

고 시

◆ 서울특별시고시 제2020-143호

상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 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.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 상계 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 16일
서울특별시장

1. 상계재정비촉진지구의 지정에 관한 사항(변경 없음)
2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 결정에 관한 사항(변경 없음)
3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)
 - 가. 토지이용에 관한 계획(변경, 상계4구역)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		39,960.6	－	39,960.6	100.0	－

정비기반 시설 등	소 계	11,890.9	-	11,890.9	29.8	-
	도 로	9,438.9	감) 65.0	9,373.9	23.4	-
	소공원	602.0	-	602.0	1.5	소공원1(상계로변)
		663.0	-	663.0	1.6	소공원2(수락산길변)
	수락산도시자연 공원	-	증) 65.0	65.0	0.2	수락산도시자연공원(당고개지구)
	공공청사	645.0	-	645.0	1.6	보훈회관, 파출소
	수도공급설비	542.0	-	542.0	1.4	-
택지 (획지)	소 계	28,069.7	-	28,069.7	70.2	-
	4-1	27,362.7	-	27,362.7	68.5	공동주택
	4-2	707.0	-	707.0	1.7	보류지

※ 변경사유 : 대상지 북측 상계로 확장구간 중 일부구간이 수락산도시자연공원(당고개지구) 내 부대시설과 저촉되어, 도로의 일부구간을 선형 조정(도로폭 축소) 후 수락산도시자연공원(당고개지구)에 편입

나. 용도지역 결정에 관한 사항(변경 없음)

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서..

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (650)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산 159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	상계로
변경	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (650)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산 159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	상계로 (선형조정)

※ ()는 상계4재정비촉진구역 내 연장구간임

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-105	대로3-105	· 도로선형 조정 L=80m, B=0~1m (면적 65㎡감소)	대상지 북측 상계로 확장구간 중 일부구간이 수락산도시자연 공원(당고개지구) 내 부대시설과 저촉되어, 도로의 일부구간 을 선형 조정(도로폭 축소) 후 공원으로 조성하여 수락산도시 자연공원(당고개지구)에 편입하고자 함

2) 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	수락산도시 자연공원	도시자연 공원	상계동 산151-1 일원	6,692,795 (16,674)	증) 65.0	6,692,860 (16,739)	건고138 (77.07.09)	-

※ ()는 상계4재정비촉진지구 내 수락산도시자연공원(당고개 지구) 면적임

- 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	수락산 도시자연공원	· 공원면적 증가 - 면적 : 16,674㎡→16,739㎡, 증)65㎡	· 도로선형 조정에 따른 공원면적 증가

※ 수락산도시자연공원(당고개지구) 일부구역(16,674㎡)은 상계재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 기 결정되었으며, 급회 상계4구역 내 도로선형 조정에 따라 조성되는 공원을 수락산도시자연공원(당고개지구)에 편입하고 도시계획 시설(공원) 선형 및 면적을 변경 하고자 하는 사항임

3) 공공청사 결정조서(변경 없음)

4) 수도공급설비 결정조서(변경 없음)

라. 공동이용시설 설치계획(변경 없음)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경 없음)

바. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경 없음)

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

아. 정비사업 시행계획(변경 없음)

자. 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경 없음)

카. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경 없음)

타. 생태 면적률(변경 없음)

파. 건축계획(변경 없음)

4. 지구단위계획 결정에 관한사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

□ 지구단위계획구역 지정 결정조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	상계4재정비촉진구역 지구단위계획구역	노원구 상계동 85-33번지 일대	39,960.6	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

□ 용도지역 결정조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)
합 계		39,960.6	100.0
주거지역	소 계	39,690.6	99.3
	제1종일반주거지역	772.0	1.9
	제2종일반주거지역(7층)	5,456.0	13.7
	제2종일반주거지역(12층)	32,580.6	81.5
	제3종일반주거지역	882.0	2.2
	자연녹지지역	270.0	0.7
자연녹지지역		203.0	0.3

다. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (650)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11))	상계로
변경	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (650)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11))	상계로 (선형조정)
기정	중로	2	97	21~30 (18)	집산 도로	일반 도로	18,805 (585)	상계동 95-376일원	-	서울시고시 제 210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	4	18	특수 도로	보행자 도로	28	상계동 117-17일원	상계동 117-15일원	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-

※ () 상계4재정비촉진구역 내 연장임

※ 대로3-105호선 전체 폭원(25m~43m) 범위 내에서 상계4구역 내 일부구간 도로선형 조정(폭원 0~1m 이내 변경)

2) 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	수락산도시자연 연공원	도시자연 공원	상계동 산151-1 일원	6,692,795 (16,674)	증) 65.0	6,692,860 (16,739)	건고138 (77.07.09)	-
기정	공원	소공원	상계동 117-13 일원	602.0	-	602.0	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	공원	소공원	상계동 138-176 일원	663.0	-	663.0	서고2018-214 (18.07.12)	-

※ 수락산도시자연공원(당고개지구) 일부구역(16,674㎡)은 상계재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 기 결정되었으며, 금회 상계4구역 내 도로선형 조정에 따라 조성되는 공원을 수락산도시자연공원(당고개지구)에 편입하고 도시계획 시설(공원) 선형 및 면적을 변경 하고자 하는 사항임

3) 공공청사 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	공공청사	주민자치센터, 파출소	상계동 117-8일원	645	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-

4) 수도공급설비 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	수도공급설비	가압장	상계동 117-7 일원	542	-	542	-	-

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	택지	28,069.7	4-1	상계동 85-33번지 일대	27,362.7	공동주택
			4-2	상계동 117-8번지 일대	707.7	보류지

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

□ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
주용도	획지 4-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 등	-
	획지 4-2	●건축법규에 따름	-

□ 건폐율 계획

구분	건폐율(%)	비고
획지4-1(공동주택)	50% 이하	-
보류지, 공공청사, 수도공급설비	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	-

□ 용적률 계획

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
획지4-1(공동주택)	230.0%	—	255%이하	255%이하	
보류지, 공공청사, 수도공급설비	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

□ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
획지4-1(공동주택)	25.0%	-	

□ 높이 계획

구분	높이기준	비고
획지4-1(공동주택)	평균 23층 이하 / 최고 28층 이하	
보류지, 공공청사, 수도공급설비	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

□ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	동측 상계로변	●대지경계선으로부터 6m 후퇴
	남서측 수락산길	●대지경계선으로부터 3m 후퇴

마. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	●건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 ●가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	수락산길변 근린생활 시설	●생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 ●생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능 하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	●외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ●주변 건물과 조화를 유지 ●동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려 ●옥탑층 노출 금지 ●물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부외관	수락산길변 근린생활시설	●주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 ●1층 개구부 높이 통일 ●쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	공동주택	●반사성 재료 사용 금지 ●외벽면 전체 페인트 마감 금지 ●원색계역 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	●건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ●접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	●서측 수락산에서 동측 불암산으로 연계되는 통경축 확보
조명계획	공동주택	●주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	●주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ●조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

바. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
전면공지	공동주택	●건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성상계로변 : 6m, 수락산길변 : 3m

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	810	100.0	152	135	17	18.8	100.0	11.2
40㎡이하	67	8.3	67	67	-	8.3	44.1	-
40㎡초과~50㎡이하	83	10.2	68	68	-	8.4	44.7	-
50㎡초과~60㎡이하	401	49.5	17	-	17	2.1	11.2	11.2
60㎡초과~85㎡이하	250	30.9	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	9	1.1	-	-	-	-	-	-

