

◆ 서울특별시고시 제2025-454호

중계본동 주택재개발정비계획 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-99호(2009.05.28.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2012-159호(2012.6.21), 서울특별시고시 제2019-341호(2019.10.10.)로 변경되고, 노원구 고시 제2021-43호(2021.03.04.)로 사업시행인가되고, 노원구 고시 제2024-21호(2024.03.18.)로 관리처분계획인가 고시된 중계본동 주택재개발정비구역에 대하여 2025년 제3차 정비사업 통합심의위원회(2025.4.24.) 심의를 거쳐 정비계획 변경 결정 및 정비구역 변경 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 21일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	중계본동 주택재개발정비사업	노원구 중계동 30-3번지 일대	187,979	감) 27.3	187,951.7	-

■ 정비구역 결정(변경)사유서

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

2. 토지이용계획

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	187,979	감) 27.3	187,951.7	100.0	

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
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	(2,427.2㎡)	-	근린공원 내 중복결정
획지	소 계	145,198	증) 6,692.3	151,890.3	80.8	-
	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·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
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 (7층이하)	4,049	감) 3,704.0	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	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

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 상황
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	

나. 용도지구 : 해당사항 없음

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

가. 추정 비례율 및 추정 분담금 산출

추정
비례율
(a)

추정
비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

추정비례율 : 103.32%

= 432,711,269천원 / 418,805,916천원 × 100 = 103.32%

(추정) 총 수입	(추정) 총 지출	종전자산 총액
2,115,466,670천원	1,682,755,401천원	418,805,916천원

※ 총 사업비(지출)은 관리처분계획인가 고시된 사업비(1,213,547,800천원)를 기준으로 '주택건설공사비' 항목을 제외한 나머지 지출 항목은 동일하게 적용(금회 정비계획변경 등에 따른 변동 사항 추후 반영)하였으며, 금회 정비계획변경에 따른 건축계획 시설 연면적 증가(세대수 증가 등)로 '주택건설공사비' 항목은 469,207,601천원(추정치, 공사비 협상 결과에 따라 변동) 증액되는 것으로 가정하여 산정함.

※ 총 수입 항목 중 조합원 분양수입은 관리처분계획인가 고시된 조합원 분양가의 평균치(1,985만원/3.3㎡, 공급면적) 적용, 일반 분양 수입은 2,600만원/3.3㎡(공급면적 기준) 적용, 임대주택 수입은 관련 규정 등을 적용하여 추정함.

※ 상기 각 항목의 수치는 토지등소유자의 이해를 돕기 위한 단순 추정치로 향후 사업 추진 과정 중에 공사비 협상, 분양가 산정, 인허가 과정에 따른 사항(세대수, 연면적, 인가 조건 등) 등으로 변동될 수 있음.

개별
종전자산
추정액
(b)

• 토지 및 건축물 종전자산 = 사업시행인가 고시일 기준 감정평가 금액(기고지)

추정
분담금
산출

• 아파트 추정분담금 산정방식

① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액

= ③ 추정분담금

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.32%)	전용 39㎡형	326,188천원	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡형	485,121천원	
	전용 76㎡형	618,755천원	
	전용 84㎡형	678,880천원	
	전용 101㎡형	812,032천원	
	전용 114㎡형	908,712천원	
	전용 130㎡형	1,065,308천원	
	전용 135㎡형	1,081,569천원	

※ 상기 표의 '② 권리자 분양가 추정액'은 조합원 분양가 1,985만원(3.3㎡, 공급면적기준)을 평형별 공급면적에 단순 적용한 수치이며, 향후 사업시행계획(변경)인가 등을 통해 정해진 건축계획 등을 바탕으로 종후자산 감정평가에 따라 변동됨.

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)								
기정	중로	1	449	20	집산도 로	95	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반도 로	-	서고2009-99 ('09.05.28)	-
변경	중로	1	449	21~23	집산도 로	105	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반도 로	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지도 로	135	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반도 로	-	서고2012-159 ('12.06.21)	-
변경	소로	1	A	10	국지도 로	152	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동28-2 (소로 3-A)	일반도 로	-	-	-
기정	중로	3	A	12.8	국지도 로	56	중계동 27-73 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반도 로	-	서고2019-341 ('19.10.10)	-
변경	소로	3	A	6	국지도 로	74	중계동 28-2 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지도 로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반도 로	-	서고2012-159 ('12.06.21)	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	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

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
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

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	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 급히 폐지되는 공원 및 변경되는 공원 번호 정정
1	근린공원	• 신설 - 면적 : 10,543.5㎡	• 주민들의 휴식 함양과 공공청사 증복결정을 위한 근린공원 신설

2) 도시계획시설(녹지) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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	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	11,658	감) 449.5	11,208.5	서고 2012-159 ('12.06.21.)	기정 경관녹지1

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관녹지	중계동 39-1 일대	1,547	감) 1,547	-	서고 2012-159 ('12.06.21.)	

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 폐지 감) 3,668㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복결정을 통해 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 근린공원의 접근성 향상을 위해 기존의 연결녹지의 면적 변경 • 시설관리의 편의성을 위해 급히 폐지되는 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 중복결정을 통해 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 경관녹지를 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 용도면적충고형태는 조정될 수 있음
 ※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

■ 건축범위 결정조서

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

■ 공공청사 결정(변경)사유서

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 생활기반시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적용

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 용도면적충고형태는 조정될 수 있음
 ※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

■ 건축범위 결정조서

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

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

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 생활기반시설을 확보하고자 시설 증복결정을 적용

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	비고
기정	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	
	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	

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	비고
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. $500 + (3,178 \text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 8,445.0\text{㎡}$

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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	중계본동 주택 재개발 구역	합계	187,979	-	187,979	-	960	-	-	-	-
		공동 주택 사업 부지	143,562	A1	102,730	중계동 18-1 일대					공동주택 용지
				A2	40,832	중계동 29-20 일대					주거지 보전용지
		개별 택지 사업 부지	2,767	C1	443	중계동 27-27 일대					근린생활 시설용지
				C2	444	중계동 27-40 일대					
				D1	1,131	중계동 27-58 일대					공공청사 · 사회복지 시설
				E1	749	중계동 27-82 일대					유치원 용지
		도로	6,740	-	-	-					-
		공원	15,592	-	-	-					-
		녹지	19,318	-	-	-					-
변 경	중계본동 주택 재개발 구역	합계	187,951.7	-	151,890.3	-	980	-	-	980	-
		공동 주택 사업 부지	151,545.3	A1	151,545.3	중계동 18-1 일대					공동주택용지 및 부대복리시설
		개별 택지 사업 부지	345.0	F1	345.0	중계동 27-27 일대					종교용지
		도로	4,447.3	-	-	-					-
		녹지	16,521.7	-	-	-					-
		공원	15,092.4	-	-	-					-
											-

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(㎡)						
기정	중계본동 주택 재개발 구역	187,979	A1	102,730	중계동 18-1 일대	공동주택 용지(분양)	30% 이하	200% 이하	20층/60m (평균12층)	대지레벨 60m이상에서 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 건설 비율			○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							
심의원화 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 일부개정령에 따른 임대주택비율 완화적용 (50 → 17%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• C1, C2, D1, E1 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지 내 보도형 전면공지 조성							

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				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	150.0이하	161.29이하	193.25 이하	223.49이하	105m 이하 /35층 이하	-																																		
			F1	345.0	중계동 27-27 일대	종교용지 (신설)	60 이하	200 이하				7층 이하	-																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 세대수 : 3,178세대(분양 2,613세대, 임대 565세대)																																												
			<table><tr><th colspan="2">구분 (전용면적)</th><th>계</th><th>분양</th><th>의무임대</th><th>기부채납</th><th>국민주택 규모주택</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>3,178</td><td>2,613</td><td>480</td><td>85</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,019</td><td>489</td><td>480</td><td>50</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>1,714</td><td>1,679</td><td>-</td><td>35</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>445</td><td>445</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>											구분 (전용면적)		계	분양	의무임대	기부채납	국민주택 규모주택	계		3,178	2,613	480	85	-	85㎡ 이하	60㎡이하	1,019	489	480	50	-	60㎡~85㎡이하	1,714	1,679	-	35	-	85㎡초과		445	445	-	-	-
			구분 (전용면적)		계	분양	의무임대	기부채납	국민주택 규모주택																																						
			계		3,178	2,613	480	85	-																																						
			85㎡ 이하	60㎡이하	1,019	489	480	50	-																																						
				60㎡~85㎡이하	1,714	1,679	-	35	-																																						
85㎡초과		445	445	-	-	-																																									
• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율(80% 이상) : 86.0%																																															
• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 / 연면적의 10% 이상 : - 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																																															
• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 170세대 이상 또는 159세대 이상 → 188세대																																															
심의위원회 사항			• 「2030 도시·주거환경기본계획」에 따른 소형분양주택 공급에 따른 기준용적률 완화 : 11.29% - 40㎡ 이하 분양주택 공급 : 1.29%, 50㎡~60㎡이하 분양주택 공급 : 10.0% • 「2030 도시·주거환경기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 적용하여 용적률 완화 : 15.98% (공공보행통로 7.14%, 돌봄 시설 3.84%, 방재안전 5.00%) • 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」에 따른 사업성 보정계수 적용 : 2.0 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 건축배치 등 완화																																												
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

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 환산부지면 적	• 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㎡	-				
			환산부지면 적	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㎡	-				
			환산부지면 적	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㎡	-				
			환산부지면 적	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㎡	-				
			환산부지면 적	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㎡		-						
환산부지면 적	1,238.4㎡		표준건축비 ÷ 1.1(면세) × 시설연면적 ÷ 부지가액						
공공 주택	• 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(공시지가 2배)(원/㎡) = 1,785,861원/㎡(2024년 공시지가 가중평균) × 2 = 3,571,721원/㎡								
	건축물 설치 환산부지 면적 산출근거								
	전용 59㎡	표준건축비	2,230,667원/㎡	(「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 중 50㎡초과 60㎡이하 5층~35층이하 건축비 평균)					
		시설연면적	4,039.6㎡	-					
환산부지면 적		2,293.5㎡	표준건축비 ÷ 1.1(면세) × 시설연면적 ÷ 부지가액						

구분		산정내용							
		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 (㎡)	
		건축물 설치 환산부지 면적 산출근거							
		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%)]						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.02.07.)」 적용 • 상한용적률 = 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)								

■ 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	
	제2종7층		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	

■ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화

세부내용	완화기준	완화량	
40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화에 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 완화에 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 인센티브 적용항목

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%

항 목	인센티브 산정 방식	인센티브량
방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 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

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.
- 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) 재개발 의무 임대주택 건설계획

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%

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
환경 보전	1. 구역 내 보호수 및 기존 수목 등의 자연환경은 원지형을 보존 또는 수목 이식 등의 방법으로 활용하여 기존 자연환경 특색 유지	-
재난 방지	1. 구역 내 피난처 및 자동식소화기 설치 2. 충분한 우수관망과 투수포장재 사용으로 수해 대비 3. 재해대비 내부동선체계 구축 및 교통경보장치 설치로 교통문제 저감	-

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 2~5등급, 개별비오름 평가 2~3등급, 도로, 제의 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 동·식물상 (자연환경자산)	동식물상 보호	○	• 현존식생은 경작지, 도로, 시가지지역, 아까시나무림이며, 생태·자연도 2, 3등급으로 조사됨	• 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위사업 대상지 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 - 주거 유형별 계획적 관리	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
5. 토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 조사결과 기준 만족 - 토양오염유발시설물 없음 - 지장물 철거 및 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 최저표고 45m, 최고표고 112m - 평균경사 11.0° - 신생대 제4기의 총적층, 중생대 쥐라기의 대보화강암 서울화강암 - 대부분 70%이상~90%미만	부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 계획	- 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30%이상 계획 - 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질현황(지하수 생활용수 기준 만족) - 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역 '한강H' 유역에 해당	- 공사시 토사유출저감대책 수립 (유출지하수저감대책, 침사지 설치) - 운영시 상수공급계획, 오수수 처리 계획 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위침함	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	- 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- PM-2.5제외 모든 항목 대기환경기준 이내 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 공사시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립(친환경 녹색제품 사용, 폐기물 재활용, 등) - 운영시 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
13. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경우 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입 - 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영	
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	공사시 및 운영시 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음진동	소음진동 최소화	○	- 현재 교통소을 영향 지역 - 공사시 소음영향미 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설 방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에 시가지경관, 산림녹지경관이 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 열린 경관 확보 및 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	- 노원구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 주민 휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	- 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역 및 급경사 구릉지 - 사업대상지 북측 주거지에서 일조피해가 예상됨	- 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 서측 중계로가가, 하계역, 상계역이 위치해 도로망을 형성	- 주변가로 및 교차로 구조 개선 - 교통안전시설물 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 상주인구 증가 및 생활권 접근성 향상	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	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)	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업부지 내 유치원 신설	「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하였음 - 교육환경보호에 관한 법률 제6조(교육환경평가서의 승인 등)에 의거하여 심의를 거쳐 교육환경평가서 승인하여야 함 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원만을 설립하거나 그 위치를 변경하기 위한 용지를 선정하는 경우 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제52조(유치원) 2천세대이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치 희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하려는 자	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
-	- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(CrimePrevention Through Environmental Design) 적용 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시공간을 배치하고, 조명 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조명 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계로4길2 (30-3) 일대	187,979	감) 27.3	187,951.7	서울시고시 제2009-99호 (2009.5.28)	-
	중계본동 지구단위계획구역						

■ 용도지역 결정(변경)사유서

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, 지구단위계획 구역으로 구역명 변경 • 면적 변경 - 구역계 측량 결과에 따른 면적 및 일부 구역계 변경을 반영

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
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 (7층이하)	4,049	감) 3,704.0	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	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

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 결정 조서 : 해당없음

3. 기반시설 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)								
기정	중로	1	449	20	집산도로	95	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반도 로	-	서고2009-99 (09.05.28)	-
변경	중로	1	449	21~23	집산도로	105	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동27-45	일반도 로	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지도로	135	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동27-73 (중로3-A)	일반도 로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	152	중계동 27-10 (중로1-499)	중계동28-2 (소로 3-A)	일반도 로	-	-	-
기정	중로	3	A	12.8	국지도로	56	중계동 27-73 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반도 로	-	서고2019-341 (19.10.10)	-
변경	소로	3	A	6	국지도로	74	중계동 28-2 (소로 1-A)	중계동27-48 (중로1-37)	일반도 로	-	-	-
폐지	소로	2	A	8~13	국지도로	268	중계동 산16-63 (중로1-371)	중계동23-32	일반도 로	-	서고2012-159 (12.06.21)	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	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

나. 공간시설

1) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	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 급회 폐지되는 공원 및 변경되는 공원 번호 정정
1	근린공원	• 신설 - 면적 : 10,543.5㎡	• 주민들의 휴식 함양과 공공청사 중복결정을 위한 근린공원 신설

2) 도시계획시설(녹지)결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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	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	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 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 폐지 감) 3,668㎡	• 주민들의 휴식함양과 공공청사 중복결정을 통해 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 급회 폐지되는 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 중복결정을 통해 토지이용의 활용성을 높이기 위해 해당 위치를 근린공원으로 변경하고자 기 경관녹지를 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 용도면적충고형태는 조정될 수 있음
 ※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

■ 건축범위 결정조서

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

■ 공공청사 결정(변경)사유서

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 생활기반시설을 확보하고자 시설 중복결정을 적 용

2) 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
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 용도면적충고형태는 조정될 수 있음
 ※ ()의 면적은 지하 공간에 중복 결정된 도시계획시설의 범위에 해당하는 면적임

■ 건축범위 결정조서

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

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

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 생활기반시설을 확보하고자 시설 증복결정을 적용

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

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	합 계	146,329	증) 5,561.3	151,890.3	80.8	-
	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	-	-	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

※ 비율은 전체 정비구역 기준으로 산정하였음

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서
1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	A1	허용용도 외의 용도는 불허
		• 「건축법 시행령」[별표 1] 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설	
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	

구 분		가 구	용 도	비 고
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 바둑, 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」[별표1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설 중 종교집회장	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		지역	건폐율(%)	비 고
A1	기정	제2종일반주거지역	30% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	변경		60% 이하	
F1	신설	제2종일반주거지역 (7층이하)	60% 이하	종교용지

나) 용적률 계획

구분		용적률(%)				비 고
		기준용적률	기준완화용적률	허용용적률	상한용적률	
A1	기정	200% 이하				• 특별경관관리(우수디자인)를 통해 용적률 200% 확보
	변경	150% 이하	161.29% 이하	193.25% 이하	223.49% 이하	
F1	신설	200% 이하				

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비 고
	특별경관관리 우수디자인	공공보행통로	돌봄시설	방재안전	
기정	20%	-	-	-	총 20%
변경	-	7.14%	3.84%	5.00%	총 15.98%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화				비 고
	토지 기부채납		건축물 기부채납		
	정비기반시설	임대주택 지분 면적	건축물 환산부지	임대주택 환산부지	
신설	15.54%	3.67%	5.01%	6.03%	총 30.24%

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비 고
A1	기정	제2종일반주거지역	20층이하(60m)	공동주택 및 부대복리시설
	변경		105.00m이하(35층 이하)	
F1	신설	제2종일반주거지역 (7층이하)	7층 이하	종교용지

다. 건축물 배치 계획
1) 건축선에 관한 계획

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. 경관계획(배치·형태포함)

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. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정도서

	위 치	구분	계획내용	제어내용
기정	C1,C2,D1,E1	전면공지	• 도로에 접하는 경계선으로부터 2m 이격	보도형 전면공지 조성
	A1	공공보행통로	• 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, F1	전면공지	• A1 : 획지 경계선으로부터 3m 이격 • F1 : 도로에 접한 대지경계선으로부터 2m 이격	보도형 전면공지 조성
	A1	공공보행통로	• 구간 1 - 소공원1 ↔ 연결녹지2 - 폭원 25m 이상, 연장 288m	대상지 중심을 가로지르는 공공보행통로 조성을 통해 지역 주민에게 열린 경관을

위 치		구분	계획내용	제어내용
			- 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자-노원구)	제공하고, 기존 등산로 등과 연계된 녹지축과의 연결성 강화

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 2~5등급, 개별비오톱 평가 2~3등급, 도로, 제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 동·식물상 (자연환경자산)	동식물상 보호	○	• 현존식생은 경작지, 도로, 시가지지역, 아까시나무림이며, 생태·자연도 2, 3등급으로 조사됨	• 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위사업 대상지 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 - 주거 유형별 계획적 관리	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 지장물 철거 및 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형지질 변동 최소화	○	• 최저표고 45m, 최고표고 112m • 평균경사 11.0° • 신생대 제4기의 충적층, 중생대 쥐라기의 대보화강암 서울화강암 • 대부분 70%이상~90%미만	• 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
7. 물순환, 수리수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 계획	- 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30%이상 계획 - 저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질현황(지하수 생활용수 기준 만족) - 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역 '한강' 유역에 해당	- 공사시 토사유출저감대책 수립 (유출지하수저감대책, 침사지 설치) - 운영시 상수공급계획, 오수수 처리 계획 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	- 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- PM-2.5제외 모든 항목 대기환경기준 이내 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 공사시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립(친환경 녹색제품 사용, 폐기물 재활용, 등) - 운영시 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입 - 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	공사시 및 운영시 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음진동	소음진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설 방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에 시가지경관, 산림녹지경관이 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 열린 경관 확보 및 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	- 노원구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 주민 휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18. 일조	일조 침해 최소화	○	- 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역 및 급경사 구릉지 - 사업대상지 북측 주거지에서 일조피해가 예상됨	- 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 서측 중계로가, 하계역, 상계역이 위치해 도로망을 형성	- 주변가로 및 교차로 구조 개선 - 교통안전시설물 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 상주인구 증가 및 생활권 접근성 향상	-

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.
- 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) 재개발의무임대주택 건설계획

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%

4) 교통처리에 관한 결정 조서

항 목	지 점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	◦ 주변 대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 5개소
	㉠	◦ 사업지 입구 교차로(①우암타운앞) 기하구조 및 신호운영방안 개선 - 교통섬 축소를 통한 차로변경구간 개선 - 우회전 가각 회전반경 개선 : R=6.0 → 10.0m
	㉡	- 교통섬 조정 및 보도채움을 통한 우회전차로 개선 · 우회전 선형 개선 : 직선 → 곡선 · 교원식횡단보도 및 일반 횡단보도 설치
	㉠ ㉢ ㉣ ㉤ ㉥ ㉦ ㉧ ㉨	◦ 버스차고지 미운영으로 인한 교차로 폐쇄 ◦ 공동주택 부출입구(EL+71.7) 개설에 따른 교차로 신설 (㉠신설교차로) - 기하구조 운영방안 제시 사업지 → 중계로 방면 좌우회전 분리 - 우회전 전용차로 설치 - 신호운영방안 제시 - 가속완화차로 설치(B=3m, L=32m(테이퍼 12m포함)) - 감속완화차로 설치(B=3.25m, L=36m(테이퍼 12m포함)) ◦ 공동주택 부출입구(EL+58.5) 개설에 따른 교차로 신설 (㉢신설교차로) - 기하구조 운영방안 제시 ◦ 사업지 → 중계로 방면 좌우회전 분리 - 우회전 전용차로 설치 - 신호운영방안 제시 - 가속완화차로 설치(B=3.0m, L=115m(테이퍼 17m포함)) - 감속완화차로 설치(B=3m, L=52m(테이퍼 12m포함))
진출입 동선	-	◦ 내부 가로별 운영방안 제시 - 도시계획도로 · 중로1-449호선 : 21.0~23.0m(왕복5차로) · 소로1-A호선 : 10.0m(왕복2차로) · 소로3-A호선 : 6m(일방1차로)
	-	◦ 내부 교차로 운영방안 제시 - 신호 교차로 운영 : 1개소 (㉢신설교차로, 어린이보호구역, 공공청사 출입구 교원식 교차로 설치) - 그 외 비신호교차로 운영(근린생활시설 주차장 출입구 교차로)
	-	◦ 사업지 내부 교차로 및 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m

항 목	지 점	개 선 방 안																										
대중 교통 보행 및 자전거	㉔	○ 공동주택 용지 주차장 진출입구 고원식 횡단보도 설치 : 3개소																										
	㉕	○ 중로2-A호선 고원식 횡단보도 설치																										
	-	○ 스마트 횡단보도 설치 : 2개 교차로 (㉔신설교차로, ㉕신설교차로)																										
	-	○ 자전거 주차시설(보관소) 법정주차의 20%이상 설치																										
	-	○ 버스노선 추가 및 배차간격 조정 건의																										
	㉖	○ 버스정류장(중계본동종점) 정차면 설치 : 4면 - 중계본동 주민센터 방면 정차면 북측으로 이전(L=8.0m) 및 보도일부 채움																										
	㉗	○ ㉔신설교차로 버스정류장 신설(방향별 1개소) - 남→북 방향 정류장 버스베이 설치																										
	-	○ 버스정류장 신설 및 이설 관련 세부설계 완료 후 관계기관 (서울시 버스정책과, 교통행정과 등) 협의																										
	-	○ 사업부지 내·외에 택시승차대를 신설·이설(변경)하는 경우 사전에 별도 협의																										
대중 교통 보행 및 자전거	-	○ 도시계획도로로 보도 및 보행공간 확보 - 중로1-449호선 · 보도 B=2.25 ~ 4.5m(양측) - 소로1-A호선 · 보도 : B=1.5m(양측) - 소로3-A호선 · 보도 B=2.5 ~ 3.65m(양측)																										
	-	○ 건축선 후퇴를 통한 보도부속형 전면공지에는 보행자장물 설치 금지																										
	-	○ 교통약자 이동편의시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「서울시 가로설계 관리 매뉴얼」, 「보도공사 설계 시 공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계·시공																										
	-	○ 횡단보도 턱낮춤은 전체 폭 턱낮춤 및 무단차로 조성 (단차높이 : 0 cm)																										
	-	○ 자전거 주차시설(보관소) 설치 - 총 48개소(동별 1개소 이상 설치) ○ 자전거 주차시설(보관소) 부대시설 설치 - 자전거 주차시설은 프레임류음형 형태로 설치하고, 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시 - 자전거 주차장시설에는 훼손방지용 CCTV, 공기주입기, 안내표지판 설치																										
주차 시설	-	○ 주차장 동선체계 수립 - 양방향통행 운영(일부 구간 일방 운영) - 주차장 이용편의를 위한 순환형 동선체계 구축 및 막다른 곳 회차공간 확보																										
	-	○ 주차수급 계획 - 공동주택 총 4,551대 확보 · 법정주차대비 130.4%, 수요대비 126.4% - 기타시설 용지 개별 건축시 법정주차 이상의 주차 계획대수 확보																										
		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거시설 용지</th><th rowspan="2">합계</th></tr><tr><th>공동주택</th><th>기타시설</th></tr><tr><td>법정주차</td><td>3,491</td><td>26</td><td>3,517</td></tr><tr><td>주차수요</td><td>3,601</td><td>28</td><td>3,629</td></tr><tr><td>계획주차</td><td>4,551</td><td>26</td><td>4,577</td></tr><tr><td>법정대비</td><td>130.4%</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>수요대비</td><td>126.4%</td><td>92.9%</td><td>-</td></tr></table>	구분	주거시설 용지		합계	공동주택	기타시설	법정주차	3,491	26	3,517	주차수요	3,601	28	3,629	계획주차	4,551	26	4,577	법정대비	130.4%	100.0%	-	수요대비	126.4%	92.9%	-
구분	주거시설 용지			합계																								
	공동주택	기타시설																										
법정주차	3,491	26	3,517																									
주차수요	3,601	28	3,629																									
계획주차	4,551	26	4,577																									
법정대비	130.4%	100.0%	-																									
수요대비	126.4%	92.9%	-																									

항 목	지 점	개 선 방 안																																					
	-	◦ 법정기준의 유형별 주차면수 확보 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주거시설 용지</th><th rowspan="2">합계 (대)</th><th rowspan="2">비율 (%)</th></tr><tr><th>공동주택</th><th>기타시설</th></tr><tr><td>일반</td><td>2,695</td><td>22</td><td>2,717</td><td>59.48</td></tr><tr><td>확장형</td><td>1,722</td><td>4</td><td>1,726</td><td>37.78</td></tr><tr><td>장애인</td><td>124</td><td>1</td><td>125</td><td>2.74</td></tr><tr><td>합계</td><td>4,541</td><td>27</td><td>4,568</td><td>-</td></tr><tr><td>친환경주차</td><td>459</td><td>-</td><td>459</td><td>-</td></tr><tr><td>가족배려</td><td>504</td><td>-</td><td>504</td><td>-</td></tr></table>	구분	주거시설 용지		합계 (대)	비율 (%)	공동주택	기타시설	일반	2,695	22	2,717	59.48	확장형	1,722	4	1,726	37.78	장애인	124	1	125	2.74	합계	4,541	27	4,568	-	친환경주차	459	-	459	-	가족배려	504	-	504	-
	구분	주거시설 용지		합계 (대)	비율 (%)																																		
		공동주택	기타시설																																				
	일반	2,695	22	2,717	59.48																																		
	확장형	1,722	4	1,726	37.78																																		
장애인	124	1	125	2.74																																			
합계	4,541	27	4,568	-																																			
친환경주차	459	-	459	-																																			
가족배려	504	-	504	-																																			
-	◦ 주차장 램프 적정 폭원 및 경사 확보 - 공동주택 용지 · 램프폭원 : 7.0m(직선형, 2차로), 7.0m(곡선형, 2차로) · 램프경사 : 13.21 ~ 16.95%(직선형, 2차로), 9.42 ~ 14.65%(곡선형, 2차로)																																						
-	◦ 첨단안내시스템 구축 - 주차안내시스템(PIS) 및 주차유도시스템(PGS)구축																																						
-	◦ 주차장 내부 편의 및 안전시설 확보 - 공동주택 용지 · 차량경보등 설치: 42개소 · 반사경 설치: 57개소 · EV 충전시설 설치 : 240개소																																						
-	◦ 공동주택 지하주차장 내 어린이버스 전용 주차차 공간 확보 : 3개소 - 공동주택 주출입구: 2개 - 공동주택 부출입구(LV+71.7): 1개																																						
교통 안전 및 기타	- ㉞ ㉟ ㊱	◦ 사업지 외부 교통안전시설물 설치 - 중계로 미끄럼방지포장 설치 : L=553m - 교통안전표지판 설치 : 35개소 - 보행자방호울타리 설치 : L=961m - 과속방지턱 설치 : 1개소 - 반사경 설치 : 4개소																																					
	㉡	◦ 유치원용지 주변 어린이보호구역 지정 및 개선 - 기존 어린이보호구역 ‘중계행복어린이집’ 과 통합하여 관리 - 어린이보호구역 유색포장 설치 : L=777m - 보행자 방호울타리 설치 : L=961m - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치 : 29개소 - 제한속도 교통안전표지 및 노면표시 설치																																					
	㊲	◦ 사업지 입구 교차로(①우암타운앞)안전시설 설치 - 다기능 무인단속 카메라 설치 - 횡단보도 투광기 설치																																					

III. 2025년 제3차('2025.04.24.) 정비사업 통합심의위원회 심의결과 : '조건부가결'

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	반영여부
제3차 정비사업 통합심의위원회	조건부 가결	1. 용역을 산정식 재검토하여 고시바람	• 재검토 및 오류 정정 - 기정 : 0.4089 → 변경 : 0.7073	반영
		2. 근린공원-공공청사 중복결정은 공공 공간 접도를, 공동주택단지 경계 등을 고려하여 배치 계획 검토 바람	• 근린공원은 불암산, 단지, 타부지로 위요되어 기존 접도를 확보에 제약이 있었으나 공공성, 접근성 극대화를 위해 가능한 범위 내 접도율을 최대한 확보하였음 • 배치계획을 수정하여 청사 우측 공원 진입부 확보, 청사 내 공원 진입부 확장 및 공원 서측 진입부 추가로 공원 진입성 및 접근성을 개선하였음	부분반영
		3. 인센티브 항목인 공공보행통로는 방향과 공공성을, 열린단지는 실효성 고려하여 적용하기 바람	• 공공보행통로는 불암산의 자연경관을 지역 주민과 공유할 수 있도록 안전한 이동 동선을 제공하고, 단지 내 시설과의 연계성을 통해 공공성이 충분히 확보된 것으로 판단됨 • 열린단지는 인근 아파트 단지와의 연계성을 통해 도시의 공공성을 회복하는 것을 목적으로 하나, 본 대상지는 녹지로 둘러싸여 있어 그 적용이 적절하지 않다고 판단되어 미적용하였음	반영
		4. 입주민을 고려하여 주택 단지를 관통하지 않고도 주민들이 구역 남측불암산 근린공원 등산로로 이동하는 경로를 계획 바람	• 불암산 근린공원의 등산로는 중계로 및 남측의 연결녹지(연결녹지 2)를 통해서 진입이 가능하도록 계획하였음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

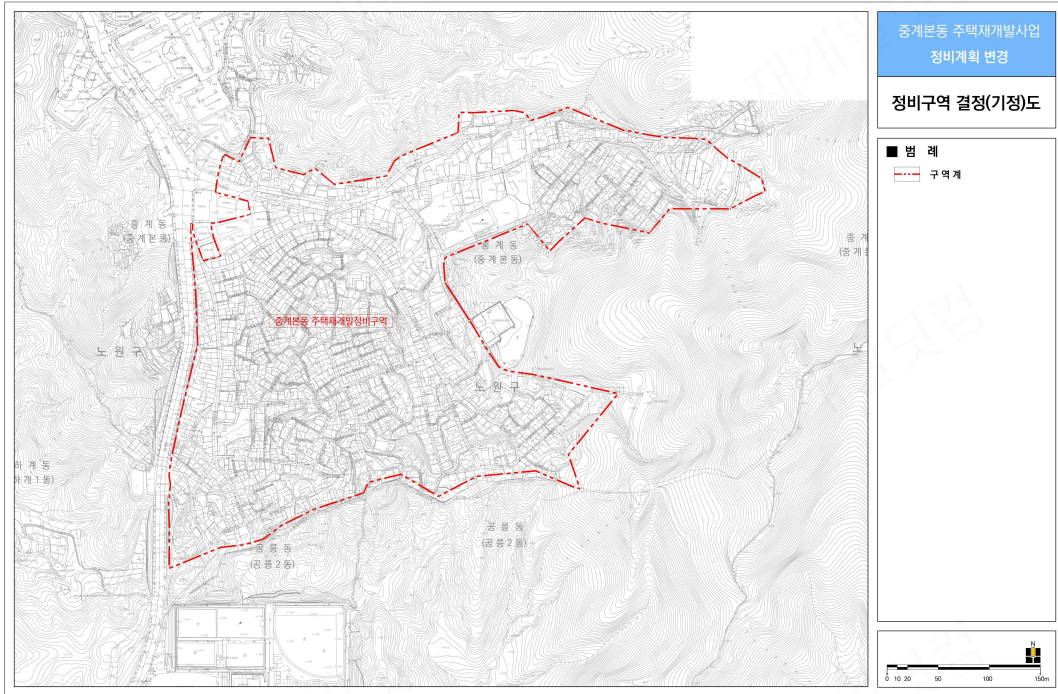
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

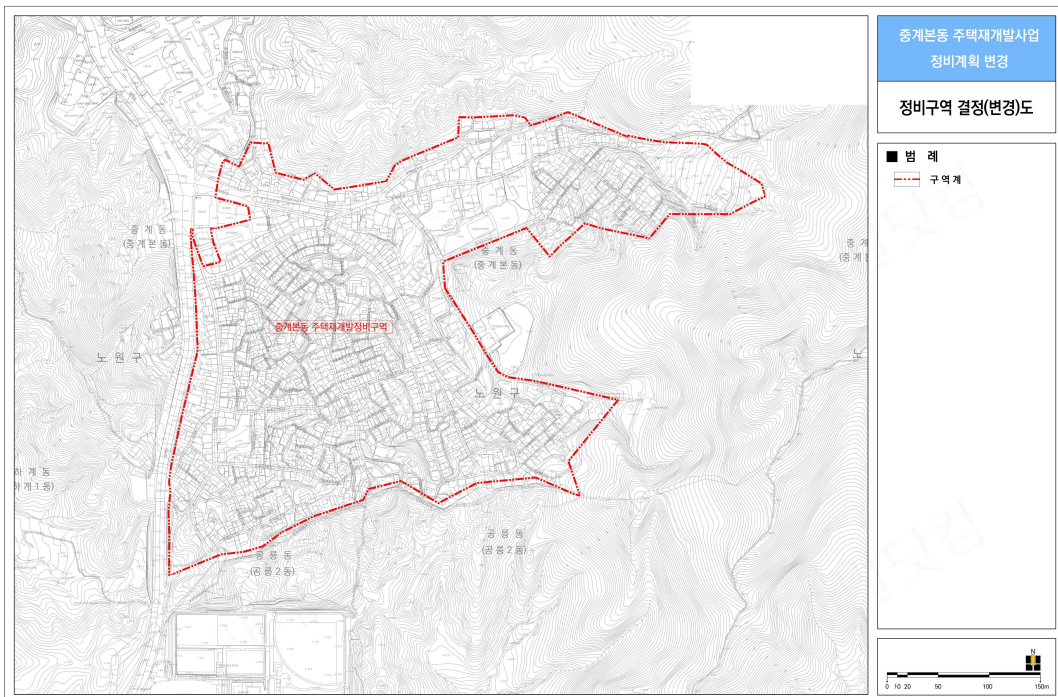
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거환경개선과 (☎02-2133-7252), 노원구 재건축사업과(☎02-2116-3918)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

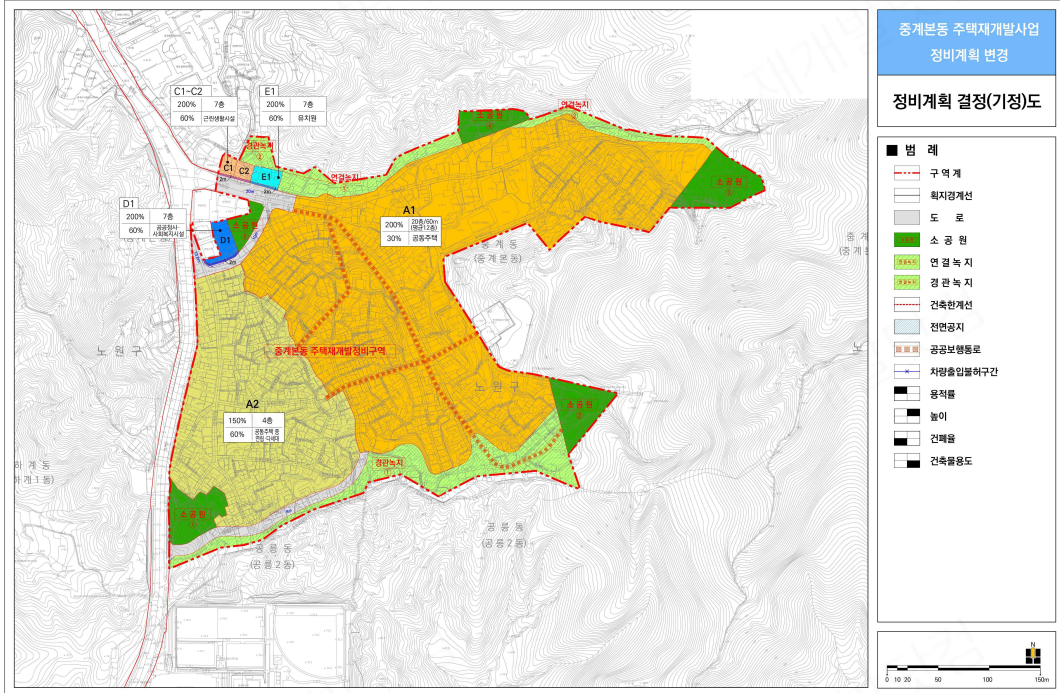
■ 정비구역 결정(기정)도



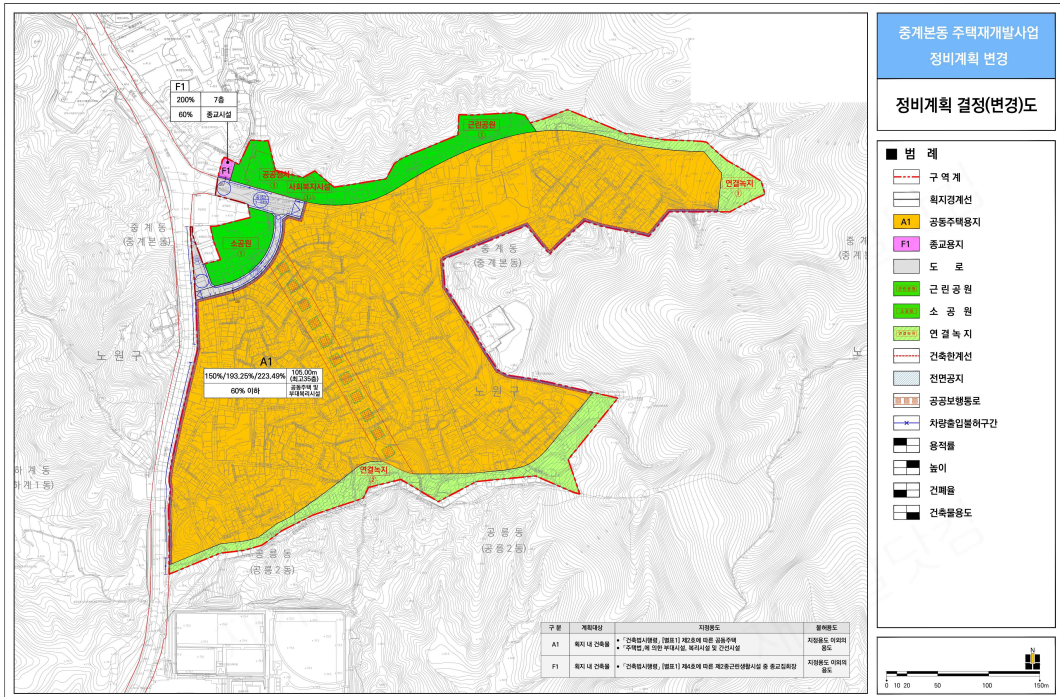
■ 정비구역 결정(변경)도



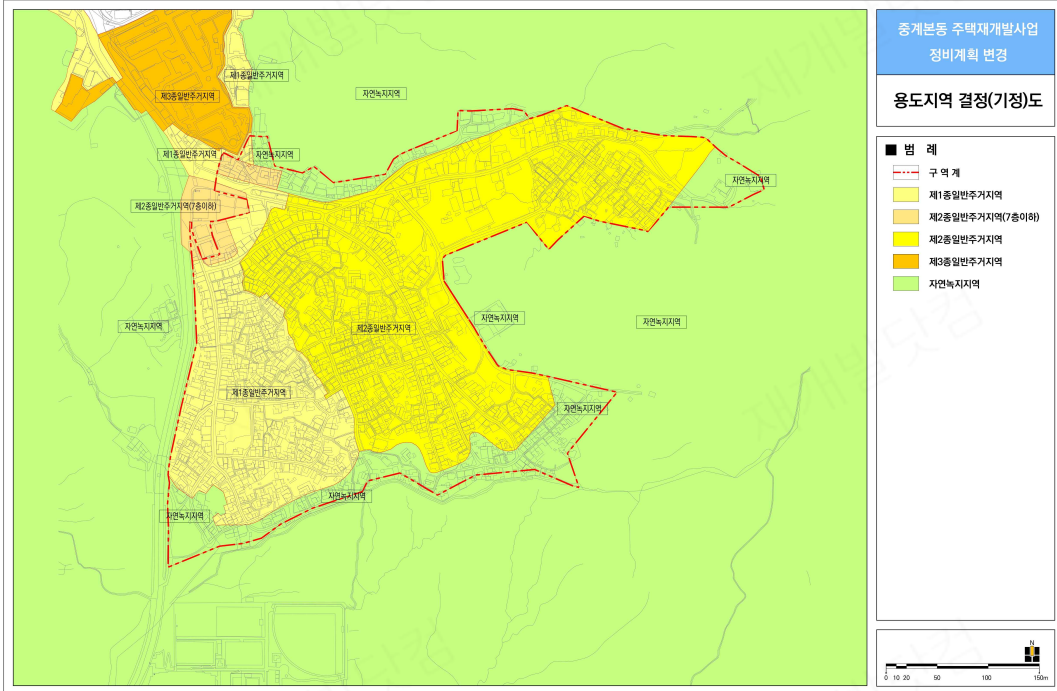
정비계획 결정(기정)도



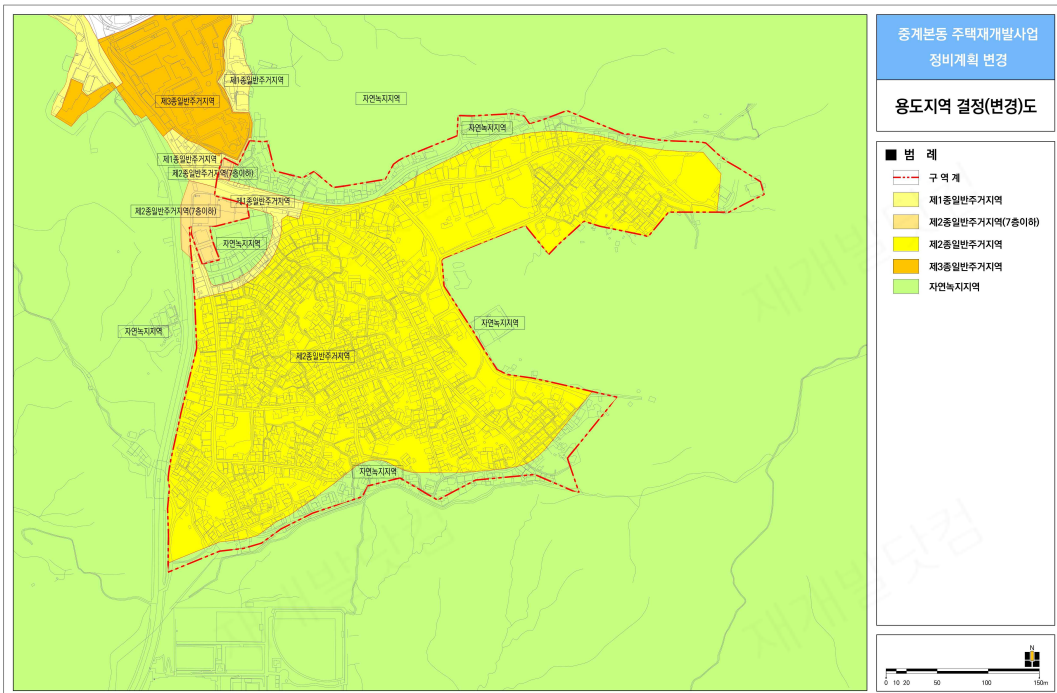
정비계획 결정(변경)도



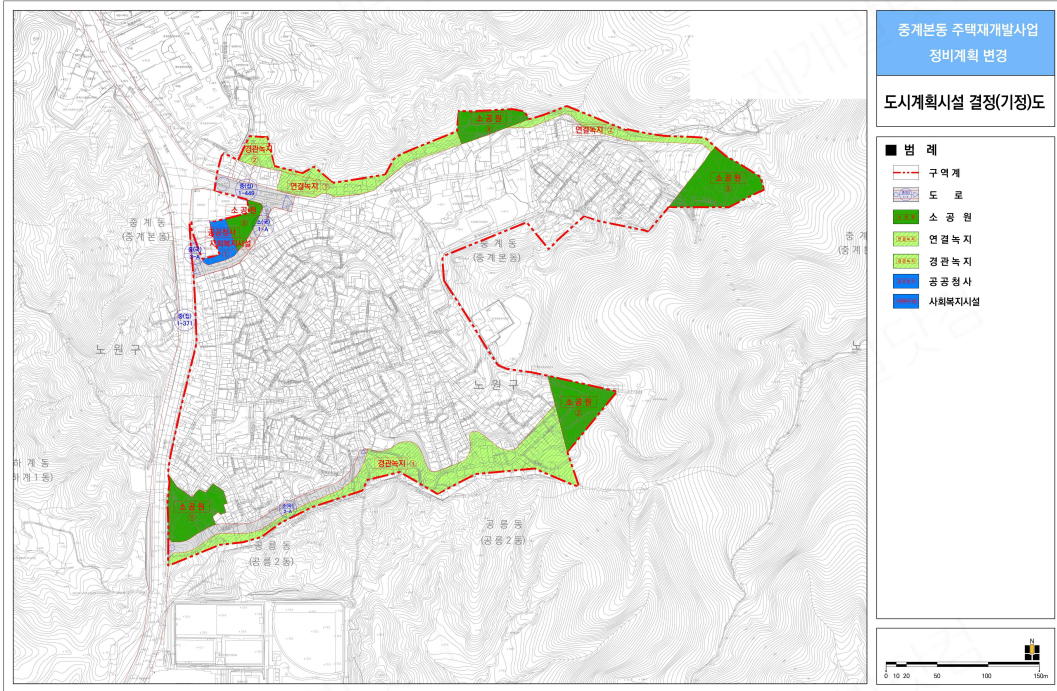
■ 용도지역 결정(기정)도



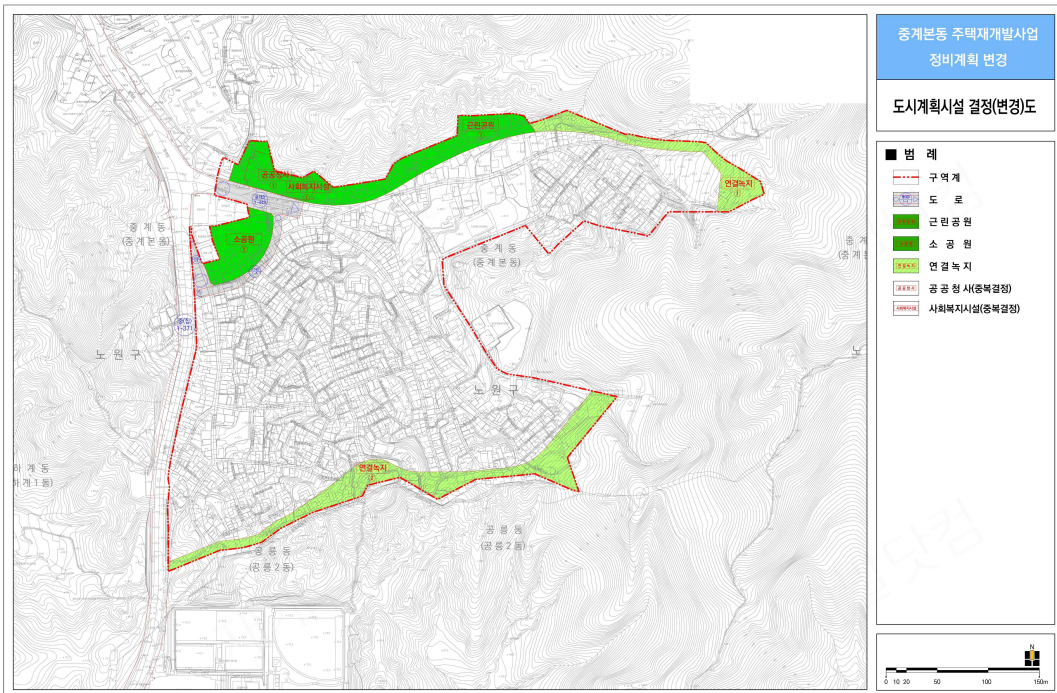
■ 용도지역 결정(변경)도



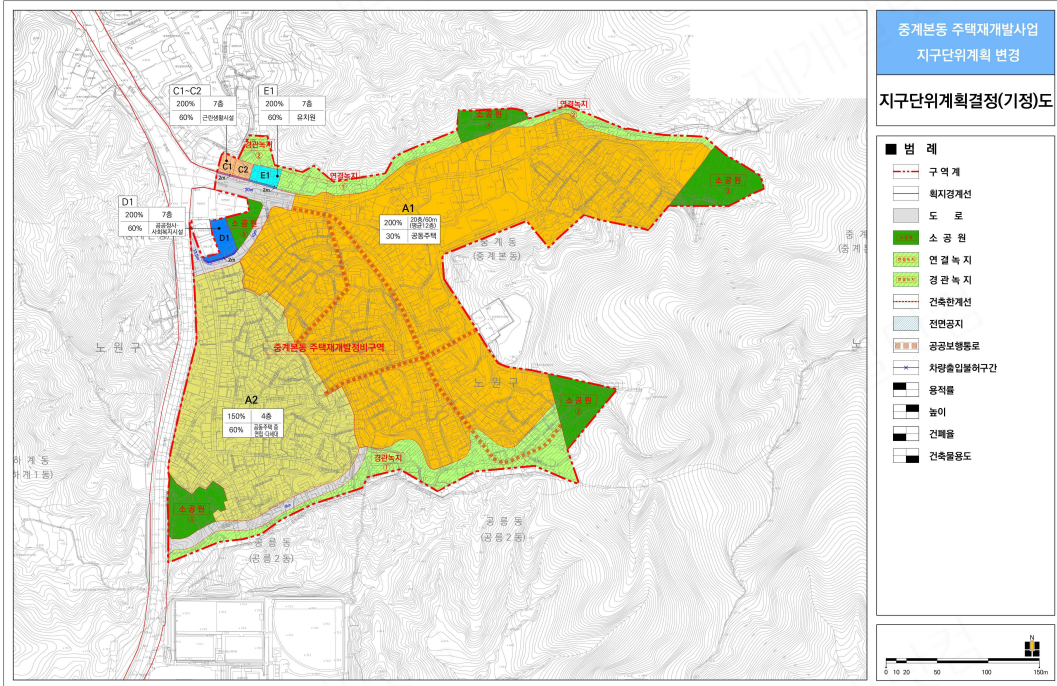
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도

