

◆ 서울특별시고시 제2020-269호

공릉1 주택재건축 정비구역(계획) 변경 결정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 노원구 공릉동 230번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2015-376호(2015.11.26)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부 문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2005-35호(2005.2.5.)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-37호(2008.2.5.)로 정비구역(계획) 변경, 노원구고시 제2008-46호(2008.8.7.)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 서울특별시고시 제2013-96호(2013.3.28.)로 정비구역(계획) 변경, 노원구고시 제2015-32호(2015.7.23.)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 노원구고시 제2015-51호(2015.11.12.)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 노원구고시 제2018-32호(2018.3.15.)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 노원구고시 제2018-131호(2018.12.13)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경) 결정된 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조의 규정에 따라 2020년 제5차 서울특별시 도시계획위원회(2020.4.29) 심의를 거쳐 정비구역(계획)을 변경하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 25일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고 (변경사유 등 기재)
			기 정	변 경	변경 후	
기정	공릉1 주택재건축사업	노원구 공릉동 230번지 일대	76,418.5	-	76,418.5	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
정비 기반 시설 등	합 계	76,418.5	-	76,418.5	100.0	
	소 계	17,121.6	-	17,121.6	22.4	
	도 로	4,919.5	-	4,919.5	6.5	
	공원	9,511.8	-	9,511.8	12.4	
	공원1	7,752.0	-	7,752.0	10.1	소공원
	공원2	1,759.8	-	1,759.8	2.3	어린이공원
	공공공지	1,304.3	감) 1,304.3	-	-	
	공공문화체육시설	-	증) 1,304.3	1,304.3	1.7	체육시설
	사회복지시설	1,386.0	-	1,386.0	1.8	어린이집
택지	소 계	59,296.9	-	59,296.9	77.6	
	택 지 1	58,702.9	-	58,702.9	76.8	공동주택 및부대복리시설
	택 지 2	594.0	-	594.0	0.8	종교부지

3. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		76,418.5	-	76,418.5	100.0
주거 지역	소 계	59,235.5	-	59,235.5	77.5
	제2종일반주거지역	54,947.7	-	54,947.7	71.9
	제3종일반주거지역	4,287.8	-	4,287.8	5.6
녹지 지역	소 계	17,183	-	17,183	22.5
	자연녹지지역	17,183	-	17,183	22.5

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	26	31	간선 도로	(127)	공릉동 119	공릉동 119	일반 도로			
기정	중로	2	1	15	집산 도로	180	공릉동 233-4	공릉동 244-15	"			
기정	중로	3	1	12	"	357	공릉동 230-13	공릉동 81-1	"		서고제60호 ('74.5.29)	
기정	소로	3	1	6~8	"	213	공릉동 233-4	공릉동 412-33	"		"	

※ ()는 대상지 인접 연장임

나. 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원①	공릉동 230-2번지 일대	7,752	-	7,752	서고제2005-35호 ('05.2.5)	
기정	-	공원	어린이공원②	공릉동 230-9번지 일대	1,759.8	-	1,759.8	"	

다. 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지 시설①	어린이집	공릉동 233-1번지 일대	1,386.0	-	1,386.0	서고 제2008-37호('08.2.5)	

라. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	-	공릉동 228-1번지 일대	1,304.3	감)1,304.3	-	서고 제2013-96호 ('13.3.28)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공공공지	-	공릉동 228-1번지 일대	• 폐지 - 감) 1,304.3㎡	• 지역내 필요시설인 공공문화체육시설(체육시설)로 대체함에 따라 공공공지 폐지

마. 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증(감)	변경		
신설	공공문화체육시설	체육시설	공릉동 228-1번지 일대	-	증) 1,304.3	1,304.3	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공공문화체육시설	체육시설	공릉동 228-1번지 일대	• 신설 - 증) 1,304.3㎡	• 지역내 필요시설인 공공문화체육시설(체육시설) 확보

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관리사무소	택지1	124.04	-	124.04	
	경비실	"	39.50	-	39.50	
	근린생활시설	"	1,990.95	-	1,990.95	
	주민공동시설	합계	4,960.38	-	4,960.38	
		경로당	379.46	-	379.46	
		어린이집	580.05	-	580.05	
		주민공동시설	1,767.79	-	1,767.79	
		작은도서관	404.81	-	404.81	
		어린이놀이터	1,502.76	-	1,502.76	
		주민운동시설	325.51	-	325.51	
	휴게시설	"	2개소	-	2개소	

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	공릉1 주택재건축 정비구역	76,418.5	-	-	공릉동 230번지 일대	71	-	-	71	-	

7. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																													
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																															
기정	공릉1 주택재건축 정비구역	76,418.5	택지1	58,702.9	공릉동 230번지 일대	공동 주택	25이하	231.05 이하	244.56 이하	75m이하 /최고25층이하	주거지역																													
			택지2	594.0	공릉동 233-8번지 일대	교회	20이하	50 이하	50.25 이하	20m이하 /최고4층이하	자연녹지 지역																													
			사회복지 시설	1,386.0	공릉동 233-1번지 일대	어린이 집	관계법령에 따름																																	
			공공문화 체육시설	1,304.3	공릉동 228-1번지 일대	체육 시설	50이하	250 이하	-	20m이하 /최고4층이하	-																													
신설																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비용			■ 주택공급계획 : 1,308세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,308</td><td>-</td><td>1,308</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>441</td><td>-</td><td>441</td><td>33.7%</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>867</td><td>-</td><td>867</td><td>66.3%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									건립규모		기정	증감	변경	비율	합 계		1,308	-	1,308	100.0%	85㎡ 이하	60㎡ 이하	441	-	441	33.7%	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	867	-	867	66.3%	85㎡ 초과		-	-	-	-
건립규모		기정	증감	변경	비율																																			
합 계		1,308	-	1,308	100.0%																																			
85㎡ 이하	60㎡ 이하	441	-	441	33.7%																																			
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	867	-	867	66.3%																																			
85㎡ 초과		-	-	-	-																																			
심의완화 사항			■ 허용용적률 인센티브 : - ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 : 주거지역 244.56%이하 - 법적상한용적률 : 자연녹지지역 50.25%이하																																					
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 공공보행통로 결정 : 4m - 종로3-1호선(12m)에서 북동측 소공원1으로의 연계성을 고려하여 공공보행통로 (4m) 결정																																					
■ 건축위원회 심의시 다음사항을 반영 - 주변지역지형 및 불암산 경관을 고려한 건축계획 수립 - 공공건축가 자문을 받아 단지계획 및 건축계획 수립 - 다양한 커뮤니티시설(노유자시설, 독서실 등) 설치, 빗물 저류조 설치, 옥상녹화(교목식재) 조성																																								

■ 용적률 계획

구분		산 정 내 용					
주거 지역	토지이용 계획	계 (구역면적)	택지1 (주거지역)	신설 정비기반시설	공공시설설치 환산부지면적 (어린이집)	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존정비 기반시설 국·공유지
		76,418.5㎡	49,401.7㎡	17,121.6㎡	2,107.5㎡	3,833.4㎡	2,250.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설내 기존 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 = 17,121.6㎡ + 2,107.5㎡ - 3,833.4㎡ - 2,250.0㎡ = 13,145.7㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,919.5㎡, 공원 9,511.8㎡(소공원, 어린이공원), 사회복지시설 1,386.0㎡, 공공· 문화체육시설 1,304.3㎡					
	기준용적률	● 기준용적률 = 190%					
	허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	● 허용용적률 = 190%					
	상한용적률	● 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ● 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2014.8)」 적용 α = 공공시설 등 부지 제공 면적 /					

		$= \text{허용기준용적률} \times (1+1.3 \times \text{가중치} \times a)$ ▶ 대상지 • 제2종일반주거지역 • 허용용적률 : 190%, 대지면적 : 49,401.7㎡ ▶ 기부채납 내용(가중치 0.5978) • 토지 제공 면적 : 11,038.2㎡ • 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 2,107.5㎡ $\Rightarrow 190\% \times (1+1.3 \times 0.5978 \times 0.2780)$ $\therefore \text{상한용적률} = 231.05\% \text{ [231.05\%이하]}$	공공시설등 부지로 제공 후 대지면적 $= 13,145.7\text{㎡} / (49,401.7\text{㎡} - 2,107.5\text{㎡})$ $= 0.2780$ 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 • 공공시설부지 용적률 산정 $= (323.6\text{㎡} \times 190\%) + (4,940.3\text{㎡} \times 210\%)$ $+ (7,881.8\text{㎡} \times 50\%) / 13,145.7\text{㎡} = 113.58\%$ • 가중치 산정 $= 113.58\% / 190\% = 0.5978$
	법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 244.56%(계획 기준) 이하	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정
자연 녹지 지역	상한용적률	•상한용적률 = 50%(서울시 도시계획조례 제55조)	
	법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 50.25%(계획 기준) 이하	

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

구분		택지1(주거지역)		택지1(자연녹지지역)		
계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도		정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상		
법적상한용적률(건축계획)		244.56% 이하(건축심의에서 최종결정)		50.25% 이하(건축심의에서 최종결정)		
상한용적률		231.05%		50%		
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	244.56% - 231.05% = 13.51%		50.25% - 50% = 0.25%		
	증가된 용적률의 50%	13.51% × 0.5 = 6.755% 49,401.7㎡(대지면적) × 6.755% = 3,337.08㎡		0.25% × 0.5 = 0.13% 9,301.2㎡ × 0.13% = 12.09㎡		
	의무 연면적	3,349.17㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.98㎡	67.488㎡	23	1,552.22㎡	택지1
		59.97㎡	82.578㎡	11	908.36㎡	택지1
		59.98㎡	80.941㎡	11	890.35㎡	택지1
		합 계		45	3,350.93㎡	>3,349.17㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	•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		
재난 방지	화재	•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	•자연토양유지 및 공원 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	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	지형변동	절성토비율 20%미만	○	•옹벽 발생안함	•지형에 순응한 계획 수립
	지형변동	지형변동 비율30%미만	○	•6m이상의 절,성토고 발생 안함	•지형에 순응한 계획 수립
	비오름	5등급	×	•사업지구 일부분에서 비오름유형평가 1~5 등급, 개별비오름 평가 2등급, 평가제외지역을 포함하는 것으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	•정북방향으로 주거지역 및 상업지역 위치	•수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수 조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주변 하천(서북서)에서 찬바람이 불어옴	•찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	×	•초기투자비용이 과하여 적용하지 않음.	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
		보행자전용도로 계획수립	○	•차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	일부구간 보행전용도로 설치
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-
추가	대기질	대기질	-	•비산먼지발생에 의한 영향 •난방 및 이용차량에 따른 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
		물순환(수질)	-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물	폐기물	-	•운영시 생활쓰레기발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		소음 및 진동	-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬설치 •녹지공간조성

9. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	사업시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	재건축사업 (관리처분방식)	정비계획 변경 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가 신청	태릉현대아파트 주택재건축 정비사업조합	716	1,308	592	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 교육시설 없음	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획(변경)인가시 협의검토	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기 정	변 경	변경후	
기정	공릉1 주택재건축사업 지구단위계획구역	노원구 공릉동 230번지 일대	76,418.5	-	76,418.5	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경 후	
합 계		76,418.5	-	76,418.5	100.0
주거 지역	소 계	59,235.5	-	59,235.5	77.5
	제2종일반주거지역	54,947.7	-	54,947.7	71.9
	제3종일반주거지역	4,287.8	-	4,287.8	5.6
녹지 지역	소 계	17,183	-	17,183	22.5
	자연녹지지역	17,183	-	17,183	22.5

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	26	31	간선 도로	(127)	공릉동 119	공릉동 119	일반 도로			
기정	중로	2	1	15	집산 도로	180	공릉동 233-4	공릉동 244-15	"			
기정	중로	3	1	12	"	357	공릉동 230-13	공릉동 81-1	"		서고제60호 ('74.5.29)	
기정	소로	3	1	6~8	"	213	공릉동 233-4	공릉동 412-33	"		"	

