

◆ 서울특별시고시 제2016-329호

상계재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(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, 서울특별시 고시 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)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항의 규정에 따라 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은법 제12조제3항, 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 이를 고시하며,
2. 노원구 상계재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 10월 20일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
상 계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계 3,4동 일원	645,733.4	-	645,733.4	· 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거 환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정 비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 기준년도 : 2006년

○ 목표연도 : 2018년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		645,733.4	—	645,733.4	100.0	—
주택용지	소 계	373,540.4	—	373,540.4	57.8	—
	주 거	276,873.5	—	276,873.5	42.9	• 성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	88,918.9	—	88,918.9	13.8	—
	종교시설	7,748.0	—	7,748.0	1.2	• SGI문화회관 존치
기반 시설 용지	소 계	272,193.0	—	272,193.0	42.2	—
	도 로	147,392.2	—	147,392.2	22.8	—
	공 원	60,474.4	—	60,474.4	9.4	—
	녹 지	7,175.0	—	7,175.0	1.1	—
	학 교	30,324.0	—	30,324.0	4.7	—
	공공청사	2,987.0	—	2,987.0	0.5	—
	문화복지	266.2	—	266.2	0.1	—
	공공공지	13,208.0	—	13,208.0	2.0	—
	여객자동차 터미널	3,604.2	—	3,604.2	0.5	—
	공영차고지 (예정지)	6,762.0	—	6,762.0	1.0	—

2) 인구·주택수용계획 (변경) : 26,597인 / 10,014세대

구 분		주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		9,966	증) 48	10,014	26,468	증)129	26,597	—
촉진구역	소 계	6,880	증) 48	6,928	18,577	증)129	18,706	세대당 약2.7인
	40㎡ 이하	1,295	증) 1	1,296	3,497	증) 2	3,499	
	40㎡ ~ 60㎡	3,071	증)130	3,201	8,292	증)351	8,643	
	60㎡ ~ 85㎡	2,326	감) 77	2,249	6,280	감)207	6,072	
	85㎡ 초과	188	감) 6	182	508	감) 17	491	
존치 관리구역	소 계	3,086	—	3,086	7,891	—	7,891	—
	공동주택	327	—	327	883	—	883	세대당 약2.7인
	상계3(해제구역)	2,759	—	2,759	7,008	—	7,008	현황인구 및 세대

3) 기반시설 설치계획(교육시설, 문화시설, 복지시설 등) (변경없음)

구 분	개 소	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계	12	46,785.2	-	46,785.2	-
학 교	2	30,324.0	-	30,324.0	기설치 1개소 (신상계 초교), 신설 1개소 (중고등학교)
공공청사	2	2,987.0	-	2,987.0	기설치 1개소(상계3,4동주민센터), 신설 1개소(주민센터·파출소)
문화 및 복지시설	1	266.2	-	266.2	-
공공공지	7	13,208.0	-	13,208.0	

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		13	67,649.4	-	67,649.4	-
공 원	소 계	8	60,474.4	-	60,474.4	-
	도시자연공원	1	16,674.0	-	16,674.0	-
	근린공원	1	18,447.0	-	18,447.0	-
	문화공원	2	20,939.9	-	20,939.9	-
	소공원	1	1,789.0	-	1,789.0	-
	어린이공원	2	1,160.5	-	1,160.5	-
	공원	1	1,464.0	-	1,464.0	상계3(해제구역) : 현황공원
녹 지	소 계	5	7,175.0	-	7,175.0	-
	완충녹지	1	3,197.0	-	3,197.0	-
	경관녹지	2	1,889.0	-	1,889.0	-
	녹지	2	2,089.0	-	2,089.0	상계3(해제구역) : 현황녹지

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

○ 주택재개발사업 : 변경없음

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수 (평균)	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
기정	1	C	상계동	자력6-8-9	8.8	170	19	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계1구역
기정	2	C	상계동	자력2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계2구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	50	1	주택재개발사업	전면개발	상계4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.0	231.10	23	60	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	23	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계6구역

주) 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획에 따름

○ 주택재건축사업 : 변경없음

○ 주거환경정비사업 : 변경없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분		위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계		-	645,733.4	-	645,733.4	-	-
재정비 촉진 구역	소 계 (6개 구역)		410,595.4	-	410,595.4	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 일대	86,976.0	-	86,976.0	주택재개발	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	-	100,842.0	주택재개발	-
	상계4	상계동 85-33 일대	39,960.6	-	39,960.6	주택재개발	-
	상계5	상계동 109-43 일대	109,969.9	-	109,969.9	주택재개발	-
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	-	66,084.9	주택재개발	-
	상계7	상계동 32 일대	6,762.0	-	6,762.0	도시계획시설	공영차고지
존치 관리 구역	소 계 (7개 구역)		235,138.0	-	235,138.0	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯데	2,324.0	-	2,324.0	-	주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯데	5,637.0	-	5,637.0	-	성림아파트 (240세대)
	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	-	신상계초등학교
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯데	2,711.0	-	2,711.0	-	건영아파트(87세대)
	상계3 (해제구역)	자력1구역 8블럭 2롯데 일대	190,835.0	-	190,835.0	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 (변경없음)

가) 상계1·2·5·6구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 상계4구역(주택재개발사업) : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		39,960.6	-	39,960.6	100.0
주거 지역	소 계	39,960.6	-	39,960.6	99.3
	제1종일반주거지역	772.0	-	772	1.9
	제2종일반주거지역(7층)	5,456.0	-	5,456	13.7
	제2종일반주거지역	32,580.6	-	32,580.6	81.5
	제3종일반주거지역	882.0	-	882	2.2
녹지지역	자연녹지지역	270.0	-	270	0.7

10) 재정비촉진사업별 건폐율 · 용적률 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

구 분	주 용 도	건 폐 율	용 적 률		높 이 계 획		비 고
			기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계1재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190%	213.68%	20/29	98m	-
상계2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210%	252.04%	19/29	98m	-
상계4재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230%	255%	23/28	98m	-
상계5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	231.10%	261%	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33%	305%	23/37	130m	준주거 일부포함

주) 최고높이는 건축물 높이임

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

구역명	면 적(㎡)	기반시설 면적(㎡)					
		계획 기반시설①	계획기반시설내 국공유지②	기존기반시설내 국공유지③	유상매입 시설④	순부담면적 ①-②-③-④	순부담률
합 계	403,833.4	163,204.8	75,893.4	53,245.5	-	34,065.9	8.4%
상계1재정비 촉진구역	86,976.0	31,168.0	8,847.6	16,969.8	-	5,350.6	6.2%
상계2재정비 촉진구역	100,842.0	36,084.0	10,756.0	14,967.0	-	10,361.0	10.3%
상계4재정비 촉진구역	39,960.6	11,890.9	4,898.9	3,221.7	-	3,770.3	9.4%
상계5재정비 촉진구역	109,969.9	49,506.0	26,950.0	13,555.0	-	9,001.0	8.2%
상계6재정비 촉진구역	66,084.9	34,555.9	24,577.0	4,532.0	-	5,446.9	8.2%

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구역명		전체 세대수	임 대 주 택			
			소 계	40㎡이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡
합 계	기정	6,880	1,349	600	547	202
	변경	6,928(증48)	1,357(증8)	601	554	202
상계1재정비촉진구역		1,334	294	127	115	52
상계2재정비촉진구역		2,220	473	202	191	80
상계4재정비 촉진구역	기정	762	144	66	61	17
	변경	810	152	67	68	17
		증)48	증)8	증)1	증)7	-
상계5재정비촉진구역		1,640	280	128	126	26
상계6재정비촉진구역		924	158	77	54	27

13) 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)

단계	사업기간				해당구역
	조합설립 인가시기	사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2010년	2013년	2014년 6월	2017년 6월	상계4구역, 상계6구역
2단계	2009년	2013년	2014년 6월	2017년 6월	상계5구역
3단계	2008년	2014년	2015년 6월	2018년 6월	상계1구역, 상계2구역

주1) 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위내에서 주민의 사업추진의지 등에 따라 조정이 가능하며, 이에 따른 사업기간의 변경 등은 경미한 변경으로 함

주2) 단계별 사업추진시 이주수요가 집중되지 않도록 촉진구역별 또는 이주세대 1,000세대를 기준으로 하여 관리처분계획인가를 분기별로 시행

14) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경없음)

15) 광고물 관리계획 (변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

17) 구역별 재정비촉진계획 (변경)

가) 상계1·2·5·6 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상계4재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	상계4 재정비촉진구역	상계동 85-33 일원	39,960.6	-	39,960.6	-

(2) 재정비촉진계획

(가) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	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	29.7	－
	도 로	9,438.9	－	9,438.9	23.6	－
	공 원	1,789.0	－	1,789.0	4.5	－
	공공청사	663.0	－	663.0	1.6	－
택지 (획지)	소 계	28,069.7	－	28,069.7	70.3	－
	4-1	27,362.7	－	27,362.7	68.5	공동주택
	4-2	707.0	－	707.0	1.8	보류지

(나) 도시계획시설 설치계획 (변경없음)

○ 도로 (변경없음)

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	105	25.0~ 43.0	보조 간선	2,408 (650)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반 도로	—	상계로
기정	중로	2	97	21~30 (18)	집산 도로	18,805 (585)	상계동 95-376일원	—	일반 도로	서고 제210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	—

주1) 폭원 및 연장 항목의 괄호 내용은 상계4 재정비촉진구역내 폭원 및 연장임

주2) 도로번호는 상계재정비촉진지구내로 한함

○ 공원 (변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13 일원	1,789	서고 제2008-309호 (08.09.11)	—

○ 공공청사 (변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	2	공공청사	동사무소(주민센터) · 파출소	상계동 138-176 일원	663	서고 제2008-309호 (08.09.11)	—

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	상계4재정비 촉진구역	39,960.6	상계동 85-33일대	243	-	-	243	-	-

○ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		위 치	주용도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높 이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정 (변경 없음)	상계4 재정비 촉진 구역	39,960.6	4-1	27,362.7	상계동 85-33번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	255%이하	23층이하	28층이하 (98m이하)
			4-2	707	상계동 117-8번지 일대	보류지	건축법규에 따름			
			-	663	상계동 138-176번지 일대	공공청사	60%이하	200%이하	25m이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	○ 건립예정세대수 : 762세대 (임대주택 : 144세대) - 전용면적 40㎡이하 : 66세대 (8.7%)(임대주택 : 66세대) - 전용면적 40 ~ 50㎡ : 81세대 (10.6%)(임대주택 : 61세대) - 전용면적 50 ~ 60㎡ : 273세대 (35.8%)(임대주택 : 17세대) - 전용면적 60 ~ 85㎡ : 327세대 (42.9%) - 전용면적 85㎡초과 : 15세대 (2.0%)							
		변경	○ 건립예정세대수 : 810세대 (임대주택 : 152세대) - 전용면적 40㎡이하 : 67세대 (8.3%)(임대주택 : 67세대) - 전용면적 40 ~ 50㎡ : 83세대 (10.2%)(임대주택 : 68세대) - 전용면적 50 ~ 60㎡ : 401세대 (49.5%)(임대주택 : 17세대) - 전용면적 60 ~ 85㎡ : 250세대 (30.9%) - 전용면적 85㎡초과 : 9세대 (1.1%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 · 상계 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

주) 주택규모별 건설비율 및 세대수 변경 사유 : 건축법시행령 제119조1항3호 개정 반영(장애인겸용 엘리베이터 면적 연면적에서 제외)

(라) 재정비촉진사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비촉진사업 시행으로 변경 예상 주택호수			홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
			기정	변경	변경후		
주택재개발	1단계	주택재개발조합	762호	증)48호	810호	-	-

(마) 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	규모별 세대수		비고
					전용면적	세대수	
기정	상계4재정비 촉진구역	27,362.7	7	8,379.798	· 40㎡ 이하	· 66대	-
					· 40~50㎡ 이하	· 61세대	
					· 50~60㎡ 이하	· 17세대	
					합 계	· 144세대	
변경	상계4재정비 촉진구역	27,362.7	1	9,093,616	· 40㎡이하	· 67세대	-
					· 40~50㎡ 이하	· 68세대	
					· 50~60㎡ 이하	· 17세대	
					합 계	· 152세대	

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서 (변경없음)

가) 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경없음

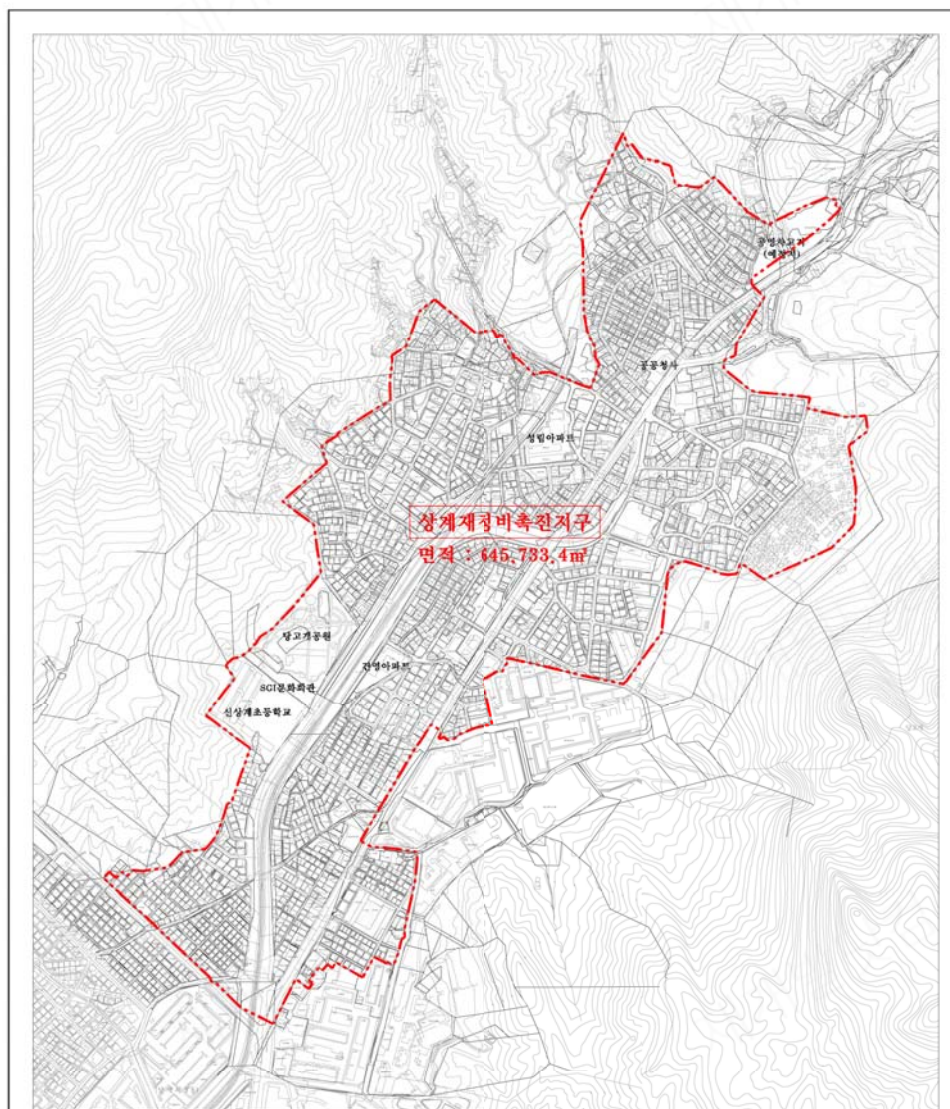
구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	상계 재정비촉진지구	노원구 상계 3,4동 일원	645,733.4	-	645,733.4	

나) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		645,733.4	-	645,733.4	100.0
주거지역	소 계	575,161.4	-	575,161.4	89.1
	제1종일반주거지역	135,191	-	135,191	20.9
	제2종일반주거지역(7층)	88,853.4	-	88,853.4	13.8
	제2종일반주거지역	209,841.3	-	209,841.3	32.5
	제3종일반주거지역	113,480.7	-	113,480.7	17.6
	준주거지역	27,795	-	27,795	4.3
녹지지역	자연녹지지역	70,572	-	70,572	10.9

- 다) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음
- 라) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음
- 5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「상계 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 도서」에 명시
- 6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정 도서 참조
- 7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎ 02-2133-7220) 및 노원구 주택사업과(☎ 02-2116-3928)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

상계 재정비촉진지구 결정도

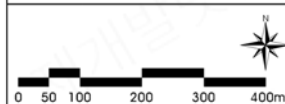


평 례

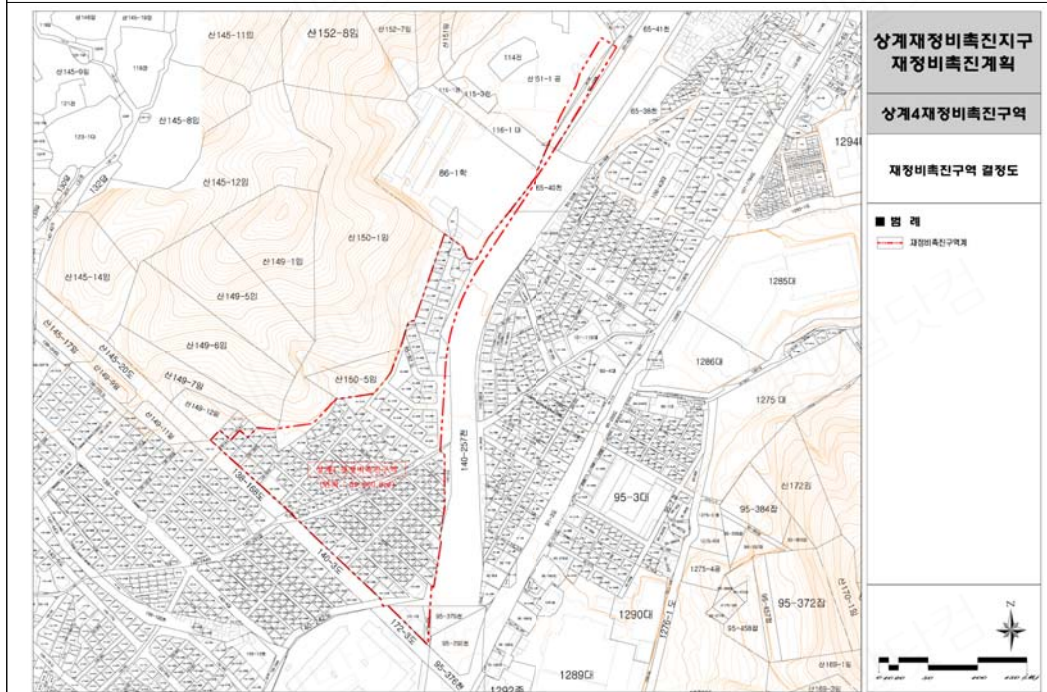
재정비촉진지구계

상계재정비촉진지구
재정비촉진계획

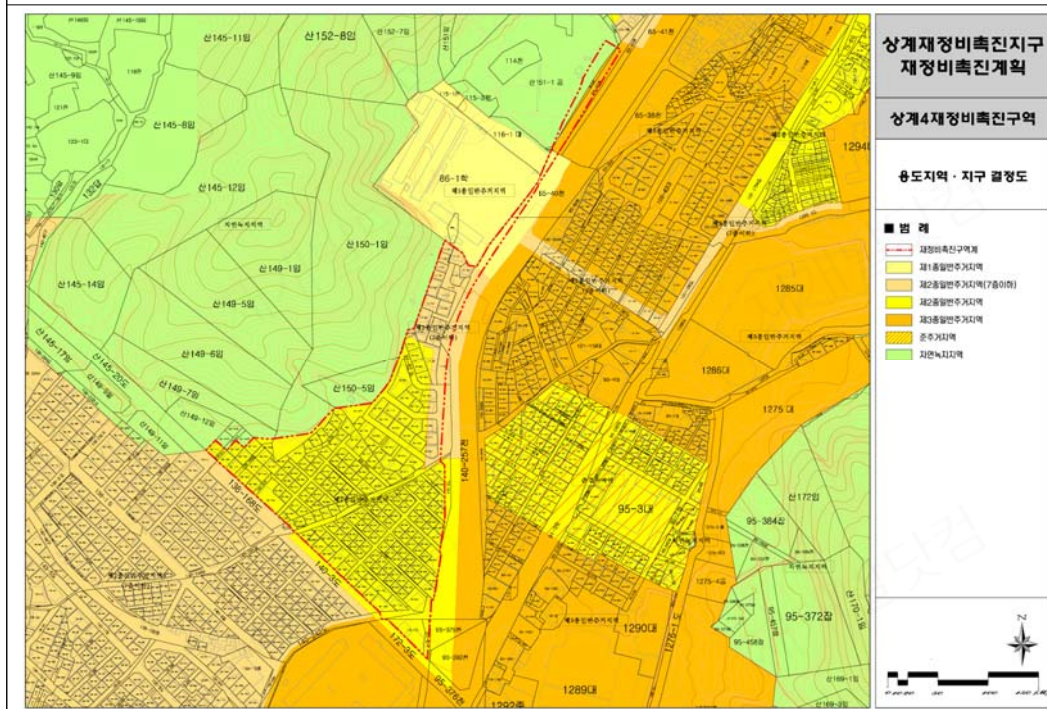
재정비 촉진지구 결정도



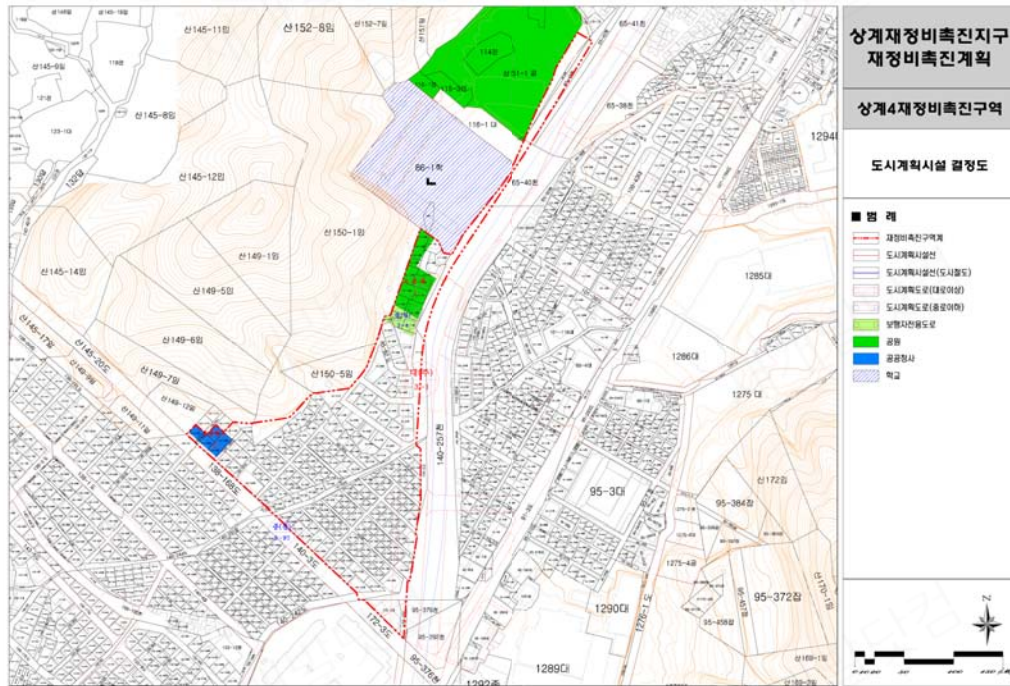
상계4재정비촉진구역 결정도



상계4재정비촉진구역 용도지역 · 지구 결정도



상계4재정비촉진지구 도시계획시설 결정도



상계4재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도