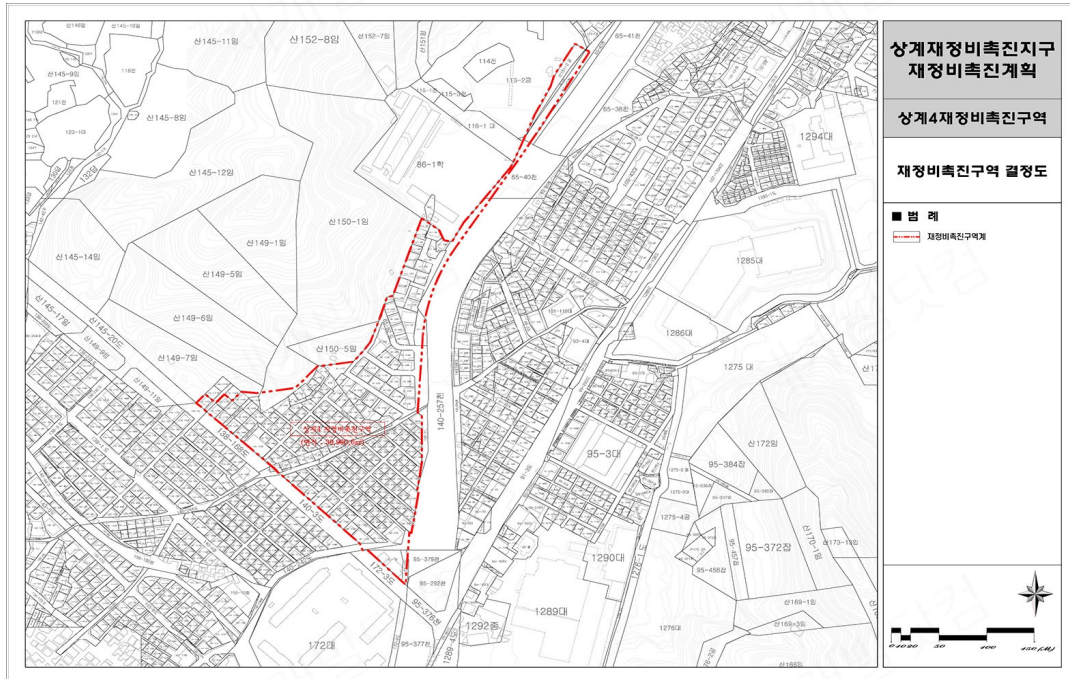
3) 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1.생태면적율	30% 이상	●기 시가화지역으로 대부분 포장상태지역	●녹지, 수공간, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적율 34.63% 확보
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표 I	●녹지분포가 거의 없는 지역임	●녹지, 수공간 등을 계획하여 녹지평가 지표 I등급 확보
3. 지형변동	절성도 균형	●비교적 평탄한 지형	●지형변화 최소화
4. 비오톱	3등급	●비오톱유형평가 5등급 ●개별비오톱 제외등급	●녹지, 수공간 등을 계획하여 일부 비오톱 등급이 상향되도록 계획
5. 일조	-	●저층주택 밀집지역, 북측으로 수락산이 위치하고 있어 일조에 대한 영향 없음	●건축법등 관련규정에 의거 건축계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●북측 수락산이 위치하고 있어 바람길이 확보되어 있음	●녹지, 수공간 확보 및 건축물간의 거리를 확보하여 바람길 확보계획
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	●노후한 건축물로 인하여 에너지 효율 저하	●단열재, 이중창 등을 이용하여 에너지 손실 최소화
8. 경관		●스카이라인 보전	●남측도로 접한 건축물을 저층으로 배치하여 고층으로 인한 폐쇄감 방지
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	●당해대상지에 조성 필요	●옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
10. 소음 및 진동	소음·진동기준	●도로 및 지하철 4호선에 의한 영향 발생 지역	●방음벽, 이중창 등을 이용하여 영향 최소화
10.폐기물	폐기물 처리	●주거지에서 생활폐기물 발생	●폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

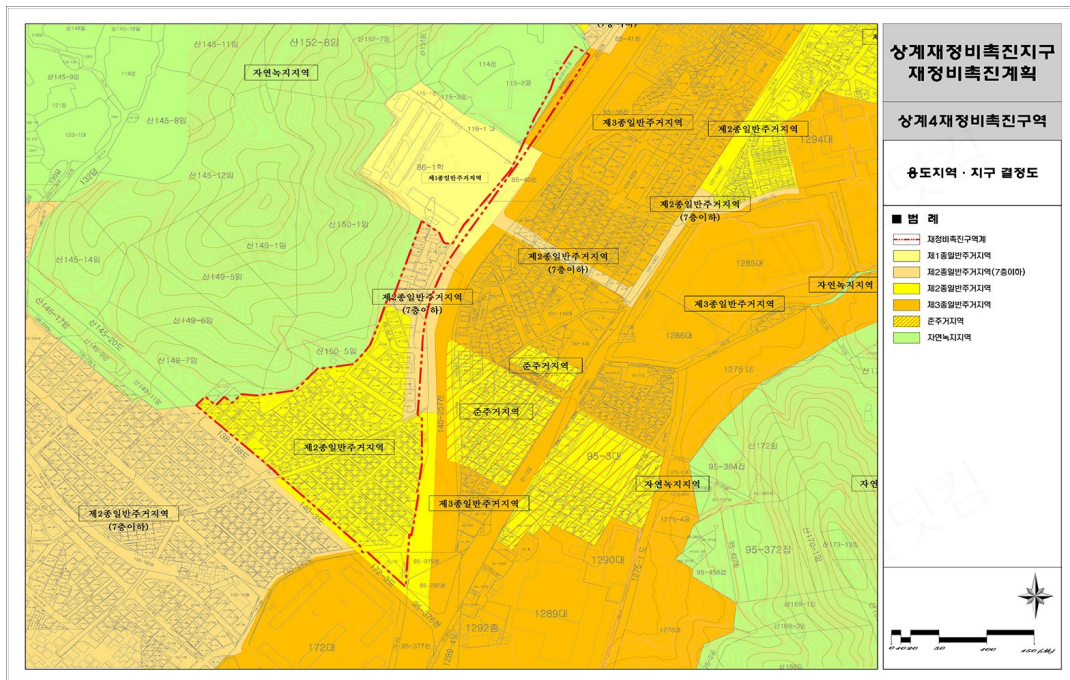
5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시 및 「상계 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략
6. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 노원구 도시재생과에 비치한 도면과 같음
- ※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과 (☎02-2133-7228) 및 노원구 도시재생과 (☎02-2116-3920)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 관련도면

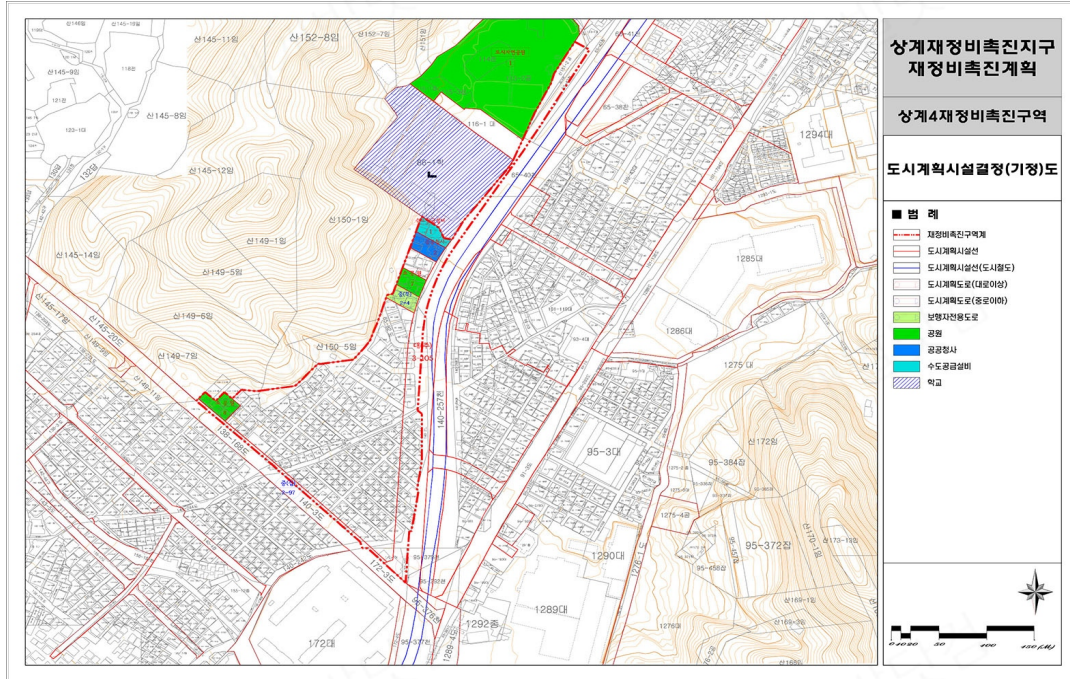
【상계4재정비촉진구역 결정도 (변경없음)】



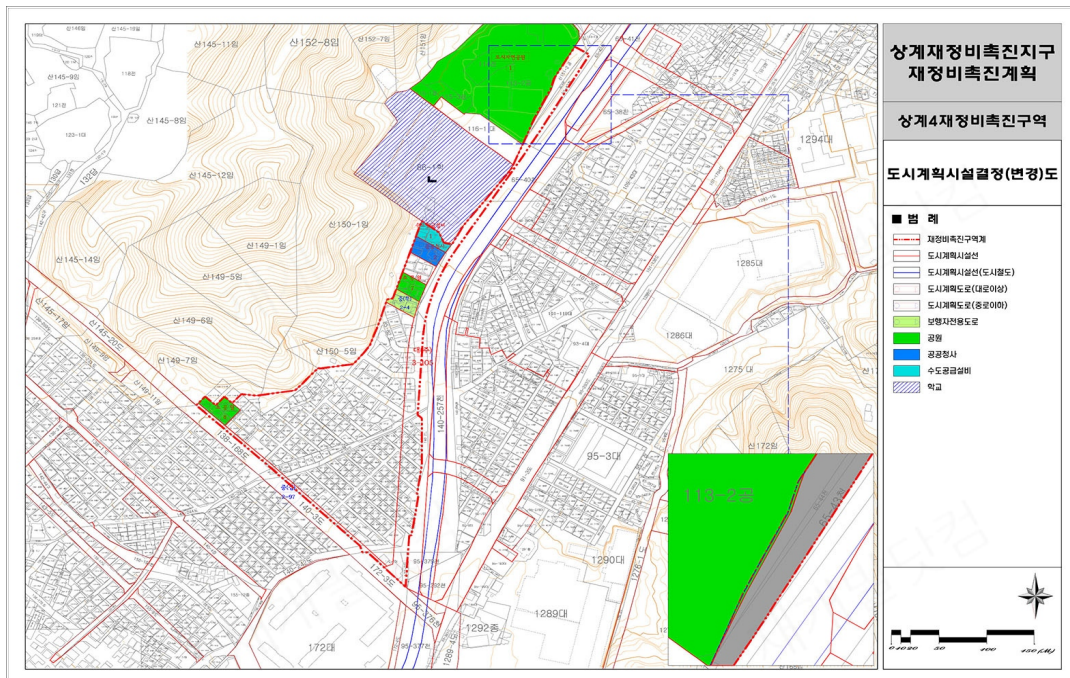
【상계4재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도 (변경없음)】



