

◆ 서울특별시고시 제2026-300호

태릉우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지구단위계획구역 지정 · 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 노원구 공릉동 254번지 일대 태릉우성아파트 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2026년 제3차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과)(2026.3.11.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	노원구 공릉동 254번지 일대	29,178.8	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		29,178.8	100.0	-
획지	소계	27,109.9	92.9	-
	공동주택용지	27,109.9	92.9	-
정비기반시설 등	소계	2,068.9	7.1	-
	도로	309.1	1.1	-
	공원	1,759.8	6.0	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 107.54% = (7,371.85억 - 3,678.92억) / 3,433.89억 × 100% = 107.54% - 총 수입 추정 : 7,371.85억 - 총 지출 추정 : 3,678.92억 - 종전자산 총액 추정 : 3,433.89억(추정 매도청구 추정 가액 제외)																																																			
개별 종전자산 추정액 (b)	아파트 종전자산 = 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2025년 4월 기준) 및 공동주택공시가격, 최근 3년(2022년 6월 ~ 2025년 4월)최근 실거래가 등을 참작하여 KB부동산시세와 한국부동산원 시세의 평균으로 종전자산 추정																																																			
	<table><tr><th>구 분 (공급면적)</th><th>세대수</th><th>KB부동산(원)</th><th>한국부동산원(원)</th><th>공동주택공시가격 평균(원)</th><th>종전자산 추정(원)</th></tr><tr><td>25평형</td><td>216</td><td>720,000,000</td><td>735,000,000</td><td>434,111,111</td><td>728,000,000</td></tr><tr><td>31평형</td><td>216</td><td>840,000,000</td><td>860,000,000</td><td>485,111,111</td><td>850,000,000</td></tr><tr><td colspan="5">합계</td><td>340,848,000,000</td></tr></table>						구 분 (공급면적)	세대수	KB부동산(원)	한국부동산원(원)	공동주택공시가격 평균(원)	종전자산 추정(원)	25평형	216	720,000,000	735,000,000	434,111,111	728,000,000	31평형	216	840,000,000	860,000,000	485,111,111	850,000,000	합계					340,848,000,000																						
	구 분 (공급면적)	세대수	KB부동산(원)	한국부동산원(원)	공동주택공시가격 평균(원)	종전자산 추정(원)																																														
	25평형	216	720,000,000	735,000,000	434,111,111	728,000,000																																														
	31평형	216	840,000,000	860,000,000	485,111,111	850,000,000																																														
	합계					340,848,000,000																																														
	- 상가 종전자산 = 태릉우성아파트 단지내 상가의 거래사례, 인근 2000년 이전 준공된 아파트 단지내 상가 거래사례의 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 - 상가 종전자산 추정																																																			
	<table><tr><th>동</th><th>층수</th><th>호수</th><th>전용면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th><th>층별추정액(원)</th><th>전용면적당 평균단가(원/3.3㎡)</th><th>층별 효용비</th></tr><tr><td rowspan="4">상가</td><td>지상1층</td><td>10</td><td>277.15</td><td>436.26</td><td>2,202,000,000</td><td>26,264,979</td><td>1.00</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>8</td><td>294.33</td><td>463.33</td><td>1,337,000,000</td><td>15,016,596</td><td>0.50</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>5</td><td>193.48</td><td>304.57</td><td>937,000,000</td><td>16,009,513</td><td>0.45</td></tr><tr><td>지하1층</td><td>8</td><td>269.81</td><td>418.16</td><td>1,221,000,000</td><td>14,960,022</td><td>0.40</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>31</td><td>1,034.77</td><td>1,622.32</td><td>5,697,000,000</td><td>18,200,236</td><td></td></tr></table>							동	층수	호수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	층별추정액(원)	전용면적당 평균단가(원/3.3㎡)	층별 효용비	상가	지상1층	10	277.15	436.26	2,202,000,000	26,264,979	1.00	지상2층	8	294.33	463.33	1,337,000,000	15,016,596	0.50	지상3층	5	193.48	304.57	937,000,000	16,009,513	0.45	지하1층	8	269.81	418.16	1,221,000,000	14,960,022	0.40	합계		31	1,034.77	1,622.32	5,697,000,000	18,200,236	
	동	층수	호수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	층별추정액(원)	전용면적당 평균단가(원/3.3㎡)	층별 효용비																																												
	상가	지상1층	10	277.15	436.26	2,202,000,000	26,264,979	1.00																																												
지상2층		8	294.33	463.33	1,337,000,000	15,016,596	0.50																																													
지상3층		5	193.48	304.57	937,000,000	16,009,513	0.45																																													
지하1층		8	269.81	418.16	1,221,000,000	14,960,022	0.40																																													
합계		31	1,034.77	1,622.32	5,697,000,000	18,200,236																																														
※ 상가동 층별 효용지수 (지상1층 : 1.00, 지상2층 : 0.50, 지상3층 : 0.45, 지하1층 : 0.40)																																																				
※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음																																																				
- 종전자산 총액: 340,848,000,000원 + 5,697,000,000원 = 346,545,000,000원 - 비례율 산정용 종전자산 총액: 346,545,000,000원 - 3,156,000,000원(추정 매도청구가액 4세대) = 343,389,000,000원																																																				
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금																																																			

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(107.54%)	전용 59㎡형	8.21억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	10.17억	
	전용 84㎡형	11.08억	
	전용 103㎡형	13.25억	

※ 아파트 조합원 평균분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 3,800만원 추정액의 85%를 기준으로 산정됨

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액

$$= (737,185,108,000\text{원} - 367,892,522,799\text{원}) / 343,389,000,000\text{원} = 107.54\%$$
- 총수입 : 737,185,108,000원
 [공동주택 분양수입+공공주택(임대) 매각수입+근린생활시설 분양수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거 전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	전체 세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계 (천원)
			세대수	평당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	세대수	평당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	
59.98	82.1228	17	-	33,060	821,000	492,362,000	17	38,892	966,200	224,062,600	716,424,600
74.98	102.6603	108	2	32,740	1,017,000		106	38,522	1,196,300		
84.98	116.3520	428	366	31,480	1,108,000		62	37,040	1,303,700		
103.7	141.9828	64	64	30,860	1,325,000		-	-	-		

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

주거 전용 면적 (㎡)	세대수	지상층 면적 (㎡)	지하층 면적 (㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	지상층 가격(원)	지하층 가격(원)	샷시 부분가격 (원)	세대당 가격(원)	예상매각수입 (천원)
59.98	46	82.1228	45.4035	1,139,200	717,700	93,554,248	32,586,103	4,397,050	130,537,400	6,004,700
74.98	6	102.6603	56.7582	1,138,400	717,200	116,868,480	40,706,965	5,492,819	163,068,264	978,400
84.98	5	116.3520	64.3280	1,138,400	717,200	132,455,101	46,136,009	6,225,390	184,816,499	924,100
합 계										7,907,200

※ 공공 의무주택(임대) 30세대(59형 24세대, 74형 6세대)의 경우 기부채납 대상으로서 매각수입에서 제외함.

■ 근린생활시설 매각수입 추정

구분	공급계획	층수	공급면적 (㎡)	공급면적당 단가 (원/3.3㎡)	예상매각수입(천원)
근린생활시설	조합원분양	1층	2,274.00	18,685,257	12,853,308
합 계					12,853,308

※ 인근 공동주택 단지 내 상가시설의 거래사례 및 원가수준(상가 중전자산가액+ 상가건축비 수준)등을 참고하여 원가수준으로 예상 매각수입을 추정하였음.

※ 상가 근린생활시설 매각수입은 공급계획의 구체화 및 면적 확정 등에 따라 달라질 수 있음.

● 총사업비 : 367,892,522,799원

구분	금액(천원)	비중	비고
공사비	307,052,228	83.46%	8,092천원/3.3㎡ (직접공사비 8,000천원/3.3㎡)
보상비	3,471,600	0.94%	91천원/3.3㎡
관리비	4,004,790	1.09%	106천원/3.3㎡
설계비	4,232,106	1.15%	112천원/3.3㎡
감리비	6,271,961	1.70%	165천원/3.3㎡
수수료 등 기타사업비	21,370,133	5.81%	563천원/3.3㎡
각종부(분)담금	3,021,674	0.82%	80천원/3.3㎡
제세공과금 등 관련	100,000	0.03%	3천원/3.3㎡
기타경비	555,000	0.15%	15천원/3.3㎡
예비비	12,282,090	3.34%	324천원/3.3㎡

구분	금액(천원)	비중	비고
금융비용	5,530,940	1.50%	146천원/3.3㎡
합계	367,892,523	100.00%	9,695천원/3.3㎡

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 아파트 종전자산가격(각 평형 세대수 × 각 평형 평균가) +
근린생활시설 종전자산가격 - 매도청구 대상 추정 가액(4 개호)
= 340,848,000,000원 + 5,697,000,000원 - 3,156,000,000원
= 343,389,000,000원

※ 아파트 및 근린생활시설 종전자산추정액은 [가) 추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 아파트 추정분담금

종전평형 (공급면적)	전용 면적 (㎡)	종전자산 추정가액 (원)	권리가액(원) (107.54% 비례율적용)	예상 분양가격			예상 분담금	
				공급평형	전용면적 (㎡)	분양가 (원)	예상분담금 (원)	비고
25 평형	66.87	728,000,000	782,891,000	24	59	821,000,000	38,109,000	추가분담
				31	74	1,017,000,000	234,109,000	추가분담
				35	84	1,108,000,000	325,109,000	추가분담
				43	103	1,325,000,000	542,109,000	추가분담
31 평형	84.97	850,000,000	914,090,000	24	59	821,000,000	-93,090,000	환급
				31	74	1,017,000,000	102,910,000	추가분담
				35	84	1,108,000,000	193,910,000	추가분담
				43	103	1,325,000,000	410,910,000	추가분담

■ 근린생활시설 추정분담금

구분	종전 층	층별 평균 종전자산가액 (원)	권리가액(원) (107.54% 비례율적용)	동일 분양면적 기준 예상 분양가 평균		예상 평균 분담금	
				종후 층	분양가 (원)	예상분담금 (원)	비고
상가	지상1층	220,200,000	236,803,000	지상1층	246,586,814	9,783,814	추가분담
	지상2층	167,130,000	179,732,000	지상1층	327,359,454	147,627,454	추가분담
	지상3층	187,400,000	201,530,000	지상1층	344,303,608	142,773,608	추가분담
	지하1층	152,630,000	164,138,000	지상1층	295,445,211	131,307,211	추가분담

4. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	합 계	29,178.8	-	29,178.8	100.0	-
	제2종일반주거지역	1,759.8	-	1,759.8	6.0	-
	제3종일반주거지역	27,419.0	-	27,419.0	94.0	-

5. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	26	30~44	보조간선	1,600	방학동 (광로17)	신내동시계	일반도로	-	1971.4.7.	-
변경	대로	2	26	30~44 (3)	보조간선	1,600 (103)	방학동 (광로17)	신내동시계	일반도로	-	1971.4.7.	구역 내 확폭

※ ()는 해당 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-26	대로 2-26	도로 폭원변경(일부 확폭) -노원로변 3m 확폭	원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭

2) 공원 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	공원	어린이공원 ②	공릉동 230-9번지 일대	1,759.8	서고 제2005-35호 (' 25.2.5.)	•공릉1주택재건축사업 지구단위계획구역에서 제척
변경	-	공원	어린이공원 ②	공릉동 758-3	1,759.8	서고 제2005-35호 (' 25.2.5.)	•당해 정비구역에 편입 ※ 이미 변경된 지번 반영

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원②	공릉동 758-3	구역에 편입 - 중) 1,759.8㎡	- 공원(마당공원)의 재조성 및 관리를 위해 해당노 정비구역 및 지구단위계획구역에 포함 ※ 공릉1주택재건축사업 지구단위계획구역에서 제척 ※ 시설의 면적 및 위치는 변경 없음

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	법적기준(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
공동 이용 시설	경로당	공릉동 254번지	330.00	350.00	지상
	어린이집		330.00	370.00	지상(개방형)
	작은도서관		158.00	300.00	지하
	다함께 돌봄공간		66.00	149.00	지상(개방형)
	노인돌봄공간		-	231.00	지상(개방형)
	주민공동시설		1,316.00	600.00	지하
	어린이놀이터 등			1,000.00	옥외

구분	시설의 종류	위 치	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
부대시설	관리사무소		42.70	100.00	지하
	경비실		-		

※ 향후 건축위원회(통합) 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 관련 법정기준 면적 이상으로 계획

8. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	29,178.8	획지	27,109.9	공릉동 254 일대	11	-	-	11	-	-

9. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (최고층수)	비고																																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																																				
신설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	29,178.8	획지	27,109.9	공릉동 254 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	210 이하	243.6 이하	263.6 이하	300 이하	139m 이하 (33층 이하)	-																																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택공급계획 : 704세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 결정(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th colspan="2">비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td colspan="2">704</td><td colspan="2">100.00</td><td colspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡이하</td><td colspan="2">59.98㎡</td><td colspan="2">87</td><td colspan="2">공공주택 70세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td colspan="2">74.98㎡</td><td colspan="2">120</td><td colspan="2">공공주택 12세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">84.98㎡</td><td colspan="2">433</td><td colspan="2">공공주택 5세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td colspan="2">103.70㎡</td><td colspan="2">64</td><td colspan="2">9.09</td><td colspan="2">-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음 • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 60% 이상 : 90.91%														구분		세대수(세대)		비율(%)		비고		계		704		100.00		-		60㎡이하		59.98㎡		87		공공주택 70세대 포함		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		74.98㎡		120		공공주택 12세대 포함				84.98㎡		433		공공주택 5세대 포함		85㎡초과		103.70㎡		64		9.09		-	
구분		세대수(세대)		비율(%)		비고																																																									
계		704		100.00		-																																																									
60㎡이하		59.98㎡		87		공공주택 70세대 포함																																																									
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		74.98㎡		120		공공주택 12세대 포함																																																									
		84.98㎡		433		공공주택 5세대 포함																																																									
85㎡초과		103.70㎡		64		9.09		-																																																							
심의원화 사항 • 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화(사업성보정계수 포함) - 허용용적률 총 20%p → 33.6%p로 완화 (허용용적률 인센티브 총량 × 사업성보정계수 1.68 적용) ※ 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로 6.2%, 돌봄시설 1.1%, 고령서비스 시설 2.2%, 층간소음 해소 5%, 친환경건축물(ZEB5) 5.5% - 기준용적률 210% → 허용용적률 243.6%																																																															

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (최고층수)	비고										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한												
	• 국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 완화</th></tr><tr><th>정비계획용적률</th><th>변경</th><th>예정법적상한용적률</th></tr><tr><td>완화 사항</td><td>263.6%</td><td>증) 35.86% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)</td><td>300% 이하 (299.46% 이하)</td></tr></table> • 어린이공원의 이용을 도모하기 위하여 정비구역 입안대상 면적의 120% 이내 범위에서 구역 확대												구분	용적률 완화			정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률	완화 사항	263.6%	증) 35.86% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	300% 이하 (299.46% 이하)
구분	용적률 완화																						
	정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률																				
완화 사항	263.6%	증) 35.86% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	300% 이하 (299.46% 이하)																				
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 [※ 정비계획 결정도 참고] - 노원로변, 대상지 남측 태강아파트변, 이수철술8단지아파트변 : 6m - 그 외 : 3m ※ 전면공지(노원로변 6m 보도부속형 전면공지)는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 노원구청장)																						
기타사항	• 공공보행통로(1개소, 폭원 6m) [※ 정비계획 결정도 참고] - 시·종점 : 노원로1가길, 마당공원 - 공공보행통로의 시·종점은 변경할 수 없으며, 선형은 정비계획으로 결정된 선형을 기준으로 건축배치를 고려 동서방향 각 10m 범위 내에서 조정할 수 있음. - 공공보행통로는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 노원구청장) - 인근 초등학교 통학 안전을 위해 공공보행통로를 설치하며 24시간 상시 개방하여 운영 예정 • 차량출입불허구간 : 노원로변 일부(1개소, 70m) 지정 (※ 도면표시 확인) • 조화롭고 창의적인 건축물 디자인을 위한 특별건축구역 지정(향후 건축위원회 심의를 통해 최종 확정) • 가로활성화응도 배치구간 : 노원로변																						

■ 용적률 계획

구분		산정내용									
토지 이용계획 (㎡)	계 (구역 면적)	획지 (공동주택 등)	순부담 면적	공공시설등 면적(신설+존치)					순부담 제외 면적		
				소계 (A+B +C+D)	신설 정비기반시설 (도로) (A)	건축물 대지지분 (공공임대주택) (B)	건축물 환산부지 (공공임대주택) (C)	존치 정비기반시설 (어린이공원) (D)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 (E)	대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 (F)	존치하는 정비기반시설 내 국·공유지 (어린이공원) (D)
	29,178.8	27,109.9	1,953.6	3,713.4	309.1	872.4	772.1	1,759.8	-	-	1,759.8
순부담계획		• 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 존치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 3,713.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ - 1,759.8㎡ = 1,953.6㎡(7.2%)									
공공시설등 부지(토지) 면적		• 1,181.5㎡ = (도로) 309.1㎡ + (임대주택 대지지분) 872.4㎡ = 1,181.5㎡ ※ 임대주택 대지지분 : 대지면적 x (임대주택 연면적 / 전체 연면적) = 27,109.9㎡ x (4,036.6㎡ / 125,439.2㎡) = 872.4㎡									
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적		• 772.1㎡ = 건축물 환산부지 면적 = 건축연면적(지상&지하) x 건축비 ÷ 부지가액(공시지가 2배) ※ (지상)전용 59㎡, 74㎡ : (1,985.76㎡ x 2,077,727원 + 620.58㎡ x 1,975,455원) ÷ 8,655,936원 = 618.3㎡ ※ (지하)전용 59㎡, 74㎡ : (1,089.68㎡ x 930,910원 + 340.55㎡ x 930,910원) ÷ 8,655,936원 = 153.8㎡									
기준용적률		• 기준용적률 = 210%									
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 243.6% (허용용적률 최대량 계획, 사업성 보정계수 1.68 적용시) = 기준용적률+ (인센티브 x 사업성 보정계수) = 210% + (20% x 1.68) = 243.6% ※ 공공보행통로(6.2%), 돌봄시설(1.1%), 고령서비스시설(2.2%), 층간소음 해소(5%), 친환경건축물(5.5%) → 20% 적용 및 사업성보정계수 1.68 적용									
		사업성 보정계수		• 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β = 1.68 + 0 + 0 = 1.68 → 1.68 적용 - 공시지가 보정계수 = (7,274,646원/㎡)/(4,327,968원/㎡) ≈ 1.68 - α: 0 → 대지면적 27,109.9㎡ (적용대상 X) - β: 0 → 282.085%(허용용적률) x 27,109.9㎡(대지면적) ÷ 432세대(현황세대수) ≈ 177.02㎡ > 공급 110㎡(적용대상 X)							
		※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획」, 서울시 정비사업 사업성 개선방안 세부기준 허용용적률 인센티브 적용 기준									
		구분		인센티브 (허용용적률)						적용	
		공공 보행통로		• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률x(조성면적/대지면적) x α ※α=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)						10%p 이내	6.2%p 210% x (812.0㎡÷27,109.9㎡) = 6.2%
돌봄시설		• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) x α ※α=0.1이하 * 국공립어린이집, 다함께돌봄공간, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등						5%p 이내	1.1%p 210% x (123㎡÷2,200.0㎡) x 0.1 = 1.1%		
고령 서비스시설		• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) x α ※α=0.1이하 * 노인복지시설(어르신스포츠클럽, 청춘카페)등						5%p 이내	2.2%p 210% x (231㎡÷2,200.0㎡) x 0.1 = 2.2%		
층간소음 해소		• 바닥(중량)충격을 차단성은 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3%						5%p 이내	5%p (1등급 적용)		

구분		산정내용		
	구 분	인센티브 (허용용적률)		적용
	친환경 건축물	• 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 기준 : 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%)		7.5%p (15%p 이내) 5.5%p (ZEB5 적용)
	합 계	최대 20%p 이내 (보정계수 적용 40% 이내)		20.0%p (33.6%p 적용)
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음				
상한용적률	• 정비계획 용적률 : 263.6% ※ 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α토지)+ (1× α건축물)] = 243.6% + [(230% × 1.3 × 가중치 × α토지) + (230% × 1 × α건축물)] = 243.6% + [(230% × 1.3 × 1 × 0.04503) + (230% × 1 × 0.02943)]			
	가중치	= 기반시설제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1.0		
	α(토지)	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = (309.1㎡ + 872.4㎡) / (27,109.9㎡ - 872.4㎡)		
	α(건축물)	= 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = (772.1㎡) / (27,109.9㎡ - 872.4㎡) = 0.02943		
	※ 상한용적률산정 시 허용용적률은 사업성 보정계수 미적용 수치임			
법적 상한용적률	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화			
	• 법적상한용적률 = 300% (건축계획 용적률 299.46%)		「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

■ 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

가) 공공주택 공급면적 산출 근거

계획 기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공주택(법적상한용적률 완화)는 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 263.6%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.46% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.46% - 263.6% = 35.86%				
	건립 용적률	• 35.86% × 0.5 = 17.93%				
	의무 연면적(지상층)	• 27,109.9㎡(대지면적) × 17.93% = 4,860.8㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	82.74㎡	46	3,806.0㎡	
		74.98㎡	103.43㎡	6	620.6㎡	
		84.98㎡	117.23㎡	5	586.2㎡	
		합 계		57	5,012.8㎡	> 4,860.8㎡

나) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	704	100.0	617	87	12.4	100.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과~60㎡ 이하	87	12.4	17	70	9.9	80.5
60㎡ 초과~85㎡ 이하	553	78.6	536	17	2.4	19.5
85㎡ 초과	64	9.1	64	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비를 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회(통합심의)에서 조정될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	• 사업시행시 사업지 주변 공릉동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	• 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 • 구역 내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지를 확보 • 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경 오염 최소화	-
재 난 방 지	• 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 • 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축 • 침수 등 여러차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

11. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	㉠	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소) • 노원로 상 사업지측 set-back(B=3.0m, L=100.0m) 및 차로폭원 조정을 통한 차로운영계획 변경 7차로→9차로
	㉡	• 차로선형 직선화를 위한 차선 재도색(최소차로 폭원3.0m 유지)(L=135.0m) • 노원로 상 기존 출입구 횡단보도 1개소 삭제 및 ㉡ 사업지 동측 교차로 북측 횡단보도 남측으로 이전 설치
	㉢	• 노원로1가길 상 보행자전용도로 계획(B=12.0m)
진출입 동선	①	• 사업지 동측 노원로 상 진출입구 설치 - B=10.5m, 왕복 3차로 확보 • 진출입구 회전반경 R=6.0m 이상 확보 • 신호 교차로 운영 • 주정차금지대 재설치
	②	• 사업지 남측 노원1가길 상 진출입구 설치 - B=7.0m, 왕복 2차로 확보
대중교통 및 보행	-	• 보행동선 단절지점에 보도채움(1개소)
자전거	-	• 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치
주차	-	• 계획대수 : 총 1,072대(공동주택 1,056대, 근린생활시설 16대) - 법정주차(796대)의 134.7% 설치 - 주차수요(2035년, 925대)의 115.9% 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0% 이상 설치 - 가족배려우선주차 계획주차의 10.0% 이상 설치

구 분	지점	개 선 방 안
		- 경형주차 계획주차의 10.0% 이하 설치 - 장애인주차 법정주차의 3.0% 이상 설치 - 전기차 충전시설 계획주차의 5.0% 이상 설치(급속충전시설 10%이상)
교통안전 및 기타	-	• 주차램프 전면 차량 경보등 설치 • ② 사업지 동측 교차로 운영계획변경으로 신호기 재설치

12. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 확보	○	• 비오톱유형평가 4등급	• 높은 등급지역은 존치 • 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	연결성 확보	○	• 계획지구 내 공원 및 녹지조성	• 녹지 연결성 및 이용성 증진	-
3. 동식물상	동식물 보호	○	• 수목현황 양호 • 공동주택부지 내 조경 식재지 분포 • 비오톱 4등급	• 단지 내 녹지공간 확보로 소형동물 서식공간 마련 • 수목 존치 및 식재	-
4. 자연환경자산	자연자산 보존	○	• 자연적으로 보존해야할 지역은 분포하지 않음	• 법정보호종 발견 시 공사 중지	-
5. 토지이용	쾌적한 토지이용	○	• 주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	• 계획지구 수용을 고려한 토지이용계획	-
6. 토 양	토양관리	○	• 토양오염 없음	• 토양오염 관리 준수	-
7. 지형지질	지형변동 최소화	○	• 표고 10~50m 100.0%, 경사 5° 미만 74.1% 분포	• 지형에 순응한 계획 수립	-
8. 물순환,수리수문	생태면적 30% 이상	○	• 개발면적 660㎡ 이상 공동주택	• 생태면적을 30.0%이상 확보 • 투수포장 및 녹지계획	-
9. 수질(지표/지하)	오수 발생 최소화	○	• 계획지구 남측 목동천 위치 • 사람의 건강보호 기준만족(하천)	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수처리계획 수립	-
10. 바 람	바람길 확보	○	• 평균풍속 2.25m/s, 주풍향 서풍	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보	-
11. 열	열환경 개선	○	• 불투수포장 비율 높음	• 녹지 및 투수포장계획	-
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	• 대기오염유발시설 없음	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치	-
13. 온실가스	에너지절약	○	• 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색·조성, 에너지 절약계획 등	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 2024년 노원구 생활폐기물 : 127,917.80ton/년	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• LNG 및 전력 사용량 산정	• 산재생에너지 설치계획 • 에너지 절약계획 수립	-
16. 소음진동	소음·진동 기준	○	• 소음 조사결과 주간 63db, 야간 60db • 진동 조사결과 주간 48db, 야간 45db	• 공사시 및 운영시 저감대책 수립(가설방음벽 등)	-
17. 경관	Skyline 보전 조망권 확보	○	• 도심형 경관 형성	• Skyline 보전 및 조망권 확보 • 통경축 확보	-
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 계획지구 내 공원으로 휴식 및 여가공간 확보	• 어린이놀이터, 경로당, 도서관 등 계획	-
19. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	○	• 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한 준수	• 일조피해를 최소화하는 건축물 배치계획 마련	-
20. 보행친화공간	보행자/자전거전용도로 계획	○	• 주변으로 공릉로, 노원로, 화랑로를 따라 보행공간 분포	• 단지 내 공공보행통로 계획	-
21. 인구	계획인구 적정성	○	• 노원구 인구 감소 추세	• 적정 계획인구 계획	-
22. 주거	주거환경 개선	○	• 노원구 주택수 192,926호	• 주거공간 확충, 주거환경 재정비	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 내 태릉초등학교 입지	■ 생활소음·진동의 규제 • 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 • 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 「소음·진동관리법 시행규칙」 제22조에서는 「환경기술개발 및 지원에 관한 법률」 제17조의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」 제49조2의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 • 전달경로에서의 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생 소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감효과를 높임	

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

1) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

- ① 분명한 시야선 확보
- ② 적합한 조명의 사용
- ③ 고립지역 개선
- ④ 사각지대의 개선
- ⑤ 대지의 복합적 사용증진
- ⑥ 활동인자 증대
- ⑦ 영역성 강화
- ⑧ 정확한 표시로 정보제공
- ⑨ 쾌적한 공간설계

나) 범죄예방 프로그램화

15. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역	노원구 공릉동 254번지 일대	-	증) 29,178.8	29,178.8	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축사업		구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 432세대 계획 : 704세대 증) 272세대		-

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	태릉우성아파트 재건축사업 지구단위계획구역	공릉동 254 일대	-	증) 29,178.8	29,178.8	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	합 계	29,178.8	-	29,178.8	100.0	-
	제2종일반주거지역	1,759.8	-	1,759.8	6.0	어린이공원②
	제3종일반주거지역	27,419.0	-	27,419.0	94.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

1) 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	26	30~44	보조간선	1,600	방학동 (광로17)	신내동 시계	일반도로	-	1971.4.7.	-
변경	대로	2	26	30~44 (3)	보조간선	1,600 (103)	방학동 (광로17)	신내동 시계	일반도로	-	1971.4.7.	구역 내 확폭

※ ()은 해당 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-26	대로 2-26	도로 폭원 변경(일부 확폭) -노원로변 3m 확폭	원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭

2) 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	공원	어린이공원 ②	공릉동 230-9번지 일대	1,759.8	서고 제2005-35호 (' 25.2.5.)	•공릉1주택재건축사업 지구단위계획구역에서 제척
변경	-	공원	어린이공원 ②	공릉동 758-3	1,759.8 (1,759.8)	서고 제2005-35호 (' 25.2.5.)	•당해 정비구역에 편입 ※ 지번(명) 변경

※ ()은 당해 정비구역 및 지구단위계획 내 편입 면적

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원②	공릉동 758-3	• 구역에 편입 - 증) 1,759.8㎡	• 공원(마당공원)의 재조성 및 관리를 위해 해당 정비구역 및 지구단위계획구역에 포함 ※ 공릉1주택재건축사업 지구단위계획구역에서 제척 ※ 시설의 면적 및 위치는 변경 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 신설

구 분	가구 및 획지 번호	면적(㎡)	획지		비고
			지번	계획내용	
신 설	A1	27,109.9	공릉동 254 외 3필지	공동주택부지	-

나. 건축물의 용도 결정조서 : 신설

구 분		도면표시	전 층	저층부 1층	비 고
지정용도	주거지역 (공동주택 부지)	A1	- 공동주택 「주택법」에 의한 부대·복리시설	[가로활성화용도 배치구간 1층] • 제1종근린생활시설 : 제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외) • 「주택법」에 의한 복리시설 중 노유자시설, 작은도서관(독서실), 지식산업센터, 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시 설	“단지 개방형 커뮤니티 시설”을 “가로 활성화용도 배치구간”에 설치

※ 상기 용도는 「건축법」에 의한 용도 분류를 말함

※ 지정용도 면적은 연면적 중 순수 당해 용도에 사용된 면적을 기준으로 하되, 이때 연면적은 주차장, 부속시설(지하층 전기, 난방 등 기계실) 제외

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 신설

1) 건폐율 계획

구 분		계획내용	비 고
주거용지 (공동주택부지)	제3종일반주거지역	50% 이하	A1

2) 용적률 계획

구 분		용적률(%)				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
주거용지 (공동주택부지)	제3종 일반주거지역	210% 이하	250% 이하	270% 이하	300% 이하	태릉우성아파트(A1), 사업성 보정계수(1.68) 적용
						허용용적률 243.6%
						상한용적률 263.6%
						법정상한용적률 299.46%

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따름(향후 기본계획변경 시 이에 따름)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	공공보행통로	돌봄시설	고령서비스시설	충간소음 해소	친환경건축물	비고
신설	6.2%p	1.1%p	2.2%p	5.0%p	5.5%p	총 20.0%p (사업성 보정계수 적용으로 33.6%p 적용)

※ 허용용적률 인센티브 총 20% 적용에 사업성보정계수 1.68 적용

■ 상한용적률 인센티브 사항

구분	용적률 완화		비고
	법정상한용적률 이하		
	공공시설등 기부채납	국민주택규모 주택 건설(법정상한용적률)	
신설	20%	36.4%	총 56.4%

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 (서울특별시, 2025.3.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용(향후 운영기준 변경 시 이에 따름)

3) 높이 계획

구 분	적용지역		계획기준	비 고
높이 (최고층수)	제3종일반주거지역	공동주택용지	139m 이하 (33층 이하)	A1

4. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정 : 신설

가. 건축선 계획 결정조서

구 분		계획내용		비고
		위치	계획기준	
건축한계선	주거용지 (공동주택 부지)	• 노원로변, 태강아파트변 일부 • 이수청솔8단지 아파트변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 폭원 6m	A1
		• 그 외	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성 - 폭원 3m	

나. 건축물 배치 및 형태 · 색채 등 계획

■ 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	용도
건축물의 방향성	-	• 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 • 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 주거지역과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	-	• 노원로변과 공릉로42길변으로 진출입구 확보 • 노원로변과 공릉로42길변, 노원로1가길변으로 보행출입구 확보

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	용도
건축물의 외부형태	-	- 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측 벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 - 주변 건물과 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려
저층부외관	-	1층 개구부 높이 통일 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	-	- 반사성 재료 사용 금지 - 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	-	- 건축물의(공동주택 제외) 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

■ 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	용도
개방감	공동주택용지	어린이공원으로 열린 보행네트워크 조성 및 통경축 확보
조명계획		주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인		인근 주거지역 및 기존 어린이공원과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립으로 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획 수립

다. 대지 안의 공지계획

구 분	적용지역	계획기준	
		주거지역(공동주택용지)	비고
전면공지	주거지역(공동주택부지)	노원로변(6m) 건축한계선 계획으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성	결정도 참고
공공보행통로	노원로1가~마당공원을 연결하는 구간	- 폭원 6m : 1개소 - 시·종점: 마당공원, 노원로1가길	결정도 참고

※ 전면공지 및 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자: 노원구청장)

※ 공공보행통로의 시·종점은 변경할 수 없으며, 선형은 정비계획으로 결정된 선형을 기준으로 건축배치를 고려 동서방향 각 10m 범위 내에서 조정할 수 있음

※ 공공보행통로는 24시간 개방원칙으로 운영 예정

5. 기타사항에 관한 결정조서

가. 교통처리에 관한 결정조서 : 신설

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	노원로변 일대 (결정도 참고)	- 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 (철거 후 신축 시 적용)
단지내 주차 및 차량동선	주거지역 (공동주택용지) (결정도 참고)	- 비상차량과 별도 용도의 차량을 제외한 단지 내 지상주차 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 가로활성화시설을 이용하는(서비스 포함) 차량을 위한 별도의 동선 및 지상주차 확보
단지 내 보행동선	주거지역 (공동주택용지) (결정도 참고)	- 가로활성화시설 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행동선을 조성 - 보행동선은 인접단지의 보행동선과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치

나. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서 : 신설

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분		계	일반분양	공공주택			비 고
				기부채납	국민주택규모	소계	
합 계		704	617	30	57	87	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	87	17	24	46	70	59㎡
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74㎡	120	108	6	6	12	-
	84㎡	433	428	-	5	5	-
85㎡ 초과		64	64	-	-	-	103㎡

III. 신속통합기획 자문(Fast-Track) 가이드라인

구분	신속통합기획 가이드라인	
정비구역계	- 어린이집과 연계하여 공원의 이용을 도모하기 위하여 어린이공원②(마당공원)을 구역계 포함 ※ 공릉1주택재건축사업 지구단위계획구역 내에서 제척	
용도지역	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	
공공시설 등	도로	노원로변 일부 도로 3m 확폭
	공원 (마당공원)	공원의 재조성 및 관리를 위해 당해 구역 내 편입하고, 어린이집과 연계하여 아동 이용시설이 조화롭게 배치·운영될 수 있도록 배치
	향후 사업추진 시, 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영	
주동 층수/높이/배치	- 주변과 조화로운 경관 형성 및 단지 내 개방감 확보를 위해 주동 5호 조합 이내, 1층 전층 필로티화 등 계획 - 특별건축구역 지정과 일조 분석 등을 고려한 적정 배치 및 높이계획 검토 - 주동 높이계획은 경관상 불균형이 발생하지 않도록 배치	
건축디자인 개선	- 남·북측 높이차에 의해 노출되는 용도와 기능을 고려하여 주변과 어울리도록 디자인 개선 - 노원로변 다함께돌봄센터, 근린생활시설, 노인복지시설 등 진입부 디자인 개선(보행친화적, 단지개방성)	
보행동선계획	- 외부공간, 주민공동이용시설 등이 유기적으로 연계되도록 배치(단지 내 순환보행동선) - 공공보행통로 : 공릉중, 태릉초 학교도를 고려하여 마당공원과 노원로1가길을 연결하는 24시간 개방조건을 전제로 공공보행통로 조성 - 공공보행통로의 단차 및 데크 조성 시 엘리베이터 설치 검토 1층 필로티는 보행동선과 연계한 휴게형 개방공간, 주민공동공간 등 저층부 보행활성화 공간 조성 - 중앙광장의 위치는 단지 동서 보행축과 공공보행통로 결절점으로 조정, 유기적으로 연계되도록 계획	
개방시설	허용용적을 인센티브 개방시설은 외부 접근성 및 인지성을 고려하여 배치(노원로변, 공릉로42길변)	
차량 진출입구	- 노원로변 차량진출입구 현황, 사업 전·후 주변 교통량 분석결과, 교통동선체계 등을 검토하고 그 결과에 따라 계획 - 동측 노원로변 차량진출입구 설치 시 화랑로51길 도로 선형에 맞춰 위치 및 교차로 정형화 - 노원로변 북측에서 화랑로51길 진입을 위한 유턴체계 삭제 시 대체 방안 검토	
특별건축구역	조화롭고 창의적인 건축물 디자인을 위한 특별건축구역 적용 가능	
단지배치계획	- 창의·혁신 디자인 적용 시 유연한 층수계획 적용 - 주변과 조화로운 스카이라인 및 열린도시경관이 형성될 수 있도록 계획	
노원로1가길 보행자전용도로 결정	대상지 외 노원로1가길은 추후 조합구성 또는 공사시 사업시행자 부담으로 노원구와 협의하여 노원로1가길 중 차량통행이 없는 구간을 보행자전용도로로 조성	

구분	신속통합기획 가이드라인
대지조성계획	- 인접지와와의 지형 고저차가 과도하게 발생하지 않도록 계획 - 남측 대지조성 높이 조정과 연계하여 완만한 경사(4% 이하)로 조성
교통영향평가	향후 교통영향평가 협의 시, 노원로 및 화랑로51길 교차로 정차금지 지대 축소, 노원로에서 화랑로51길 방향 좌회전 차로 추가, 노원로와 노원로1길 교차로(솔밭근린공원 교차로) 북측 유턴체계 삭제에 대한 사항을 검토

IV. 2026년 제3차 도시계획위원회(정비사업 등 수권분과위원회) 심의결과 (' 26.3.11.) : 수정
가결

심의의견	조치계획	비고
공공보행통로 계획은 24시간 상시 개방을 원칙으로 계획하고, 해당 개방조건을 전제로 허용용역을 인센티브 항목 적용 가능	공공보행통로는 24시간 상시 개방으로 변경하였음	반영
배치 및 높이계획은 특별건축구역지정, 일조 분석 등을 통해 적정 배치 및 높이 계획이 될 수 있도록 건축심의 단계에서 조정 검토할 것	배치 및 높이계획은 특별건축구역 지정, 일조 분석 등을 통해 적정 배치 및 높이계획이 될 수 있도록 향후 건축심의 단계에서 검토하겠음	추후 반영
1층 필로티는 보행동선과 연계한 휴게형 개방공간, 주민공용공간 등 저층부 보행활성화 공간 조성을 위해 구체적인 활용계획을 건축심의 단계에서 검토 제시할 것	1층 필로티 공간은 저층부 보행활성화 공간이 될 수 있도록 구체적인 활용계획을 향후 건축심의 단계에서 검토하겠음	추후 반영
- 노원로변 차량 주출입구는 향후 아래 사항을 고려한 교통영향평가서를 작성하여 관련기관과 협의 후 적정 위치를 면밀히 검토할 것 - 교차로 운영체계 및 주변 교통 영향 : 노원로와 화랑로51길 교차로 정차금지지대 축소, 노원로 북측에서 화랑로51길 방향 좌회전 차로 추가, 노원로와 노원로1길 교차로 북측 유턴체계 삭제 검토 포함	향후 교통영향평가 관련기관(부서) 협의 시 노원로와 화랑로51길 교차로 정차금지지대 축소, 노원로 북측에서 화랑로51길 방향 좌회전 차로 추가, 노원로와 노원로1길 교차로(솔밭근린공원 교차로) 북측 유턴체계 삭제에 대한 사항에 대해 검토·협의하고, 적정 위치 등에 대해 면밀히 검토하겠음.	추후 반영
대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설에 대해서 향후 사업시행인가 단계에서 지하매설물 현황분석을 실시하고, 노후 관로에 대한 정비·개량 필요 여부를 검토하여 인가권자(노원구청) 및 관련 부서와 협의 후 반영할 계획임. - 또한, 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 대상지 주변 노후된 상·하수도 등 공급시설을 정비·개량하는 경우 인센티브 적용이 가능하므로, 향후 사업 추진 시 이를 종합적으로 검토하여 공공기여계획에 반영할 예정임	반영

심의의견	조치계획	비고
	• 25년 11월 본 정비계획에 대하여 관련부서 협의('25.11.20. ~ ' 25.12.04.)를 진행하였으며, 서울시 도시계획과(공공자산운용팀 포함) 등 관련기관에서 기반시설 수요에 대한 의견은 별도로 제시되지 않음에 따라 추가적인 기반시설 수요는 없는 것으로 판단되었음. • 다만, 관련부서 협의 결과에 따라 노원구 아동청소년과(공문 34088, ' 25.12.18.), 어르신지원과 및 고령사회정책과와의 협의를 통해 지역 내 생활SOC 수요를 반영하여, 다함께돌봄시설 및 노인복지시설을 무상임대로 계획함 - 다함께 돌봄시설 : 149㎡ - 노인복지시설 : 231㎡	

V. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

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

VI. 정비구역 및 정비계획 수립 도서 : 생략

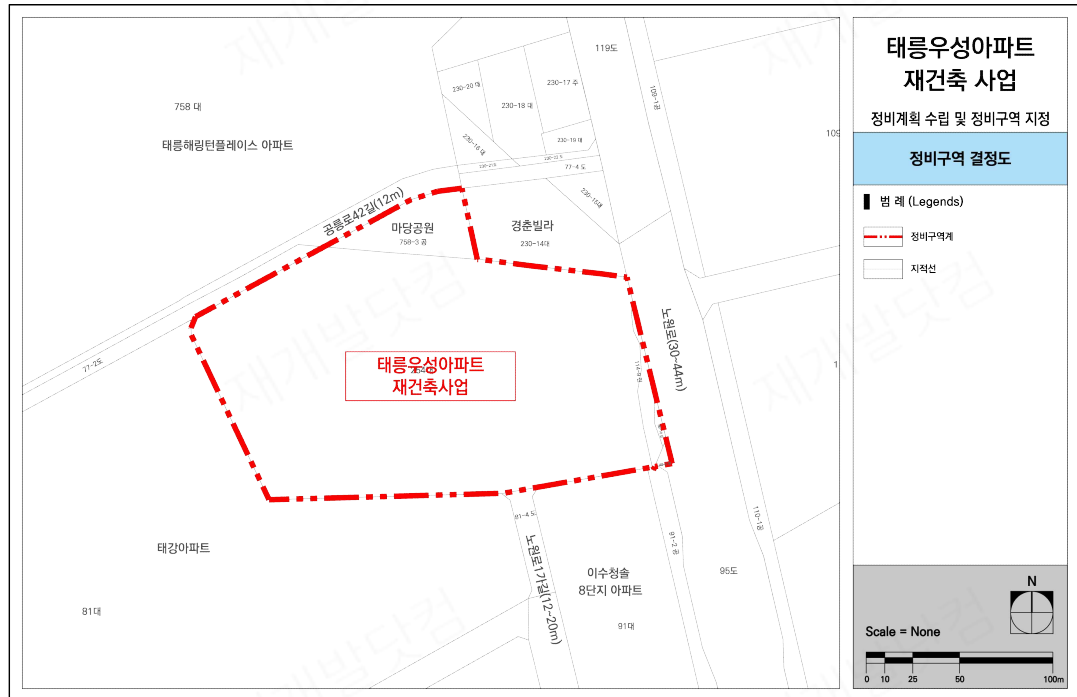
VII. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 건축기획관 공동주택과(02-2133-7144) 및 노원구 재건축사업과(02-2116-3913)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

- 이 하 여 백 -

<붙임1> 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지형도면

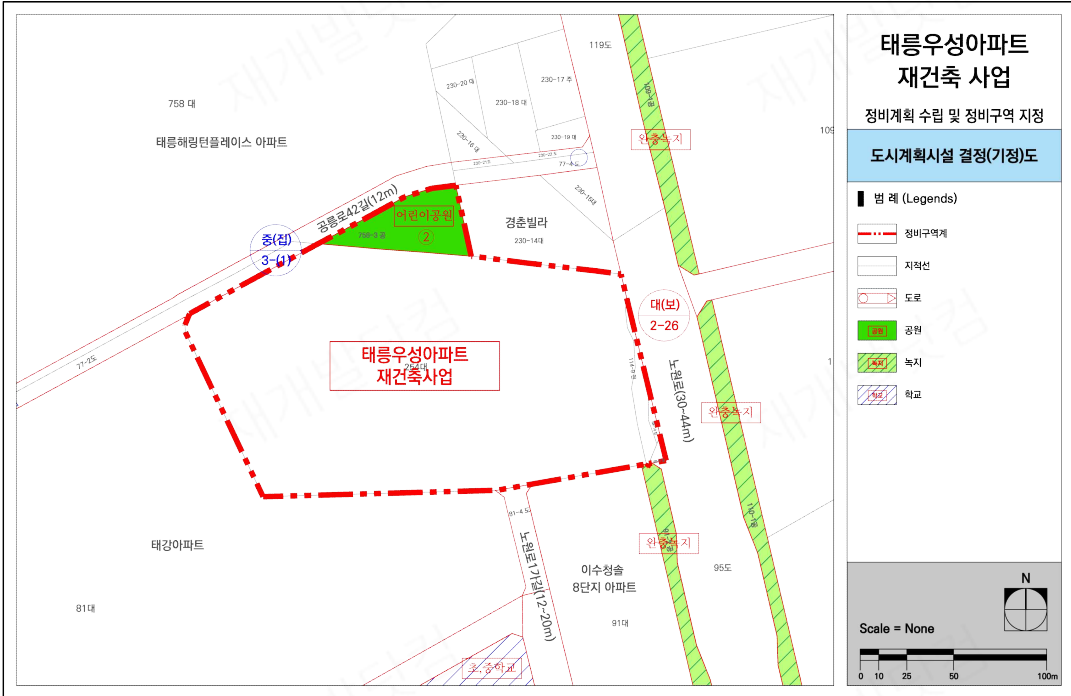
■ 정비구역 결정도(신설)



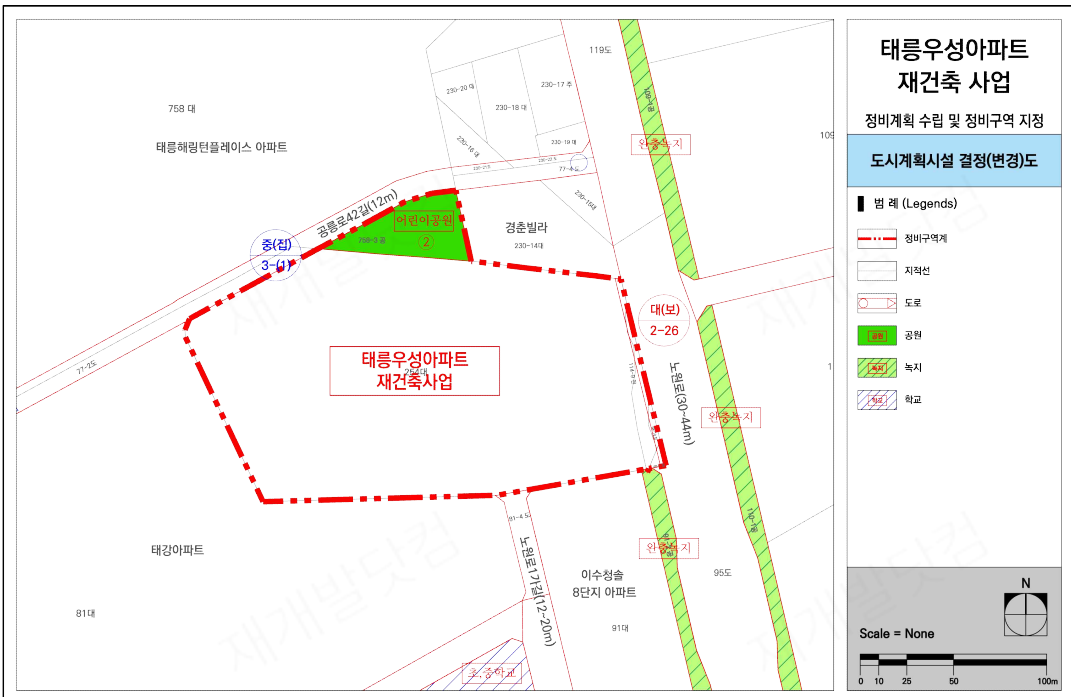
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

