

서울특별시 노원구 공고 제2026-1158호

상계보람아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람 공고

1. 노원구 상계동 685번지 일원 '상계보람아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 노원구 공고 제2025-2057호로 공람공고하였으며, 2026년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결, 2026.5.6.)를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 재공람기간 이내에 노원구청 재건축사업과에 서면으로 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 07월 02일

노 원 구 청 장



가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.07.03. ~ 2026.08.03.

나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 상계9동 주민센터(☎ 02-2116-3912)

다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과)

또는 온라인(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출

라. 공람내용

－ ‘상계보람아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)’

* 별첨 ‘요약본’ 참고

[별첨]

1. 정비사업의 명칭 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	상계보람아파트 재건축사업 정비구역	노원구 상계동 685번지 일대	—	증) 166,845.1	166,845.1	—

2. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		166,845.1	100.0	—
획 지	소 계	139,251.8	83.5	—
	획 지1	74,485.1	44.6	—
	획 지2	64,766.7	38.8	—
정비기반시설 등	소계	27,593.3	13.5	—
	도로	4,647.1	2.8	—
	공원	17,946.2	10.8	—
	사회복지시설	3,000.0	1.8	—
	공공청사	2,000.0	1.2	—

2) 도시관리계획 결정(안)

가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		166,845.1	—	166,845.1	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	148,898.9	—	148,898.9	89.2	—
녹지지역	자연녹지지역	17,946.2	—	17,946.2	10.8	—

나) 용도지구 결정 : 해당없음

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 교통시설(변경없음)

(1) 도로(변경없음)

▣ 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	80	20~23 (20)	국지도로	2,220 (230)	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	일반도로	대1-18	건설부고시 126호 (86.3.27.)	-

※ ()는 구역내 포함되어있는 폭원 및 연장임

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

▣ 공원 결정조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비 고
기정	-	공원	근린공원	상계동 686번지	17,946.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	- 당해 정비구역에 포함 - 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척
변경	-	공원	근린공원	상계동 686번지	17,946.2	건설부 고시 제273호 (1987.06.22)	

▣ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경사유
-	공원	근린공원	상계동 686번지	- 운수근린공원의 재조성 및 관리를 위해 당해 정비구역에 포함 ※ 상계(1·2단계) 택지개발지구 지구단위계획구역에서 제척 ※ 시설의 면적 및 위치는 변경 없음

다) 공공·문화체육시설(신설)

(1) 공공청사(신설)

▣ 공공청사 결정조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	주민센터	상계동 682번지	-	증) 2,000.0	2,000.0 (연면적: 5,400m ²)	-	노원구청

※ 공공청사 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)는 노원구청으로 하며, 노원구청장이 운영 및 관리함

■ 건축범위 결정조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사	50% 이하	250% 이하	—	상계9동주민센터

■ 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	결 정 사 유
—	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 2,000㎡ - 연면적 : 5,400㎡	정비계획 변경에 따라 예상되는 수요 증가에 대비한 면적 확대 및 일체적 정비

(2) 사회복지시설(신설)

■ 사회복지시설 결정조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
				기정	변경	변경후		
신설	—	사회복지시설	상계동 685번지	—	증) 3,000.0	3,000.0 (연면적 : 7,000㎡)	—	서울시청

※ 사회복지시설 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)는 서울시청으로 하며, 서울시장이 운영 및 관리함

■ 건축범위 결정조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	—	실버케어센터

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	결 정 사 유
—	사회복지시설	- 사회복지시설 신설 - 면적 : 3,000㎡ - 연면적 : 7,000㎡	증가하는 어르신 장기요양 수요에 맞춰 공공요양시설 확충을 통한 지역사회 돌봄기반 조성

4) 공동이용시설의 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	법적기준	면 적(m ²)	비 고
공동이용시설	경로당	상계동 685번지 일원	1,546.6	1,660.0	—
	어린이집		1,546.6	1,780.0	—
	작은도서관		644.3	730.0	—
	다함께돌봄센터		132.0	2,160.0	—
	주민공동시설		—	2,300.0	—
	주민운동시설		—	3,100.0	—
	어린이놀이터		4,138.1	4,400.0	—
부대시설	관리사무소	상계동 685번지 일원	200.0	220.0	—
	경비실		—	180.0	—

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 이상으로 계획

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(m ²)	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신	철거 이 주	
신설	상계 보람아파트 재건축사업 정비구역	166,845.1	획지1	74,485.1	상계동 685번지	11	—	—	11	—	주거 11개동
			획지2	64,766.7	상계동 639번지	11	—	—	11	—	주거10개동 상가1개동
			공공청사	2,000.0	상계동 682번지	1	—	—	1	—	주민센터 1개동
			공원	17,946.2	상계동 686번지	1	1	—	—	—	도서관 1개동

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				높이 (m)/ 최고 층수	비고																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																							
신설	상계보람 아파트 재건축사업 정비구역	166,845.1	획지1	74,485.1	상계동 685	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	210.00 이하	246.00 이하	266.00 이하 (계획 263.58)	300.00 이하 (계획 299.99)	45층 이하 (150m 이하)	사업성 보정 계수 1.8 적용																																					
			획지2	64,766.7	상계동 639							39층 이하 (130m 이하)																																						
			공공청사	2,000.0	상계동 682	공공청사	50 이하	250% 이하				—																																						
			사회복지 시설	3,000.0	상계동 639	사회복지시설	50 이하	250% 이하				—																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택공급계획 : 4,483세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>4,483</td><td>100.0</td><td>공공임대주택 323세대</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>42.95㎡</td><td>192</td><td>4.3</td><td>—</td></tr><tr><td>49.95㎡</td><td>537</td><td>12.0</td><td>공공임대주택 170세대</td></tr><tr><td>59.99㎡</td><td>1,455</td><td>32.5</td><td>공공임대주택 105세대</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74.99㎡</td><td>1,263</td><td>28.2</td><td>공공임대주택 48세대</td></tr><tr><td>84.98㎡</td><td>1,036</td><td>23.1</td><td>—</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 60% 이상 : 100%												구분		세대수(세대)	비율(%)	비고	계		4,483	100.0	공공임대주택 323세대	60㎡이하	42.95㎡	192	4.3	—	49.95㎡	537	12.0	공공임대주택 170세대	59.99㎡	1,455	32.5	공공임대주택 105세대	60~85㎡ 이하	74.99㎡	1,263	28.2	공공임대주택 48세대	84.98㎡	1,036	23.1	—	85㎡초과		—	—	—
		구분		세대수(세대)	비율(%)	비고																																												
		계		4,483	100.0	공공임대주택 323세대																																												
		60㎡이하	42.95㎡	192	4.3	—																																												
			49.95㎡	537	12.0	공공임대주택 170세대																																												
			59.99㎡	1,455	32.5	공공임대주택 105세대																																												
		60~85㎡ 이하	74.99㎡	1,263	28.2	공공임대주택 48세대																																												
			84.98㎡	1,036	23.1	—																																												
85㎡초과		—	—	—																																														
심의완화 사항		「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 완화 사업성 보정계수 포함 － 허용용적률 인센티브 총 20% → 36%로 완화 (허용용적률 인센티브 총량 × 사업성 보정계수 1.8) ※ BF인증 4.0%, 층간소음 해소 5.0%, 친환경건축물(ZEB) 6.0%, 방재안전 5.0% - 효율적인 기반시설 확보를 위해 정비구역의 입안대상지역 면적의 120% 이하 포함 ※ 온수근린공원(17,946.2㎡) 포함 - 국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조, 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용적률 완화</th></tr><tr><th>정비계획용적률</th><th>변경</th><th>예정법적상한용적률</th></tr><tr><td>완화 사항</td><td>263.58%</td><td>증) 36.41% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)</td><td>300% 이하 (299.99% 이하)</td></tr></table>												구분	용적률 완화			정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률	완화 사항	263.58%	증) 36.41% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	300% 이하 (299.99% 이하)																										
		구분	용적률 완화																																															
			정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률																																													
		완화 사항	263.58%	증) 36.41% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	300% 이하 (299.99% 이하)																																													
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선 지정 － 대지경계로부터 6m － 공공청사 서측변 : 3m － 노원로34길변, 한글비석로52길변(진출입구 부근) : 9m (보도부속형 전면공지 3m 포함) － 한글비석로54길변(진출입구 부근) : 8m(보도부속형 전면공지 2m 포함) ※ 건축한계선 내부는 보도부속형 전면공지로 활용 ※ 정비계획 결정도 참고																																																
		기타사항에 관한 계획																																																

6) 용적률 산정내용

구분

토지
이용계획
(㎡)

구역
면적

획지

순부담
면적

공공시설 등(신설+존치) 면적

토지

신설
기반시설
(사회복지
시설, 공공청사)
(A)

건축물
기부채납
환산부지
(사회복지
시설, 공공청사)
(B)

존치하는
정비기반
시설
(도로, 공원)
(C)

새로
설치할 정비
기반시설
내
국·공유지
(D)

대지 내
용도폐지
되는 기존
기반시설
내
국·공유지
(E)

존치하는
정비
기반시설
내
국·공유지
(F)

새로
설치할
기반시설
내
국·공유지
(G)

166,845.1

139,251.8

9,419.8

33,013.3

5,000.0

5,420.1

22,593.3

-

-

22,593.3

500.1

순부담계획
(용적률 완화의
기반시설 등 면적)

공공시설
등 부지
(토지)면적

공공시설
설치에
대한
환산부지
면적

기준용적률

• 공공시설 등(신설+존치) 면적(A+B+C) - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지면적(D) - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(E) - 존치하는 정비기반시설 내 국·공유지(F) - 새로설치할 기반시설 내 국·공유지(G)
= 33,013.3㎡ - 22,593.3㎡ - 500.1㎡ = 9,419.8㎡
※ 존치 정비기반시설(도로, 공원)은 정비구역 지정 이후 후속 절차에 따라 재정비 예정임

• 순부담률 = (순부담면적 ÷ 대지면적) × 100 = (9,419.8㎡ ÷ 166,845.1㎡) × 100 = 5.6%

• 27,593.3㎡
= (도로) 4,647.1㎡ + (공원) 17,946.2㎡ + (공공청사) 2,000.0㎡ + (사회복지시설) 3,000.0㎡

• 5,420.1㎡
= 건축물 환산부지 면적 = (건축면적(지상&지하)× 건축비¹⁾) + 설계비 + 감리비) ÷ 부지가액(공시지가 2배)
※ 공공청사 : (4,604.72²⁾㎡ × 3,486,363.64원 + 665,805,147.7 + 164,043,227.7원) ÷ 8,097,284.96원= 2,085.09㎡
※ 사회복지시설 : (7,000.00㎡ × 3,671,818.18원 + 1,043,551,523.1 + 258,131,789.0원) ÷ 8,097,284.96원= 3,335.00㎡
주1) 건축비는 「서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」을 따르며, 부가세를 제외하여 산정함
주2) 계획면적 5,400㎡에서 현황면적 795.28㎡를 제외한 면적임

허용용적률
(사업별 인센티브
항목 적용)

• 246.0% (허용용적률 인센티브 20% 계획, 사업성 보정계수 1.8 적용)
= 기준용적률 + (①허용용적률 인센티브 × ②사업성 보정계수) = 210% + (20% × 1.8) = 246.0%

① 허용용적률 인센티브 20% : BF인증 4.0%, 층간소음 해소 5.0%, 친환경건축물(ZEB) 6.0%, 방재안전 5.0%

② 사업성 보정계수 : 1.80 : 공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수(α) + 세대밀도 보정계수(β) = 1.80 + 0 + 0

• 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ / 4,048,642원/㎡ = 1.80
- 대지면적 보정계수(α) = 해당없음(적용대상 대지면적 2만㎡ 미만 단지)
- 세대밀도 보정계수(β) = 해당없음(직선보간 값)

[허용용적률 인센티브 적용 기준]

구분	인센티브 (허용용적률)	적용
BF 인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 4.0%p
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내 5.0%p
친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내 6.0%p
방재안전	• 화재 소방 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련 위원회 심의자문을 통해 적용	5%p 이내 5.0%p
합 계	최대 20%p 이내	20%p

※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

상한용적률

• 정비계획 용적률 : 263.58%

※ 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α_(토지) + (0.7~1.0) × α_(건축물))]
= 246.00% + 230.00% × (1.3 × 1.0 × 0.0323 + 1.0¹⁾ × 0.0239 + 0.7 × 0.0150) = 263.58%

가중치	• 공공시설 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 230.00% ÷ 230.00% = 1.00
α (토지)	• 토지기부채납(건축물 기부채납 대지지분 포함) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (3,000.0㎡ + 2,000.0㎡) ÷ (139,251.8㎡) = 0.0323
α (건축물)	• 건축물 기부채납(환산부지면적) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 후 대지면적 - 사회복지시설 = 3,335.6㎡ ÷ 139,251.8㎡ = 0.0239 - 공공청사 = 2,085.09㎡ ²⁾ ÷ 139,251.8㎡ = 0.0150

※ 상한용적률 인센티브 산정시 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값으로 함
주1) 사회복지시설(실버케어센터): 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 상 전략육성용도시설로 건축물 계수값 1.0 적용
주2) 계획면적 5,400㎡에서 현황면적 795.28㎡를 제외하고 산정

법적상한용적률

• 300% (건축계획 용적률 299.99%)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급하여 용적률 완화
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	항목	계 획 내 용	비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	—
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	—
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	—
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수 집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	—
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	—
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	—

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

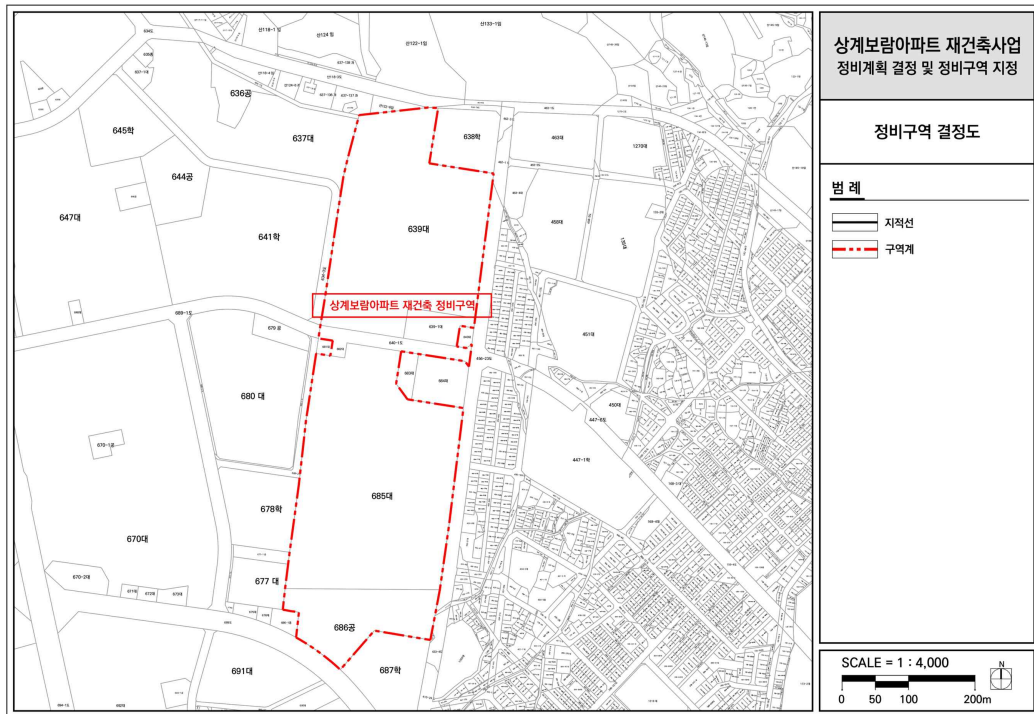
정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
온곡초등학교 계상초등학교 상곡초등학교 청원초등학교	소음진동	• 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 • 가설방음판넬 설치(학교주변 6m) • 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	—
	일조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	—
	비산먼지	• 공사시 살수, 세륜 및 측면살수시설, 가설방진망 등 설치 • 대기오염 차단기능이 우수한 수종을 선정하여 식재 • 청정연료인 LNG 등을 사용하도록 계획	—

9) 가구 및 획지에 관한 계획

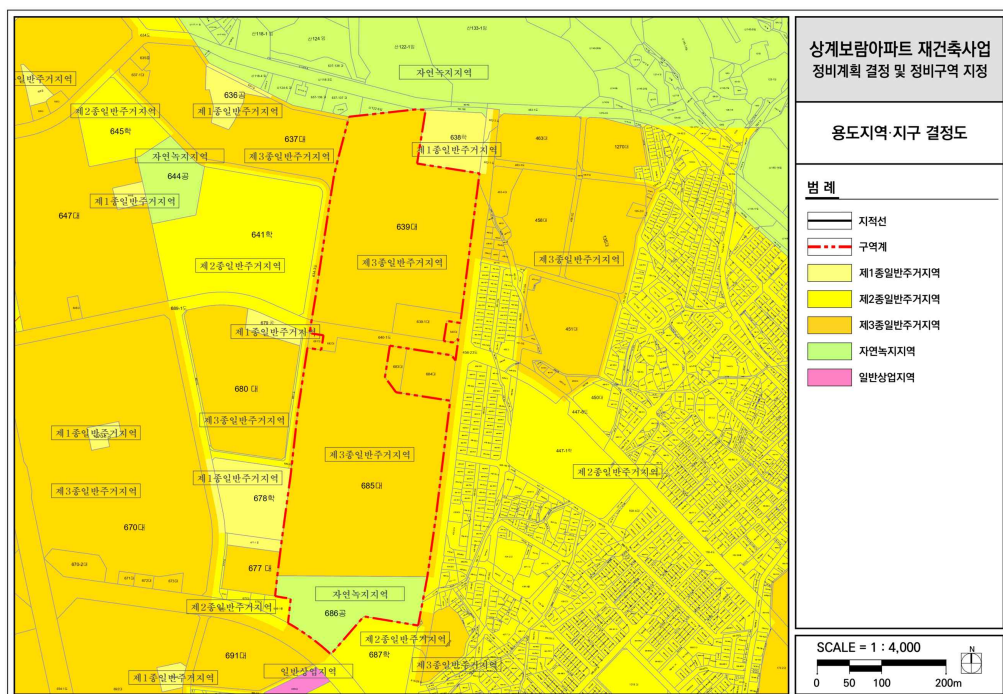
구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(m ²)	
신설	A	74,485.1	획지1	상계동 685번지	74,485.1	공동주택 및 부대복리시설
		2,000.0	공공청사	상계동 682번지	2,000.0	상계9동 주민센터
	B	64,766.7	획지2	상계동 639번지	64,766.7	공동주택 및 부대복리시설
		3,000.0	사회복지시설	상계동 639번지	3,000.0	실버케어센터

불입. 관련도면

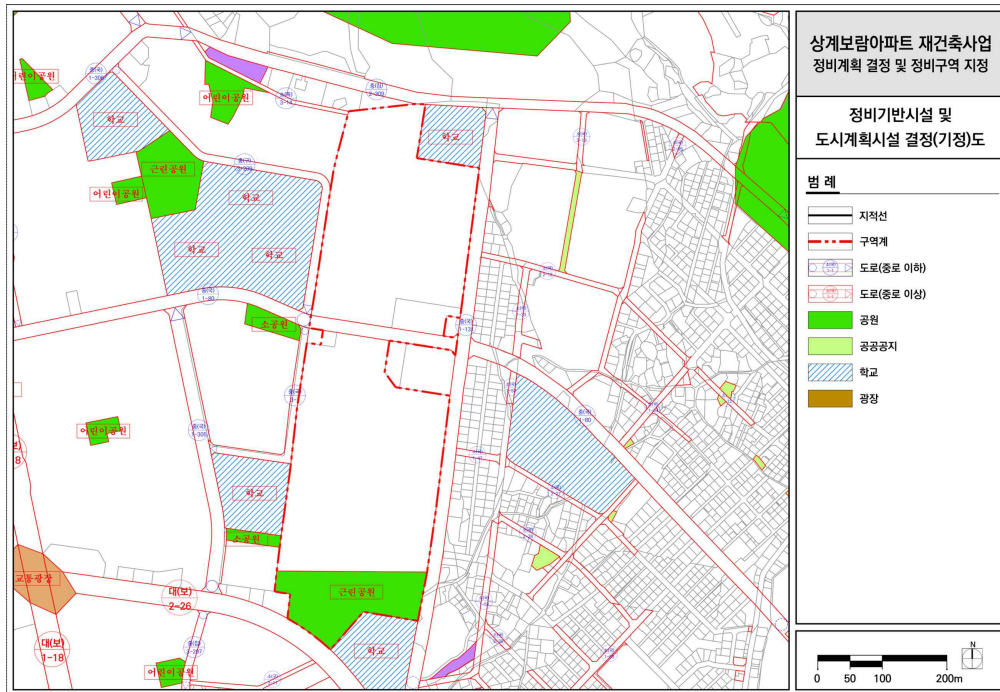
[정비구역 결정도]



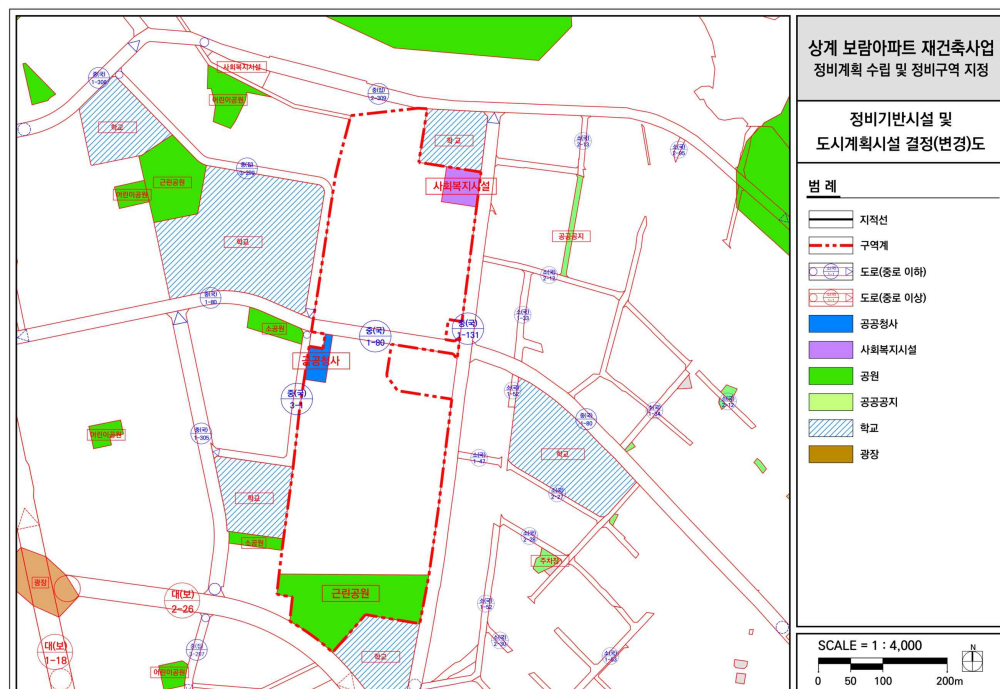
[용도지역·지구 결정도]



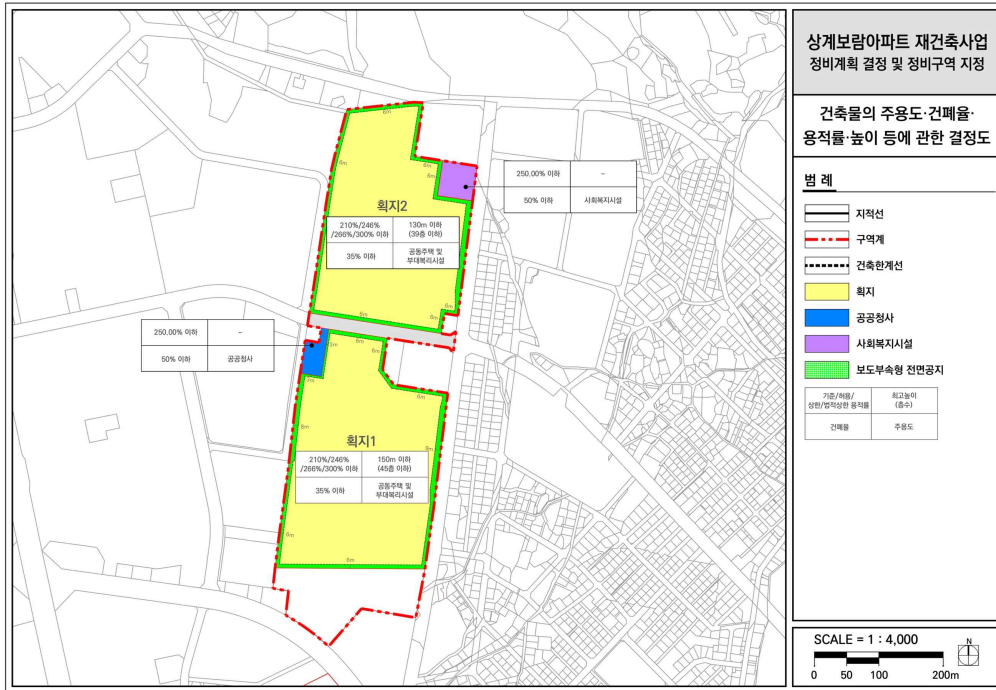
[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도]



[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도]



[정비계획 결정도]

