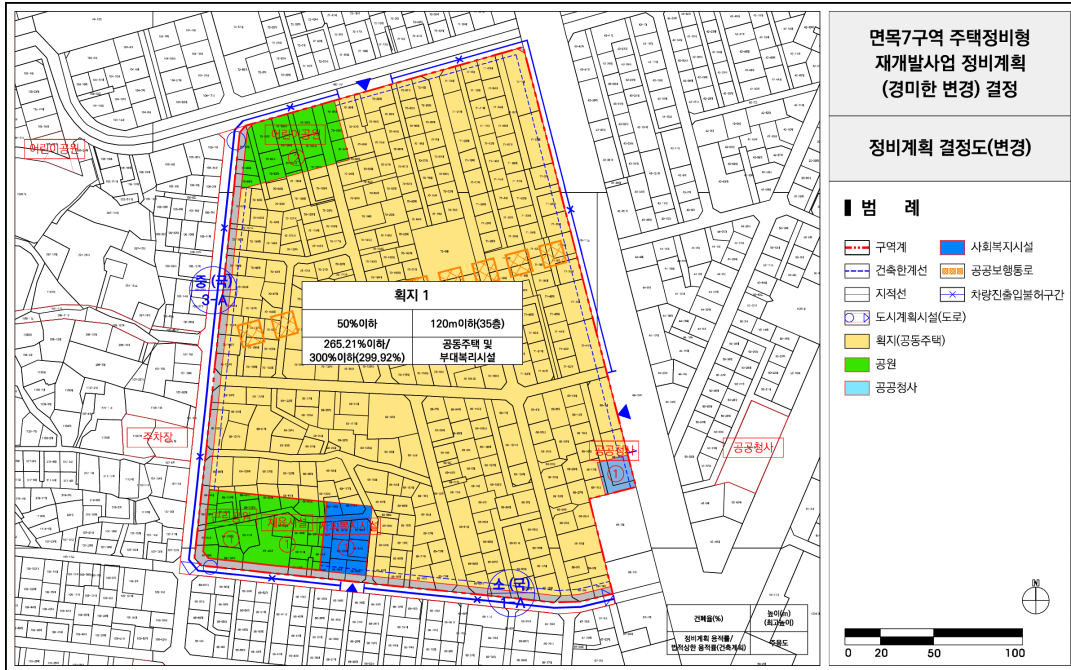
■ 도시계획시설 결정도(변경)



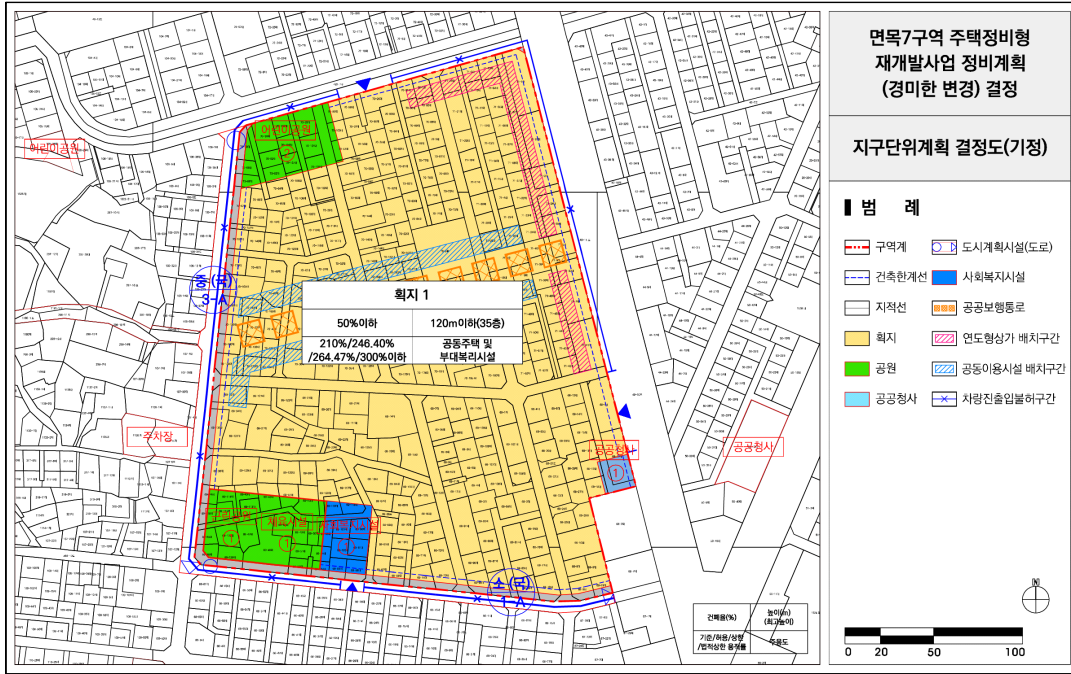
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

