

◆ 서울특별시고시 제2019-341호

중계본동 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-99호(2009.05.28.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2012-159호(2012.06.21.)로 변경결정 고시된 노원구 중계동 30-3번지 일대 중계본동 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역에 대하여 2019년 제7차(2019.05.15.) 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 제1종지구단위계획변경결정 및 주택재개발정비구역변경지정을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 내지 제9조 및 같은법시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 10일
서울특별시장

① 지구단위계획구역 변경결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계로4길 2 (30-3) 일대	188,900	감)1,935	186,965	서울시고시 제2009-99호 (2009.05.28.)	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

도면 표시번호	구역명	위 치	면적 (㎡)	결정(변경)사유
-	중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계로4길 2 (30-3) 일대	186,965	• 원활한 사업추진을 위해 당초 근린생활시설(준치)을 구역에서 제척하여 토지 이용을 합리화하고 양호한 주거 환경을 조성하기 위하여 구역 변경

② 지구단위계획 변경결정에 관한 사항

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		188,900	감)1,935	186,965	100.0	
주거 지역	소 계	173,595	감)19,942	153,653	82.2	
	제1종일반주거지역	-	증)44,575	44,575	23.8	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증)4,049	4,049	2.2	
	제2종일반주거지역	173,595	감)68,566	105,029	56.2	
녹지 지역	소 계	15,305	증)18,007	33,312	17.8	
	자연녹지지역	15,305	증)18,007	33,312	17.8	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	노원구 중계동 일대	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	44,575	150	• 주거지보전용지, 연결녹지에 부합하는 토지이용을 위해 용도지역 변경
-		제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	4,049	200	• 공공청사/사회복지시설, 근린생활시설, 유치원용지에 부합하는 토지이용을 위해 용도지역 변경
-		제2종일반 주거지역	자연 녹지지역	18,007	50	• 소공원, 경관연결녹지에 부합하는 토지이용을 위해 용도지역 변경

■ 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	193 (163)	중계동27-6 (중로1-371)	중계동 27-18	일반 도로	-	-	()는 구역내 연장
변경	중로	1	449	20	집산 도로	87	중계동27-6 (중로1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동27-73 (소로1-A)	중계동27-48 (중로1-371)	일반 도로	-	금회	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	150	중계동27-13 (중로1-371)	중계동27-8	일반 도로	-	서고2012-159 (' 12.06.21.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	128	중계동27-10 (중로1-449)	중계동27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	48	중계동27-4 (중로1-449)	중계동27-53 (소로1-A)	일반 도로	-	서고2012-159 (' 12.06.21.)	-
변경	소로	2	A	8	국지 도로	270	중계동산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	138	6	국지 도로	23	중계동27-74	중계동37-11	일반 도로	-	서고2009-99 (' 12.06.21.)	-
폐지	소로	3	139	6	국지 도로	28	중계동27-30 (중로1-371)	중계동27-47	일반 도로	-	서고2009-99 (' 12.06.21.)	-

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-449	중로1-449	도로 연장 축소 - L : 163→ 87m (감 76m)	정비계획 변경(공동주택용지 면적 확장, 근린생활시설 폐지)에 따른 변경
-	중로 3-A	도로 신설 - B : 12.8m - L : 56m	정비계획 변경(공동주택용지 면적 확장, 근린생활시설 폐지, 공공청사 사회복지시설 위치 변경)에 따른 신설
소로 1-A	소로 1-A	도로 연장 축소 - B : 150→ 128m (감 22m)	정비계획 변경(공동주택용지 면적 확장, 근린생활시설 폐지)에 따른 변경
소로 2-A	소로 2-A	도로 위치 변경, 연장 증가 - B : 8m - L : 48→270m (증 222m)	- 정비계획 변경(소공원 위치 변경, 근린생활시설 폐지)에 따른 변경 - 주택단지 부출입도로 기능을 위하여 주거지 보전용지 남측으로 위치 변경
소로 3-138	-	도로 폐지	정비계획 변경(공공청사/사회복지시설 위치 변경)에 따른 폐지
소로 3-139	-	도로 폐지	정비계획 변경(근린생활시설 제척)에 따른 폐지

② 공간시설

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	1	공원	도시 자연 공원	중계동 산101-1 일대	5,332,422 (15,305)	감)15,305	5,317,117 (-)	서고223 (84.4.25)	()는 구역내 면적 자연녹지지역
폐지	1	공원	근린 공원	중계동 29-12 일대	11,826	감)11,826	-	서고2012-159 (12.6.21)	제2종일반주거지역
폐지	1	공원	어린이 공원	중계동 20-23 일대	4,408	감)4,408	-	서고2009-99 (09.5.28)	
변경	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	903	증)280	1,183	서고2012-159 (12.6.21)	제1종일반주거
신설	2	공원	소공원	중계동 15 일대	-	증)2,133	2,133	금회	자연녹지
신설	3	공원	소공원	중계동 12-1 일대	-	증)4,414	4,414	금회	
신설	4	공원	소공원	중계동 산106 일대	-	증)3,476	3,476	금회	
신설	5	공원	소공원	중계동 산16-64 일대	-	증)3,433	3,433	금회	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	도시 자연공원	• 공원 폐지	• 장기미집행 도시계획시설 실효(2020. 7.1) 대비를 위하여 소공원, 경관녹지 변경
1	근린공원	• 공원 폐지	• 정비계획 변경(공동주택용지 면적 확장)에 따른 폐지
1	어린이공원	• 공원 폐지	• 정비계획 변경(공동주택용지 면적 확장)에 따른 폐지
1	소공원	• 공원면적 증가 - A : 993㎡→1,183㎡ (증 280㎡)	• 정비계획 변경(인접한 근린생활시설용지 폐지 등)에 따른 면적 증가
2	소공원	• 공원 신설(A : 2,133㎡)	• 정비계획 변경(도시자연공원→소공원 변경)에 따른 소공원 신설
3	소공원	• 공원 신설(A : 4,414㎡)	• 정비계획 변경(도시자연공원→소공원 변경)에 따른 소공원 신설
4	소공원	• 공원 신설(A : 3,476㎡)	• 정비계획 변경(도시자연공원→소공원 변경)에 따른 소공원 신설
5	소공원	• 공원 신설(A : 3,433㎡)	• 정비계획 변경(도시자연공원→소공원 변경)에 따른 소공원 신설

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	녹지	연결 녹지	중계동 104-42 일대	1,114	증)2,859	3,973	서고2012-159 (' 12.06.21.)	자연 녹지
변경	2	녹지	연결 녹지	중계동 16-4 일대	1,102	증)1,665	2,767	서고2012-159 (' 12.06.21.)	
신설	1	녹지	경관 녹지	중계동 25-18 일대	-	증)12,496	12,496	금회	자연 녹지
신설	2	녹지	경관 녹지	중계동 39-1 일대	-	증)1,547	1,547	금회	

