

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-8호

도시관리계획(월계2 택지개발지구 지구단위계획구역 및 계획)
결정 및 지형도면 고시

서울특별시 공고 제2023-1857호('23.06.29.)로 열람공고된 '월계2 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 결정(안)'에 대하여, 2024년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.11.13.) 및 재열람공고(서울특별시 공고 제2024-3309호, '24.12.05.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 「시행령」 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 「시행령」 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 「시행령」 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 9일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

월계2 택지개발지구는 택지개발사업 및 공동주택 준공 30년 이상 경과하였으며 재건축 시기가 도래됨에 따라 계획적인 관리를 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	월계2 택지개발지구 지구단위계획구역	노원구 월계동 13번지 일대	-	증)256,434.6	256,434.6	

▶ 지구단위계획구역 변경 사유

구 분	구 역 명	변경내용	변경 사유
신설	월계2 택지개발지구 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 :256,434.6	택지개발지구의 재건축 시기가 도래됨에 따라 계획적으로 관리하기 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		256,434.6	-	256,434.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	256,434.6	-	256,434.6	100.0	

2. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2	-	-	1	1,800 (214)	22,544.8 (4,313.7)	-	-	-	1	273 (216)	1,697.4 (1,457.9)
중로	1	1,800 (214)	22,544.8 (4,313.7)	1	1,800 (214)	22,544.8 (4,313.7)	-	-	-	-	-	-
소로	1	273 (216)	1,697.4 (1,457.9)	-	-	-	-	-	-	1	273 (216)	1,697.4 (1,457.9)

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	83	20~22	집산도로	1,800 (214)	월계동 (중1-182)	공능동 (중2-124)	일반도로	서울특별시고시 제387호 (1978.08.03.)	구역 내
기정	소로	3	가1	6~7	국지도로	273 (216)	월계동 152-6	월계동 154-7	일반도로	노원구고시 제1993-9호 (1993.02.18.)	구역 내

※ ()는 지구단위계획구역내의 해당사항임

나. 공공·문화체육시설

■ 공공청사 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	동주민센터	월계동 15-1	-	증) 330.0	330.0	-	월계3동 주민센터
신설	②	공공청사	치안센터	월계동 15-2	-	증) 166.0	166.0	-	월계3 치안센터
신설	③	공공청사	우체국	월계동 15-3	-	증) 496.0	496.0	-	월계3동 우체국

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	신설	현재 주민센터로 사용되고, 노원구 소유의 토지로 도시계획시설로 지정하여 관리
②	공공청사	신설	현재 치안센터로 사용되고, 국가 소유의 토지로 도시계획시설로 지정하여 관리
③	공공청사	신설	현재 우체국으로 사용되고, 국가 소유의 토지로 도시계획시설로 지정하여 관리

■ 건축범위 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높이	비 고
신설	①	공공청사	동주민센터	50%	250%	40m 이하	월계3동 주민센터
신설	②	공공청사	치안센터	50%	250%	40m 이하	월계3 치안센터
신설	③	공공청사	우체국	50%	250%	40m 이하	월계3동 우체국

- 이하여백 -

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	노원구 월계동 13번지 일대	156,047.2	특별계획구역 1, 특별계획구역 2
B	노원구 월계동 17번지 일대	85,046.9	특별계획구역 2
C	노원구 월계동 922번지	9,568.9	-

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		획지				비 고
구분	번호	번호	위 치	대지면적(㎡)	계획면적(㎡)	
신설	A	1	월계동 12대	40,243.2	156,047.2	특별계획구역 1
		2	월계동 13대	115,804.0		특별계획구역 2
신설	B	1	월계동 17대	84,054.9	85,046.9	특별계획구역 2
		2	월계동 15-1대	330.0		주민센터
		3	월계동 15-2대	166.0		치안센터
		4	월계동 15-3대	496.0		우체국
신설	C	1	월계동 922대	9,568.9	9,568.9	서광아파트

2. 건축물 용도 결정조서

가. 건축물 용도계획

■ 허용용도 결정조서

구분	도면표시	전 총	가로활성화용도배치구간(1~2층)	비고
허용용도	가	공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설	- 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 - 판매시설	주택용지

■ 불허용도 결정조서

구분	도면표시	전 총	비고
불허용도	A	허용용도 이외의 용도	주택용지

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 밀도계획

1) 건폐율

■ 건폐율 계획 결정조서

구분	건폐율	비고
제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택
	50% 이하	그 외 지역

- ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 정비사업 시 건폐율은 관련 법령에 따름
 ※ 「주택법」 제2조 제25호 리모델링 사업 추진 시 기존 건폐율 체계와 별도로 관련 규정에 따름 (관련법 개정 등 기준 변경 시 변경된 기준 준수)

