서울특별시 노원구 공고 제2022-1696호

상계5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 지정되고 서울특별시고시 제2008-309호(2008.09.11.)로 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2012-197호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-211호(2012.08.02.), 서울특별시고시 제2012-226호(2012.08.23.), 서울특별시고시 제2013-201호(2013.07.04.), 서울특별시고시 제2014-129호(2014.04.03.), 서울특별시고시 제2014-248호(2014.07.03.), 서울특별시고시 제2014-289호(2014.08.14.), 서울특별시고시 제2014-314호(2014.09.04.), 서울특별시고시 제2016-132호(2016.04.28.), 서울특별시고시 제2016-329호(2016.10.20.), 서울특별시고시 제2017-39호(2017.02.09.), 서울특별시고시 제2017-168호(2017.05.18.), 서울특별시고시 제2017-307호(2017.08.17.), 서울특별시고시 제2018-214호(2018.07.12.), 서울특별시고시 제2018-226호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2018-266호(2018.08.23.), 서울특별시고시 제2018-430호(2018.12.27.), 서울특별시고시 제2019-204호(2019.06.27.), 서울특별시고시 제2020-143호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-370호(2020.09.03.), 서울특별시고시 제2020-404호(2020.10.05.), 서울특별시고시 제2022-311호(2022.07.21.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여,

2. 상계5재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경결정(안)을「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 공람 공고하오니, 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견을 제출하실 수 있습니다.

2022년 12월 8일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2022.12.08. ~ 2022.12.22.
나. 공람장소 : 서울특별시 노원구 노해로 437 노원구청 도시재생과(☏02-2116-3927)
다. 공람사유 : 상계5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경에 따른 공람
라. 공람내용 : 상계5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3.4동 일원	474,119.4	증) 3,586.1	477,705.5	노후 · 불량주택이 밀집되고, 도로 · 공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적 · 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 기준년도 : 2006년

○ 목표연도 : 2028년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		474,119.4	증) 3,586.1	477,705.5	100.0%	-
주택 용지	소 계	277,560.2	감) 3,706.1	273,854.1	57.3%	-
	주 거	165,682.1	-	165,682.1	34.7%	성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	104,779.6	감) 6,872.1	97,907.5	20.5%	-
	종교시설	7,098.5	-	7,098.5	1.5%	SGI 문화회관 존치
	버스차고지	-	증) 3,166.0	3,166.0	0.6%	상계5구역내 현황 버스차고지 대체부지 확보
기반 시설 용지	소 계	196,559.2	감) 5,931.5	190,627.7	39.9%	-
	도 로	101,519.7	증) 936.4	102,456.1	21.4%	하천구역 내 4,933.2㎡
	공 원	48,480.0	감) 100.0	48,380.0	10.2%	-
	녹 지	5,719.5	-	5,719.5	1.2%	-
	학 교	14,851.0	-	14,851.0	3.1%	-
	공공청사	3,311.2	증) 185.0	3,496.2	0.7%	-
	문화복지	6,801.3	증) 24.0	6,825.3	1.4%	-
	공공공지	14,378.9	감) 6,976.9	7,402.0	1.6%	-
	수도공급설비	547.6	-	547.6	0.1%	상계4구역
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2%	상계6구역
기타	하천구역	-	증) 13,223.7	13,223.7	2.8%	하천구역 반영

※ 변경 사유 : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

2) 인구 · 주택 수용계획 : 변경 (21,497인 / 7,969세대)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
합계		8,008	감) 39	7,969	21,602	감) 105	21,497	-
재정비 촉진 구역	소 계	7,642	감) 39	7,603	20,633	감) 105	20,528	세대당 약 2.7인
	40㎡이하	753	증) 64	817	2,033	증) 173	2,206	
	40㎡~60㎡	4,480	감) 224	4,256	12,096	감) 605	11,491	
	60㎡~85㎡	2,315	증) 107	2,422	6,250	증) 289	6,539	
	85㎡초과	94	증) 14	108	254	증) 38	292	
존치 관리구역	소 계	366	-	366	969	-	969	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약 2.7인
	상계3해제구역	39	-	39	86	-	86	현황인구 및 세대