■ 녹지 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결 녹지	• 연결녹지 면적 변경 - A : 1,114m ² → 3,973m ² (증 2,859m ²)	• 정비계획 변경(유치원 위치 변경, 종교시설 제척, 도시자연 공원→연결녹지 변경)에 따른 면적 변경
2	연결 녹지	• 연결녹지 면적 변경 - A : 1,102m ² → 2,767m ² (증 1,665m ²)	• 정비계획 변경(기존 수로 및 등산로 공간 확보)에 따른 면적 변경
1	경관 녹지	• 경관녹지 신설 - A : 12,496m ²	• 정비계획 변경(근린공원, 어린이공원 제척에 따른 녹지면적 확보)에 따른 녹지 신설
2	경관 녹지	• 경관녹지 신설 - A : 1,547m ²	• 정비계획 변경(도시자연공원→경관녹지 변경)에 따른 녹지신설

③ 공공문화 체육시설

■ 공공청사, 사회복지시설 중복결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공 청사	중계동 27-28 일대	대지지분 (m ²)	1,131	-	1,131	서고2012-1 59 (12.6.21)	제2종 일반 주거지역 (7층 이하)
				층수	지상 3층	증)지상 4층	지상 7층		
				연면적(m ²)	1,221.48	증) 241.32	1,462.8		

주) 공공청사 대지지분 및 연면적은 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

■ 공공청사, 사회복지시설 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공 청사	• 부지면적, 층수, 연면적 변경 - 부지면적 : 1,131m ² - 층수 : 지상 3층 → 지상 7층 (증 지상 4층) - 연면적(m ²) : 1,221.48m ² → 1,462.8m ² (증 241.32m ²)	• 공공청사사회복지시설(입체적 결정)의 정비계획 변경 (시설 위치, 용적을 변경)에 따른 층수, 연면적 변경

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 획지계획

■ 획지 결정(변경) 조서

구분	가 구	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
획지 (택지)	A1	중계동 18-1 일대	96,587	증)5,675	102,262	공동주택용지(분양)
	A2	중계동 29-20 일대	42,773	감)1,941	40,832	주거지보전용지(임대)
	C1	중계동 27-57 → 중계동 27-27 일대	365	증)78	443	근린생활시설용지
	C2	중계동 27-55 → 중계동 27-40 일대	413	증)31	444	근린생활시설용지
	C3-1	중계동 27-46	628	감)628	-	근린생활시설 폐지
	C3-2	중계동 27-59	314	감)314	-	
	C4	중계동 27-47 일대	2,206	감)2,206	-	
	D1	중계동 30-6 일대 → 중계동 27-58 일대	1,131	-	1,131	공공청사, 사회복지시설용지
	E1	중계동 산104-42 일대 → 중계동 27-82 일대	927	감)178	749	유치원용지
	R1-1	중계동 27-28 일대	1,538	감)1,538	-	종교시설용지 폐지
	R1-2	중계동 27-51 일대	914	감)914	-	
	계	-	147,796	감)1,935	145,861	

2. 건축물에 대한 용도 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 건축물 용도계획

■ 건축물 용도 결정(변경) 조서

구 분	계획대상	허용용도	불허용도
A1	중계동 18-1 일대	「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호에 따른 공동주택 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	허용용도 이외의 용도
A2 (금회 신설)	중계동 29-20 일대	「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호에 따른 단독주택 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	허용용도 이외의 용도
C	중계동 27-27, 중계동 27-40 일대	「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호에 따른 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마사술소·안마원 제외) 「건축법 시행령」 [별표 1] 제6호에 따른 종교시설(신설)	허용용도 이외의 용도
D	중계동 27-58 일대	「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 바둑, 사목에 해당하는 용도 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 도서관 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호 업무시설	허용용도 이외의 용도
E	중계동 27-82 일대	「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호 노유자시설 중 유치원	허용용도 이외의 용도

② 건축물 개발밀도 계획

■ 건축물 건폐율·용적률·높이 결정(변경) 조서

획지번호	위 치	건폐율(%)		용적률(%)		층수(층)		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
A1 (공동주택용지)	중계동 18-1 일대	30% 이하	30% 이하	200% 이하	200% 이하	20층 이하 (60m)	20층 이하 (60m)	- 특별경관관리 (우수 디자인)를 통해 용적률 200% 확보 - 용지 내 근린생활시설, 종교 시설 확보
A2 (주거지 보전용지)	중계동 29-20 일대	-	60%이하	-	150% 이하	-	4층 이하 (16m)	금회 신설
C1	중계동 27-27 일대	60% 이하	60%이하	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	근린생활시설용지
C2	중계동 27-40 일대	60% 이하	60%이하	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	근린생활시설용지
D1	중계동 27-58 일대	60% 이하	60%이하	180% 이하	200% 이하	3층 이하 (12m)	7층 이하 (25m)	공공청사사회복지시설 용지
E1	중계동 27-82 일대	60% 이하	60%이하	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	유치원용지

③ 기타사항에 관한 계획

■ 대지내 공지에 관한 계획(변경)

제어요소	적용구간		제어내용
전면공지	기정	획지 C3-1, C3-2, C4, D1, E1, R1-1, R1-2 : 도로에 접하는 경계부	건축한계선 2m 적용 : 보도형 전면공지 조성
	변경	획지 C1, C2, D1, E1 : 도로에 접하는 경계부	
공공 보행통로	기정	- 도시자연공원과의 연계를 위한 보행연결 구간 필요 - A1BL : 기존 등산로를 활용한 생태하천 수로 조성 - 연계 하여 공공보행기능을 갖는 보행로 확보 19-47번지(현 중계마을복지회관)를 연결할 수 있는 보행연결 구간	폭 3.5m 이상 조성
	변경	- 구간 1 - 중계동 산104-12 ↔ 중계동 27-10 - 폭원 3.5m 이상, 연장 426m - 구간 2	- 기존 등산로를 활용한 생태하천수로 조성 - 연계하여 공공보행기능을 갖는 보행로 확보 - 도면 참조

제어요소	적용구간	제어내용
	- 중계동 27-6 ↔ 중계동 29-13 - 폭원 3.5m 이상, 연장 184m • 구간 3 - 중계동 산104-33 ↔ 중계동 29-41 - 폭원 3.5m 이상, 연장 186m	

■ 교통처리에 관한 계획(변경)

제어요소	적용구간	비고
차량출입 불허구간	• R1-1, R1-2 남측 일부 구간 • D1과 다른 도로의 교차구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허

④ 경미한 사항에 관한 계획

■ 경미한 사항에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치	경미한 사항	비 고
-	-	• 대지분할 가능성에 의한 획지계획 변경 • 수중조명시설물 등의 설치계획 변경 • 통로의 성격설계계획(공공보행통로의 위치 변경 및 신규설치) • 차량출입불허구간의 변경(단, 획지계획 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)	- - 건축설계 내용 반영 -

③ 정비구역의 변경지정 및 정비계획 변경결정에 관한 사항

1. 정비사업의 명칭 : 중계본동 주택재개발정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적(변경)

■ 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	중계본동 주택재개발정비사업	노원구 중계로4길 2 (30-3) 일대	188,900	감)1,935	186,965	-

