

공 고

서울특별시 노원구 공고 제2020-905호

상계주공5단지 재건축 정비구역 지정 및 정비계획
수립(안) 공람 공고

1. 서울특별시 노원구 상계동 721번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 재건축정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 도시재생과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2020년 9월 3일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2020. 9. 3. ~ 2020. 10. 5.

나. 공람장소 : 노원구청 도시재생과(☎ 02-2116-3913)

상계6·7동 주민센터(☎ 02-2116-2852)

다. 공람의견 제출장소 : 노원구청 도시재생과(☎ 02-2116-3913)

라. 공람내용 : 별첨 ‘상계주공5단지 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)’

마. 관계도서 : 공람 장소에 비치

바. 기타 공지사항

- 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상계주공5단지 재건축정비구역	노원구 상계동 721번지		증)33,854.6	33,854.6	—

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		33,854.6	100.0	
정비기반 시설 등	소계	2,560.0	7.6	
	도로	—	—	남측도로 확폭 : 1,000.3㎡(구분지상권) 남북관통도로 : 960㎡(구분지상권) 시설 : 인정, 인센티브 : 제외
	문화시설, 공공청사	2,560.0	7.6	문화시설·공공청사 중복결정 연면적 : 5,560㎡(기부채납) 건축물 환산부지 면적 : 2,525.6㎡
택지	소계	31,294.6	92.4	공동주택 및 부대복리시설
	공동주택	31,294.6	92.4	

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	33,854.6	—	33,854.6	100.0	—
제2종일반주거지역(7층이하)	33,854.6	감) 31,294.6	2,560.0	7.6	—
제3종일반주거지역	—	증) 31,294.6	31,294.6	92.4	—

나) 용도지역 변경 사유서

구분	구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	상계주공5단지 재건축 정비구역	제2종 일반주거(7)	제2종 일반주거(7)	감) 31,294.6	• 공공시설은 현재 용도지역 유지
변경		제2종 일반주거(7)	제3종 일반주거	증) 31,294.6	• 상계주공5단지는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획 • 도시·건축혁신 공공기획 준수에 따른 용도지역 상향

3) 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 도로

▣ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	304	20	국지 도로	1,076 (0)	상계동 744	상계동 757 (대2-26)	일반 도로	-	건고 제1986 -126호 (86.03.27)	-
변경	중로	1	304	20~ 23	국지 도로	1,076 (334)	상계동 744	상계동 757 (대2-26)	일반 도로	-		입체적 도시계획시 설주)1
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	94 (94)	상계동 748 (중1-304)	상계동 719-1	일반 도로	-	-	입체적 도시계획시 설주)1

※ 연장 내 ()는 상계주공5단지 재건축정비구역내 수치임

주)1 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조 입체적 도시·군계획시설 결정에 따름

▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-304	중로 1-304	◦ 입체적 도시계획시설 신설 - 도로확폭B=20m→20~23m	• 재건축사업으로 인해 교통량 및 보행량 증가
-	중로 3-(1)	◦ 입체적 도시계획시설 신설 - B= 12m, L= 94m	• 주변지역과의 연결성 확보를 위해 도로기능 유지가 필요

▣ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	중로 1-304	도로	상계동 721	길이	-	증) 334m	334m	-	주)2
				폭	-	증) 3m	3m		
				높이	-	지상부	지상부		
				면적	-	증) 1,002m ²	1,002m ²		
신설	중로 3-(1)	도로	상계동 721	길이	-	증) 94m	94m	-	주)3
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	증) 8.7m	8.7m		
				면적	-	증) 1,128m ²	1,128m ²		

주)2 1. 상계동744(기점)와 상계동 757(종점)을 연결하는 연장 1,076m 도로에 대하여 상계주공5단지에 해당하는 일부구간(334m)을 입체적 도시계획시설로 결정

2. 입체적 도시계획시설 높이의 결정 범위는 지상부 전체에 해당.

주)3 1. 상계5단지를 관통하는 연장 94m 구간에 대하여 입체적 도시계획시설로 결정

2. 입체적 도시계획시설 높이의 결정 범위는 지상1~3층에 해당.

3. 입체적 도시계획시설 결정범위[해발고도(m) = 기준지반고(GL : 설계의 기준이 되는 대지의 고도)]에 대하여 사업 준공 전 확정. 측량을 통하여 높이의 범위(해수면 기준)를 확정하여 고시토록 하겠음

■ 입체적도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
중로 1-304	중로 1-304	◦ 구역내 도로 확폭 -B=20m→20~23m	•재건축사업으로 인해 교통량 및 보행량 증가로 일부 도로폭원 확폭하여 구분지상권을 설정하여 도시계획시설로 결정 •사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도
-	중로 3-(1)	◦ 구역내 도로 신설 - B= 12m, L= 94m	•주변지역과의 연결성 확보를 위해 도로기능 유지가 필요하여 구분지상권을 설정하여 도시계획시설로 결정 •사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

나) 상계6·7동복합청사 · 문화시설

■ 문화시설·공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	①	문화 시설	-	상계동 721	-	증)2,560	2,560.0	· 중복결정 · 연면적 5,560.0㎡ (기부채납)
신설	②	공공 청사	-	상계동 721	-			

■ 건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	문화 시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	공연장, 박물관, 도서관, 노유자시설 등
신설	②	공공 청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	주민센터

