

◆ 서울특별시고시 제2024-111호

**상계동 177-66번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 노원구 상계동 177-66번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 29일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 상계동 177-66번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 요건	노후·불량건축물	비고
기준	노원구 상계동 177-66번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		96,468.5㎡	전체 : 400동 노후·불량 : 322동(80.5%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역 결정 조서

명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
상계동 177-66번지 일대 소규모주택정비 관리지역	노원구 상계동 177-66번지 일대	-	증) 96,468.5	96,468.5	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표 시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	상계동 177-66번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 노원구 상계동 177-66번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 96,468.5㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계				96,468.5	100.0	-
기 사 업 시 행 구 역	공동주택 용지	소계		4,353.0	4.5	-
		A1	모아주택	4,104.0	4.3	오성 빌라
	정비기반 시설	-	도로	249.0	0.2	-
		-	-	-	-	-
사 업 가 능 구 역	공동 주택 용지	소계		54,647.1	56.6	-
		B1	모아1구역 (가로주택정비형 모아주택)	5,804.9	6.0	-
		B2	모아2구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,962.5	16.5	-
		B3	모아3구역 (가로주택정비형 모아주택)	11,220.5	11.6	-
		B4	모아4구역 (가로주택정비형 모아주택)	9,251.6	9.6	-
		B5	모아5구역 (가로주택정비형 모아주택)	12,407.6	12.9	-
	정비 기반 시설	소계		6,354.8	7.8	-
		-	도로	1,846.6	1.9	-
		-	공원	4,508.2	4.7	-
	기타	소계		1,172.0	1.2	-
		-	종교	1,172.0	1.2	-
	사 업 가 능 구 역 외	소계		29,941.6	31.0	-
		C1~7 / 그 외	도로	14,013.6	14.5	-
			공공청사	869.0	0.9	-
			사회복지시설	342.0	0.4	-
			주차장	197.0	0.2	-
			대지	14,520.0	15.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	35	8	국지 도로	131	상계동 소1-54	상계동 167-63	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	35	8	국지 도로	120	상계동 387-225	상계동 387-10	일반 도로		-
기정	소로	2	36	8	국지 도로	202	상계동 소 2-35	상계동 177-16	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	36	9	국지 도로	202	상계동 181-4	상계동 177-59	일반 도로		-
기정	소로	2	30	8	국지 도로	650	상계동 407-8	상계동 소1-54	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	30	8	국지 도로	160	상계동 387-104	상계동 181-36	일반 도로		-
기정	소로	2	85	8	국지 도로	129	상계동 소1-56	상계동 소2-89	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	85	8	국지 도로	129	상계동 387-186	상계동 180-10	일반 도로		-
기정	소로	2	39	8	국지 도로	476	상계동 851-1	상계동 579	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	39	8	국지 도로	212	상계동 373-1	상계동 321-12	일반 도로		-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	120	상계동 321-17	상계동 321-12	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	120	상계동 321-14	상계동 321-12	일반 도로		-
기정	소로	2	80	8	국지 도로	160	상계동 178-3	상계동 321-26	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	80	8	국지 도로	112	상계동 1282	상계동 178-9	일반 도로		-
기정	소로	2	82	8	국지 도로	100	상계동 321-9	상계동 190-1	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	82	8	국지 도로	102	상계동 321-78	상계동 320-1	일반 도로		-
기정	소로	2	81	8	국지 도로	202	상계동 320-11	상계동 179-4	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	81	8	국지 도로	263	상계동 320-11	상계동 179-4	일반 도로		-
기정	소로	2	82	8	국지 도로	225	상계동 193-122	상계동 320-8	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	83	8	국지 도로	100	상계동 320-8	상계동 193-44	일반 도로		-
기정	소로	2	84	8	국지 도로	128	상계동 196-5답	상계동 193-5전	일반 도로	서고 1974-60 (1974.5.11)	-
변경	소로	2	84	10	국지 도로	375	상계동 196-5	상계동 1309	일반 도로		-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	-	6	국지 도로	92	상계동 322-50	상계동 322-8	일반 도로	노고 2024-10 (2024.2.1)	-
변경	소로	3	-	8	국지 도로	120	상계동 322-50	상계동 178-8	일반 도로		-
폐지	소로	2	31	8	국지 도로	572	상계동 404	상계동 소2-81	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	30	상계동 193-3	상계동 193-2	일반 도로	-	-
신설	중로	3	-	13 ~14	국지 도로	467	상계동 385-1	상계동 197-12	일반 도로	-	-
신설	소로	1	-	10 ~11	국지 도로	111	상계동 387-196	상계동 387-96	일반 도로	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 주차장 (변경없음)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	상계2동 공영주차장	상계동 178-28	197.0	-	197.0	노고 2013-11 (2013.4.4.)	-

3) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	-	어린이 공원	상계동 177-30 일대	-	증)2,176.5	2,176.5	-	-
신설	②	-	소공원	상계동 180-5 일대	-	증)2,331.7	2,331.7	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 공공청사 (변경없음)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	상계2동청사	상계동 385-1	864.0	-	864.0	노고 2012-44 (2012.7.12.)	-

5) 사회복지시설 (변경없음)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	사회복지시설	상계동 330-13	342.0	-	342.0	노고 2014-33 (2014.6.26.)	-

6) 공동이용시설

구분		설치기준	비고
1	사업가능구역(모아1구역) (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2	사업가능구역(모아2구역) (가로주택정비형 모아주택)		구역내
3	사업가능구역(모아3구역) (가로주택정비형 모아주택)		구역내
4	사업가능구역(모아4구역) (가로주택정비형 모아주택)		구역내
5	사업가능구역(모아5구역) (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	상계로변 접속부	• 상계로변 원활한 교통흐름과 보행안전에 위해 설정	가각부 35m
공공보행통로	상계로18길 (소로 2-31)일원	• 블록통합으로 중앙 차도 폐지 후 공공보행통로로 전환하여 보행연속성 유지(모아2구역, 모아3구역)	-
건축한계선	상계로변	• 5m로 설정하여 고가도로 하부 열악한 보행환경 개선	-
	그 외 구간	• 3m로 설정하여 보행환경 개선	-
차량진출입구	모아1~5구역	• 커뮤니티가로인 상계로 12길, 18길을 가급적 배제하며 필요시 협의하여 결정함	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			62,173.9	483	769	-	-	-	-
B1	사업가능구역(모아1구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-49번지 일대	5,939.2	64	44	-	-	-	-
B2	사업가능구역(모아2구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-73번지 일대	18,418.9	170	147	-	-	-	-
B3	사업가능구역(모아3구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-114번지 일대	11,723.5	108	116	-	-	-	-
B4	사업가능구역(모아4구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 322-47번지 일대	11,093.1	65	172	-	-	-	-
B5	사업가능구역(모아5구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 188-9번지 일대	14,999.2	76	290	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정 가능구역에 관한 계획 : 해당없음
사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분	내용		비고	
사업 가능구역	건폐율	50%이하	모아1~5구역	
	용적률	기준 250%이하 (상한 300%이하)	모아1~5구역	
	높이	용도지역에 따른 높이 적용	모아1~5구역	
기사업 시행구역	건폐율	60%이하	모아주택(오성빌라)	
	용적률	기 심의결과에 따름		
	높이	기 심의결과에 따름		
사업 가능구역 외	건폐율	2종일반	60% 이하	-
		3종일반	50% 이하	아파트 인접지역 일부
	용적률	2종일반	200% 이하	-
		3종일반	250% 이하	아파트 인접지역 일부
	높이	용도지역에 따른 높이 적용		-

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

2) 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 용도

구 분		계획 내용	비고
기사업 시행 구역	유 형	●공동주택 용지	모아주택 (오성빌라)
	허 용	「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	
	불 허	●허용용도 이외의 용도	
사업 가능 구역	유 형	●공동주택 용지	모아 1~5구역
	허 용	「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	
	불 허	●허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	- 상계로변 : 고가도로 하부 열악한 보행환경개선 위해 5m 적용 - 기타지역 : 3m - 가로 환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	결정도 참고
공공보행통로	- 모아2구역 : 어린이공원과 인접 배치하여 공공성 및 보행 활성화 도모 - 모아3구역 : 모아2구역과 연결되는 공공보행통로 조성으로 어린이공원의 접근성 확보	-
통경축	- 모아1구역 : 상계로18길변 도로확폭 및 건축한계선을 통한 오픈스페이스 조성으로 어린이공원과 연계된 통경축 확보 - 모아2, 3구역 : 상계로 12길, 18길변 도로확폭 및 건축한계선을 통한 오픈스페이스 조성으로 공원과 연계된 통경축 확보 - 모아4, 5구역 : 상계로 12길변 도로확폭 및 건축한계선을 통한 오픈스페이스 조성으로 공원과 연계된 통경축 확보	-

구분	내용	비고
저층부 가로활성화 시설 배치구간	- 가로활성화가 필요한 상계로12길변 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1~2층)에 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 권장 - 가로활성화 권장용도 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 공동이용시설 배치 유도	상계로12길
담장 미설치	도로변 및 구역간 담장 미설치	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,683	423	-	-
B1	사업가능구역(모아1구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-49번지 일대	173	51	-	-
B2	사업가능구역(모아2구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-73번지 일대	499	100	-	-
B3	사업가능구역(모아3구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 387-114번지 일대	347	106	-	-
B4	사업가능구역(모아4구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 322-47번지 일대	302	88	-	-
B5	사업가능구역(모아5구역) (가로주택정비형 모아주택)	상계동 188-9번지 일대	362	78	-	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지역·용도지구의 지정 및변경 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	96,468.5	-	96,468.5	100.0	-
제2종일반주거지역	3,970.5	-	3,970.5	4.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	89,208.2	감) 57,503.9	31,704.3	32.9	-
제3종일반주거지역	3,289.8	증) 57,503.9	60,793.7	63.0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	모아 1구역	-	증) 5,939.2	5,939.2	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정 • 경관 특화를 위한 창의 적인 배치 및 건축물 계획	-
	모아 2구역	-	증) 18,418.9	18,418.9		
	모아 3구역	-	증) 11,723.5	11,723.5		
	모아 4구역	-	증) 11,093.1	11,093.1		
	모아 5구역	-	증) 14,999.2	14,999.2		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

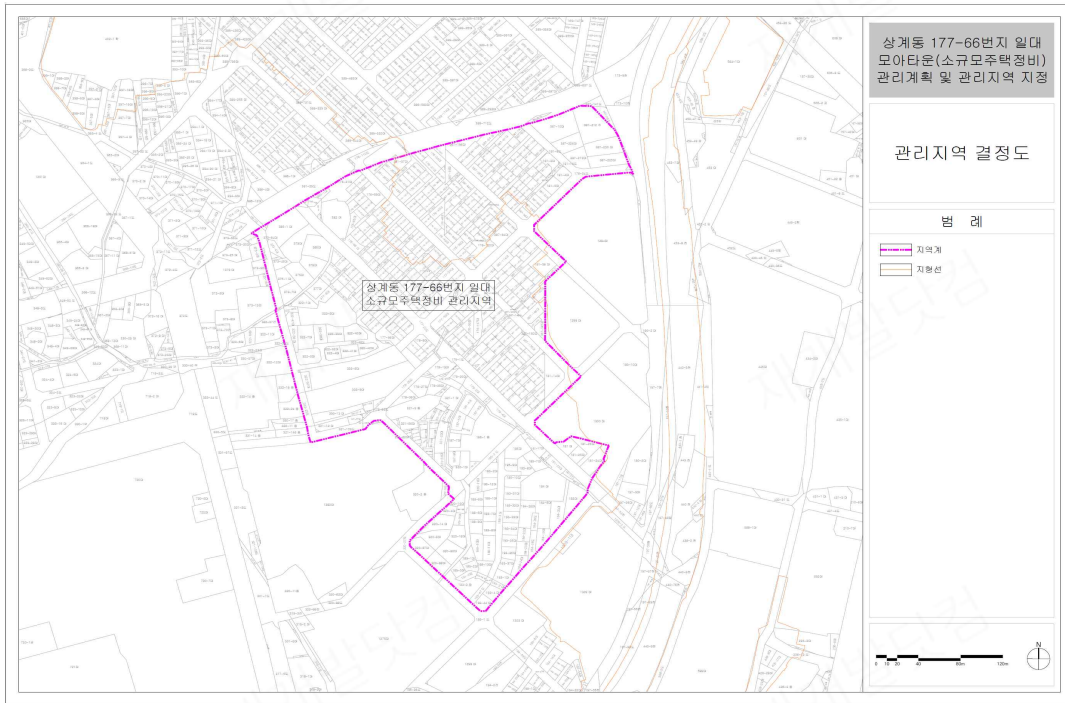
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