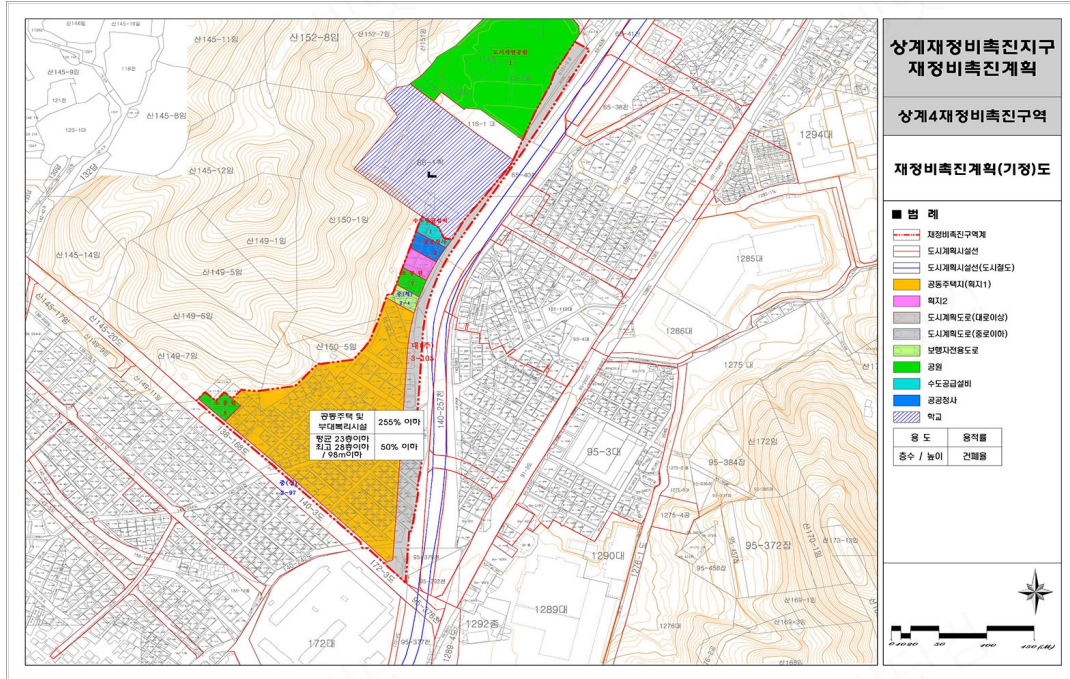
【상계4재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도】



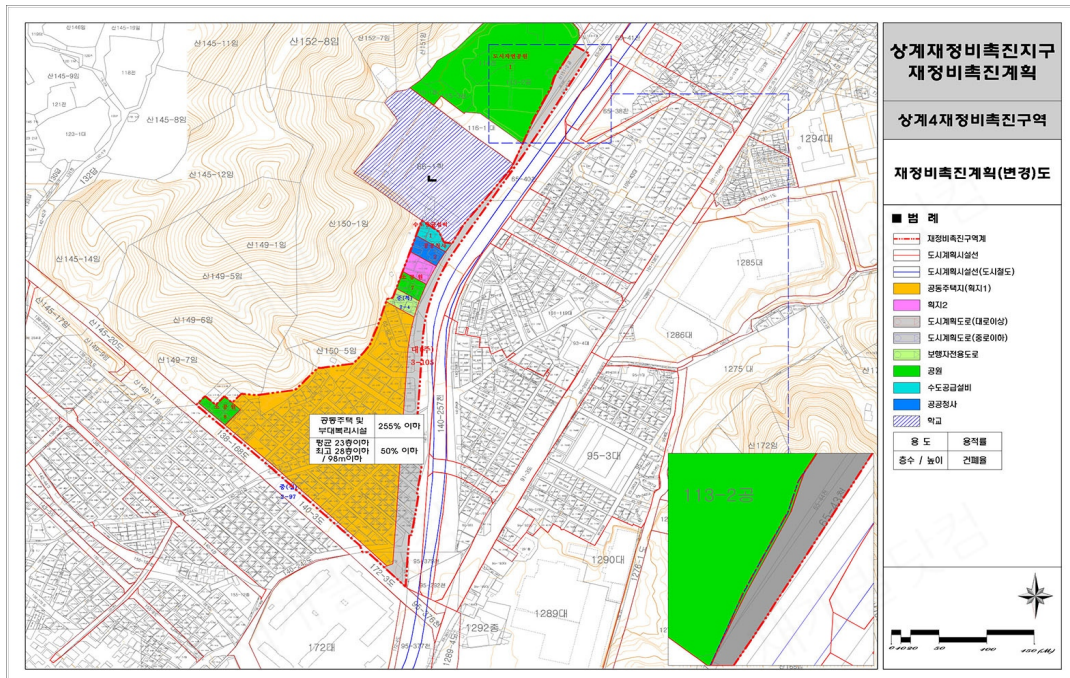
【상계4재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도】

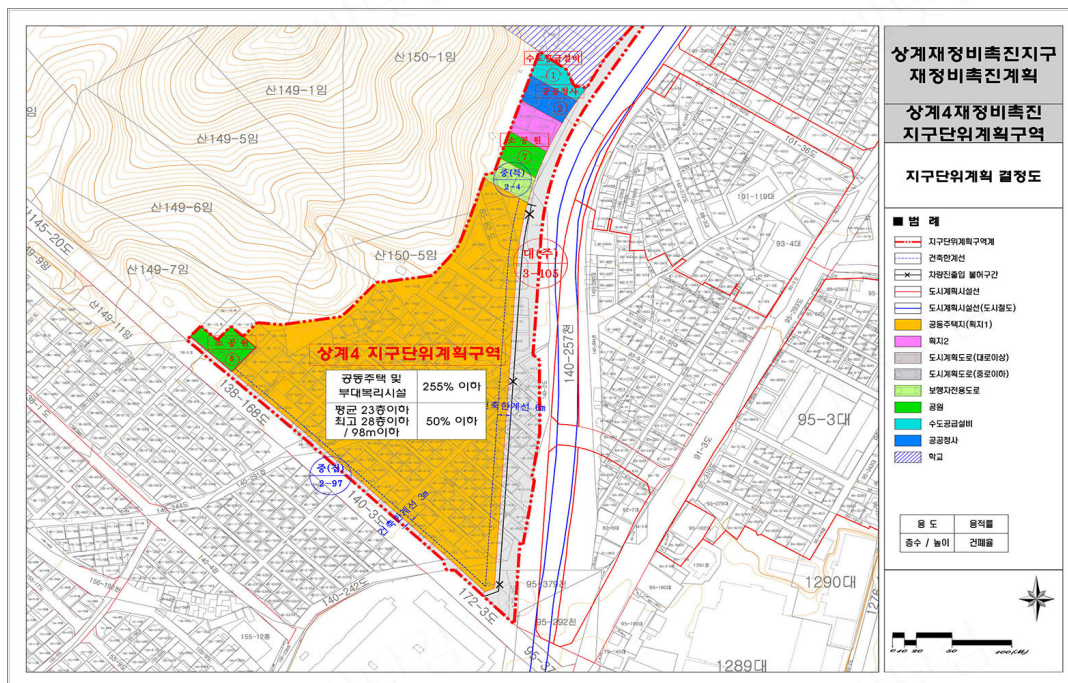


【상계4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도】



【상계4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도】





붙임 : 상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄)고시

1. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

가. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적(변경 없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3,4동 일원	473,039.6	-	473,039.6	●노후 · 불량주택이 밀집되고, 도로 · 공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개 선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적 · 체계 적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경 없음)

○ 기준년도 : 2006년

○ 목표년도 : 2024년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		473,039.6	-	473,039.6	100.0	-
주택 용지	소계	278,377.5	-	278,377.5	58.9	-
	주거	166,502.3	-	166,502.3	35.2	성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	104,779.6	-	104,779.6	22.2	-
	종교시설	7,095.6	-	7,095.6	1.5	SGI 문화회관 존치
기반 시설 용지	소계	194,662.1	-	194,662.1	41.1	-
	도로	99,970.8	감) 65.0	99,905.8	21.1	-
	공원	48,412.0	증) 65.0	48,477.0	10.2	-
	녹지	5,433.0	-	5,433.0	1.2	-
	학교	14,851.0	-	14,851.0	3.1	-
	공공청사	3,309.0	-	3,309.0	0.7	-
	문화복지	6,815.4	-	6,815.4	1.4	-
	공공공지	14,378.9	-	14,378.9	3.1	-
	수도공급설비	542.0	-	542.0	0.1	상계4구역
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2	상계6구역

나. 인구·주택수용계획(변경 없음), (21,575인 / 7,998세대)

구분		계획세대(세대)			계획인구(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		7,998	-	7,998	21,575	-	21,575	-
촉진구역	소계	7,632	-	7,632	20,606	-	20,606	세대당 약2.7인
	40㎡ 이하	759	-	759	2,049	-	2,049	
	40㎡~60㎡	4,441	-	4,441	11,991	-	11,991	
	60㎡~85㎡	2,326	-	2,326	6,280	-	6,280	

	85㎡ 초과	106	-	106	286	-	286	
준치관리 구역	소계	366	-	366	969	-	969	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약2.7인
	상계3해제구역	39	-	39	86	-	86	현황인구 및 세대

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	40,846.3	-	40,846.3	-
학 교	14,851.0	-	14,851.0	-
공공청사	3,309.0	-	3,309.0	-
문화 및 복지시설	6,815.4	-	6,815.4	-
공공공지	14,378.9	-	14,378.9	-
수도공급설비	542.0	-	542.0	-
체육시설	950.0	-	950.0	-

라. 공원 · 녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		53,845.0	증) 65.0	53,910.0	-
공원	소 계	48,412.0	증) 65.0	48,477.0	-
	도시자연공원	16,674.0	증) 65.0	16,739.0	-
	근린공원	18,137.0	-	18,137.0	-
	문화공원	11,141.0	-	11,141.0	-
	소 공 원	2,460.0	-	2,460.0	-
	녹지	소 계	5,433.0	-	5,433.0
	완충녹지	5,433.0	-	5,433.0	-

※ 금회 상계4구역 내 확보되는 공원은 수락산도시자연공원(당고개 지구)에 편입

마. 교통계획(변경 없음)

바. 경관계획(변경 없음)

사. 도시 · 주거환경정비기본계획(변경 없음)

○ 주택재개발사업 : 변경 없음

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수 (평균)	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	1	C	상계동	자력6-8-9	8.6	190	20	60	3	주택재개발사업	전면개발
기정	2	C	상계동	자력2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	50	1	주택재개발사업	전면개발
기정	5	C	상계동	109-43	11.3	231.10	23	60	2	주택재개발사업	전면개발
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	23	60	1	주택재개발사업	전면개발

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획에 따름

- 주택재건축사업 : 변경 없음
○ 주거환경정비사업 : 변경 없음

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경 없음)

구 분	위 치	면 적(㎡)	사업방식	비 고
합 계	-	473,039.6	-	-
재정비 촉진 구역	소 계 (6개 구역)	405,698.0	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 일대	86,432.5	주택재개발
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	주택재개발
	상계4	상계동 85-33 일대	39,960.6	주택재개발
	상계5	상계동 109-43 일대	112,378.0	주택재개발
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	주택재개발
준치 관리 구역	소 계 (7개 구역)	67,341.6	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯데	2,324.0	상계3,4동 주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯데	5,637.0	성림아파트
	상계3	상계동 산 151-1번지 일대	16,674.0	당고개근린공원
	상계4	상계동 116-1번지 일대	2,106.0	SGI문화회관
	상계5	상계동 86-1번지 일대	14,851.0	신상계초등학교
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯데	2,711.0	건영아파트(87세대)
	상계3 해제구역	자력1구역 8블럭 2롯데 일대	23,038.6	상계로 확보부분 준치

자. 재정비촉진사업별 용도지역 계획(변경 없음)

- 상계1·2·4·5·6구역(주택재개발사업)(변경 없음)

차. 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경 없음)

카. 재정비촉진사업별 건폐율·용적률 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)

구 분	주 용 도	건 폐 율	용 적 륜		높 이 계 획		비 고
			기준	상한	평균/ 최고층수	최고높이	
상계1재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00%	215.56%	21/25	88m	-
상계2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00%	249.00%	20/28	98m	-
상계4재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00%	255.00%	23/28	98m	-
상계5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	231.10%	261.00%	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6재정비 촉진구역	주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33%	305.00%	27/35	130m	준주거 일부포함

타. 기반시설의 비용분담계획(변경 없음)

구역명	면적(㎡)	기반시설 면적(㎡)					
		계획 기반시설①	계획기반시설내 국공유지②	기존기반시설내 국공유지③	유상매입 시설④	순부담면적 ①-②-③-④	순부담률
합계	405,698.0	151,171.4	72,211.9	44,498.2	-	34,461.3	8.5%
상계1재정비 촉진구역	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%
상계2재정비 촉진구역	100,842.0	28,025.0 (시설기부채납 2,663 포함)	6,510.5	11,110.1	-	10,404.4	10.3%
상계4재정비 촉진구역	39,960.6	11,890.9	4,898.9	3,221.7	-	3,770.3	9.4%
상계5재정비 촉진구역	112,378.0	43,835.2 (시설기부채납 3,364 포함)	24,399.0	10,276.6	-	9,159.6	8.2%
상계6재정비 촉진구역	66,084.9	34,692.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,569.0	8.4%

파. 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(해당 없음)

하. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경 없음)

구역명	총계	임대주택				분양			
		소계	40㎡이하	40㎡~ 50㎡이하	50㎡~ 60㎡이하	소계	60㎡이하	60~ 85㎡이하	85㎡초과
상계1재정비 촉진구역	1,388	294	168	121	5	1,094	547	547	-
상계2재정비 촉진구역	2,190	532	244	264	24	1,658	1,058	600	-
상계4재정비 촉진구역	810	152	67	68	17	658	399	250	9
상계5재정비 촉진구역	2,081	355	161	156	38	1,726	1,217	459	50
상계6재정비 촉진구역	1,163	198	93	84	21	965	457	473	35
합계	7,632	1,531	733	693	105	6,101	3,678	2,329	94

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)

단계	사업기간				해당구역
	조합설립 인가시기	사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년	2014년	2016년	2019년	상계4구역, 상계6구역
2단계	2009년	2019년	2021년	2024년	상계5구역
3단계	2010년, 2013년	2019년	2021년	2024년	상계1구역, 상계2구역

※ 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위내에서 주민의 사업추진 의지 등에 따라 조정이 가능하며, 이에 따른 사업기간의 변경 등은 경미한 변경으로 함.

※ 단계별 사업추진시 이주수요가 집중되지 않도록 촉진 구역별 또는 이주세대 1,000세대를 기준으로 하여 관리처분계 확인가를 분기별로 시행

- 너. 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경 없음)
 더. 광고물 관리계획(변경 없음)
 러. 폐기물처리에 관한 계획(변경 없음)
 머. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)
 1) 상계1, 2, 5, 6 재정비촉진구역(변경 없음)
 2) 상계4재정비촉진구역(변경)
 가) 재정비촉진구역의 위치 및 면적(변경 없음)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	상계4재정비촉진구역	상계동 85-33 일원	39,960.6	-

나) 재정비촉진계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		39,960.6	－	39,960.6	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	11,890.9	－	11,890.9	29.8	－
	도 로	9,438.9	감) 65.0	9,373.9	23.4	－
	소공원	602.0	－	602.0	1.5	소공원1(상계로변)
		663.0	－	663.0	1.6	소공원2(수락산길변)
	수락산 도시자연공원	－	증) 65.0	65.0	0.2	수락산도시자연공원 (당고개지구)
	공공청사	645.0	－	645.0	1.6	보훈회관, 파출소
	수도공급설비	542.0	－	542.0	1.4	－
택지 (획지)	소 계	28,069.7	－	28,069.7	70.2	－
	4-1	27,362.7	－	27,362.7	68.5	공동주택
	4-2	707.0	－	707.0	1.7	보류지

※ 변경사유 : 대상지 북측 상계로 확장구간 중 일부구간이 수락산도시자연공원(당고개지구) 내 부대시설과 저촉되어, 도로의 일부구간을 선형 조정(도로폭 축소) 후 공원으로 조성하여 수락산도시자연공원(당고개지구)에 편입하고자 함

