

◆ 서울특별시고시 제2025-218호

상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 노원구 상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 11. 6.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 17일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 노원구 상계동 154-3번지 일대	-	증) 216,364.5	216,364.5	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		216,364.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	49,145.4	22.7	-
	도로	30,535.4	14.1	-
	공원	13,780.0	6.4	-
	공공공지	1,830.0	0.8	-
	사회복지시설	1,500.0	0.7	-
	공공청사	1,500.0	0.7	-
획지	소 계	167,219.1	77.3	-
	획지1	162,205.5	75.0	-
	종교시설	5,013.6	2.3	8개소

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		216,364.5	-	216,364.5	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	1,730.7	-	1,730.7	0.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	202,874.8	감) 167,219.1	35,655.7	16.5	-
	제3종일반주거지역	2,605.6	증) 167,219.1	169,824.7	78.5	-
자연녹지지역		9,153.4	-	9,153.4	4.2	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	상계동 154-3일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	167,219.1	주변지역과의 용도지역 적합성 및 입지적 여건 등을 고려하여, 제3종일반주거지역으로 상향

나. 용도지구 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도
서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		3,194,062,340
	분양주택	조합원분양	1,585,800,000
		일반분양	1,300,754,000
	임대주택	의무임대	164,039,936
		국민주택규모	17,933,860
	기타시설	근린생활시설	128,507,470
	매출부가세		-2,972,926
지출	소계		1,916,427,656
	공사비		1,395,083,406
	제사업경비		521,344,250
종전자산 추정액			1,071,860,519
추정비례율	119.19% = [총수입(3,194,062,340천원) - 총지출(1,916,427,656천원)] / 종전자산 추정액(1,071,860,519천원)		

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	592	625	657	690	723
분양가 (일반분양 84㎡ 기준)	10%	31,900	164.03%	155.09%	146.14%	137.20%	128.25%
	5%	30,450	150.50%	141.55%	132.61%	123.66%	114.72%
	0%	29,000	137.09%	128.15%	119.19%	110.26%	101.31%
	-5%	27,550	123.57%	114.62%	105.68%	96.73%	87.79%
	-10%	26,100	110.12%	101.17%	92.23%	83.28%	74.34%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	34	10	국지도 로	331	상계동 445-2	상계동 138-55	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
폐지	소로	1	-	3	국지도 로	62	상계동 134-42	상계동 134-83	-	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	-	60	상계동 451-13	상계동 453-2	-	-	서고 536호 (89.12.26.)	-
폐지	소로	2	2	8	-	20	상계동산 149-9	상계동 산 149-9	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
폐지	소로	2	14	8	-	373	상계동 124-5	상계동 451	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
폐지	소로	2	95	8	국지도 로	32	상계동 134-21	상계동 135-19	-	-	서고 60호 (1974.5.11.)	-
폐지	소로	3	-	6	-	94	상계동 산 478	상계동 산 478	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
폐지	소로	3	4	6	-	527	상계동 455	상계동 169-12	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
기정	소로	2	12	8	국지도 로	679	상계동 459	상계동 49-90	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
변경	소로	2	12	8	국지도 로	256	상계동 459-5	상계동 451	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
기정	중로	1	80	20	국지도 로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27)	-
변경	중로	1	80	20~23	국지도 로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27)	일부구간 확폭
기정	중로	1	205	20	집산도 로	140	상계동 172-86	상계동 156-118	일반도 로	-	서고 159호 (79.4.24)	-
변경	중로	1	205	20	집산도 로	139	상계동 156-203	상계동 172-7	일반도 로	-	서고 159호 (79.4.24)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	309	15	집산도 로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반도 로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	-
변경	중로	2	309	15~23	집산도 로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반도 로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	일부구간 확폭
신설	소로	1	A	3~6	국지도 로	105	상계동 134-81	상계동 134-83	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	A	10~18	국지도 로	445	상계동 450	상계동 134-6	일반도 로	-	-	-
신설	중로	2	B	18~26	국지도 로	445	상계동 169~509	상계동 140~194	일반도 로	-	-	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-34	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 1-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-2	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-14	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-95	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-4	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-12	소로 2-12	변경 (일부구간 노선축소)	· 정비계획 수립에 따른 재개발사업구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소
중로 1-80	중로 1-80	변경 (일부구간 확폭)	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 확폭
중로 1-205	중로 1-205	변경 (일부구간 노선축소)	· 정비계획 수립에 따른 재개발사업구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소
중로 2-309	중로 2-309	변경 (일부구간 확폭)	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 확폭
-	소로 1-A	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설
-	중로 2-A	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설
-	중로 2-B	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설

2) 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	a	주차장	상계동 152-1 일대	254.0	감) 254.0	-	노원구고시 2014-34호 (2014.6.26.)	-
폐지	b	주차장	상계동 138-40 일대	702.0	감) 702.0	-	노원구고시 2004-72호 (2004.10.11.)	-

■ 주차장 결정(폐지)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	주차장	· 폐지 - 면적 : 254.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 주차장 폐지
b	주차장	· 폐지 - 면적 : 702.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	수락산 근린공원	상계동 산 149-9 일대	76,842	감) 5,175.7	71,666.3	건고 제138 (1977.7.14.)	-
폐지	-	상계3공원	상계동 135-77 일대	561.0	감) 561.0	-	서울시고시 제693호 (1983.12.23)	-
신설	a	소공원	상계동 169-109 일대	-	증) 4,315.2	4,315.2	-	-
신설	b	소공원	상계동 450 일대	-	증) 2,200.0	2,200.0	-	-
신설	c	소공원	상계동 134-8 일대	-	증) 5,175.7	5,175.7	-	-
신설	d	소공원	상계동 140-198 일대	-	증) 2,089.1	2,089.1	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	수락산 근린공원	· 변경 - 면적 : 76,842㎡ → 71,666.3㎡ (감 5,175.7㎡)	· 정비계획 수립에 따른 도시계획시설(공원) 일부 면적 변경
-	어린이공원	· 폐지 - 면적 : 561.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공원 폐지
a	소공원	· 신설 - 면적 : 4,315.2㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
b	소공원	· 신설 - 면적 : 2,200.0㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
c	소공원	· 신설 - 면적 : 5,175.5㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
d	소공원	· 신설 - 면적 : 2,089.1㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설

