서울특별시 고시 제2026-261호

광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 및 정비계획 해제 결정 및 지형도면 고시
- 월계생활권중심 지구단위계획구역 변경 및 지형도면 고시 -

서울특별시 고시 제2018-352호(2018. 11. 1.)로 지정고시 되고, 서울특별시 고시 제2024-249호(2024. 5. 23.)로 해제기한 연장 고시된「광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항 및 제5항에 따라 2026년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2026.3.18.) 심의(원안가결)를 거쳐 정비구역 및 정비계획 해제 및 같은 법 제22조에 따라 정비구역 지정 이전 상태로 환원을 하고 같은 법 제17조 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의거 도시관리계획 결정(변경)하며, 서울특별시 고시 제1996-195호(1996.7.13.) 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 서울특별시 고시 제2007-5호(2007.1.11.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2017-416호(2017.11.16.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2018-352호(2018.11.1.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2024-415호(2024. 8. 29.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2025-247호(2025.5.1.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2025-248호(2025.5.1.) 결정(변경), 서울특별시 고시 제2025-640호(2025.11.20.) 결정(변경)된 “월계생활권중심 지구단위계획구역”의 지구단위계획구역(변경) 및 계획 결정(변경)을 고시하고「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조,「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 14일

서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 재개발정비구역의 해제

1 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역

1. 정비구역의 해제

가. 정비구역의 명칭 : 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역

나. 정비구역 해제

구 분	정비구역 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역	노원구 석계로 95 (월계동 411-53번지)	3,539.0	2018. 11. 1. (서울시 고시 제2018-352호)
변 경	해 제			

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제22조 규정에 따라 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

다. 정비계획의 해제(폐지)

1) 토지이용계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

구 분	이 용 계 획		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
기정	합 계		3,539.0	100.0	
	획 지	소 계	3,539.0	100.0	
		획 지	3,539.0	100.0	
변경	정비구역 해제에 따른 폐지(환원)				

2) 용도지역 결정(변경)조서: 정비구역 지정 이전으로 환원

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,539.0	-	3,539.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증)2,047.0	2,047.0	57.8	-
	준주거지역	3,539.0	감)2,047.0	1,492.0	42.2	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호 관련)

가) 도로: 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	147	20	집산 도로			광운대역앞 (중로 1-182)	일반 도로			
기정	중로	1	182	20	집산 도로	700	장위동 (대로3-40)	광운대역앞	일반 도로	광운대앞	서고 60 (74.5.17)	
기정	소로	3		6	국지 도로		월계동 (중로1-182)	월계동	일반 도로			

4) 공동이용시설 설치계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

5) 커뮤니티시설 설치계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

8) 정비사업 시행계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

10) 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획: 정비구역 지정 이전으로 환원

2. 정비구역 해제 사유

○ 『도시 및 주거환경정비법』 제20조제1항제3호(5년 기한) 및 같은법 제20조제6항제1호(2년 연장)에 따라 정비구역 지정(2018. 11. 1.) 이후 7년이 되는 날(2025. 10. 31.)까지 사업시행계획인가 미신청으로 정비구역 해제

Ⅱ. 지구단위계획구역(변경) 및 계획 결정(변경)

1 월계생활권중심 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
변경	월계생활권중심 지구단위계획구역	노원구 월계동 380-1 일대	24,638.0	증)1,492.0	26,130.0	-

■ 변경사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	월계생활권중심 지구단위계획구역	◦ 지구단위계획구역 면적변경 -면적 : 24,638.0㎡→26,130.0㎡ 증)1,492.0㎡	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발 정비구역 해제에 따른 환원

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		24,638.0	증) 1,492.0	26,130.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	24,638.0	증) 1,492.0	26,130.0	100.0	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
-	노원구 월계동 411-53 일대	준주거지역	1,492.0	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 환원

나. 도시기반시설에 관한 결정조서

1) 교통시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		비 고
	기 정	변 경	
준주거지역	A-1	-	-
	A-2	-	-
	A-3	-	-
	A-4	-	-
	A-5	-	-
	A-6	-	-
	A-8	-	-
	A-9	-	-
	A-10	-	-
	A-11	-	-
	A-12	-	-
	A-13	-	-
	-	A-7	광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 환원

■ 변경사유서

구분	변경사유	비고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

2) 획지 결정(변경)조서

가) 단위획지의 개발규모

구분	위치	최대개발규모(㎡)	비 고
기정	A-1~6, A-8~13	가구별 면적이하	-
변경	A-1~13	가구별 면적이하	-

■ 변경사유서

구분	변경사유	비고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

나) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구분	가구 번호	도면 번호	지 번	면적(㎡)	계획 내용	비 고
기정	A-7	-	410-4, 411-4, 411-53	1,492	-	광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 편입으로 구역에서 제척
변경	A-7	1	411-4	202	-	획지선 지정해제
		2	410-4, 411-53	1,290	공동개발 지정	과소필지 해소, 획지선 지정해제

■ 변경사유서

구 분	변 경 사 유	비 고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	가구번호	불허용도	비 고
기정	N	A-1~6 A-8~13	· 창고시설 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설(주차장 제외)	
변경		A-1~13	· 동물 및 식물관련시설 · 교정 및 군사시설 · 의료시설 중 정신병원 · 장례식장	

■ 변경사유서

구 분	변 경 사 유	비 고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

2) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

구분	도면표시	가구번호	1층(가로활성화 용도)	전 층
기정	U1	A-1~6, A-8, A-13, A-9~12(전면부)	· 제1,2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 · 제2종근린생활시설 중 일반음식점 · 판매시설 중 상점	· 판매시설 중 상점 및 소매시장 · 업무시설 중 사무소 · 교육연구시설 중 직업훈련소, 교육원, 연구소, 학원 · 지식산업센터 (생산활동 지원을 위한 시설 제외)
	U2	A-9~12 (이면부)	· 제1종근린생활시설 중 소매점	· 제1종근린생활시설 중 마을공동작업소 · 노유자시설 중 아동관련시설
변경	U1	A-1~8, A-13, A-9~12(전면부)	· 제1,2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 · 제2종근린생활시설 중 일반음식점 · 판매시설 중 상점	· 판매시설 중 상점 및 소매시장 · 업무시설 중 사무소 · 교육연구시설 중 직업훈련소, 교육원, 연구소, 학원 · 지식산업센터 (생산활동 지원을 위한 시설 제외)
	U2	A-9~12 (이면부)	· 제1종근린생활시설 중 소매점	· 제1종근린생활시설 중 마을공동작업소 · 노유자시설 중 아동관련시설

