

## ◆ 서울특별시고시 제2025-342호

**월계동 534번지 일대**  
**소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

‘서울특별시 노원구 월계동 534번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 26일

서울특별시장

## 1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 월계동 534번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

| 구분 | 위치                  | 관리계획 요건               | 노후·불량건축물                                 | 비고 |
|----|---------------------|-----------------------|------------------------------------------|----|
| 기준 | 노원구 월계동<br>534번지 일대 | 대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것 | 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것 | -  |
| 현황 |                     | 51,857.0㎡             | 전체: 177동<br>노후·불량: 141동(79.7%)           | -  |

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

## 2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

## ■ 관리지역 지정 조서

| 구분 | 명칭                           | 위치               | 면적(㎡) |            |          | 비고 |
|----|------------------------------|------------------|-------|------------|----------|----|
|    |                              |                  | 기정    | 변경         | 변경후      |    |
| 신규 | 월계동 534번지 일대<br>소규모주택정비 관리지역 | 노원구 월계동 534번지 일대 | -     | 증)51,857.0 | 51,857.0 | -  |

### ■ 관리지역 결정 사유서

| 명칭                           | 결정 내용                                                                                                               | 결정 사유                                                                                                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 월계동 534번지 일대<br>소규모주택정비 관리지역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 노원구 월계동 534번지 일대</li> <li>• 소규모주택정비 관리지역 지정<br/>면적: 51,857㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후·불량건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확충을 통해 주거환경 개선 도모</li> </ul> |

### 나. 토지이용계획

| 구 분                 |            |     |                   | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비 고 |
|---------------------|------------|-----|-------------------|----------|--------|-----|
| 합 계                 |            |     |                   | 51,857.0 | 100.0  | -   |
| 사업<br>가능<br>구역      | 공동주택<br>용지 | 소계  |                   | 27,825.8 | 53.6   | -   |
|                     |            | A-1 | 사업가능구역1(가로주택정비사업) | 14,743.4 | 28.4   | -   |
|                     |            | A-2 | 사업가능구역2(가로주택정비사업) | 13,082.4 | 25.2   | -   |
|                     | 정비<br>기반시설 | 소계  |                   | 6,308.2  | 12.2   | -   |
|                     |            | 도로  |                   | 5,116.4  | 9.9    | -   |
|                     |            | 공원  |                   | 1,191.8  | 2.3    | -   |
| 사업<br>가능<br>구역<br>외 | 소계         |     |                   | 17,723.0 | 34.2   | -   |
|                     | 자율정비구역     | B-1 | 자율정비구역            | 16,444.0 | 31.7   | -   |
|                     | 존치         | B-2 | 종교시설              | 1,279.0  | 2.5    | -   |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 구 모 |    |    |       | 기능 | 연장<br>(m) | 기 점           | 종 점            | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일 |
|----|-----|----|----|-------|----|-----------|---------------|----------------|----------|-----------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |    |           |               |                |          |           |
| 기정 | 소로  | -  | -  | 9     | 국지 | 919       | 월계동<br>935-1  | 월계동<br>469-28  | 일반       | -         |
| 변경 | 소로  | 2  | 1  | 18    | 집산 | 124       | 월계동<br>508-32 | 월계동<br>875-8   | 일반       | -         |
| 신설 | 소로  | 1  | 1  | 10    | 국지 | 100       | 월계동 534-87    | 월계동<br>534-96  | 일반       | -         |
| 신설 | 소로  | 2  | 1  | 8     | 국지 | 130       | 월계동 534-115   | 월계동<br>534-148 | 일반       | -         |
| 신설 | 소로  | 2  | 2  | 9     | 국지 | 184       | 월계동<br>534-21 | 월계동<br>534-100 | 일반       | -         |
| 신설 | 소로  | 3  | 1  | 6     | 국지 | 22        | 월계동 534-84    | 월계동<br>534-87  | 일반       | -         |
| 신설 | 소로  | 3  | 2  | 6     | 국지 | 118       | 월계동 534-226   | 월계동<br>534-262 | 일반       | -         |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용             | 변경사유                                    |
|------------|------------|------------------|-----------------------------------------|
| 기타도로       | 중로 2-1     | • 폭원변경(9m → 18m) | • 도로번호 부여 및 확폭을 통한 도로여건 개선              |
| -          | 소로 1-1     | • 신설 10m         | • 모아주택 진출입로 및 원활한 교통 흐름<br>확보를 위한 도로 신설 |
| -          | 소로 2-1     | • 신설 8m          |                                         |
| -          | 소로 2-2     | • 신설 9m          |                                         |
| -          | 소로 3-1     | • 신설 6m          |                                         |
| -          | 소로 3-2     | • 신설 6m          |                                         |

## 2) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                | 면적                  |          |                       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-------------------|---------------------|----------|-----------------------|-----------|----|
|    |            |     |           |                   | 기정                  | 변경       | 변경후                   |           |    |
| 변경 | 1          | 공원  | 근린<br>공원  | 월계동<br>산108-24 일대 | 82,045.4<br>(804.5) | 증) 387.3 | 82,432.7<br>(1,191.8) | 1977.7.9  | -  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 구분 | 변경내용    | 변경사유                                                                    |
|------------|----|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1          | 변경 | 근린공원 변경 | 대상지 내 증가되는 세대수를 고려, 부족한 공원시설을 확보하기 위해 대상지 인접 영축산근린공원과 하나의 공원으로 기능하도록 변경 |

## 3) 공동이용시설 설치계획

## ■ 공동이용시설 설치 기준

- 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 모아주택(소규모주택정비사업) 사업 추진 시 공동이용시설을 계획하여 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 설치하도록 권장함

| 구분       | 시설유형                                                                                          | 사유                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 권장<br>시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 운동시설, 작은 도서관, 다함께 돌봄센터 등</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리지역 내 추진되는 사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보</li> </ul> |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 라. 교통계획(안)

- 기존 도로망 계획을 유지하되, 증가하는 교통량 등을 고려하여 월계로42길 확폭, 대상지 남, 북측도로 신설
- 원활한 교통 흐름 및 보행자 안전을 위해 월계로42길의 차량진입불허구간 설정 및 남측의 현황도로(월계로44나길)를 통한 진출입 유도

| 구분         | 계획내용                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 차량출입불허구간   | <ul style="list-style-type: none"> <li>보행자의 안전과 편의를 보장하기 위해 월계로42길에서의 차량진입 제한</li> </ul>                                                                                                                                         |
| 차량진출입구간    | <ul style="list-style-type: none"> <li>현황도로 및 신설도로를 통한 진출입구 설정               <ul style="list-style-type: none"> <li>월계로44나길(15m 현황도로)을 통한 진출입</li> <li>월계로44나길(자율정비구역 인접) 9m 신설, 월계로44나길(2구역 인접) 6m 신설 활용</li> </ul> </li> </ul> |
| 도로 확폭 및 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>월계로42길 : 9m → 18m 확폭</li> <li>1구역 북측 도로 신설 : 8m 신설</li> <li>월계로44나길(1구역-자율정비구역 사이) : 10m 신설</li> <li>월계로44나길(자율정비구역 인접) : 9m 신설</li> <li>월계로44나길(2구역 인접) : 6m 신설</li> </ul>               |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

| 구분          |                       | 면적(㎡)    |          |         | 사업계획    |        |     |      |        | 비고 |
|-------------|-----------------------|----------|----------|---------|---------|--------|-----|------|--------|----|
| 도면 표시       | 사업구역                  | 계        | 공동주택용지   | 정비기반시설  | 토지등 소유자 | 기존 세대수 | 시행자 | 추진단계 | 최초 결정일 |    |
| 합계          |                       | 34,134.0 | 27,825.8 | 6,334.2 | 664     | 714    | -   | -    |        | -  |
| A-1         | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 17,880.0 | 14,743.4 | 3,136.6 | 265     | 278    | -   | -    |        |    |
| A-2         | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 16,254.0 | 13,082.4 | 3,171.6 | 206     | 189    | -   | -    |        |    |
| B-1<br>~B-2 | 사업가능 외 구역             | -        | -        | -       | 193     | 247    | -   | -    |        |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

- 소규모주택정비법 제48조 건축규제 완화 등 및 제49조 임대주택 건설에 따른 특례 등에 따라 용도지역에 따른 용적률 기준으로 임대주택 20% 이상 확보 등으로 최대 법적 상한용적률을 확보할 수 있으며, 정비기반시설 및 공동이용시설 설치에 따라 추가 용적률 확보 가능

| 구분  |         | 내용    |     | 비고                |                                                                                                                                                 |
|-----|---------|-------|-----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A-1 | 사업가능구역1 | 2층 일반 | 건폐율 | 60% 이하            | <ul style="list-style-type: none"><li>「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급</li><li>동법 제49조에 따른 임대주택 10~20%를 건설·공급하여 상한 용적률 적용</li></ul> |
|     |         |       | 용적률 | 기준 200% / 상한 250% |                                                                                                                                                 |
|     |         |       | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용    |                                                                                                                                                 |
|     |         | 3층 일반 | 건폐율 | 50% 이하            |                                                                                                                                                 |
|     |         |       | 용적률 | 기준 250% / 상한 280% |                                                                                                                                                 |
|     |         |       | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용    |                                                                                                                                                 |
| A-2 | 사업가능구역2 | 2층 일반 | 건폐율 | 60% 이하            |                                                                                                                                                 |
|     |         |       | 용적률 | 기준 200% / 상한 250% |                                                                                                                                                 |
|     |         |       | 높이  | 용도지역 층수(높이) 적용    |                                                                                                                                                 |
|     |         | 공통    |     | 높이                | 대공방어협조구역에 따른 높이 제한                                                                                                                              |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 기준(상한)용적률은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

※ 모이주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

## 사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획

## ■ 건축물 용도 계획(안)

| 구분       |    | 계획 내용                                                  |                                                                                                                                                                |
|----------|----|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A-1, A-2 | 유형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택</li> </ul> |                                                                                                                                                                |
|          | 용도 | 허용                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설</li> <li>「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호 공동이용시설</li> </ul> |
|          |    | 불허                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                  |
| B-1      | 유형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택 등</li> </ul> |                                                                                                                                                                |
|          | 용도 | 허용                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물</li> </ul>                                              |
|          |    | 불허                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                  |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## ■ 건축물 배치·형태·건축선 계획

| 구분           | 적용지역   | 내용                                                                                                                                                                                                                                | 비고                          |
|--------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 건축한계선        | 가로변    | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업가능구역 A-1~A-2 가로변 3m</li> </ul>                                                                                                                                                           | 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획 |
| 가로활성화시설 배치구간 | 월계로42길 | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로활성화시설 배치</li> <li>가로활성화시설의 권장용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>주택법 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설</li> <li>「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설</li> </ul> </li> </ul> | 커뮤니티 가로활성화를 위한 공동이용시설 배치 유도 |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 아. 임대주택의 공급 및 인수 계획

| 구분  |                       | 위치                | 전체세대 | 임대주택 | 조합/일반<br>분양 | 비고            |
|-----|-----------------------|-------------------|------|------|-------------|---------------|
| 표시  | 사업구역                  |                   |      |      |             |               |
| 합계  |                       |                   | 878  | 120  | 758         | 임대주택<br>13.7% |
| A-1 | 사업가능구역1<br>(가로주택정비사업) | 월계동<br>534-117 일대 | 474  | 47   | 427         | 임대주택<br>9.9%  |
| A-2 | 사업가능구역2<br>(가로주택정비사업) | 월계동<br>534-4 일대   | 404  | 73   | 331         | 임대주택<br>18.1% |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

## 자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획

| 구 분  |                 | 면 적(㎡)   |             |          | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------------|----------|-------------|----------|--------|----|
|      |                 | 기 정      | 변 경         | 변경후      |        |    |
| 합계   |                 | 51,857.0 | -           | 51,857.0 | 100.0  | -  |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역       | 36,710.0 | 감) 16,152.0 | 20,558.0 | 39.6   | -  |
|      | 제2종일반주거지역(7층이하) | 13,620.0 | 감) 11,954.0 | 1,666.0  | 3.2    | -  |
|      | 제2종일반주거지역       | -        | 증) 16,152.0 | 16,152.0 | 31.2   |    |
|      | 제3종일반주거지역       | -        | 증) 11,954.0 | 11,954.0 | 23.1   | -  |
| 녹지지역 | 자연녹지지역          | 1,527.0  | -           | 1,527.0  | 2.9    |    |

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

## 3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

## 4. 관계도서

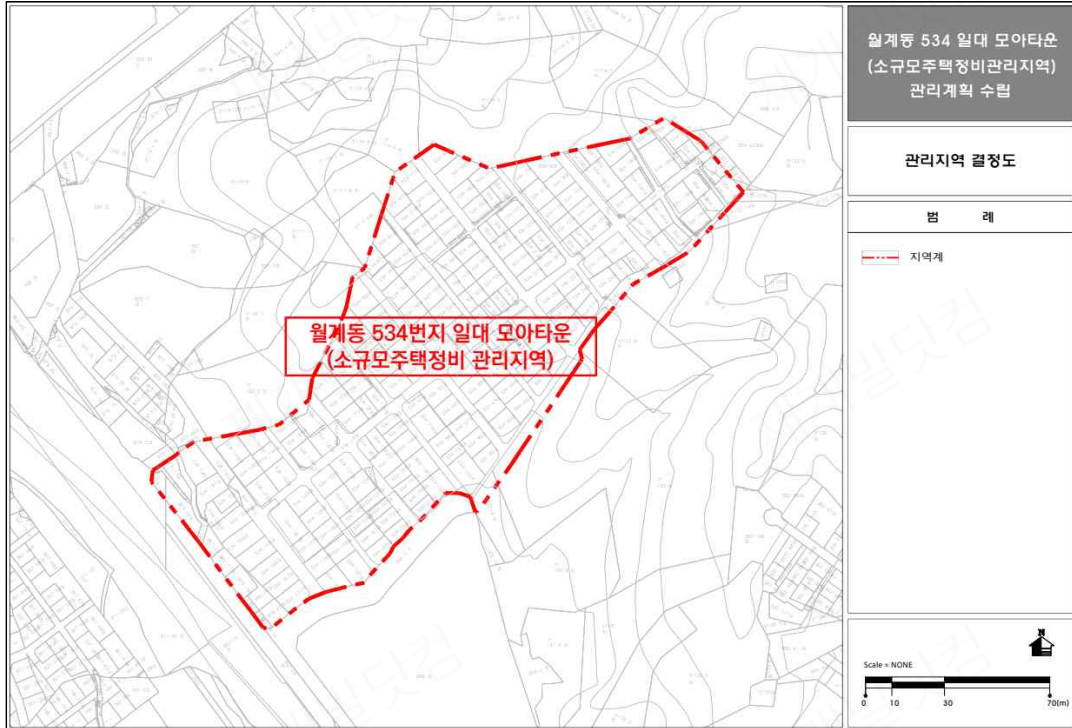
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8227) 및 노원구청 재건축사업과(☎02-2116-3984)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

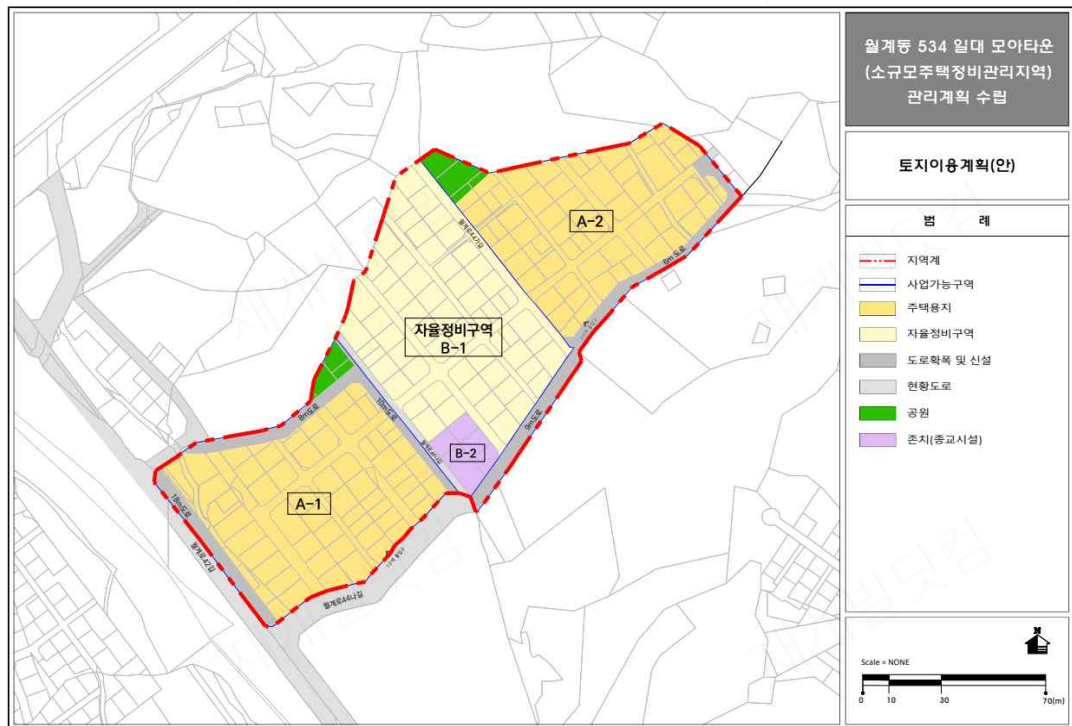
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

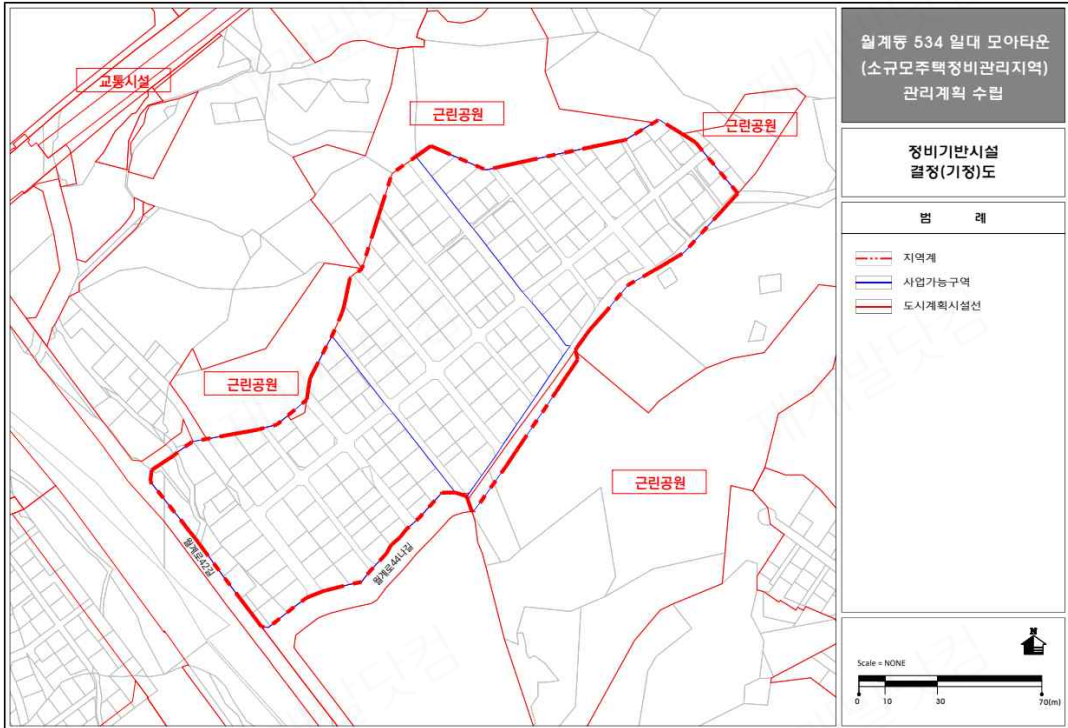
○ 관리지역 결정도



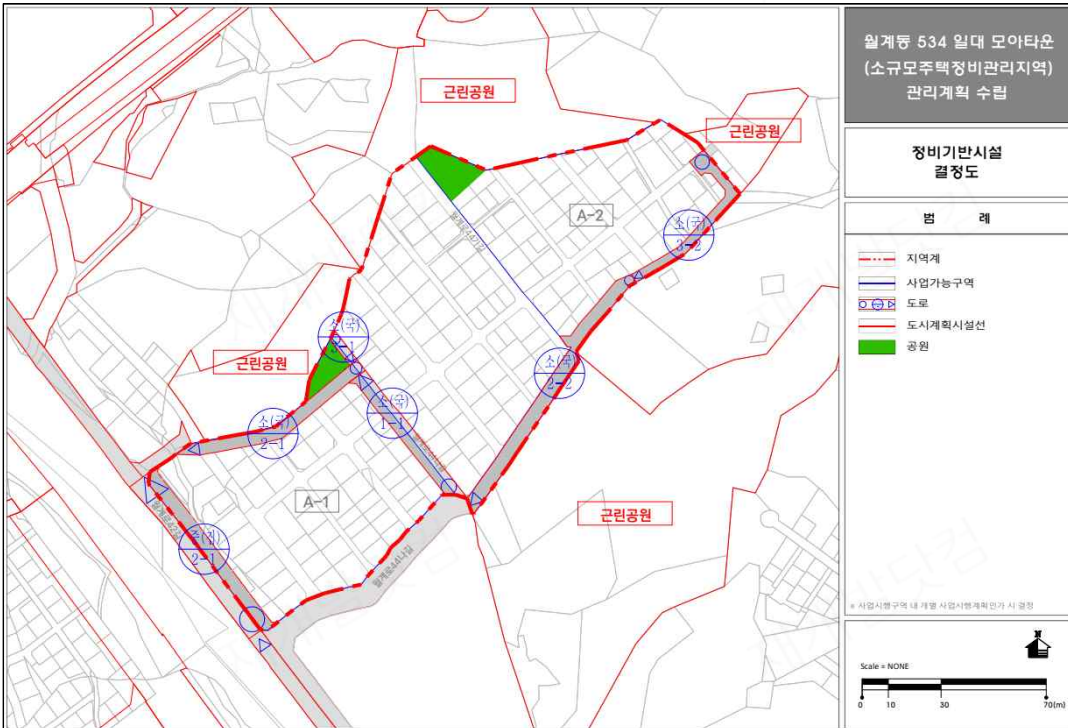
○ 토지이용계획도



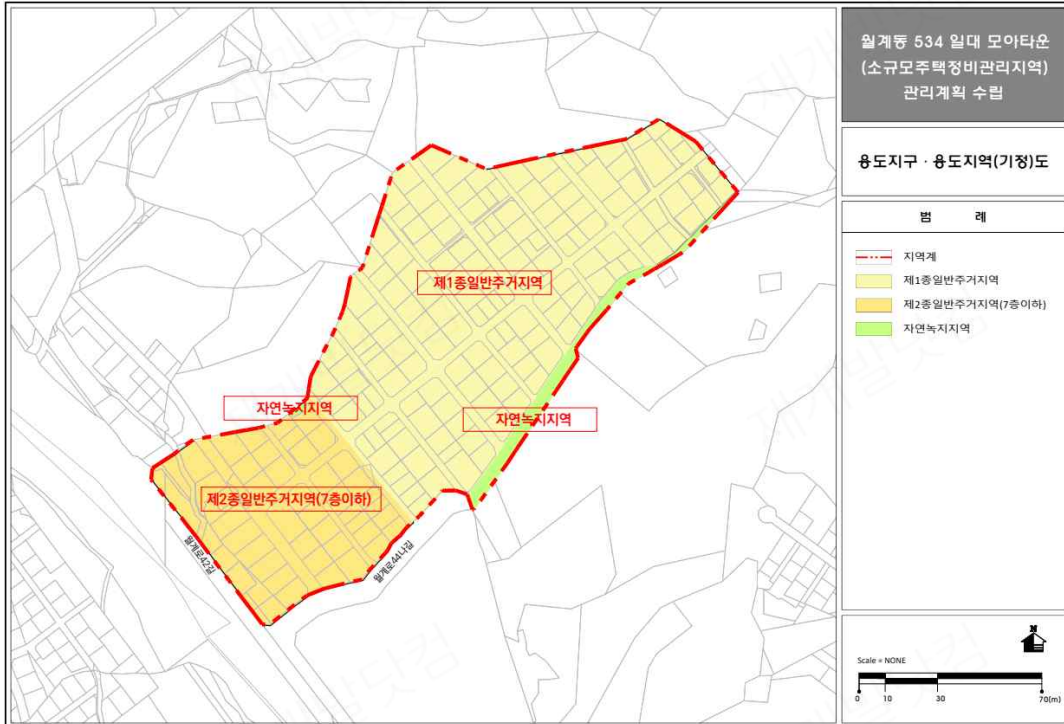