※ 변경 구역면적은 토지대장 상 면적으로 구역 경계 확정측량 시, 변경될 수 있음

3. 정비계획(변경) (「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

■ 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
	합	계	188,900	감)1,935	186,965	100.0	
정비 기반 시설 등		소 계	42,235	-	42,235	22.7	
		도 로	6,446	감)764	5,682	3.1	중로 2, 소로 2
		공 원	32,442	감)17,803	14,639	7.8	
		도시자연공원	15,305	감)15,305	-	-	장기미집행 실효대비 소공원 변경
		근린공원	11,826	감)11,826	-	-	폐지
		어린이공원	4,408	감)4,408	-	-	폐지
		소공원	903	증)13,736	14,639	7.8	5개소
		녹 지	2,216	증)18,567	20,783	11.2	
		연결녹지	2,216	증)4,524	6,740	3.7	
		경관녹지	-	증)14,043	14,043	7.5	
		공공청사 사회복지시설	1,131	-	1,131	0.6	마을회관 대체용지
획 지	소 계		146,665	감)1,935	144,730	77.3	
	기 정	변 경					

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
	획 지 1	획 지 1	96,587	증)5,675	102,262	54.7	공동주택용지
	획 지 2	획 지 2	42,773	감)1,941	40,832	21.8	주거지보전용지
	획 지 3	획 지 3	365	증)78	443	0.2	근린생활시설용지
	획 지 4	획 지 4	413	증)31	444	0.2	근린생활시설용지
	획지 5-1	-	628	감)628	-	-	폐지(근린생활시설)
	획지 5-2	-	314	감)314	-	-	폐지(근린생활시설)
	획 지 6	-	2,206	감)2,206	-	-	폐지(근린생활시설)
	획 지 7	획 지 5	927	감)178	749	0.4	유치원용지
	획 지 8	-	1,538	감)1,538	-	-	종교용지 폐지
	획 지 9	-	914	감)914	-	-	종교용지 폐지

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		188,900	감)1,935	186,965	100.0	
주거 지역	소 계	173,595	감)19,942	153,653	82.2	
	제1종일반주거지역	-	증)44,575	44,575	23.8	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증)4,049	4,049	2.2	
	제2종일반주거지역	173,595	감)68,566	105,029	56.2	
	자연녹지지역	15,305	증)18,007	33,312	17.8	
녹지 지역		15,305	증)18,007	33,312	17.8	

4. 도시계획시설 결정조서(변경)(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)

① 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	193 (163)	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동 27-18	일반 도로	-	-	()는 구역내 연장
변경	중로	1	449	20	집산 도로	87	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동 27-73 (소로1-A)	중계동 27-48 (중로1-371)	일반 도로	-	금회	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	150	중계동 27-13 (중로1-371)	중계동 27-8	일반 도로	-	서고2012 -159 (12.6.21)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	128	중계동 27-10 (중로1-449)	중계동 27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	48	중계동 27-4 (중로1-449)	중계동 27-53 (소로1-A)	일반 도로	-	서고2012 -159 (12.6.21)	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	소로	2	A	8	국지 도로	270	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동 23-32	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	138	6	국지 도로	23	중계동 27-74	중계동 37-11	일반 도로	-	서고2009-99 (12.6.21)	-
폐지	소로	3	139	6	국지 도로	28	중계동 27-30 (중로1-371)	중계동 27-47	일반 도로	-	서고2009-99 (12.6.21)	-

② 공원·녹지

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	1	공원	도시 자연 공원	중계동 산101-1 일대	5,332,422 (15,305)	감)15,305	5,317,117 (-)	서고223 (84.4.25)	()는 구역내 자연녹지
폐지	1	공원	근린 공원	중계동 29-12 일대	11,826	감)11,826	-	서고2012-159 (12.6.21)	제2종 일반주거
폐지	1	공원	어린이 공원	중계동 20-23 일대	4,408	감)4,408	-	서고2009-99 (09.5.28)	
변경	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	903	증)280	1,183	서고2012-159 (12.6.21)	제1종 일반주거
신설	2	공원	소공원	중계동 15 일대	-	증)2,133	2,133	금회	자연녹지
신설	3	공원	소공원	중계동 12-1 일대	-	증)4,414	4,414	금회	
신설	4	공원	소공원	중계동 산106 일대	-	증)3,476	3,476	금회	
신설	5	공원	소공원	중계동 산16-64 일대	-	증)3,433	3,433	금회	

■ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	녹지	연결 녹지	중계동 104-42 일대	1,114	증)2,859	3,973	서고2012-159 (12.6.21)	자연 녹지
변경	2	녹지	연결 녹지	중계동 16-4 일대	1,102	증)1,665	2,767	서고2012-159 (12.6.21)	
신설	1	녹지	경관 녹지	중계동 25-18 일대	-	증)12,496	12,496	금회	자연 녹지
신설	2	녹지	경관 녹지	중계동 39-1 일대	-	증)1,547	1,547	금회	

③ 공공·문화체육시설

■ 공공청사, 사회복지시설 중복결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공 청사	-	중계동 27-58 일대	1,131	-	1,131	서고2012-159 (12.6.21)	제2종 일반주거 (7층 이하)
변경	1	사회복지 시설							중복결정

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 공동주택용지

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설 (총량제)	관리사무소	A1 (공동주택용지)	150	증)93.94	243.94	
	경로당		550	증)147.81	697.81	
	어린이놀이터		1,800	증) 500	2,300	
	어린이집		800	감)124.19	924.19	
	주민운동시설		1,800	감)214.03	1,585.97	
	작은도서관		700	감)162.66	537.34	
	주민공동시설		650	증)2,157.59	2,807.59	
	근린생활시설		-	증)2,244.62	2,244.62	
	경비실		-	증)76.85	76.85	

■ 주거지보전용지

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용 시설 (총량제)	어린이집	A2 (주거지보전용지)	-	증)393.70	393.70	
	경로당		-	증)230.56	230.56	
	작은도서관		-	증)168.98	168.98	
	주민운동시설		-	증)800	800.00	
	어린이놀이터		-	증)500	500.00	
	주민휴게시설		-	증)63.94	63.94	
	독서실		-	증)33.42	33.42	
	공용세탁실		-	증)217.71	217.71	
	마을전기관		-	증)1,000	1,000.00	
	도시농업센터		-	증)11.89	11.89	
	마을기업센터		-	증)371.78	371.78	
	근린생활시설		-	증)571.73	571.73	
	관리사무소		-	증)85.18	85.18	

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

■ 기정

구분	구역구분			위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경							
변경	중계본동 주택재개발 정비구역	188,900	186,965	중계로 4길 2 (30-3) 일대	968	4	-	-	964	

※ 건축물 대장, 무허가등록대장에 등재된 건축물의 동수임(미등재된 무허가건축물 202동 미포함)

■ 변경

구분	구역구분			위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경							
변경	중계본동 주택재개발 정비구역	188,900	186,965	중계로 4길 2 (30-3) 일대	960	-	-	-	960	

※ 건축물 대장, 무허가등록대장에 등재된 건축물의 동수임(미등재된 무허가건축물 202동 미포함)

② 건축시설계획(변경)

■ 기정

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
중계본동 주택재개발 정비구역	188,900	A1	96,587	중계동 18-1 일대	공동주택 (분양)	30% 이하	200% 이하	20층/60m (평균16층)	-
		A2	42,773	중계동 29-20 일대	주거지보전(임대) - 제2종일반주거지역 기준 적용 - 별도 정비·개량계획 수립 예정				
		C1	365	중계동 27-57	근린생활시설 (존치)	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	-
		C2	413	중계동 27-55					
		C3-1	628	중계동 27-46					
		C3-2	314	중계동 27-59					
		C4	2,206	중계동 27-47 일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	-
		D1	1,131	중계동 30-6 일대	공공청사 사회복지시설	60% 이하	180% 이하	3층 이하 (12m)	관계 법령에 의함
		E1	927	중계동 산104-42 일대	유치원	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	
		R1-1	1,538	중계동	종교시설	60% 이하	200%	7층 이하	

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
				27-28 일대			이하	(25m)	
		R1-2	914	중계동 27-51 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 총 세대수 : 1,720세대(일반 1,720세대) - 전용 85㎡ 이하 : 1,457세대(84.7%) • 59㎡ : 250세대(14.5%), 84㎡ : 1,207세대(70.2%) - 전용 85㎡ 초과 : 263세대(15.3%) • 98㎡ : 153세대(8.9%), 127㎡ : 110세대(6.4%) ○ 임대주택 건립기준 - 주거지보전구역의 기존주택을 신축 및 리모델링하여 17% 이상 임대주택 확보							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ C3-1, C3-2, C4, D1, E1, R1-1, R1-2 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지 내 보도 조성							

■ 변경

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
중계본동 주택 재개발 정비구역	186,965	A1	102,262	중계동 18-1 일대	공동주택 용지(분양)	30% 이하	200% 이하	20층/60m (평균12층)	대지레벨 60m 이상 에서 20층 불허
		A2	40,832	중계동 29-20 일대	주거지보전 용지(임대)	60% 이하	150% 이하	4층 (16m)	-
		C1	443	중계동 27-27 일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	-
		C2	444	중계동 27-40 일대					
		D1	1,131	중계동 27-58 일대	공공청사· 사회복지시설	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	관계 법령에 의함
		E1	749	중계동 27-82 일대	유치원	60% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 총 세대수 : 2,698세대(일반분양 2,000세대, 임대 698세대) ▶ 일반분양(A1) : 2,000세대 • 전용 85㎡ 이하 : 1,789세대(89.4%) - 59㎡ : 664세대(33.1%), 74㎡ : 320세대(16.0%), 84㎡ : 805세대(40.3%) • 전용 85㎡ 초과 : 211세대(10.6%) - 101㎡ : 149세대(7.5%), 114㎡ : 62세대(3.1%) ▶ 임대(A2) : 698세대 • 30㎡ 이하 : 194세대(27.8%), 30㎡ 초과~50㎡ 이하 : 387세대(55.4%), • 50㎡ 초과~60㎡ 이하 : 83세대(11.9%), 60㎡ 초과~85㎡ 이하 : 34세대(4.9%)							
심의완화 사항		○ 특별경관관리(우수디자인)를 통한 디자인적 요소 도입에 따른 인센티브 적용(200% 이하) ○ 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획변경안 수립지침」(국토해양부 훈령 제2010-662호(2010. 12. 27)에 의거 개발제한구역 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침 일부개정에 따른 임대주택비율 완화적용 (50 → 17%)							
건축물의 건축선에 관한 계획		○ C1, C2, D1, E1 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성							

7. 교통동선 및 처리계획(교통관련 도면은 열람 장소에 비치된 공람도서 참조)

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변 가로 및 교차로	—	· 장래 교통량 증가에 따른 가로 및 교차로 소통상태 양호	서울시,노원구	서울시,노원구	사업완료시
	—	· 사업지 주변 교차로 기하구조 개선안 제시(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	A	· ③사업지입구 교차로 기하구조 개선안 제시			
	B	· ④불암산종합스타디움 교차로 기하구조 개선안 제시			
	C	· 중계로 2~3차로에서 4차로 확대(B=15.5→18.5m, L=577.3m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
진출입 동선	D	· 중계동지하차도 2차로→4차로 확대	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	E	· 주거지보전용지 진출입로 개설에 따른 교차로 신설	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 기하구조 운영안 제시			
	—	· 협프형 횡단 보도 등 안전시설 설치			
	—	· 신호교차로 운영안 제시			
주차 시설	F	· 공동주택 출입구 앞 기하구조 운영안 제시	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	G	· 주거지보전용지 진출입로 개설 (B=10.0m, L=146.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	H	· 주거지보전용지 남측 소로2-A호선 개설(B=8.0m, L=272.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 공동주택용지내 일반 및 비상 차량동선 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 공공청사용지 주변 차량출입블려구간 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중 교통 및 보행	—	· 보전용지와 공동주택지 내부 연계도로 설치(3개구간)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 계획주차 2,920대(법정대비 112.0%, 수요대비 100.0%)	개별사업시행자	개별사업시행자	사업완료시
	—	· 법정주차 : 2,607대			
	—	· 주차수요(2023년) : 2,921대			
	I	· 주거보전용지 노외주차장 설치(3개소)	사업시행자,노원구	사업시행자,노원구	사업완료시
교통 안전 및 기타	—	· 개별시설 주차장 설계시 법정규모에 맞는 시설 확보	개별사업시행자	개별사업시행자	사업완료시
	J	· 중로3-A호선 버스 정류장 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 중계로 보도 정비(B=2.0~2.5m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 도로 횡단시설에 보도턱 낮춤사공 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 사업지 진입로 및 근생시설 주변 보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통 안전 및 기타	—	· 중로1-449호선 : 양측 B=3.0m, L=59m			
	—	· 소로1-A호선 : 편측 B=2.0m, L=146m			
	—	· 소로2-A호선 : 편측 B=2.0m, L=272m			
	—	· 소로3-B호선 : 양측 B=2.0m, L=41.0m			
	—	· 건축한계선(보도형) 설정으로 보행환경 개선	개별사업시행자	개별사업시행자	사업완료시
교통 안전 및 기타	—	· 중로1-449호선 : B=2.0m, L=72.9m			
	—	· 소로2-A호선 : B=2.0m, L=42.6m			
	—	· 교통안전사고 저감을 위한 안전시설물 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	—	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(26개소)			
	—	· 시거 불량지점 반사경 설치(16개소)			
교통 안전 및 기타	—	· 교통안전표지판 설치(15개소)			
	—	· 과속방지시설 설치(3개소)			
	—	· 미끄럼 방지포장 설치(B=6.0m, L=73.0m)			
	—	· 고원식 횡단보도 설치(3개소)			
	—	· 블라드 설치(53개소)			
교통 안전 및 기타	—	· 주차장 진출입구 경보등 설치(16개소)			
	—	· 기타 노면표시 설치			

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

9. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업 (관리처분방식)	정비구역 지정고시일 로부터 4년 이내	서울주택도시공사	증) 646세대 (보전구역 임대세대 미포함)	
변경		정비구역 지정고시일 로부터 12년 이내		증) 1,504세대 (보전구역 임대세대 포함)	

※ 최초 정비구역 지정(서울시고시 제2009-99호, 2009.05.28)에 따른 현황 세대수 1,194세대를
기준으로 금회 정비구역 지정(변경)에 따른 2,698세대에 대한 증가세대수 산정

