

고 시

◆ 서울특별시고시 제2017-383호

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

서울특별시고시 제2006-80호(2006.3.16)로 정비구역지정 고시된 노원구 월계동487-17일대 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의거 정비계획(경미한)변경 결정 및 지형 도면을 고시합니다.

2017년 11월 2일
서울특별시장

1. 정비구역

가. 정비사업의 명칭 : 월계동 487-17 일대 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 및 면적 (변경없음)

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	노원구 월계동 487-17 일대 주택재건축 정비구역	서울특별시 노원구 월계동 487-17 일원	14,704	-	14,704	-

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	14,704	-	14,704	100.0	

나. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		14,704	－	14,704	100.0	
정비 기반 시설	소 계	2,339	증) 40	2,379	16.2	
	도 로	1,430	증) 40	1,470	10.0	· 기존도로 : 170㎡ · 개설 후 기부채납 : 1,300㎡ (가각부 선형조정, 면적 40㎡증가)
	공 원	909	－	909	6.2	· 조성 후 기부채납

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소 계	12,262	감) 40	12,222	83.1	
	획 지1	12,262	감) 40	12,222	83.1	· 공동주택 및 부대복리시설
기타	하천구역	103	-	103	0.7	· 사업대지에서 제척 · 건축배치계획대로 사업시행자가 조성

다. 정비기반시설 설치계획 (변경)

1) 도로 결정(변경)조서 (변경)

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

※ ()는 정비구역과 인접한 구간에 관한 사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	소로 2-	· 가각부 선형조정 (면적 40㎡증가)	· 도시계획위원회 심의('17.9.29)결과 반영

2) 공원 결정조서 (변경없음)

구분	시설의종류		위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	월계동 472-41 일원	909	-	909	06.03.16 (서울시고시 2006-80호)	

라. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	획지1	106.72	감) 61.72	45.00	
	작은도서관		-	증) 110.00	110.00	
	어린이집		-	증) 200.00	200.00	
	경로당		83.09	증) 76.91	160.00	
	어린이놀이터		534.26	감) 54.26	480.00	
	주민공동시설		-	증) 100.00	100.00	
	합 계		724.07	증) 370.93	1,095.00	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비개량 계획 (변경없음)

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	노원구 월계동 487-17 일대 주택재건축 정비구역	14,704	월계동 487-17일대	94	-	-	94	-	-

2) 건축시설계획 (변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수 (평균층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기 정	노원구 월계동 487-17 일대	14,704	획지1	12,262	월계동 487-17 일원	공동주택 및 부대복리시설	26.13 이하	220.89 이하 (임대주택제외)	-	최고43m 최고15층
변 경	주택재건축 정비구역	14,704	획지1	12,222	월계동 487-17 일원	공동주택 및 부대복리시설	28.70 이하	217.86 이하	249.42 이하	최고61.1m 최고20층
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기 정	○ 건립규모 및 비율							
			구 분		세대수(임대)		비 율(%)		비 고	
			계		262 (45)		100.0		-	
			전용면적 60㎡이하		26 (26)		9.9		-	
			전용면적 60~85㎡이하		164 (19)		62.6		-	
			전용면적 85㎡초과		72 (-)		27.5		-	
			- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 64.5%							

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수 (평균층수)																								
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율	변경	○ 건립규모 및 비율																																
		구 분		세대수(임대)		비 율(%)		비 고																										
		계		339 (45)		100.0		-																										
		전용면적 60㎡이하		236 (45)		69.6		-																										
		전용면적 60~85㎡이하		103 (-)		30.4		-																										
- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%																																		
심의완화 사항		○ 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 249.42%이하 ○ 높이완화 : 최고 15층(43m)이하 → 최고 20층(61.1m)이하																																
건축물의 건축선에 관한 계획		<table><tr><td colspan="2">기 정</td><td colspan="2">변 경</td><td colspan="2">비 고</td></tr><tr><td colspan="2">서측 일부 및 동측 도로변 2m</td><td colspan="2">변경없음</td><td colspan="2">변경없음</td></tr><tr><td colspan="2">남측 도로변 4m</td><td colspan="2">6m</td><td colspan="2">전면공지 확대</td></tr><tr><td colspan="2">북측 도로변 0.5m</td><td colspan="2">변경없음</td><td colspan="2">변경없음</td></tr></table>									기 정		변 경		비 고		서측 일부 및 동측 도로변 2m		변경없음		변경없음		남측 도로변 4m		6m		전면공지 확대		북측 도로변 0.5m		변경없음		변경없음	
기 정		변 경		비 고																														
서측 일부 및 동측 도로변 2m		변경없음		변경없음																														
남측 도로변 4m		6m		전면공지 확대																														
북측 도로변 0.5m		변경없음		변경없음																														

