서울특별시 노원구 고시 제2022-26호

노원구 월계동 487-17일대 주택재건축정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-80호(2006.3.16.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고 서울특별시고시 제2017-383호(2017.11.2.), 노원구고시 제2019-125호(2019.10.31.) 및 노원구고시 제2020-71호(2020.6.25.)로 정비계획(경미한) 변경 결정 고시된 노원구 월계동487-17일대 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한) 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 10일

노 원 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역

가. 정비사업의 명칭 : 월계동 487-17일대 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	월계동 487-17일대 주택재건축 정비사업	서울특별시 노원구 월계동 487-17일원	14,820.0	증)109.4	14,929.4	

※ 지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경 (구역경계 변경없음)

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	14,820.0	증)109.4	14,929.4	100.0	

※ 지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경 (구역경계 변경없음)

나. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		14,820.0	증)109.4	14,929.4	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,481.0	감)36.8	2,444.2	16.4	
	도 로	1,598.0	감)55.3	1,542.7	10.3	
	공 원	883.0	증)18.5	901.5	6.1	
획 지	소 계	12,225.0	증)260.2	12,485.2	83.6	
	획 지 1	12,225.0	증)260.2	12,485.2	83.6	· 하천구역 획지편입(측량결과) : 113.9㎡ · 기정 획지(측량결과) : 12,371.3㎡
기타	하천구역	114.0	감)114.0	-	-	· 하천구역 폐지 (서고제2021-643호, 2021.12.2)

※ 기정은 정비구역지정(경미한)변경 결정고시(노원구 고시 제2020-71호, 2020.06.25.) 내용임
※ 지적확정 예정측량성과 반영 및 하천구역 폐지에 따른 변경 (구역경계 변경없음)

다. 정비기반시설 설치계획

1) 도로 결정(변경)조서 (변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	9~18	국지도로	357 (170)	월계동 73-6	월계동 479-26	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	
기정	소로	2	-	8~9.5	국지도로	240 (106)	월계동 435-6	월계동 47-25	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	
변경	소로	2	-	8~10	국지도로	740 (265)	월계동 471-7	월계동 47-37	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	선형변경

※ ( )는 정비구역과 인접한 구간에 관한 사항임
※ 사업시행인가(서울특별시 노원구 고시 제2020-102호, 2020.09.03) 결과 반영, 도로 선형변경

2) 공원 결정조서 (변경)

구분	시설의종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	월계동 472-41일원	883.0	증)18.5	901.5	06.03.16 (서울시고시 2006-80호)	

※ 지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경 (도시계획시설(공원)경계 변경없음)

라. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	관리사무소	획지1	47.76	증)0.09	47.85	
	작은도서관		123.44	감)0.23	123.21	
	어린이집		202.45	증)2.70	205.15	
	경로당		157.29	-	157.29	
	어린이놀이터		548.74	증)9.26	558.00	
	주민공동시설		290.39	-	290.39	
	합 계		1,370.07	증)11.82	1,381.89	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비개량 계획

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	노원구 월계동 487-17일대 주택재건축 정비구역	14,820.0	월계동 487-17일대	94	-	-	94	-	-
변 경	**노원구 월계동 487-17일대 주택재건축 정비구역**	14,929.4	**월계동 487-17일대**	**94**	-	-	**94**	-	

※ 지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경 (구역경계 변경없음)

2) 건축시설계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고층수 (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
기정	노원구 월계동 487-17 일대 주택재건축 정비구역	14,820.0	획지1	12,225.0	월계동 487-17 일원	공동주택 및 부대복리시설	28.70% 이하	226.51% 이하	249.42% 이하	최고61.1m 최고20층
변경		14,929.4	획지1	12,485.2	월계동 487-17 일원	공동주택 및 부대복리시설	28.70% 이하	224.94% 이하	249.42% 이하	최고61.1m 최고20층

주택의 규모 및 규모별 건설비율 (기정)

○ 건립규모 및 비율

구 분		세대수(임대)	비 율(%)	비 고
계		347 (39)	100.0	-
전용면적 85㎡ 이하	60㎡	251 (39)	72.3	-
	60~85㎡	96 (-)	27.7	-

- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%

주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)

○ 건립규모 및 비율

구 분		세대수(임대)	비 율(%)	비 고
계		355 (39)	100.0	-
전용면적 85㎡ 이하	60㎡	256 (39)	72.1	-
	60~85㎡	99 (-)	27.9	-

- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%

심의완화 사항 (변경없음)

○ 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 법적상한용적률 : 249.42%이하 (2019년 제10차 노원구 건축위원회 심의)

