

공 고

서울특별시 노원구공고 제2026-537호

상계재정비촉진지구 재정비촉진계획(상계1구역) 변경 결정(안)
공청회 개최 공고

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.),
 서울특별시고시 제2023-259호(2023.06.22.), 서울특별시고시 제2023-295호(2023.07.13.),
 서울특별시고시 제2024-495호(2024.10.24.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진
 계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을
 위한 특별법」 제9조제3항, 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 공청회를 개최하오니,
 본 상계재정비촉진지구 재정비촉진계획(상계1구역) 변경 결정(안)에 대하여 관심
 있는 분들에게서는 참석하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 18일

노 원 구 청 장

1. 공청회 개최 목적

상계재정비촉진지구 재정비촉진계획(상계1구역) 변경 결정(안)에 대한 발표 및 의견 청취

2. 공청회 개최 일시 및 장소

가. 일 시 : 2026. 4. 2.(목) 11:00

나. 장 소 : 서울특별시 노원구 덕릉로 859, 5층 수락홀(상계3.4동 주민센터)

3. 상계재정비촉진지구 재정비촉진계획(상계3구역) 변경 결정(안) 주요내용

□ 재정비촉진계획 변경

구역명	위 치	구분	구역면적 (㎡)	건축계획	용적률(%)			비고
					기준	상한	적용	
상계 1구역	자력6구역 8블럭 9롯데 일대 (상계동 5-16번지 일대)	기정	86,432.5	15개동 1,388세대	190.00	215.56	215.56	—
		변경	86,682.9	12개동 1,746세대	200.00	217.52	260.22	법적상한 1.2배 적용

□ 도시관리계획 변경(안)

○ 재정비촉진구역 변경결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계1 재정비촉진구역	자력 6구역 8블럭 9롯데 일대 (상계동 5-16번지 일대)	86,432.5	증) 250.4	86,682.9	—

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

○ 용도지역 변경결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		86,432.5	증) 250.4	86,682.9	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	6,675.5	증) 9.9	6,685.4	18.4	
	제2종일반주거지역	60,385.0	증) 240.5	60,625.5	69.9	
	제3종일반주거지역	692.0	—	692.0	0.1	
녹지지역	자연녹지지역	18,680.0	—	18,680.0	21.5	—

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

□ 용도지역 결정도(변경없음)

○ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		86,432.5	증) 250.4	86,682.9	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	29,487.0	감) 583.8	28,903.2	33.3	—
	도 로	8,825.6	감) 109.0	8,716.6	10.1	—
	공 원	18,137.0	감)18,137.0	—	—	—
	녹 지	—	증)18,253.0	18,253.0	21.1	—
	공공공지	531.0	감) 531.0	—	—	—
	문화복지	1,993.4	감) 59.8	1,933.6	2.2	—
획 지	소 계	56,945.5	증) 834.2	57,779.7	66.7	—
	1-1	56,017.9	증) 166.4	56,184.3	64.8	공동주택
	1-2	544.6	증) 623.8	1,168.4	1.3	근린생활시설
	1-3	383.0	증) 44.0	427.0	0.5	종교시설

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

○ 도시계획시설 설치계획

－ 도로 변경결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	상계동 37-25	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)
폐지	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)
기정	중로	2	6	7~ 15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동61일원	일반 도로	—
변경	중로	2	6	7~ 14.5	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동61일원	일반 도로	—
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반 도로	—

- 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	- 도로폭원변경 - (기정)7~15m → (변경)7~14.5m - 공간적범위 결정 - B=14.5m, L=40m	- 단지 통합운영을 위한 통과도로 폭원 축소 - 단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-
소로 3-9	소로 3-9	도로폐지	양호한 수림의 보존을 고려한 개발 최소화	-

- 공간적 범위 결정

구분	시설명	위치	결정내용		비고
변경	도로	중로 2-6	폭원	14.5m	-
			길이	40m	-
			면적	584.23m ²	-
			높이	51.95m~ 47.5m (지하1개층)	비도시계획시설(주차장) -

- ※ 도시계획시설(도로) 지하부에 비도시계획시설(지하주차장)과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(범위, 연면적, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가시 확정
- ※ 비도시계획시설: 단지내 지하부 단절로 인하여 접근편의성 저하를 방지하기 위하여 도로 하부에 통합형 지하주차장 설치
- ※ 추후 지하지장물을 고려하여 지하주차장의 범위 결정함

- 공간적 범위 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	도시계획시설(도로) 공간적범위 결정	단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-

- 공원 변경결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지 일원	18,137.0	감)18,137.0	-	서고2008-309 (08.09.11)	-

- 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
2	공원	근린공원 폐지(녹지로 변경)	양호한 수림의 보존을 고려한 개발 최소화	-

－ 녹지 변경결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	3	녹지	경관 녹지	상계동 6-28번지 일원	－	증)18,253.0	18,253.0	－	－

－ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
3	녹지	• 경관녹지 신설	• 양호한 수림의 보존을 고려하여 기존 근린공원 위치에 경관녹지로 대체 결정	－

－ 공공공지 변경결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	8	공공 공지	자력6-6-41일원	531.0	감) 531.0	－	서고2008-309 (08.09.11)	－

－ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
－	공공 공지	• 시설폐지 － 감) 531.0m ²	• 부정형 도시계획시설의 활용이 곤란하므로 지역에 기여하는 시설로 공공기여 변경	－

－ 문화시설 변경결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	문화 시설	자력 6-13-16 일원	1,993.4	감) 59.8	1,933.6	서고2017-307 (17.08.17.)	건축물기부채납 (환산부지면적 2,862.2m ²)

－ 문화시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
2	문화 시설	• 문화시설 위치 이동 및 면적 감소 － 감) 59.8m ²	• 기존 지역시설과 연계를 고려한 위치이동 및 대지 정형화를 위한 면적감소	－

☐ 건축시설계획 변경(안)

명칭	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고	
상계1 재정비 촉진구역	기정	86,432.5	1-1	56,017.9	자력 6-8-9 일대	120,743.42	공동 주택	60 이하	215.56 이하	21층 이하	25층 이하 (88m)	
			1-2	544.6	자력 6-7-57 일대	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름				
			1-3	383.0	상계동 6-42일대	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규 및 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따름				
	변경	86,682.9	1-1	56,184.3	자력 6-8-9 일대	146,405.43	공동 주택	60 이하	260.22 이하	-	29층 이하 (88m)	
			1-2	1,168.4	자력 6-7-57 일대	건축법규에 따름	근린 생활 시설	건축법규에 따름				
			1-3	427.0	상계동 6-42일대	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규 및 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정		○ 건립예정세대수 : 1,388세대 (임대주택 : 294세대) - 전용면적 40㎡이하 : 178세대 (12.8%) (임대주택 : 168세대) - 전용면적 40~50㎡ : 165세대 (11.9%) (임대주택 : 121세대) - 전용면적 50~60㎡ : 498세대 (35.9%) (임대주택 : 5세대) - 전용면적 60~85㎡ : 547세대 (39.4%)									
			○ 규모별 주택건설비용 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 99.8%									
	변경				구분		세대수		비율(%)		비고 (공공임대)	
			계				1,746세대		100.0		376세대	
			공동 주택	60㎡ 이하	40㎡이하		314세대		18.0		153세대	
					40㎡~50㎡이하		743세대		42.6		147세대	
					50㎡~60㎡이하		-		-		-	
					60㎡~85㎡이하		686세대		39.3		76세대	
					85㎡초과		3세대		0.2		-	
심의완화사항		○ 「재정비촉진계획 수립기준 개선(‘25.7.30)」에 따라 기준용적률 최대 30% 상향 (200%적용)										
건축물의 건축선에 관한 계획		·○ 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ·○ 상계 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름										

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획, 용적률, 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

※ 재정비촉진계획 변경(안)은 공청회, 서울시 도시재정비위원회 심의 등의 절차를 거치는 동안 일부 변동될 수 있음

4. 기타 안내사항 및 문의처

가. 공청회에 참석하여 의견을 발표하실 분께서는 공청회 개최일로부터 5일전까지 서면(우편, 팩스 등)으로 “선정발표자 신청서” (노원구 홈페이지 공고란에서 다운로드 가능)를 작성하여 제출해 주시기 바랍니다.

○ 선정발표자 신청주소 및 팩스번호

- 주 소 : 서울특별시 노원구 노해로 437 노원구청(6층, 미래도시과)
- 팩스번호 : 02-2116-4724

나. 신청인이 많을 경우에는 발표인을 3인 이내로 선정합니다

다. 수인이 작성한 “선정발표자 신청서” 는 대표자 1인이 선정되어 발표할 수 있도록 신청서에 대표자를 기재하여 주시기 바랍니다.

라. 발표자는 공청회 내용과 직접 관련된 사항에 대하여만 발표하여야 하고, 방청인은 공청회 당일 사회자의 진행 식순에 따라 의견을 제시할 수 있습니다.

마. 기타 자세한 사항은 노원구청 미래도시과(☎02-2116-3928)로 문의하시시기 바랍니다.