

서울특별시노원구공고 제2025-1069호

중계본동 제1종지구단위계획구역(계획) 및 주택재개발정비구역(계획) 변경(안) 제공람공고

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.)호, 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 고시 및 노원구 공고 제2025-136호(2025.01.23.)로 공람공고된 중계본동 주택재개발 정비구역과 관련하여 2025년 제3차 정비사업 통합심의위원회(2025.4.24.) 심의결과를 반영하여 제1종지구단위계획구역(계획) 및 정비구역(계획) 변경(안)을 다음과 같이 제공람공고 하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 06월 26일

노 원 구 청 장

1. 공람기간 : 2025. 06. 26. ~ 2025. 07. 28.
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

I. 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역에 관한 사항

가. 정비구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	중계본동 주택재개발정비사업	노원구 중계동 30-3번지 일대	187,979	감) 27.3	187,951.7	-

※ 구역면적은 구역 경계측량에 따른 면적으로 공부상 면적과 상이함

나. 정비계획구역 변경사유서

구분	위치	변경	변경사유
변경	노원구 중계동 30-3번지 일대	- 정비구역 면적 변경 187,979m² → 187,951.7m² (감 27.3m²)	- 면적 변경 - 구역계 측량 결과에 따른 면적 및 일부 구역계 변경을 반영

- 이 하 여 백 -

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100.0	
정비기반시설	소 계	42,781	감) 6,719.6	36,061.4	19.2	
	도로	6,740	감) 2,292.7	4,447.3	2.4	중로 1개소, 소로 2개소
	공원	15,592	감) 499.6	15,092.4	8.0	소공원 1개소, 근린공원 1개소
	소공원	15,592	감) 11,043.1	4,548.9	2.4	
	근린공원	-	증) 10,543.5	10,543.5	5.6	공공청사 중복결정
	녹지	19,318	감) 2,796.3	16,521.7	8.8	-
	연결녹지	6,113	증) 10,408.7	16,521.7	8.8	2개소
	경관녹지	13,205	감) 13,205	-	-	-
	공공청사· 사회복지시설	1,131	감) 1,131	- (2,427.2m ²)	-	근린공원 내 중복결정
	소 계	145,198	증) 6,692.3	151,890.3	80.8	-
획지	A1	102,730	증) 48,815.3	151,545.3	80.6	공동주택용지
	A2	40,832	감) 40,832.0	-	-	주거지보전용지
	C1	443	감) 443.0	-	-	근린생활 시설용지
	C2	444	감) 444.0	-	-	
	E1	749	감) 749.0	-	-	유치원용지
	F1	-	증) 345.0	345.0	0.2	종교용지(신설)

※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

3. 용도지역 결정(변경) 조서

① 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100.0	
주거 지역	소 계	153,655	증) 2,682.6	156,337.6	83.2	
	제1종일반주거역	44,575	감) 40,127.7	4,447.3	2.4	
	제2종일반주거역(7층이하)	4,049	감) 3,704.0	345.0	0.2	
	제2종일반주거역	105,031	증) 46,514.3	151,545.3	80.6	
녹지 지역	소 계	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	16.8	
	자연녹지지역	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	16.8	

■ 용도지역별 변경사유서

구분	면적(㎡)			변경사유
	기정	변경	변경 후	
자연녹지지역	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	• 낙후된 주거환경 개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경에 따른 용도지역 상향
제1종일반주거지역	44,575	감) 40,127.7	4,447.3	
제2종일반주거지역 (7층이하)	4,049	감) 3,704.0	345.0	
제2종일반주거지역	105,031	증) 46,514.3	151,545.3	

② 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

① 교통시설

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	95	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반 도로	-	서고2009-99 (09.05.28)	-
변경	중로	1	449	21~23	집산 도로	105	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	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	소로	1	A	10	국지 도로	152	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동28-2 (소로 3-A)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동 27-73 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	소로	3	A	6	국지 도로	74	중계동 28-2 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지 도로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-