■ 변경사유서

구 분	변 경 사 유	비 고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

3) 건축물의 밀도 결정조서 : 변경없음

가) 건폐율 결정조서

도면번호	위치	계획내용	비고
-	전구역	60%이하	

나) 용적률 결정조서

도면번호	위치	계획내용	비고
-	A-9 일부	200%/330%이하	제2종일반주거→준주거 (2007.01.11.)
	A-1, A-2, A-9, A-10, A-11, A-12 일부 및 A-4, A-5	400%/440%이하	8m미만 도로변
	그 외		

다) 높이 결정조서

도면번호	위치	계획내용	비고
-	광운대역 전면 20m도로변	최고 50m	
	광운로변	최고 40m	
	그 외	최고 25m	

4) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

가) 건축물 배치

■ 건축선(변경)

구분	위치		계획내용	비고
	기정	변경		
건축 한계선	광운로 (A-1, A-2, A-9, A-10, A-11, A-12)	-	2m	도로노선을 따라 지정
	광운대역-석계로간 도로 양측 (A-6, A-8)	광운대역-석계로간 도로 양측 (A-6, A-7, A-8)	2m	
	광운대역 전면도로변	-	3m	
	광운로19길 도로변 (A-9, A-10, A-12)	-	1m	
	A-1~2블록 내부 A-4~5블록 내부	-	1m	지적경계선으로 변경
	A-1블록과 A-3블록	-	1m, 3m	지적경계선으로 변경 및 일부 폭원 감소
	A-3블록과 A-4블록 사이	-	2m	지적경계선으로 변경
	A-5블록과 A-6블록 사이	-	1m	
	A-9~12블록 내부	-	1m	
			1.5m	

■ 변경사유서

구 분	변 경 사 유	비 고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

■ 벽면선 : 변경없음

나) 건축물의 행태 및 색채 : 변경없음

구분		계획내용	비고
광운로, 석계로 광운대역 전면 도로변	1층부 바닥높이	· 1층 바닥면과 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 하여야 함	
	개구부	· 1층 전면은 동일한 용도의 2개소 이상 출입구를 설치할 수 없음 · 벽면의 창문은 안쪽으로 개폐 하도록 설치 · 1층 개구부의 높이는 주변건물들과 통일	
	벽면처리	· 개구부가 없는 벽면의 노출금지	
	투시벽	· 1층 전면벽의 벽면면적의 50% 이상을 투시벽 처리	
	투시형 셔터	· 1층 셔터는 투시형 셔터 사용	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 대지내 통로 : 변경없음

3) 차량동선(변경)

도면번호	위치	계획내용	비고
-	광운로 및 석계로	차량출입불허구간	광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 환원

■ 변경사유서

구 분	변 경 사 유	비 고
A-7	◦ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역 해제에 따른 월계생활권중심 지구단위계획구역 및 계획 환원	

라. 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 경미한 변경에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

■ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역

○ 정비구역 결정도(해제), 정비계획 결정도(해제)

○ 용도지역/지구 결정도(기정/변경)

■ 월계생활권중심 지구단위계획 (변경) 및 계획 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 결정도(기정/변경)

○ 용도지역 결정도(변경없음)

○ 도시기반시설 결정도(변경없음)

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정/변경)

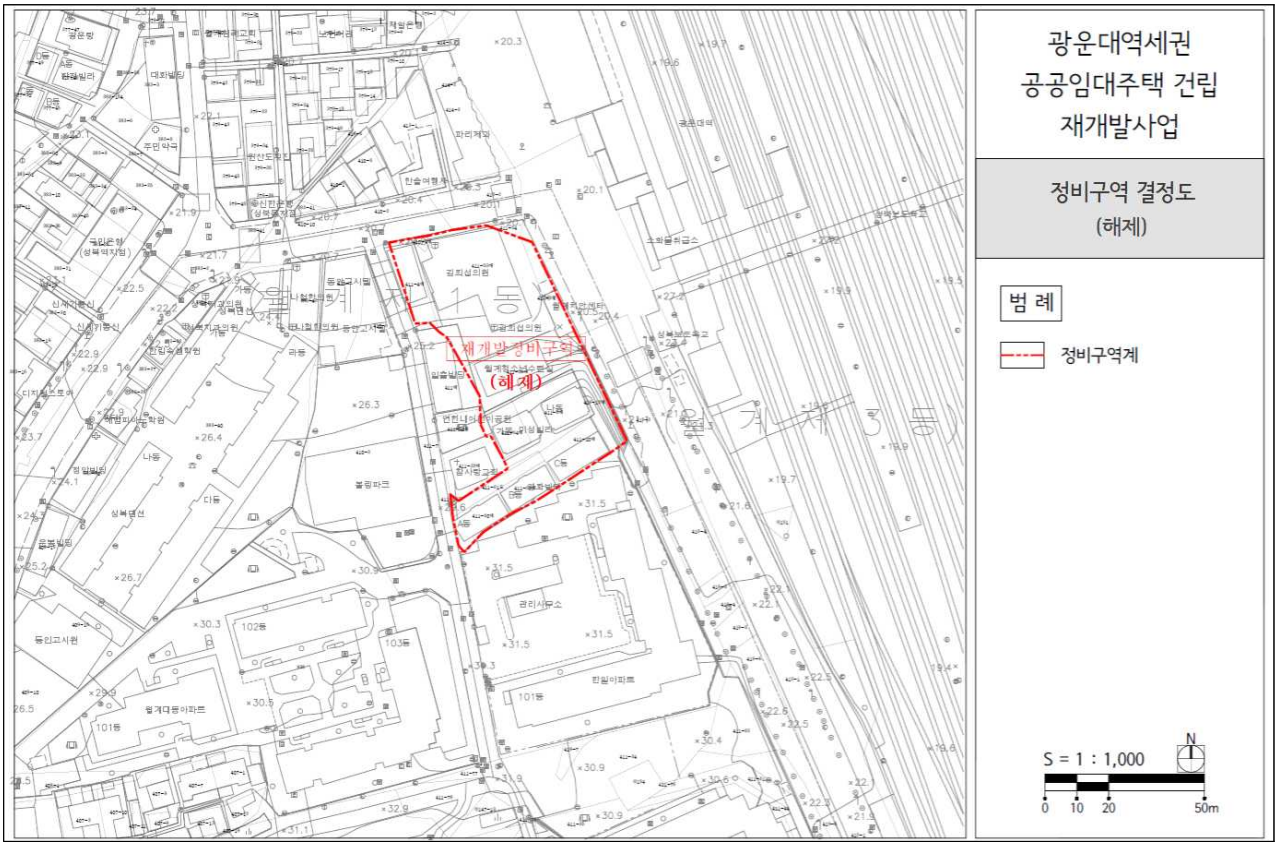
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시청 공공주택과(☎02-2133-7060) 및 노원구청 재건축사업과(☎02-2116-3917)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

