노원구보

노원구 홈페이지 | www.nowon.kr

제2197호 2024. 9. 5.(목)

문화도시 노원



노원구 전경

※ 노원구보 게재를 의뢰하는 각 부서에 알려드립니다.
◎ 구보의 게재내용은 발행당일 노원구 홈페이지 게재하고 있으니 참고하시기 바랍니다.
<http://www.nowon.kr (노원소개→알림마당→노원구보)>
◎ 구보 발행일은 매주 목요일이며, 공휴일일 때에는 다음날 발행합니다.
◎ 구보는 서울특별시노원구구보발행규칙 제7조에 따라 발행일 3일전까지 접수합니다.
◎ 구보 게재의뢰 및 편집 문의 TEL. 2116-3414
※ 구보게재일자가 문서시행일이니, 유의하여 주시기 바랍니다.
※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

서울특별시 노 원 구

발행인 : 노 원 구 청 장
편집인 : 미디어홍보담당관 박 형 순
전 화 : 02-2116-3414

차 례

고 시

○ 제2024-50호 상계주공5단지 재건축사업 정비계획 (경미한)변경/지구단위계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시 ····· 3
○ 제2024-51호 상계주공5단지 재건축사업 사업시행계획인가 고시 ····· 37
○ 제2024-52호 주택건설사업자 행정처분 고시 ····· 39
○ 제2024-54호 도로명주소 부여 고시 ····· 40

공 고

○ 제2024-1534호 대부(중개)업체 소재확인을 위한 공시송달 공고 ····· 41
○ 제2024-1537호 자동차 운행정지 명령 공고 ····· 42

인 사

고 시

서울특별시 노원구 고시 제2024 - 50호

상계주공5단지 재건축사업 정비계획 (경미한)변경/ 지구단위계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2021-145호(2021.03.25.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 상계주공5단지 재건축사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조의 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 및 지구단위계획 (경미한)변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 아래와 같이 고시합니다.

2024년 9월 5일

노 원 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	상계주공5단지 재건축 정비구역	노원구 상계동 721번지	33,854.6	-
변경	상계주공5단지 재건축사업	노원구 상계동 721번지	33,854.6	

※ 본 정비구역은 「도시정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

〔기정〕

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		33,854.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,560.0	7.6	-
	도로	-	-	•남측도로 확폭 : 1,000.3㎡(구분지상권) •남북관통도로 : 989㎡(구분지상권) •시설 : 인정, 인센티브 : 제외
	문화시설, 공공청사	2,560.0	7.6	•문화시설·공공청사 중복결정 •연면적 : 5,560㎡(기부채납) •건축물 환산부지 면적 : 2,525.6㎡
획지	소계	31,294.6	92.4	•공동주택 및 부대복리시설
	공동주택	31,294.6	92.4	

〔변경〕

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		33,854.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,560.0	7.6	-
	도로	-	-	•남측도로 확폭 : 1,000.3㎡(구분지상권) •남북관통도로 : 989㎡(구분지상권) •시설 : 인정, 인센티브 : 제외
	문화시설, 공공청사	2,560.0	7.6	•문화시설·공공청사 중복결정 •연면적 : 5,290㎡(기부채납) •건축물 환산부지 면적 : 2,525.5㎡
획지	소계	31,294.6	92.4	•공동주택 및 부대복리시설
	공동주택	31,294.6	92.4	

3. 용도지역 결정(변경) 조서(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	33,854.6	-	33,854.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	2,560.0	-	2,560.0	7.6	-
제3종일반주거지역	31,294.6	-	31,294.6	92.4	-

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로(변경 없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	304	20~23	국지도로	1,076 (334)	상계동 744	상계동 757 (대2-26)	일반도로	-	건고 제1986-126호 (86.03.27)	입체적 도시계획시설주)1
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	94 (94)	상계동 748 (중1-304)	상계동 719-1	일반도로	-	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	입체적 도시계획시설주)1

※ 연장 내 ( )는 상계주공5단지 재건축사업 내 수치임

주)1 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조 (입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

□ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	중로 1-304	도로	상계동 721	길이	334m	-	334m	-	-
				폭	3m	-	3m		
				높이	지하1m~지상부	-	지하1m~지상부		
				면적	1,000.3㎡	-	1,000.3㎡		
기정	중로 3-(1)	도로	상계동 721	길이	94m	-	94m	-	-
				폭	12m	-	12m		
				높이	지하1m~지상9m	-	지하1m~지상9m		
				면적	989㎡	-	989㎡		

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 하고, 지상9m는 층수 3층을 의미함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

나. 공공·문화체육시설(문화시설, 공공청사) 결정(변경) 조서

□ 문화시설·공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	문화 시설	-	상계동 721	2,560.0	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	· 중복결정 · 연면적 5,560.0㎡ (기부채납)
	②	공공 청사	-	상계동 721			
변경	①	문화 시설	-	상계동 721	2,560.0	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	· 중복결정 · 연면적 5,290.0㎡ (기부채납)
	②	공공 청사	-	상계동 721			

□ 건축범위 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화 시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
	②	공공 청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,660㎡) 상계6·7동복합청사
변경	①	문화 시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
	②	공공 청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) 상계6·7동복합청사

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	관리사무소	획지1	112.25	증)130.61	242.86	10㎡+(996세대-50세대) x0.05㎡=57.30㎡이상
변경	소 계	〃	3,611.43	증)1,775.30	4,310.71	-총량:세대x2.5㎡x1.4 =3,486.00㎡이상 -서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만) 1.경로당: 330㎡이상 2.어린이집: 330㎡이상 3.작은도서관:158㎡이상 -그 외 서울시 건축조례 제3조 제7항 적용의 완화 적용
〃	경로당	〃	373.23	감)0.81	374.04	
〃	어린이집	〃	595.20	감)60.62	534.58	
〃	주민공동시설	〃	1,235.00	증)610.25	1,845.25	
〃	작은도서관	〃	198.00	감)8.95	189.05	
〃	어린이놀이터	〃	650.00	증)551.47	1,201.47	
〃	주민운동시설	〃	560.00	감)468.44	91.56	
신설	다함께돌봄센터	〃	-	증)74.76	74.76	
변경	근린생활시설	〃	800.00	감)104.73	695.27	-
〃	경비실	〃	45.00	감)11.00	34.00	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	상계주공5단지 재건축 정비구역	33,854.6	획지1	31,294.6	노원구 상계동 721번지	20	-	-	20	-	공동주택
			획지2	2,560.0	노원구 상계동 721번지						문화시설, 공공청사
변경	상계주공5단지 재건축사업	33,854.6	획지1	31,294.6	노원구 상계동 721번지	20	-	-	20	-	공동주택
			획지2	2,560.0	노원구 상계동 721번지						문화시설, 공공청사

7. 건축물에 관한 계획(변경)

□ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법정상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">상계주공5단지 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">33,854.6</td><td>획지1</td><td>31,294.6</td><td>노원구 상계동 721번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50% 이하</td><td>220.94% 이하</td><td>299.73% 이하</td><td>104m 이하 (최고35층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>2,560.0</td><td>노원구 상계동 721번지</td><td>문화시설, 공공청사</td><td>60% 이하</td><td colspan="2">200%이하</td><td>28m 이하 (최고7층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">상계주공5단지 재건축 사업</td><td rowspan="2">33,854.6</td><td>획지1</td><td>31,294.6</td><td>노원구 상계동 721번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50% 이하</td><td>220.94% 이하</td><td>299.73% 이하</td><td>104m 이하 (최고35층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>2,560.0</td><td>노원구 상계동 721번지</td><td>문화시설, 공공청사</td><td>60% 이하</td><td colspan="2">200%이하</td><td>28m 이하 (최고7층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="11">• 건립규모 및 비율
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 100%
[기정]
<table><tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대</th><th>분양</th><th>비율</th></tr><tr><td>39㎡</td><td>6</td><td>-</td><td>6</td><td>0.6%</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>370</td><td>152</td><td>218</td><td>37.2%</td></tr><tr><td>70㎡</td><td>345</td><td>-</td><td>345</td><td>34.6%</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>275</td><td>-</td><td>275</td><td>27.6%</td></tr><tr><td>계</td><td>996</td><td>152</td><td>844</td><td>100.0%</td></tr></table>※단위세대 전용면적 60㎡이상 세대수중 30%이상 세대구분형평면 도입
-세대구분형 도입 시 : 84㎡(275가구) → 59㎡(275가구), 29㎡(275가구)

[변경]
<table><tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대</th><th>분양</th><th>비율</th></tr><tr><td>59㎡</td><td>378</td><td>153</td><td>225</td><td>38.0%</td></tr><tr><td>67㎡</td><td>345</td><td>-</td><td>345</td><td>34.6%</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>273</td><td>-</td><td>273</td><td>27.4%</td></tr><tr><td>계</td><td>996</td><td>153</td><td>843</td><td>100.0%</td></tr></table>※단위세대 전용면적 84㎡이상 세대수중 10%(28세대)이상 세대구분형평면 도입
※주민 수요를 바탕으로 변경 될 수 있음.</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="11">• 허용용적률 인센티브 : 20% (우수디자인 10% 포함)
• 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">• 건축한계선: 대상지 내부 관통도로 변 2m, 동일로 216길 변 6m
• 벽면한계선: 대상지 내부 관통도로 변 6m(4층이상)</td></tr>
</table>

※ 소형임대주택 공급에 관한 사항은 도시정비법 시행령 제48조(소형주택의 공급방법 등) 및 관계법령 등에 따라 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각함

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음.

□ 개발가능(상한)용적률 산정 (기정)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="3">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설내
국•공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도
폐지되는 기존
기반시설 국•공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>부지</td><td>건축물기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>33,854.6㎡</td><td>31,294.6㎡</td><td>5,085.6</td><td>2,560.0</td><td>2,525.6</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적</td><td colspan="7">• 기준: 15% 이상 = 31,294.6㎡ x 15% = 기준: 4,694.2㎡
- 대지기부채납면적 = 2,560.0㎡
- 건축물기부채납환산면적 = 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치
= 1,514.8 + 1,010.7 = 2,525.6㎡
(공공청사) = 2,874,000* x 3,660 / 3,472,000 x 2 = 1,514.8㎡
(문화시설) = 3,694,000* x 1,900 / 3,472,000 x 2 = 1,010.8㎡
*2020공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용(동청사/문화예술회관·문화집회시설 공사비)
• 기준: 4,694.2㎡ < 계획: 2,560.0 + 2,525.6 = 5,085.6㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 170% + 20% = 190%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>10%</td><td rowspan="3">최대
20%
이내</td></tr>
<tr><td>녹색건축물
에너지효율등급</td><td>에너지효율인증 1+등급, 녹색건축 인증 우수 등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>지능형건축물</td><td>4등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>22%</td><td></td></tr>
</table>
• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×α+0.7×b)
= 190% x (1 + 1.3 × 0.0818 + 0.7 × 0.0807) = 220.94%
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 2,560.0㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0818
b = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 2,525.6㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0807</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="7">• 법적상한용적률 = 299.73% 이하</td></tr>
</table>

□ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="3">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설내
국•공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도
폐지되는 기존
기반시설 국•공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>부지</td><td>건축물기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>33,854.6㎡</td><td>31,294.6㎡</td><td>5,085.5</td><td>2,560.0</td><td>2,525.5</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적</td><td colspan="7">• 기준: 15% 이상 = 31,294.6㎡ x 15% = 기준: 4,694.2㎡
- 대지기부채납면적 = 2,560.0㎡
- 건축물기부채납환산면적 = 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치
= 1,454.3 + 1,071.2 = 2,525.5㎡
(공공청사) = 3,267,273* x 3,390 / 3,808,000* x 2 = 1,454.3㎡
(문화시설) = 4,293,636* x 1,900 / 3,808,000* x 2 = 1,071.2㎡
*2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용(동청사/문화예술회관·문화집회시설 공사비)
*개별공시지가(2024.01.기준)
• 기준: 4,694.2㎡ < 계획: 2,560.0 + 2,525.5 = 5,085.5㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 170% + 20% = 190%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>10%</td><td rowspan="3">최대
20%
이내</td></tr>
<tr><td>녹색건축물
에너지효율등급</td><td>에너지효율인증 1+등급, 녹색건축 인증 우수 등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>지능형건축물</td><td>4등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>22%</td><td></td></tr>
</table>
• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×α+0.7×b)
= 190% x (1 + 1.3 × 0.0818 + 0.7 × 0.0807) = 220.94%
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 2,560.0㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0818
b = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 2,525.5㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0807</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="7">• 법적상한용적률 = 299.73% 이하</td></tr>
</table>

8. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	840	996	156	

9. 교통 및 동선처리 계획

〔기정〕

항 목	지 점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	○ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓐ Ⓑ Ⓒ - - -	○ 동일로216길 3.0m set-back 및 차로운영계획 재수립 - 2차로→3차로, L=333.0m ○ 차량진출입구 교차로 운영계획 수립 - 비신호 운영 ○ 통학차량 정차공간 확보(1개소) ○ 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m) ○ 비상 및 긴급차량을 위한 동별 접근동선 확보 ○ 단지내 도로상 차로운영계획 수립
대중교통 및 보행	- -	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(험프형 6개소, 일반형 2개소) ○ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차대수의 20.0%(193대)이상 설치
주 차 시 설	- - - - - - -	○ 법정주차 : 963대 ○ 주차수요 : 1,167대(2026년, 원단위법) ○ 계획주차 : 1,346대 - 법정대비 139.8%, 수요대비 115.3% ○ 장애인주차 법정주차대수의 3.0%(29대) 확보 ○ 확장형주차 계획주차대수의 30.0%(404대) 확보 ○ 여성우선주차 계획주차대수의 10.0%(134대) 확보 ○ 전기차주차 10대 설치 ○ 화물조업주차 2대 설치
교통안전 및 기타	- -	○ 주차장 진·출입구 차량경고등 설치 ○ 교통안전시설 설치 - 사업지측 가드휀스 설치 - 과속방지턱 2개소 설치 - 주정차금지표지판 3개소 설치 - 자전거전용도로 표지판 4개소 설치 - 교통안전표지판 10개소 재설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

〔변경〕

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(7개소)
진출입 동선	Ⓐ Ⓑ Ⓒ - -	○ 동일로216길 차로확장(B=3.0m)에 따른 차로운영계획 수립 - 왕복2차로 → 왕복4차로 ○ 차량진출입구 교차로 운영계획 수립(2개소) - 사업지 남동측 진출입구 : 신호교차로 운영(전방향 진입·진출) - 사업지 남서측 진출입구 : 비신호교차로 운영(전방향 진입·진출) ○ 통학차량 정차공간 확보(1개소) ○ 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=7.0m) ○ 사업지 내부도로(중로3-1호선) 차로운영계획 재수립 - 구분지상권 설정 ·소유권 : 상계5재건축사업 사업시행자, 유지관리주체 : 관할구청 ·동일로216번길 접속부 우회전차로 설치
대중교통 및 보행	- - - -	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(험프형 11개소, 일반형 3개소) ○ ⑤상계주공5단지 교차로, Ⓐ 신설교차로 대각선 횡단보도 설치 ○ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차대수의 20.0%(185대)이상설치 ○ PM주차 3개소 설치
주 차 시 설	- - - - - - -	○ 법정주차 : 924대(공동주택 921대, 근린생활시설 3대) ○ 주차수요 : 1,019대(2028년, 원단위법) ○ 계획주차 : 1,421대(공동주택 1,416대, 근린생활시설 5대) - 법정대비 153.8%, 수요대비 139.4% ○ 장애인주차 법정주차대수의 3.0%(28대) 확보 ○ 확장형주차 계획주차대수의 30.0%(425대) 확보 ○ 가족배려주차 계획주차대수의 10.0%(142대) 확보 ○ 전기차주차 계획주차대수의 12.0%(171대) 확보 ○ 화물조업주차 7대 설치(계획주차대수 제외)
교통안전 및 기타	- -	○ 주차장 진·출입구 차량경고등 설치(지상 2개소, 지하 10개소) ○ 교통안전시설 설치 - 과속방지턱 지상 5개소 설치 - 사업지측 보행자 안전휀스 설치 - 어린이보호구역 교통안전시설물 설치 - 차량출입구 출차주의 경고등 2개소 설치 - 자전거 안전시설 설치 - 사업지 주변가로 노면표시 설치 - 남측 동일로216길 중앙분리대 재설치 및 중로3-1호선 중앙분리대 설치 - PIS(주차잔여표시기) 지상2개소 설치 - 정차·주차금지선(NO.516) 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지•조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

〔기정〕

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 남측 학교 2개소 (신상중학교, 상수초등학교)	• 대상지 내 전체지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 33,854.6㎡) • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인•허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

〔변경〕

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 인접 학교 3개소 (신상중학교, 상수초등학교, 상계중학교)	• 대상지 내 전체지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 33,854.6㎡) • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인•허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 승인받은 교육환경영향평가의 안전대책을 성실히 이행하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

〔기정〕

가. 임시 보안등 설치

- 시행계획 : 추후 사업시행인가시 관계 법령에 따름
- 정비구역 내 공가가 집중된 구역, 야간 안전사각지대 파악
- 기존 가로등의 위치와 광량, 광효율 등 파악
- 노후된 가로등 및 사각지대에 임시 보안등 설치
- 공가 밀집지역에는 임시 보안등 추가 설치
- 가로등이 철거된 지역은 보안등 설치의 필요성을 파악 검토
- 보안등 체계를 도면화하여 상시 관리
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

나. 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치

- 정비구역 내 범죄 발생 가능 예상지역 파악
- 주요 거리 및 공가 밀집지역에 우선적으로 폐쇄회로텔레비전 설치
- 폐쇄회로텔레비전 설치 도면을 비치
- 관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유
- 비상사태를 대비하여 경찰서/소방서 등 유관기관과의 사전업무 협조
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

다. 정비구역 내 전문 순찰요원 투입

- 경비업법 제4조 제1항 및 제6조 제2항의 규정에 의거 경비업 허가를 득한 업체를 통한 전문 순찰요원들을 주·야간으로 투입
- 공가 발생에 따라 요원의 유기적이고 탄력적인 배치
- 경찰서/소방서 등의 유관기관과 사전 업무협조 및 능동적인 대처법 연구
- 정비구역 상황 도면을 작성하여 공가세대 표시 및 중점 관리
- 관리공가는 일 1회 이상, 방치공가는 일 5회 이상 순찰 및 점검
- 방법순찰일지 작성, 주·야간 교대 시 합동순찰 일 2회 이상 실시

〔변경〕

가. 임시 보안등 설치

- 정비구역 내 야간 안전사각지대 파악
- 기존 가로등의 위치와 광량, 광효율 등 파악
- 노후된 가로등 및 사각지대에 임시 보안등 설치
- 폐건물 인근 취약 지역에는 임시 보안등 추가 설치
- 가로등이 철거된 지역은 보안등 설치의 필요성을 파악 검토
- 보안등 체계를 도면화하여 시행자사무실에 비치 후 상시 관리
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

나. 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치

- 정비구역 내 범죄 발생 가능 예상지역 파악
- 주요 거리 및 폐건물 인근 취약 지역에 우선적으로 폐쇄회로텔레비전 설치
- 폐쇄회로텔레비전 설치 도면을 시행자사무실에 비치
- 관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유
- 비상사태를 대비하여 경찰서/소방서 등 유관기관과의 사전업무 협조
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

다. 정비구역 내 전문 순찰요원 투입

- 경비업법 제4조 제1항 및 제6조 제2항의 규정에 의거 경비업 허가를 득한 업체를 통한 전문 순찰요원들을 주·야간으로 투입
- 폐건물 발생에 따라 요원의 유기적이고 탄력적인 배치
- 경찰서/소방서 등의 유관기관과 사전 업무협조 및 능동적인 대처법 연구
- 정비구역 전체 도면을 작성하여 폐건물 표시 및 중점 관리
- 관리건물은 주 1회, 방치 및 고의건물은 일 1회 이상 순찰 및 점검 확행
- 발생된 빈 건물에 대하여 정기적인 순찰을 확행하고 폐건물상태 해소될 때까지 지속관리
- 주변 거주자 및 통행인에게 빈 건물 발생 사실을 알려 범죄예방 및 통행에 주의토록 식별 표지 부착

13. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	-	33,854.6	노원구 상계동 721번지	31,294.6	공동주택
2			노원구 상계동 721번지	2,560.0	문화시설, 공공청사

14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

□ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

□ 「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 한다.

□ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

<table>
<tr><td>계획 기준</td><td>• 소형주택 건설 : 「도시정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률의 50% 이상
• 소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함.</td></tr>
<tr><td>소형주택
산출근거</td><td>[기정]
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">220.94%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">299.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.73% - 220.94% = 78.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">78.79% × 50% = 39.40%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">31,294.6㎡ × 39.40% = 12,330.07㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">소형주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.46㎡</td><td>152</td><td>12,381.92㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 12,330.07㎡ < 계획 12,381.92㎡</td></tr>
</table>
[변경]
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">220.94%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">299.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.73% - 220.94% = 78.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">78.79% × 50% = 39.40%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">31,294.6㎡ × 39.40% = 12,330.07㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">소형주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td>59.02㎡</td><td>80.85㎡</td><td>153</td><td>12,370.05㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 12,330.07㎡ < 계획 12,370.05㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공공임대주택
확보계획
(건축위원회
심의에서 최종
결정)</td><td>[기정]
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">규모(㎡)</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th></tr>
<tr><td>소형주택</td><td>59.98</td><td>81.46</td><td>152</td><td>법적상한용적률 적용에따른 소형주택</td></tr>
</table>
[변경]
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">규모(㎡)</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th></tr>
<tr><td>소형주택</td><td>59.02</td><td>80.85</td><td>153</td><td>법적상한용적률 적용에따른 소형주택</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

□ 임대주택 혼합계획

〔기정〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
계	996	100	152	15.26	100
30㎡초과~50㎡미만	6	0.6	-	-	-
50㎡초과~60㎡미만	370	37.15	152	41.08	100
60㎡초과~85㎡이하	620	62.25	-	-	-

〔변경〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
계	996	100	153	15.36	100
30㎡초과~50㎡미만	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡미만	378	37.95	153	40.48	100
60㎡초과~85㎡이하	618	62.05	-	-	-

□ 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

15. 환경성 검토결과

〔기정〕

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적율	30%	○	•계획구역 내 공간유형별 확보 (36.06%계획)	•공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	•대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•조경공간의 확보	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	•대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장해는 불가피함	•일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주거밀집지역으로 기존 5층의 공동주택이 입지하고 있음.	•바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	×	-	-	
	경관	Skyline보전	○	•주변시설물과의 조화	•건물배치, 높이설정에 반영	
		가로녹시율 30%	○	•대상지내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	•공원, 조경녹지 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식•여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식•여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 조경녹지 등 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	•보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	•교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질		-	•비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물 순환(수질)		-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물		-	•운영시 생활•분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동		-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬 설치 •녹지공간조성	

※ 검토결과 → ○ : 환경영향 예상, × : 해당사항 없음

〔변경〕

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적율	30%	○	•계획구역 내 공간유형별 확보 (35.65%계획)	•공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	•대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•조경공간의 확보	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	•대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장해는 블가피함	•일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주거밀집지역으로 기존 5층의 공동주택이 입지하고 있음.	•바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○		•태양광 설비 설치	
	경관	Skyline보전	○	•주변시설물과의 조화	•건물배치, 높이설정에 반영	
		가로녹시율 30%	○	•대상지내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	•공원, 조경녹지 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식•여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식•여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 조경녹지 등 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	•보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	•교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질		-	•비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물 순환(수질)		-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물		-	•운영시 생활•분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동		-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬 설치 •소음저감대책 수립	

※ 검토결과 → ○ : 환경영향 예상, × : 해당사항 없음

16. 「도시·건축 혁신 시범사업 공공기획」 가이드라인에 관한 계획

가. 정비계획부분(변경없음)

구분	가이드라인
용적률	• 기준용적률: 170%, 허용용적률: 190%, 상한용적률: 250%, 법적상한용적률: 300% ※증가하는 용적률의 1/2 임대주택 건설
층수/높이	• 최고층수 35층 이하로 계획
용도지역	• 제3종일반주거지역(기정: 제2종일반주거지역(7층)) ※도시·건축혁신 공공기획 준수시(미준수시 기존 용도지역으로 계획)
기부채납	• 15% 이상 ※용도지역 상향에 따른 기부채납(2단계 상향)
기반시설	• 공공시설(문화시설 등) - 대상지(상계5단지) 서측에 배치 - 공공시설은 서울시·노원구 수요조사를 통해 지역 필요시설을 우선 반영
	• 공원 - 상계6단지에 설치되어 있는 어린이 공원 2개소는 통합하여 서측으로 이전 배치를 통해 문화시설과 연계하여 기반시설의 효율적 이용을 도모 ※ 향후 지구단위계획 재정비시 상계주공 6단지의 공원계획에 반영하여 계획
	• 도로 - 상계5단지와 6단지를 가로지르는 관통도로는 구분지상권 설정하여 도시계획시설 도로로 조성하여 연속성 유지 - 대상지 남측 확폭되는 도로는 구분지상권 설정하여 도시계획시설 도로로 조성
공공 보행통로	• 대상지 우측에 배치, 폭 6m 이상 ※ 상계주공 6단지와 연계하여 조성되어야 하며 향후 지구단위계획 재정비시 상계주공 6단지의 가로계획에 반영하여 계획
건축 한계선	• 단지 내 남북도로 : 2m 이상 - 커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간(3층 이하) • 동일로216길, 노원로, 노해로 : 6m 이상 ※ 상계주공 6단지와 연계하여 조성되어야 하며 향후 지구단위계획 재정비시 반영하여 계획
벽면 한계선	• 단지 내 남북도로 : 6m 이상 - 공동주택(4층 이상)
커뮤니티 및 근린생활시설 배치구간	• 단지 내 관통하는 남북도로변에 면한 구간 및 남측 동일로216길 변에는 단지 내 연계, 주변지역 학교(상수초, 신상중) 및 가로활성화 등을 고려하여 근린생활시설 및 커뮤니티 배치구간으로 권장 ※ 커뮤니티 및 근린생활시설의 구간은 지침도를 따름
쌈지형공지	• 단지 내 주요 보행동선 결절점에는 쌈지형공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모 - 생활공유가로, 단지내 보행동선, 공공보행통로 등 ※ 세부적인 쌈지형공지 계획은 향후 건축설계공모를 통해 건축심의 시 결정
단지내 보행동선	• 지하철역, 버스정류장, 학교 공원 등 보행다발시설과 연계되는 단지 내 보행동선을 인접단지 및 대상지와의 보행 연계가 가능하도록 조성 ※ 세부적인 쌈지형공지 계획은 향후 건축설계공모를 통해 건축심의 시 결정
차량 진출입 불허구간	• 차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니함 ※차량진출입 불허구간의 위치는 지침도를 따름

※ 정비계획 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

※ 정비계획 가이드라인의 변경이 필요할 경우, 도시계획과(공공기획팀), 도시계획상임기획단 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

나. 건축계획 부분

〔기정〕

구분	가이드라인
클러스터 배치에 관한 사항	• 다양한 중·저층 주거와 타워형이 결합된 새로운 형태의 클러스터형, 열린 중정형 배치 계획 • 소규모 블럭화를 통한 가로 활성화, 블록 내에는 단지 주민들이 활용하고 소통할 수 있는 특화 마당공간 계획 • 5, 6단지는 하나의 생활권으로 기능할 수 있도록 배치 제안(6단지 재건축시 공원은 이동예정)
단지 경관에 관한사항	• 남북가로변 통학로 활성화와 관문(진입) 경관이미지 구축을 위해 V자형 스카이라인을 형성하는 커뮤니티시설 및 주동 배치
가로 공간계획	• 보도, 도로, 커뮤니티시설 등 단차를 최소화하여 보행친화적인 가로계획을 유도 • 커뮤니티시설, 근린생활시설은 가로 및 보행동선 등에 면하여 주거동 하부에 연도형으로 배치
남북가로-생활공유가로변	• 커뮤니티, 근린생활시설 배치구간에 대해서 지정된 길이의 40% 이상 접하여 시설 계획 • 지역주민 등이 공동으로 이용할 수 있도록 근린생활시설 또는 개방형 커뮤니티시설 우선 배치 • 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 포켓공간을 조성
동서가로-역세권 접근가로	• 동서가로는 통학로 및 어린이 보호구역으로 보행친화적 가로형성 • 보행활성화를 위한 다양한 건축요소 도입
교통 및 동선	• 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간 준수 • 남북가로변에 차량 승하차 공간 (Drop-off zone) 설치권장(아이들 통학을 위한 차량 주정차 공간)
평면계획	• 미래의 주거 변화에 대응하도록 장수명 또는 무량판 주택, 가변형 구조 등 지속가능한 형태의 단위세대평면 계획 • 단위세대 전용면적 60㎡이상 세대수 중 30%이상은 세대구분형 평면 도입
주동 형태	• 주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색 있고 입체적인 주동형태 계획
입면계획	• 다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 • 비확장형 발코니, 테라스, 친환경 BI-PV 등을 통해 입면 차별화 계획
옥탑부 및 옥상 특화계획	• 고층 주동(일부) 최상층에는 불암산 조망을 공유할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성 • 조망을 고려하여 대상지 주동 상층부의 옥탑디자인 및 야간조명 계획
특별건축구역	• 상계주공5단지는 창의적인 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역으로 지정을 전제로 계획 • 특별건축구역의 완화가능 규정을 적용하되, 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 중 단지 외부와의 이격거리 완화적용은 배제 • 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획

※ 소형임대주택 공급에 관한 사항은 「도시정비법 시행령」 제48조(소형주택의 공급방법 등) 및 관계법령 등에 따라 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각함

※ 건축계획 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

※ 건축계획 가이드라인의 변경이 필요할 경우, 도시계획과(공공기획팀), 도시계획상임기획단 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계공모 시 변경될 수 있음

〔변경〕

구분	가이드라인
클러스터 배치에 관한 사항	• 다양한 중·저층 주거와 타워형이 결합된 새로운 형태의 클러스터형, 열린 중정형 배치 계획 • 소규모 블럭화를 통한 가로 활성화, 블록 내에는 단지 주민들이 활용하고 소통할 수 있는 특화 마당공간 계획 • 5, 6단지는 하나의 생활권으로 기능할 수 있도록 배치 제안(6단지 재건축시 공원은 이동예정)
단지 경관에 관한사항	• 남북가로변 통학로 활성화와 관문(진입) 경관이미지 구축을 위해 V자형 스카이라인을 형성하는 커뮤니티시설 및 주동 배치
가로 공간계획	• 보도, 도로, 커뮤니티시설 등 단차를 최소화하여 보행친화적인 가로계획을 유도 • 커뮤니티시설, 근린생활시설은 가로 및 보행동선 등에 면하여 주거동 하부에 연도형으로 배치
남북가로-생활공유가로변	• 커뮤니티, 근린생활시설 배치구간에 대해서 지정된 길이의 40% 이상 접하여 시설 계획 • 지역주민 등이 공동으로 이용할 수 있도록 근린생활시설 또는 개방형 커뮤니티시설 우선 배치 • 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 포켓공간을 조성
동서가로-역세권 접근가로	• 동서가로는 통학로 및 어린이 보호구역으로 보행친화적 가로형성 • 보행활성화를 위한 다양한 건축요소 도입
교통 및 동선	• 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간 준수 • 남북가로변에 차량 승하차 공간 (Drop-off zone) 설치권장(아이들 통학을 위한 차량 주정차 공간)
평면계획	• 미래주거변화에 대응하도록 혼합구조(기둥+벽)를 적용하여 가변형 평면이 적용 가능한 단위세대 평면계획 • 단위세대 전용면적 84㎡ 세대 중 10%이상은 세대구분형 평면 도입
주동 형태	• 주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색 있고 입체적인 주동형태 계획
입면계획	• 다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 • 비확장형 발코니, 테라스, 친환경 BI-PV 등을 통해 입면 차별화 계획
옥탑부 및 옥상 특화계획	• 고층 주동(일부) 최상층에는 불암산 조망을 공유할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성 • 조망을 고려하여 대상지 주동 상층부의 옥탑디자인 및 야간조명 계획
특별건축구역	• 상계주공5단지는 창의적인 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역으로 지정을 전제로 계획 • 특별건축구역의 완화가능 규정을 적용하되, 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 중 단지 외부와의 이격거리 완화적용은 배제 • 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획

※ 소형임대주택 공급에 관한 사항은 「도시정비법 시행령」 제48조(소형주택의 공급방법 등) 및 관계법령 등에 따라 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각함

※ 건축계획 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

※ 건축계획 가이드라인의 변경이 필요할 경우, 도시계획과(공공기획팀), 도시계획상임기획단 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음.

17. 정비계획 결정 조건사항(2021년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 심의(21.01.20.) 조건사항)

- 현상공모 추진 시 공공기획(안)은 유지하되, 건축계획상의 제약은 최소화 할 수 있도록 할 것.
- 향후 건축심의 시 주동간 층수차이가 과도(23층)한 부분에 대해 스카이라인계획 적정성을 검토할 것.

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	상계주공5단지 재건축 지구단위계획구역	노원구 상계동 721번지	33,854.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	33,854.6	-	33,854.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	2,560.0	-	2,560.0	7.6	-
제3종일반주거지역	31,294.6	-	31,294.6	92.4	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	304	20~23	국지도로	1,076 (334)	상계동 744	상계동 757 (대2-26)	일반도로	-	건고 제1986-126호 (86.03.27)	입체적 도시계획시설주)1
기정	중로	3	(1)	12	국지도로	94 (94)	상계동 748 (중1-304)	상계동 719-1	일반도로	-	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	입체적 도시계획시설주)1

※ 연장 내 ( )는 상계주공5단지 재건축사업 내 수치임

주)1 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조 (입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

□ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	중로 1-304	도로	상계동 721	길이	334m	-	334m	-	-
				폭	3m	-	3m		
				높이	지하1m~지상부	-	지하1m~지상부		
				면적	1,000.3㎡	-	1,000.3㎡		
기정	중로 3-(1)	도로	상계동 721	길이	94m	-	94m	-	-
				폭	12m	-	12m		
				높이	지하1m~지상9m	-	지하1m~지상9m		
				면적	989㎡	-	989㎡		

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 하고, 지상9m는 층수 3층을 의미함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

2) 공공·문화체육시설(문화시설, 공공청사) 결정(변경) 조서

□ 문화시설·공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	문화 시설	-	상계동 721	2,560.0	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	· 중복결정 · 연면적 5,560.0㎡ (기부채납)
	②	공공 청사	-	상계동 721			
변경	①	문화 시설	-	상계동 721	2,560.0	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	· 중복결정 · 연면적 5,290.0㎡ (기부채납)
	②	공공 청사	-	상계동 721			

□ 건축범위 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화 시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
	②	공공 청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,660㎡) 상계6·7동복합청사
변경	①	문화 시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
	②	공공 청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) 상계6·7동복합청사

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		33,854.6	-	33,854.6	100.0	-
획지	획지1	31,294.6	-	31,294.6	92.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	2,560.0	-	2,560.0	7.6	문화시설, 공공청사

나. 건축물의 용도•건폐율•용적률•높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1	•공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	•문화시설, 공공청사	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역		건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	제2종일반주거지역 (7층이하)	획지2	60% 이하	문화시설, 공공청사

나) 용적률 계획

구분	가구	면적(㎡)	용 적 률				비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지1	31,294.6	170% 이하	190% 이하	220.94% 이하	299.73%이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지2	2,560.0	200% 이하				문화시설, 공공청사

□ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	우수디자인	녹색건축물 에너지효율등급 (에너지 1등급, 녹색최우수등급)	지능형건축물	
기정	10%	6%	6%	총 22% (총 20% 적용)

□ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	30.94%	78.79%	총 109.73%

※ 문화시설, 공공청사(토지+건축물) 기부채납

다) 높이 계획

구분	작용지역		높이기준	비고
기정	제3종일반주거지역	획지1	104m 이하 / 최고35층이하	-
기정	제2종일반주거지역 (7층이하)	획지2	28m 이하 / 최고7층 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	대상지 내부 관통도로 변	•도로경계로부터 2m
	동일로 216길 변	•도로경계로부터 6m
벽면한계선	대상지 내부 관통도로 변	•도로경계로부터 6m(4층 이상)

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	-	•인접한 주거단지와 조화로운 경관연출 및 휴먼스케일 환경을 고려한 쾌적한 경관연출 •중·저층 주거와 타워형이 결합된 클러스터형 배치와 마당공간 조성으로 녹지가 연결된 자연친화적 경관형성 •도시적 활기를 증진할 수 있는 보행가로 계획
진출입구 및 동선	-	•보행 친화적인 가로 및 접근성 강화를 위한 열린 접근로 조성 •시각적으로 차폐되지 않아 쉽게 인지하고 접근이 용이하도록 계획 •통학로 주변 교통약자를 배려하는 보행동선 계획

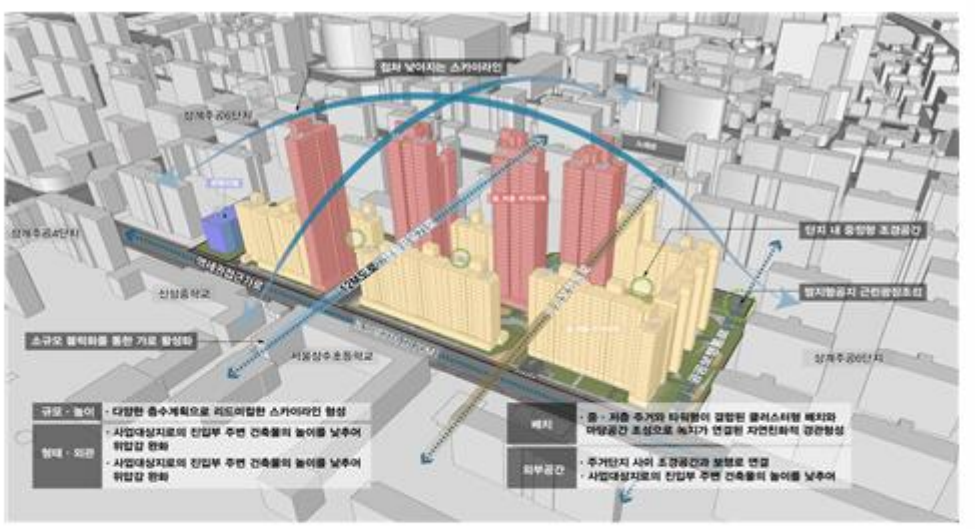
2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

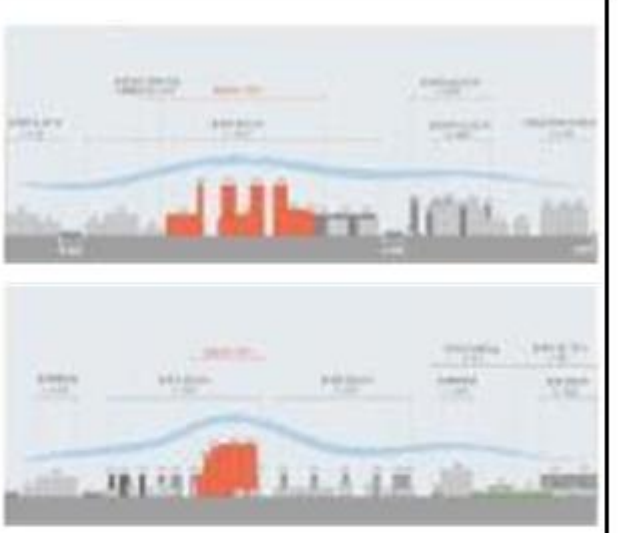
구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	-	•획일적인 타워형 아파트 단지를 탈피하는 소규모 블록 디자인으로 새로운 도시경관 창출 •다양한 중·저층 주거와 타워형이 결합된 새로운 형태의 열린 주거단지 조성 •사업대상지로의 진입부 주변 건축물의 높이를 낮추어 위압감 완화
재료	-	•저층부와 고층부 분리된 재료 사용으로 안정되고 변화감 있는 경관 연출
규모·높이	-	•다양한 층수 계획으로 리드미컬한 스카이라인 형성

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	-	•주변단지 및 학교와의 시각적 개방감을 고려한 통경축 확보로 오픈 뷰 형성 •당현천으로의 시각통로를 확보하는 통경축 형성으로 입면차폐감 최소화
스카이라인	-	•가로변 통학로 활성화 및 진입경관 이미지 구축을 위한 V자형 스카이라인 형성 •단지경계부로 점차 낮아지는 층고계획으로 주변 환경과 조화로운 스카이라인 형성
가로경관계획	공동주택	•주변 주거단지 및 문화시설과 인접하는 곳에 저층의 주동을 배치하여 주변 경관과의 연결성 확보
	동일로21 6길	•동서가로는 통학로 및 어린이 보호구역으로 계획하여 보행친화적 가로형성 •보행가로변 충분한 녹지대를 형성하여 자연친화적 가로경관 조성 •보행안전성 및 보행환경이 우선시 될 전면공지와 보도가 단차가 없도록 계획
	단지 내 보행통로	•근린생활시설 및 주민커뮤니티 공간과 연계할 수 있는 공간을 조성하여 활성화 •단지 내부에서 외부로 통하는 커뮤니티 통행로 및 열린 가로를 계획하여 개방적 공간을 조성 •기존 가로망과 연계된 동선계획 및 인근 단지와 연계된 가로체계로 쾌적한 생활가로경관 조성
공원 및 녹지계획	외부공간	•중정형 배치에 따른 단지 주민들이 활용하고 소통할 수 있는 특화 마당공간 계획 •주변과 연계하여 공간의 특성을 반영하고, 주민들에게 편리하고 안락한 야외활동공간 조성 •단지 중심부 어린이공원, 주민운동시설과 연계한 휴게광장 조성

경관 계획(안)





마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용지역	계획내용
공공보행통로	•획지1(도면에 표시)	•대상지 우측에 배치, 폭 6m 이상
쌈지형공지	•획지1(도면에 표시)	•단지 내 주요 보행동선 결절점에는 쌈지형공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모

2) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용지역	계획내용
보행동선	문화시설, 공공청사 ~ 내부관통도로 ~ 남측 주출입구(도면참조)	•동-서방향의 보행동선 조성
	님측 주출입구 ~ 노해로변	•남-북방향의 보행동선 조성
차량진출입 불허구간	동일로 216길변(도면참조)	•차량진출입구를 제외한 도로에서 대지 안으로의 차량 진출입을 금지
차량 진출입구	동일로 216길변(도면참조)	•공동주택 차량 진출입구 2개소 위치 지정
		•주차장출입구 1개소 위치지정
자전거도로	동일로 216길변	•자전거도로 조성(폭 3m 이상)

3) 환경관리계획

〔기정〕

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적율	30%	○	•계획구역 내 공간유형별 확보 (36.06%계획)	•공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	•대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•조경공간의 확보	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	•대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장해는 불가피함	•일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주거밀집지역으로 기존 5층의 공동주택이 입지하고 있음.	•바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	×	-	-	
	경관	Skyline보전	○	•주변시설물과의 조화	•건물배치, 높이설정에 반영	
		가로녹시율 30%	○	•대상지내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	•공원, 조경녹지 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식•여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식•여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 조경녹지 등 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	•보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	•교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질		-	•비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물 순환(수질)		-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물		-	•운영시 생활•분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동		-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬 설치 •녹지공간조성	

〔변경〕

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적율	30%	○	•계획구역 내 공간유형별 확보(35.65%계획)	•공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	•대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	•지형변화 최소화	•지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•조경공간의 확보	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	•대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장해는 불가피함	•일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주거밀집지역으로 기존 5층의 공동주택이 입지하고 있음.	•바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○		•태양광 설비 설치	
	경관	Skyline보전	○	•주변시설물과의 조화	•건물배치, 높이설정에 반영	
		가로녹시율 30%	○	•대상지내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	•공원, 조경녹지 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식•여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식•여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•공원, 조경녹지 등 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	•보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	•교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질		-	•비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물 순환(수질)		-	•운영시 오수발생	•기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물		-	•운영시 생활•분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동		-	•공사시 투입장비에 의한 소음발생 •운영시 교통소음발생	•가설방음판넬 설치 •소음저감대책 수립	

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

□ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

□ 「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 한다.

□ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

<table>
<tr><td>계획 기준</td><td>• 소형주택 건설 : 「도시정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률의 50% 이상
• 소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함.</td></tr>
<tr><td>소형주택
산출근거</td><td>[기정]
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">220.94%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">299.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.73% - 220.94% = 78.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">78.79% × 50% = 39.40%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">31,294.6㎡ × 39.40% = 12,330.07㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">소형주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.46㎡</td><td>152</td><td>12,381.92㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 12,330.07㎡ < 계획 12,381.92㎡</td></tr>
</table>
[변경]
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">220.94%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">299.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.73% - 220.94% = 78.79%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">78.79% × 50% = 39.40%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">31,294.6㎡ × 39.40% = 12,330.07㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">소형주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td>59.02㎡</td><td>80.85㎡</td><td>153</td><td>12,370.05㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 12,330.07㎡ < 계획 12,370.05㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>공공임대주택
확보계획
(건축위원회
심의에서 최종
결정)</td><td>[기정]
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">규모(㎡)</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th></tr>
<tr><td>소형주택</td><td>59.98</td><td>81.46</td><td>152</td><td>법적상한용적률 적용에따른 소형주택</td></tr>
</table>
[변경]
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">규모(㎡)</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th></tr>
<tr><td>소형주택</td><td>59.02</td><td>80.85</td><td>153</td><td>법적상한용적률 적용에따른 소형주택</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

□ 임대주택 혼합계획

〔기정〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
계	996	100	152	15.26	100
30㎡초과~50㎡미만	6	0.6	-	-	-
50㎡초과~60㎡미만	370	37.15	152	41.08	100
60㎡초과~85㎡이하	620	62.25	-	-	-

〔변경〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
계	996	100	153	15.36	100
30㎡초과~50㎡미만	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡미만	378	37.95	153	40.48	100
60㎡초과~85㎡이하	618	62.05	-	-	-

□ 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

□ 2021년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과('21.01.20.) : '수정가결'

구분	심의의견
조건사항	• 현상공모 추진시 공공기획(안)은 유지하되, 건축계획상의 제약은 최소화 할 수 있도록 할 것. • 향후 건축심의시 주동간 층수차이가 과도(23층)한 부분에 대해 스카이라인계획 적정성 검토.

Ⅲ. 관련 도면: 붙임 참조

1. 정비구역(계획) 결정도(변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 지구단위계획(구역) 결정도(변경없음)

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

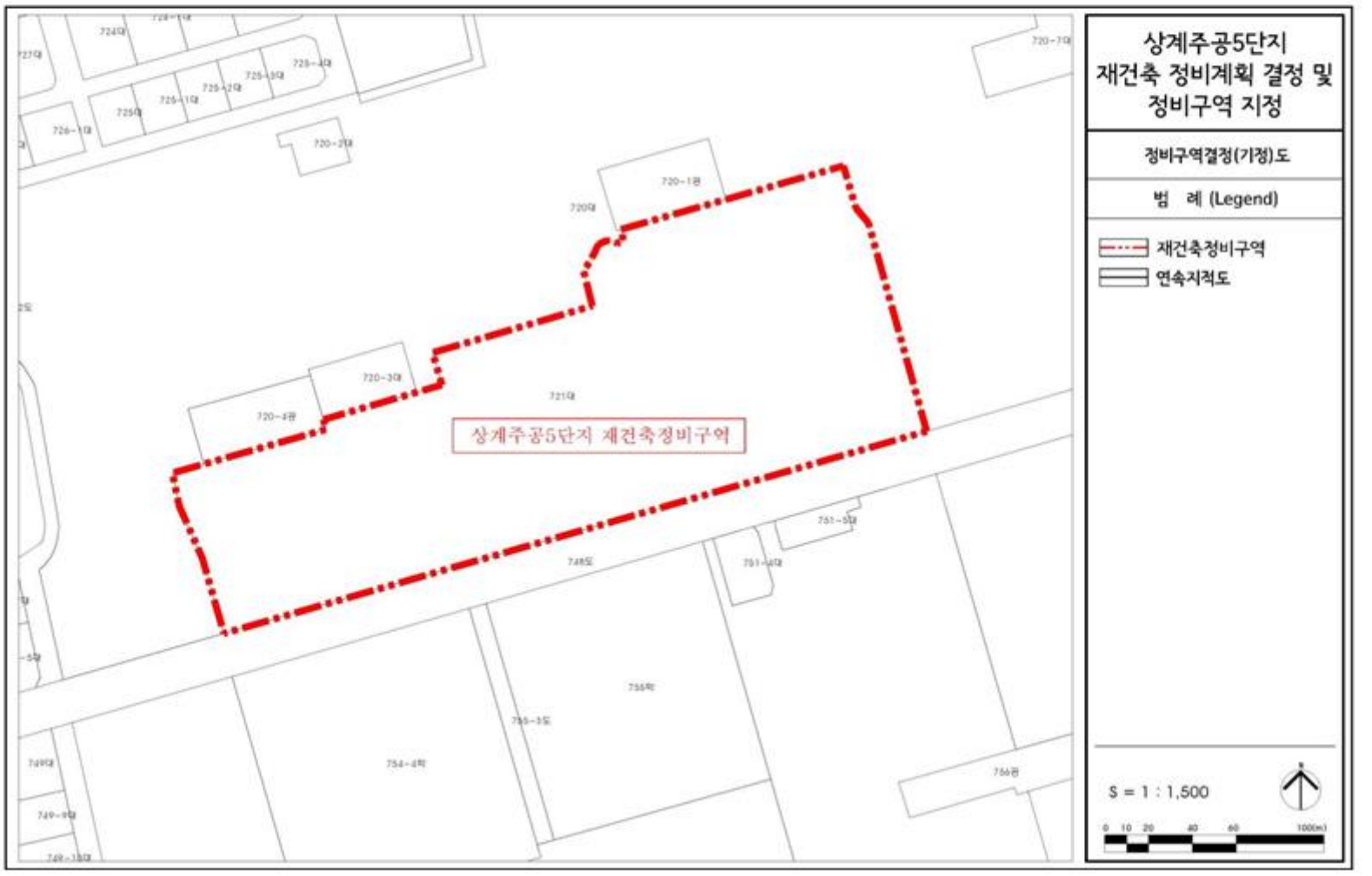
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

Ⅴ. 열람장소: 시민의 열람 편의를 위하여 노원구청 재건축사업과(2116-3907)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

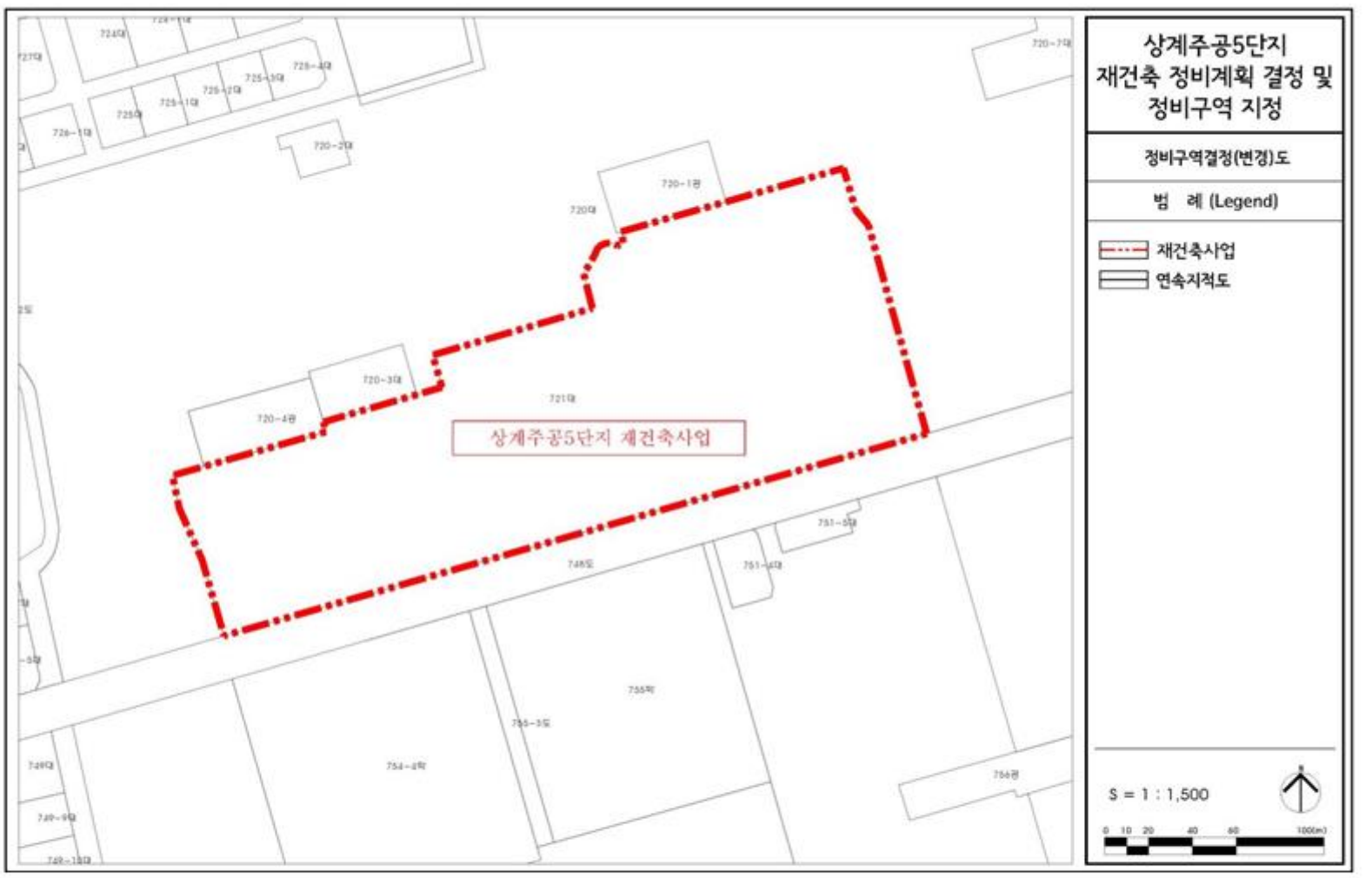
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도(기정)



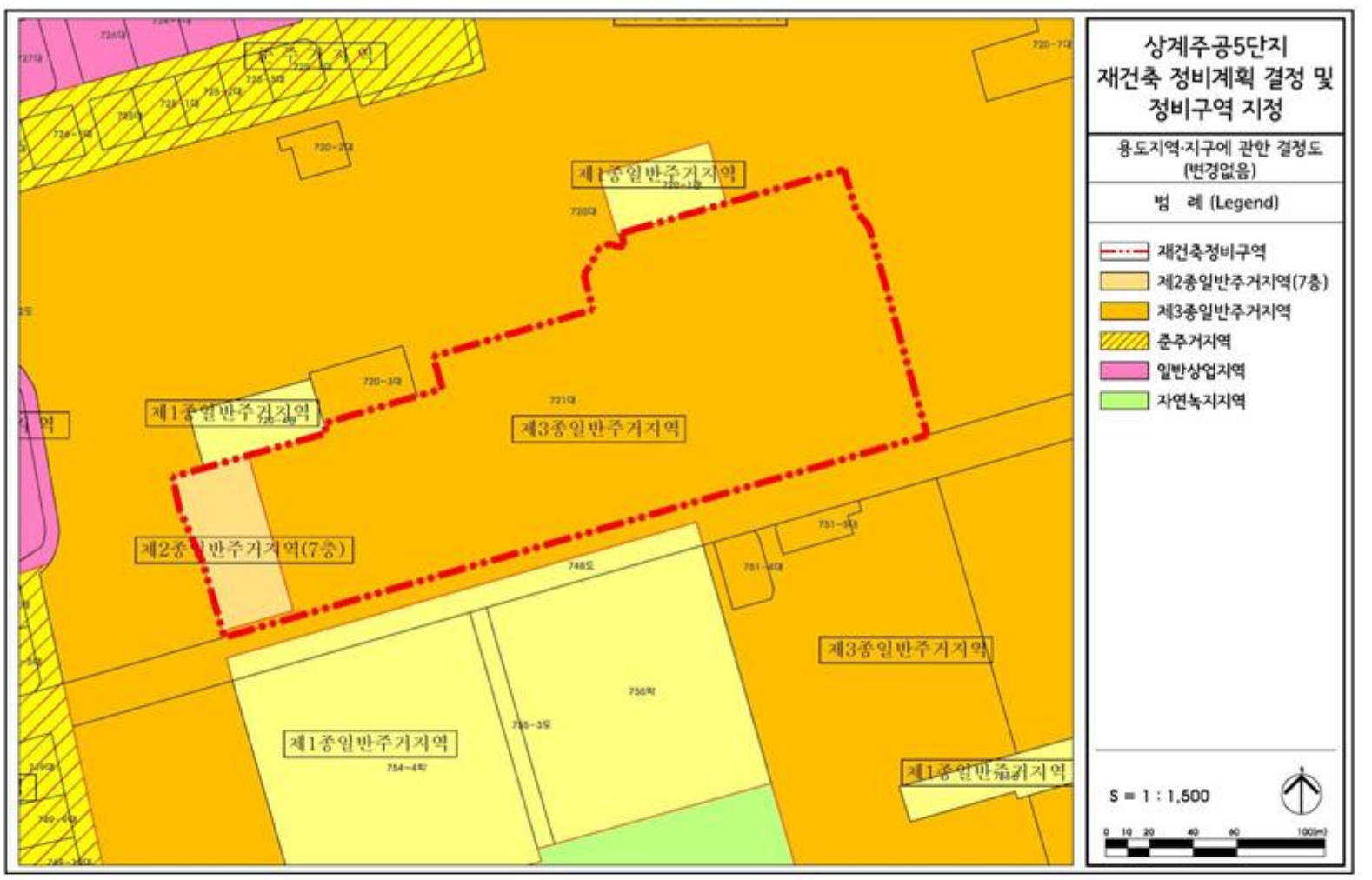
□ 정비구역 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(변경없음)



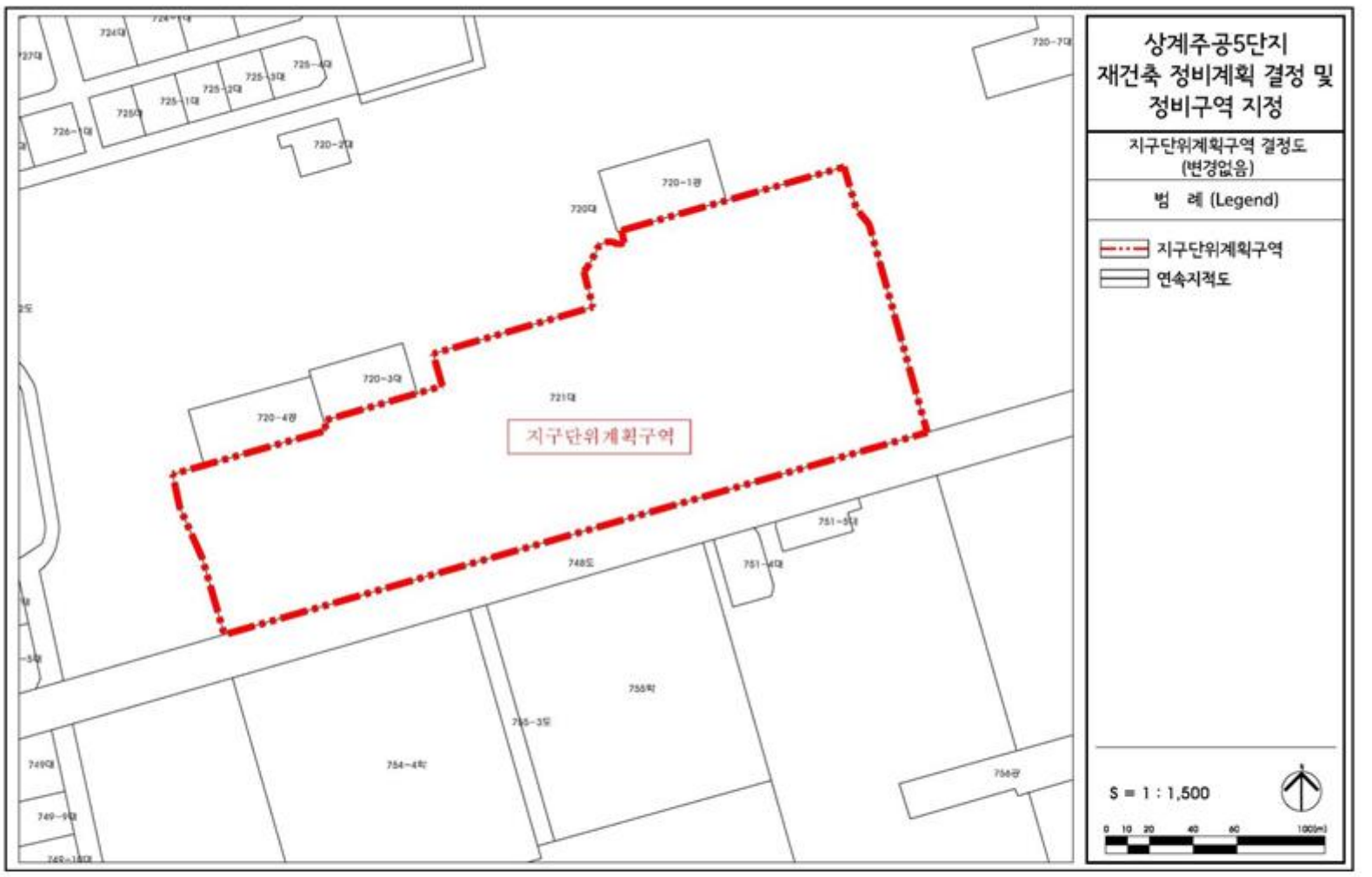
□ 용도지역 결정도(변경없음)



□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



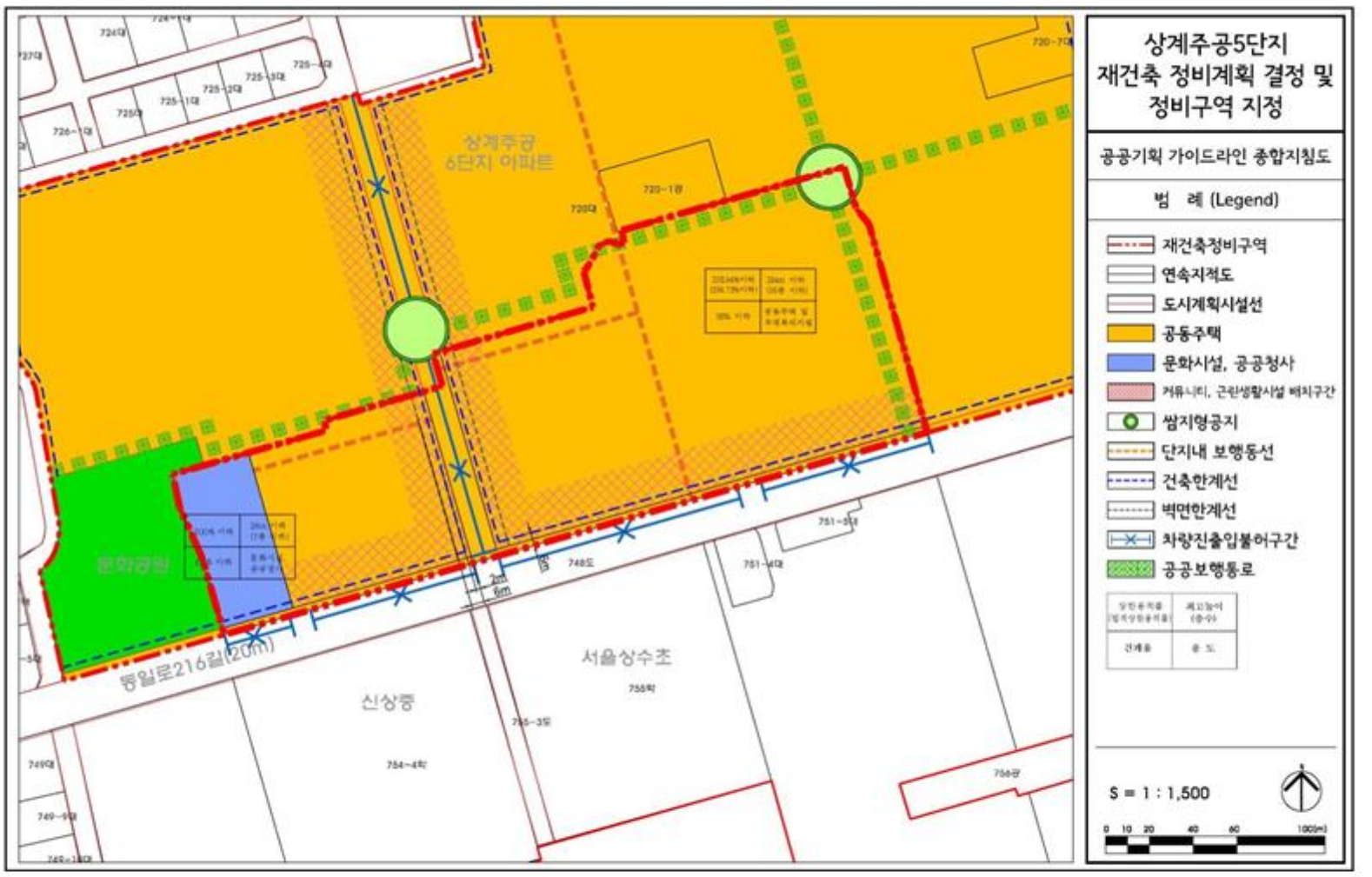
□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



□ 지구단위계획 결정도(변경없음)



□ 공공기획 가이드라인 종합지침도



서울특별시 노원구 고시 제2024 - 51호

상계주공5단지 재건축사업 사업시행계획인가 고시

서울특별시 고시 제2021-145호(2021.03.25.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 상계주공5단지 재건축사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 같은 법 시행규칙 제10조 규정에 의거 사업시행계획인가 처리하고 아래와 같이 고시합니다.

2024년 9월 5일

노 원 구 청 장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 상계주공5단지 재건축사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 위 치 : 서울특별시 노원구 상계동 721

나. 면 적 : 33,854.6㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성 명 : 한국자산신탁㈜

나. 주 소 : 서울특별시 강남구 테헤란로 306, 카이트타워

4. 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 60개월

5. 사업시행계획인가일 : 2024. 8. 29.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세 : 해당없음

7. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

구 분		연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	동수	최고층수 (높이)	주된 용도
명칭	대지면적(㎡)						
획지 (공동주택)	31,294.6	161,947.6450	27.60	299.73	5	35층 (약 104m)	공동주택 및 부대복리시설

8. 주택의 규모 등 주택건설 계획에 관한 사항

주택규모(전용면적, 형) 별 주택건설계획 (세대)							
계	임대(153)	분양(843)					
	59㎡A	59㎡A	59㎡B	67㎡A	67㎡B	67㎡C	84㎡
996	153	168	57	211	34	100	273

9. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

정비기반시설	용도폐지 정비기반시설		새로이 설치할 정비기반시설			
	종류	규모	종 류	규모(㎡)	시 행 자	비용부담자 및 부담내용
	-	-	도로	-	한국자신신탁㈜	남측도로 확폭 : 1,000.3 남북관통 도로 : 989.0
						사업시행자가 조성 후 구분지상권 설정
			문화시설·공공청사	2,560.0	한국자신신탁㈜	사업시행자가 조성 후 기부채납
	합계	-	합 계	2,560.0		

10. 주민공동시설에 관한 사항

가. 상계주공5단지 재건축사업의 특별건축구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2024-206호, '24. 4. 25.)와 관련하여 지역개방 주민공동시설 등은 상시 개방하고 준공 이후에도 임의 차단 등 이용에 불편을 주지 않도록 할 것.

11. 인·허가 등 의제처리사항(도시 및 주거환경정비법 제57조 제1항)

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

다. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가

라. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조 제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

바. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의

12. 기타 관계도서는 노원구청 재건축사업과(02-2116-3907)에 비치하고 이해관계인에게 보입니다.

서울특별시노원구고시 제2024 -52호

주택건설사업자 행정처분 고시

우리 구에 소재지를 둔 주택건설사업자 중 「주택법」 제4조, 제10조 및 같은 법 시행령 제14조, 제15조 규정을 위반한 주택건설사업자에 대하여 같은 법 시행령 제18조에 따라 행정처분하고 다음과 같이 고시합니다.

2024년 9월 5일

서울특별시 노원구청장

1. 처분의 제목 : 주택건설사업자 행정처분

2. 처분의 내용

연번	업체명	대표자	주소	처분내용	처분사유	처분일
1	민영하이빌	이*식 외 1인	서울 노원구 월계로44길 45, 지층 02호(월계동)	영업정지 1개월	연보고현황 미제출(2차)	2024. 8.2.
2	㈜힐탑하우스	박*기	서울 노원구 상계로 35가길 18, 1층(상계동)	영업정지 1개월	연보고현황 미제출(2차)	2024. 8.2.
3	㈜와이스건설	이*종	서울 노원구 동일로 1473, 2층 205-1(상계동, 대림아파트상가)	경고	변경신고 지연 (사무실)	2024. 8.2.
4	㈜제이앤 케이디엔씨	이*수	서울 노원구 덕릉로126길 33, 2층(상계동)	영업정지 3개월	등록기준미달 (기술인, 사무실)	2024. 8.21.

※ 관련근거 : 주택법 시행령 제18조 제1항 [별표1]

3. 기타 자세한 사항은 노원구청 재건축사업과(☎02-2116-3914)로 문의주시기 바랍니다.

서울특별시 노원구 고시 제2024 - 54호

도로명주소 부여 고시

도로명주소법 제11조제3항 및 같은 법 시행규칙 제23조제1항에 따라 새로이 부여된 도로명주소를 다음과 같이 고시합니다.

2024년 9월 5일

노 원 구 청 장

○ 도로명주소 부여 대상

종전주소	도로명주소	도로명 고시일	도로명주소 고시일	도로명 부여사유
공릉동 589-20	**공릉로115-10**	2010.05.20.	2024.09.05.	행정구역 명칭 사용

※ 고시내용 및 기타 자세한 사항은 노원구청 부동산정보과(☎2116-3609)에 문의 또는 도로명주소 안내홈페이지(www.juso.go.kr)에서 열람하시기 바랍니다.

○ 도로명주소 사용 및 공부상 주소전환

- 도로명주소법 제19조제1항에 의거 공법관계에 있어서 주소로 사용되며, 현행 지번주소는 일정 기간 도로명주소와 함께 사용할 수 있습니다.
- 공공기관에서 비치·관리하고 있는 각종 공부상 주소(소재지)는 해당기관에서 도로명주소로 변경합니다.

○ 도로명주소 변경 등

- 도로명 또는 건물번호의 변경은 도로명주소법 시행령 제15조 및 제26조에서 정한 절차에 따라 신청할 수 있습니다.

- 도로명은 도로명주소법 시행령 제18조에 의거 당해 도로명이 고시된 날부터 3년이 지난 후에 변경할 수 있습니다.

○ 참고사항

- 공동주택의 경우 종전주소의 공동주택명, 동·호와 도로명주소의 상세주소는 공법관계의 각종 공부상 기재된 주소로 합니다.

공 고

서울특별시노원구공고 제2024-1534호

대부(중개)업체 소재확인을 위한 공시송달 공고

우리구에 등록된 대부중개업자 중 소재불명인 대부중개업체에 대하여 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제13조(영업정지 및 등록취소 등) 제2항 제6호 및 같은 법 시행령 제8조(공고내용 및 방법), 「행정절차법」 제14조(송달) 제4항에 따라 아래와 같이 공시송달 공고합니다.

2024. 9. 5.

노 원 구 청 장

1. 공고기간: 2024. 9. 5. ~ 2024. 10. 7.(32일간)
2. 공고대상: 1건

상호 (업체등록번호)	대표자	소재지	업체 구분
어시스트대부중개 (2023-서울노원-0005)	김 * 호	서울특별시 노원구 덕릉로127길 25, 상가동 2층 204-485호(상계동,성림아파트)	개인

3. 공고내용

가. 해당 대부중개업체는 공고기간 만료 시까지 소재 확인 통지를 하여 주시기 바랍니다.

나. 위 기간까지 통지가 없을 경우, 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제13조 제2항 제6호에 따라 대부업 등록이 취소되며, 같은 법 제4조 제7호에 따라 향후 5년간 대부(중개)업 등록이 제한됨을 알려드립니다.

4. 문의처: 노원구청 일자리경제과 생활경제팀(☎ 02-2116-3484)

서울특별시 노원구 공고 제2024-1537호

자동차 운행정지 명령 공고

「자동차관리법」 제24조의2(자동차의 운행정지 등) 및 같은 법 시행규칙 제22조(운행정지명령 대상 자동차의 확인), 제23조(운행정지에 관한 동의 요청 등)의 규정에 의거 아래의 차량에 대하여 운행정지를 명령하고 아래와 같이 공고합니다.

2024.09.05.

노 원 구 청 장

□ 공 고 명: 자동차 운행정지명령 공고

□ 공고기간: 2024.09.05. ~ 2024.09.19.(14일간)

□ 공고대상 차량

연번	자동차등록번호	차명	차대번호	운행정지일	비고
1	80루3704	그랜드스타렉스	KMFWBH7JP8U076292	2024.07.04.	대리인 요청
2	10누4527	쏘나타	KMHET41BP7A323187	2024.07.08.	
3	69두3815	SM7	KNMG4C2CMJP017388	2024.08.07.	명의자 요청
4	01거3083	에쿠스	KMHGG41DBFU091485	2024.08.12.	
5	서울43더5609	그랜저XG	KMHFV41CP1A152825	2024.08.19.	
6	62두2976	G90	KMHG341DDKU059711	2024.08.28.	

□ 공고내용

1. 「자동차관리법」 제24조의2제1항(자동차는 자동차 사용자가 운행하여야 한다)를 위반한 경우 같은 법 81조(벌칙)7의2에 따라 '1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금'에 처해지며, 운행정지명령을 위반하여 운행하면 같은 법 제82조(벌칙)2의2에 따라 '100만원 이하의 벌금'에 처합니다.

   ※*'자동차 사용자'란 자동차 소유자 또는 자동차 소유자로부터 자동차의 운행 등에 관한 사항을 위탁받은 자를 말함*

2. 운행정지명령에도 불구하고 해당 자동차를 계속 운행하는 경우, 「자동차관리법」 제13조(말소등록)에 따라 직권으로 말소 가능하고, 무등록 자동차 운행 시 같은 법 제80조(벌칙)에 따라 '2년 이하의 징역 또는 2천 만원 이하의 벌금'에 처합니다.

3. 기타 문의사항이 있으시면 노원구 교통행정과 자동차관리팀(☎2116-4054)에 연락주시기 바랍니다.

인 사

노 원 구 (발령 제252호)

연번	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
1	**한 상 민**	지 방 행 정 서 기 보 시 보 에 임 함 월 계 3 동 근 무 를 명 함	신	규

2024. 9. 1.字. 끝.

가. 당연퇴직

노 원 구 (발령 제256호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
이 희 병	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2022. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 문 화 도 시 과	지방시간선택제 임 기 제 다 급
박 진 희	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2019. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
노에스더	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2019. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
차 미 송	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2021. 3. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
윤 지 연	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2019. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
양 경 미	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2019. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	문화도시행정국 평 생 학 습 과	임 기 제 지 방 행 정 서 기
남 규 태	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2023. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	안전교통건설국 자 원 순 환 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
안 계 훈	근무기간 만료에 의하여 그 직을 면함 (근무기간 : 2023. 9. 1. ~ 2024. 8. 31.)	안전교통건설국 자 원 순 환 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급

2024. 9. 1.字.

나. 신규임용

노 원 구 (발령 제256호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
윤영진	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 라 급 (수 학 문 화 관 운 영) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	신	규
윤지연	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 라 급 (수 학 문 화 관 운 영) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	신	규
최민하	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 라 급 (수 학 문 화 관 운 영) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	신	규
오혜림	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (수 학 문 화 관 운 영 보 조) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	신	규
양경미	임 기 제 지 방 행 정 서 기 (평 생 교 육) 에 임 함 문화도시행정국 평생학습과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025 8. 31.)	신	규
김리나	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (스마트도시통합운영센터 운영요원)에 임함 안전교통건설국 안전도시과 근무를 명함 (근무기간 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	신	규

2024. 9. 1.字.

다. 근무기간연장

노 원 구 (발령 제256호)

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
강진주	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 라 급 (전 통 문 화 체 험 관 사 무 국 장) 에 임 함 문화도시행정국 문화도시과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2026. 8. 31., 주35시간)	문화도시행정국 문 화 도 시 과	지방시간선택제 임 기 제 라 급
임재웅	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 다 급 (수 학 문 화 관 운 영 팀 장) 에 임 함 문화도시행정국 교육지원과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2026. 8. 31., 주35시간)	문화도시행정국 교 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 다 급
이태훈	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 나 급 (점 프 건 립) 에 임 함 주민복지국 보육지원과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2026. 8. 31., 주16시간)	주 민 복 지 국 보 육 지 원 과	지방시간선택제 임 기 제 나 급
서동민	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 나 급 (건 축 구 조) 에 임 함 도시계획국 건축안전센터 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2026. 8. 31., 주35시간)	도 시 계 획 국 건축안전센터	지방시간선택제 임 기 제 나 급
김문환	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (노 점 상 및 적 치 물 단 속) 에 임 함 힐링도시국 도시경관과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	힐 링 도 시 국 도 시 경 관 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
정용구	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (노 점 상 및 적 치 물 단 속) 에 임 함 힐링도시국 도시경관과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	힐 링 도 시 국 도 시 경 관 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
조남진	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (노 점 상 및 적 치 물 단 속) 에 임 함 힐링도시국 도시경관과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	힐 링 도 시 국 도 시 경 관 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급
이경수	지 방 시 간 선 택 제 임 기 제 마 급 (노 점 상 및 적 치 물 단 속) 에 임 함 힐링도시국 도시경관과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	힐 링 도 시 국 도 시 경 관 과	지방시간선택제 임 기 제 마 급

성 명	발 령 내 용	현 직	
		소 속	직 급
신현숙	지방시간선택제임기제마급(간호사)에 임함 보건소 건강증진과 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2025. 8. 31., 주35시간)	보건소 건강증진과	지방시간선택제 임기제마급
김 숙	임기제지방의료기술서기(물리치료사)에 임함 보건소 마들보건지소 근무를 명함 (근무기간연장 : 2024. 9. 1. ~ 2026. 8. 31.)	보건소 마들보건지소	임기제 지방의료기술서기

2024. 9. 1.字. 끝.