- (2) 도시계획시설 설치계획(변경): 게재 생략
 (3) 공동이용시설 설치계획(변경 없음)
 (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경 없음)
 (5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획~(11) 건축계획 (변경 없음)

버. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경 없음)

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	상계 재정비촉진지구	노원구 상계3,4동 일원	473,039.6	-	473,039.6	

2) 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		473,039.6	-	473,039.6	100.0
주거 지역	소계	436,803.7	-	436,803.7	92.3
	제1종일반주거지역	63,832.2	-	63,832.2	13.5
	제2종일반주거지역(7층)	28,654.1	-	28,654.1	6.1
	제2종일반주거지역	203,324.7	-	203,324.7	43.0
	제3종일반주거지역	111,979.4	-	111,979.4	23.6
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	6.1
녹지지역	자연녹지지역	36,235.9	-	36,235.9	7.7

3) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (1,568)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
변경	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (1,568)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로 (선형조정)
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)	

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	3	1	12	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)	건영아파트
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반도로	"	건영아파트
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	"	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	일반도로	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반도로	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반도로	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반도로	"	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반도로	"	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용도로	"	-
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반도로	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반도로	-	성림아파트 출입도로
기정	소로	3	11	6	국지 도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	-	-

※ 연장 항목 중 () 내용은 상계제정비축진지구 내 연장을 의미함.

※ 대로3-105호선 전체 폭원(25m~43m) 범위 내에서 상계4구역 일부구간 도로선형 조정(폭원 0~1m 변경)

(2) 철도(변경 없음)

○ 철도 결정조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정		고속 철도	도시 철도	신상계	사당	-	30.0	-	건고203 (75.12.20)	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정		고속 철도	지하철 4호선 신상계 정거장	노원구 상계동 111	4,305	-	4,305	건고230 (90.5.4)	당고개역 폭 21m 연장 205m

(3) 주차장(변경 없음)

○ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	자력 6-39-1	4,255	-	4,255	서고2008-309 (08.09.11)	중복결정: 중앙공원 지하 면적 일부

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	수락산 도시자연 공원	도시자연 공원	상계동 산151-1 일원	6,692,795 (16,674)	증) 65.0	6,692,860 (16,739)	건고138 (77.07.09)	-
기정	2	공원	근린공원	상계동 6-28 일원	18,137.0	-	18,137.0	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1 일원	6,600.0	-	6,600.0	"	중앙공원
기정	4	공원	문화공원	상계동 82-8 일원	4,541.0	-	4,541.0	"	-
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13 일원	602.0	-	602.0	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176 일원	663.0	-	663.0	서고2018-214 (18.7.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,195.0	-	1,195.0		-

※ 수락산도시자연공원(당고개지구) 일부구역(16,674㎡)은 상계재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 기 결정되었으며, 금회 상계4구역 내 도로선형 조정에 따라 조성되는 공원을 수락산도시자연공원(당고개지구)에 편입하고 도시계획 시설(공원) 선형 및 면적을 변경 하고자 하는 사항임

※ ()는 상계재정비촉진지구 내 수락산도시자연공원(당고개지구) 면적임

(2) 녹지(변경 없음)

○ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	자력 6-16-15 일원	5,433	-	5,433	서고 2008-309 (08.09.11)	-

(3) 공공공지(변경 없음)

○ 공공공지 결정조서

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	상계동 95-379 일원	2,372.0	-	2,372.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동140-257 일원	2,173.0	-	2,173.0	"	-
기정	3	공공공지	상계동140-271 일원	474.9	-	474.9	"	-
기정	5	공공공지	자력 6-41-1 일원	1,698.8	-	1,698.8	"	-
기정	6	공공공지	자력 6-53-39일원	7,129.2	-	7,129.2	"	-
기정	8	공공공지	자력6-6-41일원	531.0	-	531.0	"	-

다) 유통·공급시설(변경 없음)

(1) 수도공급설비(변경 없음)

○ 수도공급설비 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	수도공급설비	가압장	상계동 117-7 일원	542	서고2017-168 (17.05.18)	-

라) 공공·문화체육시설(변경 없음)

(1) 공공청사(변경 없음)

○ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	주민자치센터	자력6-9-31	2,324	-	2,324	-	높이:31m 용적률:200%, 건폐율:60%
기정	2	공공청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8 일원	645.0	-	645.0	서고2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200%, 건폐율:60%
기정	3	공공청사	-	상계동 65-12 일원	340.0	-	340.0	서고2018-226 (18.07.19)	용적률:200%, 건폐율:60%

(2) 학 교(변경 없음)

○ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	상계동 86-1 일원	14,851	-	14,851	교위고5 (87.2.17)	신상계초

(3) 문화시설(변경 없음)

○ 문화시설 결정조서

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	2	문화시설	자력 6-13-16 일원	1,993.4	-	1,993.4	-	건축물 기부채납 (환산부지면적 3,241.3㎡)
기정	3	문화시설	자력 2-23-10 일원	1,636.0	-	1,636.0	-	건축물 기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구

(4) 사회복지시설(변경 없음)

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	사회복지시설	상계동 101-163 일원	3,186.0	-	3,186.0	서고 2008-309 (08.09.11)	건축물 기부채납 (사회복지시설, 노인요양시설 환산부지면적 : 3,364㎡)

(5) 체육시설(변경 없음)

○ 체육시설 결정조서

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	체육시설	상계동 95-182 일원	950.0	-	950.0	-	건축물 기부채납 (환산부지면적 3,998.3㎡) 관리청:노원구

마) 방재시설(변경 없음)

(1) 하천(변경 없음)

○ 하천 결정조서

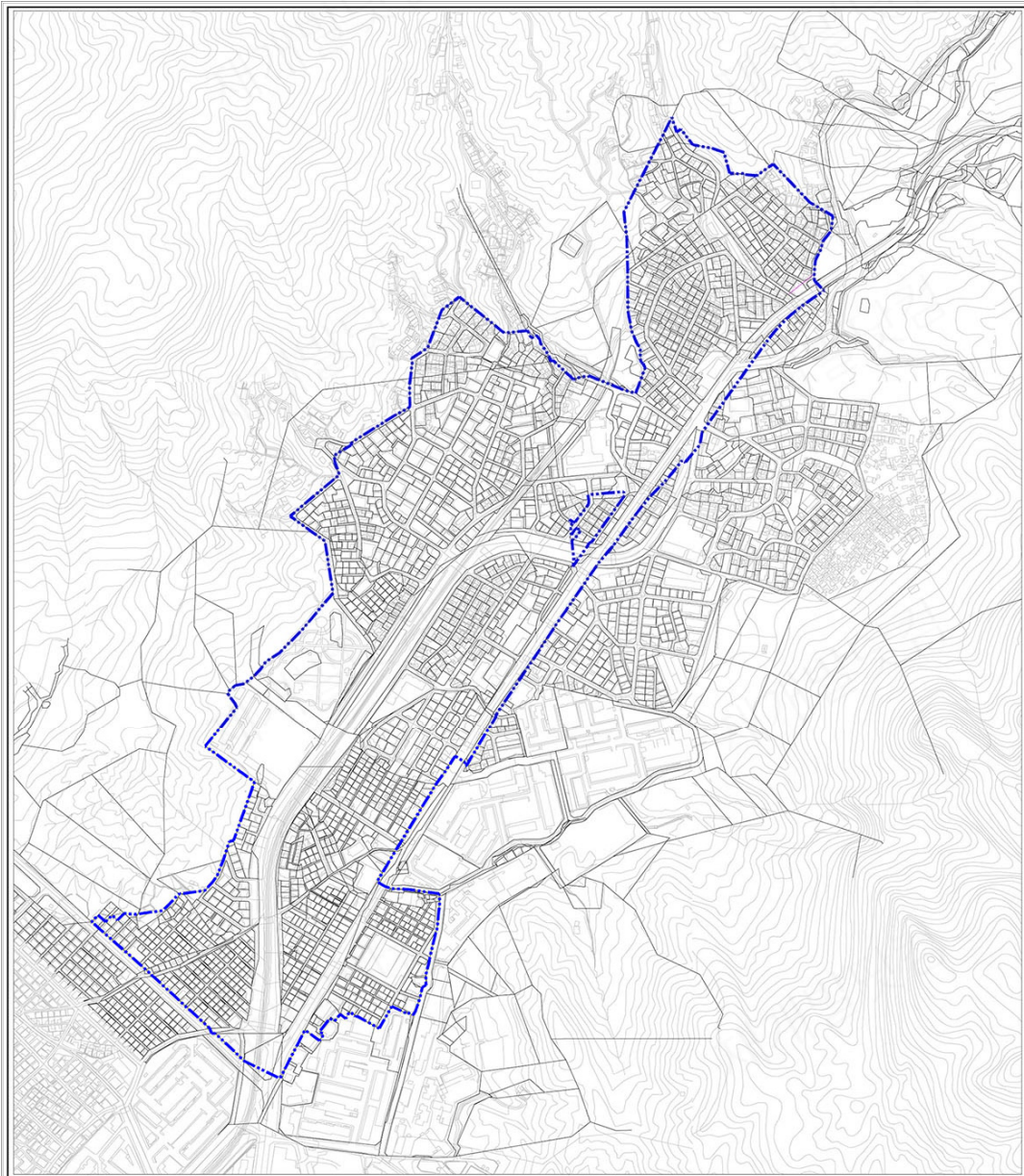
구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
기정	1	하천	지방2급 하천	상계동 40	중량천 합류지점	-	6.3	-	-	-	-

4) 지구단위계획 결정조서(변경 없음)

가) 지구단위계획구역 결정조서

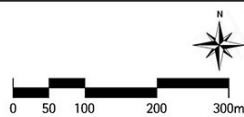
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	상계4 지구단위계획구역	상계동 85-33 일원	39,960.6	-

■ 상계재정비촉진지구 결정도(변경 없음)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

재정비촉진지구 결정도

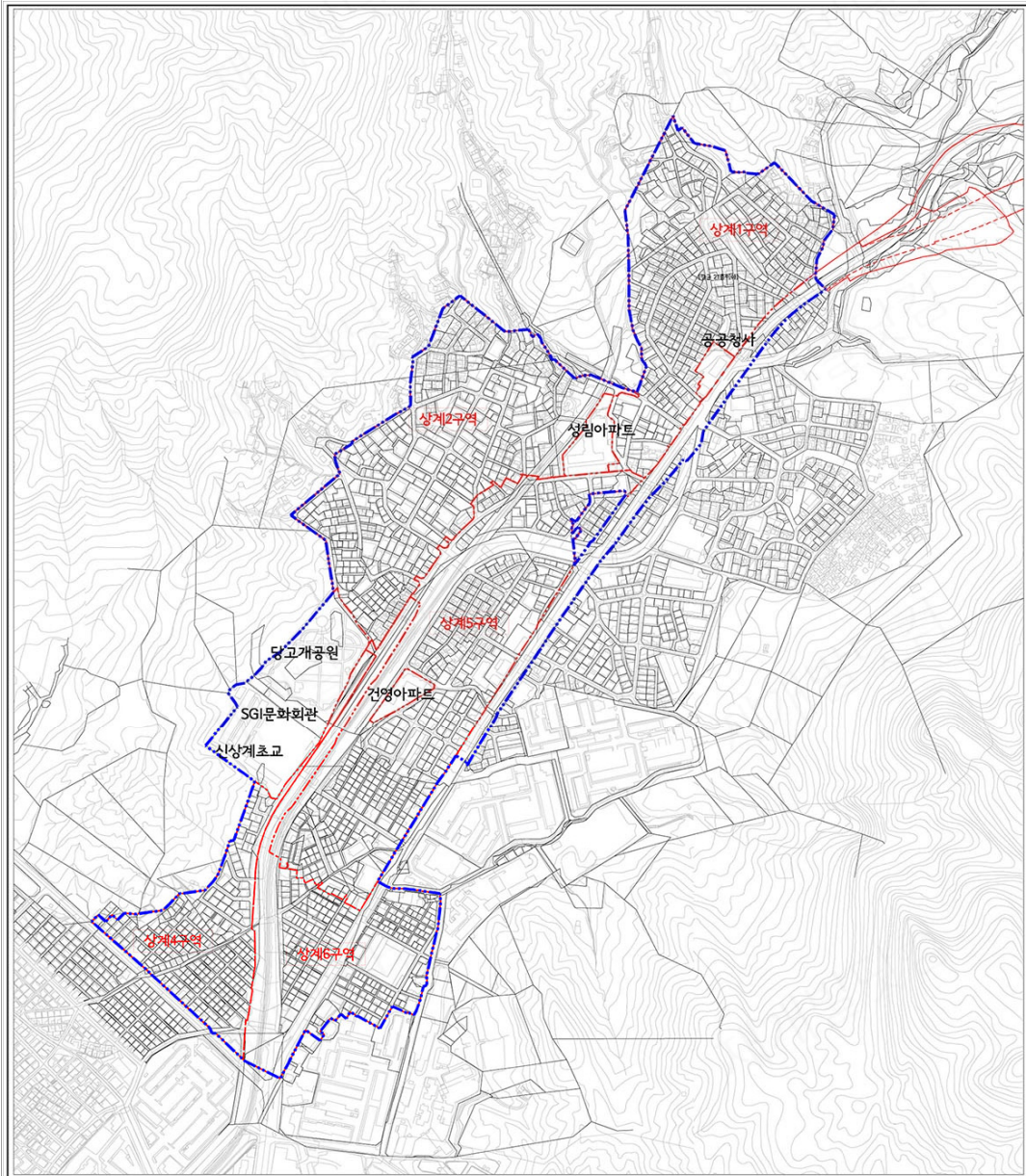


범례

--- 재정비촉진지구계

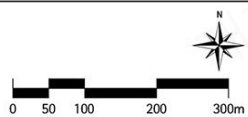


■ 상계재정비촉진구역 결정도(변경 없음)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

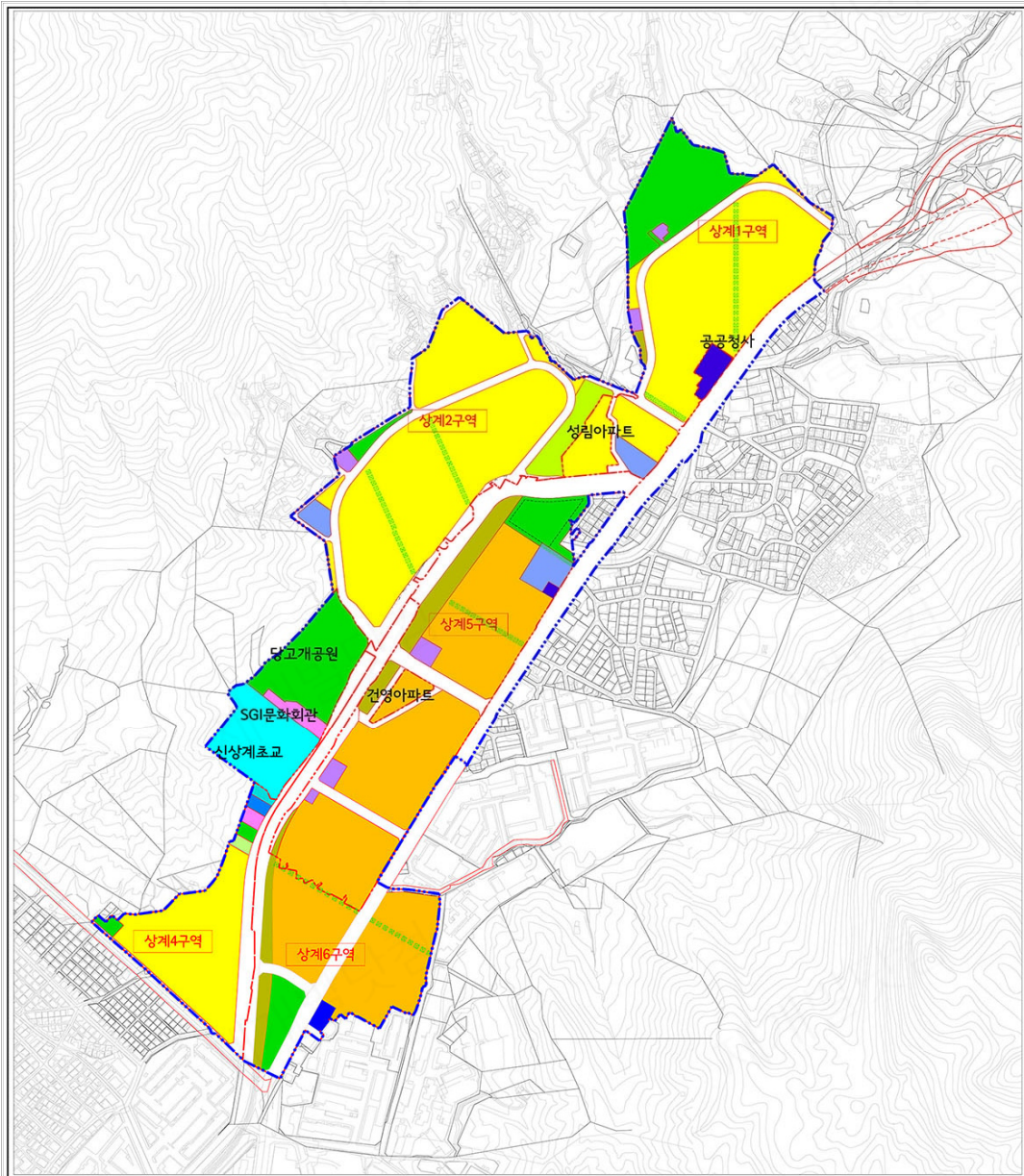
재정비촉진구역 결정도



범 례
- - - 재정비촉진지구계
- - - 재정비촉진구역계



상계재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

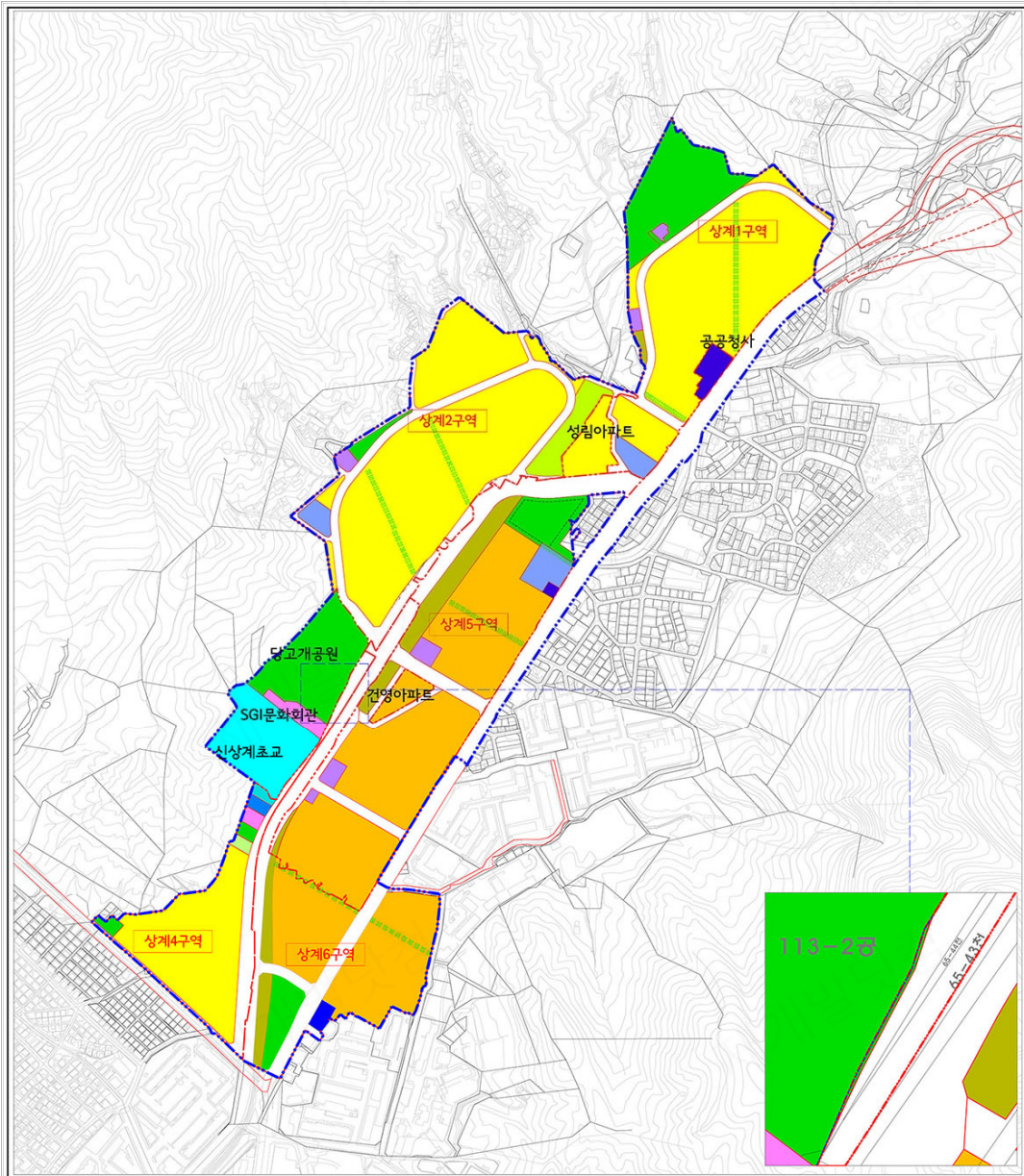
토지이용계획 결정(기정)도

0 50 100 200 300m

범례

--- 재정비촉진지구계	녹지
--- 재정비촉진구역계	공공공지
주거복합	보행자전용도로
주거지	공공보행통로
문화복지시설	보류지
종교시설	학교
공공청사	체육시설
공원	

상계재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

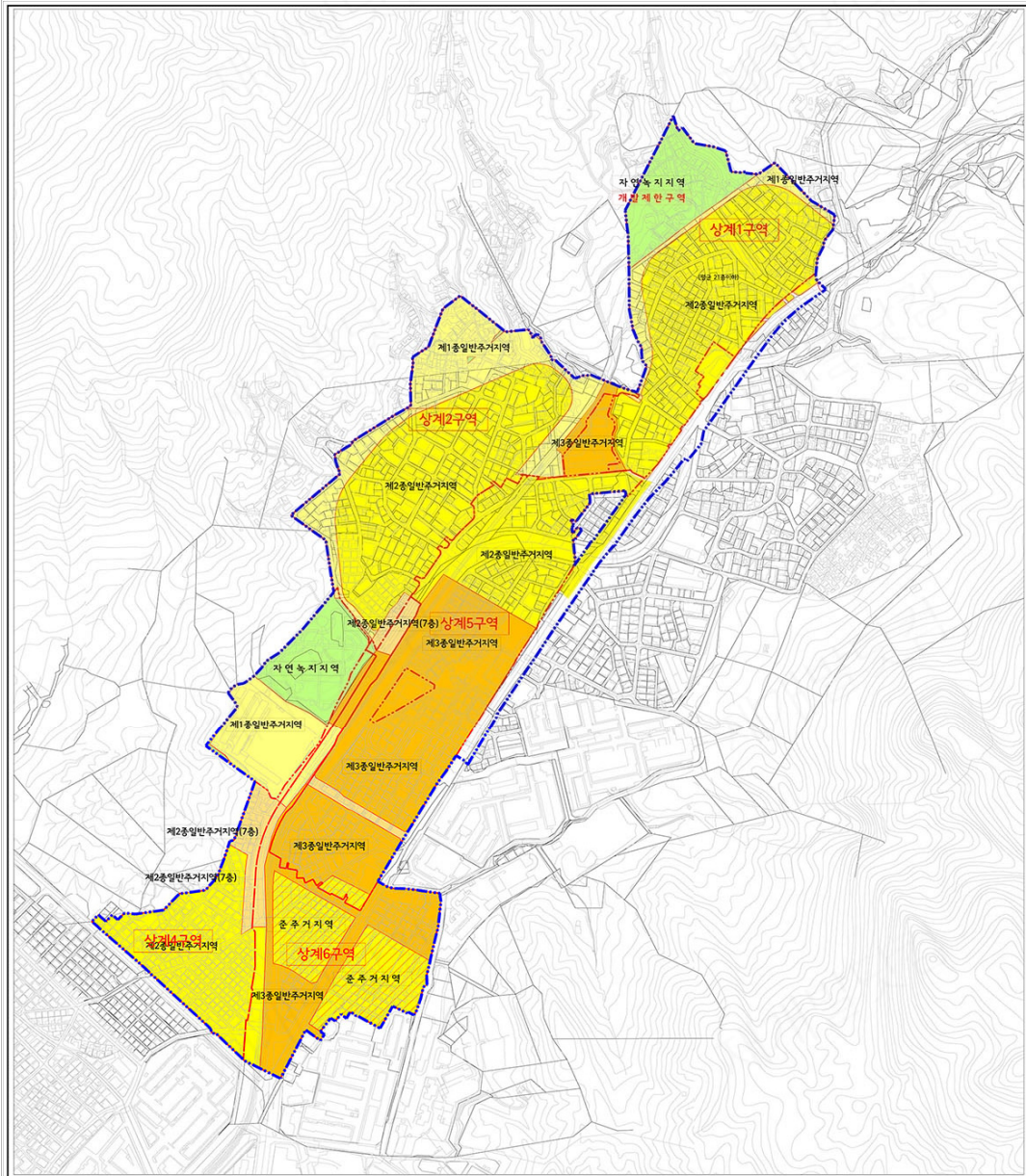
토지이용계획 결정(변경)도

범례

--- 재정비촉진지구계	녹지
--- 재정비촉진구역계	공공공지
주거복합	보행자전용도로
주거지	공공보행통로
문화복지시설	보류지
종교시설	학교
공공청사	체육시설
공원	

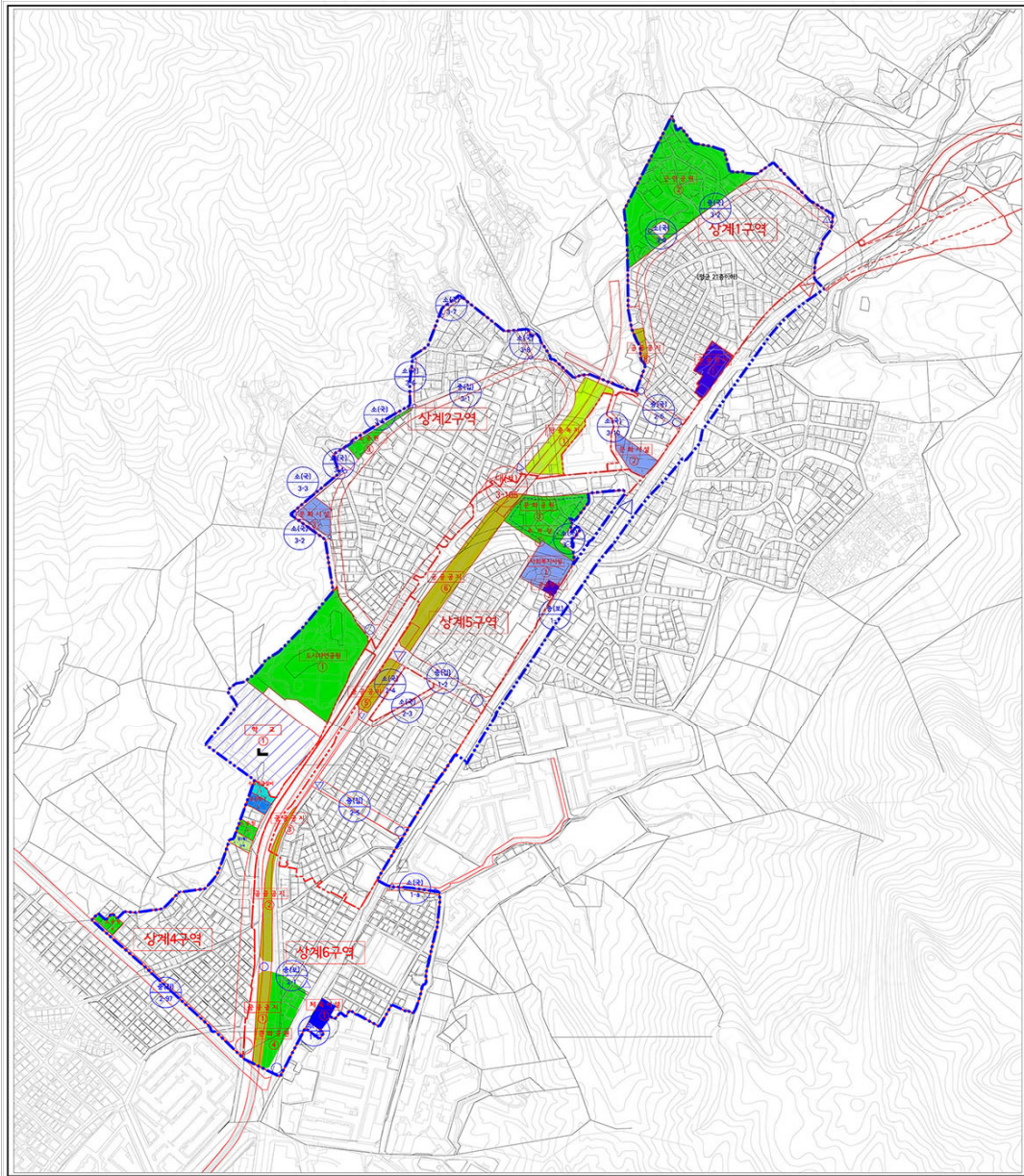
0 50 100 200 300m

■ 상계재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경 없음)



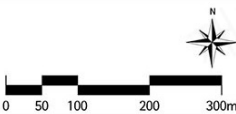
상계재정비촉진계획 - 재정비촉진계획도 -		범례 --- 재정비촉진지구계 --- 재정비촉진구역계 - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역(7종이하) - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역 - 자연녹지지역	
용도지역 결정도			

상계재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

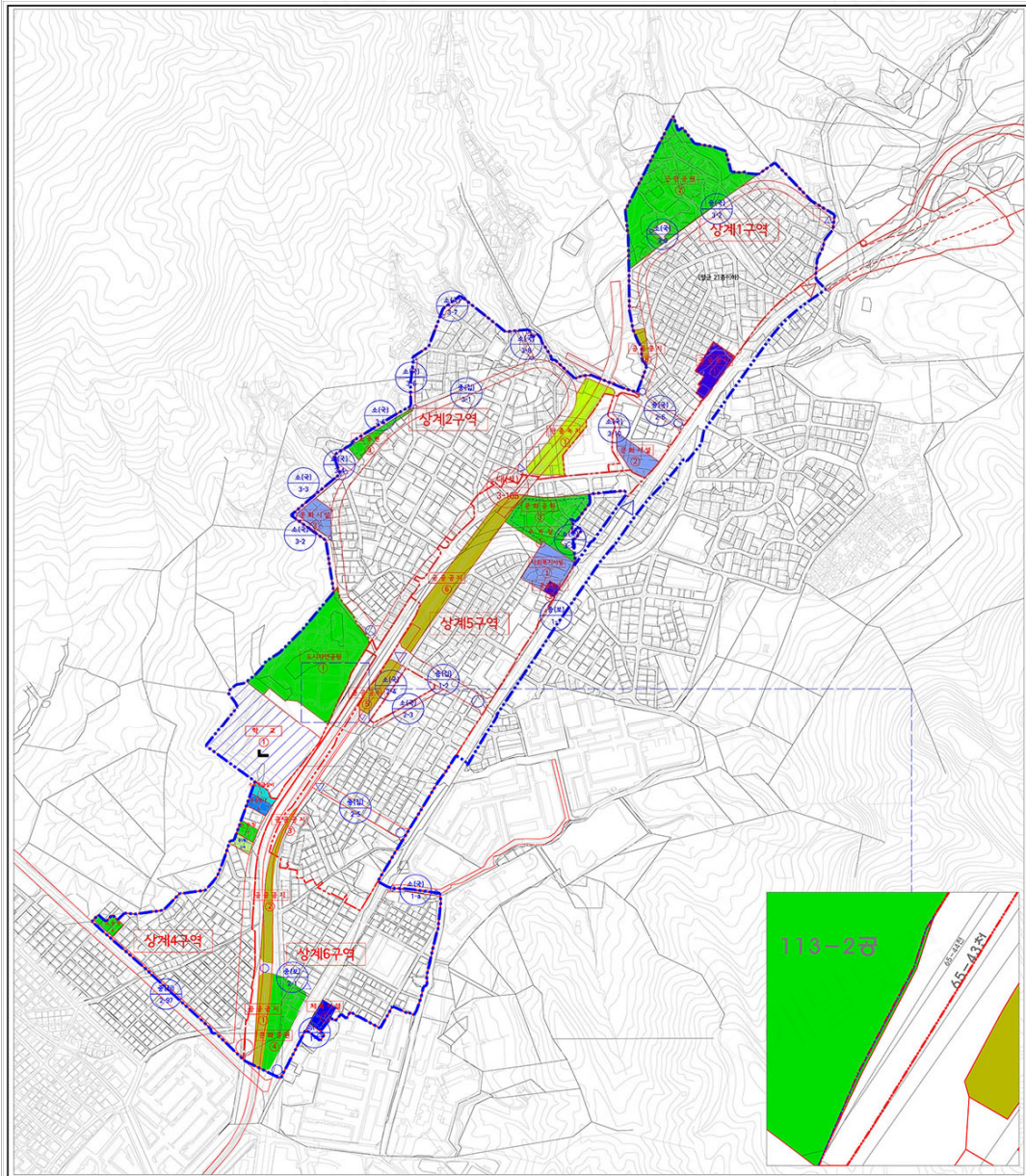
도시계획시설 결정(기정)도



- | 범 례 | |
|-----|---------------|
| | 재정비촉진지구계 |
| | 재정비촉진구역계 |
| | 도시계획도로 (대로이상) |
| | 도시계획도로 (중로이하) |
| | 보행자전용도로 |
| | 공 원 |
| | 완충녹지 |
| | 공공공지 |
| | 학 교 |
| | 공공청사 |
| | 문화시설, 사회복지시설 |
| | 체육시설 |
| | 도시계획시설 중복결정 |



상계재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

도시계획시설 결정(변경)도

범 례

 재정비촉진지구계	 학 교
 재정비촉진구역계	 공공청사
 도시계획도로(대로이상)	 문화시설, 사회복지시설
 도시계획도로(중로이하)	 체육시설
 보행자전용도로	 도시계획시설 중복결정
 공 원	
 완충녹지	
 공공공지	