

서울특별시 노원구 고시 제2020-105호

월계동신아파트 주택재건축정비구역 정비계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-377호(2009.09.24.)로 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정되고, 노원구고시 제2018-98호(2018.09.20.)로 정비계획 (경미한)변경 결정 고시된 월계동신아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조의 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 3일

노 원 구 청 장

1. 정비구역의 변경지정

가. 정비사업의 명칭 : 월계동신아파트 주택재건축 정비사업 (변경없음)

나. 서울특별시 도시 · 주거정비기본계획 변경 (변경없음)

구 분	구역번호	동명	지번	면적	용적률	층수	추진단계	비 고
기정	8	월계동	436번지 일대	4.4ha (43,886㎡)	190%	-	1	

다. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	월계동신아파트 주택재건축 정비구역	노원구 월계동 436번지 일대	43,886	-	43,886	공동주택 재건축

라. 정비계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	43,886	—	43,886	100.0	
제2종일반주거지역	43,886	—	43,886	100.0	

2) 토지이용계획 (변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		43,886	－	43,886	100.0	
정비 기반 시설	소 계	4,609	증) 175	4,784	10.9	
	도 로	1,396	증) 175	1,571	3.6	
	어린이공원	3,213	－	3,213	7.3	
획지	소 계	39,277	감) 175	39,102	89.1	
	획 지	39,277	감) 175	39,102	89.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 회전교차로 도로 결정에 따른 면적 변경

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경 없음)

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	①	15	집산도 로	251	월계동 472-49번지	월계동 439-1번지	일반 도로		82.04.12 (서울시고시 제143호)	
기정	소로	2	①	9~18 (12)	국지도 로	357 (127)	월계동 73-6번지	월계동 479-26번지	일반 도로		79.06.27 (서울시고시 제283호)	

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임. ①은 임시 시설번호 부여

나) 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후	
변경	공원	어린이공원	월계동 483번지 일원	3,213	-	3,213	

※ 회전교차로 도로 결정에 따른 공원 선형 변경

4) 공동이용시설의 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	계획 면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용시설	관리사무소	월계동 436번지 일대	79.37	증) 5.03	84.40	
	경 로 당	"	400.00	감) 21.78	378.22	
	어 린 이 집	"	600.00	감) 10.24	589.76	명칭변경 (당초 보육시설)
	작은도서관	"	210.00	증) 121.73	331.73	명칭변경 (당초 문고)
	어린이놀이 터	"	1,273.60	감) 8.87	1,264.73	
	주민운동시 설	"	676.42	증) 615.51	1,291.93	
	공동작업장	"	700.00	감) 635.99	64.01	

5) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	월계동신아파트 주택재건축 정비구역	43,886	획지	39,277	월계동 436번지 일대	8	-	-	8	-	
변경	월계동신아파트 주택재건축 정비구역	43,886	획지	39,102	월계동 436번지 일대	8	-	-	8	-	

※ 회전교차로 도로 결정에 따른 획지 면적 변경

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	월계동신 아파트 주택재건 촉 정비구역	43,886	획지	39,277	월계동 436번 지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	97,295. 02	17.00 이하	249.83 이하	최고25 층 이하
변경	월계동신 아파트 주택재건 촉 정비구역	43,886	획지	39,102	월계동 436번 지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	—	17.84 이하	249.83 이하	최고25 층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		기정	●건립규모							
			구분		세대수		연면적			
					세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
			계		1,071(80)	100.0	97,295.02	100.0		
			전용면적 60㎡ 이하		655(80)	61.2	51,148.14	52.6		
		전용면적 60~85㎡ 이하		416	38.8	46,146.88	47.4			
		※ ()는 재건축소형주택에 관한 사항임								
		변경	●건설투자비율							
			— 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%(연면적의 100.0%)							
			●건립규모							
구분			세대수		연면적					
			세대	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)				
계		1,071(66)	100.0	96,696.21	100.0					
전용면적 60㎡ 이하		661(66)	61.7	50,986.49	52.7					
전용면적 60~85㎡ 이하		410	38.3	45,709.72	47.3					
※ ()는 재건축소형주택에 관한 사항임										
●건설투자비율										
— 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%(연면적의 100.0%)										
건축물의 건축선에 관한 계획		●인접대지 경계선으로부터 6m 이격하여 건축한계선 지정 ●건축이 금지된 공지의 경우 3m 이격하여 건축한계선 지정								

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범
위 내에서 세부 건축계획시 조정될 수 있음

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정)

구 분	산정내용				비고		
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택 및 부대복리시설)		계획 정비기반시설			
	43,886㎡	39,277㎡		4,609㎡			
공공시설부지 제공면적	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 4,609㎡(계획 기반시설 내 국·공유지 없음)						
개발가능 용적률 산정	기준용적률	190%					
	허용용적률	200%					
	허용용적률 인센티브	항목	인센티브		비고		
		우수디자인	15%		최대 20% 이내		
		장수명주택	•우수등급 이상	10%			
		녹색건축물 에너지 효율등급	•에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	6% 이상 12% 이하			최대 15% 이하
			•에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수 등급	4% 이상 8% 이하			
			•에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	4% 이상 8% 이하			
			•에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수등급	2% 이상 4% 이하			
		제로에너지빌딩	•건축물에너지효율 1 ⁺⁺ 등급이상	15% 이하			
		지능형 건축물	•1등급	15%			
			•2등급	12%			
			•3등급	9%			
			•4등급	6%			
		역사문화보전 등	•지정 및 등록 문화재보전 옛길/물길 등 복원(재현) (위원회에서 인정하는 경우)	5%			
		총 14% 중 10% 적용					
	개발가능 용적률	• 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3α = 200% × (1 + 1.3 × 0.11734) = 230.51%					
		α= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,609㎡ / 39,277㎡ = 0.11734					
	예정법적 상한용적률	249.83%					

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물에너지효율등급)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경)

구 분	산정내용				비고		
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택 및 부대복리시설)		계획 정비기반시설			
	43,886㎡	39,102㎡		4,784㎡			
공공시설부지 제공면적	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 4,784㎡(계획 기반시설 내 국·공유지 없음)						
개발가능 용적률 산정	기준용적률	190%					
	허용용적률	199%					
	허용용적률 인센티브	항목	인센티브		비고	최대 20% 이내	
		우수디자인	15%				
		장수명주택	•우수등급 이상	10%			
		녹색건축물 에너지 효율등급	•에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	6% 이상 12% 이하			최대 15% 이하
			•에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수 등급	4% 이상 8% 이하			
			•에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	4% 이상 8% 이하			
			•에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수등급	2% 이상 4% 이하			
		제로에너지빌딩	•건축물에너지효율 1 ⁺⁺ 등급이상	15% 이하			
		지능형 건축물	•1등급	15%			
			•2등급	12%			
			•3등급	9%			
			•4등급	6%			
		역사문화보전 등	•지정 및 등록 문화재보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%			
		총 9% 적용					
	개발가능 용적률	• 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3α = 199% × (1 + 1.3 × 0.12234) = 230.65% α= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,784㎡ / 39,102㎡ = 0.12234					
예정법적 상한용적률	249.83%				변경 없음		

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물에너지효율등급)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

6) 재건축소형주택(임대주택) 확보계획

■ 기정

구 분	주 요 내 용			
용적률 증가분	개발가능용적률	230.51%		
	예정법적상한용적률	249.83%		
	증가된 용적률	19.32%		
증가용적률 50%	19.32% × 50% = 9.66%			
연면적 환산	39,277㎡ × 9.66% = 3,794.15㎡			
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 3,795.6㎡ > 3,794.15㎡ • 세대수 : 80세대			
	전용면적	공급면적	세대수	연면적(공급)
	33.95㎡	47.02㎡	78	3,667.56㎡
	45.95㎡	64.02㎡	2	128.04㎡
	계	—	80	3,795.6㎡

■ 변경

구 분	주 요 내 용			
용적률 증가분	개발가능용적률	230.65%		
	예정법적상한용적률	249.83%		
	증가된 용적률	19.18%		
증가용적률 50%	19.18% × 50% = 9.59%			
연면적 환산	39,102㎡ × 9.59% = 3,749.88㎡			
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 3,752.37㎡ > 3,749.88㎡ • 세대수 : 66세대			
	전용면적	공급면적	세대수	연면적(공급)
	33.98㎡	49.62㎡	41	2,034.42㎡
	45.94㎡	64.99㎡	20	1,299.80㎡
	59.95㎡	83.63㎡	5	418.15㎡
	계	—	66	3,752.37㎡

사. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업에 의한 관리처분 방법에 의한	정비계획 변경 고시일로부터 4년 이내	월계동신아파트 주택재건축 정비사업조합	현황 : 864세대 계획 : 1,071세대 (증) 207세대	해당사항 없음	소형 주택 80세대

변경	주택재건축 정비사업에 의한 관리처분 방법에 의함	정비계획 변경 고시일로부터 4년 이내	월계동신아파트 주택재건축 정비사업조합	현황 : 864세대 계획 : 1,071세대 (증) 207세대	해당사항 없음	소형 주택 66세대
----	----------------------------------	----------------------------	----------------------------	---	---------	------------------