※ 분양주택과 임대주택의 사업시행은 기정[서울특별시고시 제2012-159(12.06.21.)호]과 같이
분리(별도)추진될 수 있음

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

- ① 정비구역의 주택현실 현황 : 변경없음
② 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

■ 기정

구 분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계	1,840세대		1,840세대	-	-
60㎡ 이하	소 계	475세대	-		-
	30㎡이하	-	-		-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-		-
	50㎡초과~60㎡이하	475세대	475세대	주거지보전구역의 기존주택을 신축 및 리모델링하여 임대주택 확보 (서울시 별도추진)	전용 59㎡ 전용 74㎡ 전용 84㎡
60㎡초과~85㎡이하		1,185세대	1,185세대		
85㎡ 초과	소 계	180세대	180세대		
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	180세대	180세대		전용 101㎡ 전용 101㎡ 전용 114㎡
	135㎡초과	-	-		

■ 변경

구 분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계	2,698세대		2,000세대	698세대	-
60㎡ 이하	소 계	1,328세대	664세대	664세대	-
	30㎡이하	194세대	-	194세대	-
	30㎡초과~50㎡이하	387세대	-	387세대	-
	50㎡초과~60㎡이하	747세대	664세대	83세대	-
60㎡초과~85㎡이하		1,159세대	1,125세대	34세대	-
85㎡ 초과	소 계	211세대	211세대	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	211세대	211세대	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

※ 건립세대수는 사업시행계획인가 시, 변경될 수 있음

12. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	가 구	면 적	용 도	획 지		비 고
				위 치	면 적	
중계본동 주택재개발 정비구역	A1	96,587	일반분양, 공동주택	-	96,587	-
	A2	42,773	주거지보전구역, 임대주택	-	42,773	
	C1	365	근린생활시설(준치)	-	365	
	C2	413		-	413	
	C3	942		C3-1	628	
				C3-2	314	
	C4	2,206	근린생활시설		2,206	
	D1	1,131	공공청사, 사회복지시설		1,131	
	E1	927	유치원		927	
	R1	2,452	종교시설	R1-1	1,538	
				R1-2	914	

■ 변경

구 분	가 구	면 적	용 도	획 지		비 고
				위 치	면 적	
중계본동 주택재개발 정비구역	A1	102,262	공동주택용지(분양)	중계동 18-1 일대	102,262	-
	A2	40,832	주거지보전용지(임대)	중계동 29-20 일대	40,832	
	C1	443	근린생활시설	중계동 27-27 일대	443	
	C2	444		중계동 27-40 일대	444	
	D1	1,131	공공청사사회복지시설	중계동 27-58 일대	1,131	
	E1	749	유치원	중계동 27-82 일대	749	

13. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 지정

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	건립비율	비 고
임대 주택	중계동 29-20 일대	42,773	- 주거지보전구역 내 354동을 포함한 임대주택 세대수만큼 존치지역으로 지정하여 원형을 살리는 개발계획 추진예정 (서울시 별도추진)				
소형 주택	중계동 18-1 일대	96,587	합 계	1,660	-	90.2%	일반분양 주택에 대한 소형주택 건설비율 (전체의 80%)
			-	475	59㎡	25.8%	
			-	365	74㎡	19.8%	
			-	820	84㎡	44.6%	

■ 변경

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	건립비율	비 고
임대 주택	중계동 29-20 일대	40,832	227	698	10㎡ 이상 ~ 85㎡ 이하	25.9%	전체 세대수의 17% 이상 확보
소형 주택	중계동 18-1, 29-20 일대	102,262	합 계	1,789	-	66.3%	전체 주택에 대한 소형주택 건설비율 (전체의 80%)
			-	664	59㎡	24.6%	
			-	320	74㎡	11.9%	
			-	805	85㎡	29.8%	

14. 환경성 검토결과 : 변경없음

15. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

④ 기부채납 계획에 관한 사항

1. 산정내용

구분	산정내용				
용도지역 변경(상향)에 따른 공공시설부담계획 (최소부담률 산정)	● 용도지역 변경(상향) 관련 공공시설부지제공(기부채납) 요건				
	용도지역 변경		최소 부담기준		최소 부담률
	변 경	구 분	비 율	면 적(㎡)	
	자연녹지→ 제1종일반주거	1단계 상향	부담률 15%	6,090.7㎡	
	제1종일반주거→ 제2종일반주거(7층)	1단계 상향	부담률 15%	300.2㎡	
	제1종일반주거→ 제2종일반주거	2단계 상향	부담률 20%	768.8㎡	
	자연녹지→ 제2종일반주거	3단계 상향	부담률 25%	25,296.3㎡	
32,456.0㎡ /186,965㎡ = 17.36%					
공공시설부지 제공면적	● 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 = [42,235㎡(기반시설 면적)-2,237㎡(부출입도로 면적 제외)]-3,986.1㎡(대상지내 국·공유지) ● 공공시설부지 면적 = 36,011.9㎡				

구분	산정내용
건축물 기부채납 추가 확보면적	• 건축물 기부채납(공공청사·사회복지시설)에 따른 공공기여(노원구 기부채납) • 추가 확보면적 = 2,131.03㎡
순부담률	• 공공시설부지 제공면적 + 건축물 기부채납 추가 확보면적 • 36,011.9㎡ + 2,131.03㎡ = 38,142.93㎡ • 순부담률(순부담면적/전체 부지면적) = (38,142.93/186,965㎡)*100% = 20.4%

[5] 도시계획위원회 심의에 관한 사항

■ 심의일자 : 2019. 5. 15(수), 제7차

■ 심의결과 : 수정가결

■ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치계획
1	• 20층 주동계획(7개동)은 대지조성계획 상+60m 이상에서는 삭제하여 전체 3개동 이하가 되도록 수정	• 반영 - 대지조성계획고 60m 이상의 지형에 배치한 20층을 18~19층으로 하향 계획하고 전체 2개동으로 조정
2	• 향후 건축위원회 심의시 개발에 따른 경관상의 부영향이 사실적으로 파악될 수 있도록 대상지 서측으로 연결한 중계로 뿐 아니라 한글비석로 및 노원로 등 주요 가로변에서 대상지를 조망하는 경관시뮬레이션을 제시하고, 건축계획 관련 세부적인 사항(배치, 스카이라인계획 등) 및 경관계획 관련 적정성을 면밀 검토할 것	• 반영(예정) - 건축심의 시 경관상 부영향이 사실적으로 파악될 수 있는 대상지 조망 시뮬레이션 제시와 건축물 배치, 스카이라인계획 등의 건축계획 및 경관계획 제출