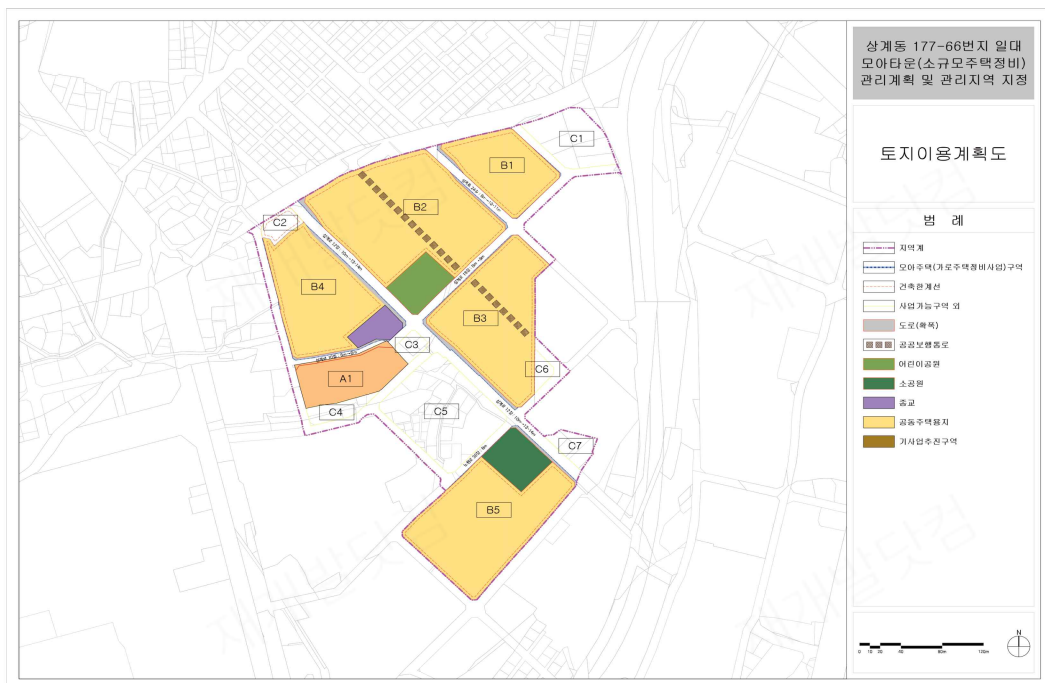
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 노원구 재건축사업과(☎ 02-2116-3984)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