2) 도시계획시설(공공공지) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	a	공공공지	상계동 445-2번지	99.0	감) 99.0	-	노원구고시 제2002-22호 (2002.4.25.)	-
폐지	b	공공공지	상계동 154-20 일대	347.0	감) 347.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	c	공공공지	상계동 154-9	108.0	감) 108.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	d	공공공지	상계동 156-147 일대	198.0	감) 198.0	-	노원구고시 제2013-36호 (2013.9.26.)	-
폐지	e	공공공지	상계동 169-53	258.0	감) 258.0	-	노원구고시 제2003-80호 (2003.11.5.)	-
신설	a	공공공지	상계동 164-16 일대	-	증) 1,830.0	1,830.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	공공공지	· 폐지 - 면적 : 99.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
b	공공공지	· 폐지 - 면적 : 347.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
c	공공공지	· 폐지 - 면적 : 108.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
d	공공공지	· 폐지 - 면적 : 198.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
e	공공공지	· 폐지 - 면적 : 258.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
a	공공공지	· 신설 - 면적 : 1,830.0㎡	· 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	a	공공청사	상계동 169-55 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
a	공공청사	60%이하	200%이하	5층이하	-

■ 공공청사 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	공공청사	· 신설 - 토지 : 1,500㎡ - 연면적 : 4,100㎡	· 지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 주민센터 이전 통합

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	a	사회 복지시설	상계동 134-120 일대	-	증)1,500.0	1,500.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
a	사회 복지시설	60%이하	200%이하	4층이하	-

■ 사회복지시설 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	사회 복지시설	· 신설 - 토지 : 1,500㎡ - 연면적 : 3,900㎡	· 지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합 계		-	-	23,610.40	-
주민 공동 시설	소 계	(500㎡+4,591세대x2.0㎡) x1.25	12,102.5 이상	23,000.00	-
	경로당	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	1,243.2 이상	1,250.00	-
	어린이집	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	1,243.2 이상	1,250.00	개방형
	작은도서관	2,000세대 이상(서울시 주택조례)	557.1 이상	700.00	개방형
	주민운동시설	-	-	2,500.00	-
	어린이놀이터	-	-	3,700.00	-
	다함께돌봄센터	-	-	2,950.00	무상임대
	고령서비스시설	-	-	2,880.00	무상임대
	커뮤니티 시설	-	-	7,770.00	-
관리사무소		10㎡+(4,591세대-50) x 0.05㎡	237.05 이상	610.40	경비실 포함

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발 정비구역	216,364.5	획지1	162,205.5	상계동 154-3 일대	877	-	-	877	-	공동 주택

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고																																																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																																			
신설	상계동 154-3일대 주택정비형 재개발 정비구역	216,364.5	획지1	162,205.5	상계동 154-3일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	249.20 이하	270.63 이하	284.990 이하	130m 이하 /39층 이하	-																																																																	
			획지2	2,300.5	상계동 169-120일대	종교시설 및 근린생활시설	관련법규에 의함							-																																																																
			획지3	410.3	상계동 451-21일대	종교시설								-																																																																
			획지4	150.7	상계동 135-78일대	종교시설								-																																																																
			획지5	692.0	상계동 134-38일대	종교시설								-																																																																
			획지6	151.2	상계동 134-24일대	종교시설								-																																																																
			획지7	1,002.1	상계동 140-152일대	종교시설								-																																																																
			획지8	153.4	상계동 140-215일대	종교시설								-																																																																
			획지9	153.4	상계동 156-180일대	종교시설								-																																																																
			공공청사	1,500.0	상계동 169-55일대	공공청사								-																																																																
			사회 복지시설	1,500.0	상계동 134-120일대	사회복지시설								-																																																																
			주택의 규모 및 규모별 건설 비율																																																																											
· 주택공급계획 : 4,591세대 · 전체 건립규모 및 비율																																																																														
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율 (%)</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td rowspan="4">85㎡이하</td><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>39.98㎡</td><td>610</td><td>306</td><td>304</td><td>13.3</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>1,709</td><td>1,149</td><td>560</td><td>37.2</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74.98㎡</td><td>825</td><td>825</td><td>-</td><td>18.0</td></tr><tr><td>84.98㎡</td><td>1,141</td><td>1,141</td><td>-</td><td>24.9</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>114.90㎡</td><td>306</td><td>306</td><td>-</td><td>6.6</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td></td><td>4,591</td><td>3,727</td><td>864</td><td>100.0</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 → 계획 93.4% - 임대주택 건설계획 : 연면적의 10%이상(43,785.5㎡이상) → 계획 44,337.6㎡ - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 → 계획 41.99% 또는 7.05% ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택(280세대) 제외 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡초과</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>4,311세대</td><td>620세대</td><td>304세대</td><td>316세대</td></tr><tr><td>구성비(%)</td><td>100.00</td><td>14.38</td><td>7.05</td><td>7.33</td></tr></table>														건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)	소계	분양	임대	85㎡이하	60㎡이하	39.98㎡	610	306	304	13.3	59.98㎡	1,709	1,149	560	37.2	60㎡초과~ 85㎡이하	74.98㎡	825	825	-	18.0	84.98㎡	1,141	1,141	-	24.9	85㎡초과		114.90㎡	306	306	-	6.6	계			4,591	3,727	864	100.0	구분	건립규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡초과	초과용적률 전 세대수	4,311세대	620세대	304세대	316세대	구성비(%)	100.00	14.38	7.05	7.33
건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)																																																																								
			소계	분양	임대																																																																									
85㎡이하	60㎡이하	39.98㎡	610	306	304	13.3																																																																								
		59.98㎡	1,709	1,149	560	37.2																																																																								
	60㎡초과~ 85㎡이하	74.98㎡	825	825	-	18.0																																																																								
		84.98㎡	1,141	1,141	-	24.9																																																																								
85㎡초과		114.90㎡	306	306	-	6.6																																																																								
계			4,591	3,727	864	100.0																																																																								
구분	건립규모	임대주택																																																																												
		소계	40㎡이하	40㎡초과																																																																										
초과용적률 전 세대수	4,311세대	620세대	304세대	316세대																																																																										
구성비(%)	100.00	14.38	7.05	7.33																																																																										

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
			- 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상 → 계획 50%										
			정비계획 용적률		법적상한 용적률		초과 용적률		의무 연면적		국민주택 규모 주택공급계획		
			270.63%		284.99%		14.36%		11,646.35㎡		11,659.20㎡		
심의완화 사항			· 2030 서울 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 기준용적률 및 허용용적률 완화 - 기준용적률 190% → 210%(소형주택공급에 따른 기준용적률 완화) - 허용용적률 230% → 249.2%(보정계수 1.96) · 국민주택규모주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 284.99% 이하										
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선		· 보행편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 계획 - 한글비석로변, 한글비석로46길변, 수락산로변 획지경계선에서 3m - 한글비석로24길변 획지경계선에서 4m - 공공보행통로변 3m - 소공원⑥ 연결부지(공공청사 및 종교시설) 3m										
	벽면한계선		· 한글비석로변, 한글비석로46길변, 수락산로변, 한글비석로24길변 건축한계선으로부터 3m 이상										
대지내 공지	전면공지 (보도형)		· 한글비석로변, 한글비석로46길변, 수락산로변 : 건축한계선 3m 후퇴부 · 한글비석로24길변 : 건축한계선 4m 후퇴부										
	공공보행통로계획		· 공공보행통로① 12m 이상, 한글비석로~수락산로 연결 · 공공보행통로② 6m 이상, 한글비석로24길~한글비석로										

※ 종교시설 및 사회복지시설, 공공청사는 관련법규에 따름

나. 용적률 계획

구분	산정내용							
	사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지	건축물 대지지분	건축물 환산 부지면적		
토지이용계획	216,364.5㎡	162,205.5㎡	59,292.4㎡	49,145.4㎡	3,189.1㎡	6,957.9㎡	18,193.4㎡	24,326.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	· 신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 59,292.4㎡ - 18,193.4㎡ - 24,326.9㎡ = 16,772.1㎡							
건축물 기부채납 환산부지	· 환산부지 면적: = (공공청사 건립비(연면적×공사비) / 부지가액) + (사회복지시설 건립비(연면적×공사비) / 부지가액) + (임대주택 건립비(연면적×공사비) / 부지가액) = ((4,100.0㎡×3,267,272원) / 6,022,150원) + ((3,900.0㎡×3,322,727원) / 5,221,156원) + ((13,319.3㎡×1,035,636원) / 6,126,296원) = 2,224.4㎡ + 2,481.9㎡ + 2,251.6㎡ = 6,957.9㎡							

구분	산정내용							
	사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지	건축물 대지지분	건축물 환산 부지면적		
기준 용적률	· 210.00% (소형주택공급에 따른 기준용적률 완화 : 190.00% + 20%)							
허용 용적률	· 249.20% (보정계수 적용 : 기준용적률 210.00% + 39.2%)							
상한 용적률	· 270.63% 이하 $= \text{허용용적률}(\text{보정계수적용}) + [(\text{허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + (\text{허용용적률} \times (0.7 \sim 1.0) \times \beta)]$$= 249.20\% + [210.00 \times 1.3 \times 0.8776 \times 0.05983] + (210.00 \times 0.7 \times 0.02869) +$$(210.00 \times 1.0 \times 0.01372)] = 270.63\%$ ※ 가중치 = 사업부지용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 = 184.3% / 210.0% = 0.8776 ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = (46,145.4 + 3,000.0 + 3,189.1 - 42,520.3) / (216,364.5 - (46,145.4 + 3,000.0 + 3,189.1)) = 9,814.2 / (216,364.5 - 52,334.5) = 0.05983 ※ β = 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적의 비율) = (2,224.4 + 2,481.9) / (216,364.5 - 52,334.5) = 0.02869 ※ β = 공공시설등 제공부지의 허용 용적률 / 사업부지 허용용적률 = (2,251.6) / (216,364.5 - 52,334.5) = 0.01372							
법적상한 용적률	· 284.99% 이하							

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 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.

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구분	내용		
계획 기준	· 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) · 임대 주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	620	13.5	100.0
전용 39㎡	304	6.6	49.0
전용 59㎡	316	6.9	51.0

2) 법적상한 용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 획지1

구분	주요내용				
계획 기준	· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시 및 주거환경정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 · 공공목적의 공공주택 용도				
정비계획용적률	· 270.63%				
법적상한용적률	· 284.99%				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	· $284.99\% - 270.63\% = 14.36\%$			
	증가된 용적률의 50%	· $14.36\% \times 0.5 = 7.18\%$ · $162,205.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 7.18\% = 11,646.35\text{㎡}$			
	의무 연면적	11,646.35㎡ 이상			
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.98㎡	83.28㎡	140	11,659.2㎡	획지1
	합계		140	11,659.2㎡	-
확보방법	· 법적상한용적률까지 건설				

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
환경 보전	· 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 종합적 방재계획 수립	-
재난 방지	· 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 · 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여, 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 비오름 및 동·식물	비오름 보전 등급 향상 동·식물상보호	· 비오름유형평가 : 4, 5등급 · 개별비오름 : 평가제외 · 생태·자연도상 3등급 권역 · 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
2. 녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 노원구 내 녹지지역 59.07% · 노원구 내 어린이공원이 대부분의 공원 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
3. 토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
5. 물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
6. 수질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 · 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
7. 바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
8. 대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
9. 온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
10. 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 노원구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
11. 소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설헬스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	-	현행 4,110세대 계획 4,591세대 (증) 481세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대산지 남서측 계상초 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하였음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로 부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발 정비구역	상계동 154-3 일대	-	증) 216,364.5	216,364.5	-	-

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	216,364.5	-	216,364.5	100.0	-
제2종일반주거지역	1,730.7	-	1,730.7	0.8	
제2종일반주거지역(7층이하)	202,874.8	감) 167,219.1	35,655.7	16.5	-
제3종일반주거지역	2,605.6	증) 167,219.1	169,824.7	78.5	-
자연녹지지역	9,153.4	-	9,153.4	4.2	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	상계동 154-3일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	167,219.1	주변지역과의 용도지역 적합성 및 입지적 여건 등을 고려하여, 제3종일반주거지역으로 상향

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

3. 기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	34	10	국지도 로	331	상계동 445-2	상계동 138-55	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
폐지	소로	1	-	3	국지도 로	62	상계동 134-42	상계동 134-83	-	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	-	60	상계동 451-13	상계동 453-2	-	-	서고 536호 (89.12.26.)	-
폐지	소로	2	2	8	-	20	상계동산 149-9	상계동 산 149-9	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
폐지	소로	2	14	8	-	373	상계동 124-5	상계동 451	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
폐지	소로	2	95	8	국지도 로	32	상계동 134-21	상계동 135-19	-	-	서고 60호 (1974.5.11.)	-
폐지	소로	3	-	6	-	94	상계동 산 478	상계동 산 478	-	-	서고 185호 (73.12.3)	-
폐지	소로	3	4	6	-	527	상계동 455	상계동 169-12	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
기정	소로	2	12	8	국지도 로	679	상계동 459	상계동 49-90	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
변경	소로	2	12	8	국지도 로	256	상계동 459-5	상계동 451	-	-	서고 60호 (74.5.11.)	-
기정	중로	1	80	20	국지도 로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27)	-
변경	중로	1	80	20~23	국지도 로	2,220	상계동 (대3-38)	상계동 855-38 (대3-174)	-	대 1-18	건설부고시 126호 (86.3.27)	일부구간 확폭
기정	중로	1	205	20	집산도 로	140	상계동 172-86	상계동 156-118	일반도 로	-	서고 159호 (79.4.24)	-
변경	중로	1	205	20	집산도 로	139	상계동 156-203	상계동 172-7	일반도 로	-	서고 159호 (79.4.24)	-
기정	중로	2	309	15	집산도 로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반도 로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	309	15~23	집산도로	1,421	상계동 산117	상계동 172-1	일반도로	-	건설부고시 126호 (86.3.27)	일부구간 확폭
신설	소로	1	A	3~6	국지도로	105	상계동 134-81	상계동 134-83	일반도로	-	-	-
신설	중로	2	A	10~18	국지도로	445	상계동 450	상계동 134-6	일반도로	-	-	-
신설	중로	2	B	18~26	국지도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-34	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 1-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-2	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-14	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-95	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 3-4	-	폐지	· 정비계획 수립에 따른 현황 도로 폐지
소로 2-12	소로 2-12	변경 (일부구간 노선축소)	· 정비계획 수립에 따른 재개발사업구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소
중로 1-80	중로 1-80	변경 (일부구간 확폭)	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 확폭
중로 1-205	중로 1-205	변경 (일부구간 노선축소)	· 정비계획 수립에 따른 재개발사업구역 내 도로 폐지에 따른 노선 축소
중로 2-309	중로 2-309	변경 (일부구간 확폭)	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 확폭
-	소로 1-A	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설
-	중로 2-A	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설
-	중로 2-B	신설	· 안전한 가로조성을 위하여 재개발사업구역 내 도로 신설

2) 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	a	주차장	상계동 152-1 일대	254.0	감) 254.0	-	노원구고시 2014-34호 (2014.6.26.)	-
폐지	b	주차장	상계동 138-40 일대	702.0	감) 702.0	-	노원구고시 2004-72호 (2004.10.11.)	-

■ 주차장 결정(폐지)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	주차장	· 폐지 - 면적 : 254.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 주차장 폐지
b	주차장	· 폐지 - 면적 : 702.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	수락산 근린공원	상계동 산 149-9 일대	76,842	감) 5,175.7	71,666.3	건고 제138 (1977.7.14.)	-
폐지	-	상계3공원	상계동 135-77 일대	561.0	감) 561.0	-	서울시고시 제693호 (1983.12.23)	-
신설	a	소공원	상계동 169-109 일대	-	증) 4,315.2	4,315.2	-	-
신설	b	소공원	상계동 450 일대	-	증) 2,200.0	2,200.0	-	-
신설	c	소공원	상계동 134-8 일대	-	증) 5,175.7	5,175.7	-	-
신설	d	소공원	상계동 140-198 일대	-	증) 2,089.1	2,089.1	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	수락산 근린공원	· 변경 - 면적 : 76,842㎡ → 71,666.3㎡ (감 5,175.7㎡)	· 정비계획 수립에 따른 도시계획시설(공원) 일부 면적 변경
-	어린이공원	· 폐지 - 면적 : 561.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공원 폐지
a	소공원	· 신설 - 면적 : 4,315.2㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
b	소공원	· 신설 - 면적 : 2,200.0㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
c	소공원	· 신설 - 면적 : 5,175.5㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
d	소공원	· 신설 - 면적 : 2,089.1㎡	· 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설

2) 도시계획시설(공공공지) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	a	공공공지	상계동 445-2번지	99.0	감) 99.0	-	노원구고시 제2002-22호 (2002.4.25.)	-
폐지	b	공공공지	상계동 154-20 일대	347.0	감) 347.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	c	공공공지	상계동 154-9	108.0	감) 108.0	-	노원구고시 제2001-18호 (2004.4.11.)	-
폐지	d	공공공지	상계동 156-147 일대	198.0	감) 198.0	-	노원구고시 제2013-36호 (2013.9.26.)	-
폐지	e	공공공지	상계동 169-53	258.0	감) 258.0	-	노원구고시 제2003-80호 (2003.11.5.)	-
신설	a	공공공지	상계동 164-16 일대	-	증) 1,830.0	1,830.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	공공공지	· 폐지 - 면적 : 99.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
b	공공공지	· 폐지 - 면적 : 347.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
c	공공공지	· 폐지 - 면적 : 108.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
d	공공공지	· 폐지 - 면적 : 198.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
e	공공공지	· 폐지 - 면적 : 258.0㎡	· 정비계획 수립에 따른 현황 공공공지 폐지
a	공공공지	· 신설 - 면적 : 1,830.0㎡	· 지역주민의 휴식공간 제공을 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	a	공공청사	상계동 169-55 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
a	공공청사	60%이하	200%이하	5층이하	-

■ 공공청사 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	공공청사	· 신설 - 토지 : 1,500㎡ - 연면적 : 4,100㎡	· 지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 주민센터 이전 통합

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	a	사회 복지시설	상계동 134-120 일대	-	증)1,500.0	1,500.0	-	-

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
a	사회 복지시설	60%이하	200%이하	4층이하	-

■ 사회복지시설 결정(신설)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	사회 복지시설	· 신설 - 토지 : 1,500㎡ - 연면적 : 3,900㎡	· 지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 170,971.4	170,971.4	86.3	-
	1	-	증) 216,364.5	216,364.5	75.0	공동주택 및 부대복리시설
	2	-	증) 2,300.5	2,300.5	1.1	종교시설 및 근린생활시설
	3	-	증) 410.3	410.3	0.2	종교시설
	4	-	증) 150.7	150.7	0.1	종교시설
	5	-	증) 340.5	340.5	0.1	종교시설
	6	-	증) 692.0	692.0	0.1	종교시설
	7	-	증) 1,002.1	1,002.1	0.5	종교시설
	8	-	증) 153.4	153.4	0.1	종교시설
	9	-	증) 153.4	153.4	0.1	종교시설
	공공청사	-	증) 1,500.0	1,500.0	1.2	공공청사
	사회복지시설	-	증) 1,500.0	1,500.0	0.9	사회복지시설

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 · 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 건축법 시행령 별표1 제3·4호의 제1종·제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도	획지2 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설[다목적(자동차영업소), 마목(총포판매소), 더목(단란주점), 러목(안마시술소) 제외] · 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지3 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지4 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지5 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지6 · 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지7	· 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지8	· 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	획지9	· 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설	
신설	허용용도	공공청사	· 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설	
신설	허용용도	사회복지시설	· 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신설	획지2	제3종일반주거지역		-
신설	획지3	제3종일반주거지역		-
신설	획지4	제3종일반주거지역		-
신설	획지5	제3종일반주거지역		-
신설	획지6	제3종일반주거지역		-
신설	획지7	제3종일반주거지역		-
신설	획지8	제3종일반주거지역		-
신설	획지9	제3종일반주거지역		-
신설	공공청사	제2종일반주거지역(7층이하)		-
신설	사회복지시설	제2종일반주거지역(7층이하)		-

나) 용적률 계획

구분		용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
신설	획지1	210% 이하	220% 이하	250%이하	284.99% 이하	정비계획	허용 249.20%
							상한 270.63%
							법적상한 284.99%
신설	획지2	관련법규에 의함					-
신설	획지3						-

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지4					-
신설	획지5					-
신설	획지6					-
신설	획지7					-
신설	획지8					-
신설	획지9					-
신설	공공청사					-
신설	사회복지시설					-

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	39층 이하/130m 이하	획지1
신설	제3종일반주거지역	관계법령에 따름	획지2 ~ 획지9
신설	제2종일반주거지역	지상 5층	공공청사
신설	제2종일반주거지역	지상 4층	사회복지시설

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	용도
건축 한계선	· 한글비석로변, 수락산로변, 한글비석로 46길변	· 획지경계선으로부터 3m
	· 한글비석로 24길변	· 획지경계선으로부터 4m
	· 공공보행통로변	· 공공보행통로변으로부터 3m
	· 연접부지 (소공원@, 공공청사, 종교시설)	· 획지경계선으로부터 3m
	· 한글비석로변	· 획지경계선으로부터 3m
	· 소공원@ 연접부	· 획지경계선으로부터 3m
	· 한글비석로 46길변	· 획지경계선으로부터 3m

구분		적용위치	용도
	획지4	· 한글비석로 46길변	· 획지경계선으로부터 3m
	획지5	· 한글비석로 46길변	· 획지경계선으로부터 3m
	획지6	· 한글비석로 46길변	· 획지경계선으로부터 3m
	획지7	· 수락산로변	· 획지경계선으로부터 3m
	획지8	· 한글비석로 24길변	· 획지경계선으로부터 4m
	획지9	· 한글비석로 24길변	· 획지경계선으로부터 4m
	공공청사	· 한글비석로24길변	· 획지경계선으로부터 4m
		· 소공원㉔ 연결부	· 획지경계선으로부터 3m
	사회복지시설	· 수락산로변, 한글비석로46길변	· 획지경계선으로부터 3m
벽면 한계선	획지1	· 한글비석로변, 수락산로변, · 한글비석로46길변, 한글비석로 24길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지2	· 한글비석로변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지3	· 한글비석로46길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지4	· 한글비석로46길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지5	· 한글비석로46길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지6	· 한글비석로46길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지7	· 수락산로변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지8	· 한글비석로24길변	· 건축한계선으로부터 3m
	획지9	· 한글비석로24길변	· 건축한계선으로부터 3m
	공공청사	· 한글비석로24길변	· 건축한계선으로부터 3m
	사회복지시설	· 수락산로변, 한글비석로46길변	· 건축한계선으로부터 3m

라. 경관계획(배치·형태포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	획지1	· 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 · 생활가로를 향해 열려 있는 가로친화형 주동 배치
건물 진출입구	획지1	· 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	획지1	· 구릉지 등 주변의 경관을 고려한 창의적 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	획지1	· 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
조명계획	획지1	· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 거토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	획지1	· 수락산, 인접 아파트단지 등 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인을 형성

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정도서

구분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	획지1	· 공공보행통로① 12m 이상, 한글비석로~수락산로 연결 · 공공보행통로② 6m 이상, 한글비석로24길~한글비석로	-
전면공지 (보도형)	획지1	· 한글비석로변, 한글비석로46길변, 수락산로변 : 건축한계선 3m 후퇴부 · 한글비석로24길변 : 건축한계선 4m 후퇴부	-

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	· 비오톱유형평가 : 4, 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도상 3등급 권역 · 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
2. 녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 노원구 내 녹지지역 59.07% · 노원구 내 어린이공원이 대부분의 공원 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
3. 토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
5. 물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
6. 수질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 · 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
7. 바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
8. 대기질	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
9. 온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
10. 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 노원구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
11. 소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설헬스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 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.
- 주택의 규모별 비율

구분	내용		
계획 기준	· 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) · 임대 주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	620	13.5	100.0
전용 39㎡	304	6.6	49.0
전용 59㎡	316	6.9	51.0

4) 교통처리에 관한 결정 조서

항 목	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	㉠	· 수락산로상 Set-back 및 차로운영계획 재수립 - 사업지 Set-back (B=3.5~5.5m, L=600.0m) - 사업지 출입구 교차로 2개소 신설
	㉡	· 한글비석로46번길상 Set-back 및 차로운영계획 재수립 - 사업지 Set-back (B=0.7~11.0m, L=360.0m) - 사업지 출입구 교차로 1개소 신설
	㉢	· 한글비석로24길상 Set-back 및 차로운영계획 재수립 - 사업지 Set-back (B=7.5~16.0m, L=430.0m) - 사업지 출입구 교차로 1개소 신설
	㉣	· 한글비석로상 Set-back 및 차로운영계획 재수립 - 사업지 Set-back (B=3.0, L=380.0m) - 차로 운영계획 재수립 및 횡단보도 설치
	㉤	· 한글비석로46번길상 도시계획도로 개설(B=18.0m, L=70m)
	-	· 정래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안제시(12개소)
진출입 동선	㉢	· 사업지 진출입을 위해 한글비석로24번길 일방통행 → 양방통행 통행체계 재수립(L=430m)
	-	· 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 도모하기 위하여 가각부 회전반경 확보(R=6.0m~10.0m)

항 목	지 점	개 선 방 안
	-	· 사업지 북측 수락산로상 노상주차면(28면) 삭제
	-	· 사업지 출입구 내 이용자 편의를 위한 Drop-Off 계획
대중교통보행 및 자전거	-	· 사업지 주변 자전거전용도로 설치 - 수락산로(양측) : B=1.5m, L=690m - 한글비석로(사업지측) : B=1.5m, L=380m - 한글비석로24번길(양측) : B=1.5m, L=430m
	-	· 보행등선의 연속성 확보를 위하여 횡단보도 설치 및 고원식 횡단보도 설치 - 횡단보도 : 32개소 - 고원식 횡단보도 : 1개소
	-	· 수락산로 Set-back 으로 인한 고원식교차로 재설치(2개소)
	㉔	· 한글비석로 차로운영 재수립으로 인한 버스정류소 이전설치(2개소)
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위하여 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20.0%이상 설치
주차 시설	-	· 주차장내 막다른길 회차공간 확보 및 불합리한 주차면 조정을 통한 이용차량 편의도모
	-	· 법정주차대수 4,648대 - 공동주택 4,514대, 근린생활시설 134대 · 주차수요(2031년)5,260대 - 공동주택 5,106대, 근린생활시설 154대 · 계획주차대수6,130대 - 공동주택 5,969대, 근린생활시설 161대 - 법정대비 131.9%(공동주택 132.2%, 근린생활시설 120.1%) - 수요대비 116.5%(공동주택 116.9%, 근린생활시설 104.5%)
	-	· 대형차량 이용객의 편의 도모를 위한 확장형 주차면 설치(계획주차의 30%이상 설치)
	-	· 교통약자의 이용 편의 도모를 위한 가족배려주차면 설치(계획주차의 10%이상 설치)
	-	· 장애인 이용차량의 편의 도모를 위하여 장애인 주차면 설치(법정주차의 3%이상 설치)
	-	· 전기자동차 이용차량의 편의 및 충전공간 확보를 위한 전기차 주차면 설치(계획주차의 5%이상 설치)
교통 안전 및 기타	-	· 횡단보도 주변 보도 턱낮춤 및 점자블럭 설치
	-	· 주차장 진출입구 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치
	★	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입구끝단부에 경고등 설치(4개소)
	㉑	· 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치

III. 2024년 제11차(' 24.11.06) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	반영계획	비고
1	· 구역경계 변 현황도로로 사용되는 사유지는 구역경계에 포함하여 일률적으로 확보 방안 마련	· 구역경계변 사유지가 포함된 현황도로(한글비석로46길, 수락산로, 한글비석로24로길)를 구역내 편입하여 일률적인 도로 확보 방안을 마련하였음 - 구역면적 수정가결요청(안) : 198,160.6㎡ 조치계획반영(안) : 216,364.5㎡ (증 18,203.9㎡)	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

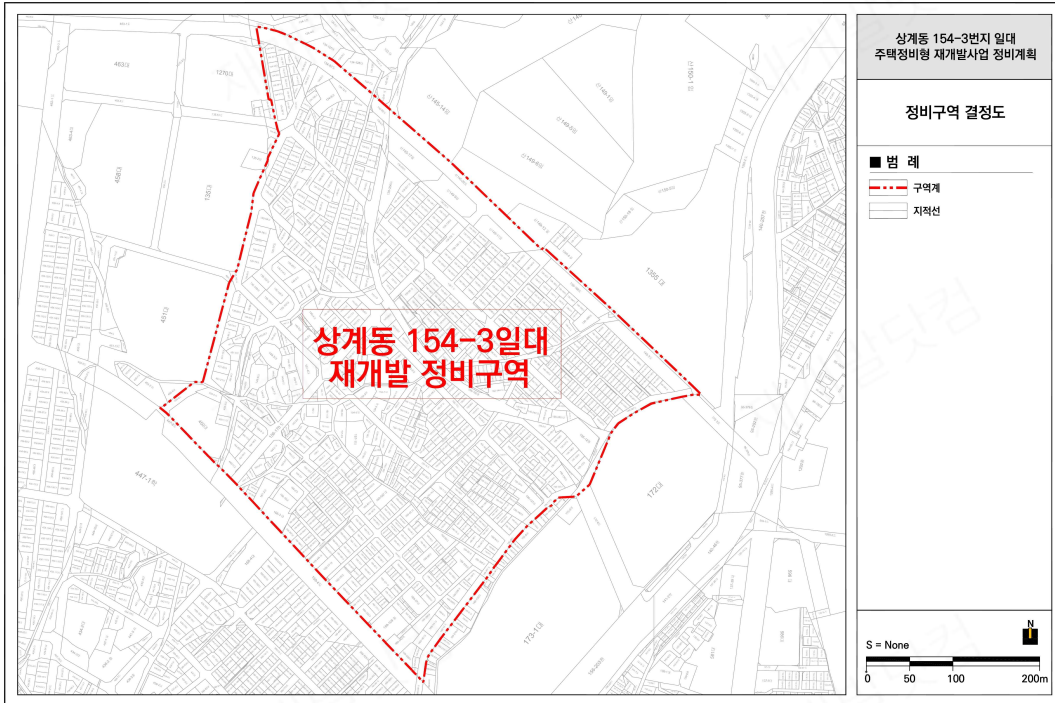
1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