[6] 관련도면 : 불임참조

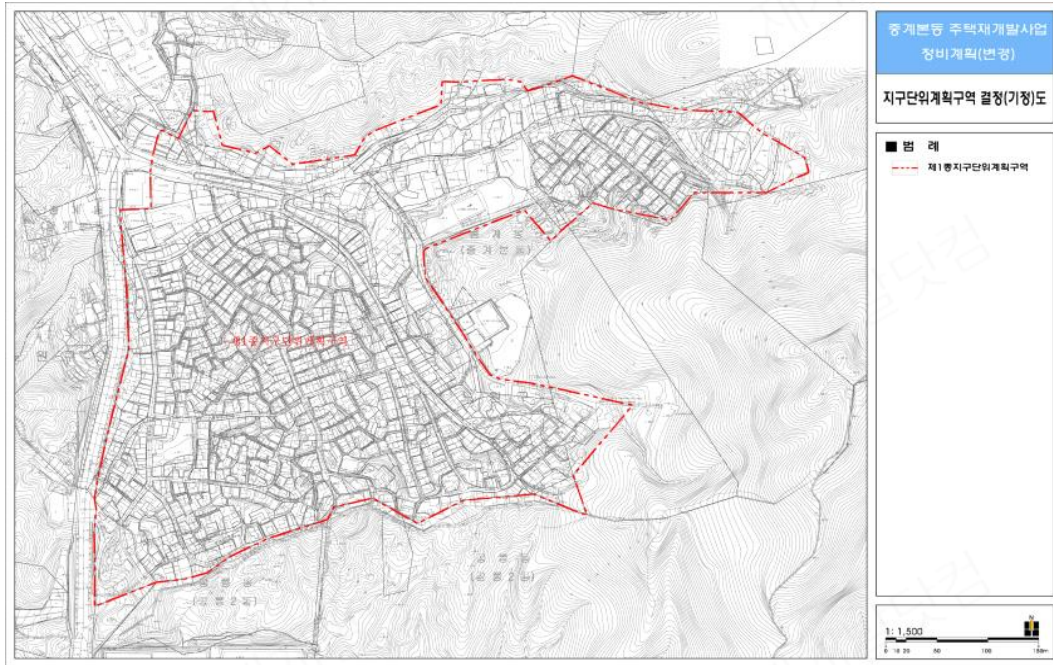
[7] 기타 자세한 내용은 변경결정도서 참조

[8] 관련서류 비치 장소

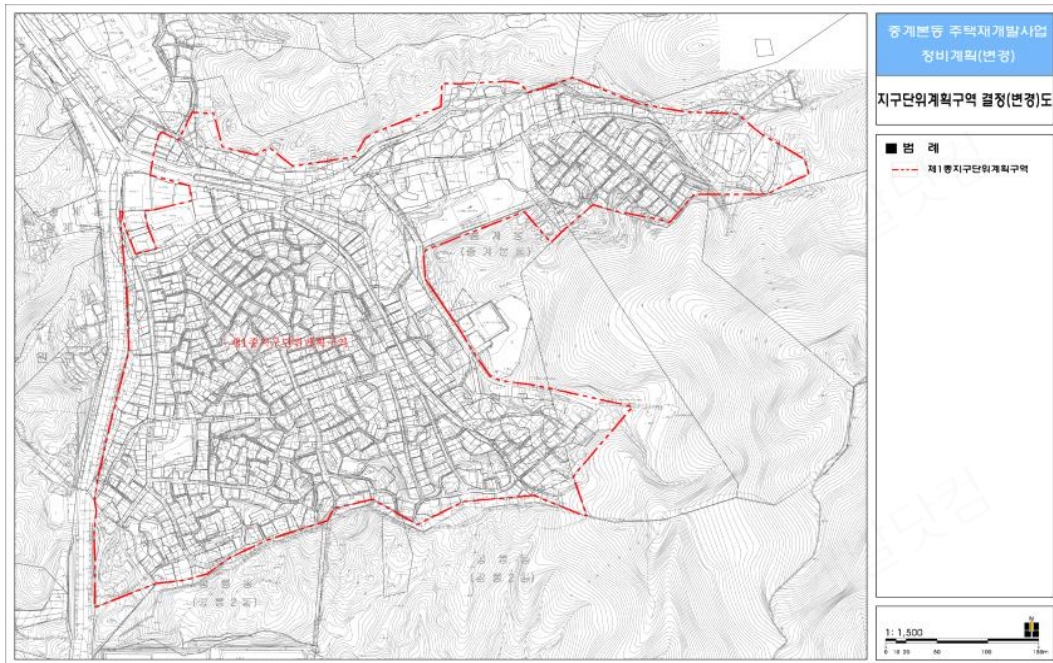
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(☎ 02)2133-7162) 및 노원구청 도시재생과(☎ 02)2116-3917)에 관계서류 비치하여 열람하고 있습니다.

