

## 상계한신2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고

1. 노원구 상계동 451번지 '상계한신2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 노원구청 재건축사업과(서면) 또는 서울도시공간포털(온라인)에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 5월 28일

노 원 구 청 장



- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.05.28. ~ 2026.06.29.
- 나. 공람장소 : 노원구청 3층 재건축사업과, 상계5동 주민센터
- 다. 의견제출 : 의견이 있는 경우 공람기간 내 서면(노원구청 3층 재건축사업과)  
또는 온라인(서울도시공간포털[<https://urban.seoul.go.kr>]) 제출
- 라. 공람내용
- '상계한신2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)'
    - \* 별첨 '요약본' 참고
- 마. 기타 공지사항
- 상기 계획안은 시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음

[별첨]

## 1. 정비사업의 명칭 및 면적

구분	정비사업명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상계한신2차아파트 재건축사업	상계동 451번지	-	증) 16,121.0	16,121.0	-

## 2. 정비계획(안)

### 1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계		16,121.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	379.0	2.4	-
	도로	379.0	2.4	-
획지	소계	15,742.0	97.6	-
	획지	15,742.0	97.6	공동주택 및 부대복지시설

### 2) 도시관리계획 결정(안)

#### 가) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		16,121.0	-	16,121.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	16,121.0	-	16,121.0	100.0	-

### 3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획 가) 교통시설

#### ▣ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	A	10~18	국지 도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반 도로	서고 제2025-218호 (2025.04.17.)	-
변경	중로	2	A	12~18	국지 도로	445	상계동 169-509	상계동 140-194	일반 도로	-	폭원 변경
기정	소로	2	12	8.5	국지 도로	222	상계동 459-5	상계동 451	일반 도로	서고 제60호 (1974.05.11.)	-
변경	소로	2	12	8.5~11	국지 도로	220	상계동 459-5	상계동 451	일반 도로	-	폭원 및 연장 변경

#### ▣ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-A	중로 2-A	◦ 폭원 변경 - 폭원 : 10~18m → 12~18m (증 2m)	◦ 쾌적한 가로조성을 위하여 재건축사업구역 내 도로 확폭
소로 2-12	소로 2-12	◦ 폭원 변경 - 폭원 : 8.5m → 8.5~11m (증 2.5m) ◦ 연장 변경 - 연장 : 222m → 220m (감 2m)	◦ 쾌적한 가로조성을 위하여 재건축사업구역 내 도로 확폭

### 4) 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(m <sup>2</sup> )	계획면적(m <sup>2</sup> )	비고
주민 공동 시설	계	100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 (580세대×2.5m <sup>2</sup> )×1.25	1,812.50	2,650.00	
	경로당	500~1000세대 미만	330.00	335.00	
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00	335.00	개방
	작은도서관	500~1000세대 미만	158.00	160.00	
	주민운동시설	-	-	600.00	개방(일부)
	돌봄시설	전용면적 최소 66m <sup>2</sup> 이상	66.00	70.00	
	어린이놀이터	200m <sup>2</sup> +(580세대×1)	780.00	850.00	개방(일부)
	주민공동시설	-	-	300.00	
부대 시설	관리사무소, 근로자 휴게시설	10m <sup>2</sup> +[ (세대수-50세대)×0.05m <sup>2</sup> ]	36.50	135.00	

## 5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

### 가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	상계한신2차 아파트 재건축 정비구역	16,121.0	획지1	15,742.0	노원구 상계동451번지	4	-	-	4	-	-

### 나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고																																																																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법정상한																																																																																			
신규	상계한신2차 아파트 재건축 정비구역	16,121.0	획지	15,742.0	노원구 상계동 451번지	공동주택 및 부대복리시설	50.00% 이하	260.00% 이하	300.00% 이하	110m 이하 (35층 이하)	-																																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택공급계획 : 580세대(기부채납임대주택 1세대, 국민주택규모주택 38세대 포함) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 60㎡이하 : 471세대</li> <li>- 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 109세대</li> </ul> </li> <li>○ 기부채납 임대주택 건설계획 : 1세대 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>전용면적(㎡)</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>연면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59.92</td> <td>84.29</td> <td>1</td> <td>84.29</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td></td> <td>1</td> <td>84.29</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 국민주택규모주택 건설계획 : 38세대 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>전용면적(㎡)</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>연면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59.92</td> <td>84.29</td> <td>19</td> <td>1,601.51</td> </tr> <tr> <td>59.97</td> <td>84.58</td> <td>19</td> <td>1,607.02</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td></td> <td>38</td> <td>3,208.53</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ 주택 규모별 건설계획 : 580세대 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">건립규모</th> <th rowspan="2">전용면적(㎡)</th> <th colspan="3">세대수(세대)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>분양</th> <th>기부채납 임대주택</th> <th>국민주택 규모주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">60㎡이하</td> <td>38</td> <td>41</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>228</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>39.3</td> <td rowspan="4">81.2</td> </tr> <tr> <td>59A</td> <td>59</td> <td>1</td> <td>19</td> <td>13.6</td> </tr> <tr> <td>59B</td> <td>104</td> <td>-</td> <td>19</td> <td>21.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">60㎡초과~85㎡이하</td> <td>74A</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>74B</td> <td>109</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>18.8</td> <td>18.8</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td></td> <td>541</td> <td>1</td> <td>38</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ul> <p>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</p>										전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	59.92	84.29	1	84.29	합 계		1	84.29	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	59.92	84.29	19	1,601.51	59.97	84.58	19	1,607.02	합 계		38	3,208.53	건립규모	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	분양	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	60㎡이하	38	41	-	-	7.1	-	49	228	-	-	39.3	81.2	59A	59	1	19	13.6	59B	104	-	19	21.2	60㎡초과~85㎡이하	74A	-	-	-	-	-	74B	109	-	-	18.8	18.8	합 계		541	1	38	100.0	-
전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)																																																																																									
59.92	84.29	1	84.29																																																																																									
합 계		1	84.29																																																																																									
전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)																																																																																									
59.92	84.29	19	1,601.51																																																																																									
59.97	84.58	19	1,607.02																																																																																									
합 계		38	3,208.53																																																																																									
건립규모	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																																																																						
		분양	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택																																																																																								
60㎡이하	38	41	-	-	7.1	-																																																																																						
	49	228	-	-	39.3	81.2																																																																																						
	59A	59	1	19	13.6																																																																																							
	59B	104	-	19	21.2																																																																																							
60㎡초과~85㎡이하	74A	-	-	-	-		-																																																																																					
	74B	109	-	-	18.8	18.8																																																																																						
합 계		541	1	38	100.0	-																																																																																						
심의완화사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용적률 240.00% <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최대 30%(허용용적률 15% X 사업정보정계수 2.0)</li> <li>- 보정계수 : 서울시 평균 공시지가('25기준)/ 대상구역 평균 공시지가('25기준) = 8,043,979원 / 3,654,000원 = 2.20(2.0적용)</li> <li>- 열린단지, 층간소음, 방재안전, 인센티브 적용</li> </ul> </li> <li>○ 정비계획용적률 259.05% <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기부채납(도로, 임대주택)</li> <li>- ZEB5등급(5.5% X 사업정보정계수 2.0)</li> </ul> </li> <li>○ 국민주택규모주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적상한용적률 299.74%</li> </ul> </li> </ul>																																																																																										
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지경계선으로부터 3~6m</li> </ul> </li> </ul>																																																																																										
기타사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지내공지 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보도부속형 전면공지 : 한글비석로46가길 4m, 한글비석로46길 4m</li> </ul> </li> </ul>																																																																																										