☐ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
중로 1-449	중로 1-449	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 20→21~23m, L = 95→105m	• 공동주택용지의 진출입시 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형 변경에 따른 도로의 폭원 및 연장 변경
소로 1-A	소로 1-A	• 도로 종점 변경 - 중계동 27-73(중로 3-A) → 중계동 28-2(소로 3-A) • 도로 선형 및 연장 변경 - L = 135m→152m	• 공동주택용지 및 부대복리시설의 진출입을 위한 도로의 폭원 확보 및 선형 변경에 따른 도로의 등급 변경으로 종점 변경 • 원활한 교통 흐름을 위한 도로의 선형 일부 변경
중로 3-A	소로 3-A	• 도로 기점 변경 - 중계동 27-73(소로 1-A) → 중계동 28-2(소로 1-A) • 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 12.8m→6m, L = 56m→74m	• 소로 1-A 노선의 연장계획에 따라 도로의 기점 변경 • 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형을 조정하고, 이에 따라 도로의 폭원과 연장을 변경 • 안전한 도로 관리 및 구조물 설치를 위하여 중계로변 법면부지를 포함하여 도시계획시설(도로)로 포함
소로 2-A	-	• 도로 폐지	• 주거지보전용지의 내부도로 및 공동주택용지 교통동선 연계를 위해 계획된 도로로 통합계획으로 인해 해당 도로가 불필요함에 따라 금회 폐지

② 공간시설

가) 공원

☐ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
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	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	1,183	증) 3,365.9	4,548.9	서고2012-159 (12.06.21)	기정 소공원5
신설	1	공원	근린공원	중계동 산104-42 일대	-	증)10,543.5	10,543.5	-	하부 공공청사 중복결정

☐ 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 근린공원1로 편입하기 위해 폐지
1	소공원	• 시설의 면적 및 도면 표시번호 변경 - 면적: 1,183㎡→4,548.9㎡ 증) 3,365.9㎡ - 도면표시번호 : 소공원 5→소공원 1	• 공공성과 개방성을 위해 단지와 인접하여 대기와 휴식의 공간으로서의 소공원 변경 • 시설관리의 편의성을 위해 금회 폐지되는 공원 및 변경되는 공원 번호 정정
1	근린공원	• 신설 - 면적 : 10,543.5㎡	• 주민들의 휴식 함양과 공공청사 중복결정을 위한 근린공원 신설

나) 녹지

□ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경 후		
폐지	1	녹지	연결녹지	중계동 산104-42 일대	-	3,668	감) 3,668	-	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	
변경	1	녹지	연결녹지	중계동 16-4 일대	중계동 16-4 일대	2,445	증) 2,868.2	5,313.2	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	기정 연결녹지2
변경	2	녹지	연결녹지	중계동 25-18 일대	중계동 25-18 일대	11,658	감) 449.5	11,208.5	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	기정 경관녹지1
폐지	1	녹지	경관녹지	중계동 39-1 일대	-	1,547	감) 1,547	-	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	

□ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 폐지 감) 3,668㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복 결정을 통한 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 연결녹지를 폐지
1	연결녹지	• 연결녹지 면적 및 도면표시번호 변경 - 면적 : 기정 2,445㎡ → 변경 5,313.2㎡ 증) 2,868.2㎡ - 도면표시번호 : 연결녹지2 → 연결녹지1	• 신설되는 근린공원과의 접근성 향상을 위해 기존의 연결녹지의 면적 변경 • 시설관리의 편의성을 위해 금회 폐지 되는 녹지 및 변경되는 녹지 번호 정정
2	연결녹지	• 시설의 종류 및 면적 변경 - 시설의 종류 : 경관녹지1 → 연결녹지2 - 면적 : 기정 11,658㎡ → 변경 11,208.5㎡ 감) 449.5㎡	• 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경과 지형의 고저차를 고려하여 녹지축의 연결성을 위해 소공원2의 편입 및 연결녹지의 조성기준에 맞는 적정 폭원으로 변경
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지 감) 1,547㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복 결정을 통한 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 경관녹지를 폐지

③ 공공·문화체육시설

가) 공공청사

☐ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	1	공공청사	중계동 산104-42일대	1,131	감) 1,131	- (2,427.2㎡)	서고 2012-159 (‘12.6.21.)	• 공원하부 중복결정 - 층수 지하1층~지하3층 • 관리청 : 노원구청

※ 공공청사는 노원구청으로 귀속되며, 노원구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

☐ 건축물의 규모에 관한 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
1	공공청사	20% 이하	-	지하1층~지하3층	연면적 3,300㎡ 이하

