

차 례

공 고

- 제2024-679호 상계재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(상계3구역)
변경 결정을 위한 공람공고 3

공 고

서울특별시 노원구 공고 제2024-679호

**상계재정비촉진지구 변경 지정 및
재정비촉진계획(상계3구역) 변경 결정을 위한 공람공고**

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 지정되고
서울특별시고시 제2008-309호(2008.09.11.)로 재정비촉진계획 결정 고시되고,
서울특별시고시 제2012-197호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-211호(2012.08.02.),
서울특별시고시 제2012-226호(2012.08.23.), 서울특별시고시 제2013-201호(2013.07.04.),
서울특별시고시 제2014-129호(2014.04.03.), 서울특별시고시 제2014-248호(2014.07.03.),
서울특별시고시 제2014-289호(2014.08.14.), 서울특별시고시 제2014-314호(2014.09.04.),
서울특별시고시 제2016-132호(2016.04.28.), 서울특별시고시 제2016-329호(2016.10.20.),
서울특별시고시 제2017-39호(2017.02.09.), 서울특별시고시 제2017-168호(2017.05.18.),
서울특별시고시 제2017-307호(2017.08.17.), 서울특별시고시 제2018-214호(2018.07.12.),
서울특별시고시 제2018-226호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2018-266호(2018.08.23.),
서울특별시고시 제2018-430호(2018.12.27.), 서울특별시고시 제2019-204호(2019.06.27.),
서울특별시고시 제2020-143호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-370호(2020.09.03.),
서울특별시고시 제2020-404호(2020.10.05.), 서울특별시고시 제2022-311호(2022.07.21.),
서울특별시고시 제2023-259호(2023.06.22.), 서울특별시고시 제2023-295호(2023.07.13.)로
재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비
촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항,
같은 법 시행령 제3조 및 제9조제1항에 따라 공람공고하오니, 본 상계재정비촉진
지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(상계3구역) 변경결정(안)에 대하여 의견이 있는
경우 공람기간 내 아래 공람 장소에 의견을 제출하실 수 있습니다.

2024년 4월 17일

노 원 구 청 장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2024.04.17. ~ 2024.05.01.
2. 공람장소 : 서울특별시 노원구 노해로 437 노원구청 미래도시과(☎02-2116-3922)
3. 공람사유 : 상계재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(상계3구역) 변경 결정을 위한 공람
4. 공람내용 : 상계재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(상계3구역) 변경 결정(안)

I. 상계재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 관한 사항

- 상계재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경)

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			개발기간	
				기 정	변 경	변 경 후	기준 연도	목표 연도
변경	상계 재정비촉진지구	주거지 형	노원구 상계동 3,4동 일원	477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	2006	2030

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 면적 증가 (121,862.1㎡)

- 상계재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	100.0	—
주택 용지	소 계	273,854.1	증) 97,020.6	370,874.7	61.9	—
	주 거	165,682.1	증) 91,322.2	257,004.3	42.9	—
	주거복합	97,907.5	—	97,907.5	16.3	—
	종교시설	7,098.5	증) 1,598.7	8,697.2	1.5	상계3구역 내 현황 종교시설 대체부지 확보
	버스차고지	3,166.0	증) 4,099.7	7,265.7	1.2	홍안운수 버스차고지 존치
기반 시설 용지	소 계	190,227.7	증) 24,841.5	215,069.2	35.9	—
	도 로	101,978.8	증) 10,645.7	112,624.5	18.8	—
	공 원	48,165.8	증) 9,548.5	57,714.3	9.6	—
	녹 지	5,719.5	—	5,719.5	1.0	—
	학 교	14,851.0	—	14,851.0	2.5	—
	공공청사	3,496.2	—	3,496.2	0.6	—
	공공시설(임의)	—	증) 4,674.4	4,674.4	0.8	공공시설 등
	문화복지	6,965.3	—	6,965.3	1.2	—
	공공공지	7,553.5	—	7,553.5	1.3	—
	수도공급설비	547.6	—	547.6	0.1	—
	체육시설	950.0	—	950.0	0.2	—
기타	소 계	13,223.7	—	13,223.7	2.2	—
	하천구역	13,223.7	—	13,223.7	2.2	—

※ 상지면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

※ 대규모 기부채납 공공시설의 용도는 '공공시설 등'으로 표기하고 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」 운영계획에 따라 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 별도 회신 예정

2) 인구 · 주택 수용계획 (변경)

구분		계획세대			인구수		
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후
합 계		7,969	증) 2,538	10,507	21,497	증) 6,872	28,369
재정비 촉진 구역	소 계	7,603	증) 2,577	10,180	20,528	증) 6,958	27,486
	40㎡ 이하	817	증) 558	1,375	2,206	증) 1,507	3,713
	40㎡ ~60㎡	4,256	증) 1,049	5,305	11,491	증) 2,832	14,323
	60㎡ ~85㎡	2,422	증) 970	3,392	6,539	증) 2,619	9,158
	85㎡ 초과	108	—	108	292	—	292
존치 관리 구역	소 계	366	감) 39	327	969	감) 86	883
	공동 주택	327	—	327	883	—	883
	상계3 해제 구역	39	감) 39	—	86	감) 86	—

※ 기정(세대수 및 인구수) 정정사항(서고제2023-295호) : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

※ 세대당 인구수 2.7인 적용

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 세대수 증가

3) 기반시설 설치계획 (교육시설, 문화시설, 복지시설 등) (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		34,363.6	—	39,011.0	—
학 교		14,851.0	—	14,851.0	—
공공청사		3,496.2	—	3,496.2	—
문화 및 복지시설		6,965.3	—	6,965.3	—
공공공지		7,553.5	—	7,553.5	—
수도공급설비		547.6	—	547.6	—
체육시설		950.0	—	950.0	—

4) 공원 · 녹지 조성 및 환경보전 계획 (변경)

구분	명칭		면적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합계			53,885.3	증) 9,548.5	63,433.8	—
공원	소계		48,165.8	증) 9,548.5	57,714.3	—
	도시자연공원		16,738.6	—	16,738.6	수락산 도시자연공원
	생활권 공원	근린 공원	18,137.0	—	18,137.0	상계1구역
		소공원	2,463.4	증) 9,548.5	12,011.9	상계2·3·4구역
	주제 공원	문화 공원	4,326.8	—	4,326.8	상계6구역
		수변 공원	6,500.0	—	6,500.0	상계5구역
녹지	소계		5,719.5	—	5,719.5	—
	완충녹지		5,187.8	—	5,187.8	상계2구역
	경관녹지		531.7	—	531.7	상계2구역

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경 (소공원 2개소 신설)

5) 교통계획 (변경)

○ 해제구역과 사업추진 구역간 연계성을 고려한 효율적 교통계획 변경 수립

6) 경관계획 (변경)

○ 주변지역과의 스카이라인 조화 및 자연경관 · 인공경관의 영향과 특성을 고려한 경관 계획 변경 수립

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

○ 주택재개발사업 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	1	C	상계동	자력 6-8-9	8.6	190	21	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계1구역
기정	2	C	상계동	자력 2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계2구역
신설	3	C	상계동	71-183	12.2	234.7	27	60	-	공공재개발사업	전면개발	상계3구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계6구역

○ 주택재건축사업 : 해당사항 없음

○ 주거환경정비사업 : 해당사항 없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
총 계			477,305.5	증)121,862.1	599,167.6	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		409,782.0	증)121,862.1	531,644.1	-	-
	상계1	상계동 5-16번지 일대	86,432.5	-	86,432.5	재개발사업	-
	상계2	상계동 111-206번지 일대	100,819.4	-	100,819.4	재개발사업	-
	상계3	상계동 71-183일대	-	증)121,862.1	121,862.1	공공재개발사업	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발사업	-
	상계5	상계동 109-43 일대	115,964.1	-	115,964.1	재개발사업	-
	상계6	상계동 95-3 일대	65,684.9	-	65,684.9	재개발사업	-
준치 관리 구역	소 계 (7개 구역)		67,523.5	-	67,523.5	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구역명	구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계 (준치관리구역 포함)	계	599,167.6	—	599,167.6	100.0	
	제1종일반주거지역	138,595.5	감)63,764.3	74,831.2	12.5	
	제2종일반주거지역(7층)	75,687.3	감)27,557.9	48,129.5	8.0	
	제2종일반주거지역	207,702.8	증)91,322.2	299,025.0	49.9	
	제3종일반주거지역	111,833.5	—	111,833.5	18.7	
	준주거지역	29,013.3	—	29,013.3	4.8	
	자연녹지지역	36,335.1	—	36,335.1	6.1	
상계1 재정비 촉진구역	소계	86,432.5	—	86,432.5	100.0	
	제1종일반주거지역	6,675.5	—	6,675.5	7.7	
	제2종일반주거지역	60,385.0	—	60,385.0	69.9	
	제3종일반주거지역	692.0	—	692.0	0.8	
	자연녹지지역	18,680.0	—	18,680.0	21.6	
상계2 재정비 촉진구역	소계	100,819.4	—	100,819.4	100.0	
	제1종일반주거지역	33,494.5	—	33,494.5	33.2	
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	—	1,216.0	1.2	
	제2종일반주거지역	64,432.8	—	64,432.8	63.9	
	제3종일반주거지역	1,345.1	—	1,345.1	1.3	
	자연녹지지역	331.0	—	331.0	0.3	
상계3 재정비 촉진구역	계	121,862.1	—	121,862.1	100.0	
	제1종일반주거지역	74,691.3	감)63,764.3	10,927.0	9.0	
	제2종일반주거지역(7층)	46,955.8	감)27,557.9	19,398.0	15.9	
	제2종일반주거지역	—	증)91,322.2	91,322.2	74.9	
	제3종일반주거지역	119.8	—	119.8	0.1	
	자연녹지지역	95.1	—	95.1	0.1	
상계4 재정비 촉진구역	계	40,881.1		40,881.1	100.0	
	제1종일반주거지역	789.8		789.8	1.9	
	제2종일반주거지역(7층)	5,581.7		5,581.7	13.7	
	제2종일반주거지역	33,331.1		33,331.1	81.5	
	제3종일반주거지역	902.3		902.3	2.2	
	자연녹지지역	276.2		276.2	0.7	
상계5 재정비 촉진구역	계	115,964.1	—	115,964.1	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	—	2,213.9	1.9	
	제2종일반주거지역	39,237.2	—	39,237.2	33.8	
	제3종일반주거지역	72,785.0	—	72,785.0	62.8	
	준주거지역	1,728.0	—	1,728.0	1.5	
상계6 재정비 촉진구역	계	65,684.9	—	65,684.9	100.0	
	제1종일반주거지역	2,139.7	—	2,139.7	9.3	
	제2종일반주거지역(7층)	4,636.1	—	4,636.1	15.9	
	제2종일반주거지역	3,963.5	—	3,963.5	74.6	
	제3종일반주거지역	27,458.4	—	27,458.4	0.1	
	준주거지역	27,286.3	—	27,286.3		
	자연녹지지역	200.9	—	200.9	0.1	

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 용도지역 변경

10) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이등에 관한 건축계획(변경)

구 분	주용도	건폐율	용적률		높이계획		비 고
			기준	상한	공동주택 (평균/최고)	최고높이	
상계1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00	215.56	21/25	88m	—
상계2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	251.60	20/28	98m	—
상계3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	234.70	250.00	-/27	82m	—
상계4 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	—
상계5 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	231.10	290.49	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종 : 50%이하 준주거 : 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

※ 변경사유 : 상계3구역 내 공공재개발사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률 · 건폐율 및 높이계획등의 계획 내용 반영

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						비 고
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상 매입시설 ④	순부담면적 (①-②-③-④)		
						면적	구성 비	
상계1 재정비촉진구역	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	－	5,558.0	6.4%	－
상계2 재정비촉진구역	100,819.4	29,250.6 (시설기부채납 2,663 포함)	5,398.8	12,091.3	－	11,769.5	11.7%	－
상계3 재정비촉진구역	121,862.1	38,536.4 (시설기부채납 8,476.4포함)	23,532.6	2,662.0	－	12,341.8	10.1%	신규
상계4 재정비촉진구역	40,881.1	12,562.4	4,898.8	3,221.7	－	4,441.8	10.9%	－
상계5 재정비촉진구역	115,964.1	38,554.4 (시설기부채납 4,014.5 포함)	15,406.4	7,812.8	－	15,335.2	13.2%	－
상계6 재정비촉진구역	65,684.9	34,292.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	－	5,169.0	7.9%	－
계	531,644.1	185,924.1	85,640.1	45,677.6	－	54,615.3	10.3%	－

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발사업에 따른 공공기여 항목 및 면적 변경, 무상양도 대상 선정

※'①계획기반시설 면적 → ①계획 기반시설등 면적' 변경 : 기반시설 순부담율에 공공시설 제공면적을 포함하기 위함

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
계	기정	7,603	1,508	696	644	138	30
	변경	10,180	2,029	890	644	465	30
상계1 재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	—
상계2 재정비촉진구역		2,200	515	264	231	20	—
상계3 재정비촉진구역		2,577	521	194	—	327	—
상계4 재정비촉진구역		810	152	67	68	17	—
상계5 재정비촉진구역		2,042	349	104	140	75	30
상계6 재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	—

※ 변경사유 : 상계3구역 공공재개발 정비사업에 따른 계획세대수 증가

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

구 분	사업기간				대상지역
	조합설립인가시기	사업시행인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년 ~ 2023년				상계6구역
2단계	2009년 ~ 2028년				상계5구역
3단계	2010년, 2013년 ~ 2027년				상계1구역, 상계2구역
4단계	2021년 ~ 2033년				상계3구역

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정이 가능

※ 단계별 사업추진시 이주수요가 집중되지 않도록 촉진구역별 또는 이주세대 1,000세대를 기준으로 하여 관리처분계획인가를 분기별로 시행

15) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

16) 재정비촉진구역별 정비계획 결정(변경)(안)

○ 상계3재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경)

(1) 정비사업의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비 촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신설	상계3 재정비촉진구역	노원구 상계동71-183일대	-	증) 121,862.1	121,862.1	-

(2) 정비사업의 시행에 관한 계획 (변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	상계3재정비촉진구역 정비계획 (공공재개발)	서울특별시 노원구 상계동 71-183일대	121,862.1	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
공공 재개발사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사 (LH)	2,577세대	-

(3) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		121,862.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	24,841.5	20.4	-
	도 로	10,645.7	8.7	기부채납
	공 원	9,548.5	7.8	
	공공시설	4,647.4	3.8	
획 지	소 계	91,322.2	74.9	기부채납 임대 (184세대)
	공동주택 1	53,071.0	43.6	
	공동주택 2	38,251.2	31.4	
기타	소 계	5,698.4	4.7	-
	종교용지	1,598.7	1.3	-
	준치용지	4,099.7	3.4	버스차고지

(4) 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		121,862.1	-	121,862.1	100.0
주거 지역	제1종 일반주거지역	74,691.3	감) 63,764.3	10,927.0	9.0
	제2종일반주거지역(7층)	46,955.8	감) 27,557.9	19,398.0	15.9
	제2종일반주거지역	-	증) 91,322.2	91,322.2	74.9
	제3종일반주거지역	119.79	-	119.8	0.1
자연녹지지역		95.1	-	95.1	0.1

(5) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(가) 교통시설 결정(변경) 조서

○ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (1,568)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	1	20~29	보조 간선	1,123	상계동 95-376일원	자력 2-11-4일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	덕릉로
기정	중로	1	2	20	집산 도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	당고개길
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-340일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	97	21~30 (18)	집산 도로	18.805 (585)	상계동 95-376일원	-	일반 도로	서고210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	121	15	집산 도로	790	상계동 33	상계동 산 156-6	일반 도로	건고197 (71.04.07)	-
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	699	자력 6-42-9일원	자력 2-7-12일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	2구역 순환
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	자력 6-1-21일원	일반 도로	"	1구역 순환
기정	소로	1	1	1	국지 도로	27	상계동 91-3일원	상계동 1291일원	일반 도로	서고 2012-226 (12.08.23)	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	76	상계동 107-863일원	상계동 107-856일원	일반 도로	서고103 (79.03.02)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	건영 아파트
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반 도로	"	건영 아파트
기정	소로	3	2	6	국지 도로	70	자력 2-23-22일원	상계동 산152-24일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	93	상계동 산152-24일원	자력 2-23-5일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	27	자력 2-4-3일원	상계동 111-660일원	일반 도로	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	5	4	국지 도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	일반 도로	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	"	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 1117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용도 로	"	-
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반 도로	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반 도로	-	성림 아파트 출입도로
기정	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일 원	일반 도로	서고 2023-295 (23.07.13)	-
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반 도로	-	-
신설	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반	-	-
신설	소로	2	2	8	집산 도로	177	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	도로 신설 (폭원 8m, 연장 82m)	•상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
-	소로 2-2	도로 신설 (폭원 8m, 연장 177m)	•상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
-	중로 2-2	도로 신설 (폭원 15m, 연장 199m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
-	중로 2-3	도로 신설 (폭원 15m, 연장 143m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
-	중로 3-3	도로 신설 (폭원 14m, 연장 216m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설

(나) 공간시설 결정(변경) 조서

○ 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	수락산 도시자연 공원	도시 자연 공원	상계동 산151-1일원	6,692,859.6 (16,738.6)	—	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	—
기정	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지일원	18,137.0	—	18,137.0	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	가	공원	수변 공원	상계동 1398일원	6,500.0	—	6,500.0	서고 2023-295 (23.07.13)	—
기정	4	공원	문화 공원	상계동 82-8번지일원	4,326.8	—	4,326.8	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13번지일원	574.2	—	574.2	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	—	670.0	서고 2018-214 (18.07.12)	—
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7일원	1,219.2	—	1,219.2	—	—
신설	5	공원	소공원	상계동 71-51일원	—	—	4,631.2	—	—
신설	6	공원	소공원	상계동 71-51일원	—	—	4,917.2	—	—

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
5	소공원	공원 신설 증) 4,631.2㎡	●하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성
6	소공원	공원 신설 증) 4,917.2㎡	●하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성

(다) 공공시설 결정(변경) 조서

○ 공공시설 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
신설	1	공공시설	상계동 77-47일원	—	증) 4,647.4	4,647.4	—	공공시설 등

■ 공공시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공시설	신설 증) 4,647.4㎡	●지역복지 증진을 위한 공공시설 신설 ※ 향후 관계기관 협의를 통해 용도결정 예정

(6) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m²)	비 고
관리사무실		노원구 상계동 71-183 일대	180.0	—
경비실			80.0	—
주민공동 시설	경로당		500.0	—
	작은도서관		300.0	—
	어린이집		725.0	—
	다함께돌봄센터		132.0	—
	주민운동시설		1,700.0	—
	어린이놀이터		2,850.0	—
	커뮤니티시설		2,450.0	—

(7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	상계 3구역	121,862.1	3-1 (공동주택)	91,322.2	상계동 71-183일원	396	-	-	396	-	-
			3-2 (공공시설)	4,647.4	상계동 77-47일원						

(8) 지구단위계획의 내용에 관한 계획(변경)

○ 제 II 장 참고

(9) 건축물에 관한 계획

결정 구분	가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율	용적률		층 수																								
	명칭	면적 (㎡)					축진 계획	법적상한																									
신설	3-1	91,322.2	상계동 71-183일원	228,161.0	공동주택	60%이하	234.7%	250%	27층 이하																								
	3-2	4,647.4	상계동 77-47일원	건축법규에 따름	공공시설 등	건축법규에 따름																											
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택공급계획 총 2,577세대																														
			<table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>2,577</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,607</td><td>62.4</td><td>공공주택 491세대</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>970</td><td>37.6</td><td>공공주택 20세대</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>							구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		2,577	100.0		85㎡이하	60㎡이하	1,607	62.4	공공주택 491세대	60~85㎡이하	970	37.6	공공주택 20세대	85㎡초과		-	-	
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																										
			계		2,577	100.0																											
			85㎡이하	60㎡이하	1,607	62.4	공공주택 491세대																										
				60~85㎡이하	970	37.6	공공주택 20세대																										
85㎡초과		-	-																														
• 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체 세대수의 80%이상 건립 (계획 100.0%)																																	
• 공공주택 건설 : 전체세대수(토지등소유자 제외)의 50%이상 건립 (계획 50.0%)																																	
• 재개발 의무임대(도시 및 주거환경 정비법 제10조) - 전체세대수(2,384세대)에서 15%이상 (계획 18.0%(기부채납임대주택포함))																																	
			<table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>428</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>428</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table>							구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		428	100.0	-	85㎡이하	60㎡이하	428	100.0	-									
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																										
			계		428	100.0	-																										
			85㎡이하	60㎡이하	428	100.0	-																										
				• 법적상한 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제31조) - 증가용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 (계획 107세대)																													
			<table><tr><th>정비계획 용적률</th><th>법적상한 용적률</th><th>증가용적 률</th><th>증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률</th><th>증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획</th></tr><tr><td>234.7%</td><td>249.8%</td><td>15.1%</td><td>7.6%</td><td>7.6% (93세대)</td></tr></table>							정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가용적 률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획	234.7%	249.8%	15.1%	7.6%	7.6% (93세대)														
정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가용적 률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획																													
234.7%	249.8%	15.1%	7.6%	7.6% (93세대)																													
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 버스차고지 인접부 10m 이상, 공원 인접부 6m, 그 외 3m																														
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 : 서측~동측 연계의 공공보행통로 폭원 6m 계획 • 차량출입구 : 남·북측에 차량출입구 계획																														

* 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반 시설등 면적	기부채납 (토지) 환산부지 면적	기부채납 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	121,862.1㎡	91,322.2	24,841.5㎡	5,218.4㎡	8,476.4㎡	23,532.6㎡	2,662.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 기부채납 제공면적(토지+건축물) : 13,694.9㎡ - 기부채납 공공시설 제공면적(순부담) : 12,341.8㎡ = 새로이 설치하는 기반시설등 면적 + 기부채납 공공시설 토지면적 + 기부채납 공공시설 건축물 환산부지 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 24,841.5㎡ + 13,694.9㎡ - 23,532.6㎡ - 2,662.0㎡ = 12,341.8㎡						
기반시설 부담률	기반시설 부담률 : (12,341.8㎡ ÷ 91,322.2㎡) × 100% = 10.1%						
기준용적률	기준용적률 : 190%						
기준(완화) 용적률	기준용적률 : 210% (소형주택 공급확대 촉진계획 변경 가이드라인)						
정비계획 용적률	- 상한용적률 = 기준(완화)용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 210%×(1+1.3×0.83×0.02+0.7×0.13) = 234.70% * α(토지) = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (23,532.6+2,662.0-5,218.4)㎡ ÷ (91,322.2-5,218.4)㎡ = 0.0449 * α(건축물) = 공공시설환산부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 8,476.4㎡ ÷ (91,322.2-5,218.4)㎡ = 0.0984						
상한용적률	234.7% 이하						
법적상한 초과용적률	250% 이하						

○ 순부담 계획

기 준	면 적		기반시설등 (공공시설 포함) 면적	비 고
	구역면적	의무면적		
재정비촉진구역의 10% (상계재정비촉진계획)	121,862.1㎡	12,186.21㎡	12,341.8㎡ (10.1%)	—

○ 용적률 인센티브 대상 면적

구 분	계획 기반시설 등 (㎡)	새로 설치할 정비 기반시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)
합 계	24,841.5 (13,694.9)	23,532.6	2,662.0	12,341.8
도 로	10,645.7	23,532.6	2,662.0	12,341.8
공 원	9,548.5			
공공시설	4,647.4 (6,362.6)			
임대주택 (공공기여)	— (7,332.2)			

(10) 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	①	●상계1구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의, 2019. 06) 종합개선안 반영
	② ③ A B C	●상계2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(2019. 05) 종합개선안 반영 ●상계5구역 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(2024. 02) 종합개선안 반영 ●주변교차로 신호최적화 운영방안 제시(5개소) ●덕릉로와 중로2-2호선 연계지점 교차로 개선 ●덕릉로126길과 중로3-3호선 연계교차로 개선 － 교통신호기 설치(교차로 운영) － 남측 접근로 노상주차면 삭제 후 차로 운영 조정 ●덕릉로와 중로2-3호선 연계지점 교차로 계획 수립 － 교통신호기 설치(교차로 운영)
진출입 동 선	—	●사업지 내부도로 개설 및 차로운영계획 수립 － 소로2-1호선 : B=8.0m, L=82.0m(이면도로 운영) － 소로2-2호선 : B=8.0m, L=177.0m(이면도로 운영) － 중로2-2호선 : B=15.0m, L=199.0m(왕복3차로 운영) － 중로2-3호선 : B=15.0m, L=143.0m(왕복3차로 운영) － 중로3-3호선 : B=14.0m, L=216.0m(왕복3차로 운영) ●공동주택 진출입구 운영계획 수립(4개소) ●공동주택 진출입구 가각부 회전반경(R=6.0m) 확보
대중교통 및 보행	—	●보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(13개소) ●자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 확보)
주 차	— — — —	●법정주차대수 : 공동주택 2,274대, 종교시설 40대 ●주차수요대수 : 공동주택 2,790대, 종교시설 36대(2029년, 원단위법)) ●계획주차대수 : 공동주택 3,350대(법정대비 147.3%, 수요대비 120.1%) － 종교시설의 경우 향후 세부건축계획시 건축규모에 따른 법정주차대수이상 설치 권장 ●덕릉로126길 노상주차면(7면) 삭선 건의
교통안전 및 기타	— —	●사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치 ●지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치

(11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본 방향 - 도시적맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 공원변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 - 도시경관계획 - 공원변 : 단지내부로의 통경축 형성 및 조망권 확보, 공원에서 단지내부로 이어지는 스카이라인 조성	-
환경보전	우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장물을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

(12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
반경 500m 이내 서울덕암초등학교	교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입로도 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	-

(13) 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획 (해당없음)

(14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

(가) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		2,577	1,535	521	521	—
60㎡ 이하	소 계	1,607	735	351	521	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—
	30㎡ ~ 50㎡	558	180	184	194	—
	50㎡ ~ 60㎡	1,049	555	167	327	—
60㎡ ~ 85㎡		970	800	170	—	—
85㎡ 초과	소 계	—	—	—	—	—
	85㎡ ~ 135㎡	—	—	—	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—	—

(15) 세입자 주거대책

(가) 관련기준

○ 세입자 대책의 법적근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용)
동법 시행령 제54조(손실보상 등)에 근거하여 대책 수립

구 분	내 용
주거 세입자	• 주거이전비 (가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비) — 구역지정 공람공고일 기준 3개월 이상 거주하고 있는 세입자 — 무허가 건축물 세입자는 사업시행인가 당시 1년 이상 거주 • 동산이전비 (이사비)

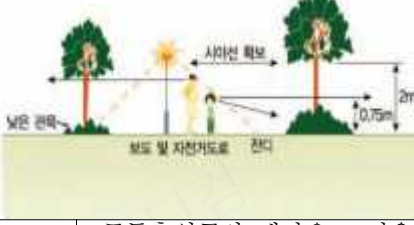
(나) 세입자 주거 대책

구 분	내 용
손실보상	• 관리처분계획 수립시 대상지 내 거주 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 관계법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책 마련 • 관련 규정 등에 적합하도록 주거이전비 및 동산이전비 지급

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

구 분		내 용	비 고
조경 및 식재	단지	• 단지 내 정원·산책길·보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보도는 지하고 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보 • 조경 및 식재조성으로 단지 내 도로를 제외하고는 수목사이로 통행이 불가능하도록 밀식 • 놀이터 및 광장주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주차장	• 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보	
		 	
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보	
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
		 	
자연적 접근 통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 투시형 식재 울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	
공용공간		• 건축물외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 • 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상 등 주요 지점의 CCTV 설치 (방범장치)	

(17) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(m ²)	
신설	3	121,862.1	3-1	상계동 71-183 일원	91,322.2	공동주택
			3-2	상계동 77-47 일원	4,647.4	공공시설 등

(18) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 공공주택(임대주택)은 「공공주택 특별법」 제2조제2호가목에 따른 주택을 말함
- 공공재개발 사업 시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 재개발 의무 임대주택 건설
- 재정비촉진지구 내 재정비촉진사업(재개발)으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설)에 따라 촉진사업 임대주택 건설
- 부지 및 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 기부채납 임대주택 건설
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다.

(가) 재개발 의무 임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

계획기준	• 전체 세대수 (촉진사업에 따른 임대주택 제외)의 15% 이상 임대주택 건설 • 전체 임대세대수의 30% 이상 40㎡이하 임대주택 건설		
산출근거	• 2,577세대(전체세대수) - 193세대 (촉진사업에 따른 임대주택) = 2,384세대의 15% 이상 → 358세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 428세대 • 428세대 (전체 임대세대수)의 30% → 129세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 194세대		
공급 및 인수방법	• 부속토지 : 사업시행계획인가 고시날 기준 감정평가 금액 • 건축물 : 국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비		
건립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합 계	428	18.0%	100.0%
36㎡	194	8.1%	45.3%
51㎡	94	3.9%	22.0%
59㎡	140	5.9%	32.7%
84㎡	—	—	—

(나) 공공기여 임대주택

- 부지 및 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

기부채납 주택계획	용적률	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	건축물 환산면적
36㎡, 51㎡, 59㎡	13.4%	184세대	5,218.4	2,113.8

(다) 재정비촉진사업에 따른 임대주택(증가용적률)

- 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 임대주택으로 공급하여야 함

계획기준	- 증가되는 용적률의 50%이상 임대주택 건설 ※ 증가되는 용적률 → 용적률 최대한도 예외 적용에 따른 용적률(법적상한용적률-상한용적률)		
산출근거	249.8% (법적상한용적률) - 237.4%(상한용적률) × 50% = 용적률 7.6% 이상 필요 ⇒ 계획 용적률 : 7.6% (93세대)		
공급 및 인수방법	- 부속토지 : 기부채납 - 건축물 : 국토교통부 공공건설임대주택 표준건축비		
건립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합 계	93	3.6%	100.0%
36㎡	—	—	—
51㎡	69	2.4%	66.7%
59㎡	32	1.2%	33.3%
84㎡	—	—	—

<주택공급계획>

구 분		전체 세대수	분양 (조합원분 양 + 일반분양)	공적임대			
				소 계	공공임대주택		
					① 재개발 의무 임대주택	② 공공기여 임대주택	③ 촉진사업에 따른 임대주택
세대수		2,577	2,056	521	244	184	93
전용 36㎡		558	364	194	102	92	—
전용 51㎡		514	358	156	47	47	62
전용 59㎡		535	364	171	95	45	31
전용 84㎡		970	970	—	—	—	—
매입 방법	토지	—	—	—	감정평가액 (2이상평균, 사업시행인가 고시날기준)	기부채납	기부채납
	건축물	—	—	—	표준건축비 (국토교통부 공공건설 임대주택 표준건축비)	기부채납	표준건축비 (국토교통부 공공건설 임대주택 표준건축비)

(19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (해당없음)

(20) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	30%	○	• 생태면적률 31.9% (공동주택부지 기준)	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용
	녹지 네트워크	녹지평가지표	○	• 본 대상지 내 공원시설이 없으며, 조경용 수목 식재됨	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치
	지형변동	질성토비율 20%미만	○	• 사업대상지는 구릉지의 지형 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
		지형변동비율 30%미만	○	• 6m이상의 절,성토고없음	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 최소화	○	• 지하공간계획으로 지하수유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
	비오름	3등급	○	• 서울시 도시생태현황도상 대부분 비오름 유형평가 5등급으로 조사됨	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	일조	연속 2시간확보	○	• 주변에는 학교시설, 주거시설 및 상업시설 등이 입지하고 있음	• 추후 구체적인 건축계획에 따른 일조영향분석을 실시하여 수인한도를 만족하지 못하는 부분은 주민관계자들과 원활한 협의를 추진할 예정
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
	에너지	에너지절약 계획수립	○	• 에너지 사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토
	경관	Skyline 보전	○	• 인공구조물로 인한 도시경관 조망	• 입지적특성 고려한 높이계획수립을 통한 조화로운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 주변지역의 조망권 보호 필요	• 주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	• 대상지 내 휴식 및 여가공간으로 활용가능한 공원 부족함	• 가로변 보행공간 및 녹지공간 조성 • 주차장 지하화 및 지상부 녹지, 휴게공간 확보
	보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 낙후된 도로현황에 따라 차량 및 소방차로의 원활한 출입이 어려움	• 기존 도로 폐지에 따른 주변지역 보행단절해소를 위한 공공보행도로 계획 • 24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성
		자전거전용도로 계획수립	X	• 대지면적이 작아 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	• 단지 내 자전거보관소 설치
추가	폐기물	소음환경 기준이하	○	• 공사중 인근지역에 공사장비가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위해 가설방음판넬 설치 후 공사시행 • 차음설계를 통한 정온한 환경유지
	소음 및 진동	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용 • 폐유는 별도시설 보관 후 전량 위탁처리

(21) 기존수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 인근 공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

(22) 인구 및 주택의 수용계획

구 분		계획세대수 (세대)	계획인구 (인)	구성비 (%)	비 고
총 계		2,577	6,700	100.0	-
일반주택	소 계	2,056	5,346	79.8	-
	60㎡이하	1,086	2,824	42.1	-
	60 ~ 85㎡이하	970	2,522	37.6	-
	85㎡초과	-	-	-	-
임대주택	소 계	521	1,355	20.2	-
	60㎡이하	521	1,355	20.2	-
	60 ~ 85㎡이하	-	-	-	-
	85㎡초과	-	-	-	-

(23) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (해당없음)

(24) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화 자원의 보전 및 활용계획 (해당없음)

(25) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.00% ⇒ (14,229억 - 10,222억) / 4,007억 × 100 = 100.00% - 총수입 추정 : 14,229억 - 총지출 추정 : 10,222억 - 종전자산총액 추정 : 4,007억		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 (부동산원 추정분담금 검증 시점인 2021년 기준) - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(2.0) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적* × 보정률(2.0) * 공람일 기준, 등기부등본 등 공부서류 상 확인 가능한 종전지번 토지지분면적 - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 21~35년 기준 평균 약100만원/3.3㎡ 추정		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		

- * 시세 등을 반영하여 산출한 추정값으로 향후 경제 사정이나 정책 변경, 감정평가 결과, 환지처분에 따른 지번 확정 등에 따라 달라질 수 있음
- 공공재개발 후보지 상계3구역은 자력재개발(환지방식) 사업지 일원으로 공람일 기준 환지처분 전 이므로 종전지번 기준으로 추정분담금이 작성되었으며,
 - 종전지번 기준 공시지가(토지) 자료 부재로 환지기준 공시지가(토지)를 적용하였음

- 나) 상계1재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 다) 상계2재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 라) 상계4재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 마) 상계5재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 바) 상계6재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)

17) 도시관리계획 결정(안) 조서

(1) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		477,305.5	증) 121,862.1	599,167.6	100.0
일 반 주 거 지 역	소계	441,065.5	증) 121,766.9	562,832.5	93.9
	제1종일반주거지역	63,904.2	증) 10,927.0	74,831.2	12.5
	제2종일반주거지역(7층)	28,731.5	증) 19,398.0	48,129.5	8.0
	제2종일반주거지역	207,702.8	증) 91,322.2	299,025.0	49.9
	제3종일반주거지역	111,713.7	증) 119.8	111,833.5	18.7
	준주거지역	29,013.3	—	29,013.3	4.8
자연녹지지역		36,240.0	증) 95.1	36,335.1	6.1

(2) 도시계획시설 결정 조서 (변경)

(가) 교통시설 결정(변경) 조서

○ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (1,568)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	1	20~29	보조 간선	1,123	상계동 95-376일원	자력 2-11-4일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	덕릉로
기정	중로	1	2	20	집산 도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반 도로	서고 1997-404 (97.12.13)	당고개길
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-340일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	97	21~30 (18)	집산 도로	18,805 (585)	상계동 95-376일원	-	일반 도로	서고210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	121	15	집산 도로	790	상계동 33	상계동 산 156-6	일반 도로	건고197 (71.04.07)	-
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	699	자력 6-42-9일원	자력 2-7-12일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	2구역 순환
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	자력 6-1-21일원	일반 도로	"	1구역 순환
기정	소로	1	1	1	국지 도로	27	상계동 91-3일원	상계동 1291일원	일반 도로	서고 2012-226 (12.08.23)	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	76	상계동 107-863일원	상계동 107-856일원	일반 도로	서고103 (79.03.02)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	건영 아파트
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반 도로	"	건영 아파트
기정	소로	3	2	6	국지 도로	70	자력 2-23-22일원	상계동 산152-24일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	93	상계동 산152-24 일원	자력 2-23-5일원	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	27	자력 2-4-3일원	상계동 111-660일원	일반 도로	"	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	5	4	국지 도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	일반 도로	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	"	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 1117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용도로	"	-
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반 도로	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반 도로	-	성림 아파트 출입도로
기정	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원	일반 도로	서고 2023-295 (23.07.13)	-
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반 도로	-	-
신설	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반	-	-
신설	소로	2	2	8	집산 도로	177	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	도로 신설 (폭원 8m, 연장 82m)	●상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
-	소로 2-2	도로 신설 (폭원 8m, 연장 177m)	●상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
-	중로 2-2	도로 신설 (폭원 15m, 연장 199m)	●상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
-	중로 2-3	도로 신설 (폭원 15m, 연장 143m)	●상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
-	중로 3-3	도로 신설 (폭원 14m, 연장 216m)	●상계3구역 출입을 위하여 도로 신설

○ 철도 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	고속철도	도시철도 (당고개역)	노원구 상계동 111일원	4,208	-	4,208	건고230 (90.04.26)	-

※ 서울특별시 노원구 고시 제2020-17호에 따라 면적 변경(4,305㎡→4,208㎡) 반영

○ 주차장 : 변경없음

(나) 공간시설

○ 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	수락산 도시자연 공원	도시 자연 공원	상계동 산151-1일원	6,692,859.6 (16,738.6)	—	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	—
기정	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지일원	18,137.0	—	18,137.0	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	가	공원	수변 공원	상계동 1398일원	6,500.0	—	6,500.0	서고 2023-295 (23.07.13)	—
기정	4	공원	문화 공원	상계동 82-8번지일원	4,326.8	—	4,326.8	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13번지일 원	574.2	—	574.2	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	—	670.0	서고 2018-214 (18.07.12)	—
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7일원	1,219.2	—	1,219.2	—	—
신설	5	공원	소공원	상계동 71-51일원	—	—	4,631.2	—	—
신설	6	공원	소공원	상계동 71-51일원	—	—	4,917.2	—	—

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
5	소공원	공원 신설 증) 4,631.2㎡	●하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성
6	소공원	공원 신설 증) 4,917.2㎡	●하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성

○ 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	녹지	완충 녹지	자력 6-16-15일원	5,187.8	—	5,187.8	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	2	녹지	경관 녹지	상계동 112-82번지 일원	531.7	—	531.7	—	—

○ 공공공지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변경	변경 후		
기정	1	공공공지	상계동 95-379일원	2,521.4	—	2,521.4	서고 2008-309 (08.09.11)	—
기정	2	공공공지	상계동 140-257일원	2,175.1	—	2,175.1	—	—
기정	6	공공공지	자력 6-53-39일원	2,326.0	—	2,326.0	—	—
기정	8	공공공지	자력 6-6-41일원	531.0	—	531.0	—	—

(다) 공공·문화체육시설

○ 공공청사 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	공공청사	주민자치 센터	자력 6-9-31일원	2,324	-	2,324	-	높이:31m 용적률:200% 건폐율:60%
기정	2	공공청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8일원	647.2	-	647.2	서고 2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200% 건폐율:60%
기정	3	공공청사	우체국	자력 2-11-8일원	525.0	-	525.0	서고 2018-226 (18.07.19)	용적률:200% 건폐율:60% 건축물기부채납 (환산부지면적 270㎡)

○ 학교 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
기정	1	학교	초등학교	상계동 86-1일원	14,851	-	14,851	교위고5 (87.02.17)	신상계초

○ 문화시설 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	3	문화시설	자력 2-23-10일원	1,621.9	-	1,621.9	-	건축물기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구

○ 사회복지시설 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	가	사회복지시설	상계동 1394-4일원	2,125.0	-	2,125.0	서고 2023-295 (23.07.13)	-
기정	나	사회복지시설	상계동 1395-10일원	1,225.0	-	1,225.0	서고 2023-295 (23.07.13)	-
신설	1	사회복지시설	상계동 77-47일원	-	증) 4,647.4	4,647.4	-	공공시설 등

○ 체육시설 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	1	체육시설	상계동 95-182일원	950.0	-	950.0	-	건축물기부채납 (환산부지면적 3,998.3㎡) 관리청:노원구

(라) 방재시설

○ 하천 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	1	하천	지방2급 하천	상계동 40	중랑천 합류지점	-	6.3	-	-	-	-

18) 광고물관리계획 (변경없음)

19) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

20) 방재계획 (변경없음)

21) 정보화계획 (변경없음)

22) 에너지순환계획 (변경없음)

23) 특성화계획 (변경없음)

24) 기타 (변경없음)

Ⅱ. 상계3구역 지구단위계획 결정(변경)(안)에 관한 사항

○ 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	유 형	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
신설	상계3 지구단위계획구역	노원구 상계동 71-183 일대	-	증 121,862.1	121,862.1	-	-

○ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
계		121,862.1	-	121,862.1	100.0
일반주거지역	소계	121,766.9	-	121,766.9	99.9
	제1종일반주거지역	74,691.3	감) 63,764.3	10,927.0	9.3
	제2종일반주거지역(7층)	46,955.8	감) 27,577.9	19,398.0	15.9
	제2종일반주거지역	-	증) 91,322.2	91,322.1	74.9
	제3종일반주거지역	119.8	-	119.8	0.1
자연녹지지역		95.1	-	95.1	0.1

2) 기반시설 결정(변경) 조서

(가) 교통시설 결정 조서

○ 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반	-	-
신설	소로	2	2	8	집산 도로	177	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
신설	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
신설	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

■ 도로 결정(변경) 사유서

구 분	도로명	변경내용	변경사유
신설	소로 2-1	도로 신설 (폭원 8m, 연장 82m)	•상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
신설	소로 2-2	도로 신설 (폭원 8m, 연장 177m)	•상계3구역 내 기존 보행가로체계연계를 위하여 도로 신설
신설	중로 2-2	도로 신설 (폭원 15m, 연장 199m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
신설	중로 2-3	도로 신설 (폭원 15m, 연장 143m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설
신설	중로 3-3	도로 신설 (폭원 14m, 연장 216m)	•상계3구역 출입을 위하여 도로 신설

(나) 공간시설 결정(변경) 조서

○ 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	5	공원	소공원	상계동 71-51일원	-	-	4,631.2	-	-
신설	6	공원	소공원	상계동 71-51일원	-	-	4,917.2	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
5	소공원	공원 신설 증) 4,631.2㎡	•하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성
6	소공원	공원 신설 증) 4,917.2㎡	•하천기본계획에 따른 상계재정비촉진지구 내 당현천복원계획을 고려한 공간조성

(다) 사회복지시설 결정(변경) 조서

○ 사회복지시설 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
신설	1	사회복지시설	상계동 77-47일원	-	증) 4,647.4	4,647.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	신설 증) 4,647.4	•상계3구역 공공재개발사업에 따른 사회복지시설 1개소 신설

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
신설	3	95,969.5	3-1	상계동 71-183 일원	91,322.2	공동주택
			3-2	상계동 77-47 일원	4,647.4	공공시설 등

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

(가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	용 도	비고
허용용도	3	공동주택 및 부대복리시설	「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설

(나) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분	주용도	건폐율	용적률		높이계획		비 고
			기준	상한	공동주택 (평균/최고)	최고높이	
상계3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	234.7	250.0	-/27	82m	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

(가) 건축물의 건축한계선에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
건축한계선	•(버스차고지 인접부) : 대지경계로부터 15m 건축한계선 지정 •(공원 인접부) : 대지경계로부터 6m 건축한계선 지정 •그 외 : 대지경계로부터 3m 건축한계선 지정	-

(나) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공동이용시설	-	•지형고저차를 활용한 단지 내 단차구간 데크구간 공동이용시설 배치 계획
근린생활시설	북측 덕릉로134가길 / 남측 덕릉로변	•단지별 주민들의 보행일상권을 고려한 상가배치 계획

4) 경관계획

(가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	-	•주변지역 및 기존 도시구조의 특성을 파악하여 인근 가로체계와 연결되는 단지 내 도로계획
진출입구 및 동선	-	•단지 내, 외 도로의 경계부에는 담장 등 설치를 지양 •동-서간 공공보행통로 연계를 통해 기존 도시구조를 반영하여 희망촌과의 연계조성 •기존 지형과 길을 고려한 가로구성 •정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 주출입보행로, 버스정류장, 기존 보행동선을 고려하여 계획

(나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	-	•지형 고저차를 활용한 다양한 주거형태 계획 •외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화
재료 및 색채	-	•외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등 주변과 조화롭게 계획

(다) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	-	•동-서의 통경축 계획을 통한 개방감 확보
가로경관	공동주택	•지형 단차를 고려한 다양한 주거형식계획 (타워형, 판상형, 클러스터형 등) •주거동 연결 스카이라이프릿지 조성을 통한 주민간 커뮤니티시설 조성 •가로변 공원·하천 등과 연계를 고려한 상가계획 (주상복합형 등) •생활공간적 공공성 확보를 위한 유니버설 디자인 적용
스카이라인	-	•지역 내 자연경관(불암산)을 고려한 조화롭고 리듬감 있는 스카이라인 형성

5) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

(가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지내 (공동주택)	•동측과 서측 사이에 공공보행통로를 통한 기존가로 유지 및 희망촌과의 보행연계성 확보

(나) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량진출입구	대상지 남·북측	•지형 고저차를 활용한 지하주차장 진출입구 계획

(다) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생태면적율	30%	○	· 생태면적율 31.9% 계획 (공동주택부지 기준)	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용
생태네트워크	녹지평가지표	○	· 본 대상지내 공원시설이 없으며, 조경용 수목 식재됨	· 생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 사업대상지는 구릉지의 지형 · 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	· 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	○	· 6m이상의 절,성토고 없음	· 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 최소화	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	· 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
비오톱	3등급	○	· 서울시 도시생태현황도상 대부분 비오톱 유형 평가 5등급으로 조사됨	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
일조	연속 2시간 확보	○	· 주변에는 학교시설, 주거시설 및 상업시설 등이 입지하고 있음	· 추후 구체적인 건축계획에 따른 일조영향분석을 실시하여 수인한도를 만족하지 못하는 부분은 주민관계자들과 원활한 협의를 추진할 예정
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
에너지	에너지절약계획 수립	○	· 에너지사용량 증가	· 청정연료 사용 · 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	○	-	· 신재생에너지 설비 도입을 검토
경관	Skyline보전	○	· 인공구조물로 인한 도시경관 조망	· 주변건축물 현황 등 입지적 특성을 고려한 높이계획을 수립하여 조화로운 스카이라인 형성
	조망권 확보	○	· 주변지역의 조망권 보호 필요	· 주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지내 휴식 및 여가공간으로 활용 가능한 공원 부족함	· 가로변 보행공간 및 녹지공간 조성 · 주차장의 지하화 및 건물내부 배치로 지상부 녹지 및 휴게공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성
보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 낙후된 도로현황에 따라 차량 및 소방차로의 원활한 출입이 어려움	· 기존 도로패지에 따른 주변지역과의 보행단절 해소를 위한 공공보행통로 계획 · 24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성
	자전거전용도로 계획수립	×	· 대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	· 단지내 자전거보관소 설치
소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	· 공사중 인근지역에 공사장 비가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 · 도로에 의한 교통소음 영향	· 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 · 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
폐기물	건설폐기물 재활용	○	· 공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	· 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁처리토록 하겠음

(라) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 증가되는 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 공개추첨방식으로 진행하며 토지등소유자의 동·호수 선정 시 추첨을 통해 결정토록 함
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분	전체 세대수	전체 비율 (%)	소 계	공공임대주택			공공임대주택 비율(%)		
				재개발 의무 임대주택	공공기여 임대주택	촉진사업에 따른 임대주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 주택중 국민주택 규모주택
세대수	2,577	100.0	521	244	184	93	20.2	100.0	100.0
전용 36㎡	558	21.7	194	102	92	—	7.5	37.2	37.2
전용 51㎡	514	19.9	156	47	47	62	6.1	29.9	29.9
전용 59㎡	535	20.8	171	95	45	31	6.6	32.8	32.8
전용 84㎡	970	37.6	—	—	—	—	—	—	—

5. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 같음

- 본 재정비촉진계획 변경결정(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계 행정기관(부서) 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시 되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 계획내용이 변경 될 수 있음.