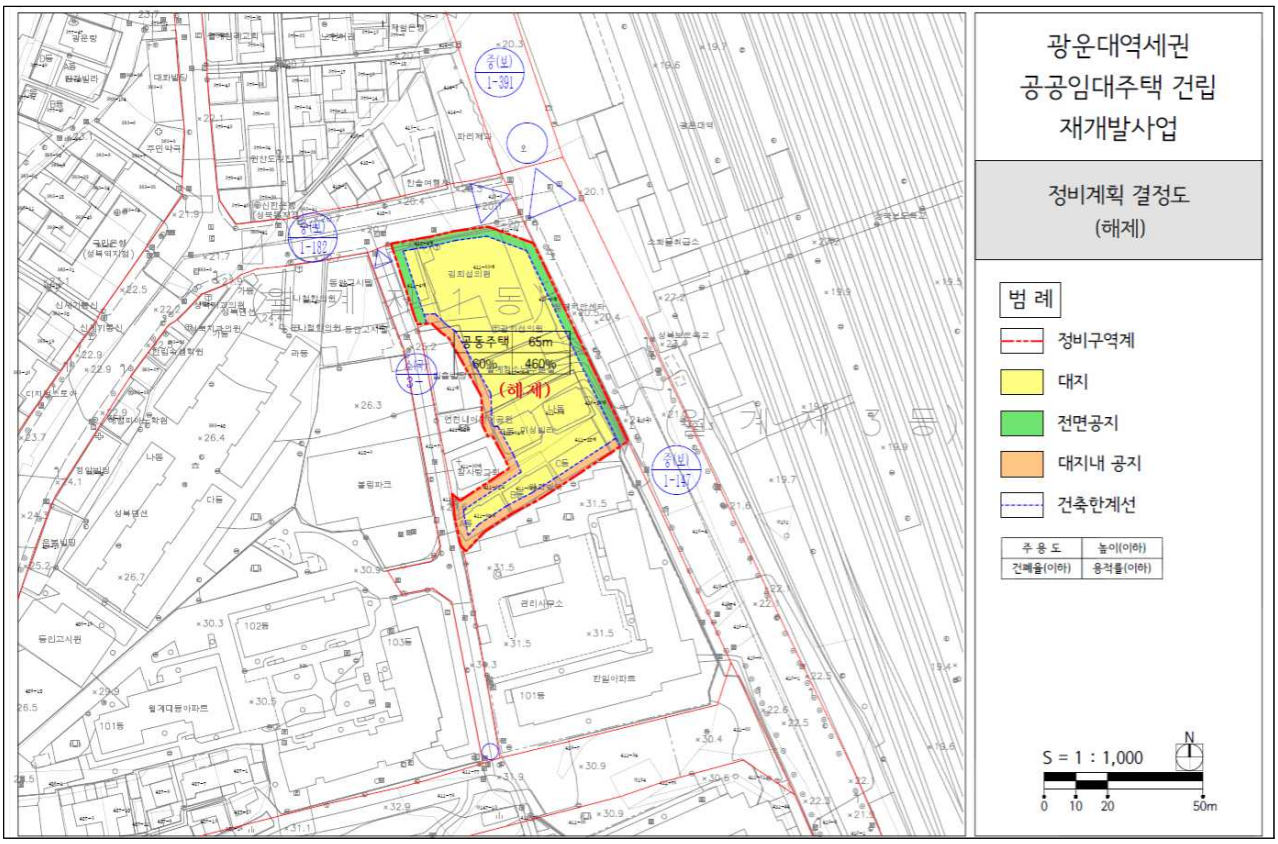
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 광운대역세권 공공임대주택 건립 관련 도시정비형 재개발정비구역

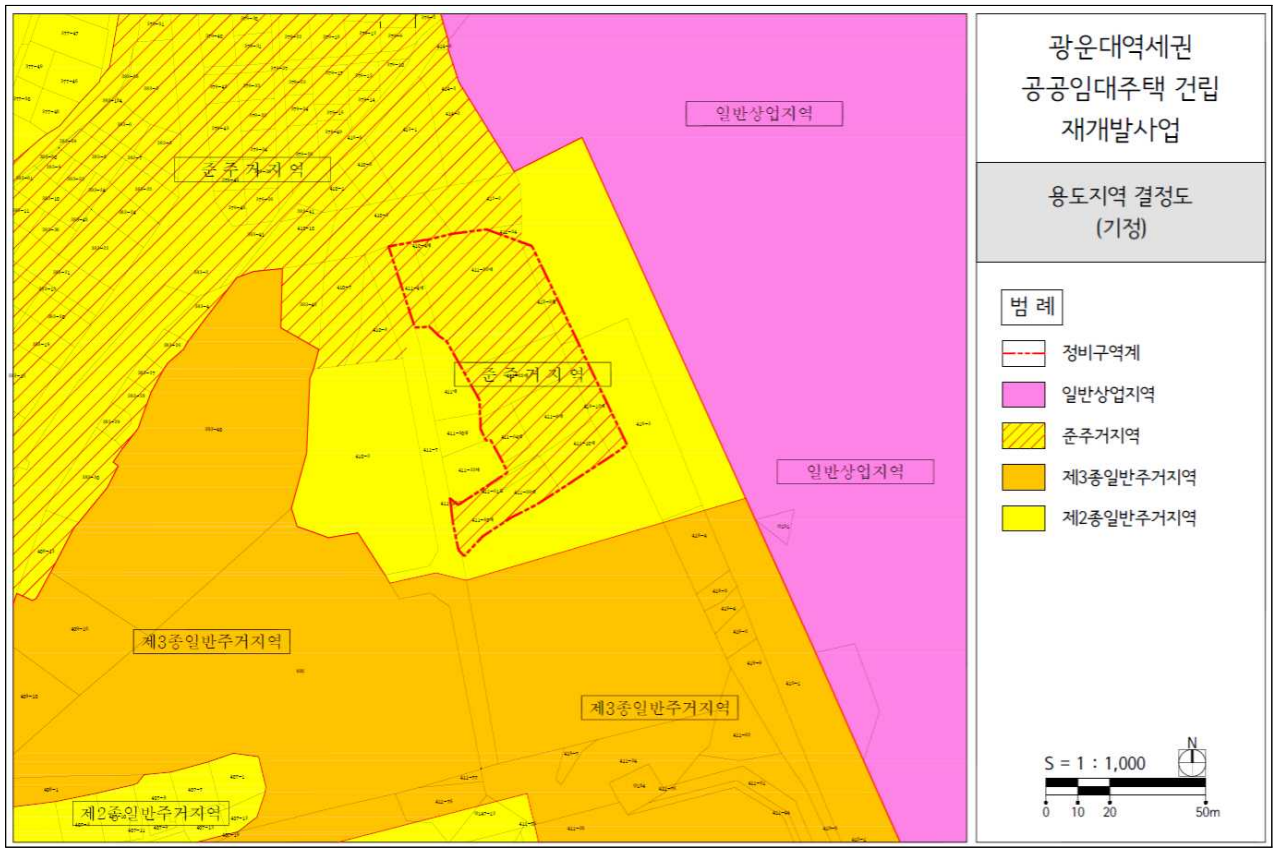
○ 정비구역 결정도(해제)