■ 문화시설·공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	면적 :2,560.0㎡(신설)	•창동·상계 도시재생활성화지역과 연계한 지원기능의 일환으로 문화시설을 조성하여 지역주민의 삶의 질 향상 도모
②	공공청사		•지역주민의 행정서비스 지원을 위한 주민센터 건립

4) 부대복리시설의 설치계획

시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
관리사무소	획지1	—	증)112.25	112.25	10㎡+(998세대-50세대) x0.05㎡=57.40㎡이상
소 계	"	—	증)3,611.43	3,611.43	-총량:500㎡+세대x2㎡ x1.25=2,995.00㎡이상 -서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만) 1.경로당: 225㎡이상 2.어린이집: 330㎡이상 3.작은도서관:158㎡이상 -그 외 서울시 건축조례 제3조 제7항 적용의 완화 적용
경로당	"	—	증)373.23	373.23	
어린이집	"	—	증)595.20	595.20	
주민공동시설	"	—	증)1,235.00	1,235.00	
작은도서관	"	—	증)198.00	198.00	
어린이놀이터	"	—	증)650.00	650.00	
주민운동시설	"	—	증)560.00	560.00	
근린생활시설	"	—	증)800.00	800.00	—
경비실	"	—	증)45.00	45.00	—

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	상계주공5단지 재건축 정비구역	33,854.6	획지1	31,294.6	노원구 상계동 721번지	20	—	—	20	—	공동주택
			획지2	2,560.0	노원구 상계동 721번지						문화시설, 공공청사

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
신설	상계주공 5단지 재건축정 비구역	33,854.6	획지1	31,294.6	노원구 상계동 721번지	공동주택 및 부대복리시 설	50% 이하	220.94 % 이하	299.60% 이하	35층 이하	
			획지2	2,560.0	노원구 상계동 721번지	문화시설· 공공청사	60% 이하	200% 이하		7층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율								
			구분	총세대수 (세대구분 형)	임대	분양	비율	세대구분형			
								임대	분양	비율	
			29㎡	— (270)	—	—	0.0%	—	270	21.3%	
			39㎡	6 (6)	—	6	0.6%	—	6	0.5%	
			59㎡	382 (652)	152	230	38.2%	152	500	51.4%	
			70㎡	340 (340)	—	340	34.1%	—	340	26.8%	
			84㎡	270 (—)	—	270	27.1%	—	—	—	
			계	998 (1,268)	152	846	100.0 %	152	1,116	100.0 %	
			— 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 100%								
심의완화사항			○ 허용용적률 인센티브 : 20% (우수디자인 10% 포함) ○ 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 대상지 내부 관통도로 변 : 2m ○ 동일로 216길 변 : 6m								

6) 용적률 산정내용

구 분	산정내용						
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설(㎡)			신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	부지	건축물기부채납환산면적		
	33,854.6㎡	31,294.6㎡	5,085.6	2,560.0	2,525.6	—	—

공공시설 부지 제공면적	- 기준: 15% 이상 = 31,294.6㎡ x 15% = 기준: 4,694.2㎡ - 대지기부채납면적 = 2,560.0㎡ - 건축물기부채납환산면적 = 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치 = 1,514.8 + 1,010.7 = 2,525.6 (공공청사) = 2,874,000* x 3,660 / 3,472,000 x 2 = 1,514.8㎡ (문화시설) = 3,694,000* x 1,900 / 3,472,000 x 2 = 1,010.8㎡ *2020공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용 (동청사/문화예술회관·문화집회시설 공사비) - 기준: 4,694.2㎡ < 계획: 2,560.0 + 2,525.6 = 5,085.6㎡																		
기준 용적률	기준용적률 = 170%																		
개발가능 용적률 산정	허용용적률 = 기준용적률 + β = 170% + 20% = 190% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)																		
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr><tr><td>장수명주택</td><td>우수등급 이상</td><td>10%</td><td rowspan="3">최대 20% 이내</td></tr><tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수 등급</td><td>4%</td></tr><tr><td>지능형건축물</td><td>4등급</td><td>6%</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>20%</td><td></td></tr></table>	구분		인센티브		장수명주택	우수등급 이상	10%	최대 20% 이내	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수 등급	4%	지능형건축물	4등급	6%	합계		20%	
	구분		인센티브																
	장수명주택	우수등급 이상	10%	최대 20% 이내															
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수 등급	4%																
지능형건축물	4등급	6%																	
합계		20%																	
	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×α+0.7×b) = 190% x (1 + 1.3 × 0.0818 + 0.7 × 0.0807) = 220.94%																		
	<table><tr><td>※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,560.0㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0818 b = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,525.6㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0807</td></tr></table>	※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,560.0㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0818 b = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,525.6㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0807																	
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,560.0㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0818 b = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,525.6㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0807																			
예정법적 상한 용적률	예정법적상한용적률 = 299.60% 이하																		

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	•현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 •주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 •도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 •공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	

	수해	•자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 남측 학교 2개소 (신상중학교, 상수초등학교)	◦ 대상지 내 전체지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 33,854.6㎡) ◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다, ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	-	33,854.6	노원구 상계동 721번지	31,294.6	공동주택
2			노원구 상계동 721번지	2,560.0	문화시설, 공공청사