☐ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 위치 : 중계동 27-58 일대 → 중계동 산104-42일대 • 용적률 변경 : 200%이하 → - • 건폐율 변경 : 60%이하 → 20%이하	• 공원의 입체화를 통한 토지이용계획의 효율적 이용과 지역 내 부족한 생활기반 시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

나) 사회복지시설

☐ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	1	사회 복지시설	중계동 산104-42일대	1,131	감) 1,131	- (2,427.2㎡)	서고 2012-159 (‘12.6.21.)	• 공원하부 중복결정 - 층수 지하1층~지하3층 • 관리청 : 노원구청

※ 사회복지시설은 노원구청으로 귀속되며, 노원구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

☐ 건축물의 규모에 관한 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
1	사회복지시설	20% 이하	-	지하1층~지하3층	연면적 1,250㎡ 이하

☐ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 위치 : 중계동 27-58 일대 → 중계동 산104-42일대 • 용적률 변경 : 200%이하 → - • 건폐율 변경 : 60%이하 → 20%이하	• 공원의 입체화를 통한 토지이용계획의 효율적 이용과 지역 내 부족한 생활기반 시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

☐ 기 정(공동주택용지 및 주거지보전용지)

구 분	시설의 종류	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	

□ 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
변경	돌봄시설	공동주택용지	2,229.09	66㎡ 이상 설치
	어린이집		1,133.12	법정 기준 960.6㎡
	경로당		1,022.62	법정 기준 960.6㎡
	작은도서관		1,052.46	법정 기준 533.6㎡
	스카이 라운지		1,091.67	-
	관리사무소/방재실/MDF		709.15	법정 기준 100㎡ 이상
	경비실/용역휴게실		202.25	-
	주민운동시설 및 기타시설		8,899.88	-
	지역활성화시설		662.83	-
	소방활동공간		106.00	-
	어린이 놀이터		2,779.78	법정 기준 2,724.60㎡ 이상
	합계		19,888.85	법정 기준 8,445.0㎡ 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함. $500 + (3,178 \text{세대} \times 2 \text{m}^2) \times 1.25 = 8,445.0 \text{m}^2$

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

6. 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분			위 치	정비 · 개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m²)			계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
		기정	변경							
변경	중계본동 주택재개발 정비구역	187,979	187,951.7	중계로4길 2 (30-3) 일대	980	-	-	-	980	

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

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

☐ 기 정(공동주택용지 및 주거지보전용지)

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 (평균 12층)	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 임대주택비를 완화적용(50 → 17%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• C1, C2, D1, E1 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성							

□ 변경

구분	구역구분		가구 또는 화자구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				높이(m) /최고층수	비고	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				기준	기준 완화	허용	상한			
변경	중계본동 주택 재개발 구역	187,951.7	A1	151,545.3	중계동 18-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	150.0 이하	161.29 이하	193.25 이하	223.49 이하	110m 이하 /35층 이하	-	
			F1	345.0	중계동 27-27 일대	종교용지 (신설)	60 이하	200 이하				7층 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 총 세대수 : 3,178세대(분양 2,613세대, 임대 565세대)											
			구분 (전용면적)					계	분양	의무임대	기부채납	국민주택 규모주택		
			계					3,178	2,613	480	85	-		
			85m² 이하	60m² 이하					1,019	489	480	50	-	
				60m² ~ 85m² 이하					1,714	1,679	-	35	-	
			85m² 초과					445	445	-	-	-		
심의완화 사항			• 「2030 도시·주거환경기본계획」에 따른 소형분양주택 공급에 따른 기준용적률 완화 : 11.29% - 40m² 이하 분양주택 공급 : 1.29% - 50m²~60m² 이하 분양주택 공급 : 10.0% • 「2030 도시·주거환경기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 적용하여 용적률 완화 : 15.98% - 공공보행통로 7.14% - 돌봄시설 3.84% - 방재안전 5.00% • 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」에 따른 사업성 보정계수 적용 : 2.0 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 건축배치 등 완화											
			• 관련법령의 건축선 규정에 따라 아래와 같이 건축한계선 지정 • 공동주택 및 부대복리시설 획지 내 경계부 : 3m - 대지 내 보도형 전면공지 조성 - 종교용지의 도로 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성											
			• 공공보행통로 - 불암산 등산로를 자유롭게 이용할 수 있도록 소공원1에서 연결녹지2까지 연결되는 폭 25m, 연장 288m의 공공보행통로 지정 - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자: 노원구)											
건축물의 건축선에 관한 계획			• 관련법령의 건축선 규정에 따라 아래와 같이 건축한계선 지정 • 공동주택 및 부대복리시설 획지 내 경계부 : 3m - 대지 내 보도형 전면공지 조성 - 종교용지의 도로 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성											
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 - 불암산 등산로를 자유롭게 이용할 수 있도록 소공원1에서 연결녹지2까지 연결되는 폭 25m, 연장 288m의 공공보행통로 지정 - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자: 노원구)											

나. 용적률 계획(변경)

□ 기준용적률 완화량 산정

세부내용	완화기준	완화량	
40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 증가용적률(10%)에 대한 연면적 = 151,545.3×10% 이상 = 15,154.5㎡ 이상 - 전용 39㎡ 36세대 공급에 따른 연면적 54.32㎡ (공급) × 36세대 = 1,955.62㎡(1.29%)	최대 10%	1.29%
50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 증가용적률(10%)에 대한 연면적 = 151,545.3㎡×10% 이상 = 15,154.5㎡ 이상 - 전용 59㎡ 453세대 공급에 따른 연면적 80.79㎡ (공급) × 453세대 = 36,598.4㎡(24.15%)	최대 10%	10.0%
최대 20%p 이내			11.29%

□ 허용용적률 산정

항 목	인센티브 산정 방식	인센티브량
공공보행통로 (지역권 설정*)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 인센티브(최대 10%p) : - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a = 1이하 150%×(7,209.2㎡/151,545.3㎡)×1.0 = 7.14%	7.14%
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) * 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 - 인센티브(최대 5%p) : - 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×a ※ a=0.1이하 150%×((2,229.1㎡-66㎡)/8,445.0㎡)×0.1 = 3.84% (단, 법적의무설치 면적 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가)	3.84%
방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 5%p 이내	5.0%
허용용적률 인센티브 합계		15.98% 적용
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 = 5,969,319 / 2,208,899 = 2.70 → 2.0 적용	2.0
허용용적률 인센티브 적용		31.96% 적용

□ 가중치에 관한 사항

구 분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용용적률 (B)	A×B	토지가중치
계	-	-	39,614.3	21,017.9	18,596.5	-	-	0.7073
도로, 공원, 녹지	자연녹지	-	24,733.1	17,794.5	6,938.6	50%	3,469.3	
	제1종		9,274.6	2,908.4	6,366.3	150%	9,549.4	
	제2종(7층)		2,053.7	315.0	1,738.7	190%	3,303.5	
임대주택지분	자연녹지	제2종	3,552.9	-	3,552.9	170%	6,039.9	

