

서울특별시 노원구 공고 제2026-1169호

상계한신3차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 제공람 공고

1. 서울특별시 노원구 공고 제2025-1680호(2025.10.20.)로 공람공고한 노원구 상계동 458번지 '상계한신3차 아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'에 대하여 2026년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.05.14.) 심의 결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견청취를 위해 다음과 같이 제공람 공고 합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축 사업과에 서면으로 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 7월 9일

노 원 구 청 장



가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.07.09. ~ 2026.08.10.

나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 상계5동 주민센터(☎ 02-2116-3914)

다. 공람의견 제출장소 : 노원구청 3층 재건축사업과(☎ 02-2116-3914) 또는 온라인
(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출

라. 공람내용

－ 별첨 '상계한신3차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)'

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상계한신3차 아파트 재건축사업 정비구역	상계동 458번지	—	증) 13,619.2	13,619.2	—

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		13,619.2	100.0	—
정비기반시설	소계	353.0	2.6	—
	도로	353.0	2.6	—
획지	소계	13,266.2	97.4	—
	획지	13,266.2	97.4	—

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		13,619.2	—	13,619.2	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	13,619.2	—	13,619.2	100.0	—

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	31	9.5~10	국지도로	237	상계동 463	상계동 134-11	일반도로	—	서고 제1974-60호 (1974.05.11.)	—
변경	소로	1	31	9.5~12	국지도로	237 (83)	상계동 463	상계동 134-11	일반도로	—	서고 제1974-60호 (1974.05.11.)	폭원 변경
기정	소로	2	12	8	국지도로	256	상계동 459-5	상계동 451	일반도로	—	서고 제1974-60호 (1974.05.11.)	—
변경	소로	2	12	8~11	국지도로	256 (70)	상계동 459-5	상계동 451	일반도로	—	서고 제1974-60호 (1974.05.11.)	폭원 변경

※ () 구역내 포함되어 있는 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-31	소로 1-31	◦ 대상지 측 일부 구간 도로 확폭 - 9.5m → 12m	◦ 교통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭
소로 2-12	소로 2-12	◦ 대상지 측 일부 구간 도로 확폭 - 8.5m → 8.5~11m	◦ 교통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭

4) 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공공 시설	경로당	300~500세대 미만	198.00	210.00	지상
	어린이집	300~500세대 미만	198.00	210.00	지상
	작은도서관	300~500세대 미만	108.00	120.00	지상
	주민운동시설-1	-	-	250.00	실외(개방)
	주민운동시설-2			250.00	실외
	돌봄시설	전용면적 최소 66㎡ 이상	-	350.00	지상(개방) (허용용적률 인센티브)
	어린이놀이터-1	200+(464세대×1)	664.00	350.00	실외(개방)
	어린이놀이터-2			350.00	실외
	주민편의시설	-	-	300.00	지하
부대 시설	관리사무소, 근로자 휴게시설	10㎡+[(464-50)×0.05㎡]	30.70	135.00	MDF, 방재실, 경비실 포함

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	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	상계한신3차 아파트 재건축사업 정비구역	13,619.2	획지1	13,266.2	노원구 상계동458번지	5	-	-	5	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고 층수	비고																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																	
신규	상계한신3차 아파트 재건축사업 정비구역	13,619.2	획지	13,266.2	노원구 상계동 458번지	공동주택 및 부대 복리시설	30.00 이하	210.00 이하	250.00 이하	270.00 이하	300.00 이하	110m 이하 / 최고 35층 이하	-																															
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 주택공급계획 : 464세대(기부채납임대주택 1세대, 국민주택규모주택 24세대 포함) - 전용면적 60㎡이하 : 346세대 - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 118세대 ○ 기부채납 임대주택 건설계획 : 1세대																																									
			<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>59.92</td><td>83.45</td><td>1</td><td>83.45</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1</td><td>83.45</td></tr></table>				전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	59.92	83.45	1	83.45	합 계		1	83.45																										
			전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)																																						
			59.92	83.45	1	83.45																																						
			합 계		1	83.45																																						
			○ 국민주택규모주택 건설계획 : 24세대																																									
			<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>59.92</td><td>83.45</td><td>24</td><td>2,002.80</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>24</td><td>2,002.80</td></tr></table>				전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	59.92	83.45	24	2,002.80	합 계		24	2,002.80																										
			전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)																																						
			59.92	83.45	24	2,002.80																																						
			합 계		24	2,002.80																																						
○ 주택 규모별 건설계획 : 464세대																																												
<table><tr><th rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>기부채납 임대</th><th>국민주택 규모주택</th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49</td><td>87</td><td>-</td><td>-</td><td>18.8</td><td rowspan="2">74.6</td><td>-</td></tr><tr><td>59</td><td>234</td><td>1</td><td>24</td><td>55.8</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>74</td><td>118</td><td>-</td><td>-</td><td>25.4</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>439</td><td>1</td><td>24</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table>							건립규모	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	분양	기부채납 임대	국민주택 규모주택	60㎡이하	49	87	-	-	18.8	74.6	-	59	234	1	24	55.8	-	60㎡초과~85㎡이하	74	118	-	-	25.4	-	합 계		439	1	24	100.0	-
건립규모	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																						
		분양	기부채납 임대	국민주택 규모주택																																								
60㎡이하	49	87	-	-	18.8	74.6	-																																					
	59	234	1	24	55.8		-																																					
60㎡초과~85㎡이하	74	118	-	-	25.4	-																																						
합 계		439	1	24	100.0	-																																						
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음																																												
심의완화사항			○ 허용용적률 250.00% - 최대 40%(허용용적률 20% X 사업정보정계수 2.0) - 보정계수: 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 = 8,043,979원 / 3,665,000원 = 2.19(2.0적용) - 열린단지, 층간소음, 방재안전, 돌봄시설 인센티브 적용 ○ 정비계획용적률 270.00% - 기부채납(도로, 임대주택) - ZEB5등급(5.5% X 사업정보정계수 2.0) ○ 국민주택규모주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.93%																																									
			○ 건축한계선 - 대지경계선으로부터 6m																																									
			○ 대지내공지 - 보도부속형 전면공지 : 한글비석로46가길 6m 한글비석로46나길 6m																																									

6) 용적률 산정내용

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적	획지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	대지 지분	건축물 환산부지면적
	13,619.2㎡	13,266.2㎡	353.0㎡	—	—	59.6㎡	27.8㎡	31.8㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 353.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ + 59.6㎡ = 412.6㎡							
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	○ 도로 : 353.0㎡ ○ 기부채납 임대주택 : 대지지분 27.8㎡ - 대지지분 = (획지면적 / 전체 연면적) × 임대주택 연면적 = (13,266.2㎡ / 68,859.3㎡) × 144.12㎡ = 27.8㎡						
		건축물 환산부지 면적	○ 기부채납 임대주택 환산부지면적 = 기본형건축비(분양가상한제)(원/㎡) × 임대주택 공급면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = (지상) 2,244,000원 × 83.45㎡ / 7,330,000원 × 10/11(부가세제외) = 23.2㎡ = (지하) 1,144,000원 × 60.67㎡ / 7,330,000원 × 10/11(부가세제외) = 8.6㎡ = 23.2㎡ + 8.6㎡ = 31.8㎡					
	표준 건축비		지하	1,144,000원/㎡	▶ 기본형건축비(분양가상한제)			
			지상	2,244,000원/㎡				
	면적		계약	144.12㎡	▶ 기부채납 임대주택 전용 59㎡ 1세대			
공급		83.45㎡						
부지가액		7,330,000원/㎡		▶ 구역내 토지 평균공시지가(3,665,000원/㎡, 2025년 기준) × 2				
기준 용적률	○ 210% - 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획의 의거 3종일반주거지역 기준용적률 적용							
허용 용적률	○ 250%(허용용적률 최대량 계획, 사업성 보정계수 2.0 적용시) = 기준용적률 + (인센티브×사업성보정계수) = 210% + (20%×2.0) = 250% - 사업성보정계수 2.0 = 서울시평균공시지가 / 대상지평균공시지가 = 8,043,979원 / 3,665,000원							
	열린 단지	○ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지* 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시) *개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)					5p% 이내	5% 적용 (담장미설치, 단지 외곽 개방)
	충간 소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5% , 2등급 3%					5p% 이내	5% 적용 (1등급 적용)
	돌봄 시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×[조성면적(외부면적제외)/주민공동시설면적(외부면적)]×a ※ a = 0.1이하 - 210%×(350㎡/1,450.0㎡)×0.1 = 5.06% *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등					5p% 이내	5% 적용 (350㎡ 조성)
	방재 안전	○ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용					5p% 이내	5% 적용 (안전성능 기준 초과설치)
상한 용적률	○ 270% - 상한용적률 = 허용용적률 x [1+(1.3 x 가중치 x α토지) + (1 x α건축물)] = 250% + [(230% x 1.3 x 가중치 x α토지) + (230% x 1 x α건축물)] = 250% + [(230% x 1.3 x 1 x 0.0287) + (230% x 1 x 0.0024)] = 259.13% ※상한용적률 산정 시 허용용적률은 사업성보정계수 미적용 수치임 - 친환경인센티브 적용(에너지효율등급 및 ZEB인증) = ZEB5등급 적용 5.5%(11%) = 11% ⇒ 합 계 : 270.13%(270% 적용)					※ 가중치 = 기반시설제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1.0		
						※ α = 공공시설부지 등 제공면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 α(토지) = 353.0㎡+27.8㎡ / (13,266.2㎡-27.8㎡) = 0.0287 α(건축물) = 31.8㎡ / (13,266.2㎡-27.8㎡) = 0.0024		
예정법적 상한용적률	○ 300% 이하 (건축계획 299.93%) - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의를 최종 확정							

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	○ 대상지는 주요산 중점경관관리구역(수락산)에 해당하므로 주변지역과의 경관적 부조화를 방지하기 위해 스카이라인, 건축물 높이 및 배치 등을 종합적으로 고려하여 계획	—
환경보전	○ 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 ○ 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 ○ 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	—
재난방지	○ 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 ○ 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 ○ 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) ○ 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	—

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획				비 고
	적용범위		내 용		
반경 300m이내 대상지 복서측 학교 1개소 (온곡초)	용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		○ 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
		학교환경 위생정화 구역	절대 정화 구역	○ 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
				○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
			상대 정화 구역	○ 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
	○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경 에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ○ 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생 정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		○ 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙	
		○ 신호가안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등			

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명 칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	노원구 상계동 458번지 재건축사업 정비구역	13,619.2	획지1	상계동 458번지	13,266.2	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -