

서울특별시고시 제2012-159호

중계본동 제1종지구단위계획변경 및 주택재개발정비구역변경지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-99호(2009.5.28)로 고시된 노원구 중계동 30-3번지 일대 중계본동 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역에 대하여 2012년 제8차(2012.05.02) 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조 및 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 따라 제1종지구단위계획변경결정 및 주택재개발정비구역변경지정을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 내지 제9조 및 같은법시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2012년 6월 21일

서울특별시장

I. 제1종지구단위계획구역에 관한 사항

1. 제1종지구단위계획구역

제1종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	-	중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계동 30-3 일대	190,317	감)1,417	188,900	서울시고시 제2009-99호(09.5.28)

제1종지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	위치	변경사유	비고
중계본동 제1종지구단위계획구역	노원구 중계동 30-3 일대	예정지적좌표 측량결과에 따른 면적변경	-

II. 제1종지구단위계획에 관한 사항

1. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구계획

용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	변경사유
		기 정	증 감	변 경		
합 계		190,317	감)1,417	188,900	100.0	예정지적좌표 측량결과 반영한 면적변경
주거지역	제2종일반주거지역	174,898	감)1,303	173,595	91.9	
녹지지역	자연녹지지역	15,419	감) 114	15,305	8.1	

용도지구 결정조서 (해당사항 없음)

나. 도시계획시설 결정

1) 교통시설

도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	183 (153)	중계동27-6 (중로1-371)	중계동 산104-42	일반 도로	-	-	()는 구역내 연장
변경	중로	1	449	20	집산 도로	193 (163)	중계동27-6 (중로1-371)	중계동 27-18	일반 도로	-	-	()는 구역내 연장
기정	소로	3	138	6	국지 도로	22	중계동27-74	중계동 37-11	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
변경	소로	3	138	6	국지 도로	23	중계동27-74	중계동 37-11	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	139	6	국지 도로	111	중계동27-48	중계동 27-4	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
변경	소로	3	139	6	국지 도로	28	중계동27-30 (중로1-371)	중계동 27-47	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	150	중계동27-13 (중로1-371)	중계동 27-8	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지 도로	48	중계동27-4 (중로1-449)	중계동 27-53 (소로1-A)	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	2	478	15	국지 도로	514	하계동산16-64 (중로1-371)	중계동 20-49 (중로1-449)	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
폐지	중로	3	468	12	국지 도로	151	중계동21-32 (중로2-478)	중계동 산104-33	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
폐지	소로	2	173	8	국지 도로	86	중계동산104-33	중계동 산104-34	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-449	중로1-449	• 도로변경	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 변경에 따른 도로연장
소로3-138	소로3-138	• 도로변경	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 변경에 따른 도로연장
소로3-139	소로3-139	• 도로변경	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 변경에 따른 도로연장
-	소로1-A	• 도로신설	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폭 10m 신설
-	소로2-A	• 도로신설	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폭 8m 신설
중로2-478	-	• 도로폐지	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지
중로3-468	-	• 도로폐지	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지
소로2-173	-	• 도로폐지	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지

2) 공간시설

가) 공원

□ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	도시자연공원	중계동 산101-1 일대	5,332,422 (15,419)	- (감) 114	5,332,422 (15,305)	서고223 (84.4.25)	()는 구역내 면적 자연녹지지역
신설	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	-	증) 903	903	-	제2종 일반주거지역
신설	1	공원	근린공원	중계동 29-12일대	-	증)11,826	11,826	-	제2종 일반주거지역
변경	1	공원	어린이공원	중계동 20-23 일대	4,142	증) 266	4,408	서고2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역
폐지	2	공원	어린이공원	중계동 21 일대	5,678	감) 5,678	-	서고2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

□ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경 내용	변경사유
1	도시자연공원	• 도시자연공원 변경 - 면적 : 15,419m ² → 15,305m ²	• 예정지적좌표측량결과 반영에 따른 면적변경
1	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 903m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 신설
1	근린공원	• 근린공원 신설 - 면적 : 11,826m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 신설 -도시계획위원회 심의 조건 이행
1	어린이공원	• 어린이공원 변경 - 면적 : 4,142m ² → 4,408m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 변경
2	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 면적 : 5,678m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지

나) 녹지

□ 녹지 결정(변경) 조사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	연결녹지	중계동 104-42일대	-	증)1,114	1,114	-	제2종 일반주거지역
신설	2	녹지	연결녹지	중계동 16-4일대	-	증)1,102	1,102	-	제2종 일반주거지역
폐지	1	녹지	경관녹지	중계동 26-1일대	3,569	감) 3,569	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역
폐지	2	녹지	경관녹지	중계동 25-25일대	2,970	감) 2,970	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

□ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	연결녹지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,114m ²	• 도시자연공원 및 어린이공원의 녹지네트워크 형성 계획에 따른 신설
2	연결녹지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,102m ²	• 도시자연공원 및 어린이공원의 녹지네트워크 형성 계획에 따른 신설
1	경관녹지	• 경관녹지 폐지 - 면적 : 3,569m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지
2	경관녹지	• 경관녹지 폐지 - 면적 : 2,970m ²	• 정비계획(안) 변경(일부주거지보전, 학교폐지, 마을회관 대체시설 조성)에 따른 폐지

3) 공공·문화체육시설

□ 학교 결정(변경) 조사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	학교	초등학교	중계동 20-46일대	5,665	감) 5,665	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

□ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	초등학교	• 초등학교 폐지 - 면적 : 5,665m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 국토부 질의회신 내용반영(학교설치 기준) <ul style="list-style-type: none"> - 학교용지확보는 교육청 의견에 따를 것 • 서울시 북부교육청 협의내용 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 학교 신설계획 없음(저출산에 따른 학생수 감소) - 인근 수암초교로 학생수용 가능(학급수 부족시 증축예정)

□ 공공청사, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	-	중계동 30-6일대	-	증) 1,131	1,131	-	제2종 일반주거지역 중복결정
신설	1	사회복지시설	-						

□ 공공청사, 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 신설 -시설 : 공공청사, 사회복지시설 (중복결정) -면적 : 1,131m² 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 마을회관 폐지에 따른 대체시설 조성
1	사회복지시설		

2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 획지계획

□ 획지 결정(변경) 조서

구 분	위 치	면적(m ²)			비 고	
		기정	변경	변경후		
획지 (택지)	A1	중계동 18-1일대	49,074	증)47,513	96,587	공동주택(분양)
	A2	-	40,483	감)40,483	-	A1 편입
	A3	중계동 29-20일대	40,446	증) 2,327	42,773	주거지보전(임대)
	C1	중계동 27-57	365	-	365	근린생활시설(준치) 준치지역계 : 1,720m ²
	C2	중계동 27-55	413	-	413	
	C3 -1	중계동 27-46	628	-	628	
	C3 -2	중계동 27-59	314	-	314	
	C4	중계동 27-47일대	2,474	감) 268	2,206	근린생활시설
	D1	중계동 30-6일대	-	증)1,131	1,131	공공청사, 사회복지시설
	E1	중계동 산104-42일대	1,017	감) 90	927	유치원
	R1-1	중계동 27-28일대	1,608	감) 70	1,538	종교시설
	R1-2	중계동 27-51일대	900	증) 14	914	종교시설
계	-	137,722	증)10,074	147,796	-	

나. 건축물에 관한 계획

1) 건축물 용도계획

□ 용도 결정조서

구분	위치	허용용도	불허용도(전층)
A	중계동 18-1일대	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
C	중계동27-57	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소·안마원 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
	중계동27-55		
	중계동27-46		
	중계동27-59		
E	중계동 산104-42일대	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 유치원 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
R	중계동27-28일대 중계동27-51일대	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제6호 가목의 종교집회장 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
D	중계동 30-6일대	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 바목, 사목에 해당하는 용도 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 직업훈련소, 도서관 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 계획

□ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

구분	위 치	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
A1	중계동18-1일대	30% 이하	200% 이하	평균16층, 최고20층 (60m이하)	<ul style="list-style-type: none"> 특별경관관리(우수디자인)를 통한 디자인적 요소 도입에 따른 인센티브 적용(200%이하)
A2	중계동29-20일대	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 현재 주거지형태를 보존하고 지역의 커뮤니티를 살릴 수 있도록 별도의 계획을 수립하여 시행
C1	중계동27-57	60% 이하	200% 이하	7층이하 (25m)	근린생활시설 (존치지역)
C2	중계동27-55				
C3-1	중계동27-46				
C3-2	중계동27-59				
C4	중계동27-47일대	60% 이하	200% 이하	7층이하 (25m)	근린생활시설
D1	중계동30-6일대	60% 이하	180% 이하	3층이하 (12m)	공공청사, 사회복지시설
E1	중계동 산104-42일대	60% 이하	200% 이하	7층이하 (25m)	유치원
R1-1	중계동27-28일대	60% 이하	200% 이하	7층이하 (25m)	종교시설
R1-2	중계동27-51일대				

다. 기타 사항에 관한 계획

1) 건축물 배치 계획(변경)

제어요소		구분	적용구간	제어내용
기정	건축 한계선	2m	• 획지 C1, C2, C3, C4, R1, R2, E 및 학교 남측 : 도로에 접하는 경계부	• 도로경계선으로부터 2m 후퇴
		6m	• 획지 A1, A2, A3 및 학교 서측 : 도로에 접하는 경계부	• 도로경계선으로부터 6m 후퇴
변경	건축 한계선	2m	• 획지 C3-1, C3-2, C4, D1, E1, R1-1, R1-2 : 도로에 접하는 경계부	• 도로경계선으로부터 2m 후퇴

2) 대지내 공지에 관한 계획(변경)

제어요소		적용구간	제어내용
기정	전면공지	• 가로변 건축한계선	• 건축한계선 2m구간 : 보도 조성 • 건축한계선 6m구간 : 전면공지 조성
	공공보행통로	• 도시자연공원 및 어린이공원의 연계를 위한 보행연결 필요 구간	• 폭 4m 이상으로 조성
변경	공공보행통로	• 공동주택단지(A1블럭)내	• 폭 4m 이상으로 조성

3) 교통처리 계획

제어요소		적용구간	제어내용
차량출입 불허구간	기정	• 획지 A1의 진출입 위험구간 : 획지 A1 일부구간 • 어린이공원 인접 및 도로 교차지점 : 획지 A2, A3 일부구간 • 중로2- (15m)의 곡선형태의 도로 : 획지 A2, A3의 남측 일부구간 • 중로1- (20m) 및 중로2-(15m)의 교차구간 : C4 일부구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허
	변경	• R1-1, R1-2 남측 일부구간	• 지구단위계획에서 정한 구간 내 차량출입 불허

Ⅲ. 주택재개발 정비구역 지정에 관한 사항

1. 정비구역 명칭 : 중계본동 주택재개발정비구역

2. 위치 및 면적(변경)

구분	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
변경	노원구 중계동 30-3 일대	190,317	감) 1,417	188,900	서울시고시 제2009-99호 (2009.5.28)

3. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합	계	190,317	감) 1,417	188,900	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	52,595	감)10,360	42,235	22.4	-
	도 로	15,152	감) 8,706	6,446	3.4	-
	공원·녹지계	31,778	증) 2,880	34,658	18.4	-
	도시자연공원	15,419	감) 114	15,305	8.1	-
	어린이공원①	4,142	증) 266	4,408	2.3	-
	어린이공원②	5,678	감) 5,678	-	-	-
	소공원	-	증) 903	903	0.5	-
	근린공원	-	증)11,826	11,826	6.3	-
	경관녹지①	3,569	감) 3,569	-	-	-
	경관녹지②	2,970	감) 2,970	-	-	-
	연결녹지	-	증)2,216	2,216	1.2	-
	공공청사 사회복지시설	-	증) 1,131	1,131	0.6	마을회관(주민공동사업장) 대체용지
	학 교	5,665	감) 5,665	-	-	-
획 지	소 계	137,722	증) 8,943	146,665	77.6	-
	획 지 1	49,074	증)47,513	96,587	51.1	공동주택용지
		40,483	감)40,483	-	-	-
	획 지 2	40,446	증) 2,327	42,773	22.6	주거지보전구역
	획 지 3	365	-	365	0.2	근린생활시설용지 (준치지역계:1,720m ²)
	획 지 4	413	-	413	0.2	
	획 지 5 -1	628	-	628	0.3	
	획 지 5 -2	314	-	314	0.2	
	획 지 6	2,474	감) 268	2,206	1.2	근린생활시설용지
	획 지 7	1,017	감) 90	927	0.5	유치원용지
획 지 8	1,608	감) 70	1,538	0.8	종교시설용지	
획 지 9	900	증) 14	914	0.5	종교시설용지	

2) 도시계획시설 설치계획

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	449	20	집산 도로	183 (153)	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동 산104-42	일반 도로	-	-	()는 구역내 연장
변경	중로	1	449	20	집산 도로	193 (163)	중계동 27-6 (중로1-371)	중계동 27-18	일반도 로	-	-	()는 구역내 연장
기정	소로	3	138	6	국지 도로	22	중계동 27-74	중계동 37-11	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
변경	소로	3	138	6	국지 도로	23	중계동 27-74	중계동 37-11	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	139	6	국지 도로	111	중계동 27-48	중계동 27-4	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
변경	소로	3	139	6	국지 도로	28	중계동 27-30 (중로1-371)	중계동 27-47	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	150	중계동 27-13 (중로1-371)	중계동 27-8	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	A	8	국지 도로	48	중계동 27-4 (중로1-449)	중계동 27-53 (소로1-A)	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	2	478	15	국지 도로	514	하계동 산16-64 (중로1-371)	중계동 20-49 (중로1-449)	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
폐지	중로	3	468	12	국지 도로	151	중계동 21-32 (중로2-478)	중계동 산104-33	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-
폐지	소로	2	173	8	국지 도로	86	중계동 산104-33	중계동 산104-34	일반 도로	-	서고 2009-99 (09.5.28)	-

나) 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	도시자연공원	중계동 산101-1 일대	5,332,422 (15,419)	- (감) 114	5,332,422 (15,305)	서고223 (84.4.25)	()는 구역내 면적 자연녹지지역
신설	1	공원	소공원	중계동 27-4 일대	-	증) 903	903	-	제2종 일반주거지역
신설	1	공원	근린공원	중계동 29-12일대	-	증)11,826	11,826	-	제2종 일반주거지역
변경	1	공원	어린이공원	중계동 20-23 일대	4,142	증) 266	4,408	서고2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역
폐지	2	공원	어린이공원	중계동 21 일대	5,678	감) 5,678	-	서고2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

다) 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	연결녹지	중계동 104-42일대	-	증)1,114	1,114	-	제2종 일반주거지역
신설	2	녹지	연결녹지	중계동 16-4일대	-	증)1,102	1,102	-	제2종 일반주거지역
폐지	1	녹지	경관녹지	중계동 26-1일대	3,569	감) 3,569	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역
폐지	2	녹지	경관녹지	중계동 25-25일대	2,970	감) 2,970	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

라) 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	학교	초등학교	중계동 20-46일대	5,665	감) 5,665	-	서고 2009-99 (09.5.28)	제2종 일반주거지역

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 역 구 분			위 치	정비·개량계획(동)					비 고
명 칭	면 적(m ²)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
	중계본동 주택재개발정비구역	기정	190,317						968
변경		188,900							

※ 건축물대장, 무허가등록대장에 등재된 건축물의 동수입(등재안된 무허가건축물 202동 미포함)

나) 건축시설계획(기정)

가구 또는 획지 구분	면적 (㎡)	위치	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고층수/ 높이 (평균층수)	연면적(㎡)	주된 용도
A1	49,074	중계동 18-1일대	27%이하	200%이하	20층/59m (평균15층)	148923㎡ 이하	공동주택 (분양)
A2	40,483	중계동 23-2일대	27%이하	200%이하	20층/59m (평균15층)	122,899㎡ 이하	공동주택 (분양)
A3	40,446	중계동 29-20일대	27%이하	200%이하	19층/56m (평균15층)	122837㎡ 이하	공동주택 (임대)
C1	365	중계동 27-57	60%이하	200%이하	7층이하	-	근린생활시설 (콘치)
C2	413	중계동 27-55					
C3	942	중계동 27-46, 27-59					
C4	2,474	중계동 27-47일대	60%이하	200%이하	7층이하	관계 법령에 의함	근린생활시설
E1	1,017	중계동 산104-42일대	60%이하	200%이하	7층이하	관계 법령에 의함	유치원
R1	1,608	중계동 27-28일대	60%이하	200%이하	7층이하	관계 법령에 의함	종교시설
R2	900	중계동 27-51일대					
학교	5,665	중계동 20-46일대	30%이하	200%이하	5층이하	관계 법령에 의함	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 총세대수 : 2,758세대 (일반 1,461세대, 임대 1,297세대) <ul style="list-style-type: none"> - 주택건설 85㎡이하 : 2,228세대(80.78%) <li style="padding-left: 40px;">85㎡초과 : 530세대(19.22%) - 임대건설 40㎡이하 : 630세대 <li style="padding-left: 40px;">40㎡~50㎡이하 : 519세대 <li style="padding-left: 40px;">50㎡~60㎡이하 : 148세대 ◦ 임대주택 건립기준 <ul style="list-style-type: none"> - 개발제한구역 해제지역 : 세대수의 50% 이상 - 그 외 지역 : 세대수의 17% 이상 				
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ◦ C1, C2, C3, C4 E1, R1, R2 및 학교 남측의 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지내 보도 조성 ◦ A1, A2, A3 및 학교 서측의 도로에 접하는 경계부 : 6m - 대지내 전면공지 조성 				

다) 건축시설계획(변경)

가구 또는 획지 구분	면적 (㎡)	위치	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고층수/ 높이 (평균층수)	연면적(㎡)	주된 용도	
A1	96,587	중계동 18-1일대	30%이하	200%이하	20층/60m (평균16층)	270,490	공동주택 (분양)	
A2	42,773	중계동 29-20일대	주거지보전(임대) - 제2종일반주거지역 기준 적용 - 별도 정비·개발계획 수립 예정					
C1	365	중계동 27-57	60%이하	200%이하	7층이하(25m)	-	근린생활시설 (존치)	
C2	413	중계동 27-55						
C3-1	628	중계동 27-46						
C3-2	314	중계동 27-59						
C4	2,206	중계동 27-47일대	60%이하	200%이하	7층이하(25m)	-	근린생활시설	
D1	1,131	중계동 30-6일대	60%이하	180%이하	3층이하(12m)	관계 법령에 의함	공공청사 사회복지시설	
E1	927	중계동 산104-42일대	60%이하	200%이하	7층이하(25m)	관계 법령에 의함	유치원	
R1-1	1,538	중계동 27-28일대	60%이하	200%이하	7층이하(25m)	관계 법령에 의함	종교시설	
R1-2	914	중계동 27-51일대	60%이하	200%이하	7층이하(25m)	관계 법령에 의함	종교시설	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 총세대수 : 1,720세대 (일반 1,720세대) <ul style="list-style-type: none"> - 전용 85㎡이하 : 1,457세대(84.7%) <ul style="list-style-type: none"> • 59㎡ : 250세대(14.5%), 84㎡ : 1,207세대(70.2%) - 전용 85㎡초과 : 263세대(15.3%) <ul style="list-style-type: none"> • 98㎡ : 153세대(8.9%), 127㎡ : 110세대(6.4%) ◦ 임대주택의 건립계획 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지보전구역의 기존주택을 신축 및 리모델링하여 17% 이상 임대주택 확보 					
건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ◦ C3-1, C3-2, C4, D1, E1, R1-1, R1-2 도로에 접하는 경계부 : 2m - 대지내 보도 조성 					

4) 정비사업 시행계획(변경)

구분	사업시행방법	사업시행 예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발사업 (관리처분방식)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	증) 1,564세대 (임대주택 1,297세대 포함)	-
변경	변경 없음	변경 없음	증) 526세대 (보전구역 임대세대 미포함)	-

5) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모	비고
기정	중계동 29-20 일대	40,446	15	122,836.13 (지상연면적 : 81,631.30)	1,297	-40㎡이하 : 630세대 -40~50㎡이하 : 519세대 -50~60㎡이하 : 148세대	-
변경	중계동 29-20 일대	42,773	주거지보전구역의 기존주택을 신축 및 리모델링하여 임대주택 확보 (서울시 별도추진)				

IV. 도시계획위원회심의에 관한 사항

- 심의일자 : 2012.5.2(수), 제8차
- 심의결과 : 조건부가결
- 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치계획
1	- 총수계획은 주거지보전구역과 위화감을 없애고 조화를 위해 대안으로 제시된 계획안으로 조정하고 고지대 건축물의 층수에 대해서는 경관시물레이션을 실시하여 건축위원회 심의시 적정여부 검토	- 반영 •토지이용 및 건축계획을 판상형 평균16층(최고층수 20층)으로 조정 •건축심의 시 적정여부에 대해 경관시물레이션 등 작성 제출
2	- 주거·문화 모습과 자연지형, 골목길, 원래 필지 등 도시의 흔적을 기록화사업으로 보존할 것	- 반영 •기록화 사업 실시
3	- 향후 도시농업 도입을 고려하여 주거지보전구역에 인접한 연결녹지는 공원으로 조정할 것	- 반영 •연결녹지를 공원으로 변경
4	- 건축위원회 심의시 경관시물레이션을 실시하여 고지대에 위치한 건축물의 층수 적정여부 검토	- 반영 (1안과 동일) •건축심의 시 적정여부에 대해 경관시물레이션 등 작성 제출
5	- 주거지보전구역은 현재 주거지 형태를 보존하고 지역의 커뮤니티를 살릴 수 있도록 계획할 것	- 반영 •정비계획 내용 중 민간부문 지구단위계획 시행지침 제19조 9호에 다음 문구 추가 •A2(주거지보전구역)는 현재 주거지형태를 보존하고 지역의 커뮤니티로 살릴 수 있도록 별도의 시행지침을 적용한다.”

V. 관련도면 : 붙임참조

VI. 기타 자세한 내용은 변경결정도서 참조

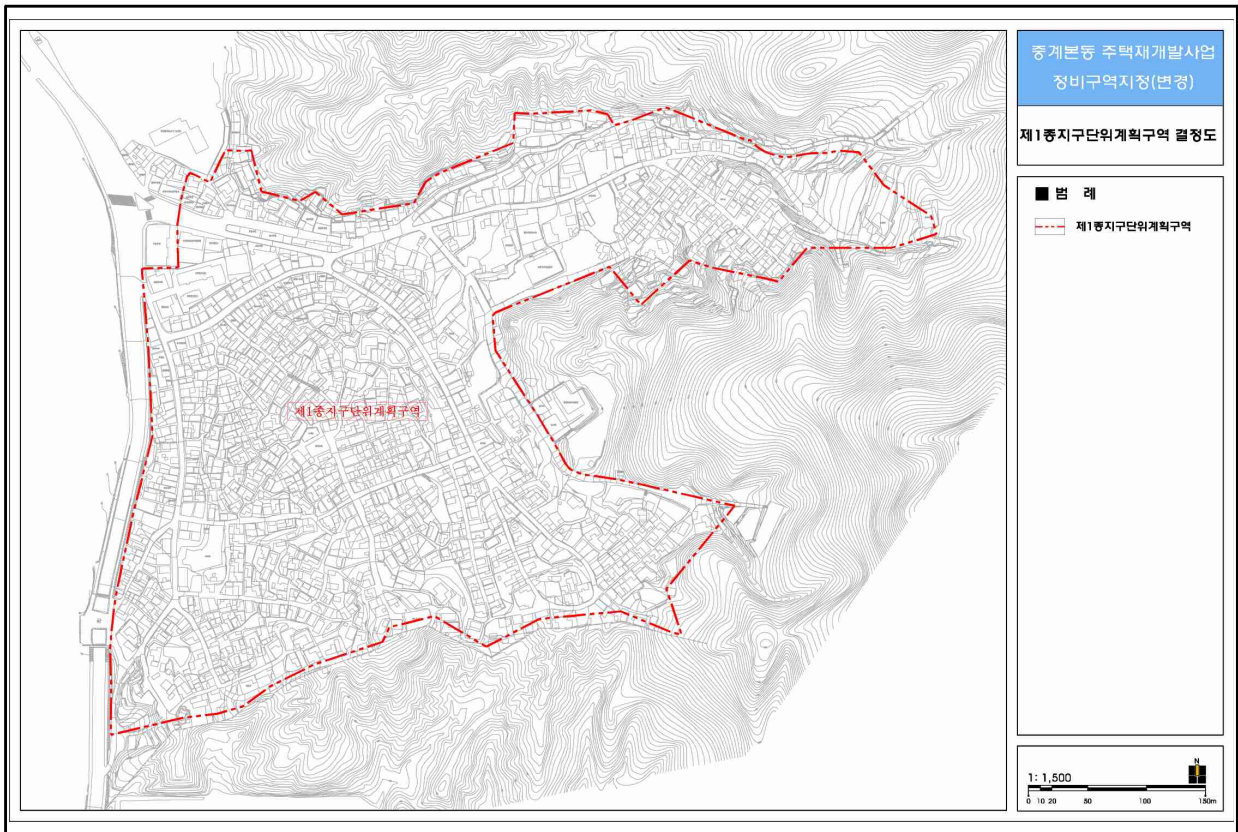
VII. 「토지이용 규제 기본법」 제8조 내지 제9조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시 : 붙임참조