○ 높이완화 : 최고 15층(43m)이하 → 최고 20층(61.1m)이하

건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

○ 서측 일부 및 동측 도로변 2m
○ 남측 도로변 6m
○ 북측 도로변 0.5m

3) 개발가능 용적률 산정 (변경)

구 분		산 출 근 거				
토지이용계획		구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	기정	14,820.0㎡	12,225.0㎡	2,481.0㎡	170.0㎡	200.0㎡
	변경	14,929.4㎡	12,485.2㎡	2,444.2㎡	170.0㎡	200.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	기정	○ 순부담율 14.24% (2,111㎡) ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 2,481㎡ - 170㎡ - 200㎡ = 2,111㎡				
	변경	○ 순부담율 13.89% (2,074.2㎡) ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 2,444.2㎡ - 170㎡ - 200㎡ = 2,074.2㎡				
개발가능 용적률 산정	기정	○ 계획용적률 = 180% ○ 허용용적률 = 185% (단독주택세입자대책 반영을 위한 인센티브 5%주) ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 185 × (1 + 1.3 × 0.1726) = 226.51% * α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,111㎡ / 12,225㎡ = 0.1726 **○ 정비계획용적률 : 226.51% 적용**				
	변경	○ 계획용적률 = 180% ○ 허용용적률 = 185% (단독주택세입자대책 반영을 위한 인센티브 5%주) ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 185 × (1 + 1.3 × 0.1661) = 224.94% * α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,074.2㎡ / 12,485.2㎡ = 0.1661 **○ 정비계획용적률 : 224.94% 적용**				

주) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.4.25.) 반영. 현 사업단계에서 손실보상 규모와 대상자를 파악하기 어려워 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 5%를 적용하여 정비계획용적률 및 국민주택규모 주택(舊 재건축소형주택) 계획을 변경하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

바. 법적상한용적률 적용에 따른 국민주택규모 주택 건설 계획 (변경) (법 제54조 관련)

1) 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="4">249.42%</td></tr>
<tr><td>정비계획용적률</td><td colspan="4">226.51%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">의무면적</td><td colspan="2">용적률 증가분</td><td colspan="2">249.42% - 226.51% = 22.91%</td></tr>
<tr><td colspan="2">증가된 용적률의 50%</td><td colspan="2">22.91% × 50% = 11.46%</td></tr>
<tr><td colspan="2">의무 연면적</td><td colspan="2">12,225.0㎡ × 11.46% = 1,400.98㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>확보계획</td><td colspan="4"><table><tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>계획연면적</th></tr><tr><td>36.95㎡</td><td>56.24㎡</td><td>39</td><td>2,193.4㎡(계획)>1,400.98㎡(의무)</td></tr></table></td></tr>
</table>

2) 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="4">249.42%</td></tr>
<tr><td>정비계획용적률</td><td colspan="4">224.94%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">의무면적</td><td colspan="2">용적률 증가분</td><td colspan="2">249.42% - 224.94% = 24.48%</td></tr>
<tr><td colspan="2">증가된 용적률의 50%</td><td colspan="2">24.48% × 50% = 12.24%</td></tr>
<tr><td colspan="2">의무 연면적</td><td colspan="2">12,485.2㎡ × 12.24% = 1,528.18㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>확보계획</td><td colspan="4"><table><tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>계획연면적</th></tr><tr><td>36.95㎡</td><td>56.43㎡</td><td>39</td><td>2,200.77㎡(계획)>1,528.18㎡(의무)</td></tr></table></td></tr>
</table>

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용		비고
도시경관	·수변부 가로경관 및 공공성확보를 위해 우이천변 보행자 개방감을 최대한 확보 ·근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립		
환경보전	·현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ·주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ·도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ·공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	·공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	·자연토양유지 및 공공보행통로, 어린이공원, 공공용지 등 녹지 ·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	·진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비사업의 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축	구역지정(변경)후 4년이내	월계동 재건축정비사업조합	현황) 191세대 계획) 347세대 증) 156세대	상습침수지역으로 침수예방대책 수립	
변경	주택재건축	구역지정(변경)후 4년이내	월계동 재건축정비사업조합	현황) 361세대 계획) 355세대 감) 6세대	상습침수지역으로 침수예방대책 수립	

※ 현황 세대수는 사업시행인가(노원구 고시 제2020-102호, 2020.9.3.) 거주가구수 반영

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	월계동487-17일대 주택재건축 지구단위계획구역	노원구 월계동 487-17일원	14,820.0	증)109.4	14,929.4	지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
제2종일반주거지역	14,820.0	증)109.4	14,929.4	100.0	지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서 (변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	9~18	국지도로	357 (170)	월계동 73-6	월계동 479-26	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	
기정	소로	2	-	8~9.5	국지도로	240 (106)	월계동 435-6	월계동 47-25	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	
변경	소로	2	-	8~10	국지도로	740 (265)	월계동 471-7	월계동 47-37	일반도로	-	74.5.17 (서울시고시 제60호)	선형변경