※ 변경 사유 : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

3) 기반시설 설치계획 (교육시설, 문화시설, 복지시설 등) : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		40,840.0	감) 6,767.9	34,072.1	-
학 교		14,851.0	-	14,851.0	-
공 공 청 사		3,311.2	증) 185.0	3,496.2	상계5구역 공공청사 면적 증가
문화 및 복지시설		6,801.3	증) 24.0	6,825.3	상계5구역 사회복지시설 획지 분할 (종합사회복지관, 노인요양시설)
공공공지		14,378.9	감) 6,976.9	7,402.0	상계5구역 공공공지 2개소 폐지
수도공급설비		547.6	-	547.6	-
체육시설		950.0	-	950.0	-

※ 변경 사유 : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

4) 공원 · 녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계			54,199.5	감) 100.0	54,099.5	-
공원	소 계		48,480.0	감) 100.0	48,380.0	-
	도시자연공원		16,738.6	-	16,738.6	-
	생활권 공원	근린공원	18,137.0	-	18,137.0	-
		소공원	2,463.4	-	2,463.4	-
	주제공원	문화공원	11,141.0	감) 6,600.0	4,541.0	-
		수변공원	-	증) 6,500.0	6,500.0	-
녹지	소 계		5,719.5	-	5,719.5	-
	완충녹지		5,187.8	-	5,187.8	-
	경관녹지		531.7	-	531.7	-

※ 변경 사유 : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

5) 교통계획 : 변경

○ 구청에 비치된 공람 도서 참고

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 · 주거환경정비기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	1	C	상계동	자력 6-8-9	8.6	190	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 1구역
기정	2	C	상계동	자력 2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 2구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계 4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.3	231.10	23	60	2	주택재개발사업	전면개발	상계 5구역
변경	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계 5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계 6구역

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획에 따름

○ 주택재건축사업 : 해당사항 없음

○ 주거환경정비사업 : 해당사항 없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			474,119.4	증) 3,586.1	477,705.5	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		406,595.9	증) 3,586.1	410,182.0	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯트 일대 (상계동 5-16번지 일대)	86,432.5	-	86,432.5	재개발사업	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯트 일대 (상계동 111-206번지 일대)	100,819.4	-	100,819.4	재개발사업	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발사업	-
	상계5	상계동 109-43 일대	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	재개발사업	-
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	-	66,084.9	재개발사업	-
존치 관리 구역	소 계		67,523.5	-	67,523.5	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯트 (상계동 37-7번지 일대)	2,324.0	-	2,324.0	-	상계3,4동 주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯트 (상계동 1320번지 일대)	5,818.9	-	5,818.9	-	성림아파트
	상계3	상계동 산 151-1번지 일대	16,674.0	-	16,674.0	-	당고개근린공원
	상계4	상계동 116-1번지 일대	2,106.0	-	2,106.0	-	SGI문화회관
	상계5	상계동 86-1번지 일대	14,851.0	-	14,851.0	-	신상계초
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯트 (상계동 1321번지 일대)	2,711.0	-	2,711.0	-	건영아파트
	상계3 해제구역	자력1구역 8블럭 2롯트 일대 (상계동 111-569번지 일대)	23,038.6	-	23,038.6	-	상계로 확보 부분 존치

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계	계	474,119.4	증) 3,586.1	477,705.5	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	63,926.5	-	63,926.5	13.4	
	제2종일반주거지역(7층)	28,779.8	-	28,779.8	6.0	
	제2종일반주거지역	204,158.0	증) 3,586.1	207,744.1	43.5	
	제3종일반주거지역	111,999.7	-	111,999.7	23.4	
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	6.1	
	자연녹지지역	36,242.1	-	36,242.1	7.6	
상계1 재정비 촉진구역	계	86,432.5	-	86,432.5	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	6,675.5	-	6,675.5	7.7	
	제2종일반주거지역	60,385.0	-	60,385.0	69.9	
	제3종일반주거지역	692.0	-	692.0	0.8	
	자연녹지지역	18,680.0	-	18,680.0	21.6	
상계2 재정비 촉진구역	계	100,819.4	-	100,819.4	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	33,494.5	-	33,494.5	33.2	
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	-	1,216.0	1.2	
	제2종일반주거지역	64,432.8	-	64,432.8	63.9	
	제3종일반주거지역	1,345.1	-	1,345.1	1.3	
	자연녹지지역	331.0	-	331.0	0.3	
상계4 재정비 촉진구역	계	40,881.1	-	40,881.1	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	789.8	-	789.8	1.9	
	제2종일반주거지역(7층)	5,581.7	-	5,581.7	13.7	
	제2종일반주거지역	33,331.1	-	33,331.1	81.5	
	제3종일반주거지역	902.3	-	902.3	2.2	
	자연녹지지역	276.2	-	276.2	0.7	
상계5 재정비 촉진구역	계	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	100.0	변경
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	-	2,213.9	1.9	
	제2종일반주거지역	35,651.1	증) 3,586.1	39,237.2	33.8	
	제3종일반주거지역	72,785.0	-	72,785.0	62.8	
	준주거지역	1,728.0	-	1,728.0	1.5	
상계6 재정비 촉진구역	계	66,084.9	-	66,084.9	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	2,162.0	-	2,162.0	3.3	
	제2종일반주거지역(7층)	4,684.4	-	4,684.4	7.1	
	제2종일반주거지역	4,004.8	-	4,004.8	6.1	
	제3종일반주거지역	28,962.7	-	28,962.7	43.8	
	준주거지역	26,068.0	-	26,068.0	39.4	
	자연녹지지역	203.0	-	203.0	0.3	

10) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등에 관한 건축계획 : 변경

구역명		주용도	건폐율	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계1 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00	215.56	21/25	88m	-
상계2 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	251.60	20/28	98m	-
상계4 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	-
상계5 재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	231.10	261.00	23/33	112m	준주거 일부포함
	변경		50%이하		290.49			
상계6 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						비고
		계획 기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)		
						면적	구성비	
상계1재정비촉진구역	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%	-
상계2재정비촉진구역	100,819.4	29,250.6 (시설기부채납 2,663 포함)	5,389.8	12,091.3	-	11,769.5	11.7%	-
상계4재정비촉진구역	40,881.1	12,562.4	4,898.9	3,221.7	-	4,441.8	10.9%	-
상계5재정비촉진구역	112,378.0	43,835.2 (시설기부채납 3,364.0 포함)	24,399.0	10,276.6	-	9,159.6	8.2%	기정
	115,964.1	38,554.5 (시설기부채납 4,014.6 포함)	15,406.4	7,812.8	-	15,335.3	13.2%	변경
상계6재정비촉진구역	66,084.9	34,692.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,569.0	8.4%	-
계	406,595.9	153,068.5	71,091.2	45,479.4	-	36,497.9	9.0%	기정
	410,182.0	147,787.8	62,098.6	43,015.6	-	42,673.6	10.4%	변경

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구역명		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	7,642	1,514	753	660	101	-
	변경	7,603	1,508	696	644	138	30
상계1재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	-
상계2재정비촉진구역		2,200	515	264	231	20	-
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	-
상계5재정비촉진구역	기정	2,081	355	161	156	38	-
	변경	2,042	349	104	140	75	30
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	-

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분	사업기간				대상지역
	조합설립 인가시기	사업시행인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년	2014년	2018년	2023년	상계6구역
2단계	2009년	2023년	2026년	2027년	상계5구역
3단계	2010년, 2013년	2019년	2024년	2027년	상계1구역, 2구역

※ 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위 내에서 주민의 사업추진의지 등에 따라 조정이 가능하며, 이에 따른 사업기간의 변경 등은 경미한 변경으로 함

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

15) 기타계획 (에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경 건축물 가이드라인) : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 상계1재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상계2재정비촉진구역 : 변경없음

다) 상계4재정비촉진구역 : 변경없음

라) 상계5재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계5재정비촉진구역 (재개발사업)	서울시 노원구 상계동 109-43 일원	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

기정	추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% • 추정비례율 : 100.55% → (12,560억원 - 7,169억원) / 5,361억원 x 100 = 100.55% - 총수입 추정 : 12,560억원 - 총지출 추정 : 7,169억원 - 종전자산총액 추정 : 5,361억원
	개별 종전자산 추정액	• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 x 보정률(1.39) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 x 토지면적 x 보정율(1.27) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3m²) x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 40년 기준 평균 약 100만원/평 추정
	추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 51m² 형	4,68억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(100.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)
전용 59m² 형	5,49억		
전용 84m² 형	7,71억		
전용 103m² 형	9.39억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 추정금액은 현시점(2022년도) 기준으로 산정하였음

<table>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
• 추정비례율 : 102.99%
→ (12,399억원 - 7,587억원) / 4,672억원 x 100 = 102.99%
- 총수입 추정 : 12,399억원
- 총지출 추정 : 7,587억원
- 종전자산총액 추정 : 4,672억원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인
• 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 x 보정률(1.39)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함
• 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가 x 토지면적 x 보정율(1.27)
- 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3m²) x 연면적
※ 건물의 개략단가는 경과연수 40년 기준 평균 약 100만원/평 추정</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39m² 형</td><td>3.61억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(102.99%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 49m² 형</td><td>4.47억</td></tr>
<tr><td>전용 59m² 형</td><td>5.45억</td></tr>
<tr><td>전용 84m² 형</td><td>7.64억</td></tr>
<tr><td>전용 104m² 형</td><td>9.40억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) 재정비촉진계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)				구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경		변경후		
합 계		112,378.0	증)	3,586.1	115,964.1	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	40,471.4	감)	5,931.5	34,539.9	29.8	-
	도 로	21,042.5	증)	936.4	21,978.9	19.0	하천구역 내 4,933.2㎡
	공 원	6,600.0	감)	100.0	6,500.0	5.5	-
	공공공지	9,302.9	감)	6,976.9	2,326.0	2.0	-
	공공청사	340.0	증)	185.0	525.0	0.5	-
	사회복지시설	3,186.0	증)	24.0	3,210.0	2.8	종합사회복지관, 노인요양시설
획지	소계	71,906.6	감)	3,706.1	68,200.5	58.8	-
	5-1	69,464.6	감)	6,872.1	62,592.5	54.0	공동주택
	5-2	1,165.0	-		1,165.0	1.0	종교시설
	5-3	1,000.0	-		1,000.0	0.9	종교시설
	5-4	277.0	-		277.0	0.2	종교시설
	5-5	-	증)	3,166.0	3,166.0	2.7	버스차고지
기타	하천구역	-	증)	13,223.7	13,223.7	11.4	-

(나) 용도지역계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	-	2,213.9	1.9	-
	제2종일반주거지역	35,651.1	증) 3,586.1	39,237.2	33.8	-
	제3종일반주거지역	72,785.0	-	72,785.0	62.8	-
	준주거지역	1,728.0	-	1,728.0	1.5	-

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	대로	3	105	25~43	보조간선	2,408 (410)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	2	20	집산도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반도로	-	-
기정	중로	2	5	15	집산도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-34일원	일반도로	-	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	147)	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반도로	-	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반도로	-	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	서고 2018-266 (18.07.19)	-
변경	중로	3	가	12	집산도로	101	자력 2-11-13일원	자력 2-12-2일원			

※ 연장항목의 ( )내용은 상계5재정비촉진구역 내 연장을 의미함

○ 주차장 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	주차장	자력 6-39-1 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-

○ 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1일원	6,600.0	감) 6,600.0	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
변경	가	공원	수변공원	자력 6-39-1일원	-	증) 6,500.0	6,500.0		

○ 공공공지 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	3	공공공지	상계동 140-271일원	474.9	감) 474.9	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
폐지	5	공공공지	자력 6-41-1일원	1,698.8	감) 1,698.8	-		-
변경	6	공공공지	자력 6-53-39일원	7,129.2	감) 4,803.2	2,326.0		-

○ 공공청사 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	3	공공청사	자력 2-11-8 일원	340.0	증) 185.0	525.0	서고 2018-226 (18.07.19)	우체국 대체부지

○ 사회복지시설 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
폐지	1	사회복지 시설	자력 2-12-14 일원	3,186.0	-	-	건축물기부채납 환산부지면적 : 3,364㎡
신설	가	사회복지 시설	자력 2-15-3 일원	-	증) 2,036.0	2,036.0	건축물기부채납 (종합사회복지관) 환산부지면적 : 2,392.1㎡
신설	나	사회복지 시설	자력 2-12-11 일원	-	증) 1,174.0	1,174.0	건축물기부채납 (노인요양시설) 환산부지면적 : 1,352.4㎡

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	상계5 재정비 촉진구역	112,378.0	5-1	69,464.6	상계동 109-43일원	472	-	-	472	-	-
			5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원						
			5-3	1,000.0	상계동 65-39일원						
			5-4	277.0	상계동 109-48일원						
변경	상계5 재정비 촉진구역	115,964.1	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	508	-	-	508	-	-
			5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원						
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원						
			5-4	277.0	상계동 140-260일원						
			5-5	3,166.0	자력 2-12-7일원						

○ 건축시설계획 : 변경

결정구분	가구 / 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율(%)	용적률 (%)		층수
	명칭	면적(㎡)					촉진계획	예정 법적상한	
기정	5-1	69,464.6	상계동 109-43일원	177,571.98	공동주택	60% 이하	261% 이하	-	33층 이하
	5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	5-3	1,000.0	상계동 65-39일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	5-4	277.0	상계동 109-48일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	공공청사	340.0	상계동 65-12 일원	건축법규에 따름	공공청사	건축법규에 따름			
	사회복지시설	3,186.0	상계동 65-7 일원	건축법규에 따름	사회복지시설	건축법규에 따름			
변경	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	181,828.07	공동주택	50% 이하	290.49% 이하	-	33층 이하
	5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	5-3	1,000.0	상계동 101-59일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	5-4	277.0	상계동 140-260일원	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
	5-5	3,166.0	자력 2-12-7일원	건축법규에 따름	버스차고지	건축법규에 따름			
	공공청사	525.0	자력 2-11-8일원	건축법규에 따름	공공청사	건축법규에 따름			
	사회복지시설	3,210.0	자력 2-15-3일원	건축법규에 따름	사회복지시설	건축법규에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

○ 총 세대수 : 2,081세대 → 2,042세대(감 39세대)

구분		합계		분양		임대	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경
총 세대 수		2,081	2,042	1,726	1,693	355	349
60㎡ 미만	40㎡ 이하	161	225	-	121	161	104
	40~50㎡	156	182	-	42	156	140
	50~60㎡	1,255	1,005	1,217	930	38	75
	소계	1,572	1,412	1,217	1,093	355	319
60~85㎡		459	566	459	536	-	30
85㎡ 초과		50	64	50	64	-	-

•개발가능용적률

① 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금 · 건축물)

= 231.1% × { 1 + (1.3 × (231.1% ÷ 231.1%) × α토지) + (0.7 × α현금·건축물) } = 290.49%

※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공한 면적(순부담)/공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적

= 11,320.7㎡/(115,964.1-34,539.9(기반시설)-13,223.7(하천구역))㎡ = 0.166

※ 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)/공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적

= 4,014.6㎡/(115,964.1-34,539.9(기반시설)-13,223.7(하천구역))㎡ = 0.059

건축물의 건축선 등에 관한 계획

○ 건축법 등 관련법규에 의함

○ 상계재정비촉진계획에 따른 건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조

(마) 재정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,389호 (기정 692호)	-	-
변 경	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,314호 (기정 728호)	-	-

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치		세대 수				계	비 고
		전용면적 30~40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하	전용면적 60~85㎡이하		
상계5 재정비 촉진구역	기정	161	156	38	-	355	-
	변경	104	140	75	30	349	-

마) 상계6재정비촉진구역 : 변경없음

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 지정 : 변경

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
변 경	상계 재정비 촉진지구	노원구 상계3.4동 일원	474,119.4	증) 3,586.1	477,705.5	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	474,119.4	증) 3,586.1	477,705.50	100.0	-
제1종일반주거지역	63,926.5	-	63,926.50	13.4	
제2종일반주거지역(7층)	28,779.8	-	28,779.80	6.0	
제2종일반주거지역	204,158.0	증) 3,586.1	207,744.10	43.5	
제3종일반주거지역	111,999.7	-	111,999.70	23.4	
준주거지역	29,013.3	-	29,013.30	6.1	
자연녹지지역	36,242.1	-	36,242.10	7.6	

다) 도시계획시설 결정 조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경

(가) 도로 : 변경

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

※ 폭원 및 연장항목의 괄호 내용은 상계재정비촉진지구 내 폭원 및 연장을 의미함.

구분	규모				기능	연장	위치		사용형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	3	5	4	국지도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	일반도로	〃	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반도로	〃	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반도로	〃	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반도로	〃	-
기정	소로	3	9	6	국지도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반도로	〃	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수도로	28	상계동 117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용도로	〃	-
기정	중로	2	6	7~15	집산도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반도로	-	-
기정	소로	3	10	6	국지도로	140	자력 6-14-1일원	자력 6-15-14일원	일반도로	-	성림아파트 출입도로
기정	소로	3	11	6	국지도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	서고 2008-266 (08.09.11)	-
변경	중로	3	가	12	집산도로	101	자력 2-11-13일원	자력 2-12-2일원			
기정	소로	3	A	7	국지도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반도로	-	-

(나) 철도 : 변경없음

(다) 주차장 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	주차장	자력 6-39-1 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-

(2) 공간시설 : 변경

(가) 공원 : 변경

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	수락산 도시자연공원	도시자연공원	상계동 산151-1 일원	6,692,859.6 (16,738.6)	-	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	-
기정	2	공원	근린공원	상계동 6-28번지 일원	18,137.0	-	18,137.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1 일원	6,600.0	감) 6,600.0	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
변경	가	공원	수변공원	자력 6-39-1 일원	-	증) 6,500.0	6,500.0		
기정	4	공원	문화공원	상계동 82-8번지 일원	4,541.0	-	4,541.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13번지 일원	574.2	-	574.2	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	-	670.0	서고 2018-214 (18.07.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,219.2	-	1,219.2	-	-

※ 면적 중 ( )안은 촉진지구 내 면적

(나) 녹지 : 변경없음

(다) 공공공지 : 변경

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	공공공지	상계동95-379일원	2,372.0	-	2,372.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동140-257일원	2,173.0	-	2,173.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
폐지	3	공공공지	상계동 140-271일원	474.9	감) 474.9	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
폐지	5	공공공지	자력 6-41-1일원	1,698.8	감) 1,698.8	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
변경	6	공공공지	자력 6-53-39일원	7,129.2	감) 4,803.2	2,326.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공공공지	자력 6-6-41일원	531.0	-	531.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-

(3) 유통 · 공급시설 : 변경없음

(가) 수도공급설비 : 변경없음

(4) 공공 · 문화체육시설 : 변경

(가) 공공청사 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공 청사	주민자치 센터	자력 6-9-31일원	2,324	-	2,324	-	높이:31m 용적률:200% 건폐율:60%
기정	2	공공 청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8일원	647.2	-	647.2	서고 2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200% 건폐율:60%
변경	3	공공 청사	우체국	자력 2-11-8일원	340.0	증) 185.0	525.0	서고 2018-226 (18.07.19)	용적률:200% 건폐율:60%

(나) 학교 : 변경없음

(다) 문화시설 : 변경없음

(라) 사회복지시설 : 변경

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
폐지	1	사회복지 시설	자력 2-12-14 일원	3,186.0	-	-	서고 2008-309 (08.09.11)	건축물기부채납 환산부지면적 : 3,364㎡
신설	가	사회복지 시설	자력 2-15-3 일원	-	증) 2,036.0	2,036.0	-	건축물기부채납 (종합사회복지관) 환산부지면적 : 2,392.1㎡
신설	나	사회복지 시설	자력 2-12-11 일원	-	증) 1,174.0	1,174.0	-	건축물기부채납 (노인요양시설) 환산부지면적 : 1,352.4㎡

(5) 방재시설 : 변경

(가) 하천 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
폐지	1	하천	지방2급 하천	상계동40	중랑천 합류지점	–	6.3	–	–	–	–

5. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 갈음

○ 본 재정비촉진계획 변경결정(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계 행정기관(부서) 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정·고시되므로 행정절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.