□ 정비계획 용적률 산정

구 분		산 정 내 용							
		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	건축물 환산부지 면적 (㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	
토지이용계획		187,951.7	151,545.3	36,061.4	3,552.9	10,682.1	4,191.6	16,826.3	
공공시설부지 제공면적(순부담)		• 의무 순부담 비율 : 17.51% • 순부담 = 새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 + 건축물 환산부지 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 36,061.4㎡ + 3,552.9㎡ + 10,682.1 - 4,191.6㎡ = 16,826.3㎡ (17.54%)							
신설 기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	• 토지이용 : 도로 4,447.3㎡, 공원 15,092.4㎡, 녹지 16,521.7㎡ • 건축물 토지지분 : 공공주택(전용 59㎡ 1,814.5㎡, 전용 76㎡ 464.1㎡, 전용 84㎡ 1,274.3㎡)							
	건축물 환산부지면적	• 환산부지 면적 = ① 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ② 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) • 건축물(임대주택, 공공청사)환산부지 면적 : 10,682.1㎡(임대주택 5,835.6㎡, 공공청사 4,846.5㎡)							
	공공 청사 및 사회 복지 시설	• 공공청사 및 사회복지시설 건축물 연면적 : 4,472.87㎡ • 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(공시지가 2배)(원/㎡) = 1,785,861원/㎡(2024년 공시지가 가중평균) × 2 = 3,571,721원/㎡							
		건축물 설치 환산부지 면적 산출근거							
		공공청사	표준건축비	4,067,000원/㎡	(「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 동청사1,5천㎡~2천㎡)				
			시설연면적	1,801.07㎡	-				
			환산부지면적	1,864.4㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액				
		작은도서관	표준건축비	4,465,000원/㎡	(「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 도서관 1,5천㎡미만)				
			시설연면적	308.42㎡	-				
			환산부지면적	350.5㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액				
		아이휴센터 및 공동육아방	표준건축비	4,577,000원/㎡	(「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 육아보육커즈센터 5천㎡미만)				
			시설연면적	873.03㎡	-				
			환산부지면적	1,017.0㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액				
		장애인 복지시설	표준건축비	3,969,000원/㎡	(「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 장애인복지관1천㎡미만)				
			시설연면적	372.36㎡	-				
			환산부지면적	376.2㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액				
		체육시설	표준건축비	4,352,000원/㎡	(「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 체육관, 체육센터 3.5천㎡미만)				
			시설연면적	1,117.98㎡	-				
			환산부지면적	1,238.4㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액				
		• 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(공시지가 2배)(원/㎡) = 1,785,861원/㎡(2024년 공시지가 가중평균) × 2 = 3,571,721원/㎡							
		건축물 설치 환산부지 면적 산출근거							
공공 주택	전용 59㎡	표준건축비	2,230,667원/㎡	(「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 중 50㎡초과 60㎡이하 5층~35층이하 건축비 평균)					
		시설연면적	4,039.6㎡	-					
		환산부지면적	2,293.5㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액					
	전용 76㎡	표준건축비	2,132,667원/㎡	(「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 중 60㎡초과 85㎡이하 5층~35층이하 건축비 평균)					
		시설연면적	1,030.5㎡	-					
		환산부지면적	559.4㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액					
	전용 84㎡	표준건축비	2,132,667원/㎡	(「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 중 60㎡초과 85㎡이하 5층~35층이하 건축비 평균)					
		시설연면적	2,820.5㎡	-					
		환산부지면적	1,531.0㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액					
	지하층	표준건축비	1,009,000원/㎡	(「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 중 지하층 건축비)					
		시설연면적	5,652.9㎡	-					
		환산부지면적	1,451.8㎡	표준건축비÷1.1(면세)×시설연면적÷부지가액					
	기준용적률		• 기준용적률 상향 = 2030서울시 도시주거환경정비기본계획에 따라 소형주택 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향 = 150%+11.29% = 161.29%						
	허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률(상향) + 인센티브(최대 20%) × 사업성 보정계수 2.0 = 161.29% + 31.96% = 193.25% • 인센티브 = 15.98% [공공보행통로(7.14%) + 돌봄시설(3.84%) + 방재안전(5.00%)]						
	상향용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상향용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.02.07.)」 적용 • 상향용적률 = 완화된 허용용적률÷((허용용적률※×1.3×가중치×α토지)+(허용용적률※×0.7×α건축물)+(허용용적률※×1.0×α임대주택)) = 193.25%÷((170%×1.3×0.7073×0.1257)+(170%×0.7×0.0327)+(170%×1.0×0.0394)) = 223.49% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지로 제공하는 면적의 비율 = (39,614.3㎡-4,191.6㎡-16,826.3㎡) / (187,951.7㎡-345㎡-36,061.4㎡-3,552.9㎡) = 18,596.4/147,992.4 = 0.1257 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 4,846.5㎡ / (187,951.7㎡-345㎡-36,061.4㎡-3,552.9㎡) = 4,846.5/147,992.4 = 0.0327 ※ α임대주택 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 5,835.6㎡ / (187,951.7㎡-345㎡-36,061.4㎡-3,552.9㎡) = 5,835.6/147,992.4 = 0.0394 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률(가중평균) = 120.25% / 170.0% = 0.7073 • 허용용적률※ : 서울시 정비계획기준에 따른 용적률 체계 상 허용용적률 (기준용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 배제)						

8. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

(1) 임대주택 건설계획(변경)

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	• 전체세대수 : 3,178세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 480세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수 3,178세대의 15%이상 : $3,178\text{세대} \times 15\% = 477\text{세대 이상} < 480\text{세대}$ 계획 - 전체 연면적 기준 10%이상에 해당하는 연면적 : $577,344.34\text{㎡} \times 10\% = 57,734.43\text{㎡} < 57,815.57\text{㎡}$ 계획 • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 임대주택 565세대 $\times 30\% = 170\text{세대 이상} < 188\text{세대}$ - 주택 전체 세대수 3,178세대 $\times 5\% = 159\text{세대 이상} < 188\text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	480	15.10%	100.0%
40㎡ 이하	188	5.92%	39.2%
50~60㎡ 이하	292	9.19%	60.8%

9. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업 (관리처분방식)	정비구역 지정고시일로부터 12년 이내	서울주택도시공사	증)1,243세대 (보전구역 임대세대 포함)	
변경	주택재개발 정비사업 (관리처분방식)	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	서울주택도시공사	증)1,984세대 (임대세대 포함)	

※ 최초 정비구역 지정(서울시고시 제2009-99호, 2009.05.28)에 따른 현황 세대수 1,194세대를 기준으로
금회 정비구역지정(변경)에 따른 3,178세대에 대한 증가세대수 산정

- 이 하 여 백 -

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
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 - 구역계 측량 결과에 따른 면적 및 일부 구역계 변경을 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 사항

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

① 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		187,979	감) 27.3	187,951.7	100.0	
주거 지역	소 계	153,655	증) 2,682.6	156,337.6	83.2	
	제1종일반주거지역	44,575	감) 40,127.7	4,447.3	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	4,049	감) 3,704	345.0	0.2	
	제2종일반주거지역	105,031	증) 46,514.3	151,545.3	80.6	
녹지 지역	소 계	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	16.8	
	자연녹지지역	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	16.8	

■ 용도지역별 변경사유서

구분	면적(㎡)			변경사유
	기정	변경	변경 후	
자연녹지지역	34,324	감) 2,709.9	31,614.1	• 낙후된 주거환경 개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경에 따른 용도지역 상향
제1종일반주거지역	44,575	감) 40,127.7	4,447.3	
제2종일반주거지역 (7층이하)	4,049	감) 3,704.0	345.0	
제2종일반주거지역	105,031	증) 46,514.3	151,545.3	

② 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

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	95	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반 도로	-	서고2009-99 (09.05.28)	-
변경	중로	1	449	21~23	집산 도로	105	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	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	소로	1	A	10	국지 도로	152	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동28-2 (소로 3-A)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	A	12.8	국지 도로	56	중계동 27-73 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	소로	3	A	6	국지 도로	74	중계동 28-2 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지 도로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반 도로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-

☐ 도로 변경사유서

기정	변경	변경내용	변경사유
중로1-449	중로1-449	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 20→21~23m, - L = 95→105m	• 공동주택용지의 진출입시 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형 변경에 따른 도로의 폭원 및 연장 변경
소로 1-A	소로 1-A	• 도로 종점 변경 - 중계동 27-73(중로 3-A) → 중계동 28-2(소로 3-A) • 도로 선형 및 연장 변경 - L = 135m→152m	• 공동주택용지 및 부대복리시설의 진출입을 위한 도로의 폭원 확보 및 선형 변경에 따른 도로의 등급 변경으로 종점 변경 • 원활한 교통 흐름을 위한 도로의 선형 일부 변경
중로 3-A	소로 3-A	• 도로 기점 변경 - 중계동 27-73(소로 1-A) → 중계동 28-2(소로 1-A) • 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 12.8m→6m, - L = 56m→74m	• 소로 1-A 노선의 연장계획에 따라 도로의 기점 변경 • 차량통행 흐름을 원활하게 하고자 도로 선형을 조정하고, 이에 따라 도로의 폭원과 연장을 변경 • 안전한 도로 관리 및 구조물 설치를 위하여 중계로변 법면부지를 포함하여 도시계획시설(도로)로 포함
소로 2-A	-	• 도로 폐지	• 주거지보전용지의 내부도로 및 공동주택용지 교통동선 연계를 위해 계획된 도로로 통합계획으로 인해 해당 도로가 불필요함에 따라 금회 폐지

② 공간시설

가) 공원

□ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
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	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	1,183	증) 3,365.9	4,548.9	서고2012-159 (12.06.21)	기정 소공원5
신설	1	공원	근린공원	중계동 산104-42 일대	-	증)10,543.5	10,543.5	-	하부 공공청사 중복결정