2) 용적률

■ 용적률 계획 결정조서

구분	용적률			비고
	기준	허용	상한	
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	공동주택
	250%	275%	법적용적률 2배 이하	그 외 지역

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정 법적상한용적률은 300% 이하로서 건축위원회 심의 시 확정
 ※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 결정
 ※ 주1) : 공공시설 기부채납에 따른 적용산식에 따라 용적률 산정
 상한용적률 산정식 = 허용용적률 $\times \{1 + (1.3 \times \alpha \text{ 토지}) + (1 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})\}$
 * 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업으로 추진하는 경우, 적용산식 및 세부기준 등은 「2030 도시·주거환경정비 기본계획 (재건축사업 부문)」을 따름
 ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 정비사업 시 용적률은 관련 법령에 따름
 ※ 「주택법」 제2조 제25호 리모델링 사업 추진 시 기존 용적률 체계와 별도로 관련 규정에 따름 (관련법 개정 등 기준 변경 시 변경된 기준 준수)

■ (공동주택) 허용용적률 인센티브

구분	항목	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공 보행도로 (보차혼용도로 및 입체결정된 도로 포함) 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 등 조성(지역권*등 설정) * 기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \alpha$ * $\alpha=1$ 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린 단지 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면 고시) * 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
세대맞춤형 생활환경 개선	BF 인증 장애물 없는 생활환경 인증 * 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) * 기준용적률 $\times (\text{조성면적}/\text{의무면적제외})/\text{주민공동시설면적(의무면적)} \times \alpha$ * $\alpha=0.1$ 이하	5%p 이내

구분		항목	인센티브
	고령 서비스 시설	지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) □ 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하	5%p 이내
	층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 □ 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 □ ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 □ 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) ¹⁾ 이내
	우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 □ 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성 □ 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축및 통영축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재 안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지설치 시 □ 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화 보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역 특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내
합 계		최대 20% 이내	

※ 주1) : ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량

■ (그 외 지역) 허용·용적률 인센티브

구분	세부항목	계획기준	산정기준	α	인센티브
탄소 중립	저영향 개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 × α	0.04	10%
	신재생 에너지 (재생열 등)	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 × α	0.04	10%
디자인 혁신	유니버설 디자인	'장애물 없는 건물(BF인증)' 을 인증하는 경우	기준용적률 × α	최우수 0.04 우수 0.03 일반 0.02	최대 10%
녹지 생태 도시	개방형공간 조성	시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	0.2	최대 5%

※ 해당 항목에서 의무대상인 경우는 초과하여 준수하는 경우로 함

3) 높이

■ 높이계획 결정조서

구분	높이	비고
제3종 일반주거지역	최고높이 120m 이하	공동주택
	최고높이 40m 이하	그 외 지역

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 관련 법령에 따름

※ 「주택법」 제2조 제25호 리모델링 사업 추진 시 기존 높이계획과 별도로 관련 규정에 따름 (관련법 개정 등 기준 변경 시 변경된 기준 준수)

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	월계동 12	-	증) 40,243.2	40,243.2	월계삼호4차
신설	특별계획구역 2	월계동 13 일대	-	증) 204,172.6	204,172.6	월계시영고층

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역 1	월계동 12	40,243.2	향후 구역별 세부개발계획 수립을 통해 통합적, 체계적, 합리적, 창의적인 재건축 정비계획을 유도하고자 특별계획구역으로 지정
신설	특별계획구역 2	월계동 13 일대	204,172.6	

- 이하여백 -

나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역1 계획지침 - 신설

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 노원구 월계동 12	-
특별계획구역면적(㎡)		• 40,243.2㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	-
획지면적(㎡)		• 37,543.0㎡	-
공공시설 등 면적(㎡)		• 2,700.2㎡	-
공공시설 등 계획		• 485.6㎡ (도로) - 남측 신설 도로 : 12m (구역 내 폭원 2m 확보) - 마들로 변 감속차로 설치 (폭원 3m) • 2,214.6㎡ (공원) ※ 정비계획(세부개발계획)수립 시 공원녹지법 시행규칙 별표2에 따른 의무조성 면적 이상으로 조성 ※ 정비계획(세부개발계획)수립 시 공원의 위치 및 형상, 규모 변경 가능	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 제3종일반주거지역(기준/허용/상한) : 210% / 230% / 250%	-
	높이	• 최고높이 120m 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
건축 선	건축한계선	• 마들로 변 : 대지경계선으로부터 10m • 남측 신설 12m 도로 변 : 대지경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
대 지 내 공지	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조경공간으로 조성	지침도에 따름
	공공보행통로	• 단지내 공공보행통로: 폭 10m 이상, 24시간 개방 필요 • 대상지 일대의 보행 연결 및 지역사회 커뮤니티 기능 담당 ※ 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 폭원 및 시종점은 유지하되 선형은 권장 ※ 공공보행통로는 「서울 녹지생태도심 재창조 전략」 개념을 도입하여 녹지생태가로로 조성 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	지침도에 따름
건축 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01., 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 높이는 수변 연접부로 갈수록 단계적으로 낮아지게 하고, 광운대역 물류부지 등 연접 건축물의 높이를 고려하여 조화롭게 계획 - 대상지 반대편 중랑천변(동부간선도로, 한천교 등)에서 조망 시 리듬감있는 스카이라인으로 입체적인 수변경관이 형성되도록 계획 - 고층부 주동 단면이 수변에 면하도록 배치하여 수변 차폐감 최소화하고 획일적인 입면은	-

