

차 례

공 고

- 제2023-1734호 상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정
및 정비계획 수립(안) 공람 공고 3

공 고

서울특별시 노원구 공고 제2023-1734호

**상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고**

1. 서울특별시 노원구 상계동 154-3일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 노원구청 재건축사업과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 11월 17일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 11. 17. ~ 2023. 12. 20.

나. 공람장소 : 노원구청 재건축사업과(☎ 02-2116-3918)

다. 공람의견 제출장소 : 노원구청 재건축사업과(☎ 02-2116-3918)

라. 공람내용 : 별첨 '상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'

마. 관계도서 : 공람 장소에 비치

바. 기타 공지사항

- 본 공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차 이행과정(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업	상계동 154-3 일대	-	증) 198,160.6	198,160.6	-

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		198,160.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	31,601.0	15.9	-
	도로	12,331.5	6.2	-
	공원	14,857.7	7.5	-
	사회복지시설	1,851.5	0.9	-
	공공청사	2,560.3	1.3	-
획지	소계	166,559.6	84.1	-
	획지1	161,897.5	81.7	-
	종교시설	4,662.1	2.4	8개소

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		198,160.6	-	198,160.6	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	192,971.3	감) 181,709.7	11,261.6	5.7	-
	제3종일반주거지역	13.6	증) 181,281.2	181,294.8	91.5	-
자연녹지지역		5,175.7	증) 428.5	5,604.2	2.8	-

나) 용도지역 변경 사유서

구분	구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	상계동 154-3일대 주택정비형 재개발 정비구역	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	감) 181,709.7	• 도로와 주변 도로와의 용도지역의 정합성을 고려하여 현재 용도지역 유지
변경		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	증) 181,281.2	• 획지와 공공청사, 사회복지시설 및 공원은 주변지역과의 용도지역 정합성 및 압지적 여건 등을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
변경		제2종일반주거지역 (7층이하)	자연녹지지역	증) 428.5	• 수락산근린공원과의 연계 및 용도지역 정합성을 고려하여 용도지역 하향

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	34	10	국지 도로	331	상계동 445-2	상계동 138-55	-	-	서고60 (1974.5.11.)	-
폐지	소로	2	2	8	-	20	상계동 산 149-9	상계동 산 149-9	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
기정	소로	2	12	8	국지 도로	679	상계동 459	상계동 49-90	-	-	서고60 (1974.5.11.)	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	223	상계동 459-5	상계동 451	-	-	서고60 (1974.5.11.)	-
폐지	소로	2	95	8	국지 도로	32	상계동 134-21	상계동 135-19	-	-	서고60 (1974.5.11.)	-
폐지	소로	3	-	6	-	94	상계동 산 478	상계동 산 478	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
폐지	소로	3	4	6	-	527	상계동 455	상계동 169-12	-	-	서고60 (1974.5.11.)	-
기정	중로	1	80	20	국지 도로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27.)	-
변경	중로	1	80	20~23	국지 도로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27.)	일부구간 확폭
기정	중로	2	309	15	집산 도로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반 도로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	-
변경	중로	2	309	15~20	집산 도로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반 도로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	일부구간 확폭
신설	중로	2	A	1~18	국지 도로	445	상계동 450	상계동 134-6	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	B	18	국지 도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반 도로	-	-	-

▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-34	-	폐지	재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-2	-	폐지	재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 2-12	-	변경	재개발사업구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소
소로 2-95	-	폐지	재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-	-	폐지	재개발사업에 따른 도로 폐지
소로 3-4	-	폐지	재개발사업에 따른 도로 폐지
중로 1-80	-	변경 (일부구간 확폭)	재개발사업에 따른 도로 폐지
중로 2-309	-	변경 (일부구간 확폭)	재개발사업에 따른 도로 폐지
-	중로 2-A	신설	안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설
-	중로 2-B	신설	안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설

■ 도시계획시설(주차장) 결정(폐지) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	㉠	주차장	상계동 152-1 일대	254.0	감) 254.0	-	노원구고시 2014-34호 (2014.6.26.)	-
폐지	㉡	주차장	상계동 138-40 일대	702.0	감) 702.0	-	노원구고시 2004-72호 (2004.10.11.)	-

■ 주차장 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉠	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지
㉡	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

나) 공간시설

■ 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	7	수락산 도시자연공원	근린 공원	상계동 산149-9 일대	6,692,859.6	감) 5,175.7	6,687,683.9	건고138 (1977.7.9.)	-
신설	㉠	소공원	소공원	상계동 169-109 일대	-	증) 3,936.2	3,936.2	-	-
신설	㉡	소공원	소공원	상계동 450 일대	-	증) 3,802.4	3,802.4	-	-
신설	㉢	소공원	소공원	상계동 134-8 일대	-	증) 4,534.3	4,534.3	-	-
신설	㉣	소공원	소공원	상계동 140-198 일대	-	증) 2,584.8	2,584.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
7	수락산 도시자연공원	변경	• 재개발사업에 따른 도시계획시설(공원) 일부 면적 변경
㉠	소공원	신설	• 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
㉡	소공원	신설	• 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
㉢	소공원	신설	• 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
㉣	소공원	신설	• 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	㉠	공공공지	상계동 445-2번지	99.0	감) 99.0	-	노원구고시 제2002-22호 (2002.4.25.)	-
폐지	㉡	공공공지	상계동 154-20 일대	347.0	감) 347.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	㉢	공공공지	상계동 154-9	108.0	감) 108.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	㉣	공공공지	상계동 156-147 일대	198.0	감) 198.0	-	노원구고시 제2013-36호 (2013.9.26.)	-
폐지	㉤	공공공지	상계동 169-53	258.0	감) 258.0	-	노원구고시 제2003-80호 (2003.11.5.)	-

■ 공공공지 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉠	공공공지	폐지	●재개발사업에 따른 공공공지 폐지
㉡	공공공지	폐지	●재개발사업에 따른 공공공지 폐지
㉢	공공공지	폐지	●재개발사업에 따른 공공공지 폐지
㉣	공공공지	폐지	●재개발사업에 따른 공공공지 폐지
㉤	공공공지	폐지	●재개발사업에 따른 공공공지 폐지

다) 공공·문화체육시설

■ 도시계획시설(공공청사) 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공청사	상계동 169-55 일대	-	증) 2,560.3	2,560.3	-	-

■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉠	공공청사	● 신설 ● 토지 2,560.3㎡ ● 연면적 7,000㎡	● 지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 주민센터 이전 통합

■ 도시계획시설(사회복지시설) 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	사회 복지시설	상계동 134-120 일대	-	증) 1,851.5	1,851.5	-	-

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉔	사회복지시설	• 신설 • 토지 1,851.5㎡ • 연면적 4,500㎡	• 기반시설 수요조사 결과에 따라 지역내 부족한 사회복지시설 신설

4) 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	22,885.87	-
주민 공공 시설	계	4,334(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25	13,543.75 이상	22,885.87	-
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	500.00 이상	600.00	-
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725.00 이상	800.00	-
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	298.00 이상	905.87	문고 등
	주민공동시설-1	-	-	6,880.00	돌봄센터, 독서실, 헬스 등
	주민공동시설-2	-	-	7,620.00	커뮤니티, 게스트하우스
	주민운동시설	-	-	2,500.00	4개소
	어린이놀이터	500㎡+(4,334총세대수) x 0.7㎡	3,533.80 이상	3,580.00	4개소
관리사무소		10㎡+(4,334총세대수-50) x 0.05㎡	224.20 이상	610.40	경비실

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발 정비구역	198,160.6	획지1	161,897.5	상계동 154-3 일대	877	-	-	868	9	

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고 층수	비 고																																																																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한																																																																					
신 설	상계동 154-3일대 주택정비형 재개발 정비구역	198,160.6	획지1	161,897.5	상계동 154-3일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	242.26% 이하	284.95% 이하	39층 이하	-																																																																			
			획지2	2,300.5	상계동 169-120일대	종교시설 및 근린생활시설					-																																																																			
			획지3	410.3	상계동 451-21일대	종교시설					-																																																																			
			획지4	150.7	상계동 135-78일대	종교시설					-																																																																			
			획지5	340.5	상계동 134-38일대	종교시설					-																																																																			
			획지6	151.2	상계동 134-24일대	종교시설					-																																																																			
			획지7	1,002.1	상계동 140-152일대	종교시설					-																																																																			
			획지8	153.4	상계동 140-215일대	종교시설					-																																																																			
			획지9	153.4	상계동 156-180일대	종교시설					-																																																																			
			공공청사	2,560.3	상계동 169-55일대	공공청사					-																																																																			
			사회 복지시설	1,851.5	상계동 134-120일대	사회복지시설					-																																																																			
○ 주택공급계획 : 4,334세대 ○ 건립규모 및 비율																																																																														
<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th>비율 (%)</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th></th><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th><th></th></tr><tr><td rowspan="4">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>39.98㎡</td><td>340</td><td>170</td><td>170</td><td>7.8</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>59.98㎡</td><td>1,359</td><td>1,001</td><td>358</td><td>31.4</td></tr><tr><td>74.98㎡</td><td>887</td><td>718</td><td>169</td><td>20.5</td></tr><tr><td></td><td>84.98㎡</td><td>1,341</td><td>1,035</td><td>306</td><td>30.9</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>114.90㎡</td><td>407</td><td>407</td><td>-</td><td>9.4</td></tr><tr><td colspan="3">계</td><td>4,334</td><td>3,331</td><td>1,003</td><td>100.0</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상⇒계획 90.6% ○ 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0%(기준 : 15.0%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>549세대</td><td>550세대(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상</td><td>170세대(30.9%)</td></tr><tr><td>40㎡초과~60㎡이하</td><td>-</td><td>213세대(38.7%)</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>-</td><td>167세대(30.4%)</td></tr></table>												건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)				소계	분양	임대		85㎡이하	60㎡이하	39.98㎡	340	170	170	7.8	60㎡초과~ 85㎡이하	59.98㎡	1,359	1,001	358	31.4	74.98㎡	887	718	169	20.5		84.98㎡	1,341	1,035	306	30.9	85㎡초과		114.90㎡	407	407	-	9.4	계			4,334	3,331	1,003	100.0	건립규모	기준	세대수(비율)	합계	549세대	550세대(100.0%)	40㎡이하	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상	170세대(30.9%)	40㎡초과~60㎡이하	-	213세대(38.7%)	60㎡초과~85㎡이하	-	167세대(30.4%)
건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)																																																																								
			소계	분양	임대																																																																									
85㎡이하	60㎡이하	39.98㎡	340	170	170	7.8																																																																								
	60㎡초과~ 85㎡이하	59.98㎡	1,359	1,001	358	31.4																																																																								
		74.98㎡	887	718	169	20.5																																																																								
		84.98㎡	1,341	1,035	306	30.9																																																																								
85㎡초과		114.90㎡	407	407	-	9.4																																																																								
계			4,334	3,331	1,003	100.0																																																																								
건립규모	기준	세대수(비율)																																																																												
합계	549세대	550세대(100.0%)																																																																												
40㎡이하	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상	170세대(30.9%)																																																																												
40㎡초과~60㎡이하	-	213세대(38.7%)																																																																												
60㎡초과~85㎡이하	-	167세대(30.4%)																																																																												
심의완화사항																																																																														
○ 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률 190% → 210% ○ 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 284.95% 이하																																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획																																																																														
○ 보행 편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 계획 - 남측 한글비석로, 북측 수락산로, 서측 한글비석로 46길변 : 3m 이상 - 동측 한글비석로 24길변 : 4m 이상 - 공공보행통로변 : 3m 이상 - 공원① 연결부지(공공청사 및 종교시설) : 3m 이상																																																																														
공공보행통로 계획																																																																														
○ 공공보행통로① 12m, 상계역~수락산 연결 ○ 공공보행통로② 6m, 한글비석로24길~한글비석로46길 연결																																																																														