2. 지형도면의 작성

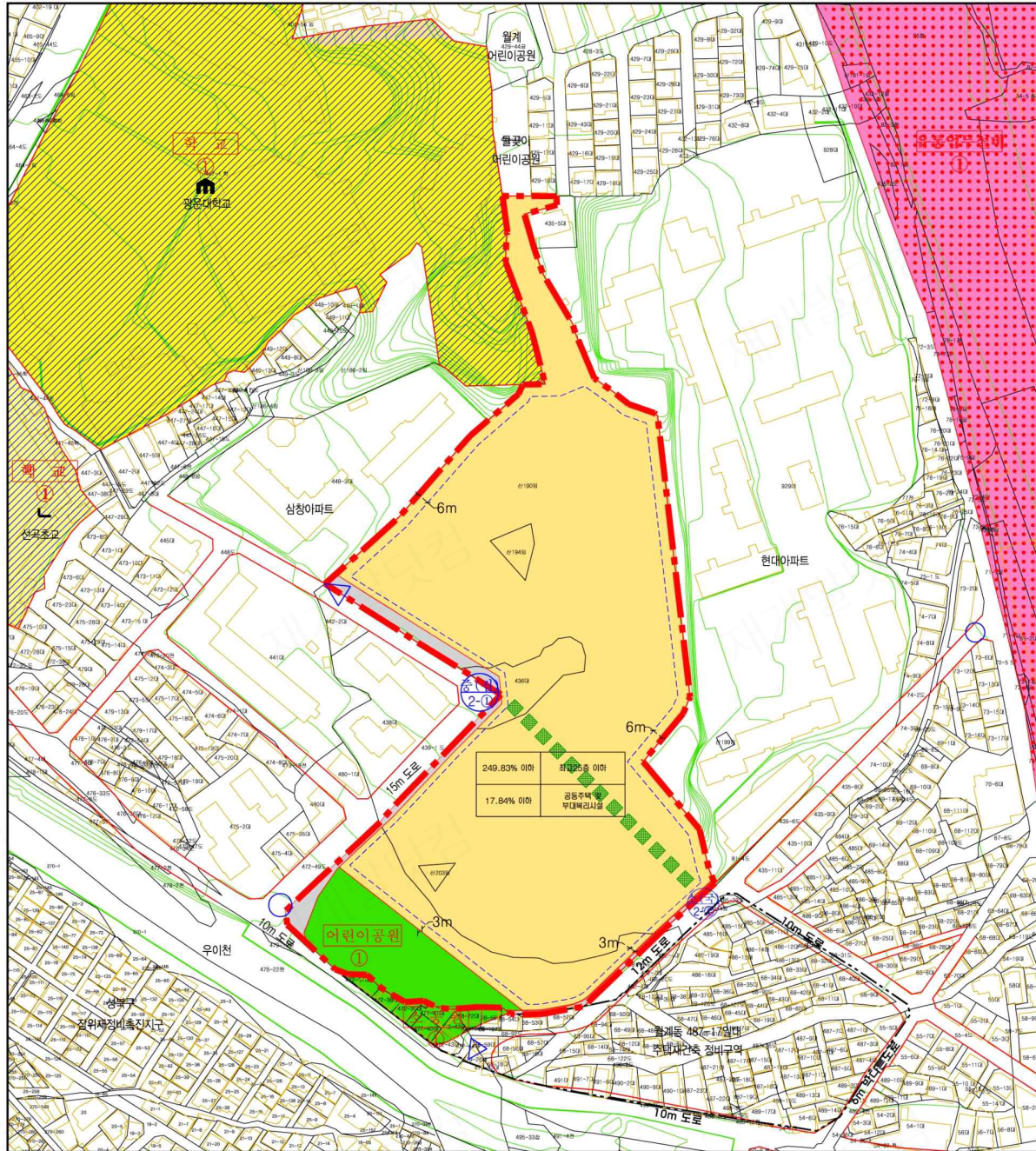
○ 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면 고시도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면 첨부생략)은 참고용 도면
이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 관련서류

○ 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 노원구청 도시
재생과(☎02-2116-3914)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

정비계획 결정(변경)도



공동 주택 용지	도시계획도로	월계 동신아파트 주택재건축 정비계획 변경 Scale : none 0 10 30 50 100M				
공 원	획 지 선					
도 로	건축한계선					
유통업무설비	정비구역계					
학 교						
공공보행통로		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">용적률 (법적상한)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">높 이</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">건 폐 율</td> <td style="text-align: center;">건축물의 용도</td> </tr> </table>	용적률 (법적상한)	높 이	건 폐 율	건축물의 용도
용적률 (법적상한)	높 이					
건 폐 율	건축물의 용도					