<관련도면>

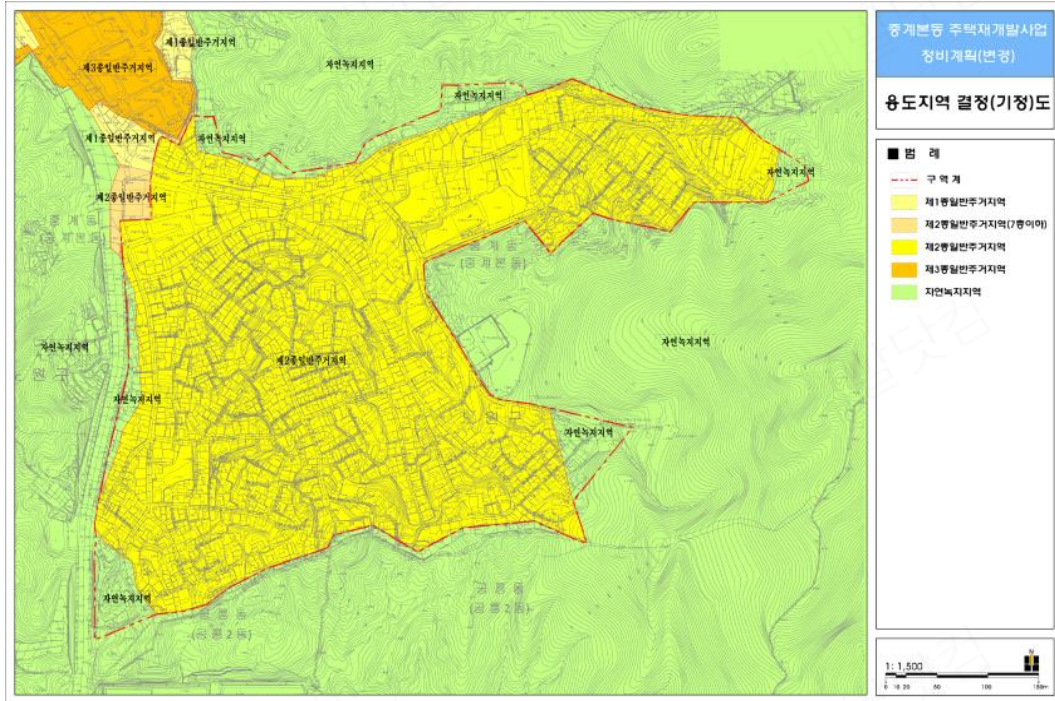
<지구단위계획구역 결정(기정)도>



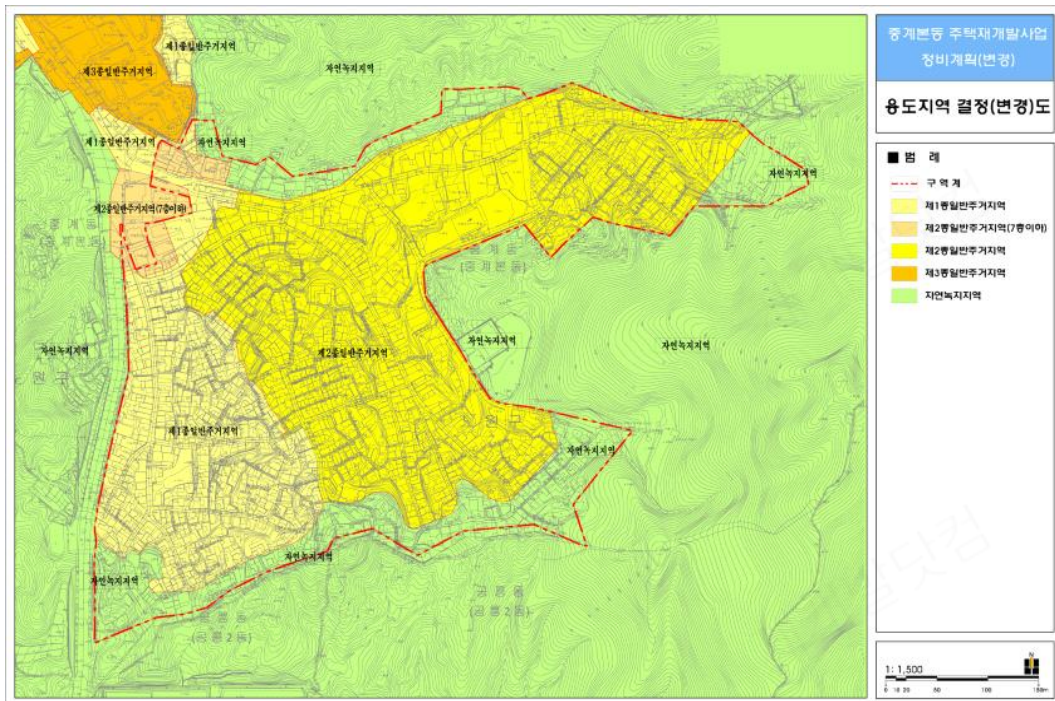
<지구단위계획구역 결정(변경)도>



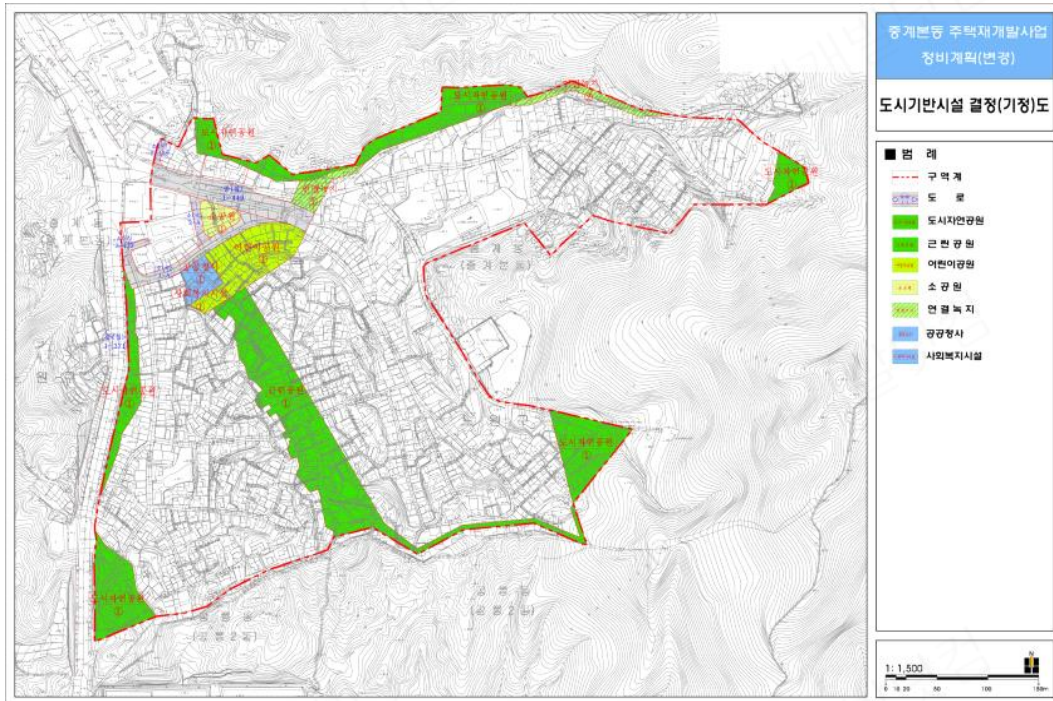
<용도지역 결정(기정)도>



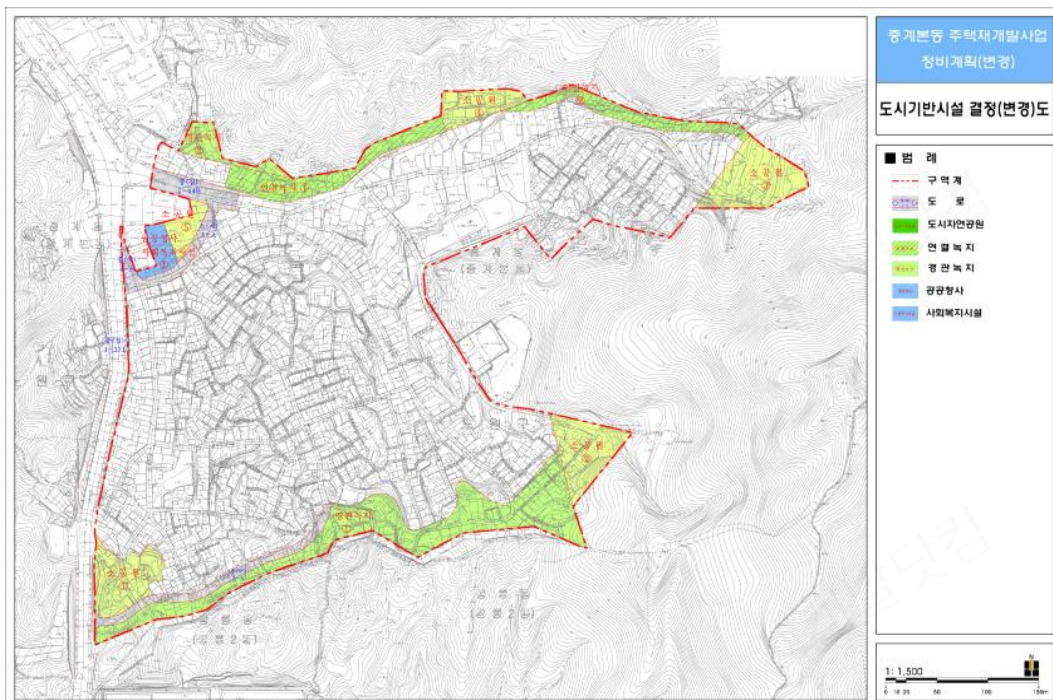
<용도지역 결정(변경)도>



