

고 시

노원구고시 제2019 -117호

월계2 주택재건축정비계획(경미한)변경 결정 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제2008-58호(2008.3.6.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 노원구고시 제2009-8호(2009.3.26), 노원구고시 제2013-6호(2013.1.31), 노원구고시 제2017-15호(2017.2.23) 및 서울시고시 제2018-328호(2018.10.18)로 변경 고시된 월계2 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 주택재건축정비계획 변경하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 17일

노 원 구 청 장

1. 정비구역 지정 (변경)

가. 정비사업의 명칭 : 월계2 주택재건축 정비사업 (변경 없음)

나. 정비구역 지정조서 (변경)

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	감) 151.8	43,151.2	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		43,303	감) 151.8	43,151.2	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	43,303	감) 151.8	43,151.2	100.0	

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

나. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		43,303	감) 151.8	43,151.2	100.0	—
정비기반시설	소 계	9,130	증) 46.0	9,176.0	21.3	—
	도 로	6,705	증) 0.8	6,705.8	15.6	—
	어린이공원	2,425	증) 45.2	2,470.2	5.7	—
획 지	소 계	34,173	감) 197.8	33,975.2	78.7	—
	획 지1	33,390	감) 210.6	33,179.4	76.9	—
	획 지2	783	증) 12.8	795.8	1.8	—

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 설치계획 (변경)

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) 구역 내 도로연장

2) 공원 (변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
기정	공원	어린이공원	월계동 645-12번지 일원	2,425	증) 45.2	2,470.2	—

※ 지적확정측량 성과 반영에 따른 면적 변경

라. 공동이용시설의 설치계획 (변경 없음)

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지1	103.25	—	103.25	
	경 로 당	획지1	160.27	—	160.27	
	작은도서관	획지1	118.75	—	118.75	
	보육시설	획지1	274.63	—	274.63	
	주민공동시설	획지1	151.48	—	151.48	
	어린이놀이터	획지1	1,081.00	—	1,081.00	
	주민운동시설	획지1	634.00	—	634.00	
	근린생활시설	획지1	3,339.69	—	3,339.69	
	커뮤니티센터	획지1	1,551.58	—	1,551.58	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계 (신축동)	존치	개수	철거후 신 축 (신축동)	철거 이주	
기정	월계2주택재건축 정비구역	43,303	월계동 633-31번지 일대	239 (7)	—	—	239 (7)	—	—
변경	월계2주택재건축 정비구역	43,151. 2	월계동 633-31번지 일대	239 (7)	—	—	239 (7)	—	—

2) 건축시설계획 (변경)

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
	변경	33,179.4	월계동 633-31 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	248이하	282.14이하	최고 30층 이하
획지2	기정	783	월계동 277-25 일원	근린생활시설	50 이하	250이하	—	최고 7층 이하 ¹⁾
	변경	795.8	월계동 277-25 일원	근린생활시설	50 이하	250이하	—	최고 7층 이하 ¹⁾
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 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 전체 연면적에 대한 비율 : 100.0%						
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 구역 내 개방감 확보를 위하여 구역전체에 3m 계획						

1) 주용도를 근린생활시설로 하되, 연면적의 50%를 임대주택 계획 시 최고 12층 이하까지 완화

※ 건축허가 전 토지주가 임대사업자로 등록 및 협약 체결 시

■ 획지2 주용도 · 허용용도 · 불허용도에 관한 사항(변경없음)

구 분		내 용
용도	주용도	근린생활시설(건축물 바닥면적의 50% 이상)
	허용용도	단독주택 중 「건축법 시행령」 [별표1] 제1호가목(주거용연면적이 전체 연면적의 10% 이하만 해당), 제1종근린생활시설, 교육연구시설 중 유치원, 노유자시설, 제2종근린생활시설(불허용도에 해당하는 용도는 제외), 판매시설 중 소매시장 및 상점(너비20미터 이상인 도로에 접한 대지에 한함), 의료시설 중 병원, 교육연구시설, 운동시설
	불허용도	단독주택(단, 「건축법 시행령」 [별표1] 제1호가목의 주거용연면적이 전체 연면적의 10% 이하는 제외), 공동주택, 종교시설, 업무시설, 교육연구시설 중 초등학교·중학교·고등학교, 제2종근린생활시설 중 단란주점·안마시술소·자동차영업소·총포판매소, 공연장, 집회장, 전시장 및 동식물원, 수련시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리 시설, 자동차관련시설 중 주차장·세차장·차고, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설 중 발전소

※ 상기사항에서 규정하지 아니한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표6], 「서울시 도시계획조례」 제29조를 따른다.

※ 서울시 도시계획위원회의 수정가결 사항(임대주택 계획 시) 반영 시 상기 허용·불허용도에 관한 사항은 적용하지 아니한다.

■ 개발가능용적률 산정 (변경)

구 분		산 정 내 용					
	토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시 설 내 기준 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				정비기반시설 등	건축물 기부채납 환산부지		
		43,303	33,390	9,130	-	1,367	2,982
기 정	공공시설부 지 제공면적 (순부담)	●순부담율 10.8% (4,781㎡) ●새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기반시설 국·공유지 = 9,130㎡ - 1,367㎡ - 2,982㎡ = 4,781㎡					
	계획(기준) 용적률	●도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 210%					
	허용용적률	●계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%					
	개발가능 용적률 산정	●개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 210% × (1 + 1.3 × 0.1431) = 249.08% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,781㎡ / 33,390㎡ = 0.1431 * 기존 국공유지(4,349㎡)는 기부채납에서 제외 ●정비계획 용적률 : 246.0% ●예정법적상한용적률 : 280.37% (소형주택 공급에 따른 법적상한)					
	토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시 설 내 기준 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				정비기반시설 등	건축물 기부채납 환산부지		
		43,151. 2	33,179.4	9,176	-	1,367	2,982
변 경	공공시설부 지 제공면적 (순부담)	●순부담율 11.2% (4,827㎡) ●새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기반시설 국·공유지 = 9,176㎡ - 1,367㎡ - 2,982㎡ = 4,827㎡					
	계획(기준) 용적률	●도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 210%					
	허용용적률	●계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%					
	개발가능 용적률 산정	●개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 210% × (1 + 1.3 × 0.1454) = 249.72% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,827㎡ / 33,179.4㎡ * 기존 국공유지(4,349㎡)는 기부채납에서 제외 ●정비계획 용적률 : 248.0% ●예정법적상한용적률 : 282.14%(소형주택 공급에 따른 법적상한)					

바. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
기 정	월계동 633-31번지일대	-	-	69	59.99㎡ : 69세대	5,817.39㎡

구 분		내 용						비 고	
기정	공급기준	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 공급비율(30~50%)						도시 및 주거환경정비법 제30조의3	
	공급비율	50%						조례 제20조	
	법적상한 용적률 (예정)	계	정비계획 용적률	재건축 용적률 완화			소형주택 건설규모 =(280.37-246.0) ×50% = 17.19%		
				계	분양	소형주택 (임대)			
		280.37%	246.00%	34.37%	17.19이 하	17.19이 상			
	소형주택 의무면적	●소형주택 건설면적 = 대지면적 × 17.19% = 33,390㎡ × 17.19% = 5,739.74㎡이상						-	
소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수		계획 연면적		5,817.39㎡>5,739 .75㎡		
	59.99㎡	84.31㎡	69		5,817.39㎡				
변경	공급기준	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 공급비율(30~50%)						도시 및 주거환경정비법 제30조의3	
	공급비율	50%						조례 제20조	
	법적상한 용적률 (예정)	계	정비계획 용적률	재건축 용적률 완화			소형주택 건설규모 =(282.14-248.0) ×50% = 17.07%		
				계	분양	소형주택 (임대)			
		282.14%	248.00%	34.14%	17.07이 하	17.07이 상			
	소형주택 의무면적	●소형주택 건설면적 = 대지면적 × 17.07% = 33,179.4㎡ × 17.07% = 5,663.72㎡이상						-	
소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수		계획 연면적		5,817.39㎡>5,663 .72㎡		
	59.99㎡	84.31㎡	69		5,817.39㎡				

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. 관계 도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획 변경 결정 도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 열람장소

- 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 노원구 도시재생과(☎02-2116-3914)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

□ 지형도면 고시도

1. 정비계획 결정도(기정)



2. 정비계획 결정도(변경)

