노원구보

노원구 홈페이지 | www.nowon.kr

제2258호 2025. 7. 10.(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

○ 제2025-72호 상계주공5단지 재건축사업 정비계획 (경미한)변경/지구단위계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시 ····· 3

인 사

고 시

서울특별시 노원구 고시 제2025 - 72호

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

서울특별시 고시 제2021-145호(2021.03.25.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정/지구단위계획 결정 고시되고, 서울특별시 노원구 고시 제 2024-50호(2024.09.05.)로 정비계획(경미한)변경/지구단위계획 (경미한)변경 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)변경 하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 아래와 같이 고시합니다.

2025년 7월 10일

노 원 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	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(변경)

〔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 : 5,290㎡(기부채납) •건축물 환산부지 면적 : 2,525.5㎡
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)
	문화시설, 공공청사	2,560.0	7.6	•문화시설·공공청사 중복결정 •연면적 : 5,290㎡(기부채납) •건축물 환산부지 면적 : 2,912.3㎡
획지	소계	31,294.6	92.4	•공동주택 및 부대복리시설
	공동주택	31,294.6	92.4	

※ 입체적결정되는 도로는 상한용적률 인센티브에서 제외 되며, 허용용적률 인센티브(열린단지)는 완화 적용 됨

3. 용도지역 결정 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. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 지정도서 참조)

가. 추정비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		745,392,141
	분양주택	조합원분양	617,455,826
		일반분양	113,561,116
	임대주택	의무임대	6,276,734
		국민주택규모	1,960,969
	기타시설	근린생활시설	6,309,575
	매출부가세		-172,079
지출	소계		495,105,147
	공사비		387,307,952
	제사업경비		107,797,195
종전자산 추산액			402,574,030
추정비례율			62.17% = 총수입(745,392,141(천원) - 495,105,147(천원) / 종전자산 추정액 402,574,030(천원)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	일반분양가 (천원/공급평)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		-	27,000	28,500	30,000	31,500	33,000
공사비 (천원/연면적평)	10%	8,470	34.77	43.65	52.52	61.40	70.27
	5%	8,085	39.60	48.47	57.35	66.22	75.10
	0%	7,700	44.42	53.30	62.17	71.05	79.92
	-5%	7,315	49.25	58.12	67.00	75.87	84.75
	-10%	6,584	54.07	62.95	71.82	80.70	89.57

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 도로

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 조서

□ 문화시설·공공청사 결정 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 5,290.0㎡ (기부채납)
	②	공공 청사	-	상계동 721			

□ 건축범위 조서

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(3,390㎡) 상계6·7동복합청사

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관리사무소	획지1	242.86	-	242.86	10㎡+(996세대-50세대) x0.05㎡=57.30㎡이상
〃	소 계	〃	4,310.71	-	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	〃	374.04	-	374.04	
〃	어린이집	〃	534.58	-	534.58	
〃	주민공동시설	〃	1,845.25	-	1,845.25	
〃	작은도서관	〃	189.05	-	189.05	
〃	어린이놀이터	〃	1,201.47	-	1,201.47	
〃	주민운동시설	〃	91.56	-	91.56	
〃	다함께돌봄센터	〃	74.76	-	74.76	
〃	근린생활시설	〃	695.27	-	695.27	-
〃	경비실	〃	34.00	-	34.00	-

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

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

8. 건축물에 관한 계획(변경)

□ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
기정	상계주공 5단지 재건축 사업	33,854.6	획지1	31,294.6	노원구 상계동 721번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	220.94% 이하	299.73% 이하	104m 이하 (최고35층이하)	
			획지2	2,560.0	노원구 상계동 721번지	문화시설, 공공청사	60% 이하	200%이하		28m 이하 (최고7층이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 건립규모 및 비율
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 100%

구분	총세대수	임대	분양	비율
59㎡	378	153	225	38.0%
67㎡	345	-	345	34.6%
84㎡	273	-	273	27.4%
계	996	153	843	100.0%

※단위세대 전용면적 84㎡이상 세대수중 10%(28세대)이상 세대구분형평면 도입
※주민 수요를 바탕으로 변경 될 수 있음.

심의완화사항	• 허용용적률 인센티브 : 20% (우수디자인 10% 포함) • 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선: 대상지 내부 관통도로 변 2m, 동일로 216길 변 6m • 벽면한계선: 대상지 내부 관통도로 변 6m(4층이상)

※ 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

□ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

<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">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>269.41% 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%
<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>45</td><td>333</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>10</td><td>263</td><td>27.4%</td></tr><tr><td>계</td><td>996</td><td>55</td><td>941</td><td>100.0%</td></tr></table>※단위세대 전용면적 84㎡이상 세대수중 10%(28세대)이상 세대구분형평면을 분양세대에 도입
※주민 수요를 바탕으로 변경 될 수 있음.</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="11">• 국민주택규모 주택 공급에 따른 법적상한용적률 완화
• 용도지역 상향</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>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="11">• 공공보행통로 2개소를 6m 이상 계획하여 대상지 우측에 배치 및 상계주공6단지와 연계되도록 지정(상세 위치 도면 참고)
※ 사업시행(변경)인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인
• 쌈지형공지 1개소 (상세 위치 도면 참고)
• 열린단지 조성(개방되는 부분 정비계획결정도면 참고)</td></tr>
</table>

※ 국민주택규모 주택 공급에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 및 관계법령 등에 따라 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각함
※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음
※ 허용용적률인센티브는 심의완화사항이 아니므로 심의완화사항에서 삭제
※ 특별건축구역 수립을 통한 인동거리 등 완화는 건축위원회 심의를 통해 확정되는 사항으로 심의완화사항에서 삭제
※ 특별건축구역 지정(서울특별시고시 제2024-206호)에 따라 「건축법」 제61조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)완화

□ 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>5,085.5</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>

□ 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>5,472.3</td><td>2,560.0</td><td>2,912.3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적</td><td colspan="7">• 기준 : 10% 이상 = 31,294.6㎡ x 10% = 기준: 3,129.5㎡
- 대지기부채납면적 = 2,560.0㎡
- 건축물기부채납환산면적 = {(설치비용x건축연면적)+설계비+감리비} / (개별공시지가x부지가액 가중치)
= 1,692.1㎡ + 1,220.2㎡ = 2,912.3㎡
(공공청사) = {(3,612,727원/㎡주1) x 3,390㎡)+513,527,004원주2)+126,544,679원주2)} / (3,808,000원/㎡주3 x 2) = 1,692.1㎡
(문화시설) = {(4,621,818원/㎡주1) x 1,900㎡)+410,691,769원주2)+100,964,629원주2)} / (3,808,000원/㎡주3 x 2) = 1,220.2㎡
주1) 2024공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용(동청사/문화예술회관·문화집회시설 공사비)
주2) 2025.3.18. 용적률 인센티브 운영기준 적용(설계비·감리비 포함)
주3) 2024년도 공시지가 적용
• 기준 : 3,129.5㎡ < 계획 : 5,472.3㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 190%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + (β x 사업성 보정계수) = 190% + (20% x 2.0) = 230%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th rowspan="6">최대
20%
이내</th></tr>
<tr><td rowspan="2">보행중심 생활공간조성</td><td>공공보행통로
(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>세대맞춤형 생활환경 개선</td><td>층간소음 해소</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>환경친화 안전한주거지조성</td><td>친환경건축물(에너지효율1++)</td><td>3%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>21%</td></tr>
</table>
※ 사업성 보정계수 적용 용적률 = (공시지가 보정계수 + 대지면적 보정계수 + 세대밀도 보정계수) x 허용용적률 인센티브 = (1.88주1) + 0 + 0.12주2) = 2.00) x 20% = 40%
주1) 7,192,258원/㎡ /3,827,000원/㎡=1.88(2023년도 공시지가 적용)
주2) 획지 x 가용용적률 = 31,294.6㎡ x 284.57% / 840명=106.02
→ 직선보간 값 0.113의 소수점 셋째자리에서 올림 → 0.12</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td colspan="7">• 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1+1.3x가중치xα(토지)+0.7xβ(건축물))+(친환경인센티브 x 공시지가 보정계수) = 230%+210%x (1+1.3x0.9x0.0818+0.7x0.0931)+(3%x1.88)=269.41%
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td>환경친화
안전한주거지조성</td><td>녹색건축인증
최우수등급</td><td>3%</td><td>상한용적률 우선적용</td></tr>
</table>
α= 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,560.0㎡ / 31,294.6 = 0.0818
β = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,912.3㎡ / 31,294.6㎡ = 0.0931
가중치 = 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 = 190%/210% = 0.9
허용용적률 인센티브 상한용적률 우선 적용 시 공시지가보정계수 1.88 적용하여 산정</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="7">• 법적상한용적률 = 299.73% 이하</td></tr>
</table>

