

발행인 : 서울특별시중랑구청장
 편집인 : 기획홍보과장
 서울특별시중랑구 봉화산길 179번지
 전화 : 2094-0470~5



제1655호 2010. 6. 29

고 시

제2010-19호 면목4 주택재건축 정비구역 및 정비계획(경미한 변경) 지정 고시 2

인사발령

행정직 7급 공무원 휴직(육아) 12
 행정직 8급 공무원 인사교류(전입) 12

※ 전부서 및 의뢰기관에게 알려드립니다.

- ➡ 중랑구보 게재의뢰 및 편집 문의 TEL: 2094-0474 / FAX: 2094-0479
- ➡ 중랑구보 발간일은 매주 목요일이며, 공휴일인 경우에는 다음날 발행
- ➡ 중랑구보 게재접수는 D-3일 18:00 까지이며 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										



고 시

서울특별시중랑구 고시 제2010-19호

서울특별시고시 제2008-417(2008.11.20)호로 정비구역지정 및 정비계획이 결정고시된 면목4 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 의거 재건축 소형주택 건립을 위한 법적상한 용적률 확정에 따른 건축계획 변경 및 현황 측량결과에 따른 정비구역 변경(경미한)에 대하여 동법 제4조의 규정에 의거 이를 고시합니다.

2010년 6월 29일
서울특별시 중랑구청장

면목4 주택재건축 정비구역 및 정비계획(경미한 변경) 지정 고시

1. 정비계획

가. 정비사업의 명칭 : 면목4 주택재건축정비사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
변 경	면목4 주택재건축정비구역	중랑구 면목동 55-14번지 일대	14,916.7	증) 2.2	14,918.9	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
계		14,916.7	증) 2.2	14,918.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	14,245.6	증) 2.2	14,247.8	95.5	공동주택부지 충수완화
	제2종일반주거지역(12층)	671.1	-	671.1	4.5	

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		14,916.7	증) 2.2	14,918.9	100.0	측량에 의한 면적증가
정비기반 시설 등	소계	4,579.7	-	4,579.7	30.7	
	도로	935.0	감) 3.1	931.9	6.3	- 측량에 의한 면적 증·감 - 공공시설 조성 및 부지제공
	소공원	445.7	증) 3.1	448.8	3.0	
	노인복지시설	121.0	-	121.0	0.8	부지 기부채납 (인센티브 미적용)
	자동차정류장	3,078.0	-	3,078.0	20.6	부지경계 조정
택지		10,337.0	증) 2.2	10,339.2	69.3	측량에 의한 면적증가

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	110	면목동 56-6	면목동 56-1	서울시고시 제2008-417호 (2008.11.20)	
기정	소로	2	1	8	"	"	90	면목동 52-6	면목동 53-21		
기정	소로	2	2	8	"	"	51	면목동 56-4	면목동 56-6		
기정	소로	3	1	6	"	"	76	면목동 49-3	면목동 77		

나) 공원

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
변경	공원	소공원	면목동 55-1번지 일대	445.7	증) 3.1	448.8	

다)사회복지시설 : 변경없음

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	사회복지시설	노인복지시설	면목동 54-9번지 일대	121	-	121	서울시고시 제2008-417호 (2008.11.20)

라)자동차정류장 : 변경없음

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	자동차정류장	여객자동차터미널	면목동 81-2번지 일대	3,078	-	3,078	서울시고시 제355호 (1978.7.18)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	면목4 주택재건축 정비구역	14,916.7	면목동 55-14번지 일대	32	1	-	31	-	존치1 : 경성운수 (자동차정류장 관련시설)
변경	변경없음	14,918.9	변경없음						

나) 건축시설계획

결정구분	구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층)	비고
	명칭	면적 (㎡)						
기정	택지	10,337	면목동 55-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	201이하 (임대주택 포함 230이하)	평균 13층이하 (임대주택 포함)	
변경	"	10,339.2	변경없음			201이하 (법적상한 230.99%이하)	평균 13층이하	
기정	사회 복지시설	121	면목동 54-9번지 일대	노인복지시설	관계법령에 따름			
기정			○ 건립규모					
			구분	세대수				
				합계	209 (100.0%)	177	32	
			전용60~85㎡이하	172 (82.3%)	140	32		
			전용 85㎡초과	37 (17.7%)	37	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건설비율(연면적) - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 74.8%						
		○ 건립규모						
		구분	세대수					
			합계	216 (100.0%)	196	20		
		60㎡이하	30 (13.9%)	10	20			
60~85㎡	158 (73.1%)	158	-					
85㎡초과	28 (13.0%)	28	-					
기정		○ 건설비율(연면적) - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 81.5%						
		건축물의 건축선에 관한 계획						
		관계법령에 따름						

■ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분		산 정 내 용			
토지이용계획	기 정	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 정비기반시설	비 고
		14,916.7㎡	10,337㎡	1,380.7㎡	
	변 경	14,918.9㎡	10,339.2㎡	4,579.7㎡	계획 정비기반시설 1,380.7㎡ (노인복지시설, 자동차 정류장 제외)
공공시설부지 제공면적(순부담)	기 정	<ul style="list-style-type: none"> 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 = 1,380.7㎡ - 79㎡ = 1,301.7㎡ 			
	변 경	<ul style="list-style-type: none"> 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 = 1,380.7㎡ - 92.5㎡ = 1,288.2㎡ 			
개발가능용적률 산 정	기 정	<ul style="list-style-type: none"> 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.1259) = 221.09% ⇒ 적용 개발가능용적률 201% 이하 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,301.7 / 10,337.0 = 0.1259 </div>			
	변 경	<ul style="list-style-type: none"> 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.1246) = 220.77% ⇒ 적용 개발가능용적률 201% 이하 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,288.2 / 10,339.2 = 0.1246 </div>			

5) 임대주택건설에 관한 계획 : 삭제

구 분	건 립 위 치	부 지 면 적 (㎡)	동 수	지상층 연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
폐지	면목동 55-14번지 일대	10,337	-	3,019.47	32세대	65.86㎡ 13세대(40.6%) 72.20㎡ 5세대(15.6%) 84.96㎡ 14세대(43.8%)	

6) 재건축소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건 립 위 치	부 지 면 적 (㎡)	동 수	지상층 연면적 (㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
신설	면목동 55-14번지 일대	10,339.2	-	1,550.56㎡	20세대	59.67㎡ : 4세대 59.83㎡ : 16세대	

■ 재건축소형주택 비율 산정

구 분		주 요 내 용	비 고
법적상한용적률		230.99%	
정비계획으로 정한 용적률		201%	
재건축 소형주택 공급량	용 적 률	$(230.99\% - 201\%) \times 50\% = 14.99\%$	
	연면적환산	$14.99\% \times 10,339.2\text{m}^2 = 1,550.36\text{m}^2$	
재건축소형주택 공급계획		<ul style="list-style-type: none"> 공급 세대수 : 20세대 공급 연면적 : 1,550.56m² 공급 용적률 : 14.99% 	

7) 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내 사업시행인가 신청	면목4 주택재건축 정비사업조합	현황 : 99세대 계획 : 209세대 증) 110세대	해당사항 없음	
변경	"	"	"	현황 : 99세대 계획 : 216세대 증) 117세대	"	

라. 변경사유

「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2(주택재건축사업의 임대주택 건설의무 등)의 폐지 및 제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)의 신설로 인한 재건축 소형주택 건립을 위한 법적상한 용적률 확정에 따른 건축계획 변경과 현황측량에 의한 정비구역 변경에 대하여 기 결정·고시된 면목4주택재건축 정비계획을 변경하고자 함

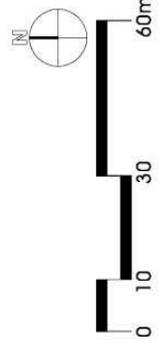
2. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 중랑구청 주택과(☎ 2094-2133)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

중랑구 면목4 주택재건축
정비계획 변경(안)

정비구역결정도
(변경없음)