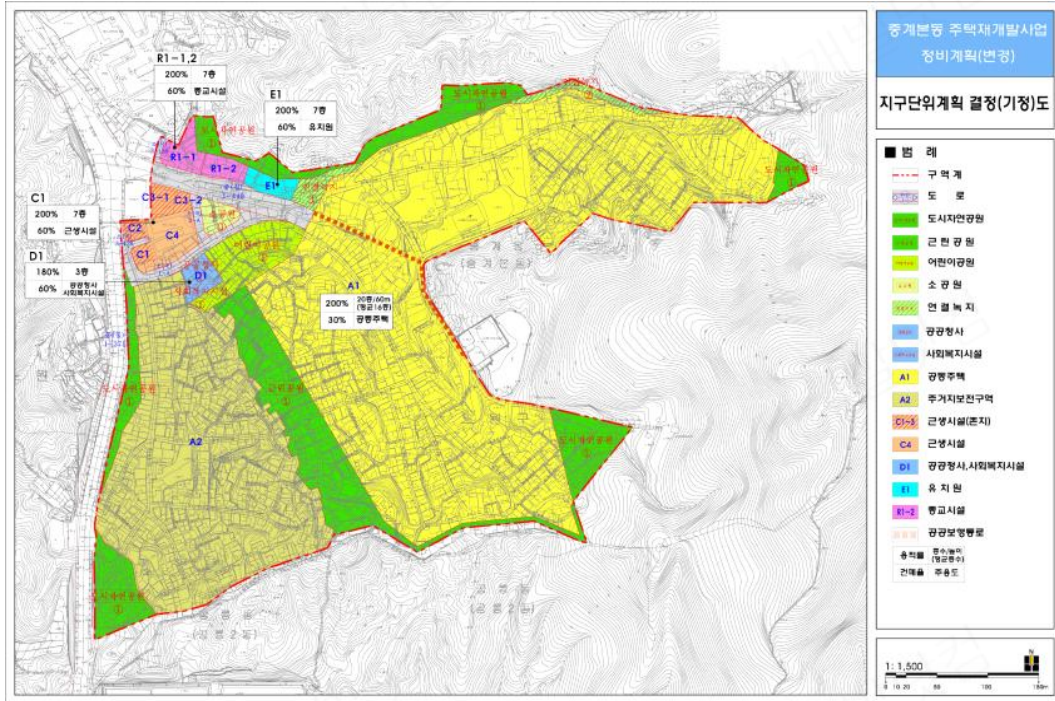
<도시계획시설 결정(기정)도>



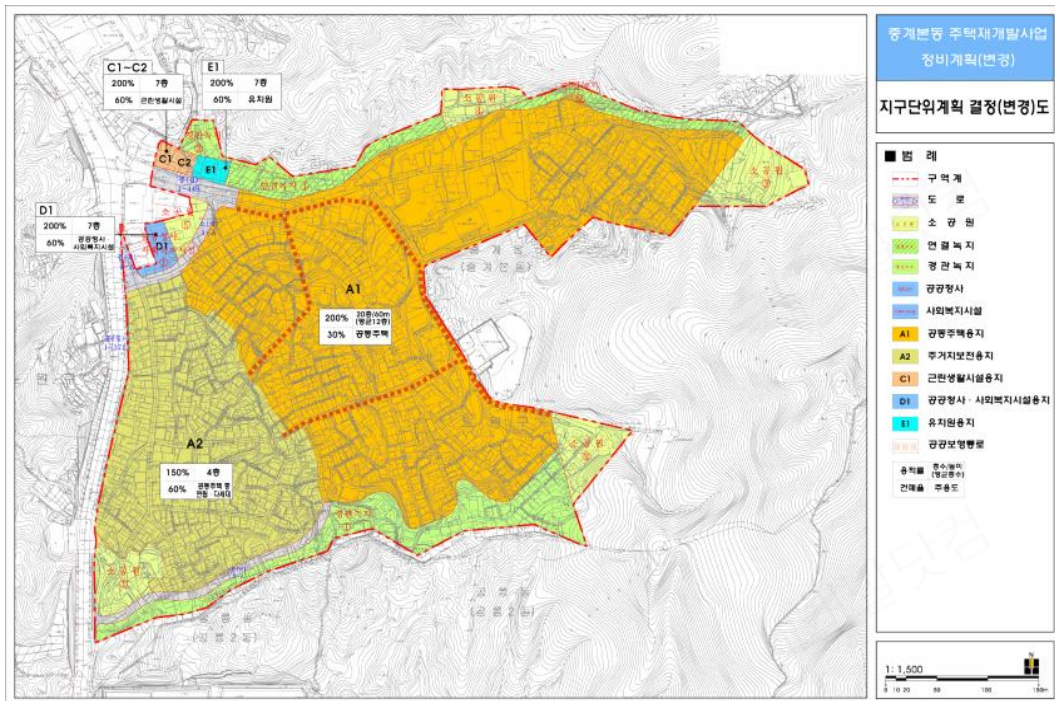
<도시계획시설 결정(변경)도>



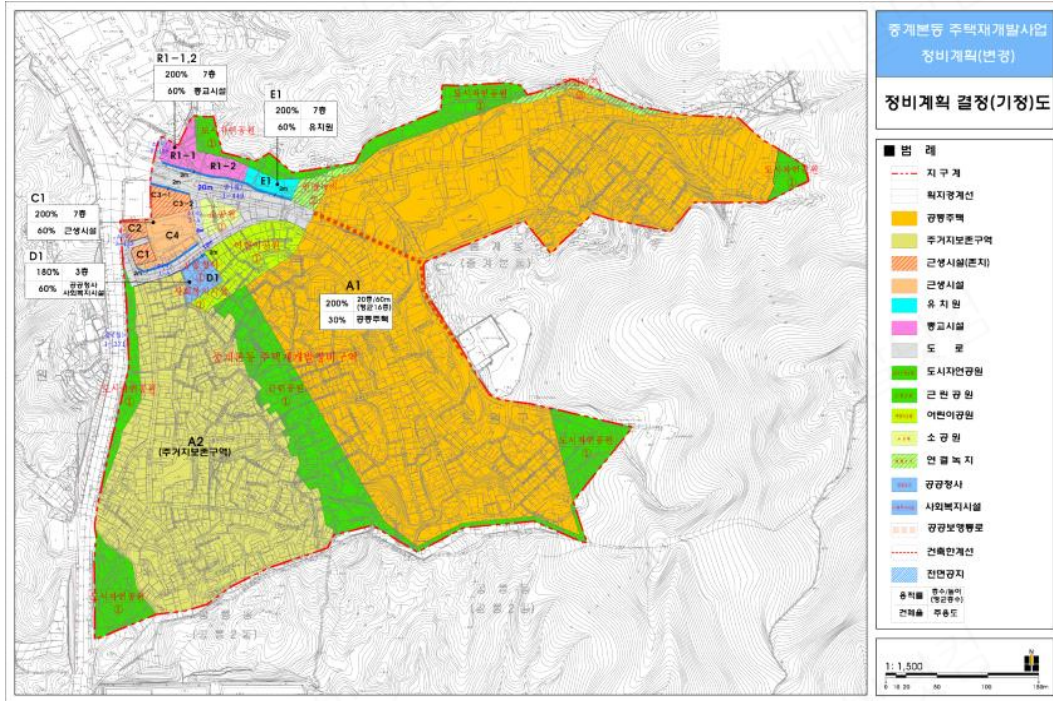
<지구단위계획 결정(기정)도>



<지구단위계획 결정(변경)도>



<정비계획 결정(기정)도>



<정비계획 결정(변경)도>