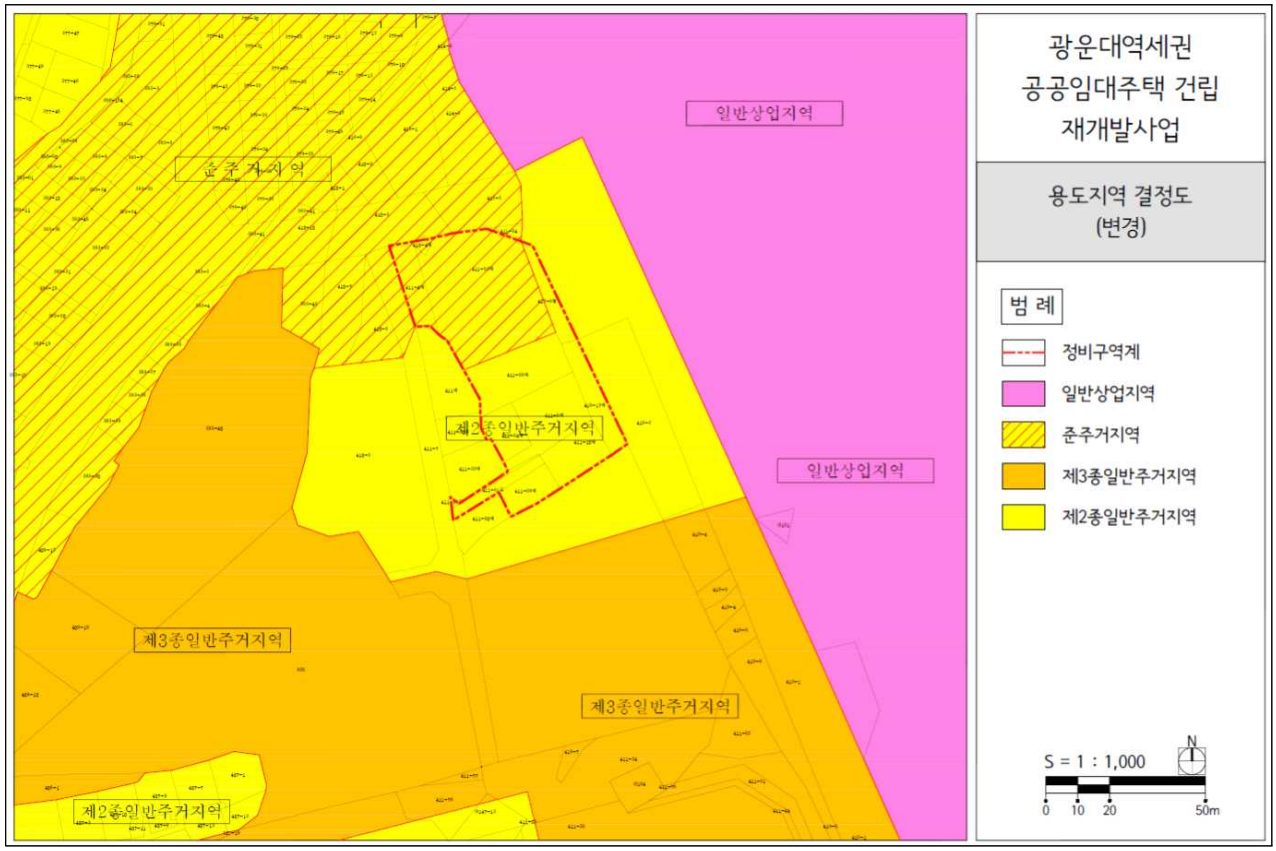
○ 정비계획 결정도(해제)



○ 용도지역/지구 결정도(기정)

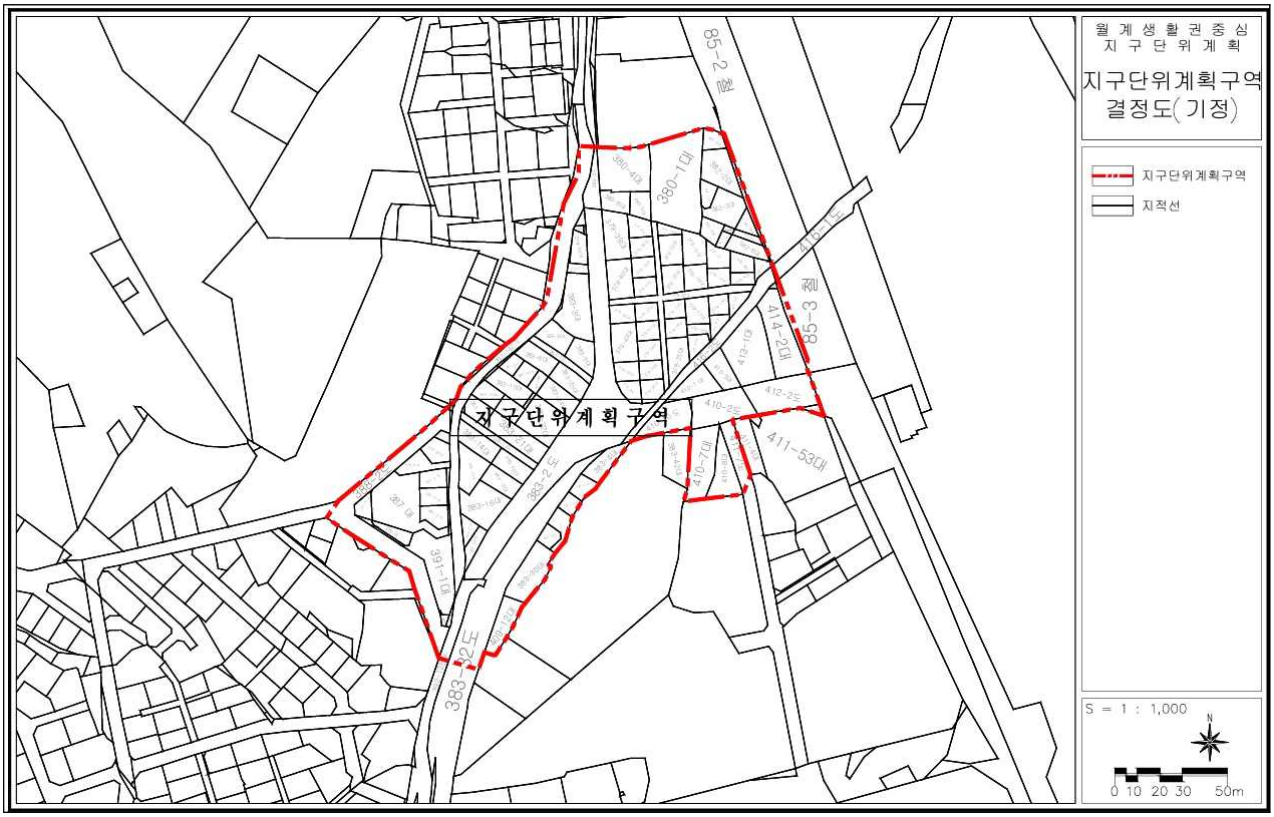


○ 용도지역/지구 결정도(변경)

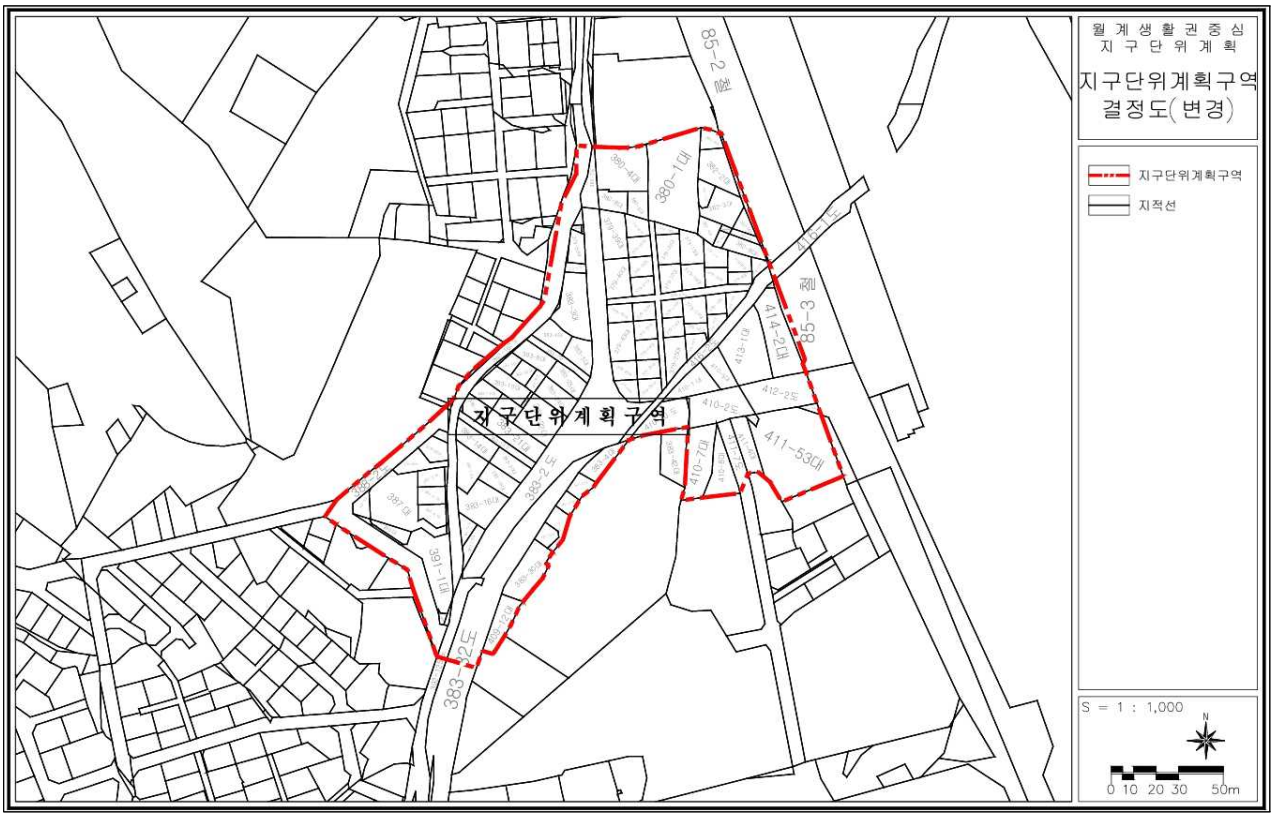


■ 월계생활권중심 지구단위계획구역(변경) 및 계획 결정(변경)

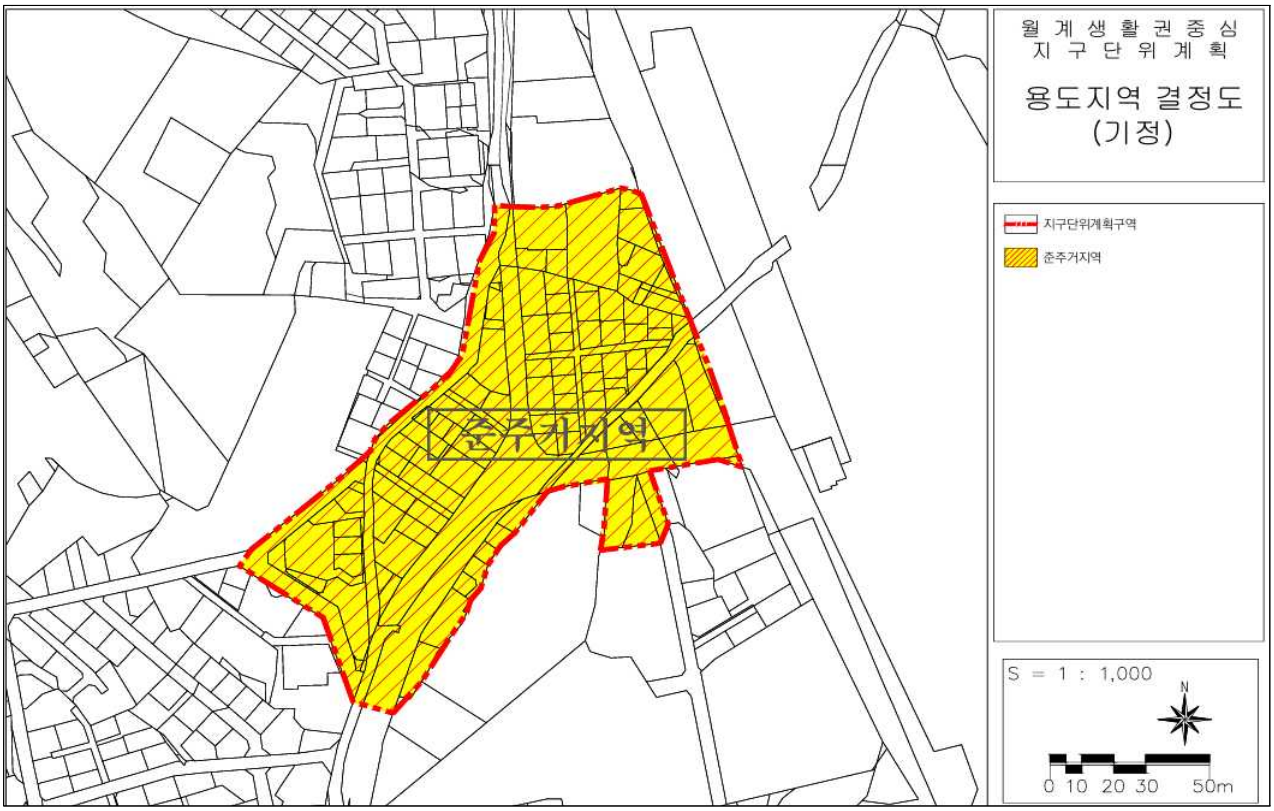
○ 지구단위계획구역 결정도(기정)



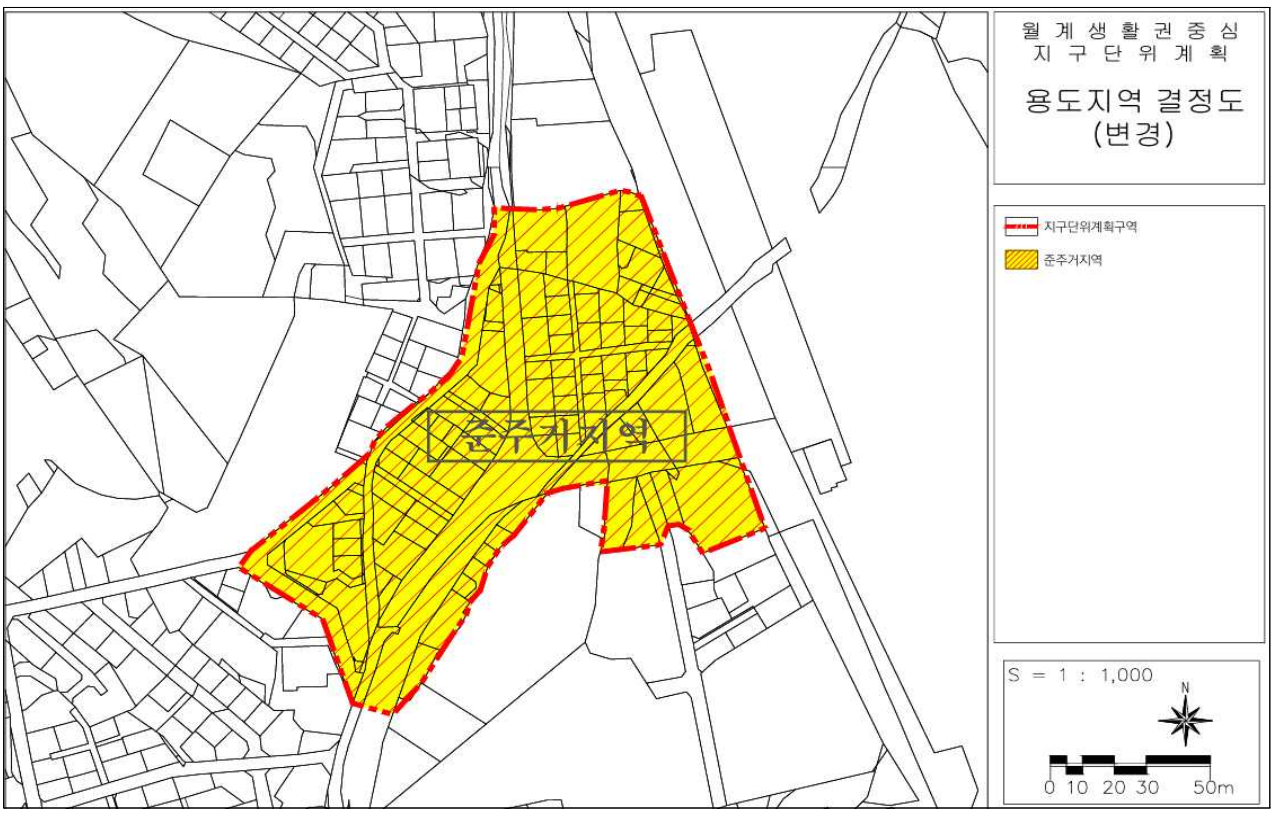
○ 지구단위계획구역 결정도(변경)



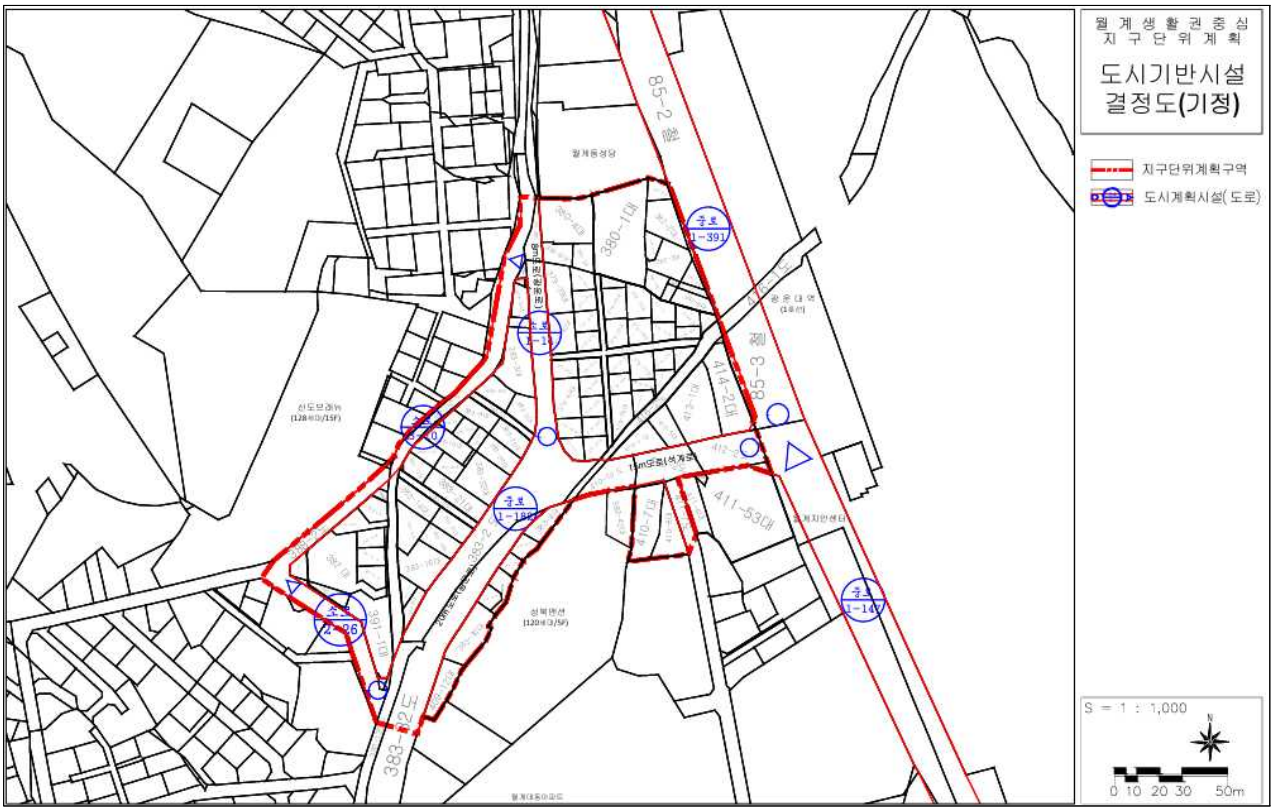
○ 용도지역 결정도(기정)



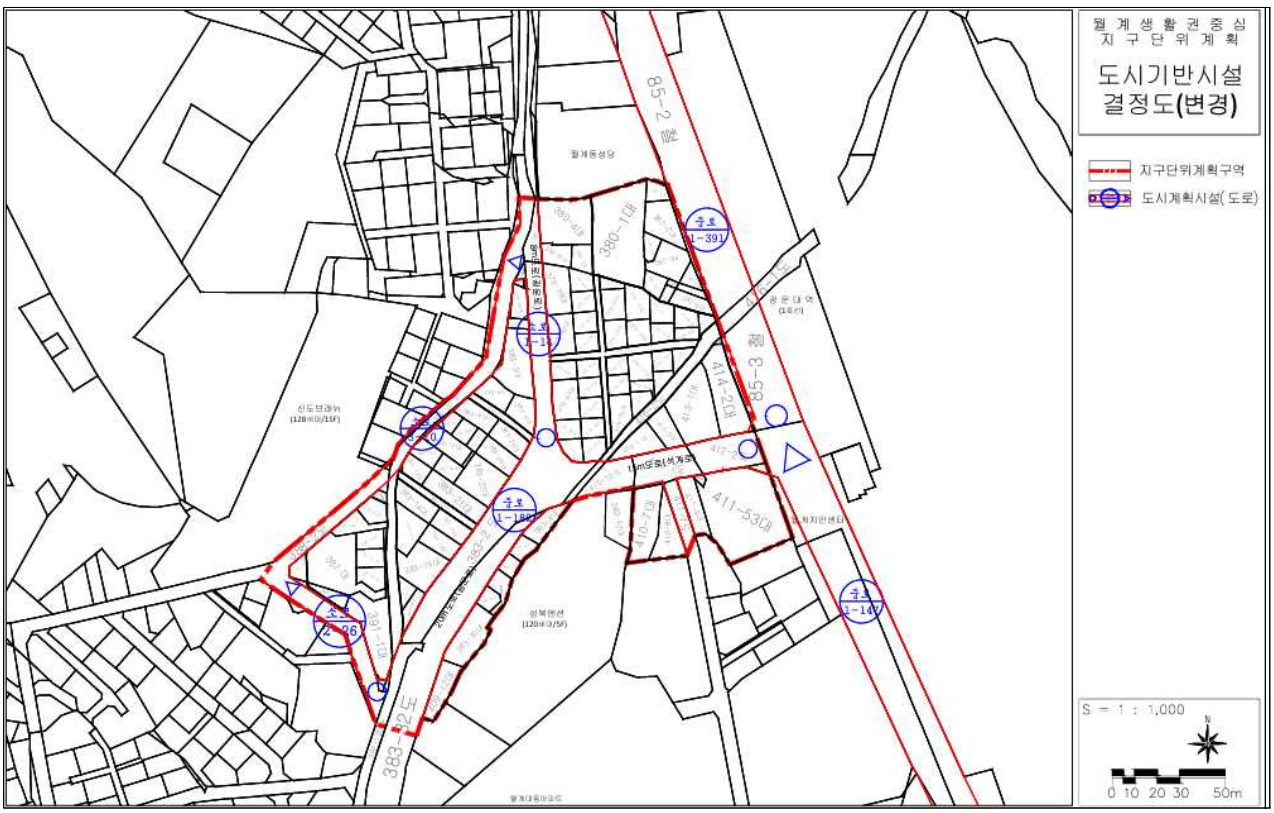
○ 용도지역 결정도(변경)



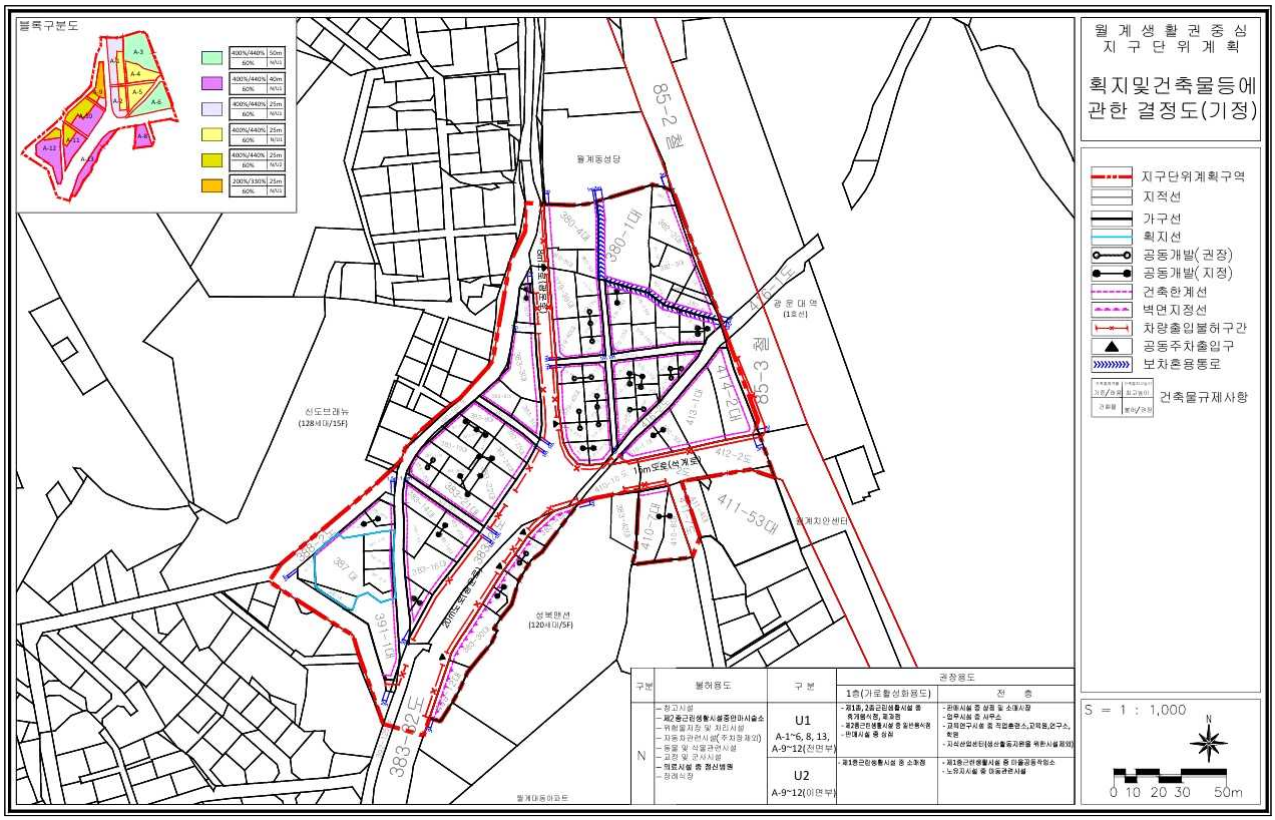
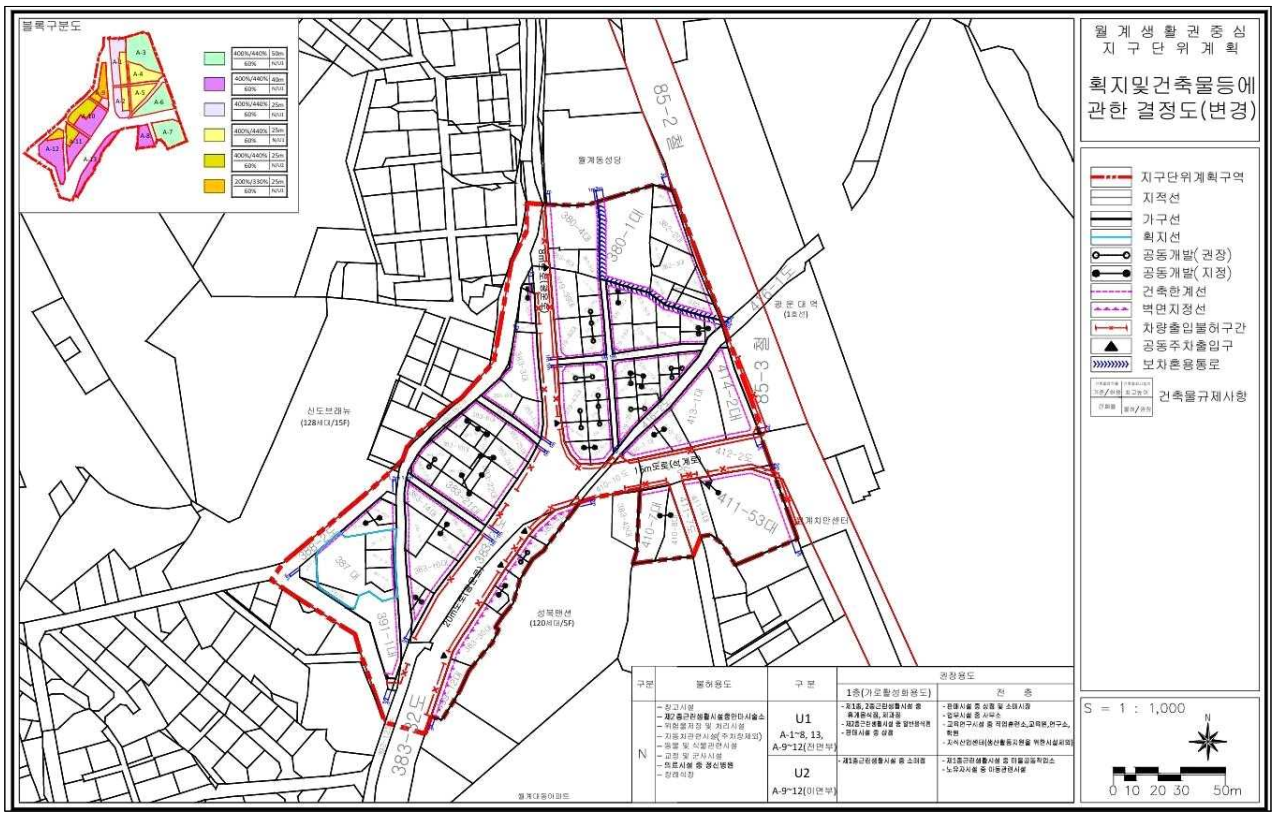
○ 도시기반시설 결정도(기정)



○ 도시기반시설 결정도(변경)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)