

고 시

서울특별시노원구고시 제2016-116호

월계4 주택재개발 정비구역변경지정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-425호(2009.10.29)로 정비구역지정되고 서울특별시 노원구 고시 제2011-49호(2011.10.13) 및 제2012-06호(2012.02.09)로 변경(경미한 변경) 결정된 월계4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 동법 시행령 제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2016년 12월 08일

노 원 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 월계4 주택재개발 정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증·감	변 경	
기정	월계4 주택재개발 정비구역	노원구 월계동 672번지 일원	23,710.0	-	23,710.0	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		23,710.0	-	23,710.0	100.0	
녹지 지역	자연녹지지역	4,694.7	-	4,694.7	19.8	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	19,015.3	-	19,015.3	80.2	

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 · 감	변 경	
합 계		23,710.0	-	23,710.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,805.0		4,805.0	
	도 로	2,344.0		2,344.0	
	철 도	987.0	증) 2.0	989.0	
	공원①	1,084.0		1,084.0	대체부지 포함 (811.0㎡)
	공원②	388.0		388.0	
	완충녹지	2.0	감) 2.0	-	
택 지	공동주택	18,905		18,905.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도시계획시설(도로) 결정 조서 (변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1류	10	8~12	-	625	월계동 산65-6	월계동 746-3	일반 도로	-	서고185 (73.12.03)	-
기정	소로	4류	1-9	10	-	277	월계동 672	창동 766	일반 도로	-	서고185 (73.12.03)	-

나) 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				철도	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	일반철도 (경원선)	월계동 85-5 (성북역)	도봉동 368-3 (도봉산역)	-	7,490	-	건고10 (82.01.13)	-
변경	-	철도	일반철도 (경원선)	월계동 85-5 (성북역)	도봉동 368-3 (도봉산역)	-	7,490	-	건고10 (82.01.13)	-정비구역 내 철도선형 일부 변경

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	철도	-위치 : 월계동 674-2 -면적 : 987.0㎡(기정) → 989.0㎡(변경) 증)2.0㎡	-경원선 철도이설사업(철도 및 도로) 변경, 반영에 따라 완충녹지 기능 상실 (녹지면적 협소 2.0㎡)로 인접 철도시설로 편입

다) 도시계획시설(공원) 결정 조서 (변경없음)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
변경	공원	근린공원	도봉구 창동 산24번지 일대	1,616,209.0	-	1,616,209.0	-

라) 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증·감	변경		
폐지	-	녹지	완충녹지	월계동 674-2번지 일원	2.0	감) 2.0	-	서고425 (09.10.29)	-

■ 녹지 결정(폐지) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	녹지	※ 녹지 폐지하고 철도로 편입 -위치 : 월계동 674-2 -면적 : 2.0㎡	-녹지면적이 적어(2.0㎡) 완충녹지기능 상실로 폐지함

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 (변경)계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
기정	월계 4구역	23,710.0	택지	18,905.0	월계동 672번지일대	60	-	-	60	-	-
변경	월계 4구역	23,710.0	택지	18,905.0	월계동 672번지일대	62	-	-	62	-	사업시행인가변경 반영(2015.04.02)

나) 건축시설계획 등

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건 폐율(%)	용 적률(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					
기정 변경	월계 4구역	23,710.0 23,710.0	택지	18,905.0 18,905.0	월계동 672번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	40%이하 (34.28) 40%이하 (33.46)	180%이하 (168.96) 180%이하 (168.93)	27m이하 (평균7층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▪ 주택공급계획 : 326세대 ▪ 건립규모						
			건립규모		기 준		세 대 수		
			계		-		326세대 (100.0%)		
			85m² 이하	60m²이하	총건립세대수 80%이상		97세 대 (30.0%)		
				60~85m²			215세 대 (66.7%)		
			85m² 초과		총건립세대수 20%미만		14세 대 (4.3%)		
			▪ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.2%						
건립규모		기 준		세 대 수					
계		총건립세대수 17%이상		56세대 (100.0%)					
40m² 이하		임대주택의 40~50%		26세 대 (46.4%)					
40m²이하 ~ 50m²이하		임대주택의 40~50%		24세 대 (42.9%)					
50m²이하 ~ 60m²이하		임대주택의 10~20%		6세 대 (10.7%)					
건축물 높이 완화에 관한 계획			평균7층 이하로 완화 받음						
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법 등 관계법규에 의함						

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	토지이용	획 지				비 고
		위 치	면 적(㎡)			
			기 정	증·감	변 경	
계			23,710.0	-	23,710.0	
획지①	공동주택	월계동 685-26번지 일원	18,905.0	-	18,905.0	1개 필지로 합필
획지②	완충녹지	월계동 674-2번지 일원	2.0	감) 2.0	-	-
획지③	철도	계획구역 동측	987.0	증) 2.0	989.0	1개 필지로 합필
획지④	도로	계획구역 동측	2,344.0	-	2,344.0	1개 필지로 합필
획지⑤	공원	계획구역 북측	1,084.0	-	1,084.0	1개 필지로 합필
획지⑥	공원	계획구역 남측	388.0	-	388.0	1개 필지로 합필