※ 건축계획(주동배치 등)은 결정도서에 별도 첨부 : 도시계획위원회 심의('17.9.29)결과 반영

3) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 출 근 거				
기 정	토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		14,704㎡	12,262㎡	2,339㎡	170㎡	-
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담율 14.75% (2,169㎡) ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 2,339㎡ - 170㎡ - 0㎡ = 2,169㎡				
		○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 180 × (1 + 1.3 × 0.1769) = 221.39% * α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,169㎡ / 12,262㎡ = 0.1769 ○ 정비계획용적률 : 220.89% 적용				

※ 건축계획(주동배치 등)은 결정도서에 별도 첨부 : 도시계획위원회 심의('17.9.29)결과 반영

3) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 출 근 거				
	토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		14,704㎡	12,262㎡	2,339㎡	170㎡	-
기 정	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담율 14.75% (2,169㎡) ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 2,339㎡ - 170㎡ - 0㎡ = 2,169㎡				
	개발가능 용적률 산정	○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 180 × (1 + 1.3 × 0.1769) = 221.39% * α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,169㎡ / 12,262㎡ = 0.1769 ○ 정비계획용적률 : 220.89% 적용				

구 분		산 출 근 거				
변 경	토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		14,704㎡	12,222㎡	2,379㎡	170㎡	231㎡(주)
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담율 13.45%(1,978㎡) ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 2,379㎡ - 170㎡ - 231㎡ = 1,978㎡				
	개발가능 용적률 산정	○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 180 × (1 + 1.3 × 0.1618) = 217.86% * α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,978㎡ / 12,222㎡ = 0.1618 ○ 정비계획용적률 : 217.86% 적용				

주) 대지(공동주택획지)내 용도폐지되는 도시계획도로(국·공유지) (정비구역 지정 전 기결정된 도시계획도로)

바. 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택 건설 계획

1) 기정 (임대주택건설에 관한 계획)

구 분	내 용	
용적률 증가분	기존용적률	93.21%
	계획용적률	220.89%
	증가된 용적률	220.89% - 93.21% = 127.68%
증가용적률의 25%	127.68% × 25% = 31.92%	
연면적 환산	12,262㎡ × 31.92% = 3,914.04㎡	
임대주택 확보계획	· 지상층 연면적 : 4,030.52㎡ · 세대수 : 45세대 - 전용면적 59.03㎡(22평형) : 26세대(57.8%) - 전용면적 84.19㎡(32평형) : 19세대(42.2%)	

2) 변경 (소형주택건설에 관한 계획)

구 분	내 용			
예정법적상한용적률	249.42%			
정비계획용적률	217.86%			
재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분	249.42% - 217.86% = 31.56%		
	증가된 용적률의 50%	31.56% × 50% = 15.78%		
	의무 연면적	12,222.0㎡ × 15.78% = 1,928.6㎡ 이상		
재건축소형주택 확보계획				
	전용면적	공급면적	세대수	계획연면적
	36.84㎡	58.27㎡	45	2,622.1㎡(계획)>1,928.6㎡(의무)

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비고
도시경관	· 『공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침. 2001. 서울시』에 근거하여 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립		기정
	· 수변부 가로경관 및 공공성확보를 위해 우이천변 보행자 개방감을 최대한 확보 · 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역과 조화로운 경관계획 수립		변경
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		변경 없음
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	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택 재건축	구역지정 후 4년 이내	가칭)월계동 주택재건축 정비사업 추진준비위원회	현황) 141세대 계획) 262세대 증) 121세대	상습침수지역으로 침수예방대책 수립	
변경	주택 재건축	구역지정 (변경)후 4년 이내	월계동 주택재건축 정비사업조합	현황) 191세대 계획) 339세대 증) 148세대	상습침수지역으로 침수예방대책 수립	