※ ( )는 정비구역과 인접한 구간에 관한 사항임

※ 사업시행인가(서울특별시 노원구 고시 제2020-102호, 2020.09.03) 결과 반영, 도로 선형변경

2) 공원 결정조서 (변경)

구분	시설의종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	월계동 472-41일원	883.0	증)18.5	901.5	06.03.16 (서울시고시 2006-80호)	

※ 지적확정 예정측량성과를 반영하여 면적 변경 (도시계획시설(공원)경계 변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획지	합계	12,225.0	증)260.2	12,485.2	100.0	-
	획지1	12,225.0	증)260.2	12,485.2	100.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	•건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	180% 이하	185% 이하	226.51% 이하	249.42% 이하	정비계획	허용용적률 185%
						상한용적률 226.51%
						법적상한용적률 249.42%
변경	180% 이하	185% 이하	224.94% 이하	249.42% 이하	정비계획	허용용적률 185%
						상한용적률 224.94%
						법적상한용적률 249.42%

■ 허용용적률 인센티브 사항 (단독주택세입자대책 반영)

- 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.4.25.) 반영. 현 사업단계에서 손실보상 규모와 대상자를 파악하기 어려워 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 5%를 적용하여 정비계획용적률 및 국민주택규모 주택(舊재건축소형주택) 계획을 변경하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	41.51%	22.91%	총 64.42%
변경	39.94%	24.48%	총 64.42%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	최고61.1m / 최고20층	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 남측 10m 도로변	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	■ 서측 9~18m 도로변 일부 (도면표기) ■ 동측 6m 도로변	■ 대지경계선으로부터 2m 후퇴
	■ 북측 8m 도로변	■ 대지경계선으로부터 0.5m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	■ 도면표기	■ 북측8m도로에서 우이천변으로 접근성을 고려, 공공보행통로 지정 (1개소)

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	■ 도면표기	■ 도로에서 대지 안으로의 차량통행 원칙적으로 금지 (비상차량은 제한적으로 허용)

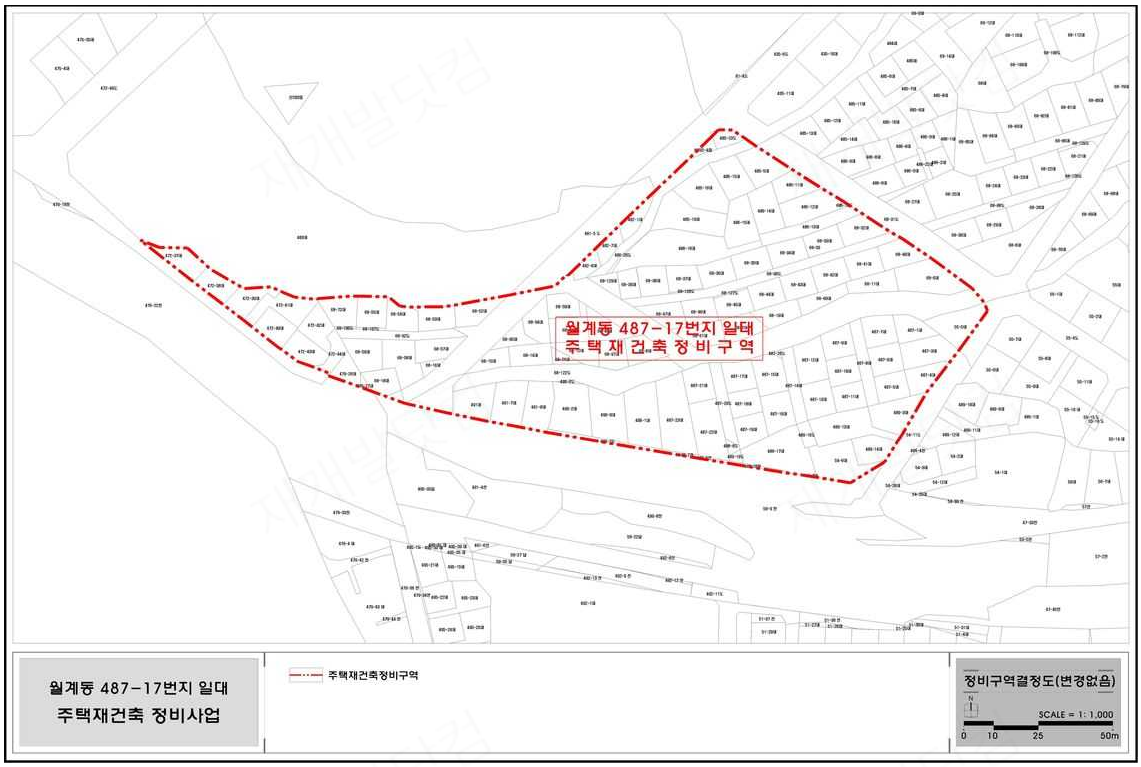
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

○ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도서 참조

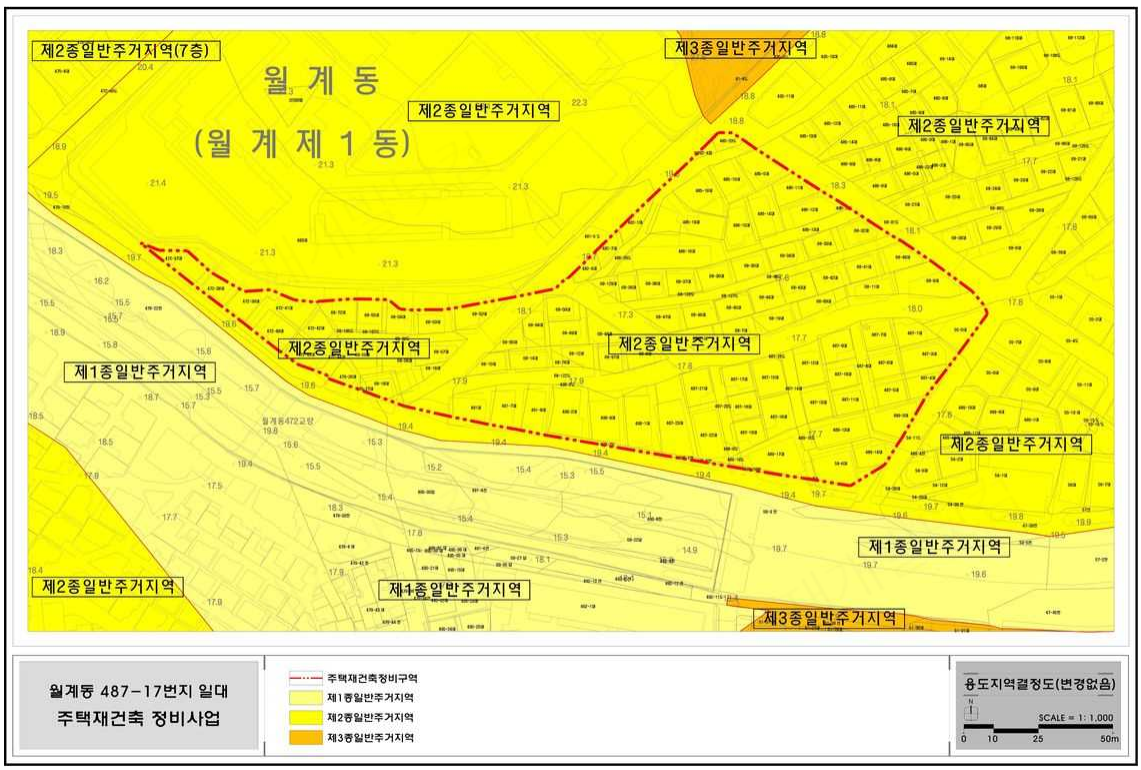
Ⅳ. 열람장소

○ 노원구 도시재생과(☎02-2116-3907)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

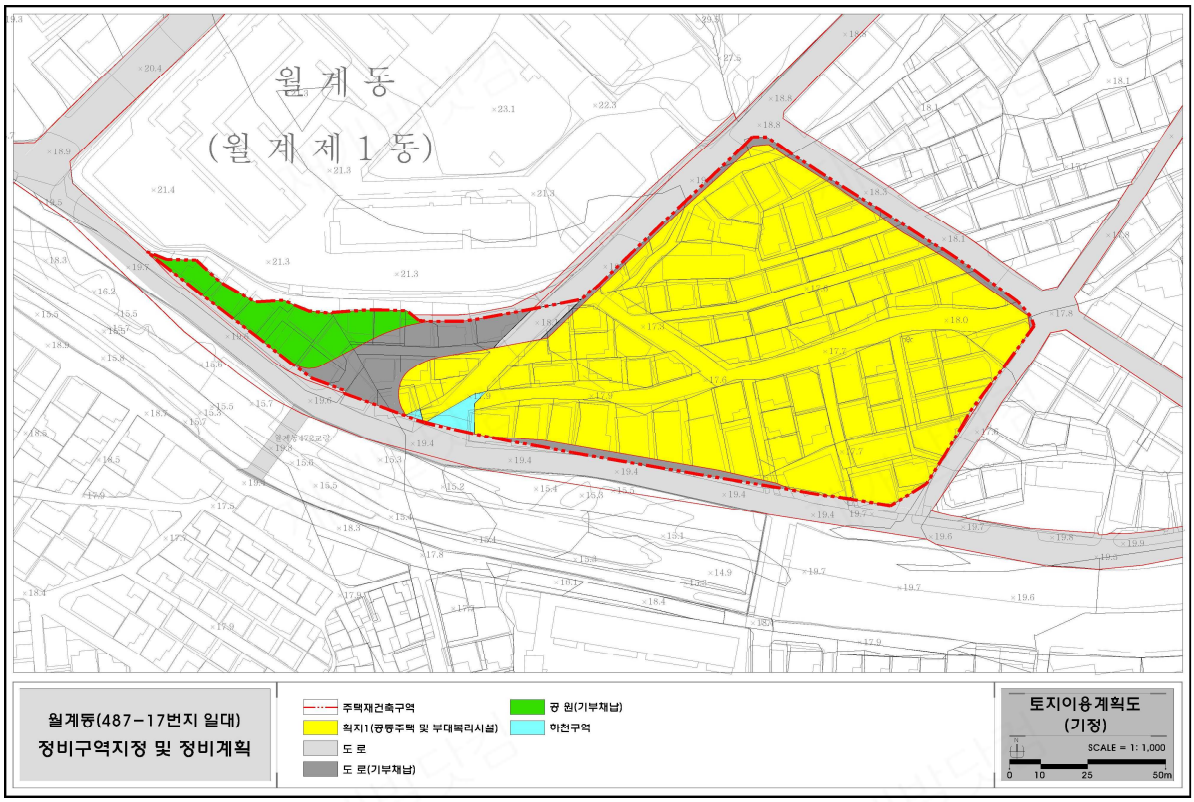
<정비구역결정도(변경없음)>



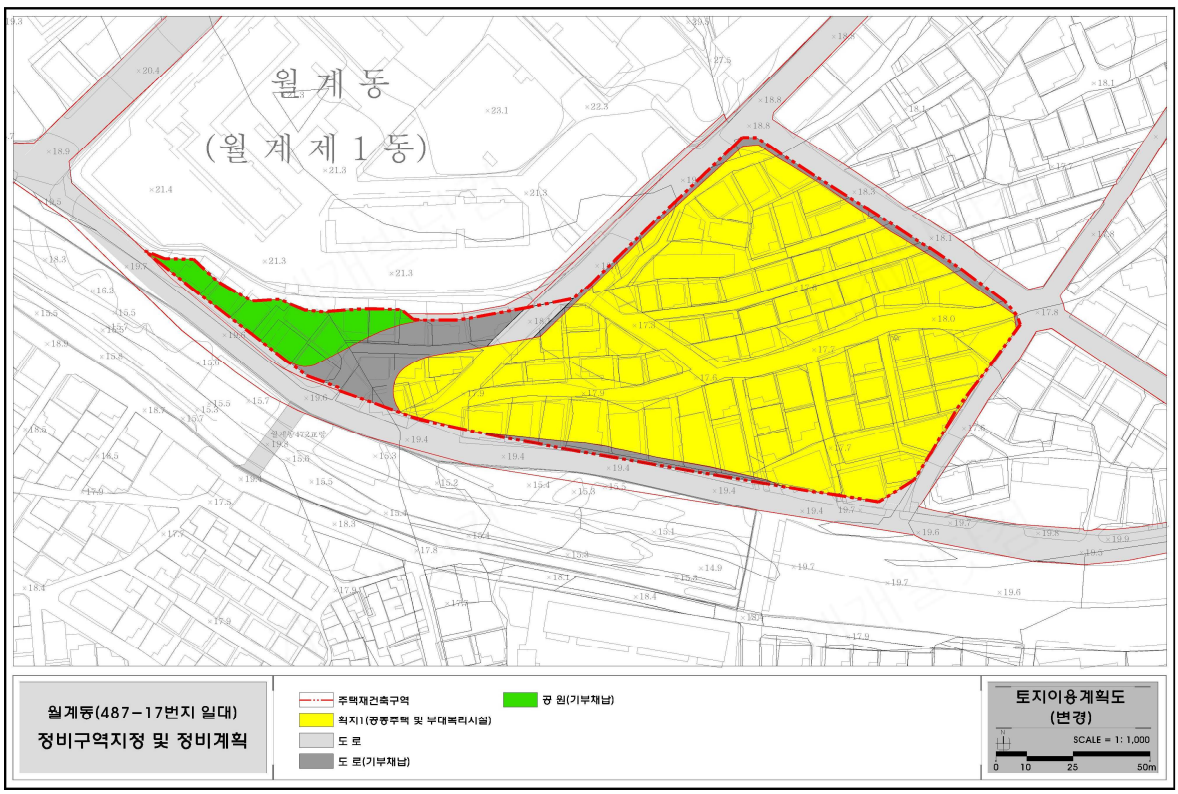
<용도지역결정도(변경없음)>



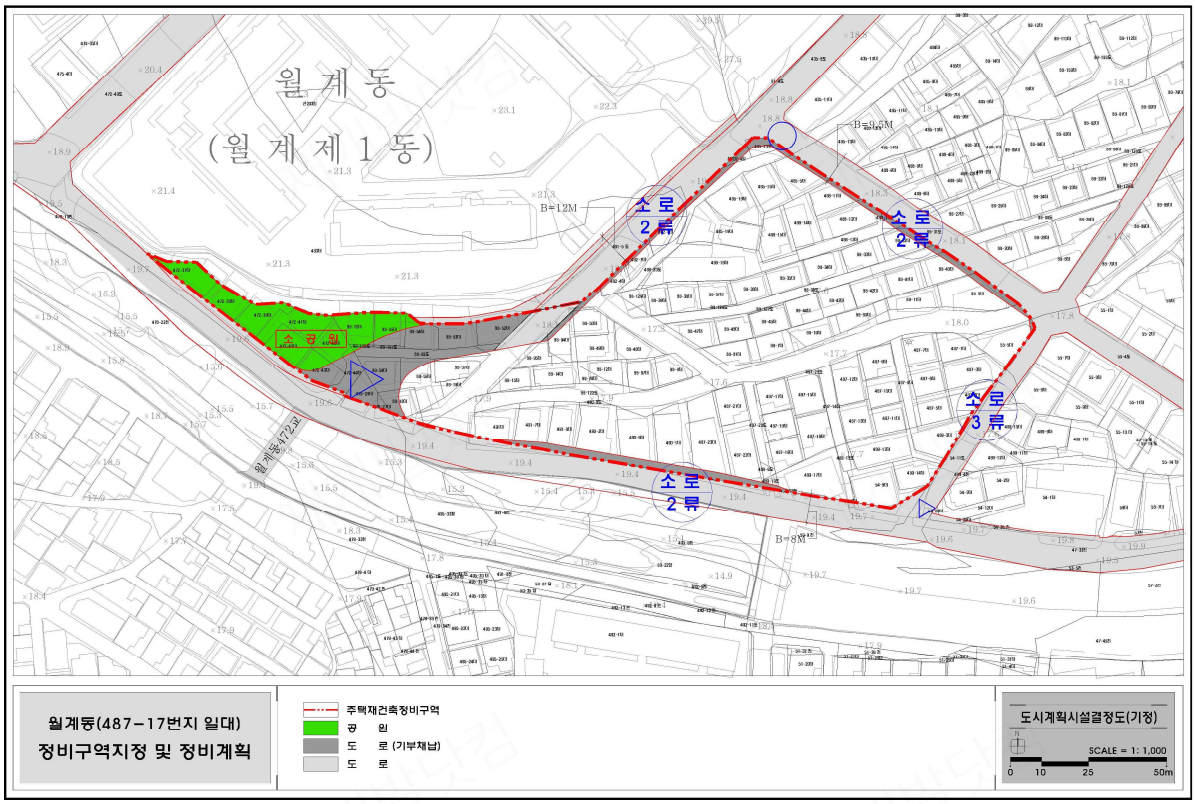
<토지이용계획도(기정)>



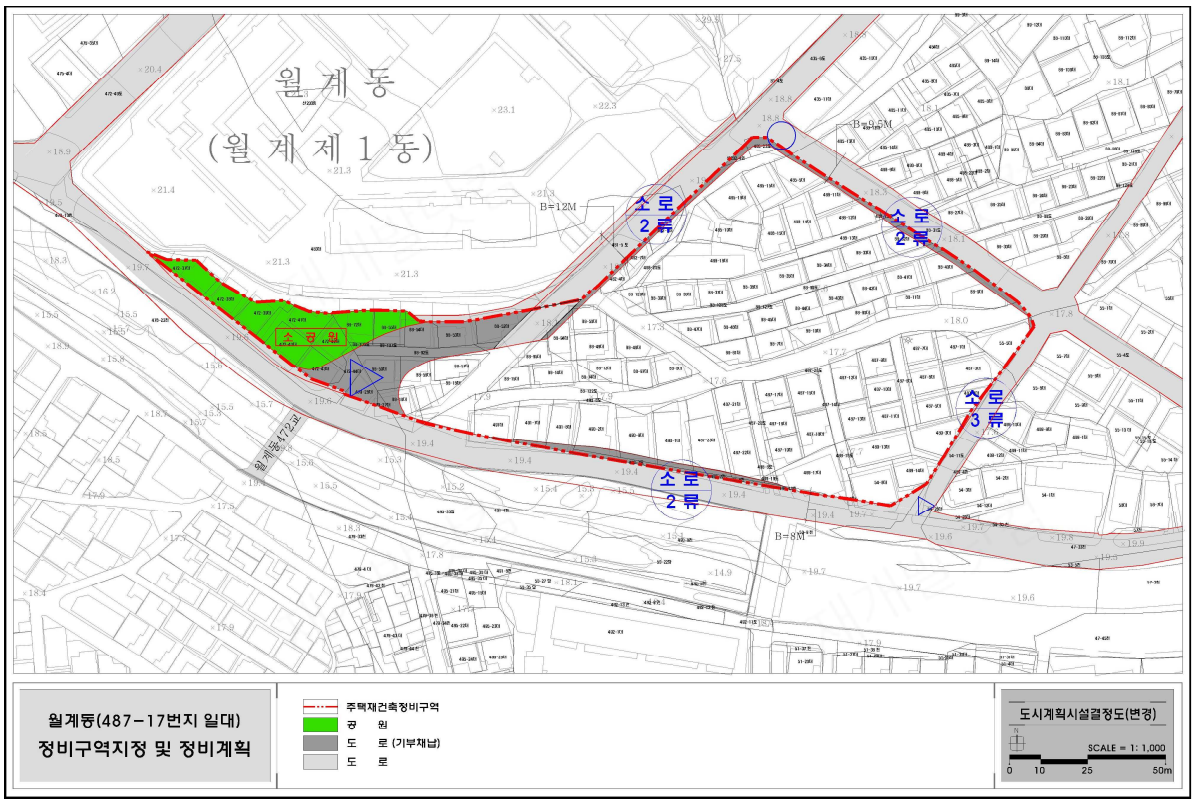
<토지이용계획도(변경)>



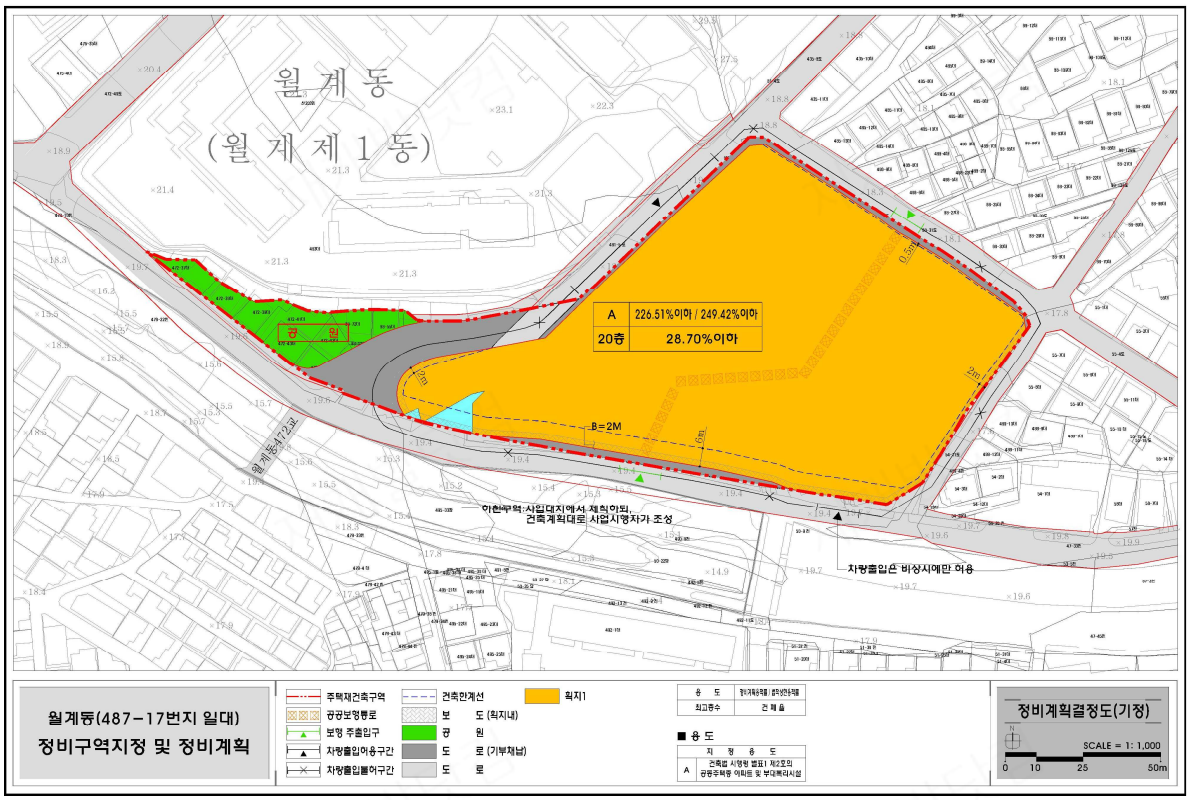
<도시계획시설결정도(기정)>



