

고 시

◆ 서울특별시고시 제2018-328호

월계2 주택재건축정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-58호(2008. 3. 6.)로 정비구역지정 고시되고, 노원구고시 제2009-8호(2009. 3. 26.), 노원구고시 제2013-6호(2013. 1. 31.) 및 노원구고시 제2017-15호(2017. 2. 23.)로 변경 고시된 월계2 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조의 규정에 따라 정비계획을 변경하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 정비계획 변경 고시 및 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 18일
서울특별시장

1. 정비구역 지정 (변경 없음)

가. 정비사업의 명칭 : 월계2 주택재건축 정비사업 (변경 없음)

나. 정비구역 지정조서 (변경 없음)

지정 구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	월계2 주택재건축 정비구역	노원구 월계동 633-31번지 일대	43,303	-	43,303	

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		43,303	-	43,303	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	43,303	-	43,303	100.0	

나. 토지이용계획 (변경 있음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		43,303	100.0	
정비기반시설	소 계	9,130	21.1	
	도 로	6,705	15.5	
	어린이공원	2,425	5.6	
획 지	소 계	34,173	78.9	
	획 지1	33,390	77.1	공동주택용지
	획 지2	783	1.8	종교용지 → 근린생활시설용지

다. 도시계획시설 설치계획 (변경 없음)

1) 도로 (변경 없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	대로	3	61	25~31	간선 도로	일반 도로	4,500 (202)2	강북구 미아동 42번지	노원구 하계동 287번지		
기정	중로	2	(1)1	15~25	국지 도로	"	139	대로 3-(1)호선 285-4 도	중로 2-(3)호선 626-19 도		
기정	중로	2	(2)	15	"	"	214	중로 2-(4)호선 280-1 전	노원구 월계동 655-11 대		
기정	중로	2	(3)	15	"	"	245	중로 2-(1)호선 626-19 도	중로 2-(2)호선 645-2 도		
기정	중로	2	(4)	17	"	"	56	대로 3-61호선 285-1 대	소로 3-(1)호선 280-1 전		

※ 1) 임시 시설번호 부여 2) 구역 내 도로연장

2) 공원 (변경 없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	어린이공원	월계동 645-12번지 일원	2,425	

라. 공동이용시설의 설치계획 (변경 없음)

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 복리 시설	관리사무소	획지1	103.25	-	103.25	
	경 로 당	획지1	160.27	-	160.27	
	작은도서관	획지1	118.75	-	118.75	
	보육시설	획지1	274.63	-	274.63	
	주민공동시설	획지1	151.48	-	151.48	
	어린이놀이터	획지1	1,081.00	-	1,081.00	
	주민운동시설	획지1	634.00	-	634.00	
	근린생활시설	획지1	3,339.69	-	3,339.69	
	커뮤니티센터	획지1	1,551.58	-	1,551.58	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경 있음)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경 없음)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계 (신축동)	존치	개수	철거후 신 축 (신축동)	철거 이주	
기정	월계2주택재건축 정비구역	43,303	월계동 633-31번지 일대	239 (7)	-	-	239 (7)	-	

2) 건축시설계획 (변경)

가구 또는 획지구분			위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
명칭	면적(㎡)					정비계획	법적상한	
획지1	기정	33,390	월계동 633-31 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	246이하	280.37이하	최고 30층 이하
획지2	기정	783	월계동 277-25 일원	종교용지	50 이하	250이하	-	-
	변경	783	월계동 277-25 일원	근린생활시설	50 이하	250이하	-	최고 7층 이하1)

가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 총세대수 : 859세대(소형주택:69세대)					
		구 분		세대수(소형)		구성비(%)	
		소 계		859 (69)		100.0	
		전용면적 60㎡이하		296 (69)		34.5	
		전용면적 60 ~ 85㎡이하		563		65.5	
		전용면적 85㎡초과		-		-	
	■ 전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체 연면적에 대한 비율 : 100.0%						
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 구역 내 개방감 확보를 위하여 구역전체에 3m 계획					

1) 주용도를 근린생활시설로 하되, 연면적의 50%를 임대주택 계획 시 최고 12층 이하까지 완화

※ 건축허가 전 토지주가 임대사업자로 등록 및 협약 체결 시

■ 획지2 주용도 · 허용용도 · 불허용도에 관한 사항

구 분		내 용
용도	주용도	근린생활시설(건축물 바닥면적의 50% 이상)
	허용용도	단독주택 중 「건축법 시행령」 [별표1] 제1호 가목(주거용연면적이 전체 연면적의 10% 이하만 해당), 제1종근린생활시설, 교육연구시설 중 유치원, 노유자시설, 제2종근린생활시설(불허용도에 해당하는 용도는 제외), 판매시설 중 소매시장 및 상점(너비20미터 이상인 도로에 접한 대지에 한함), 의료시설 중 병원, 교육연구시설, 운동시설
	불허용도	단독주택(단, 「건축법 시행령」 [별표1] 제1호 가목의 주거용연면적이 전체 연면적의 10% 이하인 제외), 공동주택, 종교시설, 업무시설, 교육연구시설 중 초등학교·중학교·고등학교, 제2종근린생활시설 중 단란주점·안마시술소· 자동차영업소· 총포판매소, 공연장, 집회장, 전시장 및 동식물원, 수련시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리 시설, 자동차관련시설 중 주차장· 세차장· 차고, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설 중 발전소

※ 상기사항에서 규정하지 아니한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표6], 「서울시 도시계획조례」 제29조를 따른다.

※ 서울시 도시계획위원회의 수정가결 사항(임대주택 계획 시) 반영 시 상기 허용·불허용도에 관한 사항은 적용하지 아니한다.

■ 개발가능용적률 산정 (변경 없음)

- 기준용적률 : 210%
- 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times$ (1 + 1.3a) = 210% $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 0.1431)
= 249.08% 이하
- a = 4,781㎡ / 33,390㎡ = 0.1431

새로이 설치하는 정비기반시설 (㎡)	새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지	용적률 인센티브 면적(㎡)
9,130	1,367	2,982	4,781

※ 기존 국공유지 (4,349㎡)는 기부채납에서 제외

바. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	주 요 내 용			
법적상한용적률	280.37%			
정비계획용적률	246.00%			
재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분	280.37% - 246.00% = 34.37%		
	증가된 용적률의 50%	34.37% × 0.5 = 17.19% 33,390㎡ × 17.19% = 5,739.74㎡		
	의무 연면적	5,739.74㎡이상		
재건축소형주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	59.99㎡	69	5,817.39㎡	5,739.74㎡(의무) < 5,817.39㎡(계획)

사. 정비사업 시행계획 (변경 없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	인덕마을 주택재건축 정비사업조합	현황 : 321세대 계획 : 859세대 (증) 538세대	해당사항 없음	

3. 관계 도면 : 붙임 참조

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획 변경 결정 도서 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.