3. 관계도면 : 붙임 참조

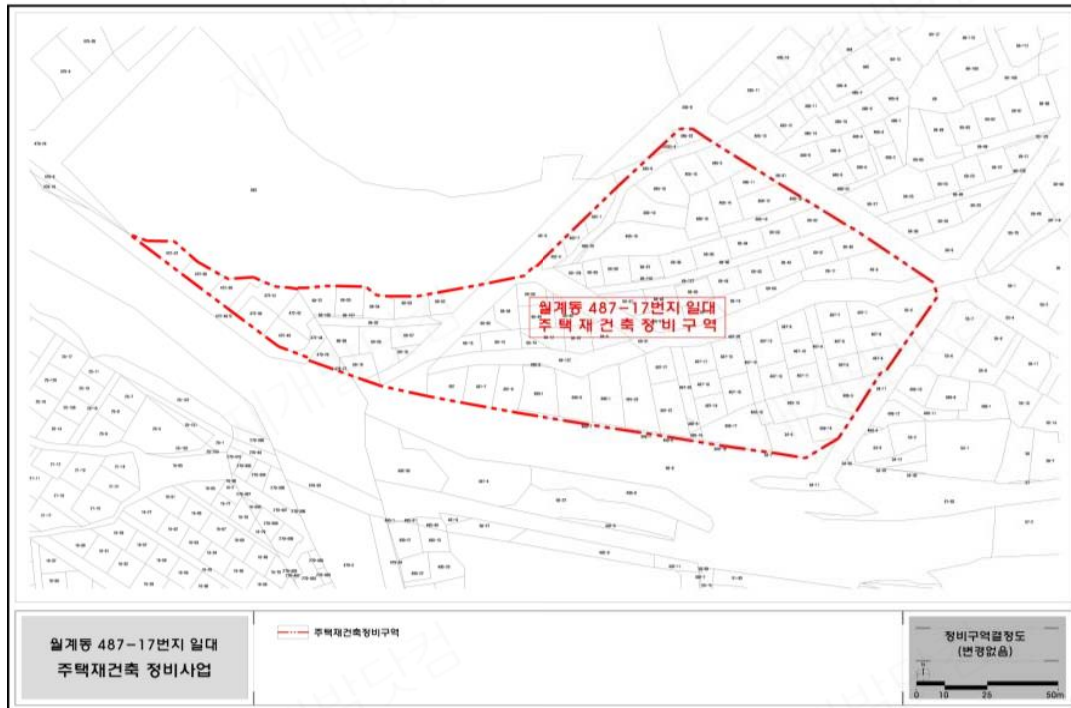
- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비 구역지정 도서 참조

4. 열람장소

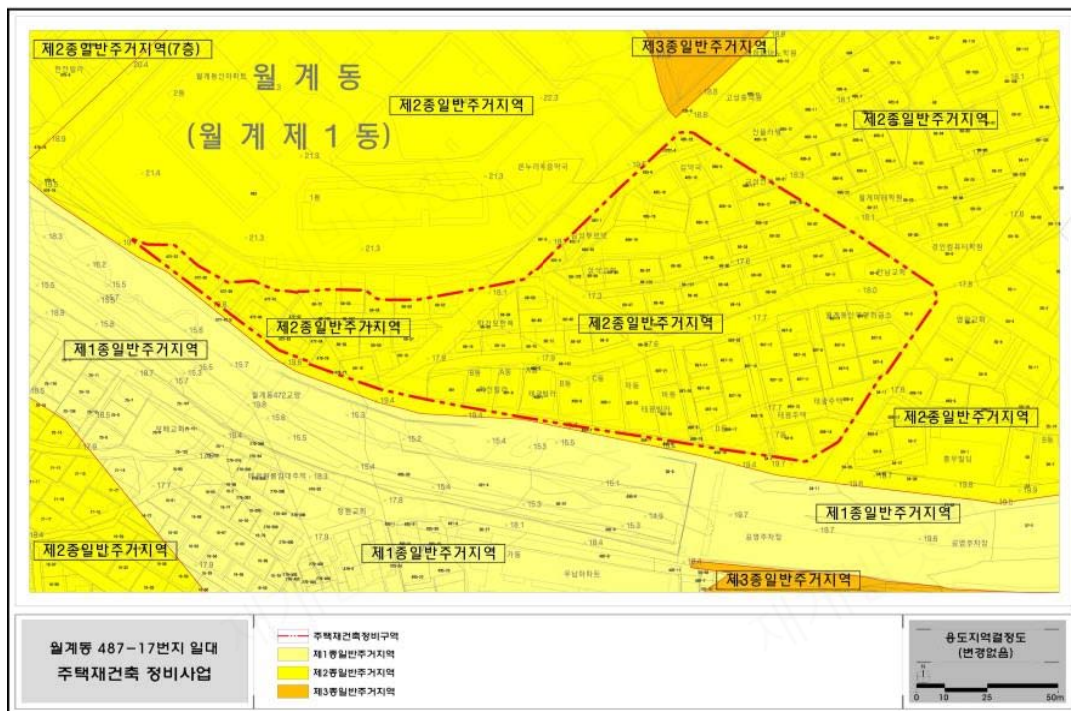
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7213) 및 노원구 주택사업과(☎02-2116-3914)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

<정비구역결정도>



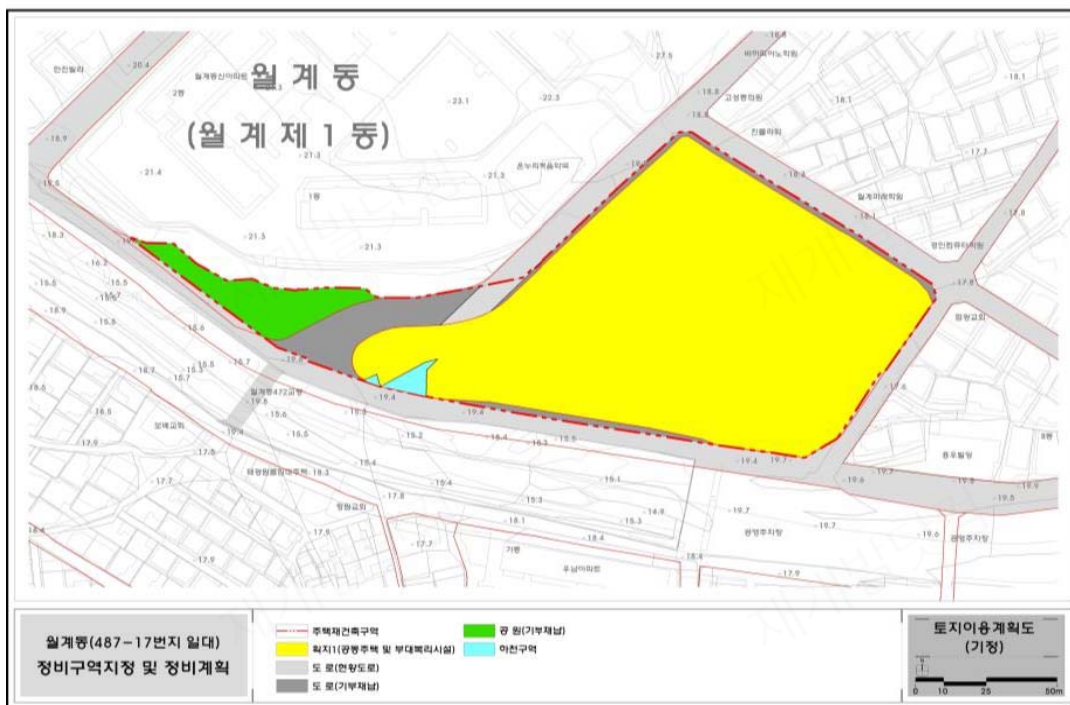
<용도지역결정도>



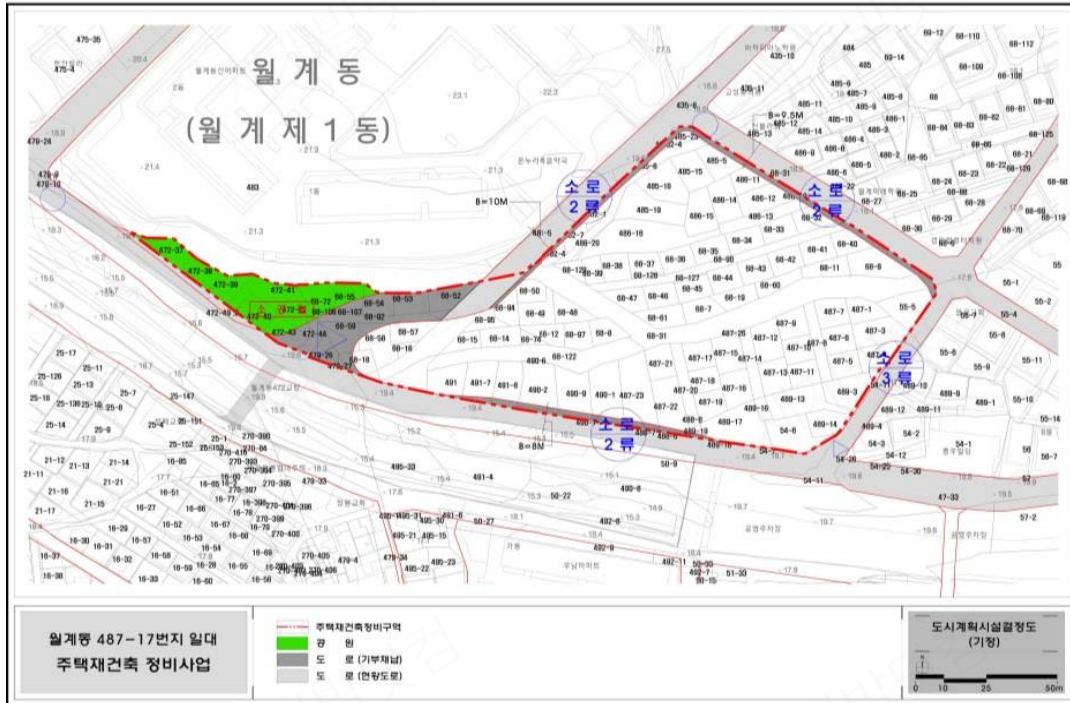
<토지이용계획도(기정)>