※ ()는 대상지 인접 연장임

2) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원①	공릉동 230-2번지 일대	7,752	-	7,752	서고제2005-35호 ('05.2.5)	
기정	-	공원	어린이공원②	공릉동 230-9번지 일대	1,759.8	-	1,759.8	"	

3) 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	사회복지 시설①	어린이집	공릉동 233-1번지 일대	1,386.0	-	1,386.0	서고 제2008-37호('08.2.5)	

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	-	공릉동 228-1번지 일대	1,304.3	감)1,304.3	-	서고 제2013-96호 ('13.3.28)	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공공공지	-	공릉동 228-1번지 일대	●폐지 - 감) 1,304.3㎡	●지역내 필요시설인 공공·문화체육시설(체육시설)로 대체함에 따라 공공공지 폐지

5) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증(감)	변경		
신설	공공문화체 육시설	체육시설	공릉동 228-1번지 일대	-	증)1,304.3	1,304.3	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공공문화체 육시설	체육시설	공릉동 228-1번지 일대	●신설 - 증) 1,304.3㎡	●지역내 필요시설인 공공·문화체육시설(체육시설) 확보

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소개	60,682.9	증) 1,304.3	61,987.2	100.0	-
	획지1	58,702.9	-	58,702.9	94.70	공동주택
	획지2	594.0	-	594.0	0.96	교회
	획지3	1,386.0	-	1,386.0	2.24	사회복지시설(어린이집)
	획지4	-	증) 1,304.3	1,304.3	2.10	공공공지→ 공공·문화체육시설(체육시설)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	
기정	허용용도	획지3	
신설	허용용도	획지4	
		●공동주택 및 부대복지시설	
		●종교시설(교회)	
		●사회복지시설(어린이집)	
		●공공·문화체육시설(체육시설)	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경)

구분	지역	건폐율	비고
기정	획지1	25%이하	주거지역
		20%이하	자연녹지지역
기정	획지2	50%이하	-
기정	획지3	50%이하	-
신설	획지4	50%이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분	지역		용 적 률				비 고	
			기준용적률	허용용적률	상한용적률			
					상한용적률	법정상한용적률		
기정	획지1	주거지역	190% 이하	190% 이하	231.05% 이하	244.56% 이하	정비계획	허용용적률 190% 상한용적률 231.05% 법정상한용적률 244.56%
		자연녹지지역	-	-	50% 이하	50.25% 이하	정비계획	- 상한용적률 50.00% 법정상한용적률 50.25%
	획지2	-	-	250% 이하	-	-	-	
	획지3	-	-	250% 이하	-	-	-	
신설	획지4	-	-	250% 이하	-	-	-	

■ 허용용적률 인센티브 사항 : 해당사항 없음

■ 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	41.05%	13.51%	총 54.56%(주거지역)
	-	0.25%	총 0.25%(자연녹지지역)

다) 높이 계획(변경)

구분	지역	높이기준	비고
기정	획지1	주거지역 75m이하 / 최고25층이하	-
		자연녹지지역 20m이하 / 최고4층이하	
신설	획지4	20m이하 / 최고4층이하	-

다. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 종로3-1호선에서 북동측 소공원1으로의 연계성을 고려하여 공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 4m

2) 환경관리계획(변경없음)

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	지형변동	절성토비율 20%미만	○	•옹벽 발생안함	•지형에 순응한 계획 수립
	지형변동	비율30%미만	○	•6m이상의 절,성토고 발생 안함	•지형에 순응한 계획 수립
	비오름	5등급	×	•사업지구 일부분에서 비오름유형평가 1~5 등급, 개별비오름 평가 2등급, 평가제외지역을 포함하는 것으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	•정북방향으로 주거지역 및 상업지역 위치	•수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수 조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주변 하천(서북서)에서 찬바람이 불어옴	•찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	×	•초기투자비용이 과하여 적용하지 않음.	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	•일부구간 보행자전용도로 설치
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-
		자전거보관소 15대/100unit	×	•자전거도로 미계획에 따라 자전거보관소 설치도 미고려	-
추가	대기질	-	-	•비산먼지발생에 의한 영향 •난방 및 이용차량에 따른 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 실수계획 •사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)	-	-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물	-	-	•운영시 생활노폐기를 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동	-	-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬설치 •녹지공간조성

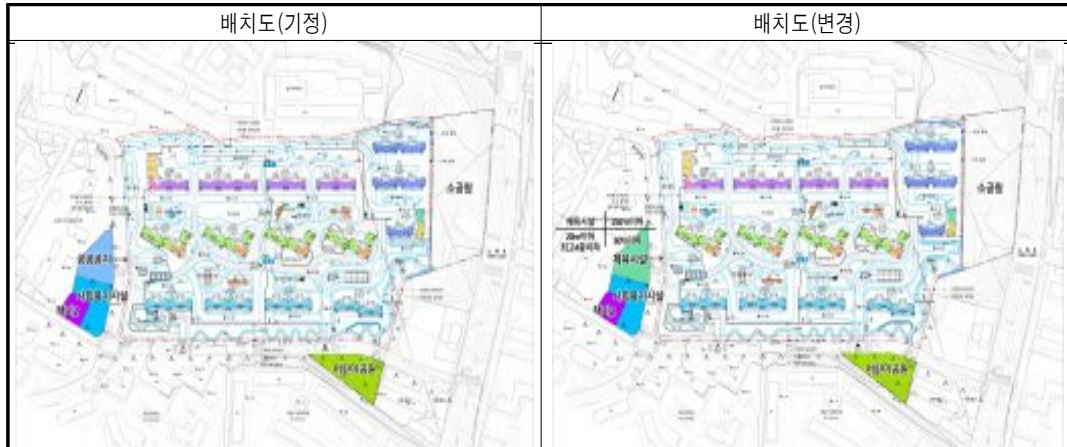
3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,308	100.0	45	-	45	3.4	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	47	3.6	23	-	23	48.9	51.1	51.1
50㎡초과~60㎡이하	394	30.1	22	-	22	5.6	48.9	48.9
60㎡초과~85㎡이하	867	66.3	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

□ 2020년 서울시 제5차('20.04.29) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제5차 도시계획 위원회	수정 가결	▶수정사항 -체육시설 건축범위 결정 관련 높이는 4층/20m로 수정 ▶조건사항 -향후 체육시설의 건축심의 및 공공건축물심의 등 위원회 심의 과정에서 친환경 항목을 충실히 반영할 수 있도록 할 것	●체육시설 높이 4층/20m이하로 결정 ●향후, 관련 심의에서 친환경 항목을 충분히 반영하도록 하겠음	반영



III. 관련도면 : 붙임 참조

<붙임1> 정비계획 관련도면

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

<붙임2> 지구단위계획 관련도면

1. 지구단위계획구역 결정도(기정)
2. 용도지역 결정도(기정)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면
이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

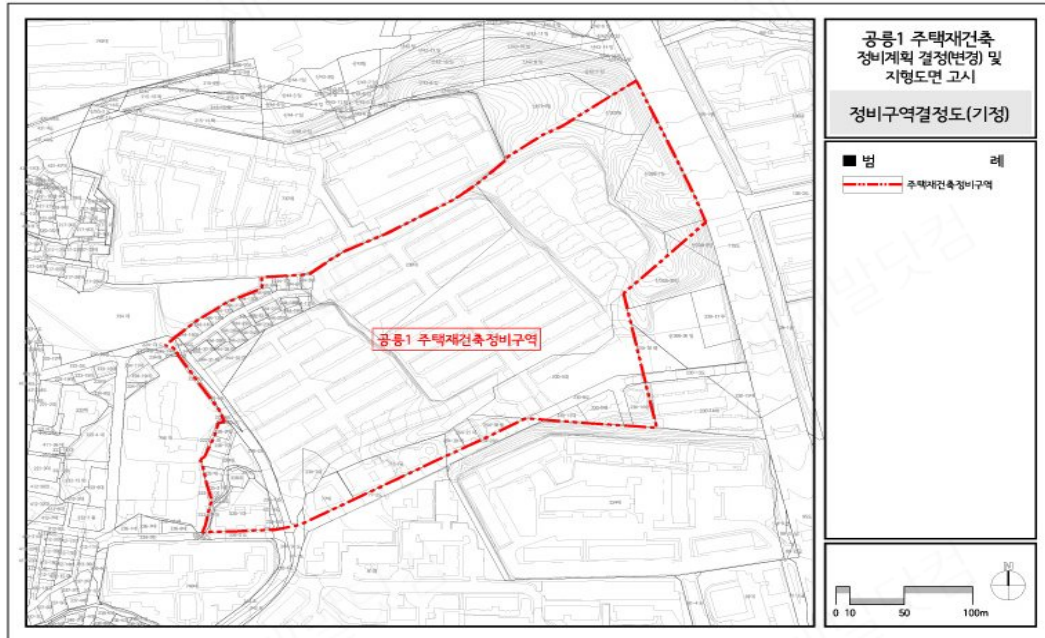
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 노원구 주 택과(☎02-2116-3913)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

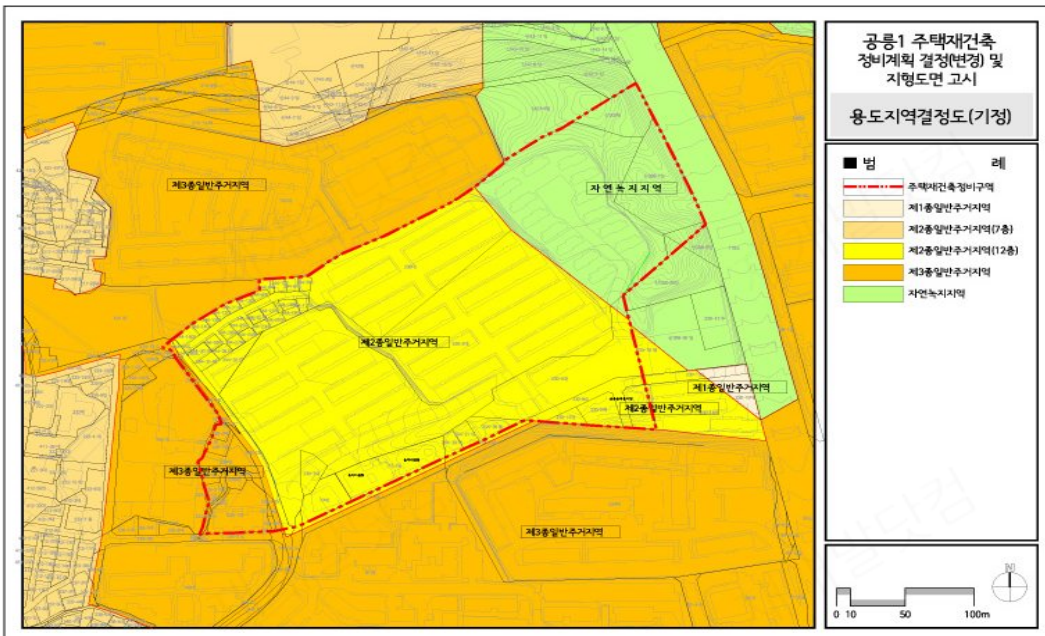
VI. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

<붙임1> 정비계획 관련도면

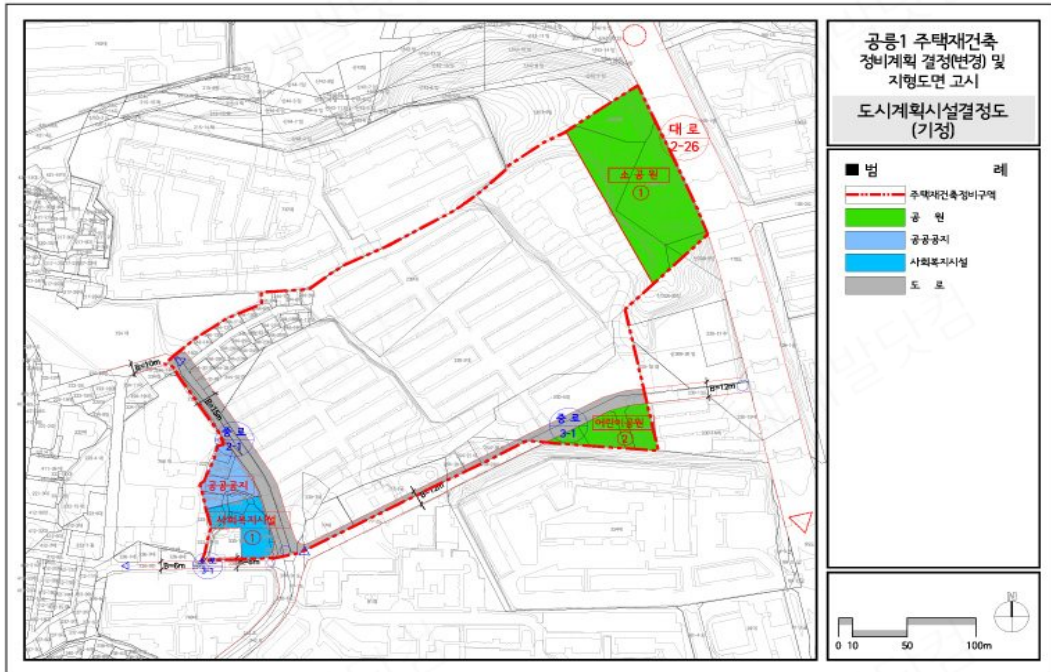
■ 정비구역 결정도(변경없음)



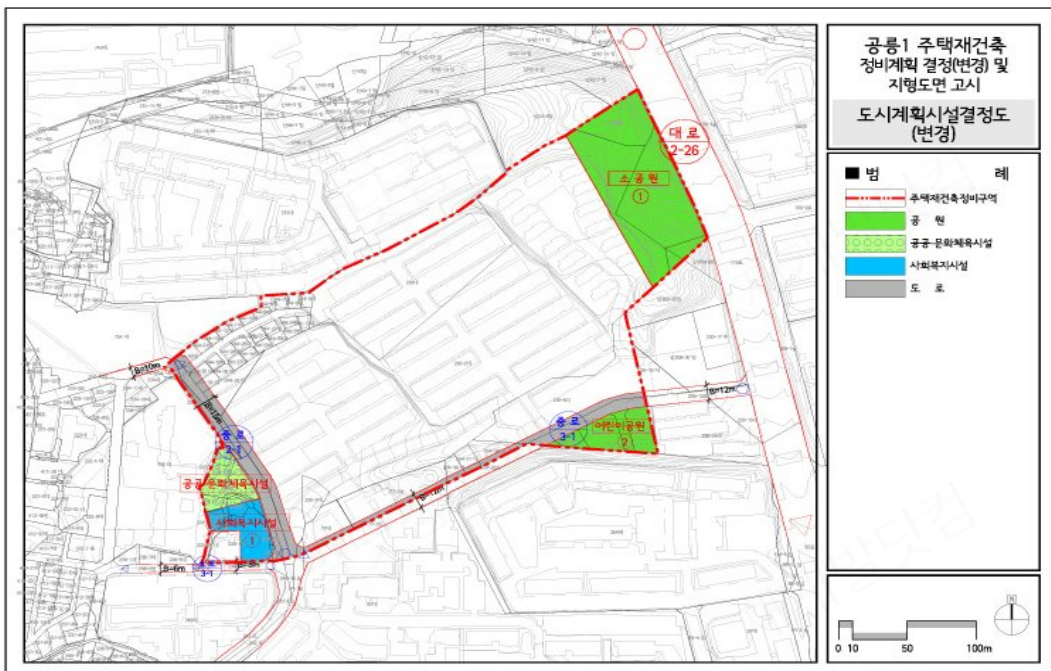
■ 용도지역 결정도(변경없음)



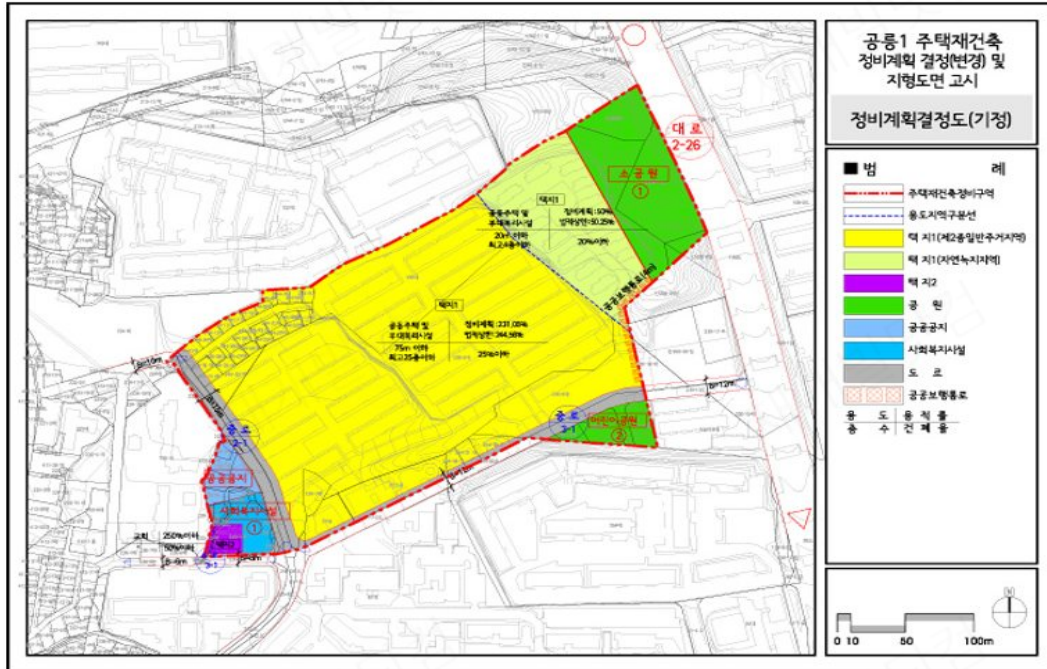
■ 도시계획시설 결정도(기정)



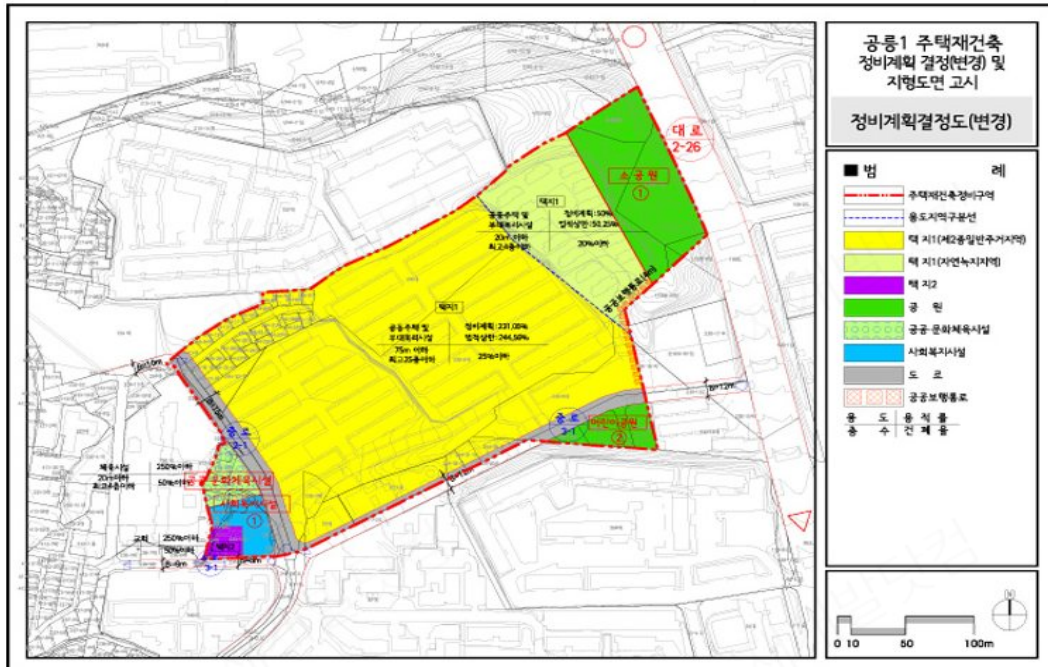
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)

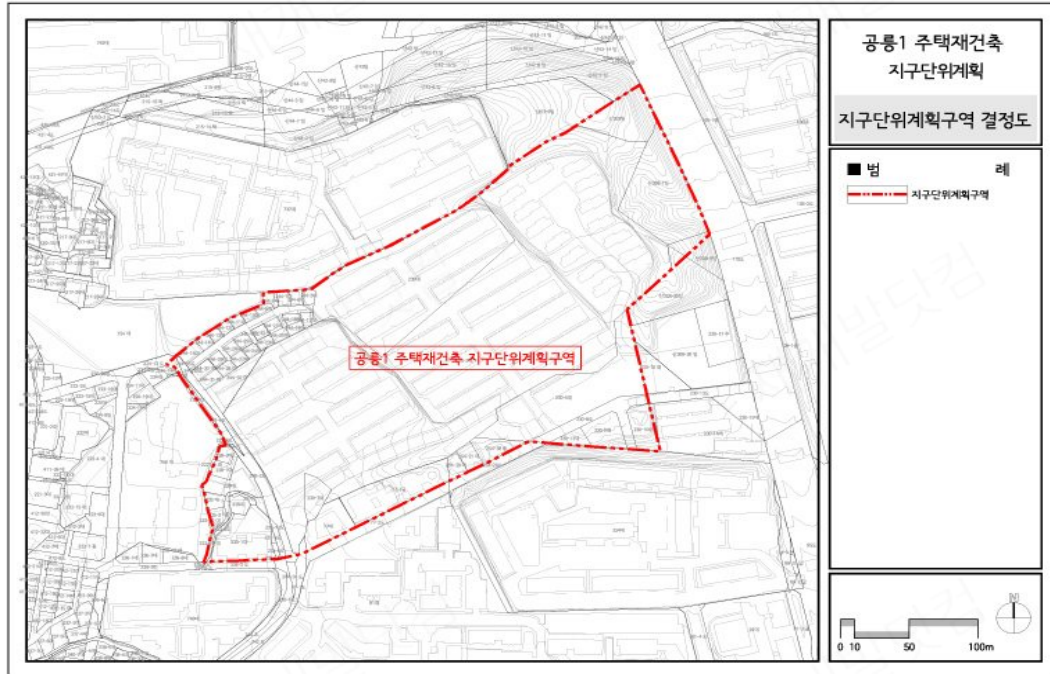


■ 정비계획 결정도(변경)

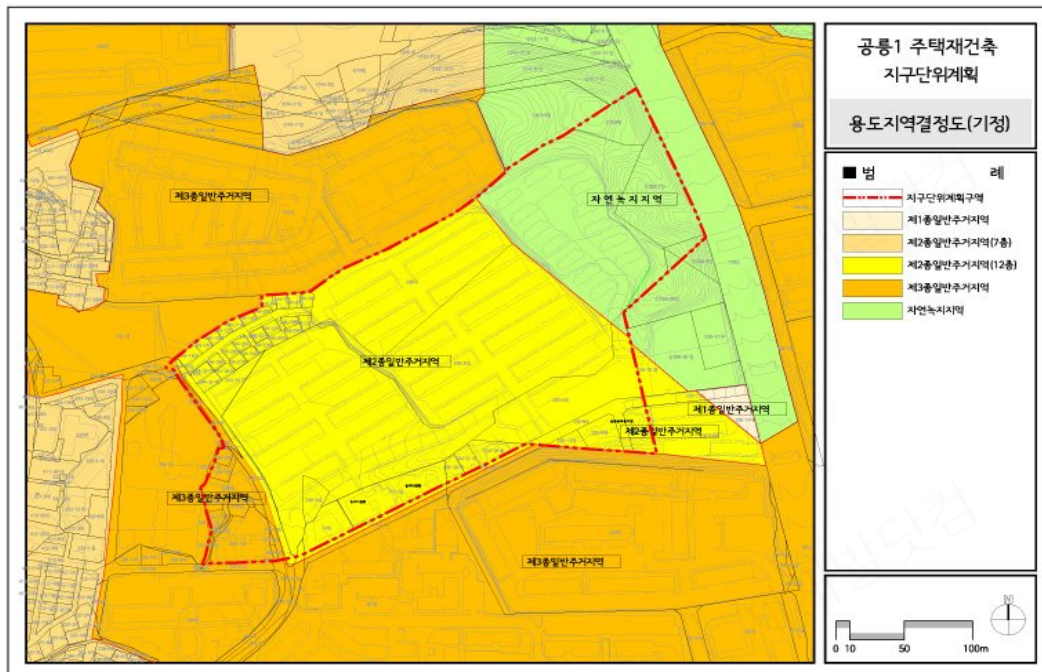


<붙임2> 지구단위계획 관련도면

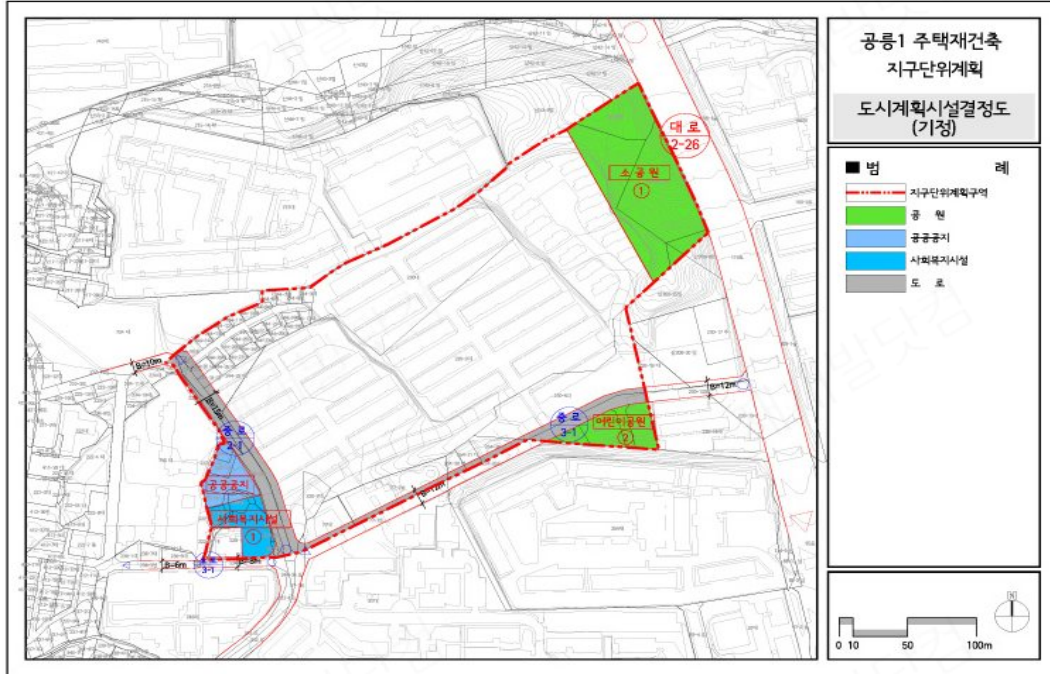
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



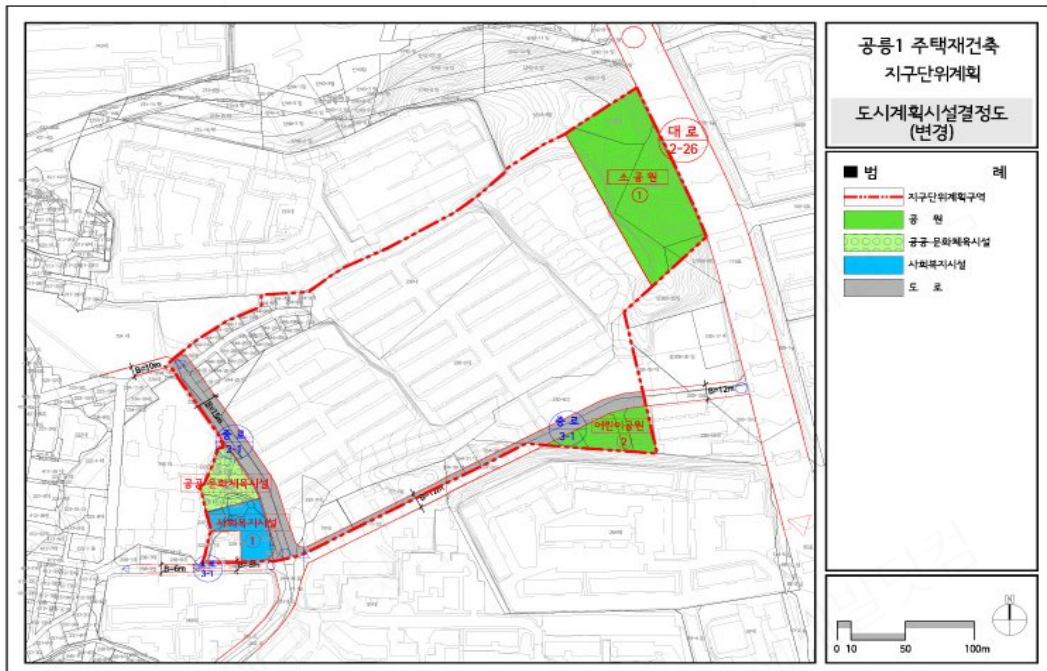
■ 용도지역 결정도(변경없음)



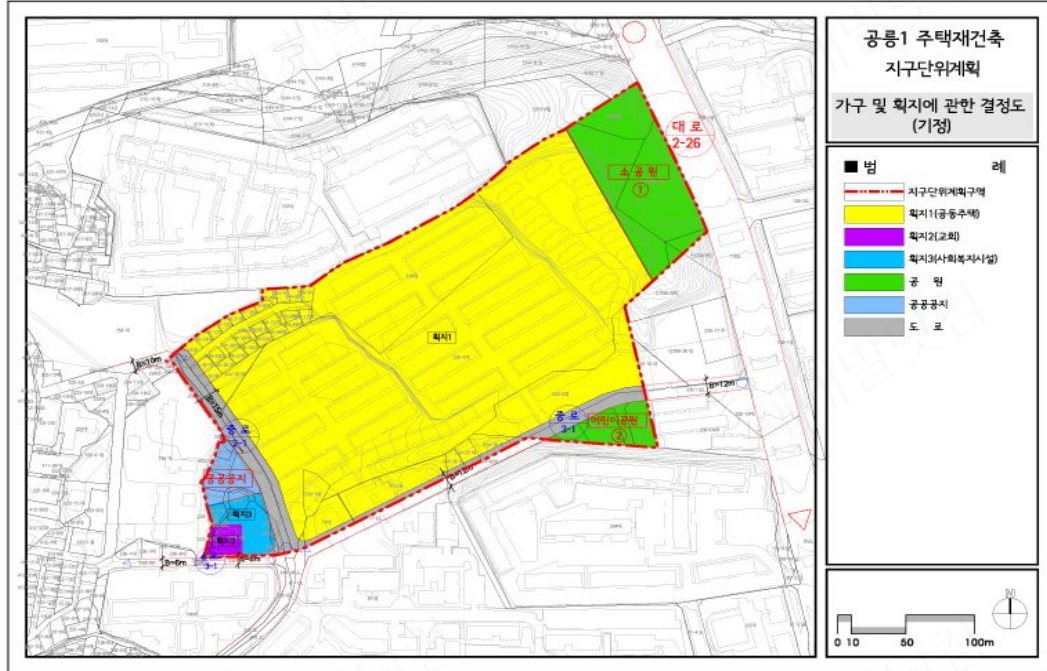
■ 도시계획시설 결정도(기정)



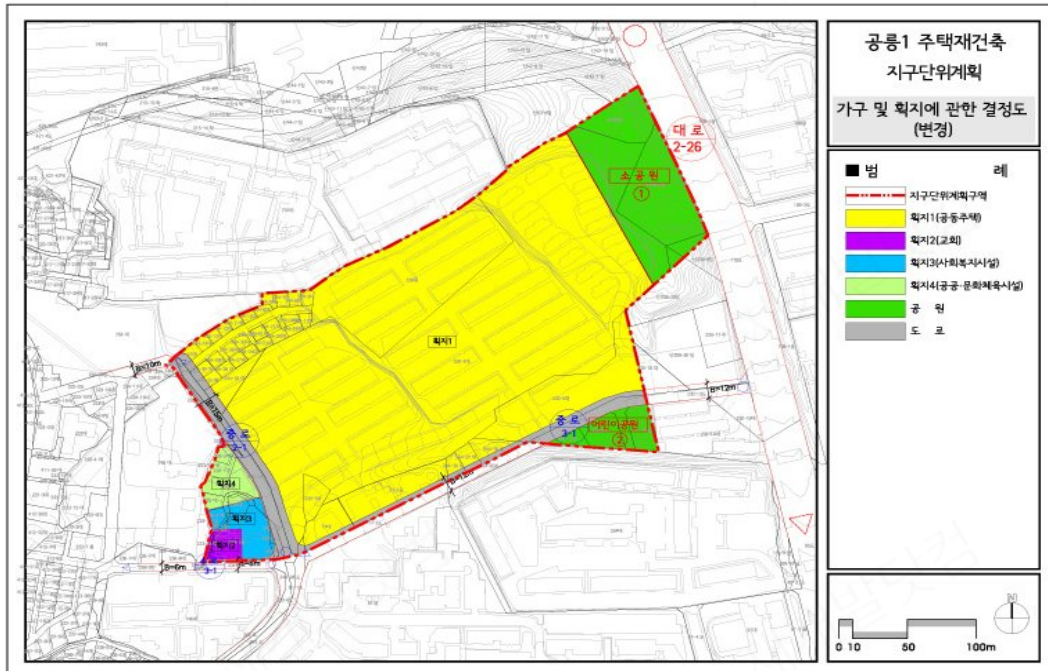
■ 도시계획시설 결정도(변경)



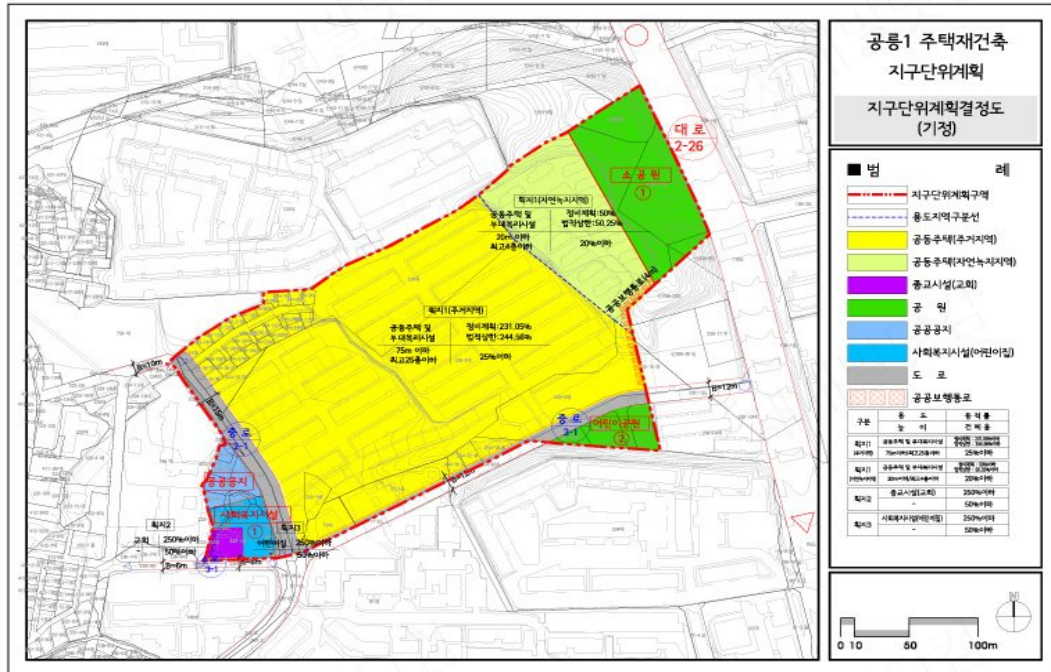
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

