

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-670호

도시관리계획(상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제151호(1985.04.20.)로 택지개발예정지구 지정되어 건설부공고 제168호(1990.12.14.) 및 제166호(1992.01.08.)로 택지개발사업 준공되고, 서울특별시고시 제2008-411호(2008.11.20.)로 결정된 「상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역」에 대하여 2025년 제15차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.09.10.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

1980년대 대규모 택지개발지구로 공급되었던 아파트단지의 재건축 시기가 도래함에 따라 선제적 재건축 가이드라인을 제시하고, 새로운 주택정책 및 주거 패러다임 변화에 대응한 미래형 주거도시로의 개편을 위하여 도시관리계획(상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역	노원구 상계동 노원역 및 마들역 주변	2,663,453.0	감) 5,775.8	2,657,677.2	서울특별시 고시 제2008-411호 (2008.11.20)

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역	노원구 상계동 노원역 및 마들역 주변	2,657,677.2	• 한국성서대학교는 1976.11.30.(서울시고시 제 1076-323호) 최초 결정되었으며, 당초 상계지구 택지개발사업 당시 구역에서 제척되었음 • 한국성서대학교는 상계지구 택지개발사업 조성 이후 지속적으로 면적이 증가되었으며, 증가된 부지(상계동 760)를 상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척함

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,663,453.0	감) 5,775.8	2,657,677.2	100.0	-
상업지역	일반상업지역	129,255.3	증) 199.6	129,454.9	4.9	-
주거지역	소계	2,324,061.7	감) 15,700.2	2,308,361.5	86.8	-
	제1종일반주거지역	264,396.0	증) 1,779.0	266,175.0	10.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	72,693.4	증) 113,232.8	185,926.2	7.0	-
	제2종일반주거지역	237,630.0	감) 192,598.0	45,032.0	1.6	-
	제3종일반주거지역	1,617,899.3	증) 61,650.4	1,679,549.7	63.2	-
	준주거지역	131,443.0	증) 235.6	131,678.6	5.0	-
녹지지역	자연녹지지역	210,136.0	증) 9,724.8	219,860.8	8.3	-

※ 지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경 및 기정 용도지역 면적 오기 정정

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

(1) 도로 총괄표

류별	합계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	69	25,317	-	19	11,358	-	27	8,173	-	23	5,786	-
대로	6	10,281	-	2	3,758	-	3	5,887	-	1	636	-
중로	18	8,031	-	7	5,694	-	3	220	-	8	2,117	-
소로	45	7,005	-	10	1,906	-	21	2,066	-	14	3,033	-

※ 상기 내용은 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정(변경) 조성

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	18	35	보조 간선 도로	10,950 (2,735)	상봉동	상계동 시계	일반도로	건설부 고시 제503호 (1969.08.27)	동일로
기정	대로	1	62	35	주간선 도로	1,630 (1,023)	상계동 718-2	창동역 동측	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	노해로
기정	대로	2	26	30~44	보조 간선 도로	9,000 (1,677)	방학동 (광로17)	신내동 시계	일반도로	서울시 고시 제174호 (1982.04.29)	노원로
기정	대로	2	74	30	주간선 도로	900 (340)	상계동 768	상계동 766-1	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	덕릉로
기정	대로	2	86	21~30	주간선 도로	19,645 (3,870)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	서울시 고시 제235호 (1989.05.18)	동부 간선도로
변경	대로	2	86	21~36	주간선 도로	19,645 (3,870)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	서울시 고시 제235호 (1989.05.18)	동부 간선도로 ※ 중복결정 - 체육공원① 1,274.3㎡
기정	대로	3	37	25	보조 간선 도로	(636)	상계동 797	상계동 693-4	일반도로	-	상계로

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	80	20	국지 도로	2,220 (1,008)	상계동 370	상계동 661	일반도로	건설부 고시 제198호 (1971.04.07)	-
기정	중로	1	303	20	국지 도로	1,059	상계동 767-1	상계동 757	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	304	20~23	국지 도로	1,076	상계동 744 (대2-86)	상계동 757 (대2-26)	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	입체적 도시계획 시설
기정	중로	1	305	20~23	국지 도로	445	상계동 674	상계동 641	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	306	20	국지 도로	870	상계동 659	상계동 산117-11	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	309	12~20	보조 간선 도로	1,116	상계동 620	중로 1-306	일반도로	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	중로	1	317	20	국지 도로	120	상계동 705	상계동 702	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	310	15	구획 도로	50	상계동 730 (대 1-18)	상계동 731-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	311	15	구획 도로	120	상계동 716	상계동 689-4 (대 3-37)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	2	312	15	구획 도로	50	상계동 728 (대 1-18)	상계동 727-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	94	상계동 748 (중 1-304)	상계동 719-1	일반도로	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	입체적 도시계획 시설
기정	중로	3	1	12	국지 도로	324	상계동 681	상계동 678	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	291	12	구획 도로	80	상계동 734	상계동 737	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	293	12	구획 도로	36	대 1-62	상계동 727	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	294	12	구획 도로	80	상계동 24-3	상계동 720	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	297	12~14	구획 도로	530	상계동 691	상계동 693-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	298	12	구획 도로	348	상계동 766-1	상계동 765	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	중로	3	299	12	구획 도로	625	상계동 645	상계동 689-1 (중 1-80)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	-	10	구획 도로	380	상계동 763-5	상계동 763-6	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	1	10	집산 도로	185	상계동 769-2	상계동 769-4	일반도로	서울시 고시 제2001-89호 (2001.04.06)	-
기정	소로	1	2	143	구획 도로	143	대 1-18	상계동 695	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	5	10	구획 도로	195	상계동 735-1	상계동 733-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	6	10	구획 도로	165	상계동 726	상계동 725-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	7	10	구획 도로	260	상계동 764-1	상계동 766-1	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	8	10~14	구획 도로	428	상계동 711-1 (대 2-74)	상계동 765-1 (소 1-10)	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	10	10	특수 도로	45	상계동 710	상계동 710-2	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	11	10	특수 도로	36	소 2-11	상계동 711-13	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	1	12	10	구획 도로	69	중 1-309	상계동 632	일반도로	건설부 고시 제407호 (1987.08.29)	-
기정	소로	2	-	6~9.5	구획 도로	410	상계동 769-2	상계동 772	일반도로	노원구 고시 제1995-56호 (1995.10.07)	-
기정	소로	2	6	8	구획 도로	120.75	대 1-62	상계동 700	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	7	8	구획 도로	148	상계동 703	상계동 706-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	8	8	구획 도로	148	상계동 704	상계동 708-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	9	8	구획 도로	53	상계동 711-9	상계동 710-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	10	8	구획 도로	53	상계동 712-2	상계동 710-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	11	8	구획 도로	46	상계동 712-1	상계동 711-12	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	12	8	구획 도로	117	대 1-18	상계동 693-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	13	8	구획 도로	36	대 1-62	상계동 732	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	14	8	구획 도로	206	상계동 734-1	상계동 733-2	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	15	8	구획 도로	26	상계동 731-3	상계동 731-4	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	16	8	구획 도로	26	상계동 727-1	상계동 726	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	17	8	구획 도로	169	상계동 727-1	상계동 724-3	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	20	8	특수 도로	148	상계동 703	상계동 707-4	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	21	8	특수 도로	20	상계동 708	소 2-8	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	22	8	특수 도로	31	상계동 709	대 1-62	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	23	8	특수 도로	36	상계동 734-5	소 2-14	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	24	8	특수 도로	26	상계동 733	소 1-5	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	25	8	특수 도로	26	상계동 725	소 1-6	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	26	7.3~8	특수 도로	108	상계동 742	상계동 741	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	2	27	8	특수 도로	112.25	상계동 748	상계동 753-2	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	1	6~10	구획 도로	308	상계동 651-1	상계동 651-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	2	6~10	구획 도로	308	상계동 649-1	상계동 649-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	5	6~7.5	구획 도로	220	상계동 730-4	상계동 730	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	6	6~7.5	구획 도로	220	상계동 728-5	상계동 728	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	7	6~7.5	구획 도로	278	상계동 746	상계동 746-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	8	6~7.5	구획 도로	278	상계동 749	상계동 749-8	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	10	6~12	특수 도로	380	상계동 762-1	상계동 759	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	11	6~8	구획 도로	202	대 2-26	상계동 581-6	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	12	6	국지 도로	72	상계동 581-214	상계동 581-20	일반도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	13	5~6	특수 도로	264	상계동 산117-11	상계동 632	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	14	6	특수 도로	270	상계동 산117-3	상계동 639	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	17	4	특수 도로	25	대 3-37	상계동 702-3	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	18	4	특수 도로	18	상계동 707	소 2-20	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	소로	3	19	3.7~7	특수 도로	190	상계동 723	중 3-294	보행자 전용도로	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-86	대로 2-86	중복결정 - 체육공원① 1,274.3㎡	- 지속적인 교통불편 민원 발생지역으로서 동부간선도로 (의정부방향) 녹천교 연결로를 확장하여 진출차량의 교통흐름을 개선하고자 함('23.06. 서울시 도로계획과) - 기존 마들체육공원의 일부분을 도로로 중복결정 함 (1,274.3㎡)

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	종로 1-304	도로	상계동 721	길이	334m	-	334m	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	-
				폭	3m	-	3m		-
				높이	지하1m~지상9m	-	지하1m~지상9m		-
				면적	1,000.3㎡	-	1,000.3㎡		-
기정	종로 3-(1)	도로	상계동 721	길이	94m	-	94m	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	-
				폭	12m	-	12m		-
				높이	지하1m~지상9m	-	지하1m~지상9m		-
				면적	989㎡	-	989㎡		-

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

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

2) 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	상계동 770-2	4,858.9	-	4,858.9	서울시 고시 제2005-327호 (2005.10.27)	※ 도시계획시설(공원) 내 지하주차장, 지하유수지 중복결정 - 지하주차장 ● 지하1층(G.L.0.00~5.10)

3) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	자동차 정류장	여객자동차 터미널	상계동 690-1, 690-2, 690-3	8,676.9	-	8,676.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

4) 철도 결정조서 : 변경없음

(1) 철도 본선

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			규모	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주경과지			
기정	1	철도	고속철도 (4호선본선)	과천	신상계	지하철 4호선	L=36.47km	건설부 고시 제53호 (1980.02.22)	-
기정	1	철도	도시철도 (7호선본선)	도봉구 도봉동16 일대	구로구 온수동 산2-1 일대	지하철 7호선	B=10~30m L=43.76km	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	

(2) 철도 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	철도	도시철도 (정거장)	노원구 상계동 주공12단지 일대	5,394.0	-	5,394.0	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	마들 정거장
기정	1	철도	도시철도 (정거장)	노원구 상계동 719-1 일대	10,056.3	-	10,056.3	건설부 고시 제399호 (1991.07.24)	노원 정거장

나. 공간시설

1) 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	제1호 교통광장	교통광장	상계동 일원	6,400.0	-	6,400.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	제2호 교통광장	교통광장	상계동 일원	6,200.0	-	6,200.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	상계동 656-2	1,411.5	-	1,411.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	녹지	완충녹지	상계동 666-1	1,306.6	-	1,306.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	녹지	완충녹지	상계동 738-1	1,455.8	-	1,455.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	녹지	완충녹지	상계동 740-2	1,289.6	-	1,289.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	녹지	완충녹지	상계동 767-7	1,221.4	-	1,221.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	녹지	완충녹지	상계동 631	1,236.7	-	1,236.7	-	-

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	상계동 620	30,479.4	-	30,479.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※ 기 중복결정 고압선 폐지, A=338㎡ 중복결정 (전기공급설비 : L=85m, A=295㎡)
기정	2	공원	근린공원	상계동 654	10,000.9	-	10,000.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	공원	근린공원	상계동 644	9,668.9	-	9,668.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	공원	근린공원	상계동 753-2	10,121.4	-	10,121.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	공원	근린공원	상계동 741	10,000.1	-	10,000.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	공원	근린공원	상계동 762-1	9,652.5	-	9,652.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	공원	근린공원	상계동 686	17,946.2	-	17,946.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	1	공원	체육공원	상계동 770-2	67,108.8	-	67,108.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※ 중복결정 - 지하주차장 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 4,858.9㎡ - 지하유수지 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 153.4㎡ (펌프시설) · 지하2층(G.L -5.10 ~ -10.8) 4,903.1㎡ - 전기공급설비 · L=7m, A=23㎡

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	체육공원	상계동 770-2	67,108.8	-	67,108.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	※ 중복결정 - 지하주차장 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 4,858.9㎡ - 지하유수지 · 지하1층(G.L 0.00 ~ -5.10) 153.4㎡ (펌프시설) · 지하2층(G.L -5.10 ~ -10.8) 4,903.1㎡ - 전기공급설비 · L=7m, A=23㎡ - 대로 2-86 1,274.3㎡
기정	1	공원	어린이 공 원	상계동 622	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	공원	어린이 공 원	상계동 623	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	공원	어린이 공 원	상계동 625	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	공원	어린이 공 원	상계동 627	1,506.0	-	1,506.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	공원	어린이 공 원	상계동 628	1,499.6	-	1,499.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	공원	어린이 공 원	상계동 656-1	3,580.0	-	3,580.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	7	공원	어린이 공 원	상계동 652-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	공원	어린이 공 원	상계동 646	1,631.2	-	1,631.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	9	공원	어린이 공 원	상계동 636	4,051.0	-	4,051.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	10	공원	어린이 공 원	상계동 663	2,130.0	-	2,130.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	11	공원	어린이 공 원	상계동 665	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	12	공원	어린이 공 원	상계동 667	1,780.2	-	1,780.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	13	공원	어린이 공 원	상계동 670-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	15	공원	어린이 공 원	상계동 695-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	16	공원	어린이 공 원	상계동 692-1	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	17	공원	어린이 공 원	상계동 692-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	18	공원	어린이 공 원	상계동 737-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	19	공원	어린이 공 원	상계동 737-3	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	20	공원	어린이 공 원	상계동 720-4	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	21	공원	어린이 공 원	상계동 720-1	1,500.0	-	1,500.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	22	공원	어린이 공 원	상계동 741-1	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	23	공원	어린이 공 원	상계동 741-2	1,500.3	-	1,500.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	24	공원	어린이 공 원	상계동 752-1	1,500.1	-	1,500.1	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	25	공원	어린이 공 원	상계동 756	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	26	공원	어린이 공 원	상계동 767-2	1,500.2	-	1,500.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	27	공원	어린이 공 원	상계동 765-1	2,540.3	-	2,540.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	1	공원	소공원	상계동 680	2,471.0	-	2,471.0	서울시 고시 제2014-131호 (2014.04.03)	-
기정	2	공원	소공원	상계동 677	1,530.6	-	1,530.6	서울시 고시 제2014-131호 (2014.04.03)	-

■ 공원 결정(변경) 사유

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	체육공원	• 중복결정 - 대로 2-86 1,274.3㎡	• 지속적인 교통불편 민원 발생지역으로서 동부간선도로 (의정부방향) 녹천교 연결로를 확장하여 진출차량의 교통흐름을 개선하고자 함(' 23.06. 서울시 도로계획과) • 기존 마들체육공원의 일부분을 도로로 중복결정 함 (1,274.3㎡)

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	시장	백화점	상계동 713	9,324.5	-	9,324.5	건설부 고시 제407호 (1987.08.29)	롯데 백화점

2) 전기공급설비 결정조서 : 변경없음

(1) 전기공급설비

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	전기공급설비	상계동 700	8,413.5	-	8,413.5	건설부 고시 제389호 (1988.06.04)	변전시설
기정	-	전기공급설비 (송전선로)	노원구 월계동 359-1 ~ 노원구 상계동 620	15,200	-	15,200	서울시 고시 제182호 (1976.08.05)	L= 4,974m ※ 공원 내 중복결정 - 상계근린공원 L=85m, A=295㎡ - 마들체육공원 L=7m, A=23㎡