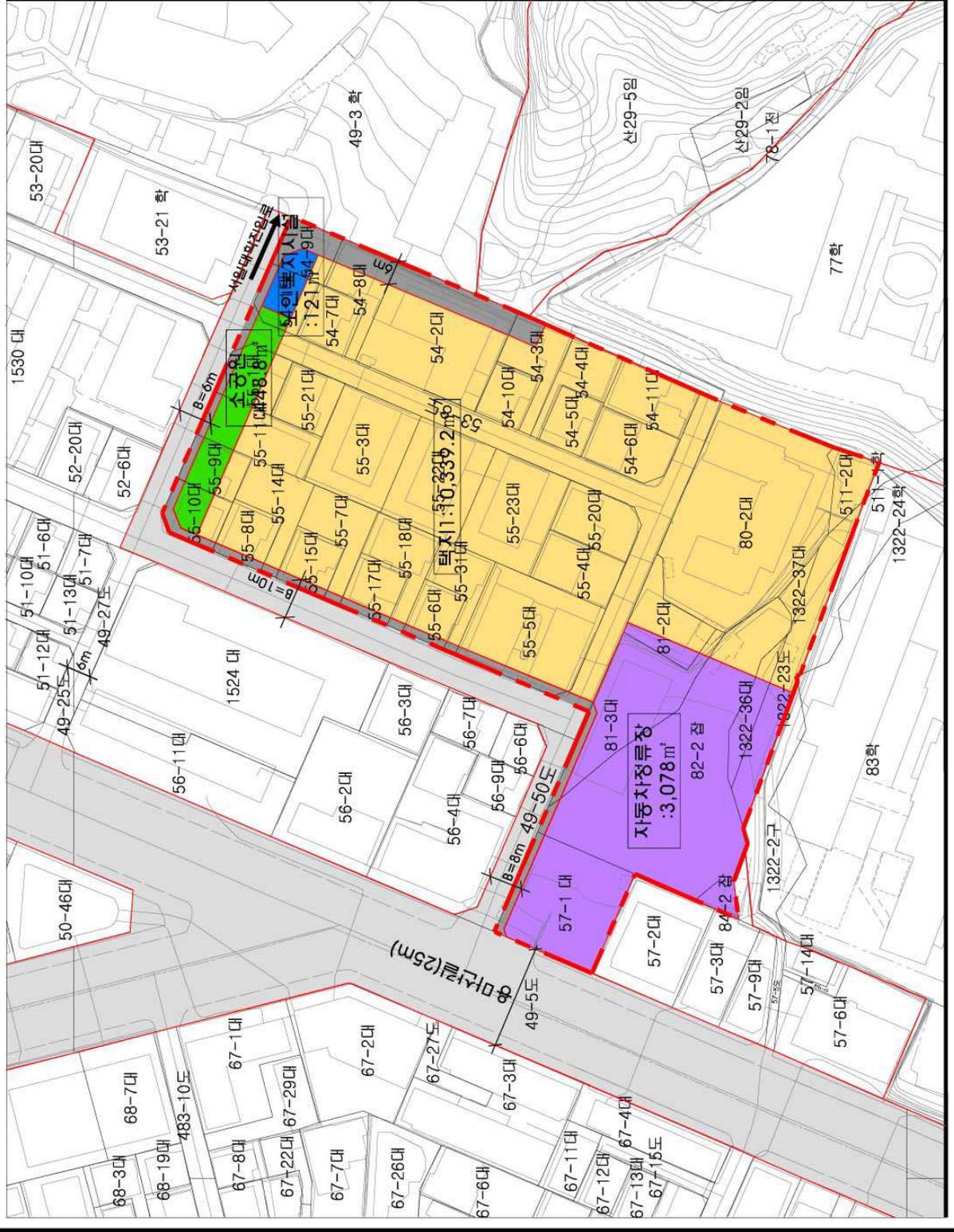
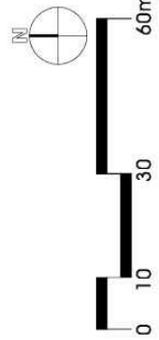
- 범** **레**
- 주택재건축정비구역
- —



중랑구 면목4 주택재건축
정비계획 변경(안)

토지이용계획도(변경)

- 범**
- 주택재건축정비구역
 - 택 지
 - 소공원
 - 사회복지시설
 - 자동차정류장
- 레**
- 주택재건축정비구역
 - 택 지
 - 소공원
 - 사회복지시설
 - 자동차정류장



중랑구 면목4 주택재건축 정비계획 및 변경

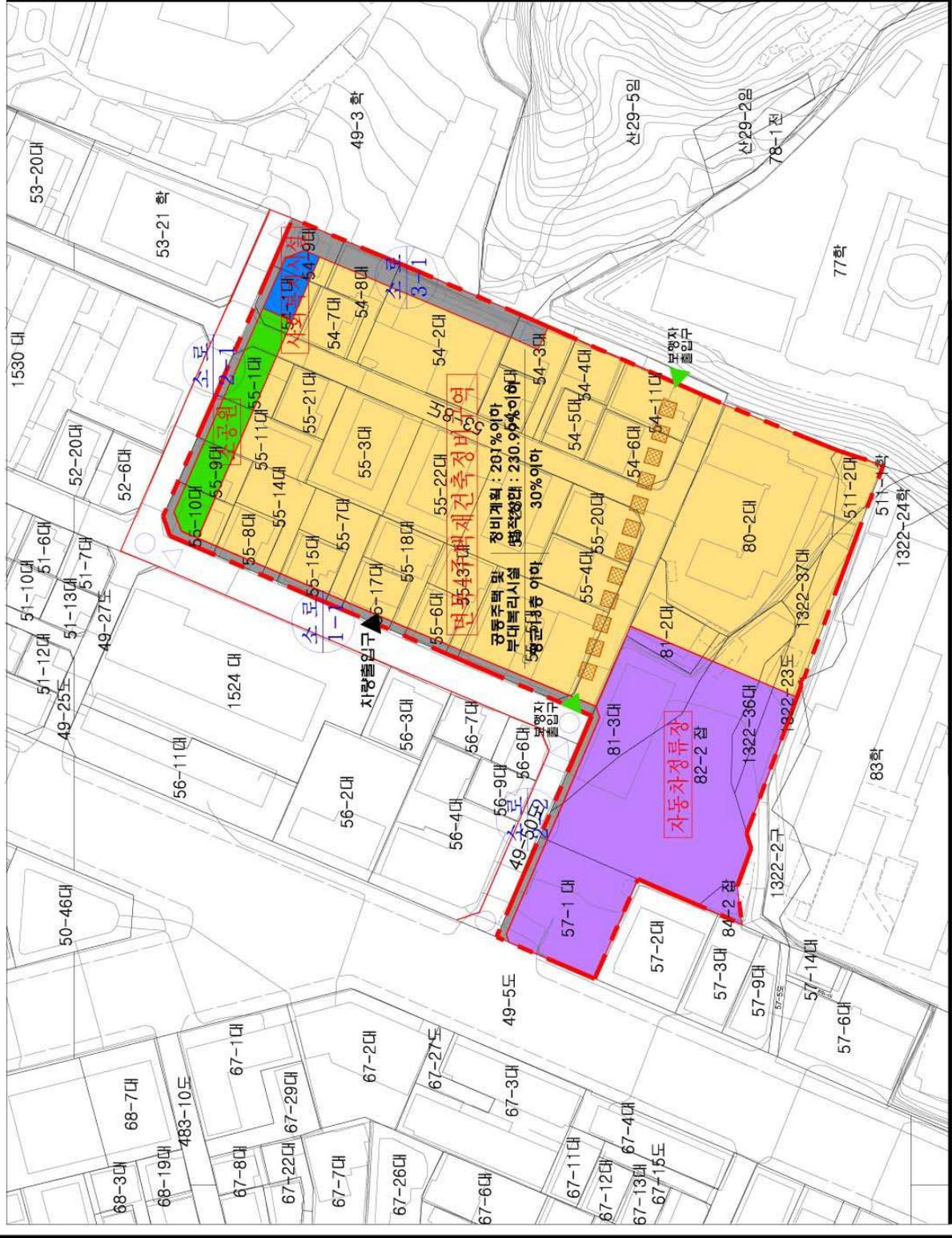
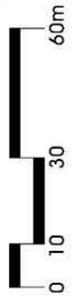
정비구역 및 정비계획 결정도

- 범**
- 주목재건축정비구역
 - 택지
 - 소공원
 - 사회복지시설
 - 자동차정류장
 - 공공보행통로
- 레**

용도 용적률

층수 건폐율

도면작성일자	2010.
작성처	중랑구 주택과 박동현 (원)



인사발령

행정직 7급 공무원 휴직(육아)

2010. 6. 25.

중랑구청장

연번	성명	발령내용	현직	
			부서	직급
1	김미향	지방공무원법 제63조제2항제4호의 규정에 의하여 휴직을 명함 (2010.6.25.~2011.3.24.)	행정국 기획홍보과	지방행정 주사보

행정직 8급 공무원 인사교류(전입)

2010. 6. 25.

중랑구청장

연번	성명	발령내용	현직	
			부서	직급
1	강경희	중랑구 전입을 명함 보건소 보건위생과 근무를 명함	경상북도 예천군	지방행정 서기