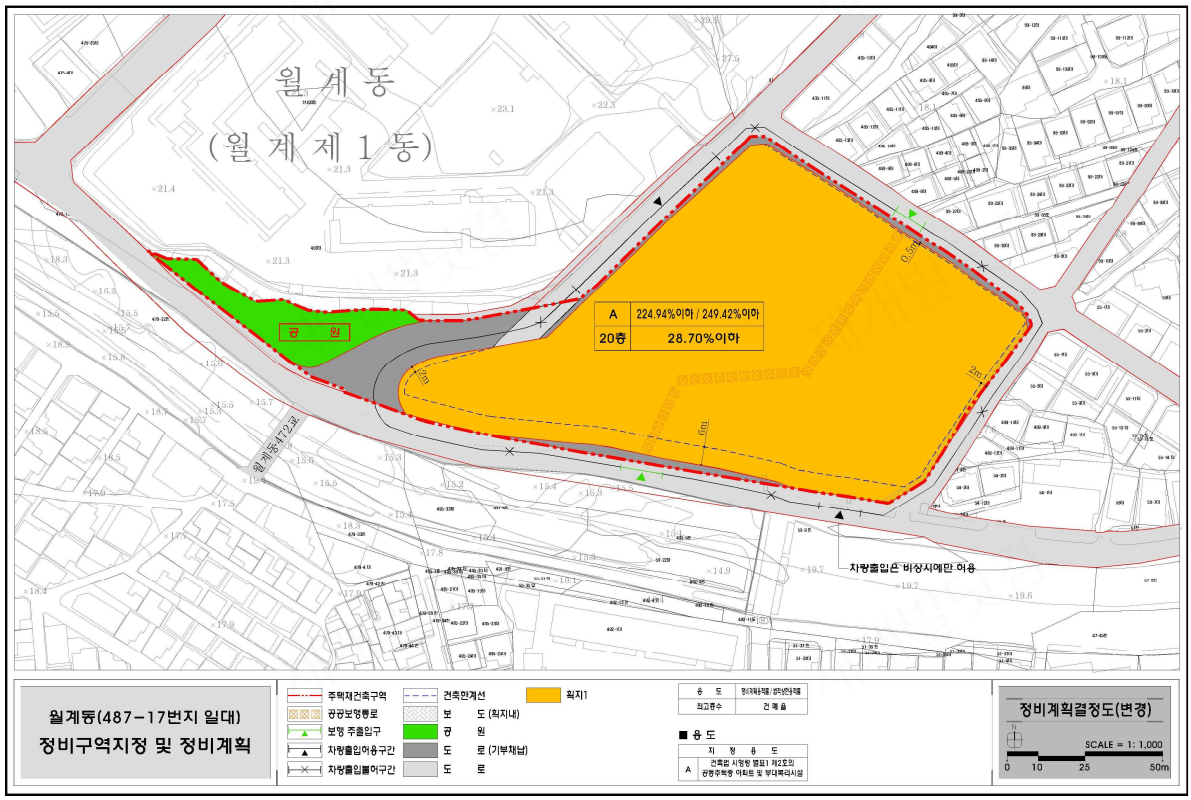
<도시계획시설결정도(변경)>



정비계획결정도(기정)



정비계획결정도(변경)



지구단위계획결정도

월계동
(월계제1동)
어린이공원
소공원
소로 2-
소로 2-
소로 2-
소로 3-
A 180 / 224.94 / 249.42%이하
20층 60%이하
차량출입은 비상시에만 허용
월계동(487-17번지 일대)
주택재건축 정비사업 지구단위계획
지구단위계획구역
공공보행통로
보행 출입구
차량출입허용구간
차량출입불허구간
건축한계선
획지내 보도조성
공 원
■ 용 도
지구단위계획결정도
SCALE = 1: 1,000
0 10 25 50m