○ 정비기반시설 결정(기정)도



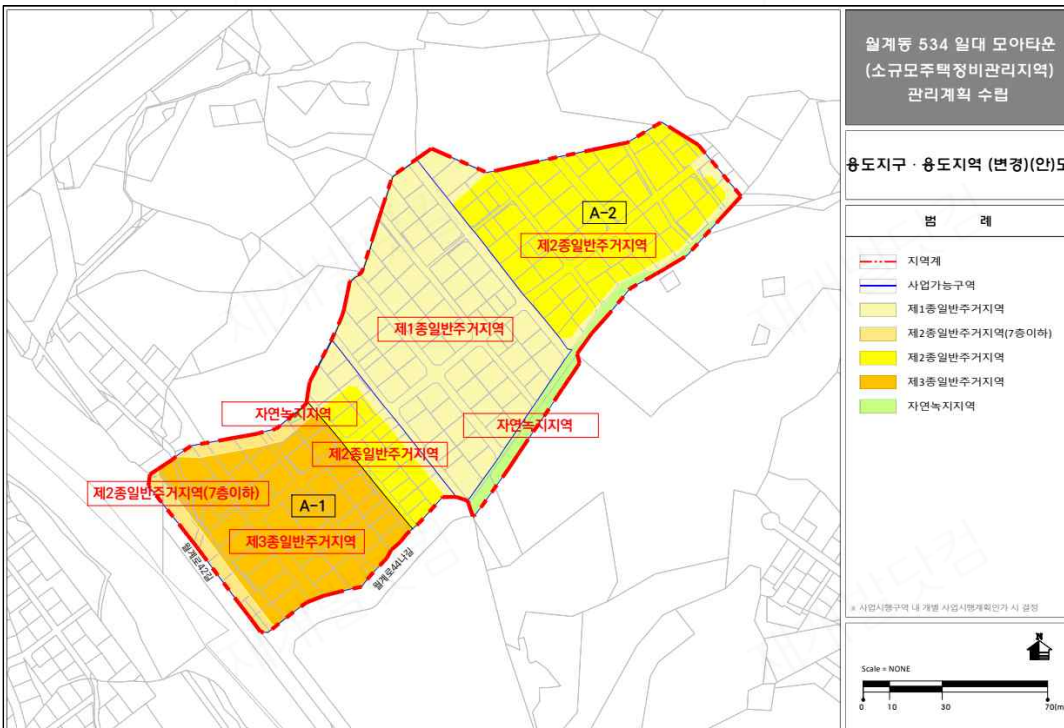
○ 정비기반시설 결정(변경)도



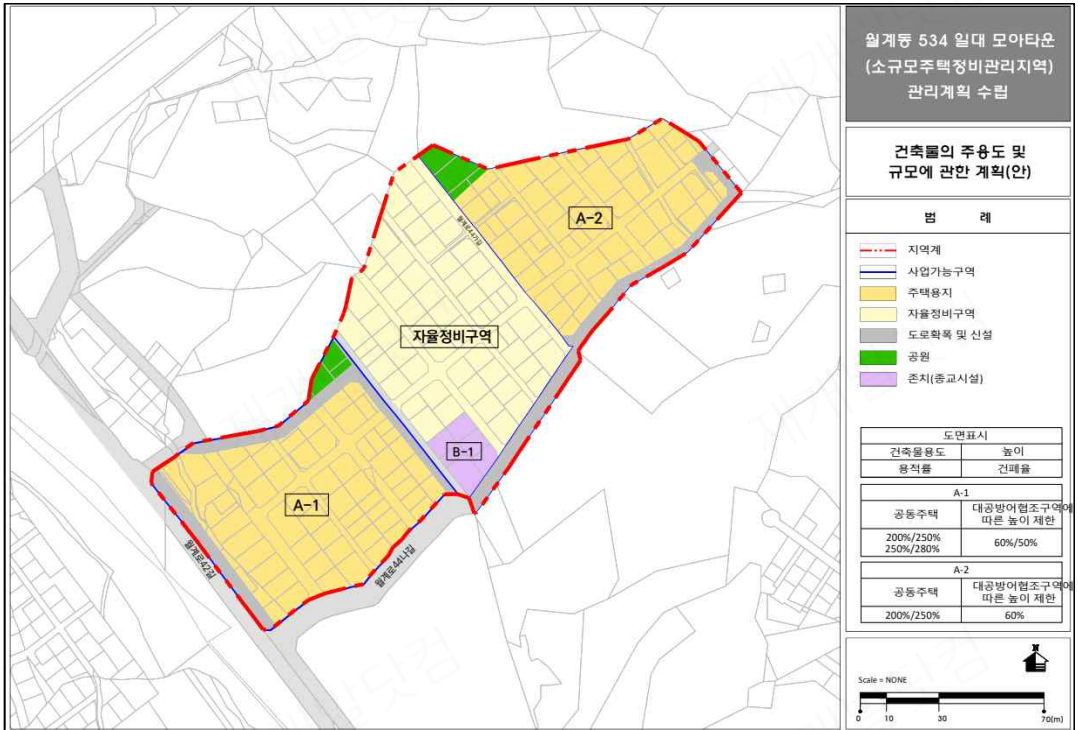
○ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



○ 용도지역·용도지구 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도