구 분		계획내용	비고
건물배치 및 형태	배치 및 형태	- 지양(수변으로 열린 배치) - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관연출 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주동 형태가 상이하다라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획 • 부대 및 복리시설 - 가로활성화 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 전면도로 및 보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 도로에 면한 건축물은 1층 전면부의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 단지 내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	
	수변특화 주동배치구간	• 마들로 변 : 건축한계선으로부터 40m • 수변 연결부 첫 등은 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입(수변 입면 디자인특화 계획 수립)	지침도에 따름
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 옥외광고물 - 옥외광고물의 설치: 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련 규정 준수	-
교통처리계획		• 차량출입불허구간 - 간선도로변 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 특별계획구역2와 연계하여 남측 12m 도로에 차량진출입구 조성 권장 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교,공원 등 보행다발시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성	-

구 분	계획내용	비고
	- 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	
기타에 관한사항	• 세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축 정비사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준(2017. 7. 13.)」 1-8-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 지구단위계획 결정 사항은 정비사업 준공인가일로부터 효력 발생	-

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획은 관련 부서 협의를 통해 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회 자문 후 수립 필요

■ 특별계획구역2 계획지침 - 신설

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 노원구 월계동 13 일대	-
특별계획구역면적(㎡)		• 204,172.6㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 준주거지역 (추후 세부개발계획 수립 시 변경 가능)	-
획지면적(㎡)		• 주거용지1:102,341.9㎡(제3종) / 주거용지2:47,048.7㎡(제3종) / 복합용지:27,615.2㎡(준주거)	-
공공시설 등 면적(㎡)		• 27,166.8㎡	-
공공시설 등 계획		• 16,141.1㎡ (도로) - 마들로1길 : 21m - 마들로1가길 : 10.5~13.5m (복합용지 및 주거용지2 서측 구역 내 폭원 0.5m 확보) - 북측 신설 도로 : 12m - 복합용지 남측 신설 도로 : 13.5m - 서측 신설 도로 및 서광아파트 동측 도로 : 10m - 공공청사 북측 신설 도로 : 6m - 마들로 변 가감속차로 설치 (폭원 3m) ※ 추후 특별계획구역 세부개발계획 수립 시, 마들로1길은 도로로 3m 추가 확폭(21m → 24m)하여 1차선 추가 조성 검토 • 10,206.4㎡ (공원) / 819.3㎡ (공공공지) ※ 공원의 위치 및 형상, 규모는 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 변경 가능하며, 주변 공원 현황 및 조성계획을 고려한 분산배치를 고려하고 중앙천 변의 통경 역할을 할 수 있도록 함 ※ 정비계획(세부개발계획)수립 시 공원녹지법 시행규칙 별표2에 따른 의무조성 면적 이상으로 조성 ※ 계획지침 상 면적보다 추가 공원녹지 계획이 필요할 경우, 구역 서측에 인접한 경춘선 숲길 공원 연장사업(노원구청)과 연계하여 선형 공원녹지 조성을 권장함	지침도에 따름
용도 계획	주거 용지	허용용도 • 전층 - 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 • 가로활성화용도배치구간(1~2층) - 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 - 판매시설	-
		불허용도 • 허용용도 이외의 용도	-
	복합 용지	허용용도 • 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 • 업무시설 • 문화 및 집회시설 • 노유자시설 • 판매시설 • 운동시설 • 의료/교육연구시설 • 공동주택 및 부대복리시설 (주거복합건축물 중 주거비율이 전체 연면적의 90% 이하인 경우)	-
		불허용도 • 허용용도 이외의 용도	-

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	- 제3종일반주거지역 : 50% 이하 - 준주거지역 : 60% 이하	-
밀도 계획	용적률	- 제3종 일반주거지역(기준/허용/상한) : 210% / 230% / 250% - 준주거지역(기준/허용/상한) : 210% / 230% / 400%	-
	높이	- 제3종일반주거지역 최고높이 : 120m 이하 - 준주거지역 최고높이 : 170m 이하 ※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능	-
건축 선	건축한계선	- 마들로 변 : 대지경계선으로부터 10m - 북측 신설 12m 도로 ~ 주거용지1 서측 10m 도로 변 일부 : 대지경계선으로부터 5m - 주거용지2 서측도로 : 대지경계선으로부터 5.5m - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
대 지 내 공지	전면공지	도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조경공간으로 조성	지침도에 따름
	공공보행통로	- 단지 내 공공보행통로: 폭 20m, 10m 이상, 24시간 개방 필요 - 대상지 일대의 보행 연결 및 지역사회 커뮤니티 기능 담당 ※ 세부개발계획 수립 시 공공보행통로 폭원 및 시종점은 유지하되 선형은 권장 ※ 공공보행통로는 「서울 녹지생태도심 재창조 전략」 개념을 도입하여 녹지생태가로로 조성 ※ 주후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	지침도에 따름
건축 물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01., 서울시)」에 따라 배치계획 수립 - 높이는 수변 연접부로 갈수록 단계적으로 낮아지게 하고, 광운대역 물류부지 등 연접 건축물의 높이를 고려하여 조화롭게 계획 - 대상지 반대편 중량천변(동부간선도로, 한천교 등)에서 조망 시 리듬감있는 스카이라인으로 입체적인 수변경관이 형성되도록 계획 - 고층부 주동 단변이 수변에 면하도록 배치하여 수변 차폐감 최소화하고 확실적인 입면은 지양(수변으로 열린 배치) - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관 연출 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획 - 부대 및 복리시설	-

구 분		계획내용	비고
		- 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 전면도로 및 보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 도로에 면한 건축물은 1층 전면부의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 단지 내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	
	수변특화 주동배치구간	• 마들로 변 : 건축한계선으로부터 40m • 수변 연결부 첫 동은 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입(수변 입면 디자인특화 계획 수립)	지침도에 따름
	가로활성화 도배치구간	• 마들로1길, 신설도로 변 : 건축한계선으로부터 17m • 저층부(1~2층)에 커뮤니티활성화용도 배치 (연도형 상가 및 개방형 커뮤니티시설 배치)	지침도에 따름
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 옥외광고물 - 옥외광고물의 설치에 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련 규정 준수	-
	교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차장 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 주거용지1 서측 도로(폭원 10m) 내 차량진출입구 계획 시 원활한 교통 흐름을 고려하여 좌회전 차로, 가감속차로 등을 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치	-
	기타예	• 복합용지 내 공동주택(오피스텔 포함)도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이내로 계획	-

구 분	계획내용	비고
관한사항	- 세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축 정비사업 「서울시 지구단위계획 수립기준(2017. 7. 13.)」 1-8-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 지구단위계획 결정사항은 정비사업 준공인가일로부터 효력 발생 - 추후 세부개발계획 수립 시 구역 남측에 위치한 공공시설(주민센터, 치안센터, 우체국)을 특별계획구역계에 편입을 검토하고 관련 기관 협의를 통해 위치 조정 또는 통합청사 조성 검토를 권장	

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획은 관련 부서 협의를 통해 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회 자문 후 수립 필요

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 건축선 및 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축선	건축한계선	공동주택	도로경계선 등으로부터 3m
대지내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조정공간 조성

2. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형 태	공동주택	공동주택	- 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01., 서울시)」에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관 연출 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주동 형태가 상이하다라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획	-
	부대 및 복리시설	공동주택	- 가로활성화용도 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 전면도로 및 보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 - 도로에 면한 건축물은 1층 전면부의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 단지 내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-
	가로활성화용 도 배치구간	마들로1길	저층부(1~2층)에 연도형 상가 및 개방형 커뮤니티시설 배치권장 · 높이와 창호 높이 등이 질서있게 연출되고 통일성있도록 계획	결정도 참조

구분		적용지역	계획내용	비고
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위 계획구역 전 체	에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	색채		외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장	-
	담장의 설치		원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
	옥외 광고물		옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 등 관련 규정 준수	-

3. 교통처리계획

구 분		적용지역	계획내용	비 고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	- 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)	결정도 참조
	단지내 주차 및 차량 동선	공동주택	- 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	- 학교·공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8399), 노원구 도시관리과(☎02-2116-3868)에 관계도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

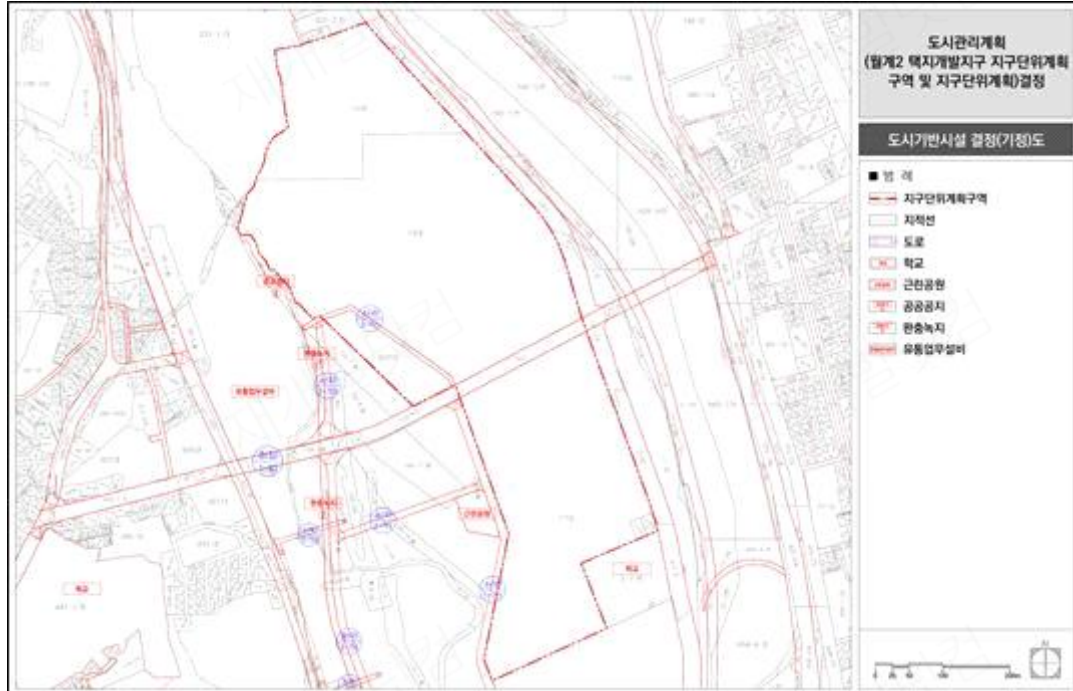
■ 지구단위계획구역 결정도



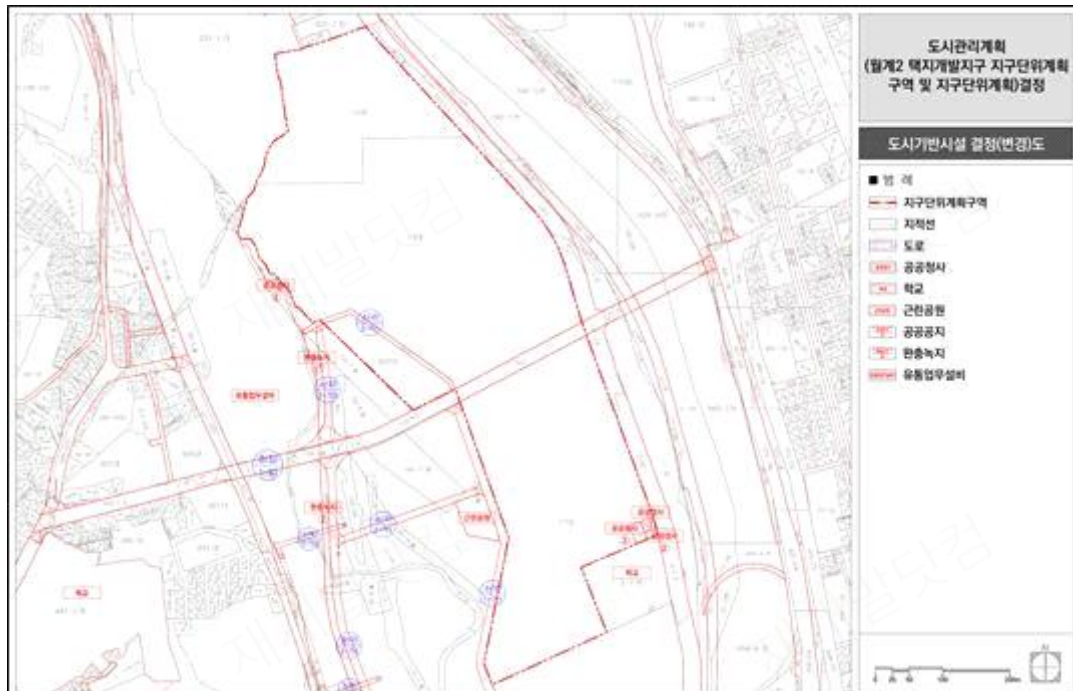
■ 용도지역·지구 결정도



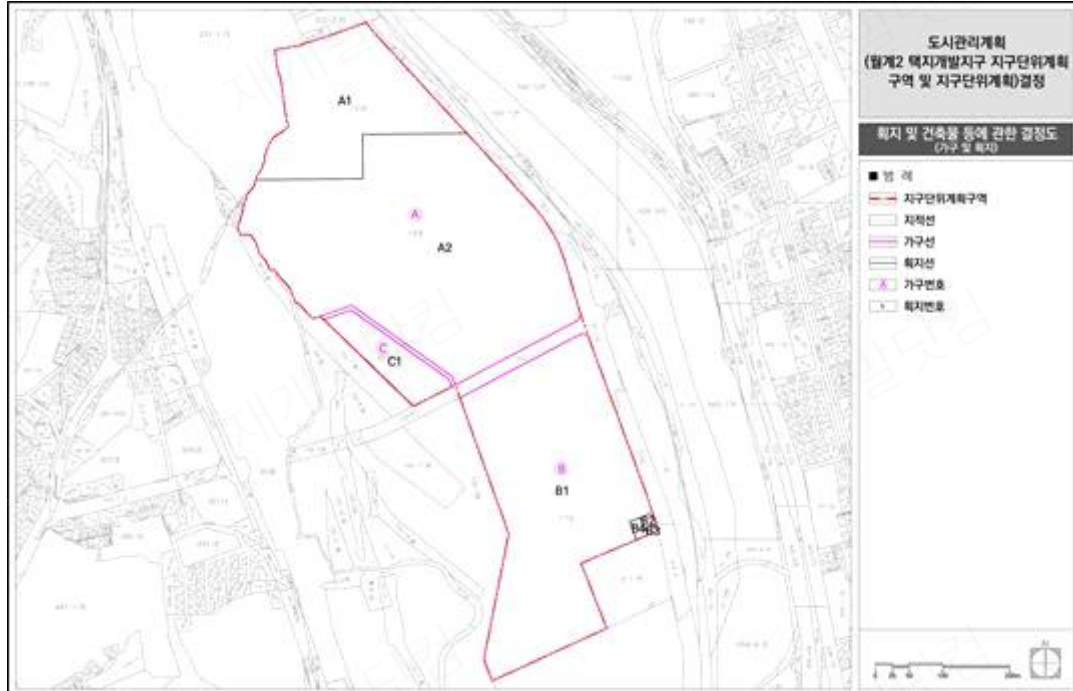
■ 도시기반시설 결정(기정)도



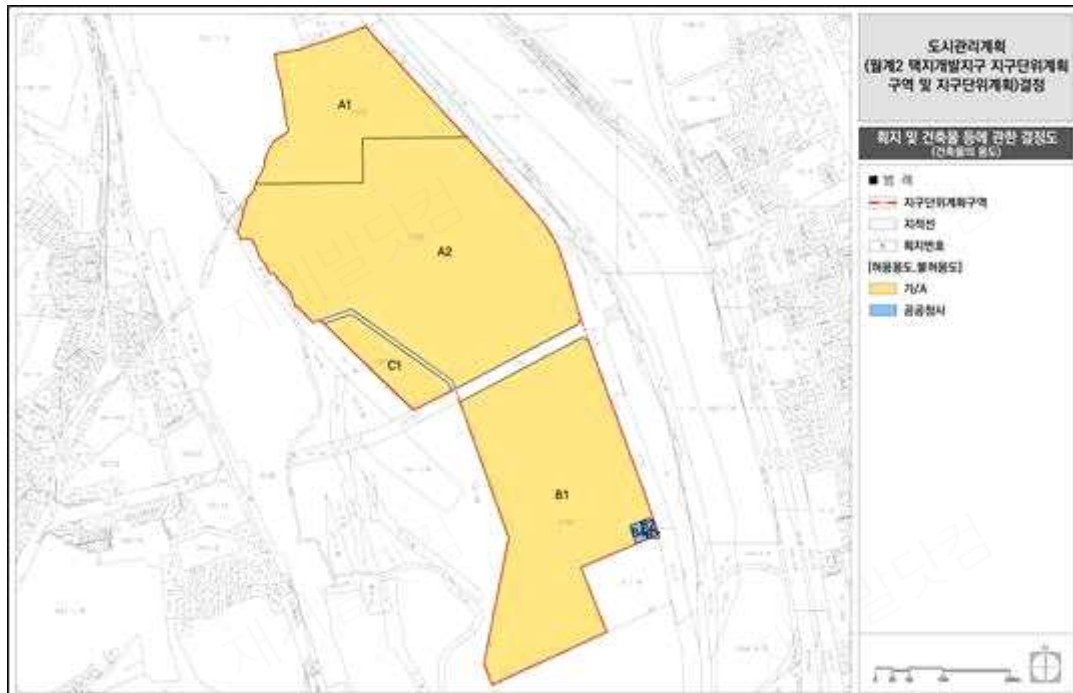
■ 도시기반시설 결정(변경)도



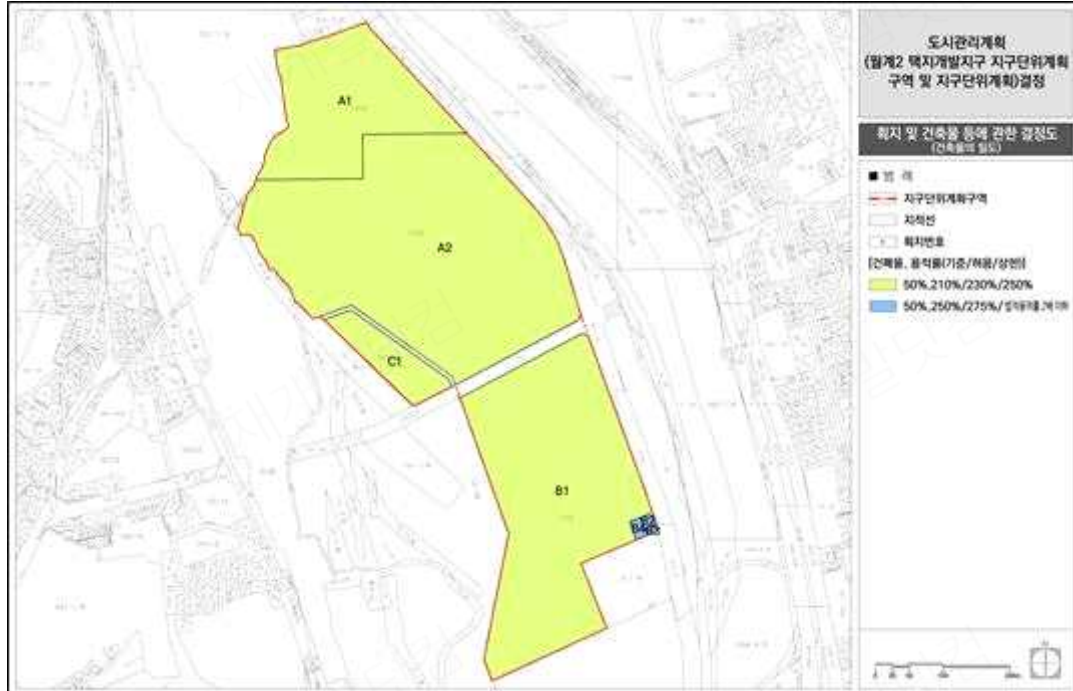
■ 가구 및 획지 결정도



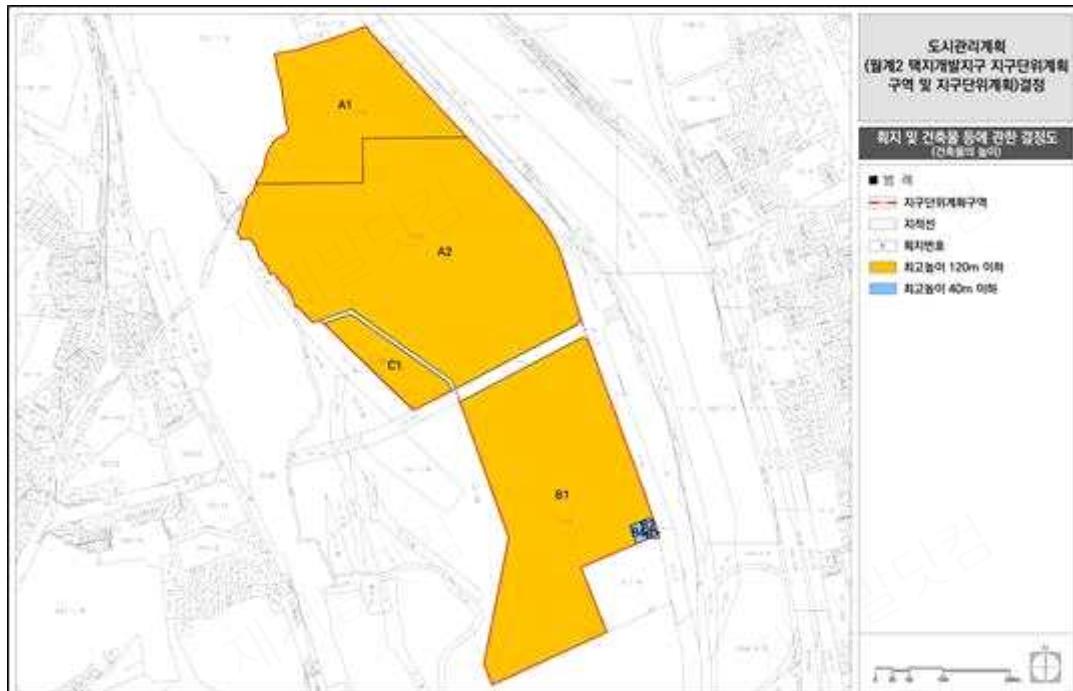
■ 건축물의 용도 결정도



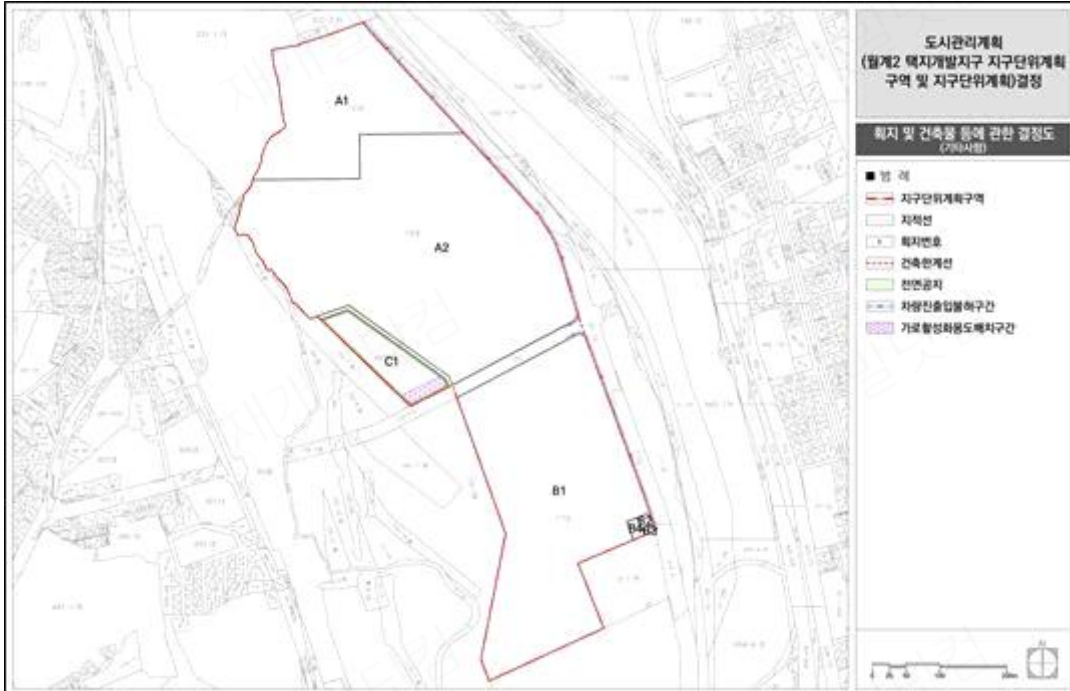
■ 건축물의 밀도 결정도



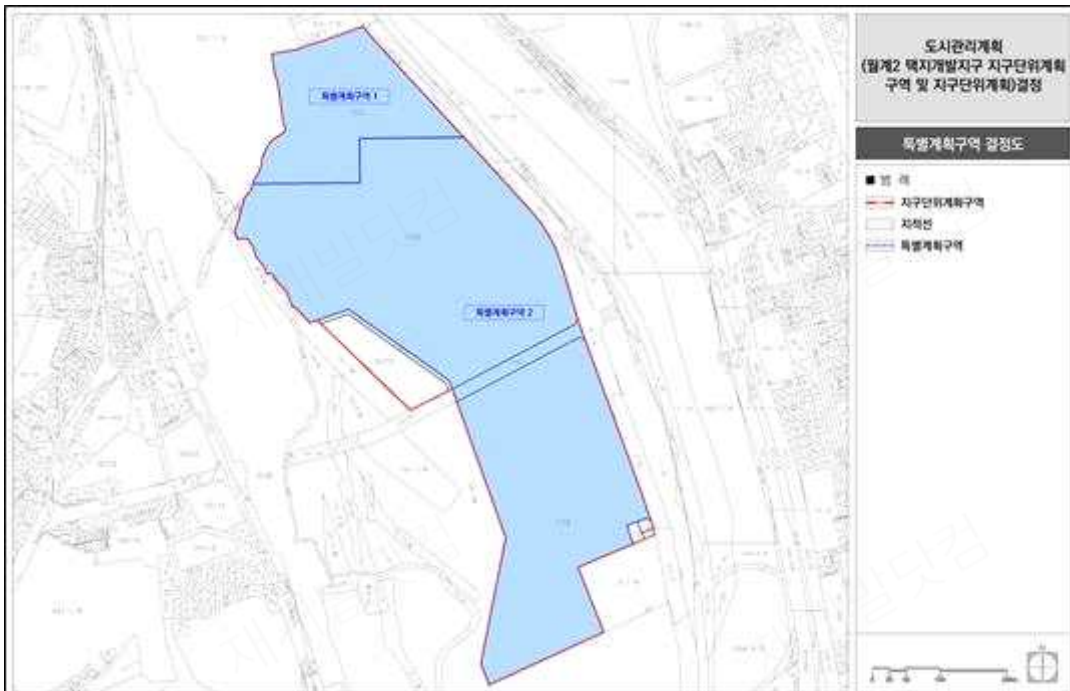
■ 건축물의 높이 결정도



■ 기타사항에 관한 결정도



■ 특별계획구역 결정도



■ 특별계획구역 계획지침도

