

차 례

공 고

- 제2024-1493호 중계본동 제1종지구단위계획구역(계획) 및 주택재개발정비구역(계획) 변경(안) 공람공고 3

공 고

서울특별시노원구공고 제2024-1493호

**중계본동 제1종지구단위계획구역(계획) 및 주택재개발정비구역(계획)
변경(안) 공람공고**

서울특별시고시 제2009-99(2009.5.28.)호로 중계본동 주택재개발정비구역으로 최초 지정고시되고, 서울특별시고시 제2012-159(2012.6.21.)호 및 서울특별시노원구 고시 제2017-132(2017.12.14.)호, 서울특별시고시 제2019-341(2019.10.10.)호, 서울특별시노원구 고시 제2020-140(2020.9.3.)호로 제2021-35(2021.2.25.)호로 변경결정 고시 및 서울특별시노원구 고시 제2021-43(2021.3.4.)호로 사업시행계획인가 고시 및 서울특별시노원구 고시 제2023-105호(2023.12.15.)호로 변경결정 고시 및 서울특별시노원구 고시 제2024-21(2024.03.18.)호로 관리처분계획인가 고시된 중계본동 주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 의거 제1종지구단위계획구역(계획) 및 정비구역(계획) 변경(안)을 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 26일

노 원 구 청 장

1. 공람기간 : 2024. 8. 26 ~ 2024. 09. 30.
2. 공람장소 : 노원구 노해로 437, 노원구청 재건축사업과(3층)
3. 의견제출 장소 : 노원구 노해로 437, 노원구청 재건축사업과(3층)
4. 공람내용 : 중계본동 제1종지구단위계획구역(계획) 및 주택재개발정비구역(계획) 변경(안)
5. 관계도서 : 공람 장소에 비치

6. 지구단위계획구역에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	-	중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계로4길2 (30-3) 일대	187,979	감)27.3	187,951.7	서울시고시 제2009-99호 (2009.5.28)
		중계본동 지구단위계획구역					

나. 지구단위계획구역 변경사유서

구분	구역명	위치	면적	변경사유
변경	중계본동 지구단위계획구역	노원구 중계로4길2 (30-3) 일대	187,951.7 (감 27.3)	• 구역명 변경 - 제1종지구단위계획구역의 용어가 폐지됨에 따라, 지구단위계획구역으로 구역명 변경 • 면적 변경 - 분할측량 결과에 따른 면적 변경을 반영

7. 지구단위계획에 관한 사항

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 및 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100	
주거 지역	소계	153,655	증) 1,704.8	155,359.8	82.7	
	제1종일반주거역	44,575	감) 40,109.7	4,465.3	2.4	
	제2종일반주거역 (7층 이하)	4,049	감) 937.0	3,112.0	1.7	
	제2종일반주거역	105,031	증) 42,751.5	147,782.5	78.6	
녹지 지역	소계	34,324	감) 1,732.1	32,591.9	17.3	
	자연녹지지역	34,324	감) 1,732.1	32,591.9	17.3	

② 용도지역별 변경사유서

구분	기정	변경	순부담기준			비고	변경사유
			종상향면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)		
변경	-	-	149,438.6	평균 19.0 이상	37,104.1	-	- 금회 주거지 보전용지를 일괄적으로 개발 및 관리를 위해 용도지역을 상향 - 획지 별 적정개발 밀도를 고려한 용도지역 상향
	자연 녹지 지역	제1종일반 주거지역	51.0	15.0 이상	7.7	1단계 상향	
		제2종(7층) 일반주거지역	5.1	20.0 이상	1.0	2단계 상향	
		제2종일반 주거지역	145,979.4	25.0 이상	36,494.9	3단계 상향	
	제1종 일반 주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	1,600.0	15.0 이상	240.0	1단계 상향	
		제2종일반 주거지역	1,803.1	20.0 이상	360.6	2단계 상향	

③ 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 교통시설

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	95	중계동 27-6 (중로 1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	449	21~23	집산 도로	105	중계동 27-6 (중로 1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	135	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
변경	중로	2	A	10~15	국지 도로	127	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
기정	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동 27-73 (소로1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동27-73 (중로2-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지 도로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
신설	소로	3	1	4	특수 도로	21	중계동 산 37-11	중계동 27-44	특수 도로	-	-	-

□ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
중로1-449	중로1-449	• 도로 폭원및 연장 변경 - B= 20→21~23m, L=95→105m	• 공동주택용지의 진출입시 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형 변경에 따른 도로의 폭원및 연장 변경
중로 3-A	중로 3-A	• 도로 기점 변경 - 중계동 27-73(소로1-A) →중계동 27-73(중로2-A)	• 공동주택용지 및 부대복리시설의 진출입을 위한 도로의 폭원확보 및 선형 변경에 따른 도로의 등급변경으로 기점 변경
소로 1-A	중로2-A	• 도로 선형 및 연장 변경 - B= 10m→15m, L=135m→127m	• 공동주택용지의 진출입시 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형 변경에 따른 도로의 폭원및 연장 변경
소로 2-A	소로 2-A	• 도로 폐지	• 남측 부출입구 주차 진출입램프계획에 따른 도로 폐지
-	소로 3-1	• 도로 신설 - B= 4m, L=21m	• 단지 내 근린생활시설의 활성화를 도모하며, 열린단지의 역할을 위한 보행자 전용도로 설치

② 공간시설

가) 공원

□ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공원	소공원	중계동 산16-64 일대	3,374	감) 3,374	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	2	공원	소공원	중계동 산106 일대	4,488	감) 4,488	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	3	공원	소공원	중계동 12-1 일대	4,414	감) 4,414	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	4	공원	소공원	중계동 15 일대	2,133	감) 2,133	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	2	공원	가로공 원	중계동 27-4 일대	1,183	감) 293.7	889.3	서고2012-159 (12.06.21)	-
신설	1	공원	가로공 원	중계동 27-3 일대	-	증) 2,736.4	2,736.4	-	-

□ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 폐지 - 면적 : 3,374㎡	• 편중된 공원의 위치로 대상지 내 적정 위치에 녹지 제공을 위하여 구역 내 편입
2	소공원	• 폐지 - 면적 : 4,488㎡	• 지형의 고저차를 고려하여 녹지축의 연결성을 위해 연결녹지2로 편입에 따른 시설 폐지
3	소공원	• 폐지 - 면적 : 4,414㎡	• 기존 연결녹지 접근성 향상을 위해 연결녹지1로 편입하기 위해 폐지
4	소공원	• 폐지 - 면적 : 2,133㎡	• 기존 연결녹지 접근성 향상을 위해 연결녹지1로 편입하기 위해 폐지
2	가로공원	• 시설의 종류 및 면적 변경 - 면적 : 1,183㎡ → 889.3㎡ 감) 293.7㎡ - 시설의 종류 : 소공원5 → 가로공원2	• 기존의 소공원에서 교통섬 부근에 보행간 대기와 휴식의 공간 및 공동주택용지로의 안전한 접근을 위한 가로공원을 설치하기 위해 시설 변경
1	가로공원	• 신설 - 면적 : 2,736.4㎡	• 공공성과 개방성을 위해 단지 내 선형의 대규모 오픈스페이스의 가로공원 신설

나) 녹지

□ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	중계동 산104-42 일대	중계동 산104-42 일대	3,668	증) 12,780.4	16,448.4	서고 2012-159 ('12.06.21.)	-
폐지	2	녹지	연결녹지	중계동 16-4 일대	-	2,445	감) 2,445	-	서고 2012-159 ('12.06.21.)	-
변경	2	녹지	연결녹지	중계동 25-18 일대	중계동 25-18 일대	11,658	증) 95.2	11,753.2	서고 2012-159 ('12.06.21.)	-
변경	1	녹지	경관녹지	중계동 39-1 일대	중계동 39-1 일대	1,547	증) 106.9	1,653.9	서고 2012-159 ('12.06.21.)	-