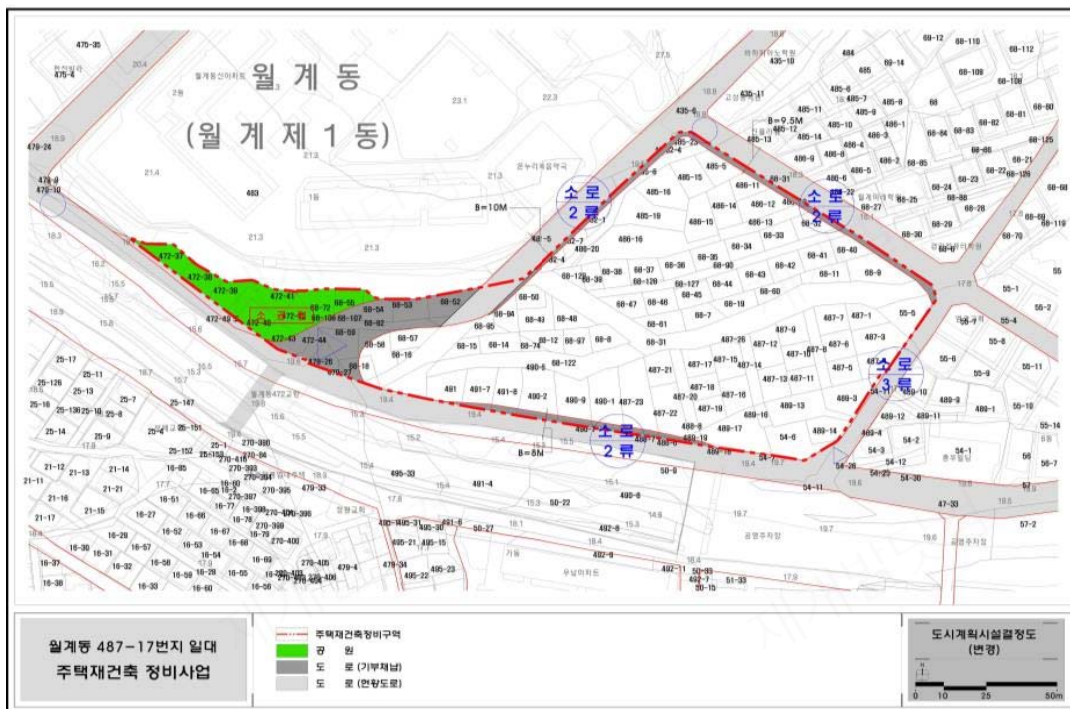
<토지이용계획도(변경)>



<도시계획시설결정도(기정)>



<도시계획시설결정도(변경)>



<정비계획결정도(기정)>



<정비계획결정도(변경)>

