

상계주공6단지아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역12 세부개발계획 수립(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2025-670호(2025.12.18.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역12 (상계주공6단지아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축 사업과(서면) 또는 서울도시공간포털(온라인)에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 07월 16일

노 원 구 청 장



- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.07.16.(목) ~ 2026.08.18.(화)
- 나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 상계6,7동 주민센터(☎02-2116-3912)
- 다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과) 또는 온라인(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출
- 라. 공람내용
- ‘상계주공6단지아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역12 세부개발계획 수립(안) 공람공고’
- ※ [별첨1] 참고
- 마 . 기타 공지사항
- 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별첨1]

I. 도시관리계획(상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경)(안) : 공람도서 참고

II. 특별계획구역12 세부개발계획 결정(안) : 공람도서 참고

III. 상계주공6단지아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 상계주공6단지아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	상계주공6단지아파트 재건축정비사업	노원구 상계동 720 일대	—	증)102,380.8	102,380.8	—

3. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		102,380.8	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	18,042.9	17.6	—
	도 로	3,626.0	3.5	—
	공 원	10,752.0	10.5	소공원 2개소
	공공지원시설	3,500.0	3.4	—
	지구대	164.9	0.2	존치
획 지	소 계	84,337.9	82.4	—
	획지1	79,860.8	78.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	4,477.1	4.4	

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소 계	102,380.8	—	102,380.8	100.0	-
	제1종일반주거지역	3,000.1	증) 1,779.9	4,780.0	4.7	-
	제3종일반주거지역	94,193.1	감) 60,301.4	33,891.7	33.1	-
	준주거지역	—	증) 58,521.5	58,521.5	57.1	-
	일반상업지역	5,187.6	—	5,187.6	5.1	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
—	상계동 720	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	1,779.9	• 상계주공6단지 내 도시계획시설(공원)의 효율적인 관리를 위해 변경
—	상계동 720	제3종일반 주거지역	준주거지역	58,521.5	• 창동·상계 광역중심 비주거기능 강화를 위한 용도지역 종상향

다. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

— 이 하 여 백 —

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	62	35	주간선 도로	1,630 (1,023)	상계동 178-2	창동역 동측	일반 도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	노해로
변경	대로	1	62	35~ 38	주간선 도로	1,630 (1,023)	상계동 178-2	창동역 동측	일반 도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	노해로 (도로확폭)
기정	중로	1	304	20~ 23	국지 도로	1,076	상계동 744 (대2-86)	상계동 757 (대2-26)	일반 도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	입체적 도시계획 시설
변경	중로	1	304	20~ 23	국지 도로	1,076 (190)	상계동 744 (대2-86)	상계동 757 (대2-26)	일반 도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	입체적 도시계획 시설
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	94	상계동 748 (중 1-304)	상계동 719-1	일반 도로	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25.)	입체적 도시계획 시설
변경	중로	3	(1)	12~ 15 (13~ 15)	국지 도로	217 (138)	상계동 748 (중 1-304)	상계동 720	일반 도로	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25.)	입체적 도시계획 시설
기정	소로	1	6	10	구획 도로	165	상계동 726	상계동 725-4	일반 도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
변경	중로	3	A	15	국지 도로	165	상계동 726	상계동 725-4	일반 도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	도로 확폭
기정	소로	3	6	6~ 7.5	구획 도로	220	상계동 728-5	상계동 728	일반 도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
변경	중로	3	B	12~ 18	국지 도로	220	상계동 728-5	상계동 728	일반 도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	도로 확폭

※ ()는 정비구역 내 사항임

도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-62	대로 1-62	도로 확폭 - 폭원 : 35m → 35~38m	재건축사업으로 인한 교통량 증가에 대응하기 위해 가·감속차로를 설치하고자 도로 확폭
중로 1-304	중로 1-304	입체적 도시계획시설(도로) 일부 확폭 - 폭원 : 20m → 23m(6단지 구역 내) - 연장 : 1,076m(190m)	재건축사업으로 인한 교통량 증가에 대응하여 도로 확폭
중로 3-(1)	중로 3-(1)	5,6단지 남북관통도로 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) - 폭원 : 12m → 12~15m(13~15m) - 연장 : 94m → 217m(138m) - 높이 : 지하1.2m ~ 지상9m	상계주공5단지 입체적 도시계획시설(도로) 계획을 반영하여 폭원 및 연장 변경
소로 1-6	중로 3-A	도로 확폭 - 폭원 : 10m → 15m	재건축사업으로 인한 교통량 증가 및 주변 상권의 차량, 보행환경 개선을 위하여 도로 확폭
소로 3-6	중로 3-B	도로 확폭 - 폭원 : 6~7.5m → 12~18m	공동주택 내 원활한 차량통행을 위하여 도로 확폭

※ ()는 정비구역 내 사항임

입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고	
					기정	변경	변경후			
변경	중로 3-(1)	도로	상계동 721	길이		94m	증) 123m	217m	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25.)	-
				폭		12m	증) 0~3m	12~15m		-
				높이	5단지	지하1m ~지상9m	-	지하1m ~지상9m		-
					6단지	-	증)지하1.2m ~지상9m	지하1.2m ~지상9m		
				면적		989㎡	증)1,795.2	2,784.2㎡		-

주1) 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 하고, 지상9m는 층수 3층을 의미함

주2) 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-(1)	중로 3-(1)	6단지 재건축정비구역 내 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) - B = 12m → 12~15m(13~15m) - L = 94m → 217m(138m)	- 상계주공5단지 입체적 도시계획시설(도로) 계획을 반영하여 폭원 및 연장 변경 - 도로 기능 유지 및 관리를 위해 구분지상권을 설정하고 입체적 도시계획시설로 결정 - 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

※ ()는 정비구역 내 사항임

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	어린이 공원	상계동 720-4	1,500.1	증)3,279.9	4,780.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27.)	-
변경			소공원	상계동 720					
기정	㉕	공원	어린이 공원	상계동 720-1	1,500.0	증)4,472.0	5,972.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27.)	-
변경			소공원	상계동 720					

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉔	엄지 공원	- 공원시설의 세분 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - A=1,500.1㎡ → 4,780.0㎡ 증) 3,279.9㎡	다양한 이용 계층의 휴식·여가 증진을 위해 어린이공원을 소공원으로 변경 및 확대
㉕	소망 공원	- 공원시설의 세분 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - A=1,500.0㎡ → 5,972.0㎡ 증) 4,472.0㎡	다양한 이용 계층의 휴식·여가 증진을 위해 어린이공원을 소공원으로 변경 및 확대

마. 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적 (㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	총량검토	획지	(500㎡+세대당 2㎡)×1.25이상 설치	9,557.5	10,585.0	－
	경로당	〃	2,000세대 이상	1,039.6	1,155.0	지상
	어린이집	〃	2,000세대 이상	1,039.6	1,150.0	지상
	작은도서관	〃	2,000세대 이상	455.3	600.0	지상
	주민운동시설	〃	－	－	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	〃	500㎡+세대당 0.7㎡	3,001.1	3,100.0	옥외
	기타공동시설	〃	－	－	2,000.0	지하
	다함께돌봄센터	〃	500세대 이상 의무설치	66.0	580.0	지상
경비실		〃	－	－	65.0	지상
관리사무소		〃	10㎡+(계획세대-50세대)×0.05㎡	186.15이상	350.0	지상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상계주공 6단지아파트 재건축 정비구역	102,380.8	획지1 (공동주택 용지)	79,860.8	상계동 720	33	—	—	33	—	—
			획지2 (공동주택 용지)	4,477.1		2	—	—	2	—	—

사. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 대상지는 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역12로 상계주공6단지 아파트 재건축사업을 위해 세부개발계획을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 지구단위계획 및 세부개발계획에 관한 사항은 I. 도시관리계획 결정(변경), II. 특별계획구역12 세부개발계획 결정(안) 참조

아. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한 (건축계획)	
신설	상계주공 6단지 아파트 재건축 정비구역	102,380.8	획지1	79,860.8	상계동 720 일대	공동주택 및 부대 복리시설	3종일반 50이하, 준주거 60이하	307.28 이하	432.61 이하 (432.56)	3종일반 150m, 준주거 180m 이하 /59층이하
			획지2	4,477.1	상계동 720 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60이하	563.87 이하	—	일반상업 100m이하 /25층이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 3,573세대(공공주택 653세대) • 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회 심의 시 조정될 수 있음 • 전체 건립 규모(전용면적 기준) － 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60%이상 건립:3,473세대(97.2%)							
			건립 규모 (전용면적)		세대수(세대)			비율(%)	비고	공공 임대
					기정	증감	변경			
			계		2,646	증)927	3,573	100.0	—	653
			60㎡ 미만		2,646	감)1,147	1,499	42.0	97.2%	522
			60㎡ ~ 85㎡ 이하		—	증)1,974	1,974	55.2		131
85㎡ 초과		—	증) 100	100	2.8	2.8%	—			
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브 : 20% － (획지1) 공공보행통로 10%, 세대 통합형 평면계획 10% － (획지2) 공공보행통로 10%, 층간소음 5%, 방재안전 5% • 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) － 법적상한용적률 432.61% 이하(건축계획용적률 432.56%) (완화용적률 125.28%)							
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m								
	건축지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m								
기타사항	전면공지	• 건축한계선 후퇴부								
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m)								

