

고 시

서울특별시노원구고시 제2017-15호

월계2 주택재건축정비계획 (경미한) 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-58호(2008.3.6.)로 정비구역지정 고시되고, 노원구고시 제2009-8호(2009.3.26.) 및 노원구고시 제2013-6호(2013.1.31.)로 변경고시된 월계2 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 정비계획을 변경하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 의해 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2017년 2월 23일

노 원 구 청 장

1. 정비구역 지정 (변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 월계2 주택재건축 정비사업 (변경 없음)

나. 정비구역 지정조서 (변경 없음)

지정 구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	월계2 주택재건축 정비구역	노원구 월계동 633-31번지 일대	43,303	-	43,303	

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		43,303	-	43,303	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	43,303	-	43,303	100.0	

나. 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		43,303	100.0	
정비기반시설	소 계	9,130	21.1	
	도 로	6,705	15.5	
	어린이공원	2,425	5.6	
획 지	소 계	34,173	78.9	
	획 지1	33,390	77.1	공동주택용지
	획 지2	783	1.8	종교용지

다. 도시계획시설 설치계획 (변경 없음)

1) 도로 (변경 없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	대로	3	61	25~31	간선 도로	일반 도로	4,500 (202) ²⁾	강북구 미아동 42번지	노원구 하계동 287번지		
기정	중로	2	(1) ¹⁾	15~25	국지 도로	〃	139	대로 3-(1)호선 285-4 도	중로 2-(3)호선 626-19 도		
기정	중로	2	(2)	15	〃	〃	214	중로 2-(4)호선 280-1 전	노원구 월계동 655-11 대		
기정	중로	2	(3)	15	〃	〃	245	중로 2-(1)호선 626-19 도	중로 2-(2)호선 645-2 도		
기정	중로	2	(4)	17	〃	〃	56	대로 3-61호선 285-1 대	소로 3-(1)호선 280-1 전		

※ 1) 임시 시설번호 부여 2) 구역내 도로연장

2) 공원 (변경 없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	어린이공원	월계동 645-12번지 일원	2,425	

라. 공동이용시설의 설치계획 (변경 있음)

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지1	90.12	증) 13.13	103.25	
	경 로 당	획지1	122.62	증) 37.65	160.27	
	작은도서관	획지1	115.81	증) 2.94	118.75	
	보육시설	획지1	257.61	증) 17.02	274.63	
	주민공동시설	획지1	181.11	감) 29.63	151.48	
	어린이놀이터	획지1	1,171.24	감) 90.24	1,081.00	
	주민운동시설	획지1	612.37	증) 21.63	634.00	
	근린생활시설	획지1	3,339.76	감) 0.07	3,339.69	
	커뮤니티센터	획지1	1,632.59	감) 81.01	1,551.58	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경 없음)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경 없음)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계 (신축동)	존치	개수	철거후 신축 (신축동)	철거 이주	
기정	월계2주택재건축 정비구역	43,303	월계동 633-31번지 일대	239 (7)	-	-	239 (7)	-	

2) 건축시설계획 (변경 없음)

가구 또는 획지구분			위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
명칭		면적(㎡)				정비계획	법적상한	
획지1	기정	33,390	월계동 633-31 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	246이하	280.37이하	최고 30층 이하
획지2	기정	783	월계동 277-25일원	종교용지	50 이하	250이하	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 총세대수 : 859세대(소형주택:69세대)						
		구 분		세대수(소형)		구성비(%)		
		소 계		859 (69)		100.0		
		전용면적 60㎡이하		296 (69)		34.5		
		전용면적 60 ~ 85㎡이하		563		65.5		
		전용면적 85㎡초과		-		-		
		■ 전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체연면적에 대한 비율 : 100.0%						
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 구역 내 개방감 확보를 위하여 구역전체에 3m 계획						

※ 법적상한용적률은 기 건축심의를 통해 확정

■ 개발가능용적률 산정(변경있음)

기 정	•기준용적률 : 210% •개발가능용적률 = 기준용적률×(1+1.3a) = 210%×(1+1.3×0.2325) = 273.47% 이하 •a = 7,763㎡ / 33,390㎡ = 0.2325			
	새로이 설치하는 정비기반시설(㎡)	새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지	용적률 인센티브 면적(㎡)
	9,130	1,367	-	7,763
※기존 국공유지 (1,367㎡)는 기부채납에서 제외				
변 경	•기준용적률 : 210% •개발가능용적률 = 기준용적률×(1+1.3a) = 210%×(1+1.3×0.1431) = 249.08% 이하 •a = 4,781㎡ / 33,390㎡ = 0.1431			
	새로이 설치하는 정비기반시설(㎡)	새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지	용적률 인센티브 면적(㎡)
	9,130	1,367	2,982	4,781
※기존 국공유지 (4,349㎡)는 기부채납에서 제외				

바. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	주 요 내 용			
법적상한용적률	280.37%			
정비계획용적률	246.00%			
재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분	280.37% - 246.00% = 34.37%		
	증가된 용적률의 50%	34.37% × 0.5 = 17.19% 33,390㎡ × 17.19% = 5,739.74㎡		
	의무 연면적	5,739.74㎡이상		
재건축소형주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	59.99㎡	69	5,817.39㎡	5,739.74㎡(의무) < 5,817.39㎡(계획)

사. 정비사업 시행계획 (변경 없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	인덕마을 주택재건축 정비사업조합	현황 : 321세대 계획 : 859세대 (증) 538세대	해당사항 없음	

3. 지형도면의 작성

- 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면 고시도
※첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면 첨부생략)은 참고용 도면이므로
측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련 서류

- 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 노원구청 주택사업과
(☎02-2116-3914)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

□ 지형도면 고시도