## 6) 용적률 산정내용

구 분	산 정 내 용							
	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
토지이용 계획						소계	토지 지분	건축물 환산부지면적
	16,121.0㎡	15,742.0㎡	379.0㎡	-	-	61.04㎡	28.12㎡	32.92㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설내 국·공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 379.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ + 61.04㎡ = 440.04㎡							
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	○ 도로 : 379.0㎡ ○ 기부채납 임대주택 : 토지지분 28.12㎡ 토지지분 = 대지면적(㎡) / 용적률산정용연면적(㎡) × 임대주택 공급면적(㎡) = 15,742.0 / 47,185.01 × 84.29 = 28.12㎡						
	건축물 환산부지 면적	○ 기부채납 임대주택 환산부지면적 = 기본형건축비(분양가상한제)(원/㎡) × 임대주택 공급면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = (지상) 2,244,000원 × 84.29㎡ / 7,308,000원 × 10/11(부가세제외) = 23.53㎡ = (지하) 1,144,000원 × 65.97㎡ / 7,308,000원 × 10/11(부가세제외) = 9.39㎡ = 23.53㎡ + 9.39㎡ = 32.92㎡						
		표준 건축비	지하 지상	1,144,000원/㎡ 2,244,000원/㎡	▷ 기본형건축비(분양가상한제)			
		면적	계약 공급	150.26㎡ 84.29㎡	▷ 기부채납 임대주택 59A 1세대 - 계약면적 : 150.26 = 150.26(59형)×1 - 공급면적 : 84.29 = 84.29(59형)×1			
		부지가액	7,308,000원/㎡		▷ 구역내 토지 평균공시지가(3,654,000원/㎡, 2025년 기준) × 2			
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	○ 210% - 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획의 의거 3종일반주거지역 기준용적률 적용						
	허용 용적률	○ 240% - 허용용적률 인센티브 30%(인센티브 15%×사업성보정계수 2.0) (사업성보정계수 2.0 = 서울시평균공시지가('25년 기준) / 대상지평균공시지가('25년 기준) = 8,043,979원 / 3,654,000원						
		열린단지	5%	○ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)				
		충간소음	5%	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상				
		방재안전	5%	○ 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 관련 위원회 심의·지문을 통해 적용				
정비계획 용적률	○ 259.05% - 상한용적률 = 허용용적률 + {허용(사업성보정계수 미적용)}x 1.3 x α(토지) × 가중치 + 허용(사업성보정계수 미적용) x 0.7~1.0 x α(현금·건축물)} = 240% + (225% × 1.3 × 1 × 0.025908 + 225% × 1 × 0.002095) = 248.05% - 친환경인센티브 적용(에너지효율등급 및 ZEB인증) = ZEB5등급 적용 5.5%(11%) = 11%				※ 가중치 = 1 ※ α토지 = 공공시설부지 등 제공면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 α(토지) = (379.0㎡ + 28.12㎡) / (15,742.0㎡ - 28.12㎡) = 0.025908 ※ α건축물 = 공공시설 등 제공면적 / 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적 α(건축물) = 32.92㎡ / (15,742.0㎡ - 28.12㎡) = 0.002095			
예정법적 상한용적률	○ 300% 이하 (건축계획 299.74%) ※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정							

## 7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대상지는 주요산 중점경관관리구역(주요산 주변 : 수락산)에 해당하므로 주변지역과의 경관적 부조화를 방지하기 위해 스카이라인, 건축물 높이 및 배치 등을 종합적으로 고려하여 계획</li> </ul>	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획</li> <li>- 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보</li> </ul> </li> <li>○ 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재</li> <li>- 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소</li> </ul> </li> <li>○ 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양</li> </ul> </li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지반붕괴를 유발하거나 우수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제</li> <li>○ 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립</li> <li>○ 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과)</li> <li>○ 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수</li> </ul>	-

## 8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비 고		
	적용범위	내용			
반경 300m이내 대상지 남측 학교 1개소 (계상초)	용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마미술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지</li> </ul>	국도의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조	
		학교환경 위생정화 구역	절대 정화 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역</li> <li>○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li> </ul>	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			상대 정화 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역</li> <li>○ 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li> <li>○ 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생 정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능</li> </ul>	
	통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정</li> <li>○ 신호기안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등</li> </ul>	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙	

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
			명 칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	
신설	노원구 상계동 451번지 재건축구역	15,742.0m <sup>2</sup>	획지1	상계동 135번지	15,742.0m <sup>2</sup>	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -