

차 례

공 고

- 제2025-1770호 태릉우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
공람 공고 3

인 사

공 고

서울특별시 노원구 공고 제2025 - 1770호

태릉우성아파트 재건축사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고

1. 노원구 공릉동 254번지 일원 '태릉우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축사업과에 서면으로 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 11월 06일

노 원 구 청

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.11.13. ~ 2025.12.15.

나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 공릉2동 주민센터(☎ 02-2116-3920)

다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과)
또는 온라인(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출

라. 공람내용

－ ‘태릉우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)’

* 별첨 ‘요약본’ 참고

마. 기타 공지사항

－ 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	노원구 공릉동 254번지 일대	-	증) 29,178.8	29,178.8	-

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		29,178.8	100.0	-
획지	소계	27,109.9	92.9	-
	공동주택용지	27,109.9	92.9	-
정비기반시설 등	소계	2,068.9	7.1	-
	도로	309.1	1.1	-
	공원	1,759.8	6.0	-

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	29,178.8	-	29,178.8	100.0	-
	제2종일반주거지역	1,759.8	-	1,759.8	6.0	-
	제3종일반주거지역	27,419.0	-	27,419.0	94.0	-

나) 용도지구 결정 : 해당없음

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	26	30~44	보조간선	1,600	방학동 (광로17)	신내동시계	일반도로	-	1971.04.07	-
변경	대로	2	26	30~44 (3)	보조간선	1,600 (103)	방학동 (광로17)	신내동시계	일반도로	-	1971.04.07	일부구간 확폭

※ ()는 구역내 포함되어있는 폭원 및 연장임

▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-26	대로 2-26	도로 폭원변경(일부 확폭) -노선로변 3m 확폭	원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭

나) 공간시설 : 변경없음

□ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	—	마당공원	어린이공원 ②	공릉동 758-3	1,759.8	—	1,759.8	서고 제 2005-35호 (25.02.05.)	—

4) 공동이용시설의 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	법적기준	면 적(m ²)	비 고
공동 이용 시설	경로당	공릉동 254번지	330.00	350.00	
	어린이집		330.00	370.00	개방형
	작은도서관		158.00	300.00	
	다함께 돌봄공간		66.00	485.00	개방형
	노인돌봄공간		—	480.00	개방형
	주민공동시설		1,331.63	600.00	지하
	어린이놀이터 등			950.00	
부대시설	관리사무소	42.95	100.00		
	경비실	—			

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신 설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	29,178.8	획지1	27,109.9	공릉동 254 일원	11	-	-	11	-	-

6) 용적률 산정내용

구분				산정내용							
토지 이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	순부담 면적	정비기반시설(신설+존치) 면적					순부담 제외 면적		
				소계 (A+B +C+D)	신설 정비기반시설 (도로) (A)	건축물 대지지분 (임대주택) (B)	건축물 환산부지 (임대주택 환산부지) (C)	존치 정비기반시설 (어린이공원) (D)	새로 설치할 정비기반시설 내국·공유지 (E)	대지내 용도지역에 기존 기반시설 국·공유지 (F)	존치하는 정비기반시설 국·공유지 (어린이공원) (D)
	29,178.8	27,109.9	1,947.1	3,706.9	309.1	865.8	772.2	1,759.8	-	-	1,759.8
순부담계획 (용적률 완화의 기반시설 등 면적)	• 정비기반시설 면적(A+B+C+D) - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지면적(E) - 대지 내 용도 폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지면적(F) - 존치하는 정비기반시설 국·공유지 면적(D) = 3,706.9㎡ - 0㎡ - 0㎡ - 1,759.8㎡ = 1,947.1㎡ (7.1%)										
공공시설등 부지 (토지) 면적	• 1,174.9㎡ = (도로) 309.1㎡ + (임대주택 대지지분) 865.8㎡ = 1,174.9㎡ ※ 임대주택 대지지분 : 대지면적 x (임대주택 연면적 / 전체 연면적) = 27,109.9㎡ x (4,047.84㎡ / 126,753.2㎡) = 865.8㎡										
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 772.2㎡ = 건축물 환산부지 면적 = 건축연면적(지상&지하)× 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) ※ (지상)전용 59㎡, 74㎡ : (1,979.52㎡ × 2,077,727원 + 618.66㎡ × 1,975,455원) ÷ 8,655,936원= 616.4㎡ ※ (지하)전용 59㎡, 74㎡ : (1,104.48㎡ × 930,910원 + 345.18 × 930,910원) ÷ 8,655,936원= 155.8㎡										
기준용적률	• 기준용적률 = 210%										
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 243.6% (허용용적률최대량 계획, 사업성 보정계수 1.68 적용시) = 기준용적률+ (인센티브 × 사업성 보정계수) = 210% + (20% × 1.68) = 243.6% ※ 공공보행통로(6.1%), 돌봄시설(4.4%), 고령서비스시설(4.5%), 층간소음 해소(5%) ⇒ 20% 적용에 사업성보정계수 1.68 적용 • 허용용적률 인센티브 적용 기준										
	구분	인센티브 (허용용적률)							적용		
	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)							10%p 이내	6.1%p 210% x (787㎡÷27,109.9㎡) = 6.1%	
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외) /주민공동시설면적(의무면적)) x a ※a=0.1이하 * 국공립어린이집, 다함께돌봄공간, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등							5%p 이내	4.4%p 210% x (459㎡÷2,215.63㎡) x 0.1 = 4.4%	
	고령 서비스시 설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) x a ※a=0.1이하 * 노인복지시설(어르신스포츠센터, 청춘카페)등							5%p 이내	4.5%p 210% x (480㎡÷2,215.63㎡) x 0.1 = 4.5%	
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%							5%p 이내	5%p (1등급 적용)	
	합계	최대 20%p 이내							20.0%p (20%p 적용)		
	※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음										
상한용적률	• 정비계획 용적률 : 263.6% ※ 개발가능용적률 = 허용용적률× [1 + (1.3 × 가중치 ×α토지)+(1× α건축물)] = 243.6% + [(230% x 1.3 × 가중치 ×α토지) + (230% x 1× α건축물)] = 243.6% + [(230% x 1.3 × 가중치 1 ×α토지 0.04477) + (230% × 1 × α건축물 0.02943)]										
	가중치	= 기반시설제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1.0									
	α(토지)	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = (309.1㎡ + 865.8㎡) / (27,109.9㎡ - 865.8㎡) = 0.04477									
	α(건축물)	= 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = (772.2㎡) / (27,109.9㎡ - 865.8㎡) = 0.02943									
	※ 상한용적률산정 시 허용용적률은 사업성 보정계수 미적용 수치임										
법적 상한용적률	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화										
	• 법적상한용적률 = 300% (건축계획 용적률 299.78%)					「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정					

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	사업시행시 사업지 주변 공릉동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	- 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 - 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지를 확보 - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련 법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	- 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축 - 침수 등 여러차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성 계획 수립	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 내 태릉초등학교 입지	■ 생활소음·진동의 규제 - 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활 환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임	

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(m ²)	
신설	획지1	29,178.8	획지1	공릉동 254 일원	27,109.9	공동주택 및 부대복리시설

인 사

노 원 구

(발령 제292호)

구분	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
1	이 용 수	지 방 시 설 사 무 관 (건 축) 에 임 함 「지방공무원법」 제 66 조의 2 규 정 에 따 라 그 직 을 면 함 (퇴 직 일 : 2025.10.31.)	도 시 계 획 국 건 축 안 전 센 터	지 방 시 설 주 사 (건 축)

2025. 10. 31. 字.

노 원 구

(발령 제293호)

구분	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
1	이 혜 원	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	미 디 어 홍 보 담 당 관	지 방 행 정 기 서

2025.11.1. 字.

노 원 구

(발령 제296호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
주 우 성	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2020. 11. 1. ~ 2025. 10. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
이 영 섭	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2023. 11. 1. ~ 2025. 10. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
오 연 희	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2023. 11. 1. ~ 2025. 10. 31.)	주 민 복 지 국 아 동 청 소 년 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
최 정 민	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2020. 11. 1. ~ 2025. 10. 31.)	보 건 소 월 제 보 건 지 소	임기제지방의료기 술 거 기 (치 위 생 사)

2025. 11. 1. 字.

노 원 구

(발령 제297호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
권 정 연	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2020. 11. 27. ~ 2025. 11.26.)	보 건 소 월계보건지소	임가제지방보건진 료 주사(한의사)

2025. 11. 27.字.

노 원 구

(발령 제298호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
주우성	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 라 급 (수 학 문 화 관 운 영) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간: 2025. 11. 1. ~ 2026. 10. 31., 주35시간)	신	규
최정민	임 기 제 지 방 의 료 기 술 서 기 (치 위 생 사) 에 임 함 보건소 월계보건지소 근무를 명함 (근무기간 : 2025. 11. 1. ~ 2026. 10. 31.)	신	규

2025. 11. 1.字.

노 원 구

(발령 제299호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
함은숙	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 마 급 (아 동 보 호 전 담 요 원) 에 임 함 주민복지국 아동청소년과 근무를 명함 (근무기간연장: 2025. 11. 1 ~ 2026. 10. 31., 주35시간)	주 민 복 지 국 아동청소년과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
원해리	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 마 급 (불 암 산 나 비 정 원 운 영) 에 임 함 힐링도시국 여가도시과 근무를 명함 (근무기간연장: 2025. 11. 1 ~ 2026. 10. 31., 주35시간)	힐 링 도 시 국 여 가 도 시 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급

성명	발령내용	현직	
		소속	직급
송예빈	지방시간선택제임기제마감 (불암산나비정원운영)에임함 힐링도시국여가도시과근무를명함 (근무기간연장: 2025. 11. 1. ~ 2026. 10. 31., 주35시간)	힐링도시국 여가도시과	지방시간선택제 임기제마감
김정현	임기제지방의무사무관 (결핵의사)에임함 보건소생활보건과근무를명함 (근무기간연장: 2025. 11. 1. ~ 2027 10. 31.)	보건소 생활보건과	임기제지방의무 사무관(결핵의사)

2025. 11. 1. 字.

노원구

(발령 제302호)

구분	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	박혜윤	시간선택제근무해제를명함 (1주당35시간근무) 「지방공무원임용령」제38조의15의규정에따라 시간선택제근무를명함 (기간: 2025.11.1.~2026.12.31., 1주당20시간근무)	주민복지국 생활복지과	지방행정 기

2025. 11. 1. 字.

노원구의회

(발령 제2025-30호)

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	변수영	임기제지방행정주사보에임함 의회사무국근무를명함 (근무기간: 2025. 11. 3.~2026. 11. 2.)	신	규

2025. 11. 3. 字.