

발행인 : 서울특별시중랑구청장  
 편집인 : 기획홍보과장  
 서울특별시중랑구 봉화산길 179번지  
 전 화 : 490-3315~9



제1589호 2009. 11. 17.

**공 고**

제2009-893호      면목 제3-1구역(면목동 1069번지 일대)      ..... 2  
 주택재개발 정비계획 및 정비구역변경(안) 공람공고

**※ 전부서 및 의뢰기관에게 알려드립니다.**

- ▶ 중랑구보 게재의뢰 및 편집 문의 TEL: 490-3317 / FAX: 490-3640
- ▶ 중랑구보 발간일은 매주 목요일이며, 공휴일인 경우에는 다음날 발행
- ▶ 중랑구보 게재접수는 D-3일 18:00 까지 이며 공휴일은 날짜산정에서 제외

D-3일 접수 → 
 D-2일 편집·교정 → 
 D-1일 편집·교정 → 
 D일 발간

- 🔴 구보게재일자가 문서시행일이니, 유의하여 주시기 바랍니다.
- 🔴 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공 람										



## 공 고

서울특별시중랑구공고 제2009-893호

### 면목 제3-1구역(면목동 1069번지 일대) 주택재개발 정비계획 및 정비구역변경(안) 공람공고

1. 우리구 면목동 1069번지 일대 면목제3-1구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역변경 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의거 주택재개발정비계획 및 정비구역변경(안)을 주민 및 이해관계인에게 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 중랑구청 주택과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2009. 11. 17

### 서울특별시 중랑구청장

가. 공람기간 : 2009. 11. 17 ~ 2009. 12. 16 (30일간)

나. 공람장소 : 중랑구청 도시환경국 주택과(☎ 490-3383)

면목3-1구역 주택재개발정비사업조합(☎ 432-0249)

다. 공람의견 제출 장소 : 중랑구청 도시환경국 주택과(☎ 490-3383)

라. 공람내용(별첨)

마. 기타 사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역 지정 절차 이행과정(서울특별시 도시계획위원회 등)에서 변경될 수 있습니다.
- 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람공고에서 공람 하여야 하며, 본 공람으로 모든 공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 같음합니다.

# 별첨 공람내용

1. 정비사업의 명칭

- 면목 제3-1구역 주택재개발 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

구역의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
면목 제3-1구역 주택재개발 정비사업	서울시 중랑구 면목동 1069번지 일대	17,520.1	

3. 재개발정비계획 및 정비구역(변경) 신청 내용

가. 제 목 : 면목 제3-1구역 주택재개발 정비계획 및 정비구역변경(안)

나. 토지이용계획

- 택지계획 : 13,640.0m<sup>2</sup>
- 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 도로 1,938.2m<sup>2</sup>, 녹지 1,250.9m<sup>2</sup>, 소공원 691.0m<sup>2</sup>

다. 건축계획

- 용 도 : 아파트 및 부대복리시설
- 건폐율 : 18.42%
- 용적률 : 191.79%
- 층 수 : 지하4층, 지상11~17층
- 건립세대 : 199세대, 아파트3개동
  - 60m<sup>2</sup>이하 : 없음, 85m<sup>2</sup>이하 : 165세대(82.91%), 85m<sup>2</sup>초과 : 34세대(17.09%)

4. 정비구역지정(안)

가. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증·감	변 경	
변 경	면목제3-1구역 주택재개발사업	서울특별시 중랑구 면목동 1069번지 일대	17,509.1	증)11.0	17,520.1	

나. 정비구역 지정(변경)사유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 주택재개발정비사업구역으로 지정고시 (서울특별시고시 제2008-296호)된 면목 제3-1주택재개발 정비사업 구역내 보행 환경 개선 및 근린생활시설의 활성화 등을 위해 도시계획도로를 신설 하고자 정비계획을 변경하는 사항으로
- 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 도시관리계획 및 정비구역을 변경하여 주택재개발 정비사업을 추진하고자 함.

5. 정비계획(안)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		17,509.1	증) 11.0	17,520.1	100.0	소로 신설 및 현황측량에 의한 면적 변경
정비기반 시설등	소 계	3,684.0	증) 196.1	3,880.1	22.1	
	도 로	1,672.0	증) 266.2	1,938.2	11.1	
	녹 지	1,308.0	감) 57.1	1,250.9	7.1	
	소 공 원	704.0	감) 13.0	691.0	3.9	
택 지	소 계	13,825.1	감) 185.1	13,640.0	77.9	
	택지1(공동주택)	13,237.1	감) 185.1	13,052.0	74.5	
	택지2(종교부지)	588.0	-	588.0	3.4	

나. 용도지역 결정(변경)

□ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비고
	기 정	증·감	변 경		
계	17,509.1	증) 11.0	17,520.1	100.0	
제2종일반주거지역 (12층이하)	17,509.1	증) 11.0	17,520.1	100.0	현황측량에 따른 면적변경

## 다. 도시계획시설 설치계획

### □ 도로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	대로	3	47	25~28 (28)	보조 간선	일반 도로	4,500 (100)	광진구 능동 광로 5	면목동 대로3-42		서고1998-359 98.10.19	( )은 구역내 가감속차선 확보
기정	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	207 (145)	면목동 507-35	면목동 1326-1			( )은 구역내
기정	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	20	면목동 1075-121	면목동 1075-121			
기정	소로	3	2	4	국지 도로	일반 도로	30	면목동 507-27	면목동 507-27			
신설	소로	3	3	4	특수 도로	보행자 전용도로	70	면목동 507-27	면목동 507-35			

### □ 공 원

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	명칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
변경	공원	소공원	면목동 507-11 일대	704.0	감)13.0	691.0	현황측량에 의한 면적변경

### □ 녹 지

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
	명칭	세분류		기 정	증·감	변 경	
변경	녹지	완충녹지	면목동 1064-6 일대	1,308.0	감)57.1	1,250.9	현황측량에 의한 면적변경

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	시설면적(m <sup>2</sup> )			법정설치 면적(m <sup>2</sup> )	비 고
			기 정	증·감	변 경		
신설	관리사무소	도면 참조	80.00	증) 37.86	117.86	17.45	
신설	경로당	"	120.00	증) 26.09	146.09	44.90	
신설	주민공동시설	"	511.00	증) 479.10	990.10	-	
신설	어린이놀이터	"	420.00	증) 9.88	429.88	399.00	
신설	근린생활시설	"	475.39	증) 184.61	660.00	1,194.00	
신설	조경면적	"	4,026.00	증) 1,113.25	5,139.25	3,915.13	
신설	휴게소	"	2개소	-	2개소	-	
신설	주차대수	"	275대	증) 6대	281대	259대	

※ 예상 건립세대수 : 199세대(변경없음)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	면목 제3-1 주택재개발 정비구역	17,509.1	획지1	13,237.1	중량구 면목동 1069 일대	98	-	-	-	98	
			획지2	588.0							
변경	면목 제3-1 주택재개발 정비구역	17,520.1	획지1	13,052.0		변경사항 없음					
			획지2	588.0							

□ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	면목 제3-1 주택 재개발 정비구역	17,509.1	택지 1	13,237.1	면목동 1069 일대	공동주택 및 부대시설	38,000㎡ 이하	19% 이하	190% 이하	지하4층, 지상1~17층
			택지 2	588.0	면목동 1075-19 일대	종교 부지	관련법규에 따름			
변경	"	17,520.1	택지 1	13,052.0	면목동 1069 일대	공동주택 및 부대시설	40,000㎡ 이하	25% 이하	200% 이하	지하4층, 지상1~17층
			택지 2	588.0	면목동 1075-17 일대	종교 부지	관련법규에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기 정				변 경			
			◦건설예정 총 세대수 : 199세대 - 세대당 전용면적 85㎡이상 : 36세대(18.10%) - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 163세대(81.90%)				◦건설예정 총 세대수 : 199세대 - 세대당 전용면적 85㎡이상 : 34 대(17.09%) - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 165 대(82.91%)			
건축물 높이완화에 관한 계획			◦평균 16층이하 ◦건축물의 높이제한 완화 : 공원 일조권 확보를 위한 건축물 높이제한 완화 (택지1 서측 소공원 - 건축법 시행령 제86조 제5항)				변경사항 없음			
건축물의 건축선에 관한 계획			◦건축한계선 : 택지1 북측변 2m 확보				변경사항 없음			

※ 건축물의 평균층수 및 최고층수는 서울특별시도시계획조례 및 시행규칙에서 정하는 사항에 따름.

바. 도시경관 및 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보 될 수 있도록 유도</li> <li>기존의 높은 건축물(한신아파트, 금호아파트 등)과 조화를 이루어 리듬감 있는 스카이라인을 형성하도록 계획</li> <li>단지내부에 여유있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보를 유도</li> </ul>		-
환경보전	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 공동주택단지 및 인근 학교와의 연계성을 고려한 배치계획 수립</li> <li>녹지공간 최대 확보</li> </ul>	-
	대 기 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 살수를 통하여 먼지 발생 억제대책의 가장 효율적인 방법을 취하되 작업구간 및 인접주거지역에 대하여 지표상태를 고려한 살수 실시</li> <li>차량 운행속도를 제한하고 세륜세차 시설 설치</li> </ul>	
	수 질	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 우수배제시설(가배수로, 침사지) 설치</li> <li>서울시 상수도 기본계획 및 급수 조례에 의거한 상수공급계획 수립</li> <li>우수와 오수의 완전 분리, 발생오수는 전량 지구내 정화조를 거친 후 중랑하수종말처리장으로 유입/처리할 계획</li> </ul>	
	폐 기 물	<ul style="list-style-type: none"> <li>발생폐유는 수거 후 위탁처리하고 차량의 정비는 인근 정비업소 이용</li> <li>지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 및 재생처리업자등과 연계 처리</li> </ul>	
	소 음 동	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 가설방음판넬 설치하고 가능한 주간시간대에 한정하여 공사</li> <li>진출입로 차량운행시 경적사용 금지 / 교통안전시설 설치</li> <li>&lt;건설공사장 소음관리요령&gt;을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보</li> <li>내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용</li> <li>녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 침수피해에 대응</li> <li>교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립</li> </ul>		-

사. 정비사업시행에 관한 사항

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재개발사업	구역지정고시 있는 날로부터 4년 이내	정비구역내 주택재개발조합	감) 41세대	-	
변경	"	"	"	감) 42세대	-	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		가 구	획 지		비 고
			위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
기정	택지1	199	면목동 1069 일대	13,237.1	공동주택부지
	택지2	-	면목동 1075-17 일대	588.0	종교부지
변경	택지1	199	면목동 1064-10 일대	13,052.0	공동주택부지
	택지2	-	면목동 1075-17 일대	588.0	종교부지

# 공 램 의 견 서

( 접수번호 : )

## □ 대상사업

안 건	면목3동 1069일대 주택재개발 정비계획 및 정비구역(안) 변경
사업위치	중랑구 면목3동 1069번지의외 132필지

## □ 의견제출자

성 명	(전화번호: )
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

## □ 제출의견

2009. 11 . .

의견제출자

성명

(인)

중 랑 구 청 장 귀 하

# 위 치 도