(2) 전기공급설비 결정 범위

시설명	위치	구분	결정범위	비고
전기공급설비 (송전선로)	노원구 월계동 359-1 ~ 노원구 상계동 620	길이	4,974m	2구간
		폭	3.0m	
		심도 (해수면기준)	7.1~25.1m	

3) 공동구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지			
기정	1	상수도 · 전기	상계동 738	상계동 731-5	대 1-62호 도로지하에 매설	470	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	2	상수도 · 전기 · 통신	상계동 731-5	상계동 718-2	대 1-62호 도로지하에 매설	600	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-

라. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	우체국	상계동 734	517.6	-	517.6	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	상계6동 우체국
기정	2	공공청사	구청	상계동 701-1, 739-5	12,345.0	-	12,345.0	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	노원구청
기정	2	공공청사	-	상계동 721	2,560.0	-	2,560.0	서울시 고시 제2021-145호 (2021.03.25)	※ 중복결정 - 연면적 5,290.0㎡ (기부채납)
기정	1	문화시설	-	상계동 721					

■ 건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
기정	1	문화시설	-	상계동 721	60% 이하	200% 이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
기정	2	공공청사	-	상계동 721	60% 이하	200% 이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) 상계6·7동복합청사

2) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	고등학교	상계동 641	15,714.8	-	15,714.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	2	학교	고등학교	상계동 664	15,702.4	-	15,702.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	3	학교	고등학교	상계동 696	15,023.0	-	15,023.0	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	4	학교	고등학교	상계동 738	14,254.2	-	14,254.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	5	학교	중학교	상계동 653	13,300.9	-	13,300.9	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	6	학교	중학교	상계동 641	12,722.2	-	12,722.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	7	학교	중학교	상계동 743	13,152.6	-	13,152.6	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	8	학교	중학교	상계동 754-4	13,291.5	-	13,291.5	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	9	학교	중학교	상계동 687	12,045.1	-	12,045.1	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-
기정	10	학교	초등학교	상계동 621	11,600.7	-	11,600.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	11	학교	초등학교	상계동 655	11,599.8	-	11,599.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	12	학교	초등학교	상계동 645	11,851.3	-	11,851.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	13	학교	초등학교	상계동 678	11,926.1	-	11,926.1	서울시 고시 제196호 (1982.05.14)	-
기정	14	학교	초등학교	상계동 697	11,596.3	-	11,596.3	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	15	학교	초등학교	상계동 755	11,554.7	-	11,554.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	16	학교	초등학교	상계동 742	11,656.8	-	11,656.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	17	학교	초등학교	상계동 768	11,600.8	-	11,600.8	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-
기정	18	학교	초등학교	상계동 641	13,568.2	-	13,568.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	19	학교	초등학교	상계동 632	12,646.9	-	12,646.9	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	-
기정	20	학교	유아원	상계동 688	1,014.9	-	1,014.9	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	새마을 유아원
변경	21	학교	각종학교	상계동 760 일원	18,618.8 (5,775.8)	- (감 5,775.8)	18,618.8 (-)	서울시 고시 제1976-322호 (1976.11.30)	한국성서 대학교 (구역 외)

※ ()는 대상지 내 면적임

■ 학교 결정(변경) 사유

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
21	학교	각종학교	지구단위계획구역 내 면적 변경 - 감) 5,775.8㎡	한국성서대학교는 상계지구 택지개발사업 조성 이후 지속적으로 면적이 증가되었으며, 증가된 부지(상계동 760)를 상계 1,2단계 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척함

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시 번호	시설명 (학교명)	위치	면적 (㎡)	건축물의 범위			건축 제한 완화	최 초 결정일	비고
					건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)			
기정	1	학교 (청원초·중·고교, 청원여고)	상계동 641	15,714.8	30	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	2	학교 (노원고교)	상계동 664	15,702.4	30	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	3	학교 (용화여교)	상계동 696	15,023.0	35	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	4	학교 (상계고교)	상계동 738	14,254.2	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	5	학교 (상경중학교)	상계동 653	13,300.9	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	6	학교 (청원초·중·고교, 청원여고)	상계동 641	12,722.2	30	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	7	학교 (노원중학교)	상계동 743	13,152.6	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	8	학교 (신상중학교)	상계동 754-4	13,291.5	40	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	9	학교 (온곡중학교)	상계동 687	12,045.1	30	120	5	—	1990.07.03	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	10	학교 (상경초교)	상계동 621	11,600.7	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	11	학교 (동일초교)	상계동 655	11,599.8	40	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	12	학교 (상원초교)	상계동 645	11,851.3	30	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	13	학교 (상곡초교)	상계동 678	11,926.1	30	120	5	—	1982.05.14	제1종일반주거 지역
기정	14	학교 (상월초교)	상계동 697	11,596.3	30	120	5	—	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	15	학교 (상수초교)	상계동 756	11,554.7	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역
기정	16	학교 (당현초교)	상계동 742	11,656.8	30	120	4	높이완화 5층	1986.03.27	제1종일반주거 지역

구분	도면 표시 번호	시설명 (학교명)	위치	면적 (㎡)	건축물의 범위			건축 제한 완화	최 초 결정일	비고
					건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)			
기정	17	학교 (상천초교)	상계동 768	11,600.8	30	120	5	-	1986.03.27	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	18	학교 (청원초·중·고교, 청원여 고)	상계동 641	13,568.2	30	120	5	-	1987.06.22	제2종일반주거 지역(7층이하)
기정	19	학교 (상원중학교)	상계동 632	12,646.9	30	120	5	-	1987.06.22	제1종일반주거 지역

3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	상계동 764 일원	9,353.7	-	9,353.7	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	적십자혈액원
기정	2	사회복지시설	상계동 771 일원	23,292.5 (23,229.5)	-	23,292.5 (23,229.5)	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	-

※ ()는 대상지 내 사회복지시설 면적임

마. 방재시설

1) 하천시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	하천	상계동 772-1	1,263.9	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-

2) 저수지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	저수지	제방	중랑천 동측 고속화도로 인접	10,530.4	-	10,530.4	건설부 고시 제389호 (1990.07.03)	-
기정	2	저수지	제방	중랑천 동측 고속화도로 인접	9,973.1	-	9,973.1	건설부 고시 제288호 (1991.06.05)	-

3) 유수지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	유수지	저류시설	상계동 770-2	5,056.5	-	5,056.5	서울시 고시 제2005-327호 (2005.10.27)	※ 도시계획시설(공원) 내 지하주차장, 지하유수지 중복결정 - 지하유수지 ●지하1층(G.L.0.00~-5.10) 153.4㎡(펌프시설) ●지하2층(G.L.-5.10~-10.8) 4,903.1㎡

바. 보건위생시설

1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	종합의료시설	상계동 761-1	6,743.2	-	6,743.2	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	종합병원

사. 환경기초시설

1) 하수도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	1	하수도 압거	상계동 666	상계동 666-1	어린이공원 제10,11호 지하통과	430	1,557.5	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	규격 2.5×2.0m

2) 폐기물처리시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	폐기물 처리시설	일반폐기물 처리시설	상계동 772	66,193.4	-	66,193.4	건설부 고시 제126호 (1986.03.27)	쓰레기 및 오물처리장

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구에 관한 결정조서

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
A1	상계동 624	170,507.8	15단지, 16단지
A2	상계동 626 일대	105,108.3	14단지
A3	상계동 652 일대	89,122.2	11단지
A4	상계동 647 일대	60,418.3	12단지
A5	상계동 637 일대	33,963.9	13단지
A6	상계동 666 일대	118,678.4	10단지
A7	상계동 670 일대	104,088.9	9단지, 상계10동 주민센터
A8	상계동 680 일대	36,132.5	포레나노원
A9	상계동 695 일대	52,615.1	임광, 대림
A10	상계동 692 일대	91,429.4	7단지
A11	상계동 690 일대	2,892.3	청년안심주택
A12	상계동 737 일대	100,241.5	3단지
A13	상계동 720 일대	131,024.8	6단지, 5단지

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
A14	상계동 740 일대	84,482.2	2단지
A15	상계동 751-1 일대	100,669.6	4단지, 한양
A16	상계동 767-1 일대	115,092.8	1단지, 미도
A17	상계동 771-3	7,878.3	마들
B1	상계동 712 일대	21,245.7	노원구청 동측 일반상업지역
B2	상계동 732 일대	13,383.2	3단지 북측 일반상업지역, 준주거지역
B3	상계동 693 일대	3,758.0	7단지 남측 준주거지역
B4	상계동 727 일대	11,714.3	6단지 북측 일반상업지역, 준주거지역
B5	상계동 723	3,869.7	KT노원지사 준주거지역
B6	상계동 730 일대	4,078.6	3단지 동측 일반상업지역, 준주거지역
B7	상계동 728 일대	4,052.6	6단지 서측 일반상업지역, 준주거지역
B8	상계동 746 일대	4,930.2	2단지 동측 준주거지역
B9	상계동 749 일대	4,971.0	4단지 서측 준주거지역
B10	상계동 763-6 일대	3,886.1	1단지 동측 준주거지역
B11	상계동 651 일대	9,858.4	11단지 동측 준주거지역
B12	상계동 649 일대	9,934.2	12단지 서측 준주거지역
B13	상계동 674 일대	2,605.2	포레나 노원 남측 제2종일반주거지역
B14	상계동 764-1	3,542.2	하라프라자 제3종일반주거지역

나. 획지에 관한 결정조서

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A1	A1-①	상계동 624	170,507.8	특별계획구역	15단지, 16단지
A2	A2-①	상계동 626, 상계동 626-1, 상계동 629, 상계동 630	81,110.3	특별계획구역	14단지
	A2-②	상계동 633	23,998.0		
A3	A3-①	상계동 656, 상계동 656-3, 상계동 657, 상계동 658, 상계동 659	39,841.6	특별계획구역	11단지
	A3-②	상계동 652, 상계동 652-1, 상계동 652-2	49,280.6		
A4	A4-①	상계동 647, 상계동 648	60,418.3	특별계획구역	12단지

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
A5	A5-①	상계동 637, 상계동 637-1, 상계동 635	33,963.9	특별계획구역	13단지
A6	A6-①	상계동 661, 상계동 666, 상계동 666-2, 상계동 666-3, 상계동 668, 상계동 669	118,678.4	특별계획구역	10단지
A7	A7-①	상계동 670, 상계동 670-2, 상계동 672, 상계동 673	103,588.9	특별계획구역	9단지
	A7-②	상계동 671	500.0	획지계획	상계10동 주민센터
A8	A8-①	상계동 677, 상계동 680	36,132.5	획지계획	포레나노원
A9	A9-①	상계동 694	25,297.0	특별계획구역	임광
	A9-②	상계동 695	27,318.1	특별계획구역	대림
A10	A10-①	상계동 692, 상계동 692-2, 상계동 692-4	77,542.5	특별계획구역	7단지
	A10-②	상계동 691	13,886.9		
A11	A11-①	상계동 690	2,892.3	획지계획	청년안심주택
A12	A12-①	상계동 737, 상계동 737-2	95,893.2	특별계획구역	3단지
	A12-②	상계동 730-2	4,348.3		
A13	A13-①	상계동 720, 상계동 720-2, 상계동 720-3, 상계동 720-5, 상계동 720-6, 상계동 720-7, 상계동 722	95,253.1	특별계획구역	6단지
	A13-②	상계동 728-3	4,477.1	특별계획구역	5단지
	A13-③	상계동 721	31,294.6		
A14	A14-①	상계동 740, 상계동 740-1, 상계동 740-3	80,367.7	특별계획구역	2단지
	A14-②	상계동 746-5	4,114.5		
A15	A15-①	상계동 751-1, 상계동 751-3, 상계동 751-4, 상계동 751-5	69,291.6	특별계획구역	4단지
	A15-②	상계동 749-5	4,244.7		
	A15-④	상계동 759	2,677.7		
	A15-③	상계동 757	24,455.6	특별계획구역	한양
A16	A16-①	상계동 767-1, 상계동 767-4, 상계동 767-5, 상계동 767-6	56,497.6	특별계획구역	1단지
	A16-②	상계동 765	29,071.4		
	A16-③	상계동 766-1	29,523.8	특별계획구역	미도
A17	A17-①	상계동 771-3	7,878.3	특별계획구역	마들
B1	B1-1	상계동 702	516.8	자율적 공동개발	노원구청 동측 상업지역
	B1-2	상계동 702-1	407.6	자율적 공동개발	
	B1-3	상계동 702-2	408.2	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B1-4	상계동 702-3	408.9	자율적 공동개발	
	B1-5	상계동 706	447.9	자율적 공동개발	
	B1-6	상계동 706-1	448.7	자율적 공동개발	
	B1-7	상계동 706-2	996.5	자율적 공동개발	
	B1-8	상계동 703	415.9	자율적 공동개발	
	B1-9	상계동 703-1	253.1	자율적 공동개발	
	B1-10	상계동 703-2	253.2	자율적 공동개발	
	B1-11	상계동 703-3	325.7	자율적 공동개발	
	B1-12	상계동 707	280.2	자율적 공동개발	
	B1-13	상계동 707-1	253.0	자율적 공동개발	
	B1-14	상계동 707-2	253.0	자율적 공동개발	
	B1-15	상계동 707-3	253.2	자율적 공동개발	
	B1-16	상계동 707-4	307.1	자율적 공동개발	
	B1-17	상계동 704	470.8	자율적 공동개발	
	B1-18	상계동 704-1	292.8	자율적 공동개발	
	B1-19	상계동 704-2	282.4	자율적 공동개발	
	B1-20	상계동 704-3	334.6	자율적 공동개발	
	B1-21	상계동 708	334.8	자율적 공동개발	
	B1-22	상계동 708-1	292.8	자율적 공동개발	
	B1-23	상계동 708-2	282.3	자율적 공동개발	
	B1-24	상계동 708-3	418.0	자율적 공동개발	
B1	B1-25	상계동 705	827.7	자율적 공동개발	노원구청 동측 상업지역
	B1-26	상계동 702-3	617.5	자율적 공동개발	
	B1-27	상계동 705-1	590.2	자율적 공동개발	
	B1-28	상계동 705-2	650.4	자율적 공동개발	
	B1-29	상계동 709-1	594.9	자율적 공동개발	
	B1-30	상계동 709-2	939.3	자율적 공동개발	
	B1-31	상계동 711-9	651.9	자율적 공동개발	
	B1-32	상계동 711-11	537.3	자율적 공동개발	
	B1-33	상계동 711-12	1,159.6	자율적 공동개발	
	B1-34	상계동 711-13	1,026.5	자율적 공동개발	
	B1-35	상계동 710	416.5	자율적 공동개발	
	B1-36	상계동 710-2	406.1	자율적 공동개발	
	B1-37	상계동 710-1	425.6	자율적 공동개발	
	B1-38	상계동 710-3	407.2	자율적 공동개발	
	B1-39	상계동 712-2	925.1	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B1-40	상계동 712-1	1,396.6	자율적 공동개발	
	B1-41	상계동 712	735.8	자율적 공동개발	
B2	B2-1	상계동 734	517.6	자율적 공동개발	3단지 북측 상업지역
	B2-2	상계동 734-1	395.1	자율적 공동개발	
	B2-3	상계동 734-2	885.2	자율적 공동개발	
	B2-4	상계동 734-3	699.4	자율적 공동개발	
	B2-5	상계동 734-4	670.0	자율적 공동개발	
	B2-6	상계동 734-5	909.6	자율적 공동개발	
	B2-7	상계동 732	1,002.9	자율적 공동개발	
	B2-8	상계동 731	752.2	자율적 공동개발	
	B2-9	상계동 731-4	702.9	자율적 공동개발	
	B2-10	상계동 731-5	1,538.9	자율적 공동개발	
	B2-11	상계동 731-3	906.4	자율적 공동개발	
	B2-12	상계동 735	154.5	자율적 공동개발	3단지 북측 준주거지역
	B2-13	상계동 735-1	324.0	자율적 공동개발	
	B2-14	상계동 735-2	445.6	자율적 공동개발	
	B2-15	상계동 735-3	445.5	자율적 공동개발	
	B2-16	상계동 735-3	446.5	자율적 공동개발	
	B2-17	상계동 735-4	446.2	자율적 공동개발	
	B2-18	상계동 735-5	516.6	자율적 공동개발	
	B2-19	상계동 735-6	563.2	자율적 공동개발	
	B2-20	상계동 733-1	469.2	자율적 공동개발	
	B2-21	상계동 733-2	591.7	자율적 공동개발	
B3	B3-1	상계동 693	1,057.2	자율적 공동개발	7단지 남측 준주거지역
	B3-2	상계동 693-1	697.8	자율적 공동개발	
	B3-3	상계동 693-2	670.4	자율적 공동개발	
	B3-4	상계동 693-3	641.4	자율적 공동개발	
	B3-5	상계동 693-4	691.2	자율적 공동개발	
B4	B4-1	상계동 727-3	894.3	자율적 공동개발	6단지 북측 상업지역
	B4-2	상계동 727-2	1,426.8	자율적 공동개발	
	B4-3	상계동 727-1	905.7	자율적 공동개발	
	B4-4	상계동 727	999.7	자율적 공동개발	
	B4-5	상계동 724	902.9	자율적 공동개발	
	B4-6	상계동 724-1	852.4	자율적 공동개발	
	B4-7	상계동 724-2	852.7	자율적 공동개발	
	B4-8	상계동 724-3	1,168.8	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B4-9	상계동 726	632.0	자율적 공동개발	6단지 북측 준주거지역
	B4-10	상계동 726-1	575.3	자율적 공동개발	
	B4-11	상계동 725	479.0	자율적 공동개발	
	B4-12	상계동 725-1	479.0	자율적 공동개발	
	B4-13	상계동 725-2	479.0	자율적 공동개발	
	B4-14	상계동 725-3	479.0	자율적 공동개발	
	B4-15	상계동 725-4	587.7	자율적 공동개발	
B5	B5-1	상계동 723	3,869.7	획지계획	KT노원지사 준주거지역
B6	B6-1	상계동 730	1,189.1	자율적 공동개발	3단지 동측 상업지역
	B6-2	상계동 730-5	1,214.4	자율적 공동개발	3단지 동측 준주거지역
	B6-3	상계동 730-3	1,062.8	자율적 공동개발	
	B6-4	상계동 730-4	612.3	자율적 공동개발	
B7	B7-1	상계동 728	875.3	자율적 공동개발	6단지 서측 상업지역
	B7-2	상계동 728-1	761.3	자율적 공동개발	
	B7-3	상계동 728-2	813.0	자율적 공동개발	
	B7-4	상계동 728-7	722.6	자율적 공동개발	6단지 서측 준주거지역
	B7-5	상계동 728-5	880.4	자율적 공동개발	
B8	B8-1	상계동 746	788.2	자율적 공동개발	2단지 동측 준주거지역
	B8-2	상계동 746-1	601.5	자율적 공동개발	
	B8-3	상계동 746-2	598.7	자율적 공동개발	
	B8-4	상계동 746-3	600.8	자율적 공동개발	
	B8-5	상계동 746-4	601.1	자율적 공동개발	
	B8-6	상계동 746-9	533.8	자율적 공동개발	
	B8-7	상계동 746-7	547.1	자율적 공동개발	
	B8-8	상계동 746-8	659.0	자율적 공동개발	
B9	B9-1	상계동 749	803.9	자율적 공동개발	4단지 서측 준주거지역
	B9-2	상계동 749-9	596.3	자율적 공동개발	
	B9-3	상계동 749-10	598.7	자율적 공동개발	
	B9-4	상계동 749-3	556.9	자율적 공동개발	
	B9-5	상계동 749-4	640.8	자율적 공동개발	
	B9-6	상계동 749-6	615.7	자율적 공동개발	
	B9-7	상계동 749-7	467.1	자율적 공동개발	
	B9-8	상계동 749-8	691.6	자율적 공동개발	
B10	B10-1	상계동 763-6	836.6	자율적 공동개발	1단지 동측 준주거지역
	B10-2	상계동 763-7	610.4	자율적 공동개발	

가구번호	획지번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
	B10-3	상계동 763-2	610.8	자율적 공동개발	
	B10-4	상계동 763-3	611.0	자율적 공동개발	
	B10-5	상계동 763-4	611.3	자율적 공동개발	
	B10-6	상계동 763-5	606.0	자율적 공동개발	
B11	B11-1	상계동 651-1	661.4	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-2	상계동 651-2	600.1		
	B11-3	상계동 651-3	540.1		
	B11-4	상계동 651-4	540.1		
	B11-5	상계동 651-5	666.1		
	B11-6	상계동 651	3,994.9	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-7	상계동 651-6	582.4	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B11-8	상계동 651-7	1,031.3		
	B11-9	상계동 651-8	1,242.0		
B12	B12-1	상계동 649-1	679.5	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-2	상계동 649-2	1,140.2		
	B12-3	상계동 649-3	520.0		
	B12-4	상계동 649-4	542.2		
	B12-5	상계동 649	4,111.5	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-6	상계동 649-5	600.2	특별계획가능구역	마들역 준주거지역
	B12-7	상계동 649-6	510.1		
	B12-8	상계동 649-7	1,110.0		
	B12-9	상계동 649-8	720.5		
B13	B13-1	상계동 674	165.1	자율적 공동개발	포레나 노원 남측 제2종일반주거지역
	B13-2	상계동 675	660.1	자율적 공동개발	
	B13-3	상계동 676	500.0	자율적 공동개발	
	B13-4	상계동 686-1	1,280.0	획지계획	종교용지
B14	B14-1	상계동 764-1	3,542.2	획지계획	하라프라자 제3종일반주거지역

■ 획지 결정 사유

구분	결정내용	결정사유
A1-①, A2-①~②, A3-①~②, A4-①, A5-①, A6-①, A7-①, A9-①~②, A10-①~②, A11-①, A12-①~②, A13-①~③, A14-①~②, A15-①~④, A16-①~③, A17-①	• 특별계획구역 지정	• 공동주택 재건축 사업의 통합적 계획을 위한 특별계획구역 지정
B11-1~9, B12-1~9	• 특별계획가능구역 지정	• 마들역 역세권의 규모있는 개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설
B1-1~41, B2-1~21, B3-1~5, B4-1~15, B6-1~4, B7-1~5, B8-1~8, B9-1~8, B10-1~6, B13-1~3	• 자율적 공동개발	• 공동주택 이외 용지의 규모있는 개발을 유도하기 위해 자율적 공동개발 지정
A7-②, A8-①, B5-1, B13-4, B14-1	• 획지계획	• 기개발지, 단일필지, 종교용지 등의 계획적 관리를 위한 획지계획 수립

다. 최대개발규모 결정조서

구분			최대개발규모	변경사유	비고
기정	일반 상업 지역	간선변(35m)	3,000㎡ 이하	-	노해로, 동일로
		간선변(30m)	3,000㎡ 이하	-	노원로 (상계동 690번지)
		간선변(25m)	2,000㎡ 이하	-	상계로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
	준주거 지역	간선변(35m)	2,000㎡ 이하	-	동일로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
변경	일반 상업 지역	간선변(35m)	3,000㎡ 이하	-	노해로, 동일로
		간선변(30m)	3,000㎡ 이하	-	노원로 (상계동 690번지)
		간선변(25m)	2,000㎡ 이하	-	상계로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-
	준주거 지역	간선변(35m)	2,000㎡ 이하	-	동일로
		이면부	1,500㎡ 이하	-	-

구분		최대개발규모	변경사유	비고
제2종일반 주거지역	간선변(30m)	1,500㎡ 이하	공동주택 이외 지역(기타지역)의 자율적 공동개발을 고려한 가구 및 획지계획 수립에 따른 제2종일반주거지역 최대개발규모 계획	노원로

주1) 특별계획구역을 통한 계획적 개발 시 최대개발규모 초과 가능

주2) 단일필지로서 최대개발규모 이상인 필지와 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우 적용 예외

2. 건축물 용도에 관한 결정

가. 불허용도

구분	불허용도	비고
기정	A - 단독주택 및 공동주택 - 창고시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 종교시설 - 동·식물관련시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설 - 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	B - 단독주택 및 공동주택 - 종교시설 - 창고시설 - 동·식물관련시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 숙박시설(관광호텔 및 중·저가 비즈니스호텔 제외) 및 위락시설 - 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	C - 공동주택 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 의료시설 중 장례식장	-
	D - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 운수시설 - 창고시설 - 야영장 시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) - 교정 및 군사시설 - 장례시설 - 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 관련법에 따른 불허용도	상계동 690번지 역세권 청년주택에 한함
변경	A - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 종교시설 - 창고시설 - 동·식물관련시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 - 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외)	-
	C - 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 판매시설 중 도매시장, 소매시장 - 의료시설 중 장례식장	-
	D - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 운수시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(단, 주차장 제외)	상계동 690번지 역세권 청년주택에

구분	불허용도	비고
	• 창고시설 • 야영장 시설 • 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 관련법에 따른 불허용도 • 교정 및 군사시설 • 장례시설	한함
E	• 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 창고시설 • 자동차 관련시설(단, 주차장 제외) • 관련법에 따른 불허용도 • 위험물저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설	-

주1) 교육환경보호구역 내 용도제한 규정준용

주2) 특별계획구역은 특별계획구역 자침의 용도계획 준용

나. 권장용도

구분	권장용도		비고
	전층	1층	
폐지	1	• 제1,2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점 • 판매시설 중 상점	-
	2	-	-
	3	-	-
	4	-	-

다. 지정용도

구분		지정용도	비고
기정	가	- 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상) → 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등 - 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상) → 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공	KT노원지사 (서울시고시 제2008-411호)
	나	공동주택(주거복합)주1) ※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 설치 가능주2)	상계동 690번지 역세권 청년주택 (서울시고시 제2021-382호)
변경	가	- 지하1층 : 공연장 (건축면적 1,471.02㎡ 이상) → 공연장(300석 규모 이상), 휴게공간, 갤러리, 다목적실 등 - 지상4층 : 정보도서관 (건축면적 653.92㎡ 이상) → 도서관(100석 규모 이상), 옥상정원과 연계하여 휴식공간 제공	KT노원지사 (서울시고시 제2008-411호)
	나	공동주택(주거복합)주1) ※ 단, 지하2층에서 지상3층은 비주거용도 설치 가능주2)	상계동 690번지 역세권 청년주택 (서울시고시 제2021-382호)
	다	종교시설(교회, 성당)주3)	종교용지

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 청년주택에 한함

주2) 지상2층~지상3층은 공공시설(공공업무시설)을 자치구(노원구에 기부채납 예정으로, 비주거 용도 위치를 지상3층까지 완화 적용

주3) 종교시설은 건축물 연면적의 80% 이상으로 계획할 경우 지정용도를 수용한 것으로 인정함

주4) 특별계획구역 3, 5, 6의 종교시설 제척시 지정용도다 준용

주5) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용도계획 준용

라. 허용용도

구분		허용용도	비고
기정	①	공동주택 및 부대복리시설	-

주1) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용도계획 준용

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정

가. 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율	비고
제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준수
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

나. 용적률 계획

구분			용적률				비고
			기준	기본	허용	상한	
기정	일반 상업 지역	간선가로변, 접도폭 20m 이상	-	680% 이하	-	법적용적률 이하	노원구 상계동 690번지 역세권청년주택에 한함
			600% 이하	-	800% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
		10m 도로변	350% 이하	-	500% 이하		기타지역
		이면부	300% 이하	-	400% 이하		기타지역
	준주거지역		300% 이하	-	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
변경	일반 상업 지역	간선가로변, 접도폭 20m 이상	-	680% 이하	-	법적용적률 이하	노원구 상계동 690번지 역세권청년주택에 한함
			800% 이하	-	880% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
			400% 이하	-	420% 이하	800% 이하	공동주택
		15m 이하 도로변	600% 이하	-	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
	준주거지역		400% 이하	-	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
	제3종일반주거지역		250% 이하	-	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역

구분	용적률				비고
	기준	기본	허용	상한	
	210% 이하	-	230% 이하	250% 이하	공동주택
제2종일반주거지역	200% 이하	-	220% 이하	법적용적률의 2배 이하	기타지역
	190% 이하	-	210% 이하	250% 이하	공동주택
제2종일반주거지역(7층이하)	170% 이하	-	190% 이하	250% 이하	공동주택

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
 주2) 기추진구역인 상계주공8단지(포레나노원)는 기결정된 정비계획 용적률체계 준용
 주3) 상계주공5단지의 용적률 체계는 정비계획 결정 사항(노원구 고시 제2025-72호)을 준용하였으며, 향후 정비계획 변경 시 도시 및 주거환경정비 기본계획을 따라 변경 가능
 주4) 상계마을의 용적률 체계는 주택건설사업계획 승인사항(서울시 고시 제2025-11호)을 준용
 주5) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용적률계획 준용
 주6) 노원역 간선가로변 상업지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 20%이상 및 연면적의 30%이상 계획토록 함 (그 외 상업지역은 용적률의 10%이상 및 연면적의 20%이상 계획) (단, 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 완화 가능)

1) 용적률 완화항목 및 내용

■ 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 당해 지구단위계획 상 용적률 결정에도 불구하고 제2·3종일반주거지역에서는 도시계획조례 제51조제2항에 따라 50%p를 추가 계획할 수 있다.
 - 대 상 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
 (용도지역이 변경된 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 포함)
 - 완화량 : 50%p 이내
 ※ 허용용적률+완화량(50%p)는 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용
 ※ 용적률 체계개편('24.4.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화는 시행령용적률 범위안에서 적용 가능

〈적용예시 : 3종일반주거지역 기준/허용/상한=250%/275%/500%〉
 · 허용용적률 + 한시적 용적률 완화
 = 275% + 50% = 325% → 300% 적용(∴ 시행령용적률 300%)

- 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

(1) 허용용적률

■ 공동주택용지(특별계획구역) 용적률 완화 인센티브

구분	인센티브 (허용용적률)	
공공 보행도로 (보차혼용도로 및 입체결정한 도로 포함)	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 등 조성(지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내 (의무)
열린단지	▶ 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) *개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
고령 서비스시설	▶ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *노인복지시설 등	5%p 이내
층간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
친환경 건축물	▶ ① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - 완화비용 : ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ▶ ② 녹색건축 인증 - 완화비용 : 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 불가 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p(15%p) 이내
우수디자인 +장수명주택	▶ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
수변친화 공간조성	▶ 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
방재안전	▶ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
역사문화보존	▶ 지정 및 등록 문화재 보존 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
지역특화	▶ 수변특화배치구간 내 특화요소 도입으로 중량친화 활성화 및 접근성 개선	5%p 이내

구분	인센티브 (허용용적률)	
	- 수변특화배치구간 지정 : 개방형 커뮤니티 시설 설치 - 수변디자인 특화 방안(디자인 주거동/옥상정원/세대공유정원/돌출형 발코니 등) 적용 (위원회에서 인정 시)	(합산)
합계	최대 20%p 이내	

주1) 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름

주2) 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름

주3) 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능

주4) 각 항목별 인센티브는 총 허용용적률 인센티브량이 20%p인 경우 적용하는 값으로, 총 허용용적률 인센티브량이 20%p가 아닌 경우는 비율에 따른 각 항목별 인센티브량 적용

■ 기타지역 용적률 완화 인센티브

구분	항목			완화기준	비고
기정	획지 계획	자율적 공동개발	권장	기준용적률×0.05	-
	건축물 용도	권장용도	전체	기준용적률×(권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적)×0.2	-
			1~2층	기준용적률×(권장용도면적/1층 바닥면적)×0.1	-
	대지 내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률×0.1	-
			조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×{(설치면적-의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)/대지면적}×α	α값은 일반형 1.2, 필로티형 0.5, 침상형 0.8 적용
		쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수 시	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	α값은 일반형 1.2, 필로티형 0.5, 침상형 0.8 적용
		건축한계선/건축지정선	전면공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.2	-
	대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	기준용적률×(제공면적/대지면적)×1.0	-
	친환경 계획	자연지반보존	보존시	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		중수도시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	총 사용량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외

구분	항목			완화기준	비고
		빗물이용시설 설치	준수시	기준용적률×0.04	빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)×0.04	-
		신재생 에너지사용	준수시	기준용적률×0.05	건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상을 부담
		에너지 절약계획	1등급	기준용적률×0.1	-
			2등급	기준용적률×0.08	

구분	항목		완화기준	비고
변경	스마트 도시	- UAM시설 - 첨단기술 테스트베드 - 스마트산업육성	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
		로봇친화형 건축물	기준용적률×0.03~0.05	- 로봇 친화형 건축물 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.03
	탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률×0.05	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
		저영향 개발	기준용적률×0.05	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
	디자인 혁신	- 특색있는 건축설계 - 공공시설 연계 경관사업	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정
		유니버설 디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	- 장애물 없는 생활환경 인증시 - 최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03
	녹지 생태 도심	임계녹지조성	기준용적률×0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정하고 이상 설치시
		공공보행통로 설치	기준용적률×0.03	공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시
	지역 맞춤	- 역사문화 특성 보존 - 지역특화용도 도입 - 전선지중화 설치	기준용적률×0.03	세부적인 설치기준은 市도시·건축공동위원회 자문을 통해 결정

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주2) 허용용적률 인센티브 변경과 관련하여 서울시장의 사전동의(서면동의에 한함)를 받는 경우 경미한 변경 가능

(2) 상한용적률

■ 공동주택용지(특별계획구역) 상한용적률 인센티브

구분	내용	비고																																							
공공 시설 기부 채납	- 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금) - 건축물 기부채납 계수는 0.7 적용을 원칙으로 함 - 완화(1.0) 적용은 공공임대주택 및 전략육성용도에 한해 적용하며, 현금기부채납 계수는 0.7을 적용함 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지 지분으로 제공하는 면적의 비율 α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율 - 관련기준 변경시 변경된 기준을 따름 < 전략육성용도 : 계수 1.0 적용 > ① 시책추진을 위해 필요한 시설 (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사* * 「공동주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공주택 중 기숙사에 한함 (소외계층 대상) 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족지원센터, 가정폭력피해자보호시설 (기후변화·재난안전 대응) 저류시설, 119안전센터 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설 ② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설 - 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도 - 그 밖에 서울시 도시계획위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03)」 적용																																							
친환경 항목 적용시	- 친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용하나, 이 경우 해당 정비구역내 기반시설 등을 충분히 확보한 후에도 상한용적률이 모두 확보되지 않는 경우 친환경 인센티브 적용을 원칙으로 함 - 상한용적률 인센티브 적용 우선순위 : 기반시설 등 및 임대주택 > 친환경 - 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 완화규정 적용으로 상한용적률을 초과하는 경우 기존의 상한 용적률 인센티브량의 범위(ex. 3중 20%p) 내에서 친환경 적용 가능 친환경 건축물 인증 완화 (완화비율은 정량으로 적용함) ※ ① 및 ② 항목 중복 적용 가능. 단, 중복 적용시 최대 인센티브량 7.5%P(15%P)로 제한 (동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가) ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임 <table> <tr> <th colspan="7">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축인증</th></tr> <tr> <th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효 율 1++</th><th>에너지효 율 1+</th><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr> <tr> <td>완화 비율</td><td>7.5% (15%)</td><td>7% (14%)</td><td>6.5% (13%)</td><td>6% (12%)</td><td>5.5% (11%)</td><td>3% (6%)</td><td>1.5% (3%)</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>3%(6%)</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>1.5%(3%)</td></tr> </table> ※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 5%(10%) ※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 적용 시 친환경 인증을 위해 투입된 공사비에 대한 환산면적 등을 고려	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효 율 1++	에너지효 율 1+	완화조건	최대완화비율	완화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	녹색건축 최우수 등급	3%(6%)									녹색건축 우수 등급	1.5%(3%)	「서울시 2030 도시·주거환경정비 기본계획 (2025.06)」 준용
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축인증																																		
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효 율 1++	에너지효 율 1+	완화조건	최대완화비율																																
완화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	녹색건축 최우수 등급	3%(6%)																																
								녹색건축 우수 등급	1.5%(3%)																																

구분	내용	비고
	하여 인센티브 비율을 보정하되, 그 보정비율 및 상한 친환경 인센티브 적용방안은 사회·정책적 여건 변화에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음 ※ ① 및 ②의 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름 ※ 도시 및 주거환경정비기본계획 및 관련 지침 변경 시 변경 내용에 따름	

■ 기타지역 상한용적률 인센티브

구분	내용	비고																																							
공공 시설 기부 채납	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0~1.2×α건축물+1.0×α현금) ※ 건축물 계수는 1.0 적용을 원칙으로 함 ※ 완화(1.2) 적용은 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 서울시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한해 적용 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지 지분으로 제공하는 면적의 비율 ※ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 ※ α현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산 부지로 제공하는 면적의 비율 권역생활서비스시설 중 다음 요건을 충족하는 시설 - 공공시설 등 제공면적이 3천㎡ 이상인 경우(건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우에는 '권역별 생활서비스시설' 이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수를 적용) 정책적으로 필요한 다음의 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 (2025.03)」 적용																																							
친환경 항목 적용시	• 적용대상 - 지구단위계획구역내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률+법적용적률×Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 친환경 건축물 인증 완화비율(β)) ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ①~③) ≥ 15% -> 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행 <table><tr><th colspan="7">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축인증</th></tr><tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축인증		구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	완화조건	최대완화비율	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%									녹색건축 우수 등급	3%	「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리 운영기준 및 매뉴얼 (2025.01)」 준용
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축인증																																		
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	완화조건	최대완화비율																																
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%																																
								녹색건축 우수 등급	3%																																

구분	내용	비고																												
	<table><tr><td colspan="4">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</td><td colspan="3">② 녹색건축인증</td></tr><tr><td colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</td><td colspan="3">④ 장수명주택인증</td></tr><tr><td>재활용건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> • 운영기준 - 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용 - 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 ※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용 - 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출 - 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증				② 녹색건축인증			③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증				② 녹색건축인증																										
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																										
재활용건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																								
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																								
임대 주택 건립시	• 관련 법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」, 「준주거지역 용적률 계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름																													
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치시	• 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) • 완화방안은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 *용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리 운영기준 및 매뉴얼 (2025.01)」 준용																												
공개 공지 등 설치시	• 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함 • 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등 면적·의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용																													
기타 다른 법률에 따른 상한 용적률	• 적용산식: 허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화 비율 - 법적용적률: 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말하며, 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용 - 용적률 완화 비율 : 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음																													

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼 변경 시 변경 내용에 따름

다. 건축물 높이계획

1) 기정

구분	계획기준	비고
가각부	100m 이하	노원역 사거리
간선변	80m 이하	상업지역
	45m 이하	준주거지역
보행자 도로변	50m 이하	상업지역
이면도로변	30m 이하	준주거지역
공동주택용지 ①	90m 이하 (30층 이하)	포레나 노원

2) 변경

구분	계획기준	비고
가각부	120m 이하	노원역 사거리
간선변	100m 이하	상업지역
	45m 이하	준주거지역
	45m 이하	제3종일반주거지역
	20m 이하	제2종일반주거지역
보행자 도로변 등	60m 이하	상업지역
이면도로변	30m 이하	준주거지역
공동주택용지 ①	90m 이하 (30층 이하)	포레나 노원
공동주택용지 ②	150m 이하	특별계획구역
공동주택용지 ③	100m 이하	특별계획구역(상업지역)

주1) 종량천, 수락산, 불암산 등 주변 경관적 요소와 자연스러운 스카이라인 형성

주2) 특별계획(가능)구역은 해당구역 지침 적용

주3) 상업지역 보행자도로변 2필지 이상 공동개발 시 높이 20m 완화 가능

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정

가. 건축선 계획

구분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
가정	건축한계선 • 개방된 가로경관의 확보 • 유효한 전면공지의 확보 • 이면도로의 확폭	• 노원로변(30m)	대지경계선에서 3m	상계동 690번지 청년안심주택에 한함
		• 상계로3길변(6m)	대지경계선에서 2m	
		• 노원역길변(25m) • 20m도로변 • 이면도로변	대지경계선에서 1m	기타지역
		• 도로변	대지경계선에서 3m	기타지역 (포레나노원)
		• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 2m	특별계획구역 (상계주공5단지)
		• 동일로 216길변	도로경계로부터 6m	특별계획구역 (상계주공5단지)
	벽면한계선 • 개방된 가로경관의 확보	• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 6m (4층 이상)	특별계획구역 (상계주공5단지)
	건축지정선 • 연속된 가로경관 조성 • 보행자 도로변 경관향상	• 동일로변(35m) • 노해길변(35m)	적응높이 3층 이하 대지경계선에서 4m	기타지역
변경	건축한계선 • 개방된 가로경관의 확보 • 유효한 전면공지의 확보 • 이면도로의 확폭	• 노원로변(30m)	대지경계선에서 3m	상계동 690번지 청년안심주택에 한함
		• 상계로3길변(6m)	대지경계선에서 2m	
		• 노원역길변(25m) • 20m도로변 • 이면도로변	대지경계선에서 1m	기타지역
		• 이면도로변(8m)	대지경계선에서 1m	기타지역 (노원구청 동측 상업지역)
		• 도로변	대지경계선에서 3m	기타지역 (포레나노원)
		• 20m이상 도로변 • 상계로1길변	대지경계선에서 6m	특별계획구역
		• 그 외	대지경계선에서 3m	
		• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 2m	특별계획구역 (상계주공5단지)
	벽면한계선 • 개방된 가로경관의 확보	• 대상지 내부 관통도로변	도로경계로부터 6m (4층 이상)	특별계획구역 (상계주공5단지)

구분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
건축지정선	• 연속된 가로경관 조성	• 동일로변(35m) • 노해길변(35m)	적용높이 3층 이하 대지경계선에서 4m	기타지역
	• 보행자 도로변 경관향상	• 보행자 도로변	대지경계선에서 2m	기타지역
		• 보행자 도로변 (노해로 남측) • 노원만남의거리변 (노해로 남측)	대지경계선에서 1m	기타지역

나. 대지 내 공지 계획

구분	적용목표	적용대상	비고
기정	전면공지 • 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선, 건축지정선이 지정된 대지	• 조성지침 제시
	공개공지 • 가로보행환경 개선 • 간선가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 권장	• 조성지침 제시
	쌈지형공지 • 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	• 대지면적의 5%이상 • 조성지침 제시
	침상형공지 • 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철과 연계 가능 필지	• 조성지침 제시
	공공보행 통로 (규제) • 주상복합부지와 아파트단지를 연결	• 주상복합 부지	• 폭 6m 이상 확보
변경	전면공지 • 가로보행환경 제고 • 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 • 보행로와 연계	• 건축한계선, 건축지정선이 지정된 대지	• 조성지침 제시
	공개공지 • 가로보행환경 개선 • 간선가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 건축법상 설치 대상 필지 • 주요 보행결절점상에 조성위치 권장	• 조성지침 제시
	쌈지형공지 • 보행환경 개선 및 휴게공간 확보	• 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	• 대지면적의 5%이상 • 조성지침 제시
	침상형공지 • 지하철과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	• 지하철과 연계 가능 필지	• 조성지침 제시
	공공보행 통로 • 주상복합부지와 아파트단지를 연결 • 종합상가부지와 아파트단지를 연결	• 주상복합 및 종합상가 부지	• 폭 10m 이상 확보

다. 건축물의 배치 및 형태·외관 등 계획

1) 기정

구분		적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	- 시각적 개방감 확보 - 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	도로변에 접한 대지	전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리			개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이	보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	간선도로변에 접한 대지	접한 도로 및 공지와 높이 차이는 15cm 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리			- 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 - 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 - 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수 시설	옥외 광고물	- 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 - 지구의 이미지 개선	도로변에 접한 대지	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 광고물 조명 권장
	조명			- 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 - 야간조명 설치

2) 변경

(1) 기타지역

구분		적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	- 시각적 개방감 확보 - 건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역 내 이미지 및 가로경관 제고	도로변에 접한 대지	전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리			개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이	보행활동의 연속성과 안전성 도모 및 가로경관 제고	간선도로변에 접한 대지	접한 도로 및 공지와 높이 차이는 15cm 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리			- 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 - 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 - 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수 시설	옥외 광고물	- 가로경관의 향상 및 보행환경 확보 - 지구의 이미지 개선	도로변에 접한 대지	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 광고물 조명 권장
	조명			- 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명유도 - 야간조명 설치
	광고물			당해 지구단위계획 구역 내 모든 옥외

구분	적용목표	적용대상	적용기준
설치제한			광고물은 다음 기준을 준수 - “서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례” - “서울특별시 노원구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례” - “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 고시”

(2) 공동주택용지(특별계획구역)

구분		계획내용	비고	
배치 및 형태	공동주택	• 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 아파트단지 조성기준」 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 역세권 복합정비구역의 경우 고층(180m이하)으로 배치하되, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통하여 결정 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 단지 내 학교의 일조 영향을 고려하여 주동 배치 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-	
	부대 및 복리시설	• 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 전면도로 및 공공보행통로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지 내 부대복리시설은 2층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획	-	
	배치 구간	수변특화 배치구간	• 수변으로 열린경관 형성을 위해 배치구간 내 주동은 중저층으로(60m내외) 배치하되, 일부 주동의 과도한 차폐를 지양하고, 탑상형 혹은 타워형 배치 • 수변의 다양한 경관 창출을 위하여 돌출형 발코니, 옥상정원, 세대공유정원 등 수변특화 디자인 요소를 적용하여 계획	지침도에 따름
		개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 개방커뮤니티시설 배치 권장 • 입주민만 진입할 수 있는 커뮤니티 시설 설치 금지 • 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출	
		저층 배치구간	• 공공보행통로(20m)변 배치구간 내 저층배치구간 설치(7층)하여 통경축 확보	
		보행녹지 가로변 (공공보행 통로)	• 공공보행통로변 건축물의 전면부는 공공보행통로를 향하게 계획하되, 공동주택 주동의 배면 혹은 측벽이 위치할 경우 디자인 특화 필요 • 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출	

구분		계획내용	비고
기타외 관요소	옥외설비	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획	-
	담장의 설치	• 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한	• 당해 지구단위계획 구역 내 모든 옥외광고물은 다음 기준을 준수 - “서울특별시 옥외광고물 등 관리 조례” - “서울특별시 노원구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례” - “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시”	-

5. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역1	상계동 624 일대	-	증) 205,487.3	205,487.3	15단지, 16단지
신설	특별계획구역2	상계동 626 일대	-	증) 117,888.8	117,888.8	14단지
신설	특별계획구역3	상계동 652 일대	-	증) 105,614.7	105,614.7	11단지
신설	특별계획구역4	상계동 647 일대	-	증) 71,718.4	71,718.4	12단지
신설	특별계획구역5	상계동 637 일대	-	증) 38,014.9	38,014.9	13단지
신설	특별계획구역6	상계동 666 일대	-	증) 125,395.2	125,395.2	10단지
신설	특별계획구역7	상계동 670 일대	-	증) 105,088.9	105,088.9	9단지
신설	특별계획구역8	상계동 694 일대	-	증) 25,297.0	25,297.0	임광
신설	특별계획구역9	상계동 695 일대	-	증) 28,818.1	28,818.1	대림
신설	특별계획구역10	상계동 692 일대	-	증) 95,812.3	95,812.3	7단지
신설	특별계획구역11	상계동 737 일대	-	증) 105,409.2	105,409.2	3단지
신설	특별계획구역12	상계동 720 일대	-	증) 103,450.2	103,450.2	6단지
신설	특별계획구역13	상계동 721 일대	-	증) 33,854.6	33,854.6	5단지

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역14	상계동 740 일대	-	증	99,485.7	2단지
신설	특별계획구역15	상계동 751-1 일대	-	증	91,206.0	4단지
신설	특별계획구역16	상계동 757 일대	-	증	25,016.3	한양
신설	특별계획구역17	상계동 767-1 일대	-	증	92,772.7	1단지
신설	특별계획구역18	상계동 766-1 일대	-	증	31,777.6	미도
신설	특별계획구역19	상계동 771-3 일대	-	증	7,878.3	마들

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획구역 1~19	택지개발사업 완료 이후 30년이 경과하여 재건축 정비사업 추진이 필요한 지역으로 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려하여 계획적 관리를 위해 특별계획구역 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 특별계획구역1 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 624 일대	상계주공 15·16단지
면적		• 205,487.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 3개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 단지내도로변 • 도로 (인체적 결정) - 남북도로 산설 (폭원13m, 3차선) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 도로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 -15, 16단지별 별도 정비사업 추진 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 단지 경계부 측량 결과 등에 따라 특별계획구역 분할가능선 변경 가능	-

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
 주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
 주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
 주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
 주5) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

2) 특별계획구역2 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 626 일대	상계주공 14단지
면적		• 117,888.8㎡	-
용도지역		• 제2종일반주거지역(수락산연접부) • 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 상원중학교변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지점 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 제2종일반주거지역 : 60% 이하 • 제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제2종일반주거지역 : 190이하 / 210이하 / 250이하 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점선 유지를 위한 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	- 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 - 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
	기준도로	기준도로(중1-309, 수락산로)의 선형 및 위치 준수	-

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
 주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
 주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
 주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
 주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

3) 특별계획구역3 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 652 일대	상계주공 11단지
면적		• 105,614.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 수변연결공원(위치지정) : 동부간선도로 상부 • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분자상권 양도 • 도로 - 기존 준주거지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 접회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)	-
건축물 밀도 건축선	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 내 기존 건축물 중 공공청사에 한하여 증축, 대수선, 리모델링 허용 • 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

- 주1) 용적을 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
- 주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
- 주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
- 주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
- 주5) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정
- 주6) 수변연결공원의 경우 세부개발계획시 구체적인 계획수립을 통해 특별계획구역에 포함

4) 특별계획구역4 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 647 일대	상계주공 12단지
면적		• 71,718.4㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 한글비석로54길변 • 도로 - 기존 준주거지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) - 공공청사 진입도로 신설(8m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 도로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

5) 특별계획구역5 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 637 일대	상계주공 13단지
면적		• 38,014.9㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 수락산 산책로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
대지 내 공지	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

6) 특별계획구역6 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 666 일대	상계주공 10단지
면적		• 125,395.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공원 : 3개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 한글비석로변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 도로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
기타에 관한 사항		• 특별계획구역 분할가능선 설정 - 종교시설 존치시 특별계획구역에서 제척	-

- 주1) 용적을 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

7) 특별계획구역7 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 670 일대	상계주공 9단지
면적		• 105,088.9㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 노원로38길변 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
대지 내 공지	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	- 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 - 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용

주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄

주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장

주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

8) 특별계획구역8,9 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 694, 695 일대	임광, 대림
면적		• 25,297.0㎡(임광) / • 28,818.1㎡(대림)	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타 공원(위치권장) : 가로공원 연결 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 주민 합의에 따라 단지 간 통합정비를 원하는 경우 특별계획구역의 통합 가능

주3) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

9) 특별계획구역10 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 692 일대	상계주공 7단지
면적		• 95,812.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(경비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 가로공원(위치지정) : 동일로변 폭 10m - 기타공원(위치권장) : 노원로변 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하	-
건축선		• 20m 이상 도로변, 상계로1길변(서측) : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

구분		내용	비고
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	- 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 - 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-
교통 처리	차량출입 불허구간	교차로 및 공원변으로부터 차량출입불허구간 설정(30m 이상)	-
	기준도로	기준도로(중3-297, 상계로1길)의 선형 및 위치 준수	-

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
 주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
 주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄
 주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
 주5) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

10) 특별계획구역11 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 737 일대	상계주공 3단지
면적		• 105,409.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 기타 공원(위치권장) : 동일로215길변 • 도로 - 기존 북측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (8m → 15m) - 기존 동측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-

구분		내용	비고
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통행축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 도로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변, 준주거지역 이면부 개방형커뮤니티 활성화용도 배치 구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-

- 주1) 용역을 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
 주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
 주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수 하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
 주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
 주5) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
 주6) 기초성원 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

11) 특별계획구역12 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 720 일대	상계주공 6단지
면적		• 103,450.2㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 복합정비구역은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 준주거지역으로 상향 검토 가능 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 복합정비구역의 의무공공기여 비율 10% 이상 • 공원 : 2개소 - 기타 공원(위치권장) : 동일로216길 및 공공청사변 - 기타 공원(위치권장) : 노원로 및 20m 공공보행통로 결절부 • 도로 - 기존 북측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (8m → 15m) - 기존 서측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) - 동일로216길 도로 폭원조정 (20m → 23m) • 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원13m, 3차선) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상12m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 복합정비구역 및 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 복합정비구역 : 210이하 / 230이하 / 400이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 복합정비구역 : 180m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하	-

구분		내용	비고
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 공공보행통로는 5단지와 공동설치 ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계축 상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변, 준주거지역 이면부 개방형커뮤니티 활성화용도 배치 구간 설정	지침도에 따름
	건축물의 배치	• 가로변 저층부는 보행자에 대응하는 건축물의 형태로 배치하고, 주동은 경관차폐를 지양 • 복합정비구역 내 주동은 역 주변으로 고층·타워형 주동을 배치하고, 공원 및 학교 주변으로 중층형 주동 배치	-
	건축물의 외관	• 역에 인접한 주동은 고층·타워형으로 계획하고, 랜드마크 이미지를 부여할 수 있는 입면특화형 주동으로 계획(단, 과도한 입면분절 및 장식·색채, 재료사용 지양)	-

- 주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
주2) 복합정비구역에 관한 건폐율, 용적률, 높이, 공공기여 비율에 관한 사항은 세부개발계획 수립을 통해 준주거지역으로 상향시 적용
주3) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수 하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
주4) 복합정비구역에서는 비주거용도(준주택 및 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치 권장
주5) 일반상업지역의 용도 및 용적률 체계는 공동주택 건립시 적용
주6) 단, 5단지와 공공보행통로 공동설치구간은 남~북 방향 폭 7.5m, 동~서 방향 폭 10m를 적용
주7) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

12) 특별계획구역13 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 721 일대	상계주공 5단지
면적		• 33,854.6㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 도로 (입체적 결정) - 남북도로 신설 (폭원 12m) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상9m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 - 남북도로(동일로216길) (폭원 23m) ▶ 입체적 결정 : 지하1m ~ 지상부 / 폭 3m ▶ 사업시행자가 조성 후 무상으로 공공에 구분지상권 양도 • 문화시설 및 공공청사 - 면적 : 2,560㎡ - 중복결정 / 연면적 5,290.0㎡ (기부채납) ▶ 문화시설 : 지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) / 도서관, 청소년문화센터 등 ▶ 공공청사 : 지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) / 상계6·7동복합청사	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 - 190%이하 / 230%이하 / 269.41%이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 동일로216길변 : 6m • 대상지 내부 관통도로변 : 2m	지침도에 따름
	벽면 한계선	• 대상지 내부 관통도로변(4층 이상) : 6m	
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 6m 이상 • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 6m 이상 ※ 공공보행통로는 6단지외 공동설치 ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름

주1) 노원구 고시 제2025-72호(2025.07.10.)정비계획 결정사항을 반영한 사항으로 이후 정비계획 변경 시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따름

13) 특별계획구역14 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 740 일대	상계주공 2단지
면적		• 99,485.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		- 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 수변연결공원(위치지정) : 동부간선도로 상부 - 도로 - 기존 동측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) - 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	- 공동주택 및 부대복리시설 - 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] - 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(종포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 210이하 / 230이하 / 250이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

- 주1) 용적을 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름
- 주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수 하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)
- 주3) 일반상업지역의 용도 및 용적을 체계는 공동주택 건립시 적용
- 주4) 기초성원 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정
- 주5) 수변연결공원의 경우 세부개발계획시 구체적인 계획수립을 통해 특별계획구역에 포함

14) 특별계획구역15 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 751-1 일대	상계주공 4단지
면적		• 91,206.0㎡	-
용도지역		• 제2종(7층)일반주거지역 • 제3종일반주거지역 • 일반상업지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치권장) : 신상중학교, 상수초등학교 남측 • 도로 - 기존 서측 상업지역 이면부 도로 폭원 조정 (6~10m → 12m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 일반상업지역 : 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설(오피스텔 포함), 판매시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-
	불허용도	•허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 제2종(7층)일반주거지역 : 60% 이하 • 제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - 제2종(7층)일반주거지역 : 170이하 / 190이하 / 250이하 - 제3종일반주거지역 : 210이하 / 230이하 / 250이하 - 일반상업지역 : 400이하 / 420이하 / 800이하	-
	높이	• 150m 이하 • 일반상업지역 : 100m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름

구분		내용	비고
대지 내 공지	전면공지	● 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	● 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m, 2개소 ● 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (일반상업지역 내 폭 10m) ※ 상계한양아파트와 경계부의 공공보행통로는 공동 설치 ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	● 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름
교통 처리	기준도로	● 기준도로(중1~303, 동일로214길)의 선형 및 위치 준수	-

주1) 용역을 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄 (단, 상업지역이 포함된 단지의 경우 비주거 비율은 도시계획조례 별표16을 준수하며, 지정용도로 계획되는 연면적 산정시 상업지역의 비주거용도 면적 제외)

주3) 일반상업지역의 용도 및 용역을 체계는 공동주택 건립시 적용

주4) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

15) 특별계획구역16 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 757 일대	한양
면적		• 25,016.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 1개소 - 기타 공원(위치관장) : 노원로 및 20m 공공보행통로 결정부 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하 • 저층 배치구간(폭 5m) : 20m 공공보행통로변 7층 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
대지 내 공지	공공 보행통로	• 남~북 방향 공공보행통로 : 폭 15m • 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m ※ 상계주공4단지아파트와 경계부의 공공보행통로는 공동 설치 ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄

주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

16) 특별계획구역17 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 767-1 일대	상계주공 1단지
면적		• 92,772.7㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 공원 : 2개소 - 수변가로공원(위치지정) : 동부간선도로변 폭 30m - 기타 공원(위치권장) : 덕릉로변 • 도로 - 기존 덕릉로 폭원 조정(12m → 13m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하 • 수변특화 배치구간(폭 20m) : 60m 내외 ※ 수변특화배치구간의 높이는 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의시 적정성을 인정받는 경우 완화 가능	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 20m (공공청사 내 폭 10m) ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 배치구간	• 주동의 과도한 차폐 지양 및 탑상형 배치 권장 • 돌출형 발코니, 옥상정원 등 수변의 다양한 경관창출을 위한 디자인 요소 도입	지침도에 따름
	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄

주3) 기조성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

17) 특별계획구역18 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 766-1 일대	미도
면적		• 31,777.6㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역 ※ 기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지	-
공공시설 등 계획		• 도로 - 기존 덕릉로 폭원 조정(12m → 13m) • 공공청사(위치권장) ※ 공공청사는 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 공공시설 등(건물, 토지, 현금) 변경가능 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 용도 등은 세부개발계획 수립시 결정	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용 및 지정용도 이외 용도	-
	지정용도	[개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간(1~2층)] • 주택법에 의한 복리시설 - 노유자시설, 작은도서관(독서실), 사회복지관, 공동작업장, 주민공동시설 - 제1종근린생활시설·제2종근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : 210이하 / 230이하 / 250이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 20m 이상 도로변 : 6m • 그 외 : 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
건축물 배치 및 형태	개방형 커뮤니티 활성화용도 배치구간	• 20m 공공보행통로변 개방형커뮤니티 활성화용도 배치구간 설정	지침도에 따름

주1) 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따름

주2) 지정용도로 사용되는 항목은 바닥면적(주차장 면적 제외)의 합이 계획되는 연면적의 60% 이상을 개방형 커뮤니티 활성화용도 배치 구간에 설치한 경우 지정용도를 수용한 것으로 봄

주3) 기초성된 공원·녹지 면적은 유지하며, 공원녹지법 시행규칙 [별표2]에 따른 공원·녹지 면적은 기존 공원·녹지 면적을 포함하여 산정

18) 특별계획구역19 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 771-3 일대	마들
면적		• 7,878.3㎡	-
용도지역		• 제3종일반주거지역	-
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한 용적률 : - / - / 360이하	-
	높이	• 150m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 도로변 및 인접대지경계선 3m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
공공기여	공공임대 주택	• 장기전세주택 193세대 추가 도입 [(기정)170세대 → (변경)363세대]	-
	용적률 완화	• 「서울특별시 도시계획조례」 제55조에 따라 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설 허용 - 임대기간이 20년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 20% - 임대기간이 10년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 15% - 임대기간이 5년 이상 : 「서울특별시 도시계획조례」 의거용적률의 10% • 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법시행령」 제7조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 기준의 100분의120으로 완화	
기타에 관한 사항		• 장기공공임대주택 등 사업 추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등을 해당 기준 및 계획에 따름	-

주1) 서울시고시 제2025-11호(2025.1.16.) 주택건설사업계획 승인에 따른 결정사항을 반영한 사항으로 이후 정비계획 변경 시 용적률 체계 등은 공공주택특별법 등 관련 규정을 따름

6. 특별계획가능구역에 관한 결정
가. 특별계획가능구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역1	상계동 651-1 일대	-	증) 3,007.8	3,007.8	-
신설	특별계획가능구역2	상계동 651	-	증) 3,994.9	3,994.9	-
신설	특별계획가능구역3	상계동 651-8 일대	-	증) 2,855.7	2,855.7	-
신설	특별계획가능구역4	상계동 649-1 일대	-	증) 2,881.9	2,881.9	-
신설	특별계획가능구역5	상계동 649 일대	-	증) 4,111.5	4,111.5	-
신설	특별계획가능구역6	상계동 649-8 일대	-	증) 2,940.8	2,940.8	-

※ 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음.

※ 특별계획가능구역 해제시 일반 지구단위계획 지침에 따르도록 함

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획가능구역 1~6	마들역 역세권의 규모있는 개발 유도를 위하여 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역 계획지침

1) 특별계획가능구역 1 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651-1 일대	-
면적		• 3,007.8㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 동일로227길변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 동일로227길변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

2) 특별계획가능구역 2 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651	-
면적		• 3,904.9㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
	침상형 공지	• 마들역과 연계하여 조성	지침도에 따름
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반계획지 관리지침을 따름

3) 특별계획가능구역 3 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 651-8 일대	-
면적		• 2,855.7㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 서측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반계획지 관리지침을 따름

4) 특별계획가능구역 4 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649-1 일대	-
면적		• 2,881.9㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 동일로228길변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 동일로228길변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	-

주1) 특별가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름

5) 특별계획가능구역 5 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649	-
면적		• 4,111.5㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	• 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·종점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통계축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	지침도에 따름
	침상형 공지	• 마들역과 연계하여 조성	지침도에 따름
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반계획지 관리지침을 따름

6) 특별계획가능구역 6 계획지침

구분		내용	비고
위치		• 노원구 상계동 649-8 일대	-
면적		• 2,940.8㎡	-
용도지역		• 현황 용도지역 : 준주거지역 ※ 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경 가능	-
공공시설 등 계획		• 용도지역 변경 시 관련기준에 따른 '공공기여 비율' 이상 기반시설 또는 설치비용 제공	-
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) • 종교시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) • 동·식물 관련시설 • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	• 도시계획조례 제44조 준용	-
	용적률	• 세부개발계획(공공기여 포함) 수립 시 용도지역 변경과 연계하여 결정	-
	높이	• 향후 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정	-
건축선	건축 한계선	• 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	• 동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 동일로, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	• 기존 준주거지역 동측 이면도로 차량출입허용구간 설정	-
운영기준		• 특별계획구역 지정 시 사업여건을 고려하여 사업방식 결정 • 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립 시 조정 가능	

주1) 특별가능구역 해제시 일반계획지 관리지침을 따름

7) 특별계획가능구역 1~6 해제 시 계획지침

구분		내용	비고
위치		노원구 상계동 651, 651-1, 651-2, 651-3, 651-4, 651-5, 651-6, 651-7, 651-8, 649, 649-1, 649-2, 649-3, 649-4, 649-5, 649-6, 649-7, 649-8	-
용도지역		준주거지역	-
건축물 용도	불허용도	- 단독주택 및 공동주택(단, 주상복합 제외) - 종교시설 - 숙박시설(관광호텔 제외) 및 위락시설 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소 제외) - 동·식물 관련시설 - 자동차관련시설(주차장 제외)	-
건축물 밀도	건폐율	60% 이하	-
	용적률	기준/허용/상한 용적률 : 400이하 / 440이하 / 법적용적률의 2배 이하	-
	높이	45m 이하	-
건축선	건축 한계선	동일로227길, 동일로228길, 한글비석로변 : 1m	지침도에 따름
	건축 지정선	동일로변(3층 이하) : 4m	지침도에 따름
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 후퇴부	-
	공공 보행통로	- 동~서 방향 공공보행통로 : 폭 10m ※ 시·중점은 유지하되 향후 건축계획에 따라 선형 및 폭원(10% 범위 내)은 해당 위원회 심의를 통해 적정성을 인정받은 경우 조정 가능 (단, 지구통경축 상 공공 보행통로는 선형 및 폭원 유지) ※ 공공보행통로에는 자전거·PM 통로 설치 및 연속된 가로수 식재	상계동 651, 상계동 649
	침상형 공지	마들역과 연계하여 조성	상계동 651, 상계동 649
교통 처리	차량출입 불허구간	동일로, 동일로227길, 동일로228길, 한글비석로변 차량출입불허구간 설정	-
	차량출입 허용구간	준주거지역 이면도로 차량출입허용구간 설정	-

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리계획에 관한 결정

가. 교통처리에 관한 계획

1) 기정

구분	적용목표	적용대상	적용기준
보행자 전용도로 (규제)	• 간선변에서 이면부로의 보행흐름을 유도	• 보행 우회등선이 예상되는 간선변 지역	• 노해길변 블록 내 폭 4~8m
차량출입금지구간 (규제)	• 간선도로 차량흐름 방해 최소화 • 보행활동의 연속성 부여	• 간선가로변	-
차량출입허용구간 (규제)	• 이면도로의 효율적인 보행환경개선	• 이면도로변	-
일방통행 (규제)	• 이면도로 차량 및 보행 환경개선	• 중심상업지구 이면부	-

2) 변경

구분	적용목표	적용대상	적용기준
보행자 전용도로 (규제)	• 간선변에서 이면부로의 보행흐름을 유도	• 보행 우회등선이 예상되는 간선변 지역	• 노해길변 블록 내 폭 4~8m
차량출입금지구간 (규제)	• 간선도로 차량흐름 방해 최소화 • 보행활동의 연속성 부여	• 간선가로변	-
		• 교차로 및 공원변	30m 이상
차량출입허용구간 (규제)	• 이면도로의 효율적인 보행환경개선	• 이면도로변	-
일방통행 (규제)	• 이면도로 차량 및 보행 환경개선	• 중심상업지구 이면부	-

주1) 특별계획구역은 해당구역 지침을 적용하며, 차량출입구 주변으로 완화차로 설치 권장

2. 경미한 사항에 관한 결정

■ 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항

경미한 사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경
8. 허용용적률 인센티브에 관한 다음의 사항(서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
 - 지역특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우
 - 계획기준 변경 또는 산정요율 결정이 필요한 경우

주1) 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리

주2) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 적용함

주3) 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 경미한 변경 등 운영기준을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

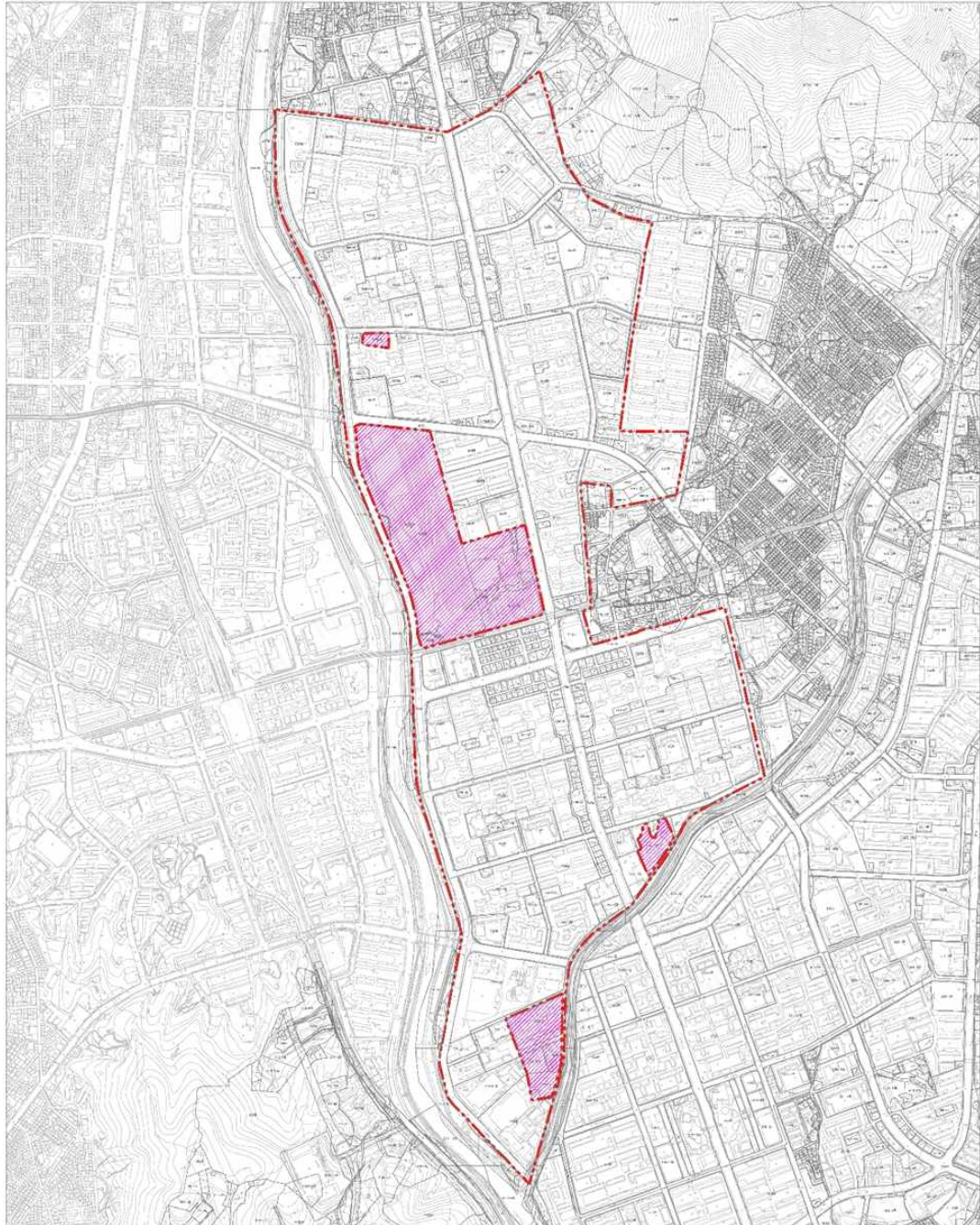
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8397),

노원구 도시관리과(☎02-2116-3852)에 관계도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (기정)



상 계 1, 2 단계
택지 개발 지구
지구 단위 계획

지구단위계획구역에 관한 결정도
(기정)

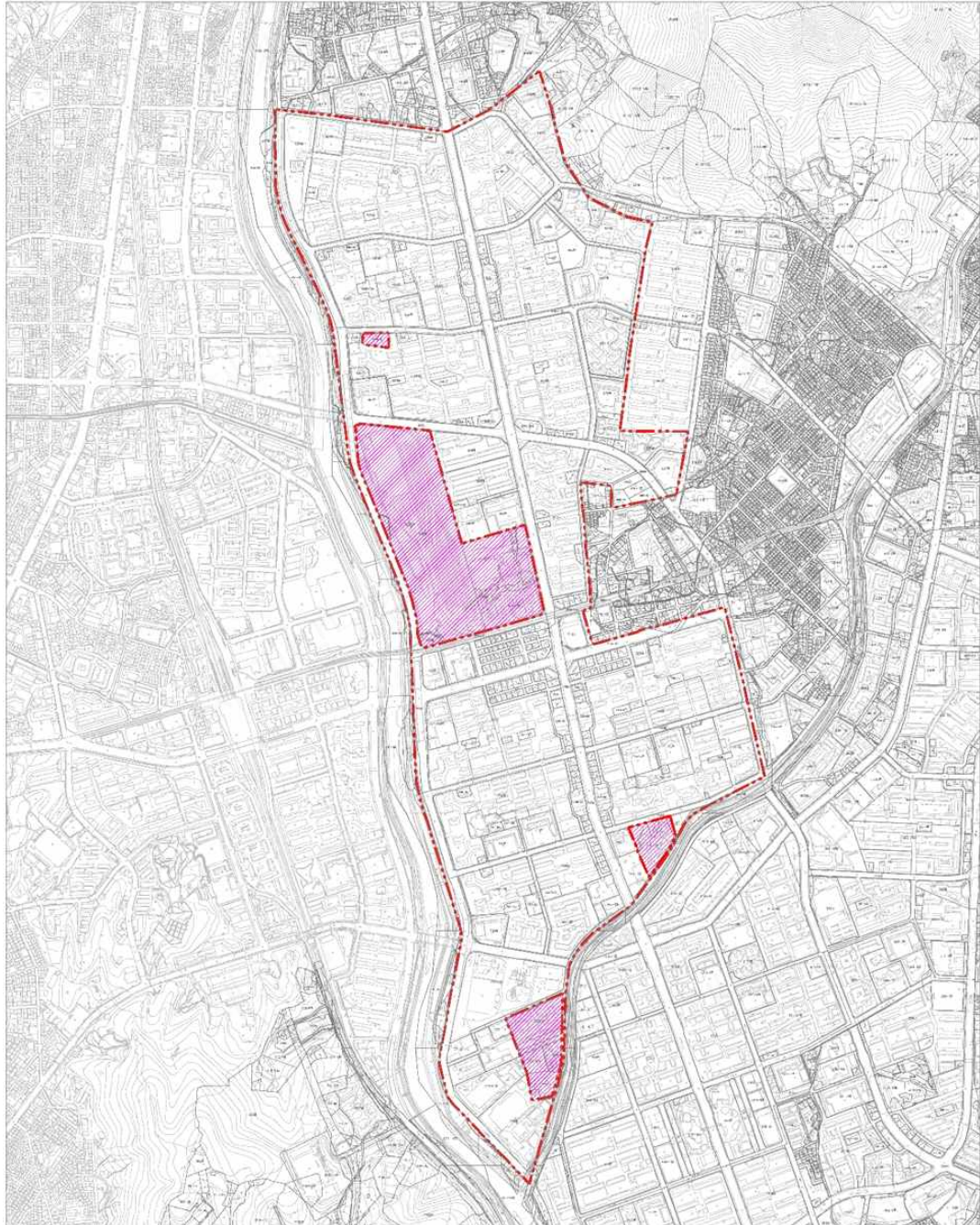
지구단위계획구역

제척구역

지형선

0 50 100 200 300 400 500m

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경)



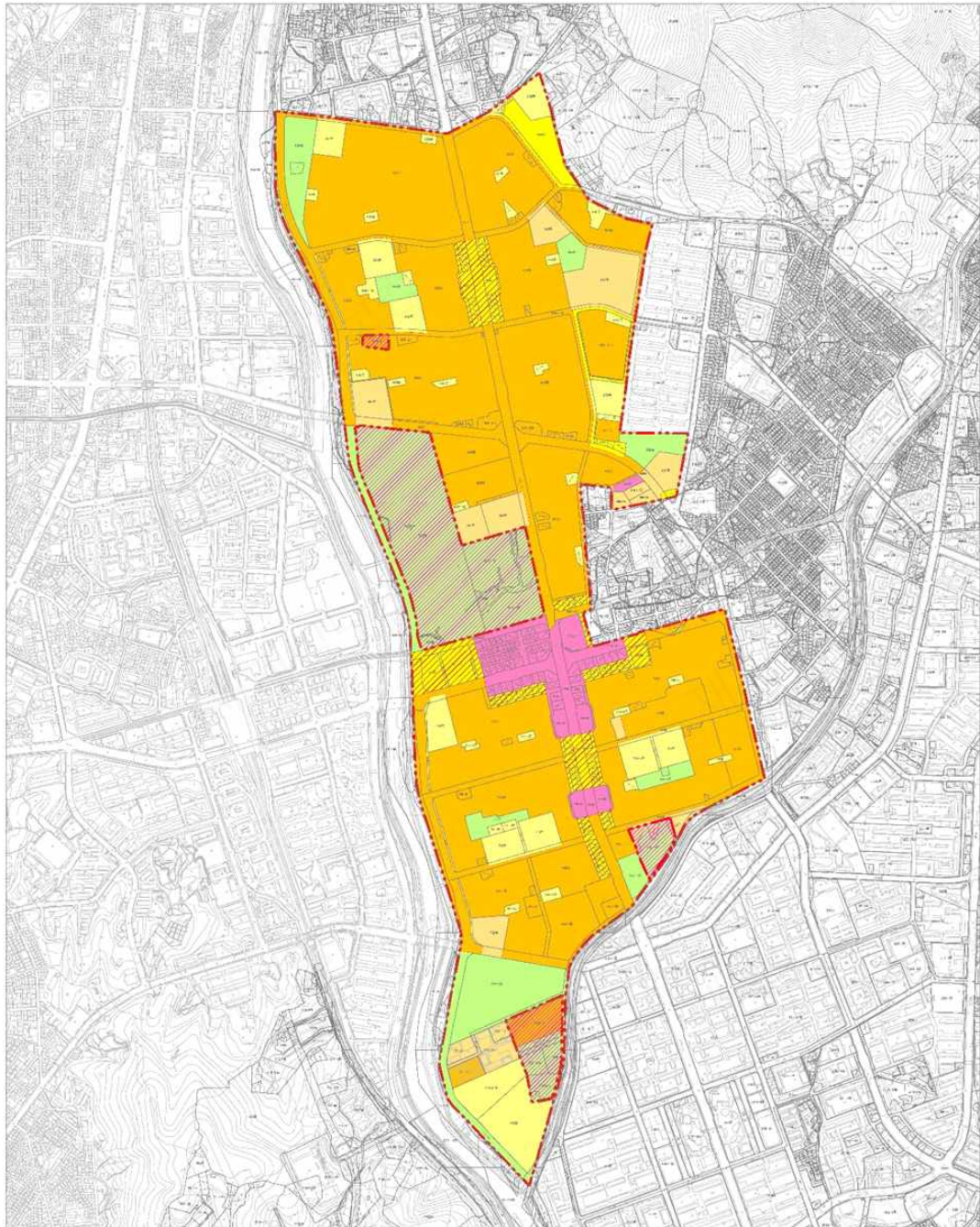
상 계 1, 2 단계
택지 개발 지구
지구 단위 계획

지구단위계획구역에 관한 결정도
(변경)

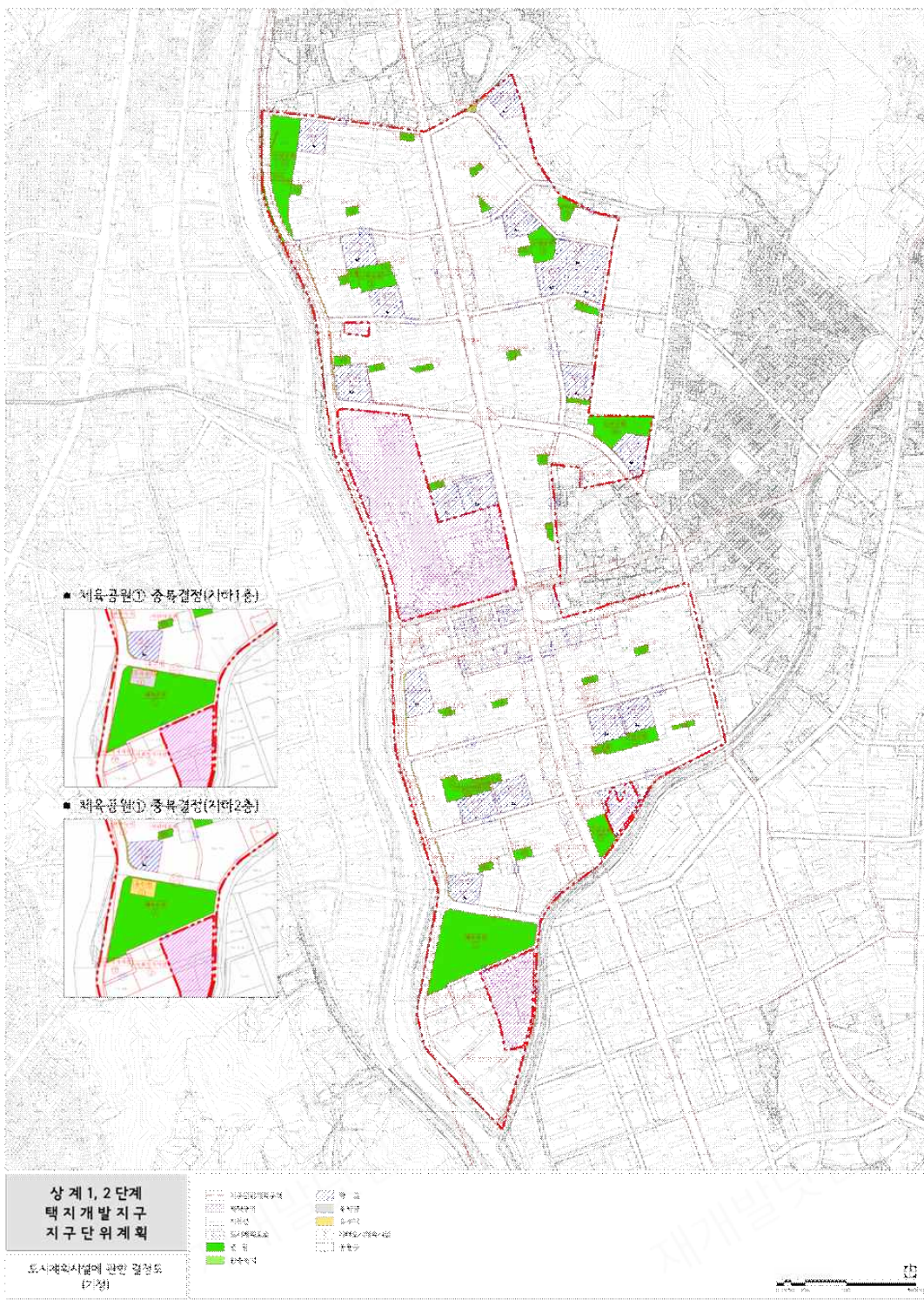
지구단위계획구역
제정구역
지형선

0 50 100 200 500m

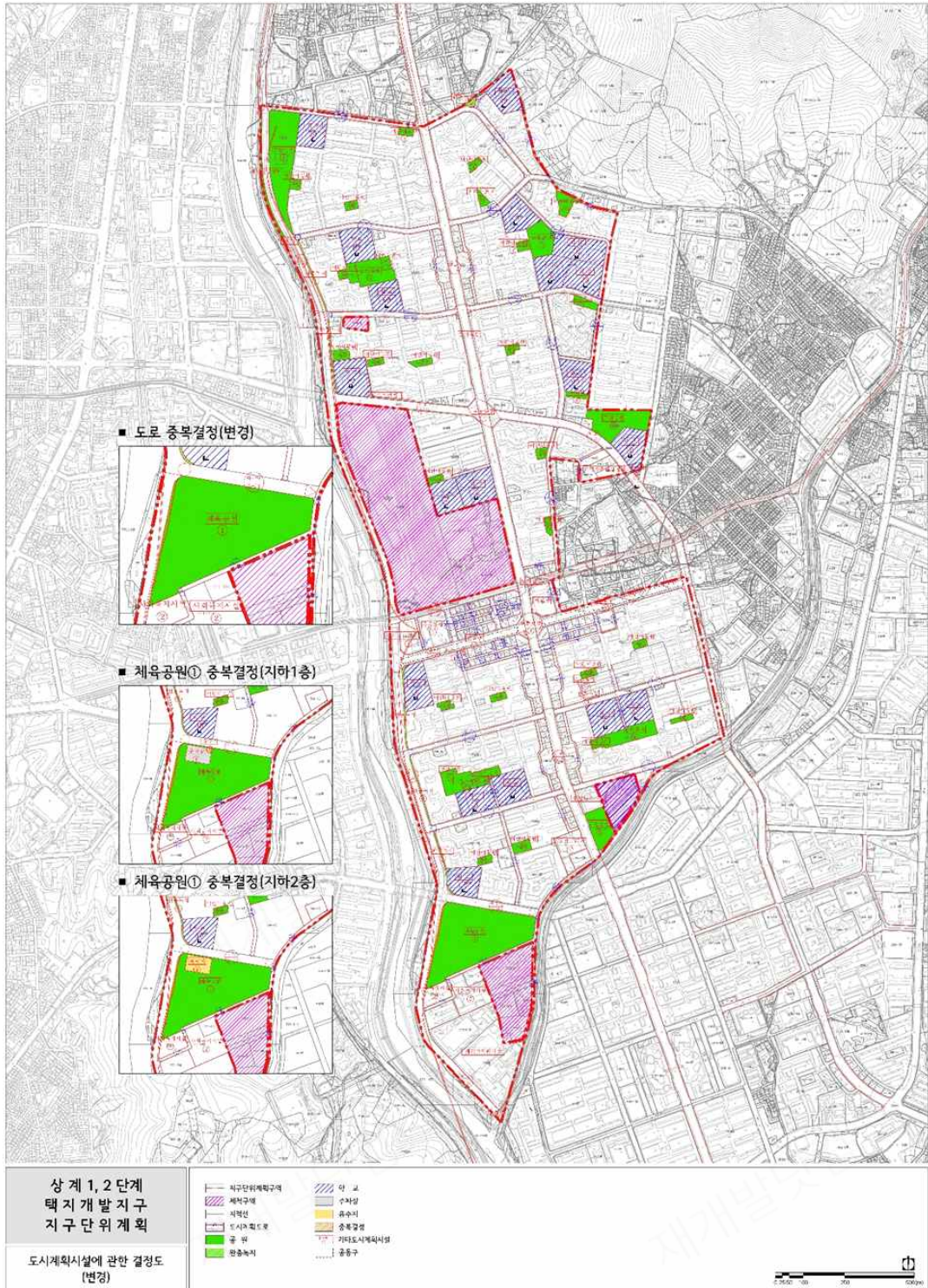
■ 용도지역에 관한 결정도 (변경없음)



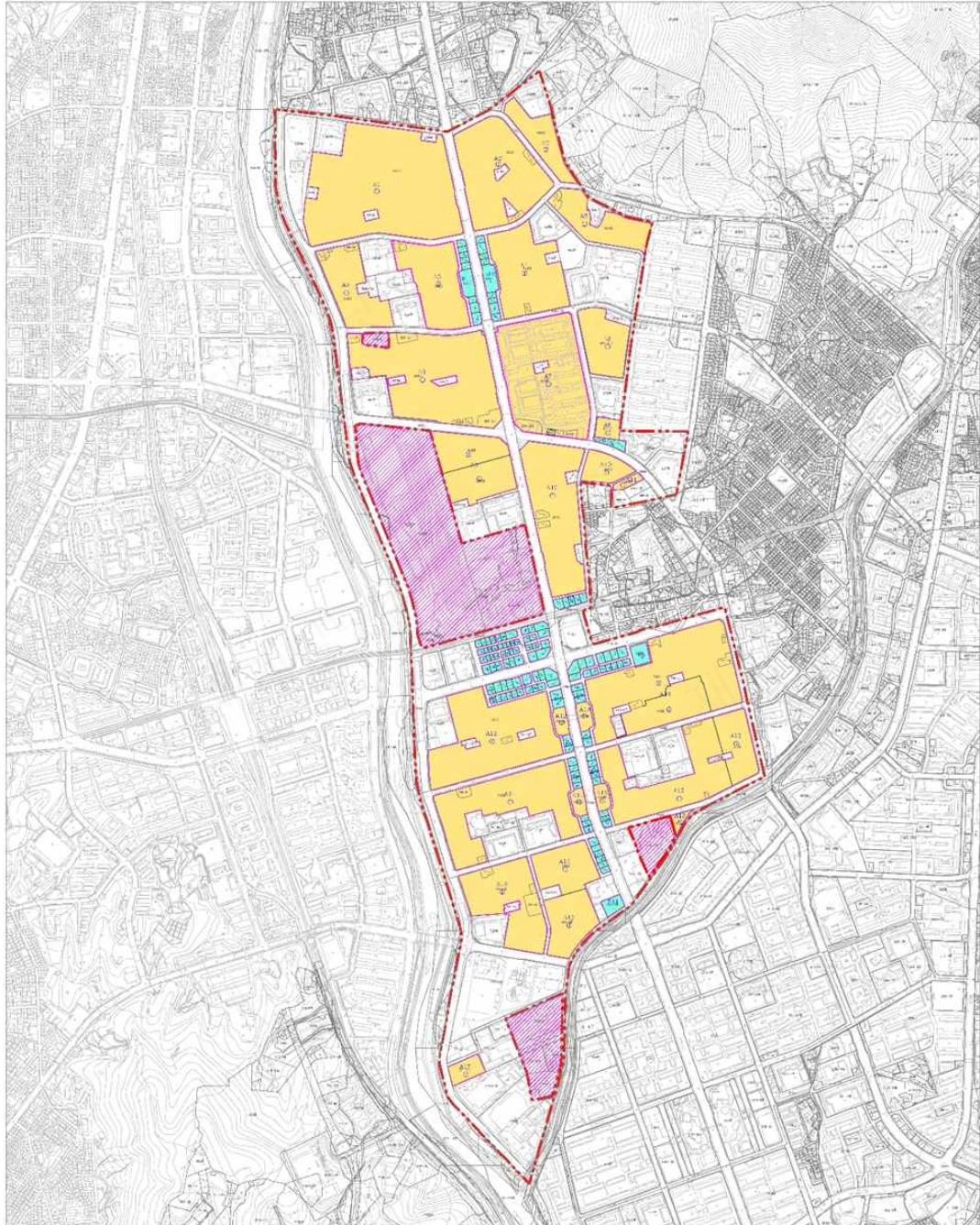
■ 도시계획시설에 관한 결정도 (기정)



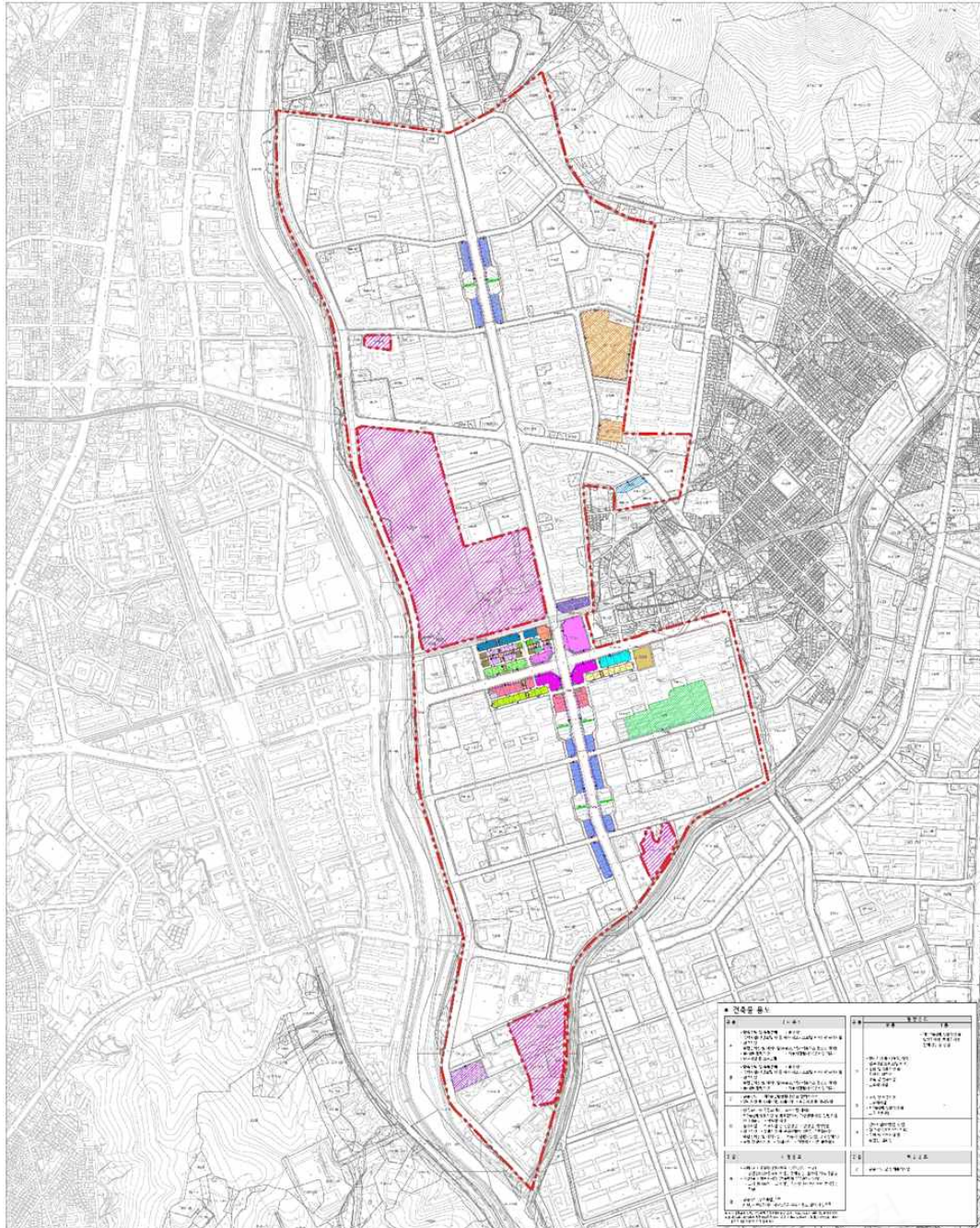
■ 도시계획시설에 관한 결정도 (변경)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 건축물 등에 관한 결정도 (기정_총괄)

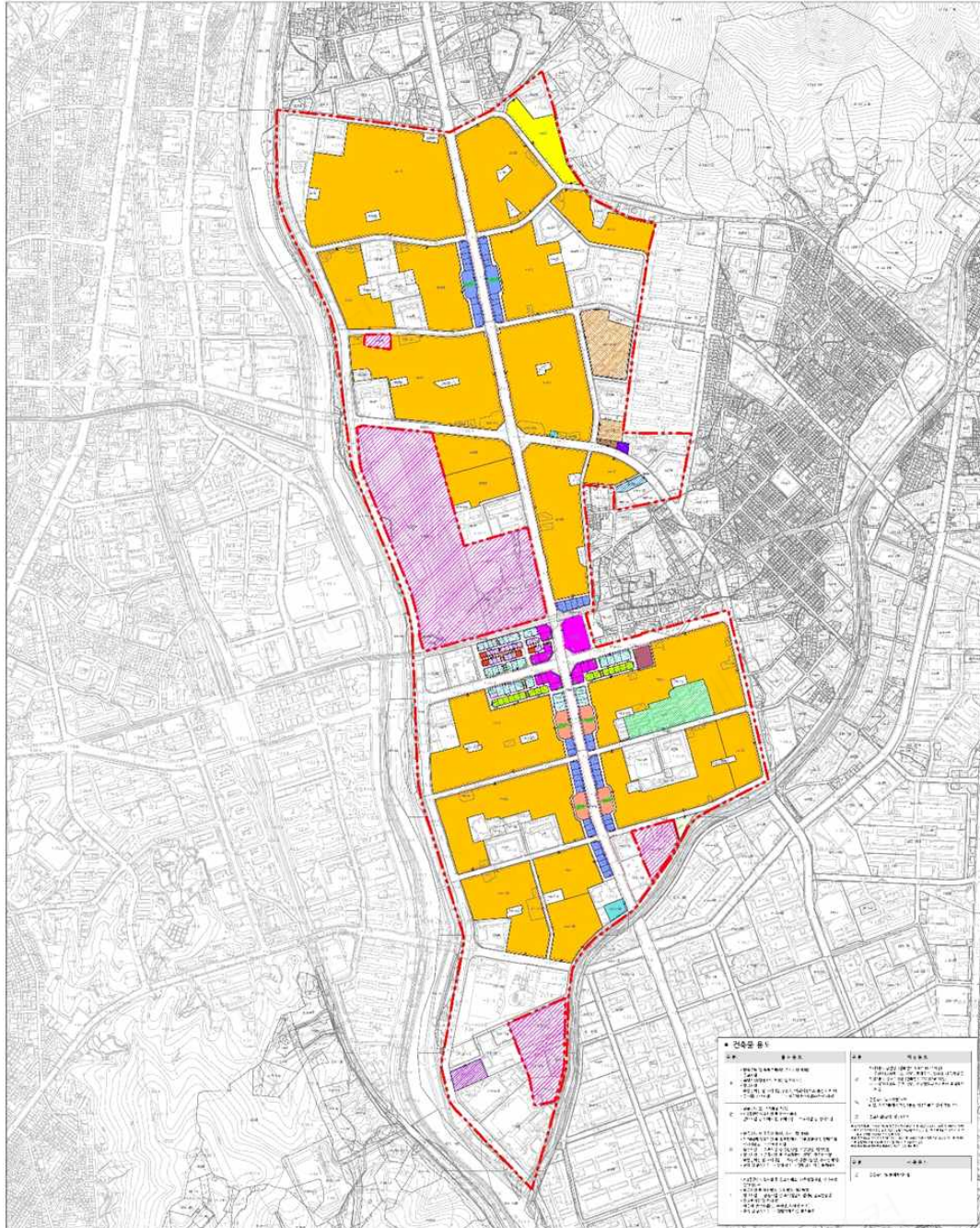


**상 계 1, 2 단계
택지 개발 지구
지구 단위 계획**

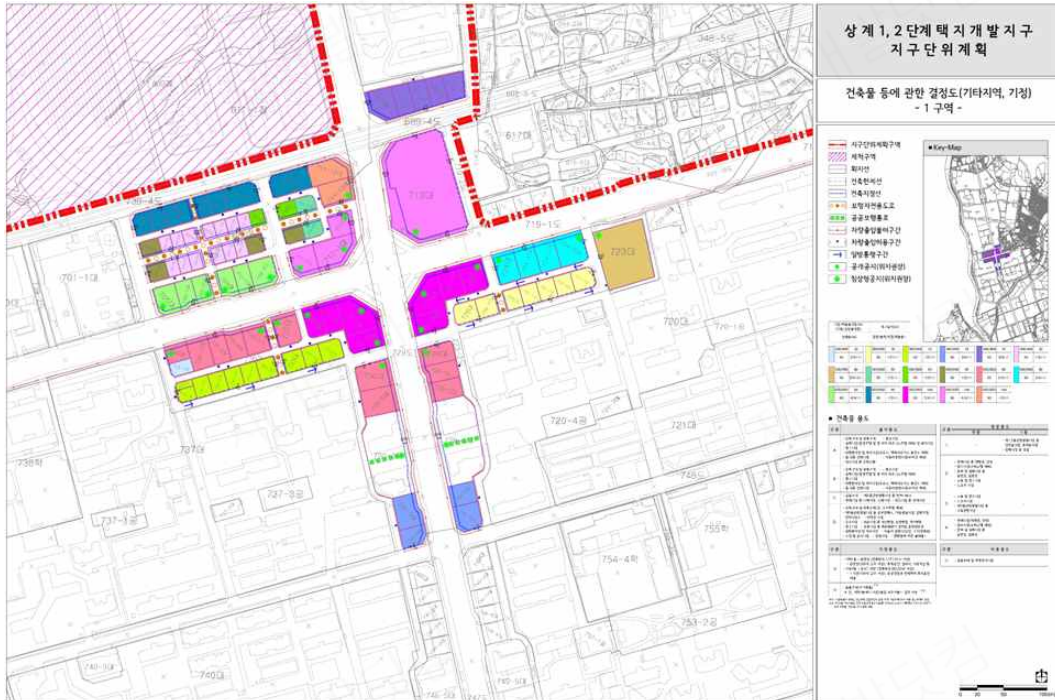
건축물 등에 관한 결정도(기정)
- 총괄 -

- 지구단위계획구역 - 제적구역 - 제적선 - 산죽한계선 - 건축지정선 - 보통사원용도로 - 공공부설도로	- 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역 - 차량통행제한구역
--	--

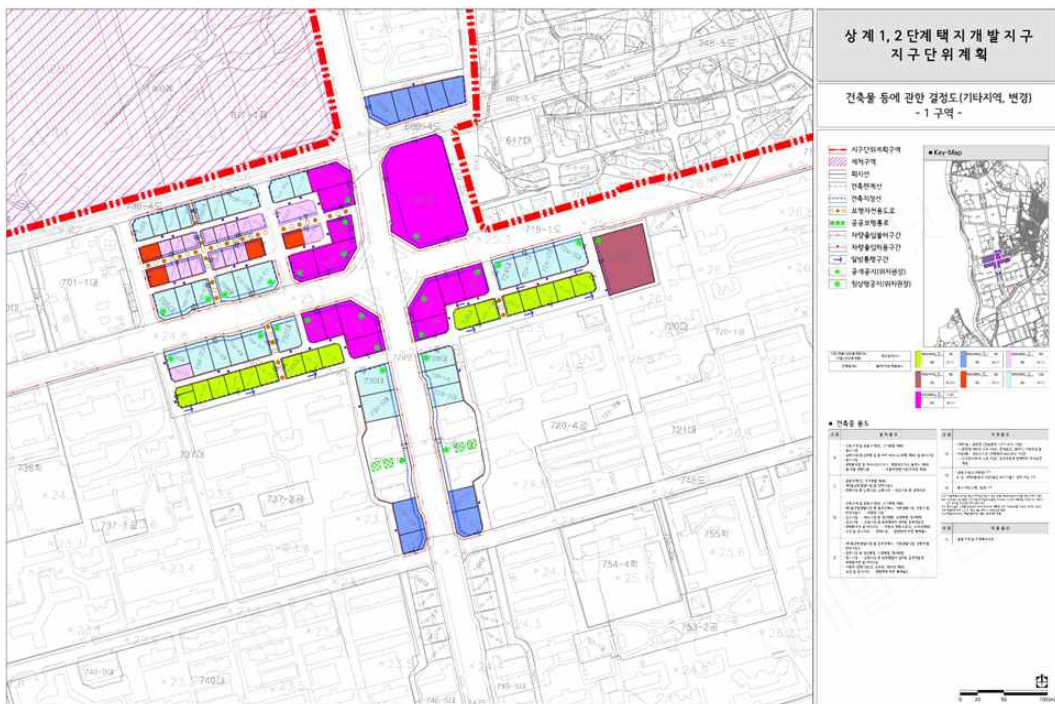
■ 건축물 등에 관한 결정도 (변경_총괄)



■ 건축물 등에 관한 결정도(기정_세부1)



■ 건축물 등에 관한 결정도(변경_세부1)



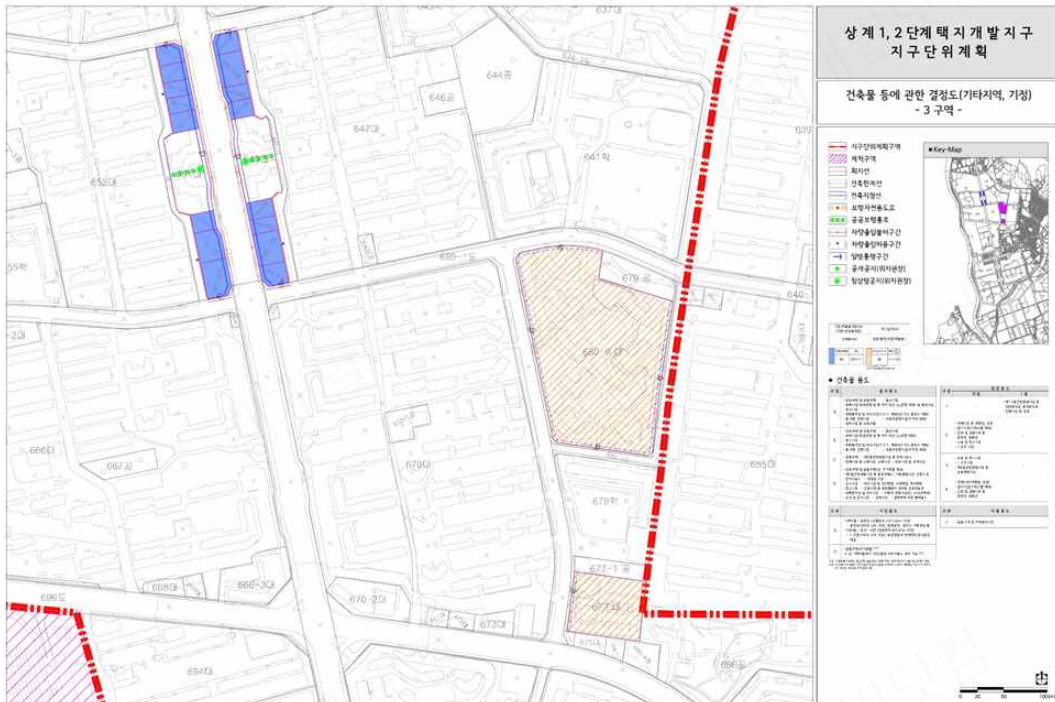
■ 건축물 등에 관한 결정도(기정_세부2)



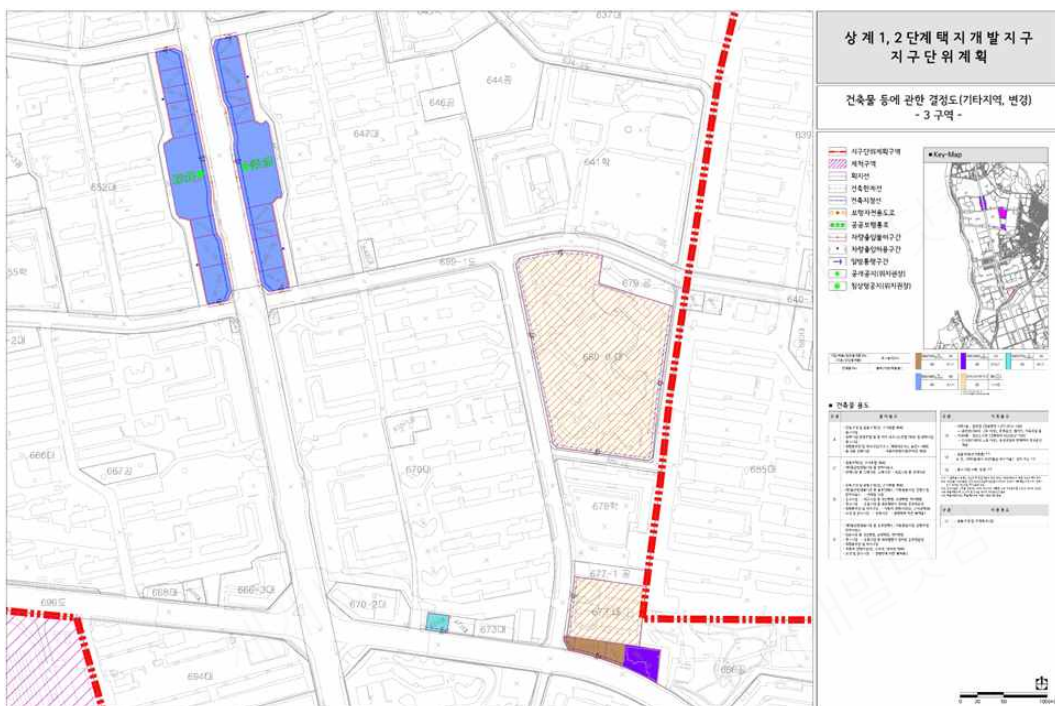
■ 건축물 등에 관한 결정도(변경_세부2)



■ 건축물 등에 관한 결정도(기정_세부3)



■ 건축물 등에 관한 결정도(변경_세부3)



■ 특별계획(가능)구역에 관한 결정도