※ 획지3(공공지원시설), 획지4(지구대)의 주용도, 용적률, 높이 등은 관련 부서 협의를 통해 정비계획 고시 전 결정하겠음

2) 개발가능용적률 산정

■ 획지1

구분		산정 내용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지1 (공동주택) (㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)			계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지(㎡) ㉓	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지(㎡) ㉔
			소계	정비 기반시설 (토지) ㉑	현금·건축물 (환산부지) ㉒ ㉑		
	102,380.8	79,860.8	22,378.2	17,167.5	5,229.9	-	3,000.1
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 19,397.3㎡ (획지면적 대비 24.3%, 종상향 면적대비 33.1%) • 계획 정비기반시설 면적(㉑+㉒) - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지(㉓) - 획지 내 용도 폐지되는 정비기반시설 국·공유지(㉔) = 17,167.5㎡ + 5,229.9㎡ - 0㎡ - 3,000.1㎡ = 19,397.3㎡						
공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 면적 = 17,167.5㎡ - 도로(2,915.5㎡), 공원(10,752.0㎡), 공공지원시설(3,500.0㎡)						
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지 면적 = 5,229.9㎡ • 환산부지면적 = (㉒ 공공시설등 설치비용 + ㉑ 설계비+감리비) ÷ ㉕ 부지가액(원/㎡) ① 공공지원시설 환산부지면적 (연면적 12,250.0㎡) = (45,391,818,182원/㎡ + 2,258,700,000원/㎡) ÷ 9,111,214원/㎡ = 5,229.9㎡ ㉑ 설치비용(원) = 건축연면적 × 설치비용1) = 12,250㎡ × (4,076,000원/㎡ ÷ 1.1) = 45,391,818,182원/㎡ ㉑ 설계비, 감리비 = (설치비용×설계비율) ÷ 100 + (설치비용×감리비율) ÷ 100 = (45,391,818,182원/㎡×3.99) ÷ 100 + (45,391,818,182원/㎡×0.98) ÷ 100 = 2,258,700,000원/㎡ ㉕ 부지가액 = 2026년 대지기준 사업대상지 평균 공시지가 × 2 = 4,555,607원/㎡ × 2 = 9,111,214원/㎡ 주1) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소) : 4,076,000원/㎡ ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정						
기준용적률	• 210%이하 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획)						
허용용적률 (사업성 보정계수 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브량 20%×사업성보정계수 1.77) = 210% + (20% × 1.77) = 245.4% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 = 공공보행통로(29.07%) + 세대 통합형 평면계획(10%) = 39.07% = 20% ≥ 최대 20%p이내(허용용적률 인센티브 한도) ※ 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수(1.77) = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 대상단지 평균 공시지가 = 8,043,979원/㎡ ÷ 4,554,474원/㎡ = 1.77						
상한용적률 (정비계획)	• 상한용적률 = 허용용적률(사업성보정계수 적용 전)×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×β(건축물)) + 사업성보정계수 허용용적률 인센티브 = 230% × (1+1.3×0.9681×0.1774+0.7×0.0652) + 15.4% = 307.28%						
	가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 222.7% ÷ 230% = 0.9681					
	α (토지)	• α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 14,167.4㎡ ÷ 79,860.8㎡ = 0.1774					
	β (건축물)	• β = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설등 제공 후 부지면적 = 5,229.9㎡ ÷ 79,860.8㎡ = 0.0654					
법적상한 용적률	• 432.61% 이하 (건축계획 용적률 432.56%)						

■ 획지2

구분	산정 내용													
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지2 (공동주택) (㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)				계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 (㎡) ㉔	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 (㎡) ㉔						
			소계	정비 기반 시설 (토지) ㉔	건축물 대지 지분 (토지) ㉔	현금· 건축물 (환산부지) ㉔								
	102,380.8	4,477.1	1,755.1	710.5	761.1	283.5	710.5	—						
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 1,044.6㎡ (획지면적 대비 23.3%) • 계획 정비기반시설 면적(㉔+㉔+㉔) - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지(㉔) - 획지 내 용도 폐지되는 정비기반시설 국·공유지(㉔) = (710.5㎡ + 761.1㎡ + 283.5㎡) - 710.5㎡ - 0㎡ = 1,044.6㎡													
공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 면적 = 710.5㎡ - 도로(710.5㎡) • 건축물 대지지분 = 761.1㎡ - 건축물 기부채납(임대주택) 대지지분 : 761.1㎡													
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지 면적 = 283.5㎡(지상 206.6㎡ + 지하 76.9㎡) • 환산부지면적 = ㉔ 설치비용 ÷ ㉔ 부지가액(원/㎡) ㉔ 공공임대주택 환산부지면적 (연면적 6,825.3㎡) = (4,437,931,018원/㎡ + 1,652,618,394원/㎡) ÷ 21,480,000원/㎡ = 283.5㎡ ㉔ 설치비용(원) = 건축연면적 × 설치비용1) - 지상층 연면적 = 4,289.7㎡×(1,138,000원/㎡÷1.1)=4,437,931,018원/㎡ - 지하층 연면적 = 2,535.6㎡×((1,138,000원/㎡×0.63)÷1.1)=1,652,618,394원/㎡ ㉔ 부지가액 = 2026년 대지기준 사업대상지 평균 공시지가 × 2 = 10,740,000원/㎡ × 2 = 21,480,000원/㎡ 주1) 2026 공공건설임대주택 표준건축비 : 지상(1,138,000원/㎡), 지하(지상×0.63) ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공임대주택 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정													
기준용적률	• 400%이하 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획)													
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%p) = 400% + 20% = 420% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 = 공공보행통로(26.04%) + 층간소음 해소(5%) + 방재안전(5%) = 36.04% = 20% ≥ 최대 20%p이내(허용용적률 인센티브 한도)													
상한용적률 (정비계획)	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 1.0 × β(건축물)) = 420% × (1+1.3×1×0.2048+1.0×0.0763) = 563.87% (건축계획 용적률 563.59%) <table><tr><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 420% ÷ 420% = 1</td></tr><tr><td>α (토지)</td><td>• α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 761.1㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.2048</td></tr><tr><td>β (건축물)</td><td>• β = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설등 제공 후 부지면적 = 283.5㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.0763</td></tr></table>								가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 420% ÷ 420% = 1	α (토지)	• α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 761.1㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.2048	β (건축물)	• β = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설등 제공 후 부지면적 = 283.5㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.0763
가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 420% ÷ 420% = 1													
α (토지)	• α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 761.1㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.2048													
β (건축물)	• β = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) ÷ 공공시설등 제공 후 부지면적 = 283.5㎡ ÷ 3,716.0㎡ = 0.0763													

3) 허용용적률 계획

■ 허용용적률 인센티브 완화사항

구 분	인센티브량					적용		
						획지1	획지2	
공공 보행통로	기 준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=1이하 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)				10%p 이내	10%p	10%p
	적 용	• 단지 내 공공보행통로 조성 - (획지1) 폭원15m, 20m (획지2) 폭원10m • 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α - (획지1) 210% × (11,056.16㎡/79,860.8㎡) × 1 = 29.07% - (획지2) 400% × (291.54㎡/4,477.1㎡) × 1 = 26.04%						
		구분	기준 용적률	조성면적	대지면적	α	인센티브량	
		획지1	210%	11,056.16㎡	79,860.8㎡	1	29.07%	
		획지2	400%	291.54㎡	4,477.1㎡	1	26.04%	
세대 통합형 평면계획	기 준	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 - (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100×α ※ α : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡ 이상(주방,거실 필수)				10%p 이내	10%p	-
	적 용	• (세대구분형 10세대/100세대)×100×1.0 = 10%p 적용						
층간소음 해소	기 준	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%				5%p 이내	-	5%p
	적 용	• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 적용 - 경량충격음 1등급 / 중량충격음 1등급 적용 - 차단구조 두께 320mm이상, 콘크리트 슬래브 210mm이상 적용						
방재안전	기 준	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설 성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 향후 서울시 정비사업 통합심의 위원회 심의를 통해 인정 * 기준 : 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용				5%p 이내	-	5%p
	적 용	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설 성능 개선 적용 - 제연·소방·경보·피난구조 설비 및 화재 예방 대책을 통한 성능 개선 적용						
합 계	최대 20%p 이내						20%p	20%p

자. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(6개소) ○ 도시계획도로 확폭 및 차로운영계획 수립
	④ ⑤ ⑥ ⑦	- 중로1-304호선(동일로216길) : B=20.0→20.0~23.0m, L=190.0m(왕복 4차로) - 중로3-A호선(동일로218길) : B=8.0(현황)→15.0m, L=165.0m(왕복 3차로) - 중로3-B호선 : B=6.0~7.5m→12.0~18.0m, L=220.0m(왕복 2차로) ○ 도시계획도로 지정 및 차로운영계획 수립 ⑧ - 중로3-(1)호선 : B=12.0~15.0m, L=138.0m(왕복 3차로)
진·출입 동선	⑨	○ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 노해로 : 진입 2개차로, 진출 2개차로, 신호교차로 - 노해로 : 진입 1개차로, 진출 1개차로, 우회전진출입 - 중로3-(1)호선 : 진입 1개차로, 진출 1개차로, 비신호교차로 - 중로3-A호선(동일로218길) : 진입 2개차로, 진출 1개차로, 비신호교차로 - 중로3-B호선 : 진입 1개차로, 진출 1개차로, 진출입구 분리운영
	⑩ ⑪ ⑫ ⑬	○ 노해로상 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.5m, L=50.0m - 가속차로 : B=3.5m, L=45.0m ○ 통학차량 회차동선 확보(3개소) ○ 진출입구 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행 및 대중교통	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(험프형 1개소, 일반형 17개소)
	-	○ 사업지 인접 횡단보도상 자전거횡단도 설치(4개소) ○ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차의 20.0%이상 설치
주차시설	-	○ 법정주차 : 3,869대
	-	○ 주차수요 : 4,498대(2034년 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,994대 - 법정대비 129.1%, 수요대비 111.0%
	-	○ 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 확보
	-	○ 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 확보 ○ 가족배려주차 계획주차의 10.0%이상 확보 ○ 전기차주차 계획주차의 5%이상 확보
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진·출입구 차량경고등 설치
	-	- 교통안전시설 설치 - 사업지 남측 동일로 216길 사업지측 안전웬스 설치 - 사업지 남측 동일로 216길 중앙분리대 설치 - 과속방지턱 3개소 설치 - 저전거전용도로 표지판 4개소 설치 - 교통안전표지판 14개소 재설치

※ 교통처리계획도는 공람도서 참고

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경 보전		- 주차장의 지하화를 통한 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 확보를 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책을 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·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우, 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	—
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	—
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰 강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	—

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내 상수초등학교, 신상중학교 위치	「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 및 교육환경보호에 관한 법률 시행령 제16조, 제17조에 의거 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진계획 - 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	—

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
35	29	6	35	35	—

나) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2,646	2,646	1,216	1,430	5,848	2,687	3,160	—
단독주택	—	—	—	—	—	—	—	—
공동주택	2,646	2,646	1,216	1,430	5,848	2,687	3,160	—

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주 현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		2,646	—	—	—	—	2,646	2,646	—	—	—
60㎡ 이하	소 계	2,646	—	—	—	—	2,646	2,646	—	—	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡초과~50㎡이하	818	—	—	—	—	818	818	—	—	—
	50㎡초과~60㎡이하	1,828	—	—	—	—	1,828	1,828	—	—	—
60㎡초과~85㎡이하		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
85㎡ 초과	소 계	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	85㎡초과~135㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	135㎡초과	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 등 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원 및 일반분양	임대주택	비고
합 계		3,573	2,920	653	—
60㎡ 이하	소 계	1,499	977	522	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—
	30㎡초과~50㎡이하	502	337	165	—
	50㎡초과~60㎡이하	997	640	357	—
60㎡초과~85㎡이하		1,974	1,843	131	—
85㎡ 초과	소 계	100	100	—	—
	85㎡초과~135㎡이하	90	90	—	—
	135㎡초과	10	10	—	—

파. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계획내용	비고
감시 강화	출입구	• 단지 출입구는 도로나 통행 인근 등 자연적 감시가 가능한 위치에 위치 • 주동 출입구 주변은 주변보다 밝으며 동작 감지가 가능한 조명 설치	-
	조경	• 단지 내 보도에 가까울수록 수고 1m이하의 작은 수목, 보도에서 멀어질수록 큰 수목 식재	-
	조명	• 출입구, 대지경계로부터 출입구에 이르는 진입로, 표지판에 충분한 조명시설 설치 • 보행로의 조명은 최소 5룩스 이상, 주동 진입로의 조명은 최소 15룩스 이상으로 설치	-
	경비실	• 경비실은 각 방향으로 조망이 가능하며, 조명·시설물 등으로 시야가 차단되지 않도록 배치	-
	지상 공간	• 공적 공간은 단지 내 다양한 방향 및 위치에서 시각적 접근이 가능토록 공간을 구분	-
	지하 공간	• 지하주차장 주차구획은 기둥, 벽면으로 인해 차폐되지 않도록 배치 • 지하주차장 출입구는 인지하기 쉽고, 주변 시설물 및 조경에 방해받지 않도록 시야가 확보되는 위치에 설치	-
	단지 경계부	• 방향 전환이 필요한 보행로의 분기지점에 안전거울을 설치하여 충분한 시야를 확보하기 위해 차로에 접하여 설치	-
접근 통제	출입구	• 출입구에 차량출입 차단기를 설치하고, 주동 출입구 주변에는 세대 침입 경로나 도구가 될 수 있는 공간·시설물이 없도록 배치	-
	조경	• 주동에 인접한 수목이 세대로 침입하는 수단이 되지 않도록 적정 거리를 이격 • 교목은 지하고 2m이상을 확보하고, 관목은 수고 0.75~1m 정도로 유지되는 수종 식재	-
	관리 시설	• 전기·가스미터기는 위장 방문을 차단하기 위해 각 호의 외부공간에 설치 • 배관설비, 우편함 택배보관함 등은 시야가 확보되도록 설치	-
	방범 시설	• 접근을 통제하고 기록하는 영상정보처리기기, CCTV 등의 시설을 설치 • 옥상 등 범죄발생이 우려되는 공간은 관계자만 출입이 가능토록 운영 • 저층부 침입 방지를 위한 방범창 등의 방범시설을 설치	-
	지상 공간	• 어린이가 주로 이용하는 활동공간은 외부인 접근 통제와 자연 감시가 가능한 위치에 배치하도록 함 • 휴게 및 운동공간에 직접 조명을 설치하며, 주변 CCTV의 가시범위를 고려	-
	지하 공간	• 지하주차장 출입구, 이동경로(EV홀 출입구 포함), 주차구역에 사각지대를 감시하는 CCTV를 설치	-

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		위 치	면 적(m ²)	비 고
획지	1	노원구 상계동 720 일대	79,860.8	공동주택 및 부대복리시설
	2		4,477.1	
	3	노원구 상계동 720-6 일대	3,500.0	공공지원시설
	4	노원구 상계동 720-5	164.9	지구대

너. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	상계주공6단지아파트 재건축정비사업	노원구 상계동 720 일대	—	증)102,380.8	102,380.8	—
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	정비계획 결정 후 4년 이내	상계주공6단지아파트 재건축정비사업 조합설립 추진위원회	현황	증감	계획	—
			2,646	증) 927	3,573	

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

더. 공공주택(임대주택) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한 용적률 완화)으로 건설하여야 한다

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립위치	대지면적	동수	세대수	세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지2	4,477.1㎡	2	합계	49세대		4,289.78㎡
				39세대	59.98㎡	81.46㎡	3,176.94㎡
				10세대	84.98㎡	111.28㎡	1,112.84㎡

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택 (도시정비법 제54조)

■ 획지1

계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
법적상한용적률 (건축계획용적률)		• 432.61% 이하 (건축계획 용적률 432.56%) ※ 건축심의에서 최종결정			
상한용적률 (정비계획용적률)		• 307.28%			
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $432.56\% - 307.28\% = 125.28\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $125.28\% \times 50\% = 62.64\%$			
	의무연면적	• $79,860.8\text{m}^2(\text{획지1 대지면적}) \times 62.64\% = 50,024.29\text{m}^2 \text{ 이상}$			
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		604	50,150.59m ²
		49.94m ²	67.17m ²	165	11,083.05m ²
		59.98m ²	81.46m ²	318	25,904.28m ²
		74.95m ²	99.20m ²	25	2,480.00m ²
		84.98m ²	111.28m ²	96	10,683.26m ²