□ 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 근린공원1로 편입하기 위해 폐지
1	소공원	• 시설의 면적 및 도면표시번호 변경 - 면적: 1,183㎡→4,548.9㎡ 증) 3,365.9㎡ - 도면표시번호 : 소공원 5 → 소공원 1	• 공공성과 개방성을 위해 단지와 인접하여 대기와 휴식의 공간으로서의 소공원 변경 • 시설관리의 편의성을 위해 금회 폐지되는 공원 및 변경되는 공원 번호 정정
1	근린공원	• 신설 - 면적 : 10,543.5㎡	• 주민들의 휴식 함양과 공공청사 중복결정을 위한 근린공원 신설

나) 녹지

☐ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종 류	위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경 후		
폐지	1	녹지	연결녹지	중계동 산104-42 일대	-	3,668	감) 3,668	-	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	
변경	1	녹지	연결녹지	중계동 16-4 일대	중계동 16-4 일대	2,445	증) 2,868.2	5,313.2	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	기정 연결녹지2
변경	2	녹지	연결녹지	중계동 25-18 일대	중계동 25-18 일대	11,658	감) 449.5	11,208.5	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	기정 경관녹지1
폐지	1	녹지	경관녹지	중계동 39-1 일대	-	1,547	감) 1,547	-	서고 2012-159 (‘12.06.21.)	

☐ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 폐지 감) 3,668㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복 결정을 통한 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 연결녹지를 폐지
1	연결녹지	• 연결녹지 면적 및 도면표시번호 변경 - 면적 : 기정 2,445㎡ → 변경 5,313.2㎡ 증) 2,868.2㎡ - 도면표시번호 : 연결녹지2 → 연결녹지1	• 신설되는 근린공원과의 접근성 향상을 위해 기존의 연결녹지의 면적 변경 • 시설관리의 편의성을 위해 금회 폐지 되는 녹지 및 변경되는 녹지 번호 정정
2	연결녹지	• 시설의 종류 및 면적 변경 - 시설의 종류 : 경관녹지1 → 연결녹지2 - 면적 : 기정 11,658㎡ → 변경 11,208.5㎡ 감) 449.5㎡	• 시설의 성격에 맞는 시설의 종류 변경과 지형의 고저차를 고려하여 녹지축의 연결성을 위해 소공원2의 편입 및 연결녹지의 조성기준에 맞는 적정 폭원으로 변경
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지 감) 1,547㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복 결정을 통한 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 경관녹지를 폐지

③ 공공·문화체육시설

가) 공공청사

☐ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	1	공공청사	중계동 산104-42일대	1,131	감) 1,131	- (2,427.2m ²)	서고 2012-159 (‘12.6.21.)	• 공원하부 중복결정 - 층수 지하1층~지하3층 • 관리청 : 노원구청

※ 공공청사는 노원구청으로 귀속되며, 노원구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

☐ 건축물의 규모에 관한 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
1	공공청사	20% 이하	-	지하1층~지하3층	연면적 3,300m ² 이하

☐ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 위치 : 중계동 27-58 일대 → 중계동 산104-42일대 • 용적률 변경 : 200% → - • 건폐율 변경 : 60% → 20% 이하	• 공원의 입체화를 통한 토지이용계획의 효율적 이용과 지역 내 부족한 생활기반 시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

나) 사회복지시설

☐ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	1	사회 복지시설	중계동 산104-42일대	1,131	감) 1,131	- (2,427.2m ²)	서고 2012-159 (‘12.6.21.)	• 공원하부 중복결정 - 층수 지하1층~지하3층 • 관리청 : 노원구청

※ 사회복지시설은 노원구청으로 귀속되며, 노원구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 용도·면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

☐ 건축물의 규모에 관한 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
1	사회복지시설	20% 이하	-	지하1층~지하3층	연면적 1,250m ² 이하

☐ 사회복지시설 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 위치 : 중계동 27-58 일대 → 중계동 산104-42일대 • 용적률 변경 : 200% → - • 건폐율 변경 : 60% → 20% 이하	• 공원의 입체화를 통한 토지이용계획의 효율적 이용과 지역 내 부족한 생활기반 시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