※ 공공시설의 부지가액은 사업시행인가 변경 전 감정평가를 통하여 사업시행변경인가 시 적용

9. 정비사업 시행계획(변경)

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

10. 교통 및 동선처리 계획(변경없음)

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

11. 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	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

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

14. 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

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

〔기정〕

□ 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>국민주택규모 주택 산출근거</td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="4">내용</td></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>
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">규모(㎡)</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></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>

〔변경〕

□ 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

□ 「도시 및 주거환경정비법」제55조 및 동법 시행령 제48조에 따라 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.

□ 국민주택규모 주택 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="4">내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">269.41%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">299.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">299.73% - 269.41%=30.32%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">30.32%/2=15.16%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">31,294.6㎡ × 15.16% = 4,744.26㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 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>45</td><td>3,638.25㎡</td></tr>
<tr><td>84.06㎡</td><td>113.02㎡</td><td>10</td><td>1,130.2㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>55</td><td>4,768.45㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">기준 4,744.26㎡ < 계획 4,768.45㎡</td></tr>
</table>

□ 임대주택 혼합계획

〔기정〕

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	-	-	-

〔변경〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	국민주택 규모주택
합계	996	100.0	55	-	55	5.5	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	378	38.0	45	-	45	4.5	81.8	81.8
60㎡초과~85㎡이하	618	62.0	10	-	10	1.0	18.2	18.2
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

□ 임대주택 배치계획

〔기정〕

- 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

〔변경〕

○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 서울특별시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함.

- 공개추첨 대상 : 주택 전체(토지등소유자 포함)
- 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께

○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. (※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.)

16. 환경성 검토결과(변경없음)

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 주변 지역에 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	

※ 검토결과 → ○ : 환경영향 예상, × : 해당사항 없음

17. 「도시·건축 혁신 시범사업 공공기획」 가이드라인에 관한 계획

가. 정비계획부분(변경)

〔기정〕

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 가로 계획에 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

〔변경〕

구분	가이드라인
용적률	• 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」의 용적률 체계 적용
층수/높이	• 최고층수 35층 이하로 계획
용도지역	• 제3종일반주거지역(기정: 제2종일반주거지역(7층)) ※도시·건축혁신 공공기획 준수시(미준수시 기존 용도지역으로 계획)
기부채납	• 10% 이상 ※용도지역 상향에 따른 기부채납
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 가로 계획에 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 단지내보행동선 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 마당 공간 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(기동+벽)를 적용하여 가변형 평면이 적용 가능한 단위세대 평면 계획 • 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·동일 하게 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.

〔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 마당 공간 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 평면 계획 • 단위세대 전용면적 84㎡ 세대 중 10%이상은 세대구분형평면을 분양세대에 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

※ 국민주택규모 주택 공급에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 및 관계법령 등에 따라 동시·동일 하게 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.

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

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(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정조서

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 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	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	도면표시번호	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 조서

□ 문화시설·공공청사 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	문화시설	-	상계동 721	2,560.0	서고 제2021-145호 (21.03.25.)	· 중복결정 · 연면적 5,290.0㎡ (기부채납)
	②	공공청사	-	상계동 721			

□ 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상3~4층(1,900㎡) 도서관, 청소년문화센터 등
	②	공공청사	-	상계동 721	60%이하	200%이하	7층 이하	지하1층, 지상1~2층, 5층(3,390㎡) 상계6·7동복합청사

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

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(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

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)(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

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

나) 용적률 계획(변경)

〔기정〕

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

〔변경〕

구분	가구	면적(㎡)	용 적 률				비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
변경	획지1	31,294.6	190% 이하	230% 이하	269.41% 이하	299.73%이하	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지2	2,560.0	200% 이하				문화시설, 공공청사

□ 허용용적률 인센티브 사항

〔기정〕

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

〔변경〕

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	열린단지	층간소음 해소	친환경 건축물 (에너지효율1++)	
변경	10%	5%	3%	3%	총 21% (총 20% 적용)

□ 상한용적률 및 법적상한용적률 완화 사항

〔기정〕

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

※ 문화시설, 공공청사(토지+건축물) 기부채납

〔변경〕

구분	용적률 완화			비고
	공공시설 기부채납	친환경 건축물(최우수)	국민주택규모 주택	
변경	33.77%	5.64%(3% x 1.88)	30.32%	-

※ 문화시설, 공공청사(토지+건축물) 기부채납

※ 친환경건축물 인센티브는 적용항목에 최우수등급(3%)과 공시지가 보정계수 1.88를 곱하여 적용

다) 높이 계획(변경없음)

구분	적용지역		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

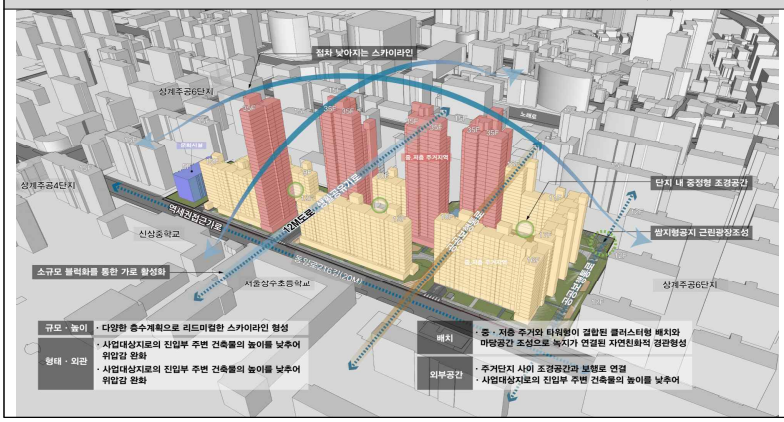
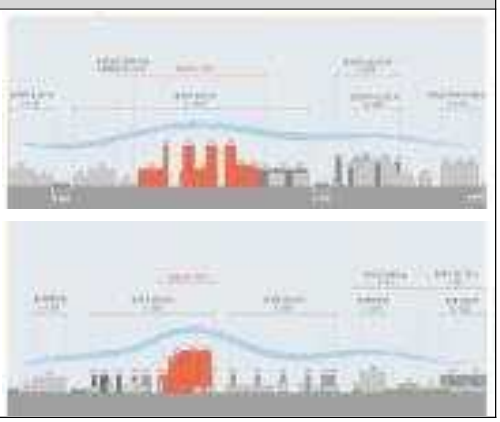
구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	-	•인접한 주거단지와 조화로운 경관연출 및 휴먼스케일 환경을 고려한 쾌적한 경관연출 •중·저층 주거와 타워형이 결합된 클러스터형 배치와 마당공간 조성으로 녹지가 연결된 자연친화적 경관형성 •도시적 활기를 증진할 수 있는 보행가로 계획
진출입구 및 동선	-	•보행 친화적인 가로 및 접근성 강화를 위한 열린 접근로 조성 •시각적으로 차폐되지 않아 쉽게 인지하고 접근이 용이하도록 계획 •통학로 주변 교통약자를 배려하는 보행동선 계획

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
가로 경관계획	공동주택	•주변 주거단지 및 문화시설과 인접하는 곳에 저층의 주동을 배치하여 주변 경관과의 연결성 확보
	동일로 216길	•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(변경)

〔기정〕

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

〔변경〕

구분	적용지역	계획내용
공공보행통로	•획지1(도면에 표시)	•공공보행통로 2개소를 6m 이상 계획하여 대상지 우측에 배치 및 상계주공6단지와 연계되도록 지정 ※ 사업시행(변경)인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하여, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함
쌈지형공지	•획지1(도면에 표시)	•단지 내 주요 보행동선 결절점에는 쌈지형공지를 설치하여 지역 커뮤니티 강화 도모
열린단지	•획지1(도면에 표시)	•단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)

※ 사업시행계획인가 고시(노원구고시 제2024-51호)를 반영하여 공공보행통로 선형 일부 조정(폭원 6m 유지)

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(변경없음)

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 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

〔기정〕

□ 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>국민주택규모 주택 산출근거</td><td>
<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>
<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>

〔변경〕

□ 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

□ 「도시 및 주거환경정비법」제55조 및 동법 시행령 제48조에 따라 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.

□ 국민주택규모 주택 산출 근거

구분		내용			
상한용적률		269.41%			
법적상한용적률		299.73%			
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	299.73% - 269.41%=30.32%			
	증가된 용적률의 50%	30.32%/2=15.16%			
	의무 연면적	31,294.6㎡ × 15.16% = 4,744.26㎡			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.02㎡	80.85㎡	45	3,638.25㎡
		84.06㎡	113.02㎡	10	1,130.2㎡
		합계		55	4,768.45㎡
		기준 4,744.26㎡ < 계획 4,768.45㎡			

□ 임대주택 혼합계획

〔기정〕

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	-	-	-

〔변경〕

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	국민주택 규모주택
합계	996	100.0	55	-	55	5.5	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	378	38.0	45	-	45	4.5	81.8	81.8
60㎡초과~85㎡이하	618	62.0	10	-	10	1.0	18.2	18.2
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

□ 임대주택 배치계획

〔기정〕

- 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

〔변경〕

○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 서울특별시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함.

- 공개추첨 대상 : 주택 전체(토지등소유자 포함)
- 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께

○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. (※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.)

Ⅲ. 관련 도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비계획 결정(기정)도
3. 정비계획 결정(변경)도
4. 공공기획 가이드라인 종합지침도

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

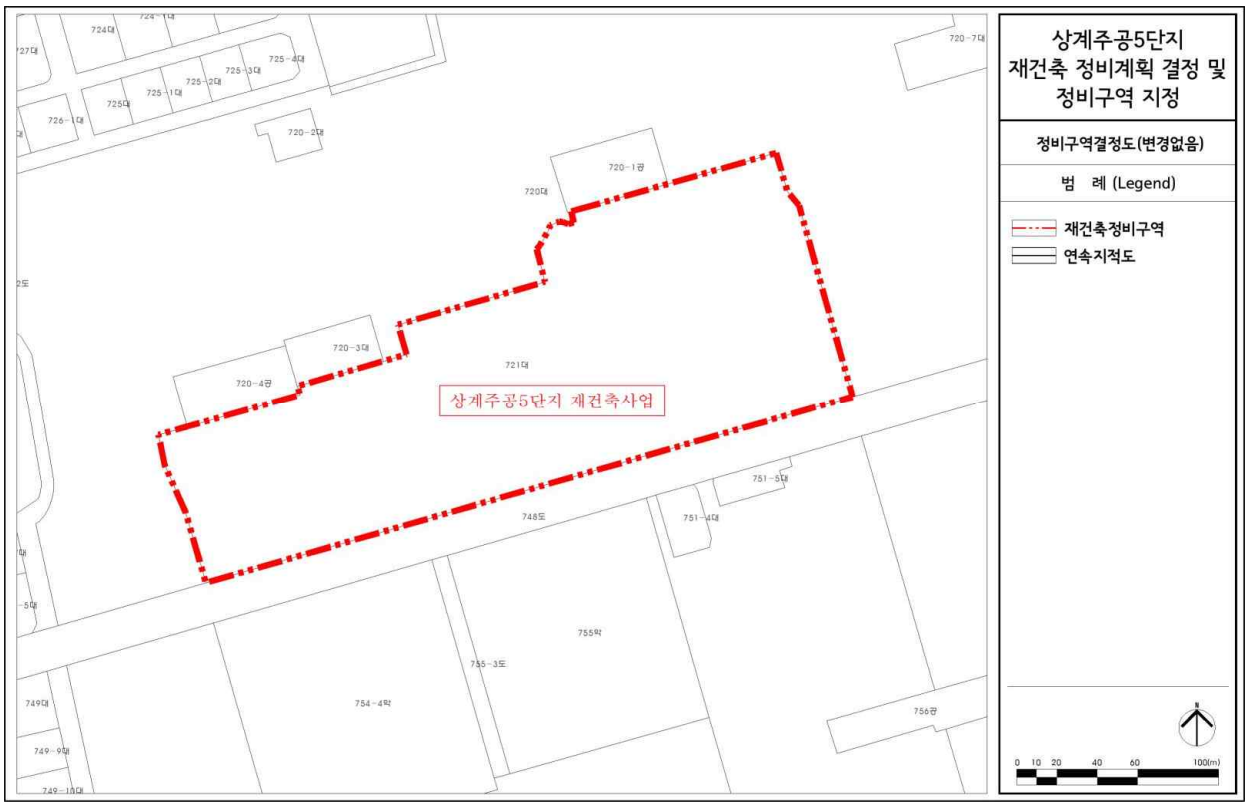
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