■ 획지2 : 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	비오름유형 평가도 4등급 및 5등급, 개별비오름 평가도 평가제외등급	대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	대상지 서측으로 중랑천 위치	대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	토지이용 현황 및 용도지역 조사	도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	토양오염 발생하지 않음	-	-
6	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	표고 25.0m~27.5m 평균 경사도 0.3°의 지형	공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	생태면적률 48.02%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	■	불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 고층건물이 밀집한 상업업무지로 온도가 높은 편	충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	소음·진동	소음·진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

며. 기존 수목의 현황 및 활용 계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

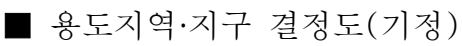
버. 인구 및 주택의 수용 계획

구분	세대수					구성비 (%)	비고
	계	조합원 및 일반분양	공공주택				
			계	국민주택 규모	기부채납		
합 계	3,573	2,920	653	604	49	100.0	—
60㎡ 이하	1,499	977	522	483	39	42.0	—
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,974	1,843	131	121	10	55.2	—
85㎡ 초과	100	100	—	—	—	2.8	—

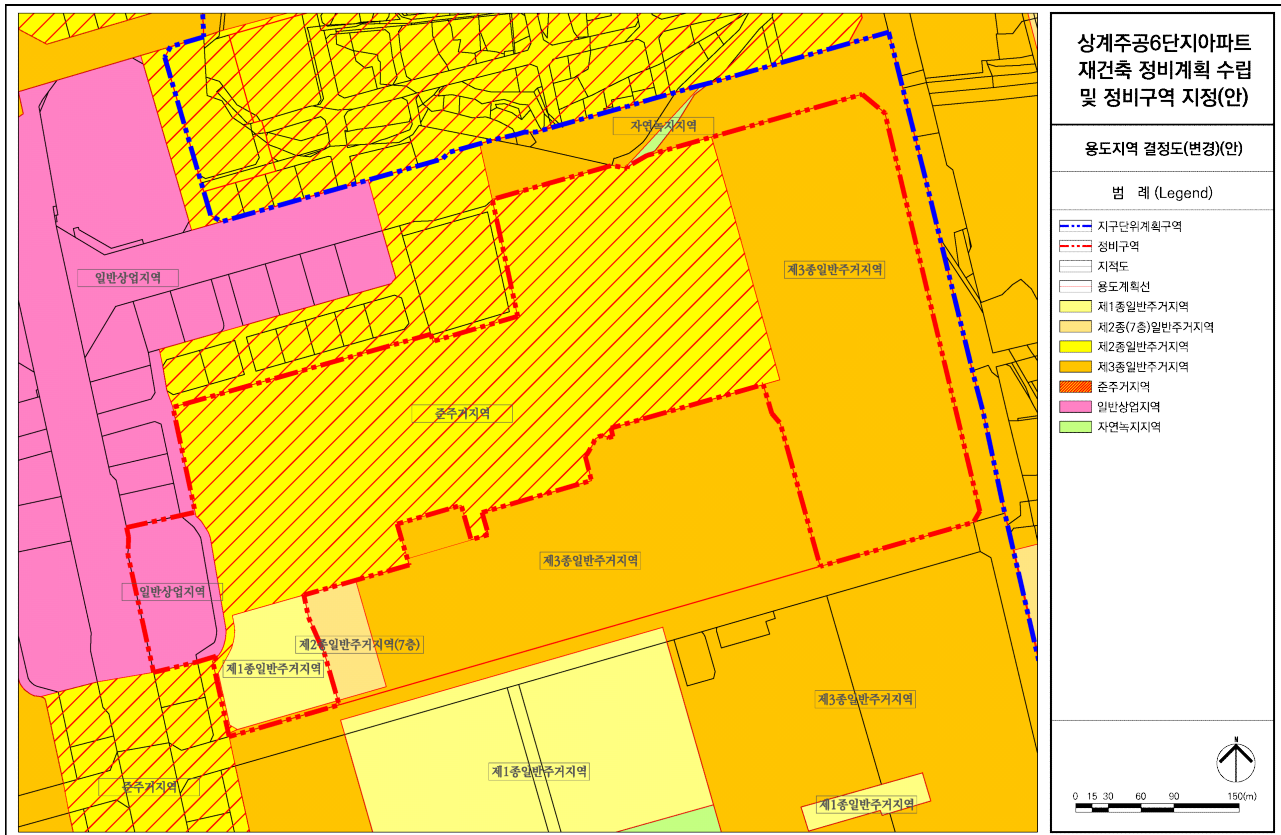
※ 본 정비계획(안)은 주민공람, 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시
에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

※ 관계 도서 : 노원구청 재건축사업과(☎02-2116-3912) 및 상계6,7동 주민센터에
관계 도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