6) 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발	구역지정고시 일로부터 4년 이내	월계제4구역 주택재개발 정비사업조합	· 기존 : 175세대 · 계획 : 326세대 · 증가 : 151세대	-

7) 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	건설위치	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
기정	월계동 672번지 일원	1	2,557.2	56	39.57㎡(26세대), 49.44㎡(24세대) 56.98㎡(6세대)	-
변경	월계동 672번지 일원	1	2,560.6	56	39.62㎡(26세대), 49.53㎡(24세대) 56.96㎡(6세대)	사업시행인가변경 반영(2016.01.07)
계획전체세대수 : 326세대, 임대주택세대수 : 56세대 $56/326 \times 100 = 17.2\%$						

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 : 임대주택은 건설하는 주택전체 세대수의 100분의 17이상으로 하며, 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하의 규모의 임대주택으로 건설

라. 변경사유

- 사업대상지는 『경원선 월계~녹천 철도이설사업』에 따라 변경되는 철도선형과 연계하라는 관련부서 의견을 반영하여 「경원선 월계~녹천 철도이설사업 실시계획 변경인가(국토해양부고시 제2010-678호, 2010.10.04)」 고시된 철도 및 도로계획 선형을 반영한 결과 완충녹지시설이 감소(54.4㎡→2.0㎡)함에 따라 남은 완충녹지 면적(2.0㎡)이 협소하여 녹지로서의 기능을 상실한 상태이므로 폐지하고 인접해 있는 철도시설에 편입함
- 또한 월계제4구역 주택재개발정비사업 사업시행(변경)인가 [노원구 고시 제2015-10호(2015.04.02), 노원구 고시 제2016-1호(2016.01.07)] 고시된 내용 반영에 따른 경미한 변경

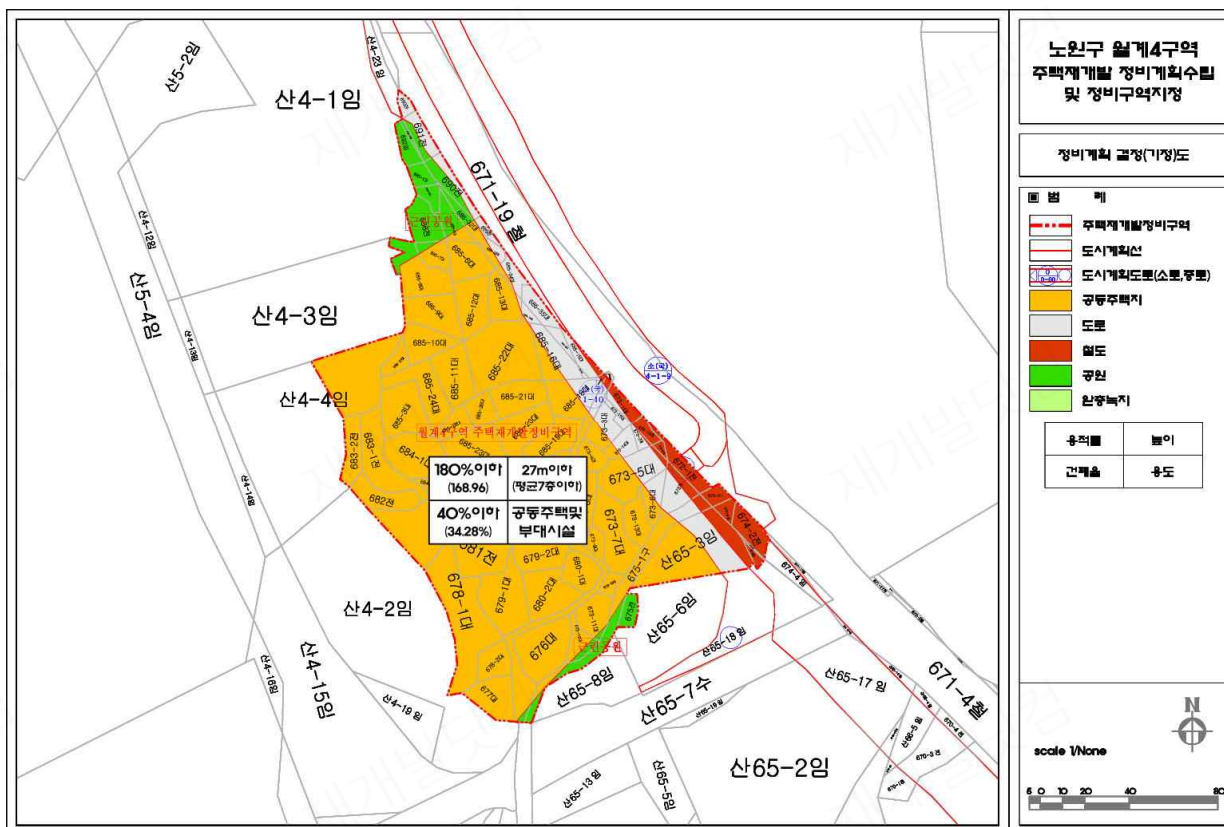
2. 지형도면의 작성

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다. (기타 세부관계도면은 게재 생략)

3. 관련 서류

- 시민의 열람편의를 위하여 노원구청 주택사업과(☎ 2116-3918)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