☐ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 면적 변경 증) 12,780.4㎡ - 면적 : 기정 3,374㎡ → 변경 16,448.4㎡	• 기존 연결녹지 접근성 향상을 위해 기존 소공원3,4 및 연결녹지2 편입
2	연결녹지	• 연결녹지 폐지 감) 2,445㎡ - 면적 : 기정 2,445㎡ → 변경 0㎡	• 기존 연결녹지 접근성 향상 및 관리의 용이성을 위해 연결녹지1로 편입하기 위해 시설 폐지
2	연결녹지	• 시설의 종류 및 면적 변경 증) 95.2㎡ - 시설의 종류: 경관녹지1 → 연결녹지2 - 면적 : 기정 11,658㎡ → 변경 11,753.2㎡	• 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경과 지형의 고저차를 고려하여 녹지축의 연결성을 위해 소공원2의 편입 및 연결녹지의 조성기준에 맞는 적정 폭원으로 변경
1	경관녹지	• 시설의 종류 및 면적 변경 증) 106.9㎡ - 시설의 종류: 경관녹지2 → 경관녹지1 - 면적 : 기정1,547㎡ → 1,653.9㎡	• 기존 경관 녹지 접근성 저하로 인한 연결녹지2로 편입하기 위해 폐지

③ 공공·문화체육시설

☐ 공공청사, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공청사 사회복지시설	-	중계동 27-27 일대	1,131	-	1,131	서고 2012-159 (12.6.21)	사회복지시설 중복결정

☐ 건축물의 규모에 관한 조서

구분	건폐율	용적률	층수(높이)	비고
공공청사, 사회복지시설	60%	250%	7층 이하	-

☐ 공공청사, 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사 사회복지시설	• 용적률 변경 : 200%→250%	• 인구 증가에 따른 공공청사 수요 반영을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 정해둔 용적률 체계를 준용

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

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

① 획지계획

☐ 획지 결정(변경) 조서

구 분	가 구	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
	계	-	145,861	증)5,034	150,895	
획지 (택지)	A1	중계동 18-1 일대	102,262	증)45,520. 5	147,782.5	공동주택용지(분양)
	A2		40,832	감)40,832	-	주거지보전용지(임대)
	C1	중계동 27-82 일대→중계동 27-34 일대	443	증)444	887.0	근린생활시설용지 통합
	C2		444	감)444	-	
	D1	중계동 27-58 일대	1,131	-	1,131.0	공공청사, 사회복지시설용지
	E1	중계동 27-82 일대 → 중계동 27-47 일대	749.0	-	749.0	유치원용지
	F1	중계동 27-27 일대	-	증) 345.0	345.0	종교시설용지 신설

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」 [별표1] 제2호에 따른 공동주택 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	허용용도 이외의 용도
C1	중계동 27-34 일대	「건축법 시행령」 [별표1] 제3호에 따른 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호에 따른 종교시설	허용용도 이외의 용도
D1	중계동 27-58 일대	「건축법 시행령」 [별표1] 제3호에 따른 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)	허용용도 이외의 용도
E1	중계동 27-47 일대	「건축법 시행령」 [별표1] 제11호에 따른 노유자시설 중 유치원	허용용도 이외의 용도
F1	중계동 27-27 일대	「건축법 시행령」 [별표1] 제6호에 따른 종교시설	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	60% 이하	200% 이하	220% 이하	20층 이하 (60m)	35층 이하	공동주택용지 (A1 통합)
A2 (주거지 보전용지)		60% 이하		150% 이하		4층 이하 (16m)		
C1	중계동 27-34 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	200% 이하	250% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	공공청사·사회복지시설용지
E1	중계동 27-47 일대	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	유치원용지
F1	중계동 27-27 일대	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	7층 이하 (25m)	종교용지

③ 기타사항에 관한 계획

☐ 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분	위 치	계획내용	비 고
기정	C1,C2,D1,E1	• 대지경계선으로부터 2m 이격	건축한계선으로 확보
변경	A1, C1, D1, E1, F1	• A1 : 획지 경계선으로부터 3m 이격	
		• 그 외 : 도로에 접한 대지경계선으로부터 2m 이격	

☐ 공공보행통로에 관한 계획(변경)

구분	위 치	계획내용	비 고
기정	A1	- 구간 1 - 중계동 27-6 ↔ 중계동 22-45 - 폭원 3.5m 이상, 연장 490m - 구간 2 - 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	기존 등산로를 활용한 생태하천수로 조성과 연계하여 공공보행기능을 갖는 보행통로 확보 (도면참조)
신설	A1	- 구간 1 - 가로공원1 ↔ 연결녹지 - 폭원 15m 이상, 연장 280m	대상지의 중심을 가로지는 공공보행통로 조성을 통해 지역주민에게 열린단지를 제공하며, 기존 등산로등과 연계되는 녹지축과의 연결성도 개선됨 (도면참조)

☐ 교통처리에 관한 계획(변경)

구분	위 치	계획내용	비 고
기정	D1 (공공청사)	• 공공청사(사회복지시설)과 다른 도로의 교차구간(도면참조)	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입불허
변경	중계로변	• 단지 내 진출입 구간 외 차량출입불허구간 지정	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입불허
	보행자 전용도로, 가로공원, 연결녹지	• 안전한 보행환경 조성을 위하여 도시계획시설 내 차량출입불허구간 지정	

8. 정비구역의 지정 및 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업의 명칭 : 중계본동 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경)

1) 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	187,979	감)27.3	187,951.7	-

※ 변경 구역면적은 구역 경계 확정측량 에 따른 면적으로 공부상 면적과 일부 상이한 부분이 있음

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성 비 (%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100.0		
정비기 반 시설 등	소 계	42,781	감) 4,592.8	38,188.2	20.3		
	도 로	6,740	감) 2,890.1	3,849.9	2.1	중로 3개소	
	보행자전용도로	-	증) 85.2	85.2	0.1	보행자전용도로	
	공 원	15,592	감) 12,325.5	3,266.5	1.7	기정 : 소공원 5개소 변경 : 가로공원 2개소	
	녹 지	19,318	증) 10,537.5	29,855.5	15.9	연결녹지 2개소 → 2개소 경관녹지 2개소 → 1개소	
		연결녹지	6,113	증) 22,080.7	28,201.7	15.0	-
		경관녹지	13,205	감) 11,551.1	1,653.9	0.9	대상지 경계부 자연경관 개선
	공공청사 사회복지시설 (D1)	1,131	-	1,131.0	0.6	마을회관 대체용지	
획 지	소 계	145,198	증) 4,565.5	149,763.5	79.7	-	
	A1	102,730	증) 45,052.5	147,782.5	78.6	공동주택용지	
	A2	40,832	감) 40,832.0	-	-	-	
	C1	443	증) 444.0	887.0	0.5	근린생활시설용지	
	C2	444	감) 444.0	-	-	-	
	E1	749	-	749.0	0.4	유치원용지	
	F1	-	증) 345.0	345.0	0.2	종교용지(신설)	

2) 용도지역 결정(변경) 조서

- ☐ 금회 주거지보전구역을 폐지하고 공동주택 계획으로 변경함에 따라, 최초 2종일반주거지역으로 고시되었던 주거지보전구역을 2종일반주거지역으로 재조정 함에 따라 용도지역 면적 변경 발생
- ☐ 용도지역 상향에 따른 순부담율은 서울특별시고시 제2008-142호로 고시된 도시관리계획(용도지역) 변경결정(2008. 04. 24) 사항을 기준으로 하며, 종전 용도지역 상향에 따른 공공기여율 반영

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100	
주거 지역	소 계	153,655	증) 1,704.8	155,359.8	82.7	
	제1종일반주거역	44,575	감) 40,109.7	4,465.3	2.4	
	제2종일반주거역 (7층 이하)	4,049	감) 937.0	3,112.0	1.7	
	제2종일반주거역	105,031	증) 42,751.5	147,782.5	78.6	
녹지 지역	소 계	34,324	감) 1,732.1	32,591.9	17.3	
	자연녹지지역	34,324	감) 1,732.1	32,591.9	17.3	

3) 도시계획시설 결정조서(변경)

① 도로 결정조서

구 분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경 과 지	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류 별	번호	폭 원 (m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	95	중계동 27-6 (중로 1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	449	21~23	집산 도로	105	중계동 27-6 (중로 1-371)	중계동 27-45	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	135	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
변경	중로	2	A	10~15	국지 도로	127	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
기정	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동 27-73 (소로1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동27-73 (중로2-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지 도로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
신설	소로	3	1	4	특수 도로	21	중계동 산 37-11	중계동 27-44	특수 도로	-	-	-

② 공원·녹지

□ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공원	소공원	중계동 산16-64 일대	3,374	감) 3,374	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	2	공원	소공원	중계동 산106 일대	4,488	감) 4,488	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	3	공원	소공원	중계동 12-1 일대	4,414	감) 4,414	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
폐지	4	공원	소공원	중계동 15 일대	2,133	감) 2,133	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	2	공원	가로공 원	중계동 27-4 일대	1,183	감) 293.7	889.3	서고2012-159 (12.06.21)	-
신설	1	공원	가로공 원	중계동 27-3 일대	-	증) 2,736.4	2,736.4	-	-

□ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종 류	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	중계동 산104-42 일대	중계동 산104-42 일대	3,668	증) 12,780.4	16,448.4	서고 2012-159 (12.06.21.)	-
폐지	2	녹지	연결녹지	중계동 16-4 일대	-	2,445	감) 2,445	-	서고 2012-159 (12.06.21.)	-
변경	2	녹지	연결녹지	중계동 25-18 일대	중계동 25-18 일대	11,658	증) 95.2	11,753.2	서고 2012-159 (12.06.21.)	-
변경	1	녹지	경관녹지	중계동 39-1 일대	중계동 39-1 일대	1,547	증) 106.9	1,653.9	서고 2012-159 (12.06.21.)	-

③ 공공·문화체육시설

□ 공공청사, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공공청사 사회복지시 설	-	중계동 27-27 일대	1,131	-	1,131	서고 2012-159 (12.6.21)	사회복지시설 중복결정

□ 건축물의 규모에 관한 조서

구분	건폐율	용적률	층수(높이)	비고
공공청사, 사회복지시설	60%	250%	7층 이하	-

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

☐ 기 정(공동주택용지 및 주거지보전용지)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)	비 고
공동이용시설	관리사무소	A1 (공동주택용지)	329.0	
	경로당		724.3	
	어린이놀이터		2,128.0	
	어린이집		953.0	
	주민운동시설		3,131.7	
	작은도서관		1,256.0	
	주민공동시설		4,422.5	
	경비실		175.7	
공동이용시설	어린이집	A2 (주거지보전용지)	235.9	
	경로당		281.5	
	작은도서관		235.8	
	주민운동시설		514.6	301.47(실내) 119.75(옥외)
	어린이놀이터		692.0	
	주민휴게시설		-	
	독서실(마을공부방)		145.7	
	공용세탁실(공유빨래방)		89.4	
	전시관 및 마을박물관		1,170.5	
	도시농업센터		-	
	마을기업센터		60.0	
	관리사무소		134.6	
	공동육아방		124.5	
	아이휴센터		-	
	커뮤니티센터		221.6	
	마을식당, 나눔냉장고		194.8	
	마을공방 및 공동작업장		55.6	
	생협출장소		47.4	
	의료생협출장소		55.2	
	게스트룸		249.1	
	독립임대공간		2,265.8	

□ 변 경

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)	비 고
공동이용시설	어린이집	공동주택용지	1,752.05	-
	경로당		1,305.56	-
	작은도서관		900.97	-
	스카이 라운지		1,141.67	-
	관리사무소		546.90	-
	경비실		100.00	-
	주민운동시설 및 기타시설		13,036.58	-
	용역휴게실		100.37	-
	어린이 놀이터		3,200.00	-
	주민운동시설		4,800.00	-

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분			위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m²)			계	존 치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경							
변경	중계본동 주택재개발 정비구역	187,979	187,951.7	중계로 4길 2 (30-3) 일대	980	-	-	-	980	

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

나. 건축시설계획(변경)

□ 기 정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기 정	중계본동 주택 재개발 구역	187,979	A1	102,730	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	근린 생활시설	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 : 2,437세대(일반분양 1,953세대, 임대 484세대) ▶ 일반분양(A1) : 1,953세대 - 전용 85㎡ 이하 : 1,657세대(84.8%) 59㎡ : 483세대(24.7%), 74㎡ : 437세대(22.3%), 84㎡ : 737세대(37.8%) - 전용 85㎡ 초과 : 296세대(15.2%) 101㎡ : 189세대(9.7%), 114㎡ : 89세대(4.6%) 129㎡ : 2세대 (0.1%) 135㎡ : 2세대 (0.1%) 145㎡ : 12세대 (0.6%) 190㎡ : 2세대 (0.1%) ▶ 임대(A2) : 484세대 30㎡ 이하 :191세대(39.46%), 30㎡ 초과~50㎡ 이하 : 215세대(44.42%), 50㎡ 초과~60㎡ 이하 : 50세대(10.33%), 60㎡초과~85㎡ 이하 : 28세대(5.79%), 85㎡ 초과 : 0세대(0.00%)							
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							

□ 변 경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변 경	중계본동 주택 재개발 구역	187,951.7	A1	147,782.5	중계동 18-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	220% 이하	35층 이하	-
			A2	-	-	주거지보전 용지(임대)				
			C1	887.0	중계동 27-34 일대	근린생활용지	60% 이하	200% 이하	7층 이하	-
			C2	-	-					
			D1	1,131.0	중계동 27-58 일대	공공청사용지	60% 이하	250% 이하	7층 이하	-
			E1	749.0	중계동 27-47 일대	유치원용지	60% 이하	200% 이하	7층 이하	-
			F1	345.0	중계동 27-27 일대	종교용지 (신설)	60% 이하	200% 이하	7층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 세대수 : 3,110세대(일반분양 2,626세대, 임대 484세대) ▶ 일반분양 : 2,626세대 • 전용 85㎡ 이하 : 2,256세대(85.9%) - 59㎡ : 382세대(14.5%), 76㎡ : 328세대(12.5%), 84㎡ : 1,546세대(58.8%) • 전용 85㎡ 초과 : 370세대(14.1%) - 101㎡ : 166세대(6.3%), 114㎡ : 159세대(6.1%) 130PH㎡ : 5세대 (0.1%) 135㎡ : 40세대 (1.5%) ▶ 임대 : 484세대 • 39㎡ : 332세대(68.6%) • 59㎡ : 64세대(13.2%) • 84㎡ : 88세대(18.2%)							
심의완화 사항			• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 따른 허용용적률 인센티브 적용하여 용적률 완화 : 20% (공공보행통로, 열린단지, 방재안전, 돌봄시설) • 「2025 서울특별시 도시및주거환경정비 기본계획」에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률 20% 상향한 부분을 소형주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (서울시특별시 고시 제2022-493호 (2022. 12. 12)에 의거 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적 10%로 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하로 건설							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 관련법령의 건축선 규정에 따라 아래와 같이 건축한계선 지정 • 공동주택 및 부대복리시설 획지 내 경계부 : 3m - 대지 내 보도형 전면공지 조성 • 근린생활시설, 공공청사, 사회복지시설, 유치원, 종교용지의 도로 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성							
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 - 가로공원1에서 연결녹지2까지 연결되는 폭 15m 이상의 공공보행통로 지정							

6) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업 (관리처분방식)	정비구역 지정 고시일로부터 12년 이내	서울주택도시공사	증)1,243세대 (보전구역 임대세대 포함)	
변경		정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내		증)1,916세대 (임대세대 포함)	

※ 최초 정비구역 지정(서울시고시 제2009-99호, 2009.05.28)에 따른 현황 세대수 1,194세대를
기준으로 금회 정비구역 지정(변경)에 따른 3,110세대에 대한 증가세대수 산정

6) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

☐ 기 정

구분	건설위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	건설비율	비 고
임대 주택	중계동 29-20 일대	40,832	136	484	10㎡ 이상 ~ 85㎡ 이하	19.9%	전체 세대수의 17% 이상 확보
소형 주택	중계동 18-1, 29-20 일대	102,730	합 계	1,657	-	68.0%	전체 주택에 대한 소형주택 건설비율 (전체의 80%)
			-	483	59㎡	19.8%	
			-	437	74㎡	17.9%	
			-	737	85㎡	30.3%	

☐ 변 경

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	건립비율	비 고
임대 주택	중계동 29-20 일대	147,782.5	-	484	39㎡ 이상 ~ 85㎡ 이하	15.6%	전체 세대수의 15% 이상 확보
소형 주택			합 계	2,740	-	88.1%	전체 주택에 대한 소형주택 건설비율 (전체의 80%)
			-	332	39㎡	10.7%	
			-	446	59㎡	14.3%	
			-	328	76㎡	10.6%	
			-	1,634	84㎡	52.5%	

9. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 같음

- 본 계획변경(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 주민설명회, 관계 행정
기관(부서) 협의, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정·
고시되므로 행정절차 이행과정에서 변경될 수 있음.