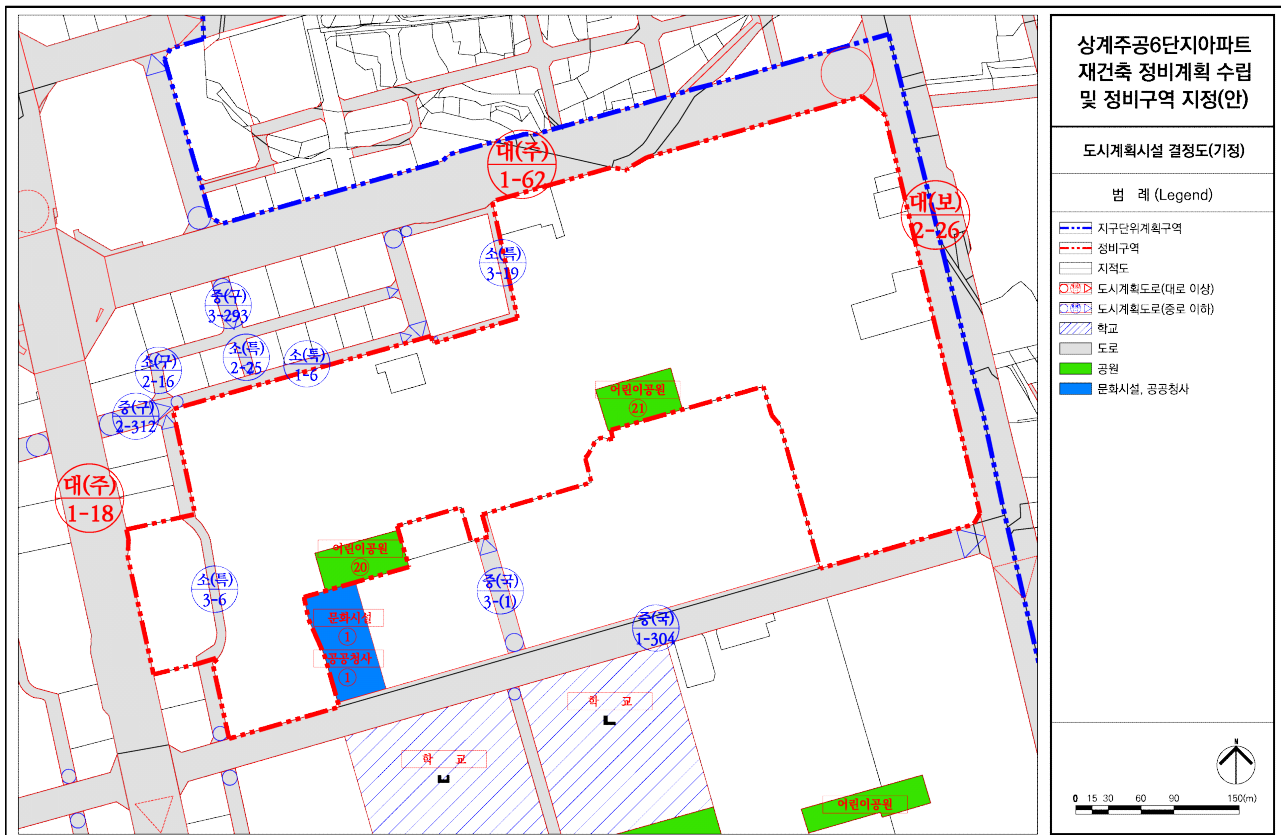
■ 정비구역 결정도(안)



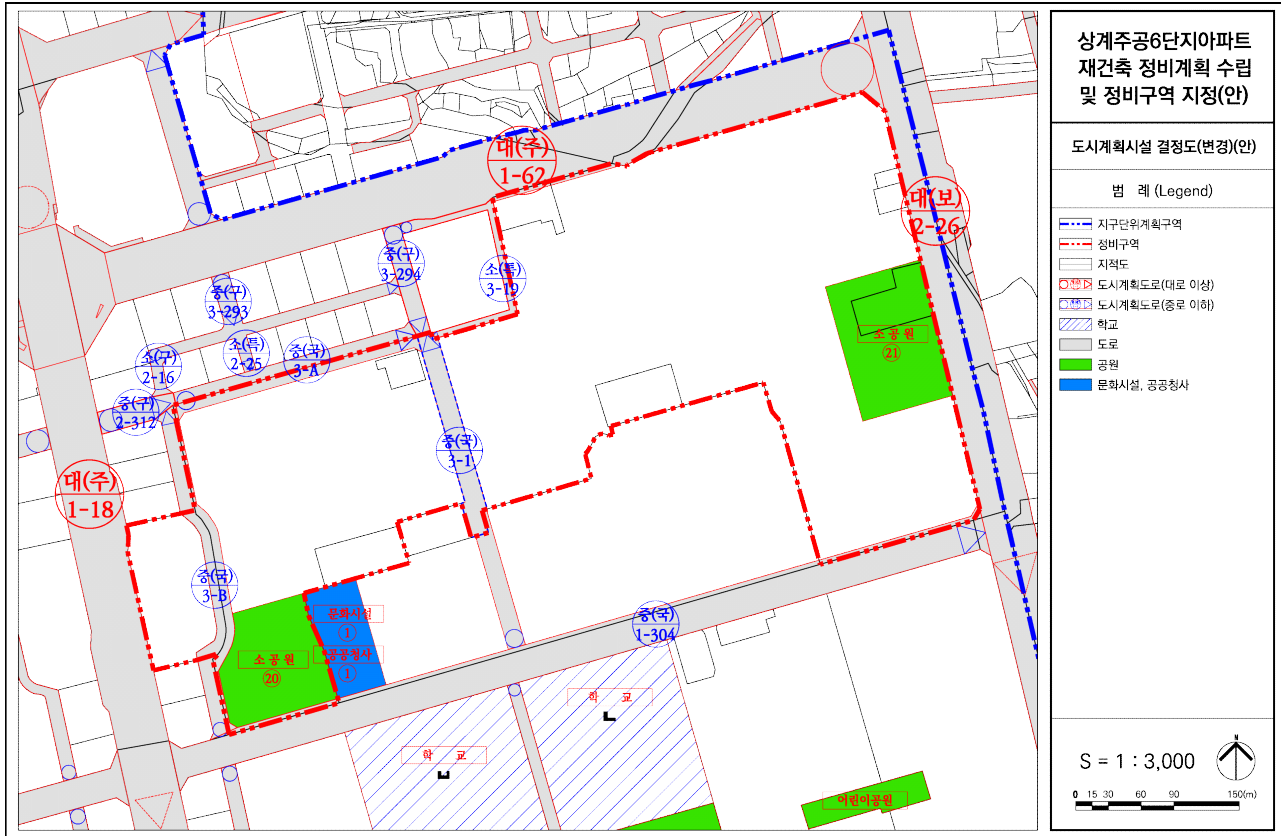
■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



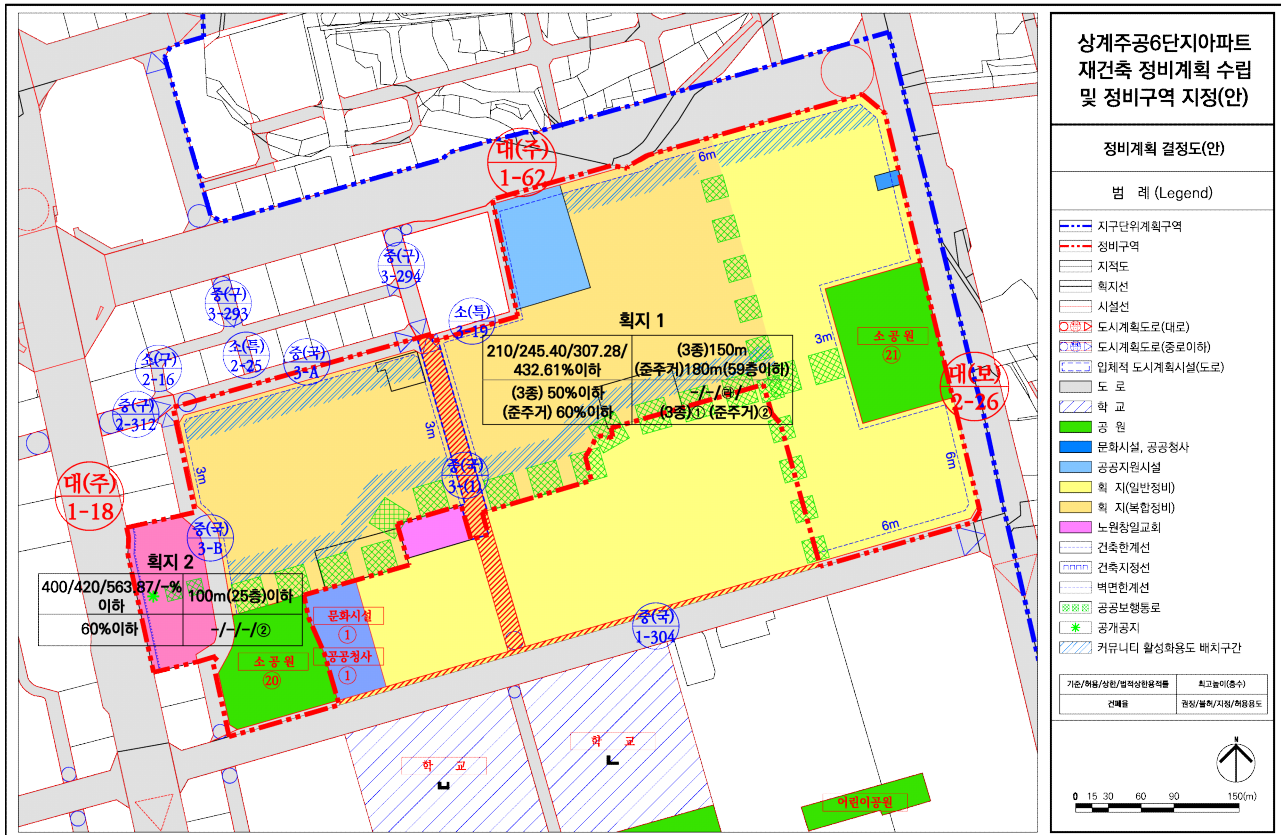
■ 도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)(안)



정비계획결정도(안)



【별첨2】

공 랑 의 견 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안	상계주공6단지아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
건	공람공고
사업위치	서울특별시 노원구 상계동 720번지 일대

☐ 공람기간 : 2026. 07. 16.~2026. 08. 18.

□ 의견제출자

성명	(전화번호:)
주소	
소유물건	위치
	규모

☐ 제출의견

[illegible]

2026. . .

의견제출자 성명 (인)

노원구청장 귀하