다. 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	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
획 지	합 계	146,329	증) 5,561.0	151,890.3	80.8	-
	A1	102,730	증) 48,815.0	151,545.3	80.6	공동주택용지
	A2	40,832	감) 40,832.0	-	-	주거지보전용지
	C1	443	감) 443.0	-	-	근린생활시설용지
	C2	444	감) 444.0	-	-	
	D1	1,131	감) 1,131.0	-	-	공공청사· 사회복지시설용지
	E1	749	감) 749.0	-	-	유치원용지
	F1	-	증) 345.0	345.0	0.2	종교용지

2) 건축물에 대한 용도 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 건축물 용도계획

☐ 건축물 용도 결정(변경) 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	A1	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	허용용도 외의 용도는 불허
폐지	허용용도	A2	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제1호에 따른 단독주택 • 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	
폐지	허용용도	C1	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」[별표 1] 제4호에 따른 제2종 근린생활시설	
폐지	허용용도	C2	(단란주점 및 안마시술소·안마원 제외) • 「건축법 시행령」[별표 1] 제6호에 따른 종교시설(신설)	
폐지	허용용도	D1	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목, 사목에 해당하는 용도 • 「건축법 시행령」[별표 1] 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 도서관 • 「건축법 시행령」[별표 1] 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」[별표 1] 제14호 업무시설	
폐지	허용용도	E1	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제11호 노유자시설 중 유치원	
신설	허용용도	F1	• 「건축법 시행령」[별표 1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설 중 종교집회장	

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	223.49% 이하	20층 이하 (60m)	105m 이하 (최고 35층 이하)	공동주택용지 (A1 통합)
A2 (주거지 보전용지)		60% 이하		150% 이하		4층 이하 (16m)		
C1	중계동 27-34 일대	60% 이하	-	200% 이하	200% 이하	7층 이하 (25m)	-	근린생활시설용지
D1	중계동 27-58 일대	60% 이하	-	200% 이하	-	7층 이하 (25m)	-	공공청사·사회복지시설용지
E1	중계동 27-47 일대	60% 이하	-	200% 이하	-	7층 이하 (25m)	-	유치원용지
F1	중계동 27-27 일대	-	60% 이하	-	200% 이하	-	7층 이하	종교용지

3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	위 치	계획내용
기정	근린생활시설용지(C1,C2), 공공청사(D1), 유치원용지(E1)	• 건축한계선 : 도로에 접하는 경계부 2m
변경	공동주택용지(A1)	• 건축한계선 : 획지 내 경계부로부터 3m
	종교용지(F1)	• 건축한계선 : 도로에 접한 대지 경계선으로부터 2m

라. 경관 및 배치 등에 관한 결정(변경)

구 분	위 치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	• 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 • 생활가로를 향해 열려 있는 가로친화형 주동 배치
건물 진출입구		• 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획
건축물의 외부형태		• 주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채		• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인		• 불암산의 7부능선을 넘지 않고, 서울시 상위계획과 부합하는 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서(변경)

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

2) 공공보행통로에 관한 결정(변경)조서(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
변경	A1	- 구간 1 - 소공원1 ↔ 연결녹지2 - 폭원 25m 이상, 연장 288m - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자-노원구)	대상지 중심을 가로지르는 공공보행통로 조성을 통해 지역 주민에게 열린 경관을 제공하고, 기존 등산로 등과 연계된 녹지축과의 연결성 강화

3) 교통처리에 관한 결정(변경)조서(변경)

구분	위 치	계획내용	비 고
기정	D1 (공공청사)	• 공공청사(사회복지시설)과 다른 도로의 교차구간(도면 참조)	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입불허
변경	중계로변	• 단지 내 진출입 구간 외 차량출입불허구간 지정	지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입불허
	단지 내	• 공동주택 및 부대복리시설, 종교용지, 공공청사 진출입을 위한 구간 외 차량출입불허구간 지정	

바. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정 하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	• 전체세대수 : 3,178세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 480세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수 3,178세대의 15%이상 : 3,178세대 × 15% = 477세대 이상 < 480세대 계획 - 전체 연면적 기준 10%이상에 해당하는 연면적 : 577,344.34㎡ × 10% = 57,734.43㎡ < 57,815.57㎡ 계획 • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 임대주택 565세대 × 30% = 170세대 이상 < 188세대 - 주택 전체 세대수 3,178세대 × 5% = 159세대 이상 < 188세대		
건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	480	15.10%	100.0%
40㎡ 이하	188	5.92%	39.2%
50~60㎡ 이하	292	9.19%	60.8%

3. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 같음