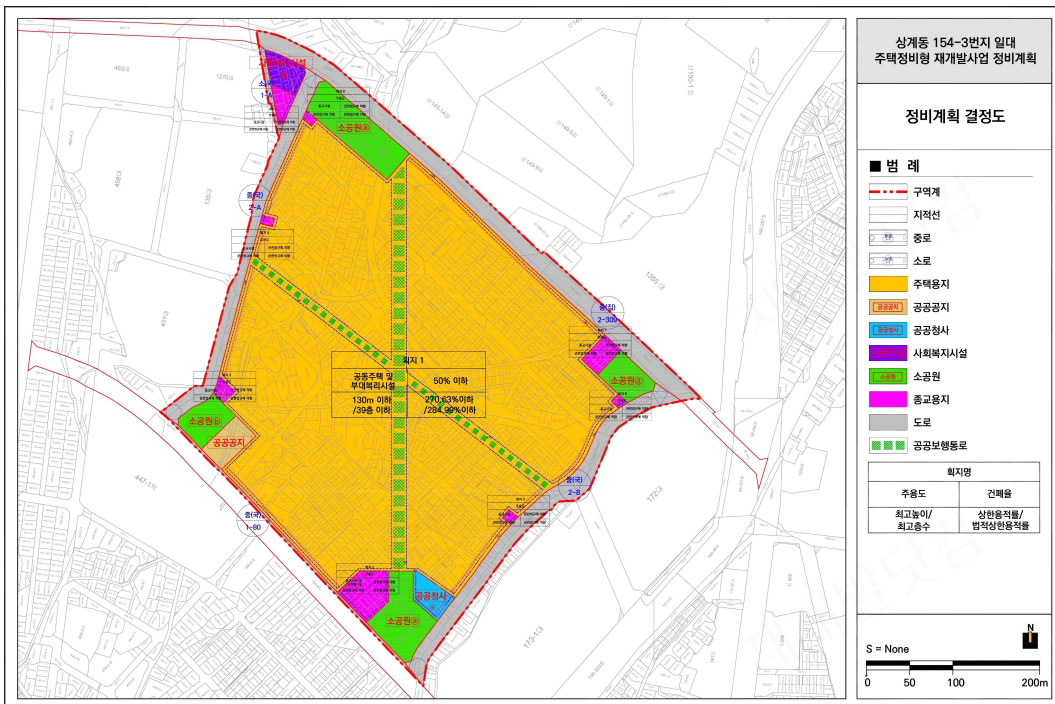
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203), 노원구 재건축사업과(☎02-2116-3918)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

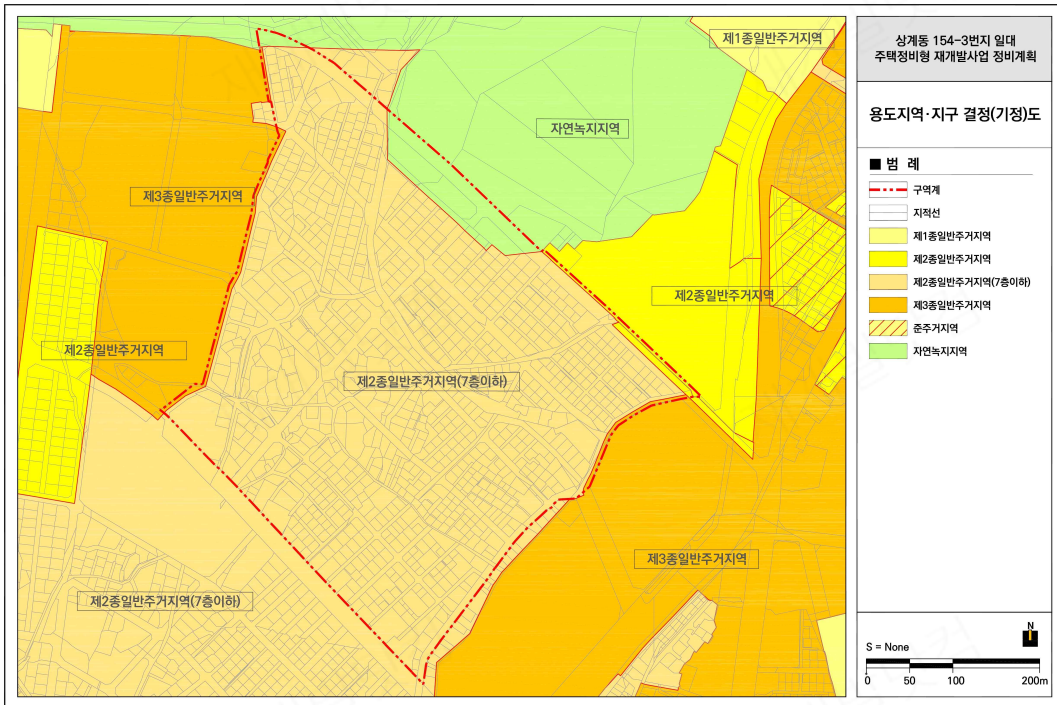
정비구역 결정도(신설)



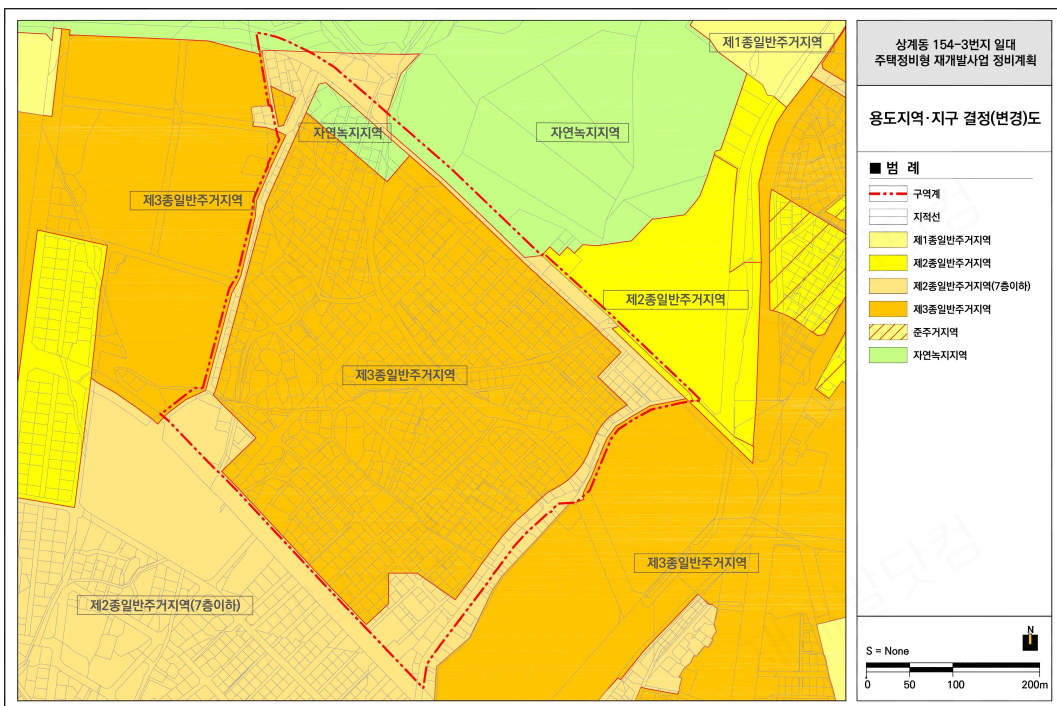
정비계획 결정도(신설)



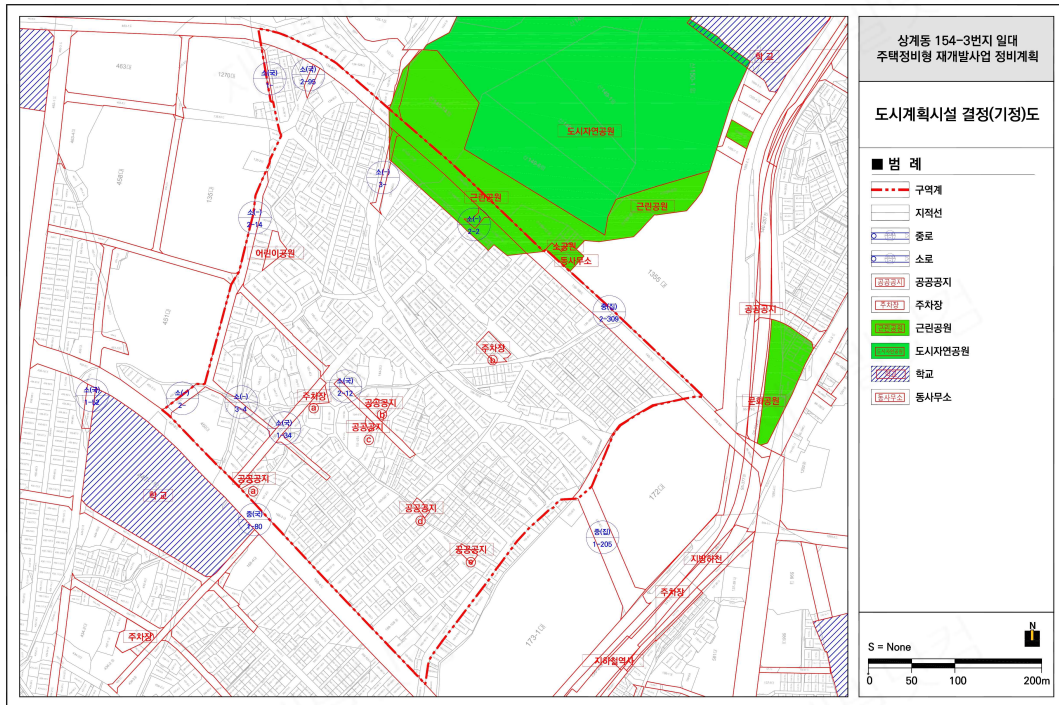
■ 용도지역 결정도(기정)



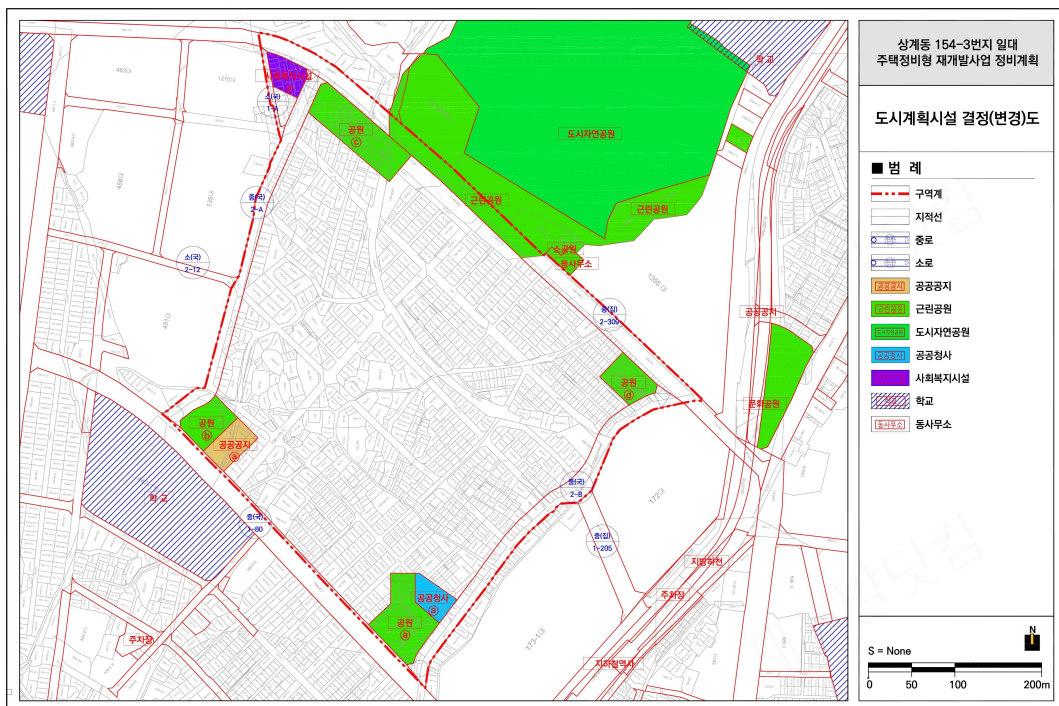
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