VIII. 관련서류 비치 장소

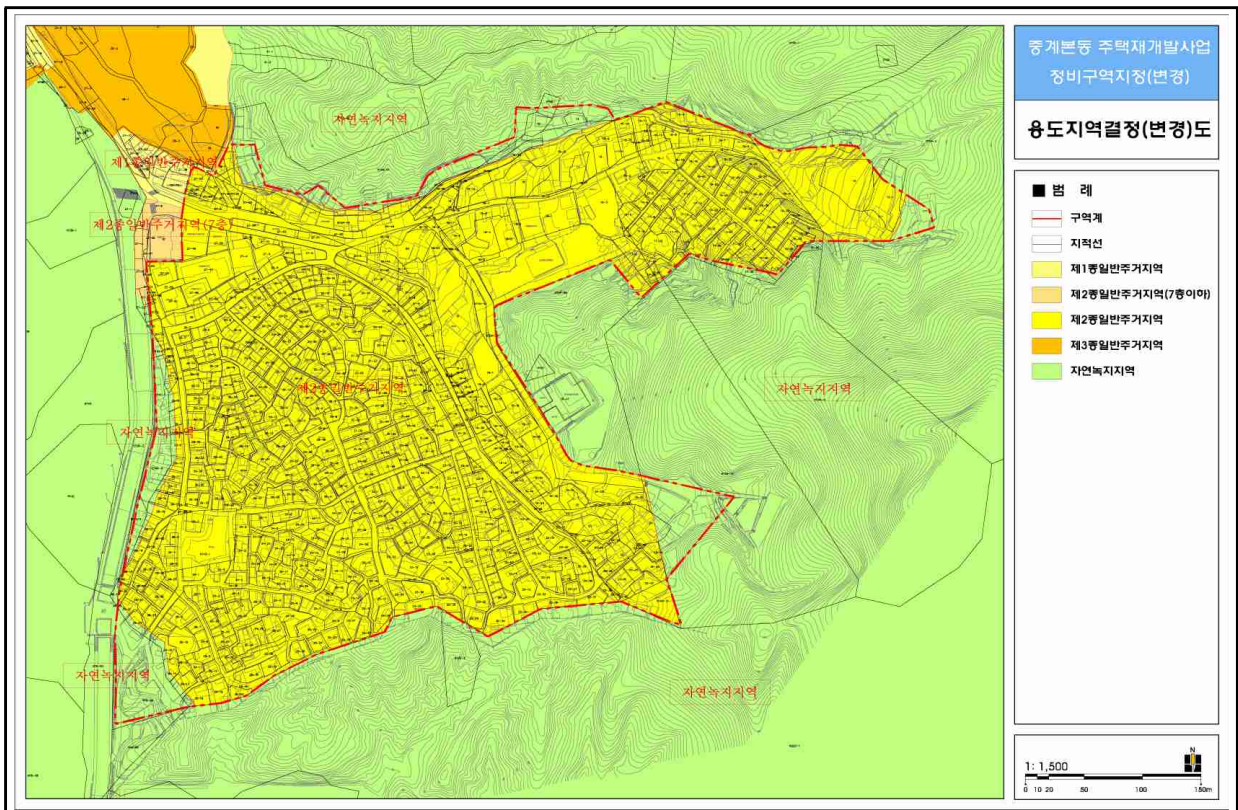
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(☎ 02)3707-8235~6) 및 노원구청 주택사업과(☎ 02)2116-3916~9)에 관계서류 비치하여 열람하고 있습니다.

< 관련도면 >

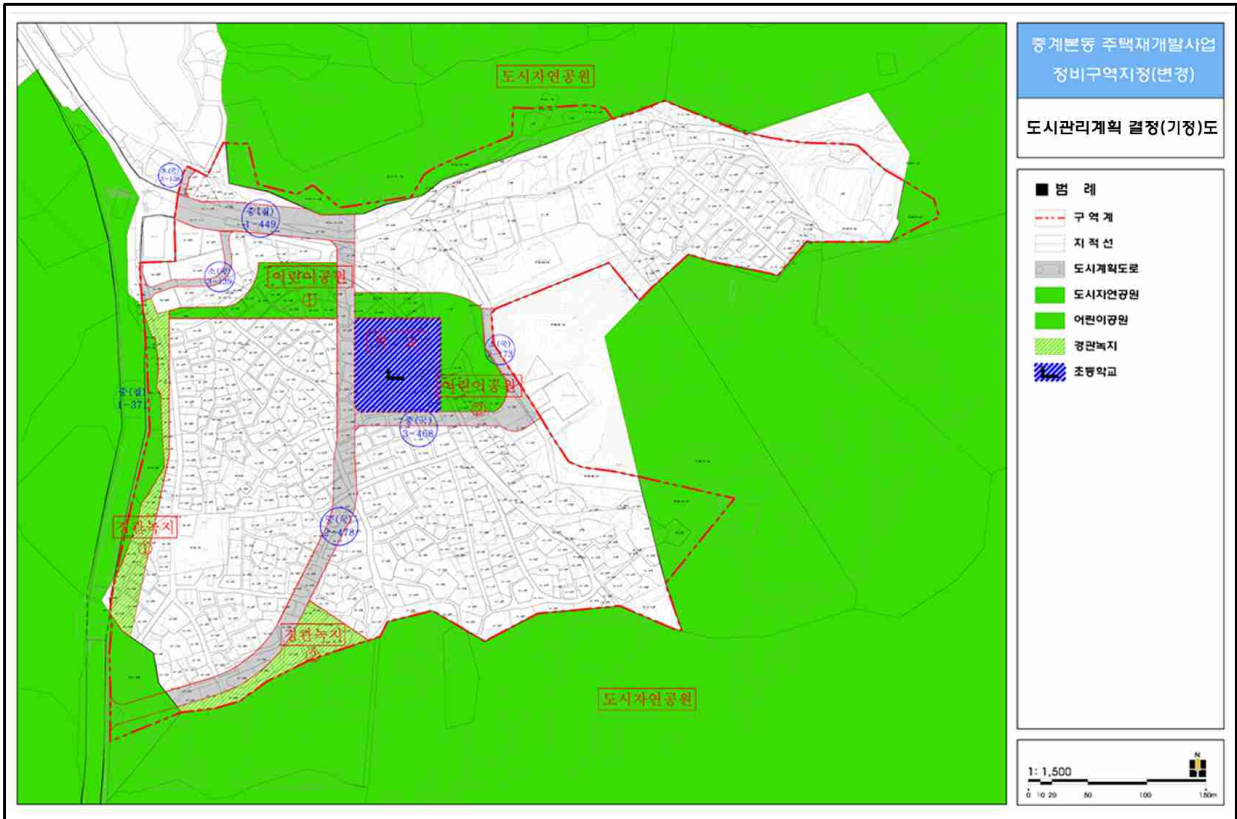
1) 제1종지구단위계획구역 결정도(변경없음)



2) 용도지역 결정도(변경없음)



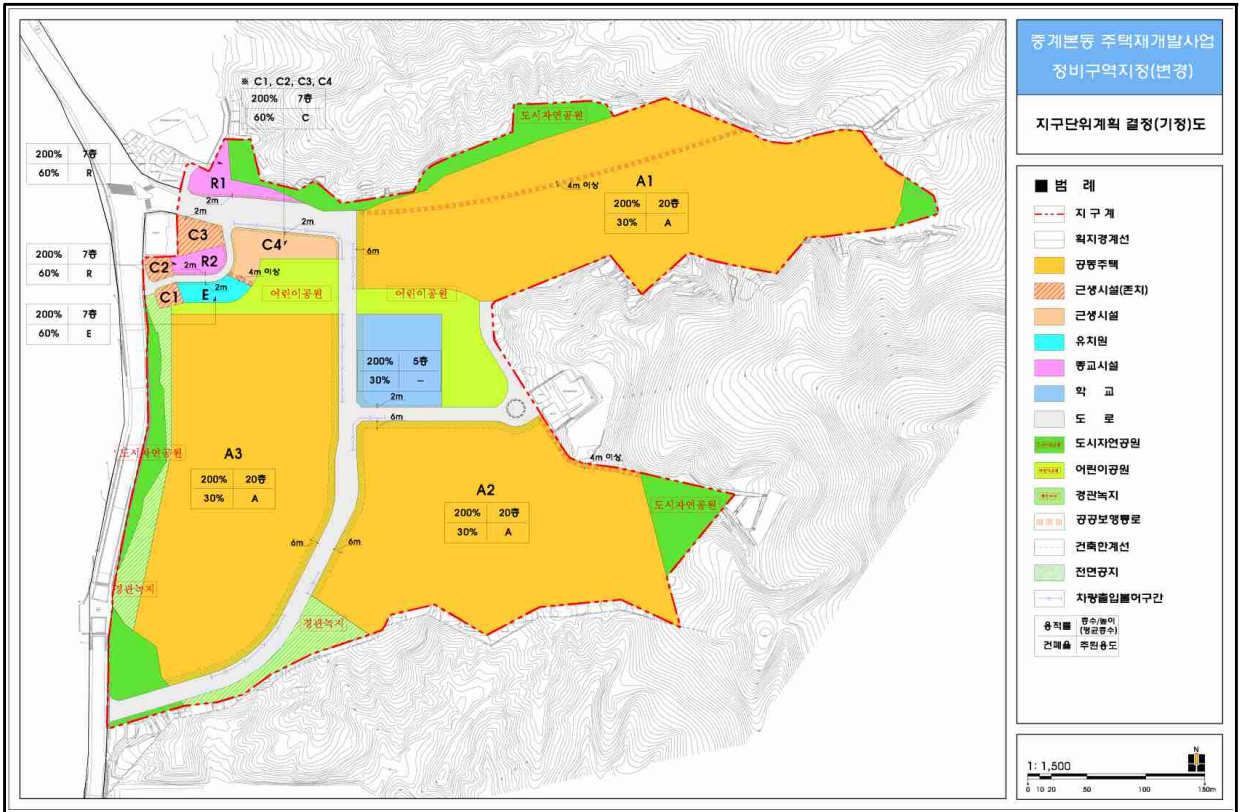
3) 도시관리계획(도시계획시설) 결정(기정)도



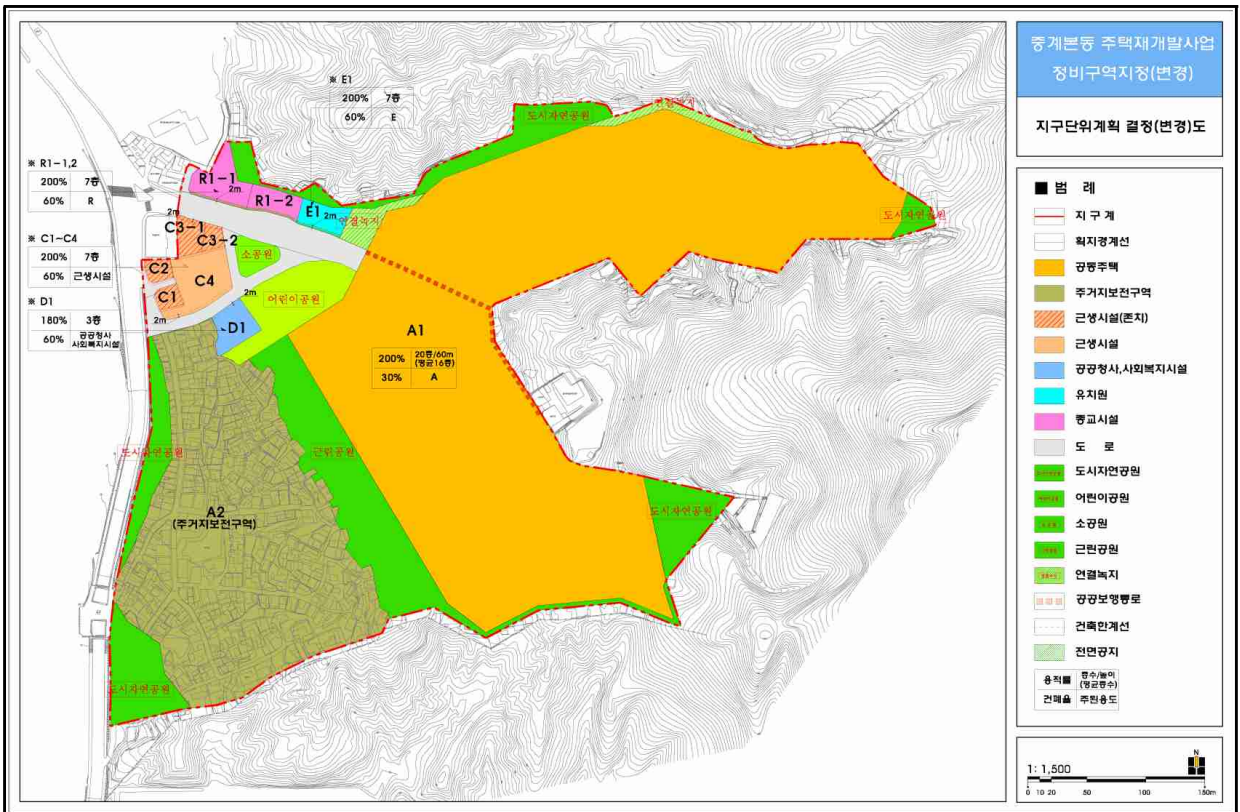
4) 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)도



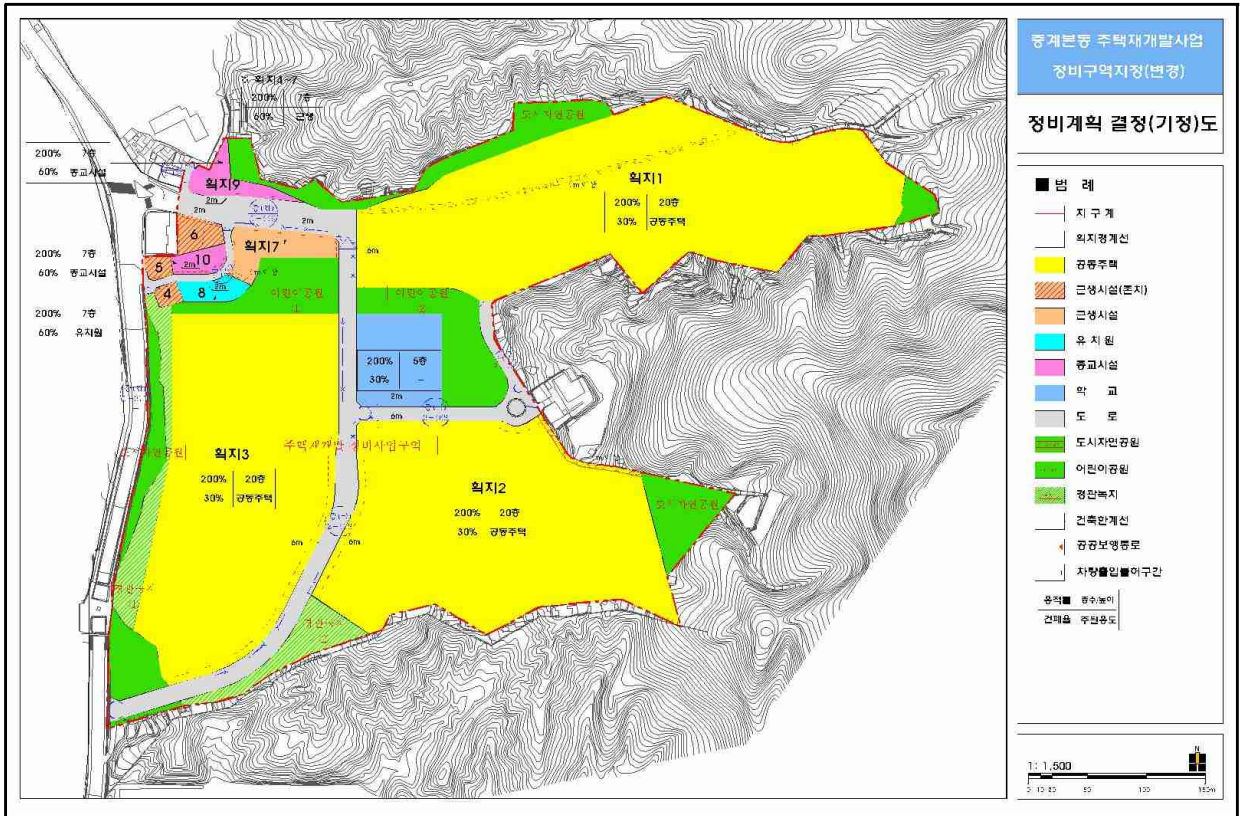
5) 지구단위계획 결정(기정)도



6) 지구단위계획 결정(변경)도



7) 정비계획 결정(기정)도



8) 정비계획 결정(변경)도