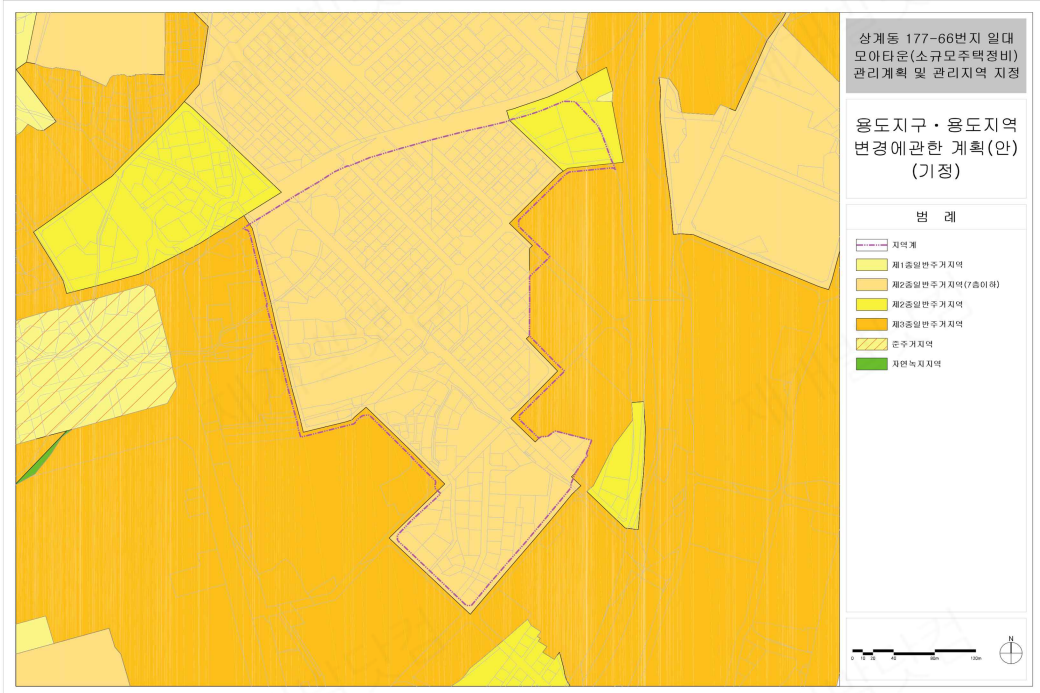
■ 관리지역 결정도



■ 토지이용계획(안)



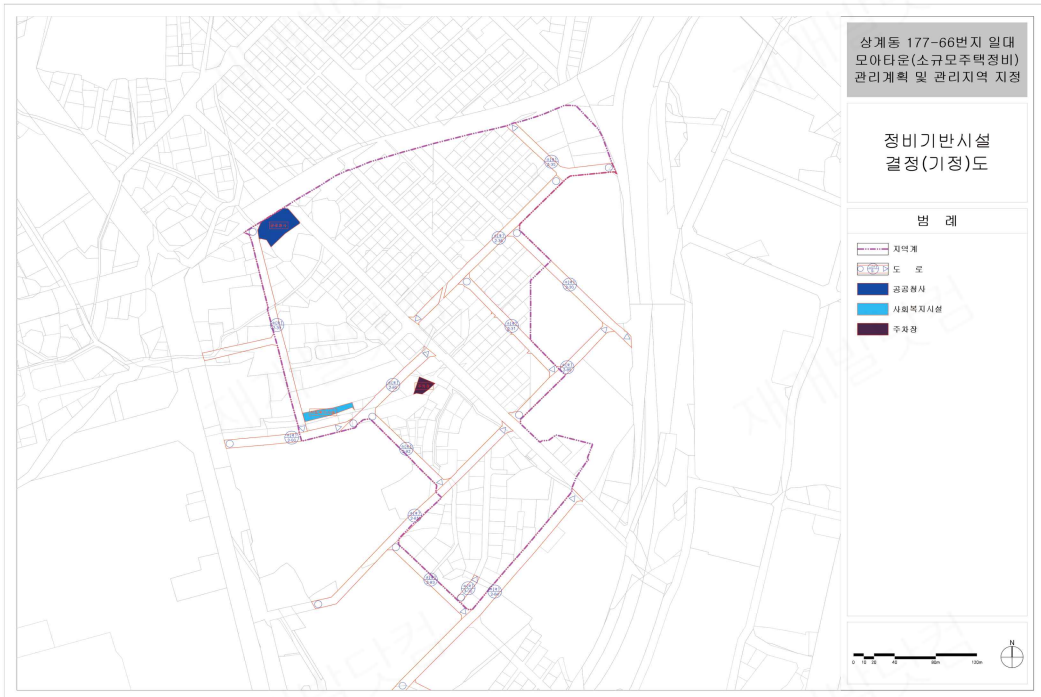
■ 용도지역 결정(기정)



■ 용도지역 결정(변경)(안)



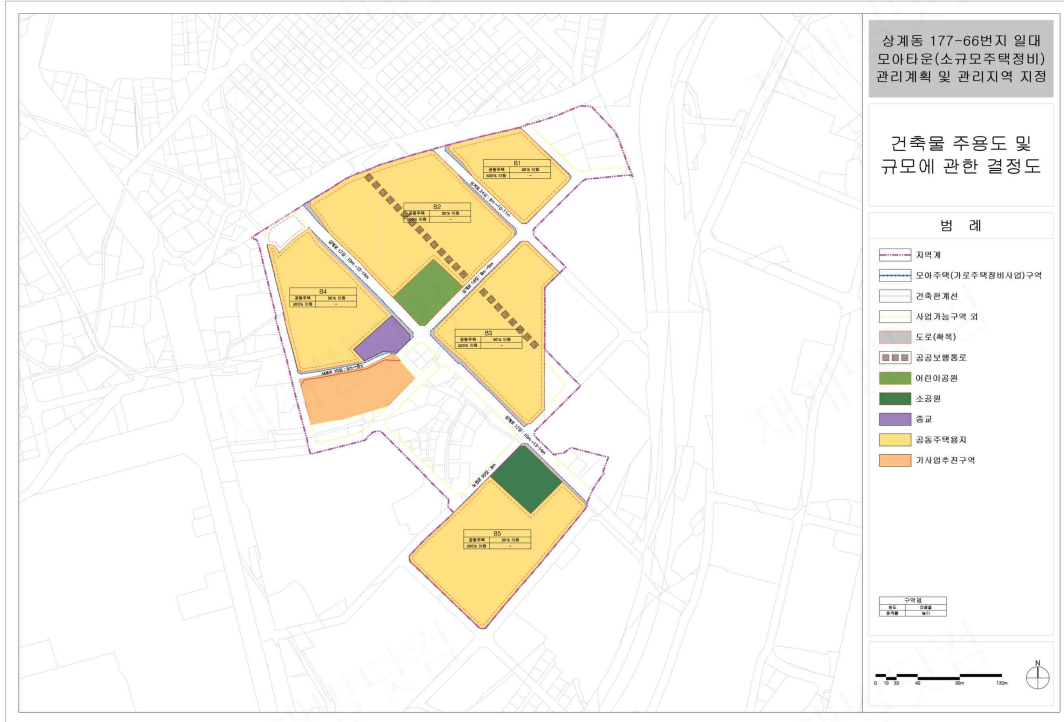
■ 정비기반시설 결정(기정)



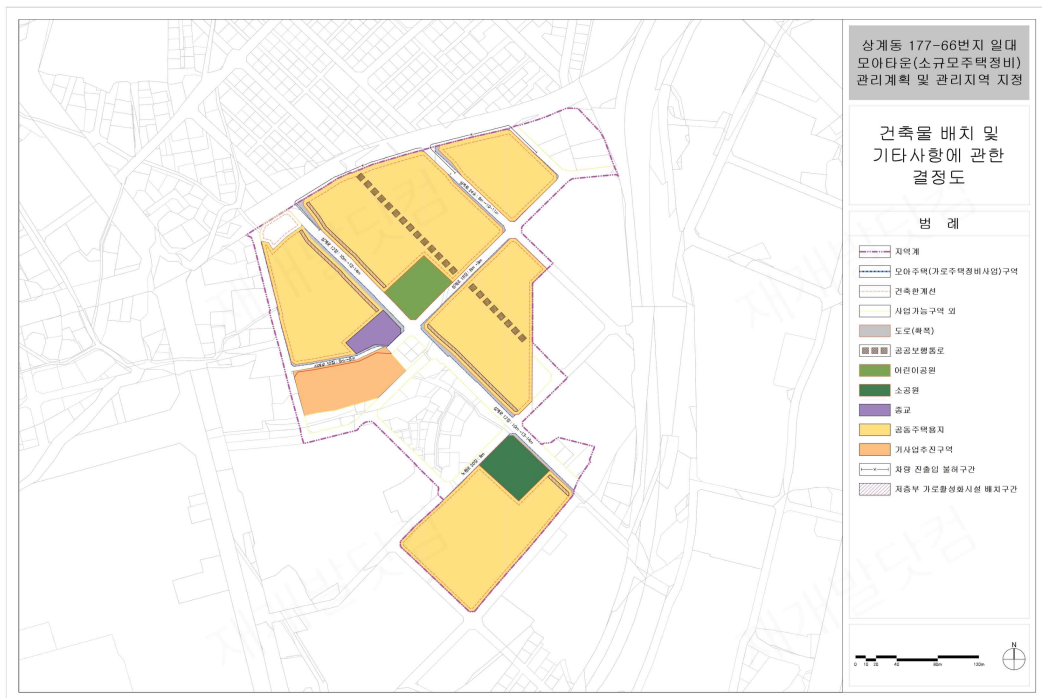
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