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

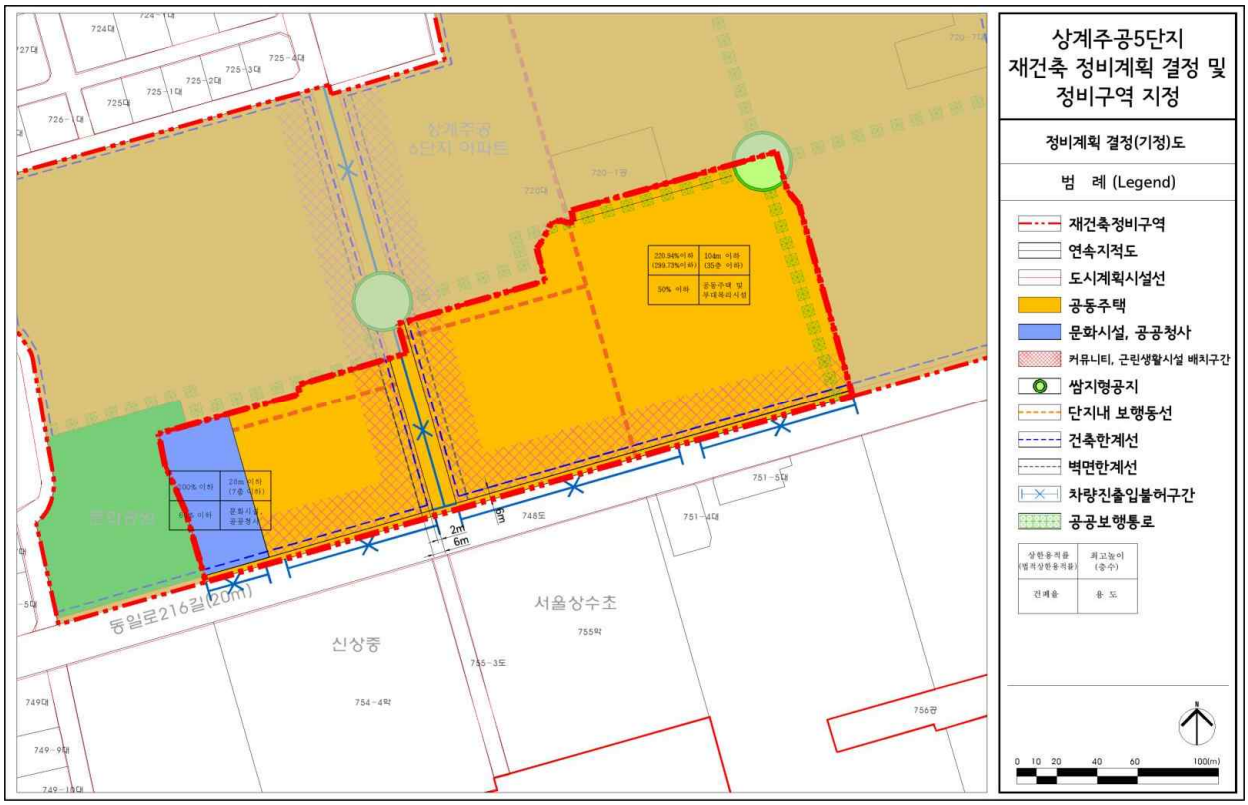
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

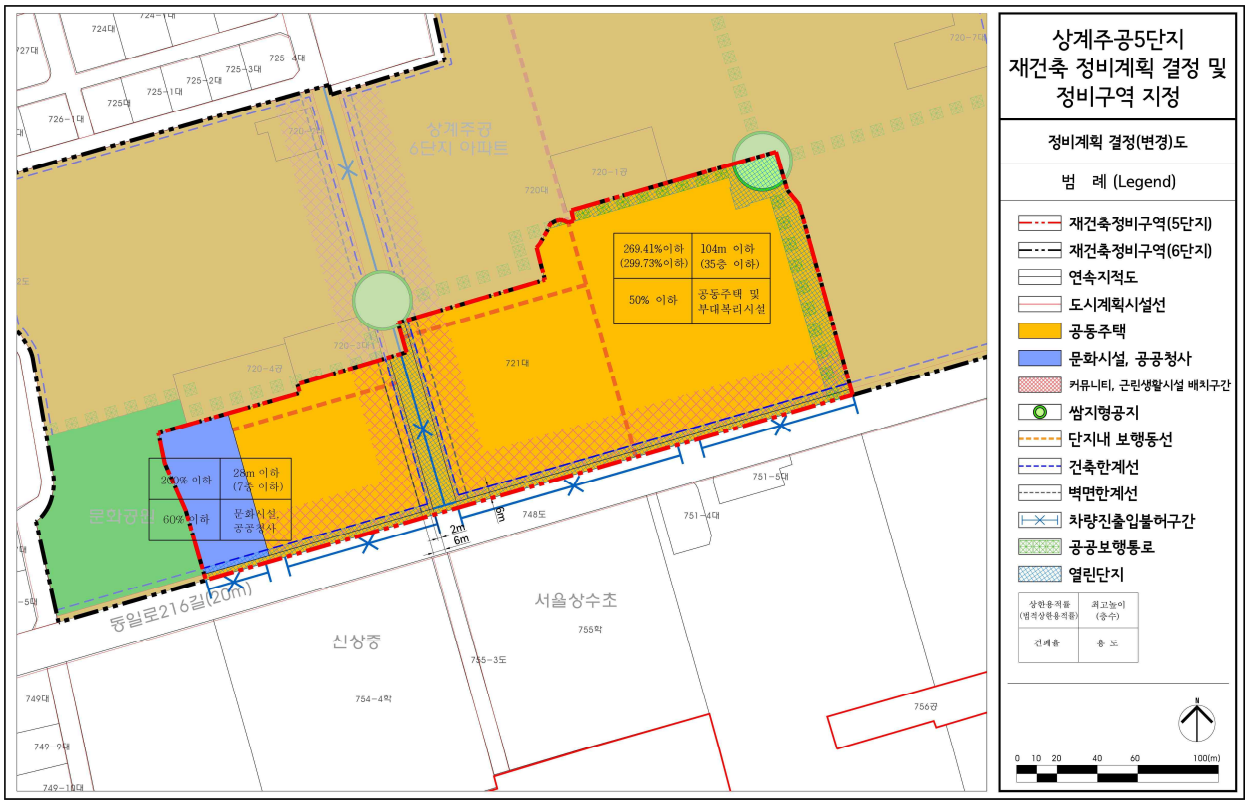
□ 정비구역 결정도(변경없음)



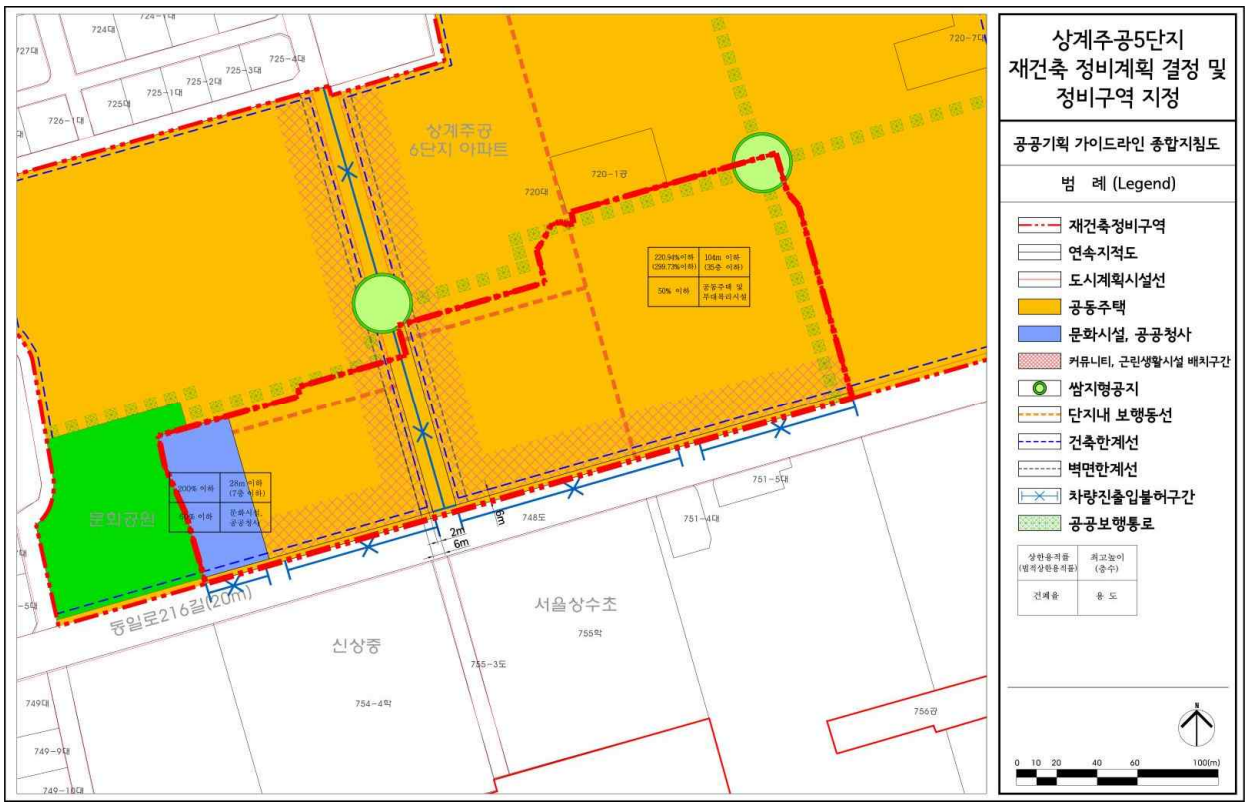
□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도



□ 공공기획 가이드라인 종합지침도



인 사

노 원 구 (발령 제200호)

구분	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
당초	이의신	노 원 구 전 입 을 명 함 지 방 과 학 기 술 서 기 관 에 임 함 도 시 계 획 국 장 에 보 함	강 북 구	지 방 시 설 사무관(건축)
변경	이의신	노 원 구 전 입 을 명 함 도 시 계 획 국 장 직 무 대 리 를 명 함	강 북 구	지방시설사무관 (건축,승진예정)

2025. 7. 1.字.

노 원 구 (발령 제201호)

구분	성 명	발 령 내 용	현 직	
			소 속	직 급
1	김 성 필	「지방공무원임용령」 제38조의15의 규정에 따라 시 간 선 택 제 근 무 를 명 함 (기간 : 2025.7.7.~2025.11.30., 1주당 20시간 근무)	안전교통건설국 교통행정과	지 방 행 정 서 기 보

2025. 7. 7.字.