

서울특별시 노원구공고 제2017- 853호

상계6재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경을 위한 공람공고

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)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 노원구 상계 재정비촉진지구에 대하여
2. 상계6재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경결정(안)을 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제1항의 규정에 의하여 수립하고 같은법 제9조 제3항 및 같은법 시행령 제9조 제1항에 따라 관련도서를 공람합니다. 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2017년 10월 19일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 : 2017.10.19. ~ 2017.11.02

나. 공고장소 : 서울특별시 노원구 노해로 437 노원구청 주택사업과(☎02-2116-3928)

다. 공람사유 : 상계6재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경에 따른 공람

라. 공람내용 : 상계6재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경결정(안)

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

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	지 정 목 적
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3,4동 일원	473,583.1	●노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 기준년도 : 2006년

○ 목표년도 : 2020년 → 2022년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		473,583.1	—	473,583.1	100.0	—
주택 용지	소 계	252,593.3	—	252,593.3	53.3	—
	주 거	155,926.4	증) 408	156,334.4	32.9	성립APT, 건영APT 준치
	주거복합	88,918.9	—	88,918.9	18.8	—
	종교시설	7,748.0	감) 408	7,340.0	1.6	SGI문화회관 준치
기반 시설 용지	소 계	220,989.8	—	220,989.8	46.7	—
	도 로	110,755.7	—	110,755.7	23.4	—
	공 원	57,307.9	—	57,307.9	12.1	—
	녹 지	3,197.0	—	3,197.0	0.7	—
	학 교	30,324.0	—	30,324.0	6.4	—
	공공청사	2,987.0	—	2,987.0	0.6	—
	문화복지	2,241.2	—	2,241.2	0.5	—
	공공공지	13,635.0	—	13,635.0	2.9	—
	수도공급설비	542.0	—	542.0	0.1	—

※ 변경사유 : 상계6구역 획지계획 변경(획지6-3 페이지)에 따른 재정비촉진계획 변경

2) 인구·주택수용계획 : 변경 (20,193인 / 7,486세대)

구 분		계획세대(세대)			계획인구(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		7,368	증) 118	7,486	19,874	증) 319	20,193	—
촉진구 역	소 계	7,002	증) 118	7,120	18,905	증) 319	19,224	세대당 약2.7인
	40㎡ 이하	1,344	증) 32	1,376	3,629	증) 86	3,715	
	40㎡~60㎡	3,183	증) 228	3,411	8,594	증) 616	9,210	
	60㎡~85㎡	2,293	감) 145	2,148	6,191	감) 392	5,800	
	85㎡ 초과	182	증) 3	185	491	증) 8	500	
준치관 리 구역	소 계	366	—	366	969	—	969	—
	공동주택	327	—	327	883	—	883	세대당 약2.7인
	상계3해제구 역	39	—	39	86	—	86	현황인구 및 세대

※ 변경사유 : 상계6구역 획지계획 변경(획지6-3 폐지)에 따른 재정비촉진계획 변경

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

구 분	면 적(㎡)	비 고
합 계	49,729.2	—
학 교	30,324.0	—
공공청사	2,987.0	—
문화 및 복지시설	2,241.2	—
공공공지	13,635.0	—
수도공급설비	542.0	—

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 고
합 계		60,504.9	—
공원	소 계	57,307.9	—
	도시자연공원	16,674.0	—
	근린공원	18,447.0	—
	문화공원	20,939.9	—
	소 공 원	1,247.0	—
녹지	소 계	3,197.0	—
	완충녹지	3,197.0	—

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
기정	1	C	상계동	자력6-8-9	8.8	190	21	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	11.0	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

○ 주택재축사업 : 변경없음

○ 주택재건축사업 : 변경없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분		위 치	면 적(m ²)	사업방식	비 고
합 계		-	473,583.1	-	-
재정비 촉진 구역	소 계 (6개 구역)		403,833.4	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 일대	86,976.0	주택재개발	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	주택재개발	-
	상계4	상계동 85-33 일대	39,960.6	주택재개발	-
	상계5	상계동 109-43 일대	109,969.9	주택재개발	-
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계 (7개 구역)		69,749.7	-	-
	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	25,446.7	-	상계로 확보부분 존치

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경없음

가) 상계1·2·4·5구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 상계6구역(주택재개발사업) : 변경없음

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)
합 계		66,084.9	100.0
주거지역	소 계	65,881.9	99.7
	제1종일반주거지역	2,162	3.3
	제2종일반주거지역(7층)	4,684.4	7.1
	제2종일반주거지역	4,004.8	6.1
	제3종일반주거지역	28,962.7	43.8
	준주거지역	26,068	39.4
녹지지역	자연녹지지역	203	0.3

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

구 분	주 용 도	건 폐 율	용 적 륜		높 이 계 획		비 고
			기준	상한	평균/최고층 수	최고높이	
상계1재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시 설	60%이하	190%	218.49%	21/25	88m	—
상계2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시 설	60%이하	210%	252.04%	20/28	98m	—
상계4재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시 설	50%이하	230%	255.00%	23/28	98m	—
상계5재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시 설	3중: 50%이하 준주거: 60%이하	231.10 %	261.00%	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시 설	3중: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33 %	305.00%	23/37	130m	준주거 일부포함

※ 최고높이는 건축물 높이임

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

구역명	면적(㎡)	기반시설 면적(㎡)					
		계획 기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지②	기존기반시설 내 국공유지③	유상매 입 시설④	순부담면적 ①-②-③ -④	순부담 률
합 계	403,833.4	165,142.1	76,785.6	53,564.0	—	34,792.5	8.6%
상계1재정비촉진구역	86,976.0	33,105.3	9,603.7	17,288.3	—	6,213.3	7.1%
상계2재정비촉진구역	100,842.0	36,084.0	10,756.0	14,967.0	—	10,361.0	10.3%
상계4재정비촉진구역	39,960.6	11,890.9	4,898.9	3,221.7	—	3,770.3	9.4%
상계5재정비촉진구역	109,969.9	49,506.0	26,950.0	13,555.0	—	9,001.0	8.2%
상계6재정비촉진구역	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

구 역 명		전체 세대수	임 대 주 택			
			소 계	40㎡이하	40㎡~50㎡	50㎡~60㎡
합 계	기정	7,002	1,362	649	560	153
	변경	7,120	1,382	669	560	153
상계1재정비촉진구역		1,408	299	175	121	3
상계2재정비촉진구역		2,220	473	202	191	80
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17
상계5재정비촉진구역		1,640	280	128	126	26
상계6 재정비촉진구 역	기정	924	158	77	54	27
	변경	1,042	178	97	54	27

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음

14) 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경

단 계	사 업 기 간				해 당 구 역
	조합설립 인가시기	사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년	2014년	2016년~2018 년	2020년	상계4구역, 상계6구역
2단계	2009년	2018년	2020년	2022년	상계5구역
3단계	2010년, 2013년	2018년	2020년	2022년	상계1구역, 상계2구역

※ 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위내에서 주민의 사업추진의지 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 관리처분계획인가를 분기별로 시행

15) 기타 계획 : 변경없음

○ 상계재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(3.계획설명서)에 명시

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 상계1재정비촉진구역 : 변경없음

나) 상계2재정비촉진구역 : 변경없음

다) 상계4재정비촉진구역 : 변경없음

라) 상계5재정비촉진구역 : 변경없음

마) 상계6재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	상계6재정비촉진구역	상계동 95-33 일원	66,084.9	-

(2) 재정비촉진계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		66,084.9	－	66,084.9	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	34,555.9	－	34,555.9	52.3	－
	도 로	24,862.9	－	24,862.9	37.6	－
	공 원	5,194	－	5,194	7.9	－
	공공공지	4,499	－	4,499	6.8	－
택지 (획지)	소 계	31,529	－	31,529	47.7	－
	6-1	30,897	증) 408	31,305	47.4	공동주택
	6-2	224	－	224	0.3	광명교회
	6-3	408	감) 408	－	－	성화교회

※ 변경사유 : 획지6-3(종교시설) 폐지 후 성화교회는 기존 광명교회부지로, 광명교회는 단지내 상가로 각각 이전하며, 폐지되는 획지6-3은 공동주택용지로 편입

(나) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

□ 도로 : 변경없음

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 (492)	상계동 172-2일원	남양주시 계 (상계동 산159-1)	서울시고시 제2008-309 호 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	1	20~29	보조 간선	일반 도로	1,123 (327)	상계동 95-376일 원	자력 2-11-4 일원	서울시고시 제97-404호 (97.12.13)	덕릉로
기정	중로	2	1	15	보조 간선	일반 도로	101	상계동 140-257일 원	상계동 91-21일 원	서울시고시 제2012-226 호 (12.08.23)	당고개 길
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	27	상계동 91-3일원	상계동 1291일원	서울시고시 제2012-226 호 (12.08.23)	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	1	a	10	국지 도로	일반 도로	76	상계동 107-863일 원	상계동 107-856일원	서울시고시 제103호 (79.03.02)	-
기정	중로	1	2	20	특수 도로	보행자 전용도 로	151	상계동 91-7일원	상계동 140-257일원	서울시고시 제2008-309 호 (08.09.11)	-
기정	중로	1	3	20	특수 도로	보행자 전용도 로	103	상계동 95-8일원	상계동 95-444일원	서울시고시 제2008-309 호 (08.09.11)	-

※ 연장 항목의 괄호 내용은 재정비촉진지구내 연장을 의미함

※ 도로번호는 상계재정비촉진지구내로 한함

□ 공원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비고
기정	공원	문화공원	상계동 82-8 일원	5,194	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-

□ 공공공지 : 변경없음

구분	도면표시번 호	시설명	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
기정	1	공공공지	상계동 95-379일원	2,524	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동 140-257일원	1,975	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

□ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	상계6 재정비촉진구 역	66,084.9	상계동 95-3번지 일대	200	-	-	200	-	-

□ 건축시설계획 : 변경

구분	가구 또는 획지		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수/높이(m)	
	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	6-1	30,897	상계동 95-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50이하(3종) 60이하(준주 거)	305이하	평균 23층이하	최고37층이 하 (130m이하)
	6-2	224	상계동 107-857번지 일대	종교시설	건축법규에 따름			
	6-3	408	상계동 95-107번지 일대	종교시설	건축법규에 따름			
변경	6-1	31,305	상계동 95-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50이하(3종) 60이하(준주 거)	305이하	평균 23층이하	최고37층이 하 (130m이하)
	6-2	224	상계동 107-857번지 일대	종교시설	건축법규에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 건립예정세대수 : 924세대 (임대주택 : 158세대) － 전용면적 40㎡이하 : 78세대 (8.4%) (임대주택 : 77세대) － 전용면적 40이상~50㎡미만 : 54세대 (5.9%) (임대주택 : 54세대) － 전용면적 50이상~60㎡미만 : 223세대 (24.1%) (임대주택 : 27세대) － 전용면적 60이상~85㎡미만 : 542세대 (58.7%) － 전용면적 85㎡초과 : 27세대 (2.9%)						
	변경	■ 건립예정세대수 : 1,042세대 (임대주택 : 178세대) － 전용면적 40㎡이하 : 110세대 (10.5%) (임대주택 : 97세대) － 전용면적 40이상~50㎡미만 : 54세대 (5.2%) (임대주택 : 54세대) － 전용면적 50이상~60㎡미만 : 451대 (43.3%) (임대주택 : 27세대) － 전용면적 60이상~85㎡미만 : 397세대 (38.1%) － 전용면적 85㎡초과 : 30세대 (2.9%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 상계 재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름					

(라) 재정비촉진사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비촉진사업 시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재개발	1단계	주택재개발조합	증) 682호 (촉진계획 수립시:242호)	-	-
변경	주택재개발	1단계	주택재개발조합	증) 800호 (촉진계획 수립시:242호)	-	-

(마) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치		세대수			계	비고
		전용면적 40㎡ 이하	전용면적 40~50㎡ 이하	전용면적 50~60㎡ 이하		
상계6 재정비촉진구역	기정	77	54	27	158	-
	변경	97	54	27	178	-

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서

가) 재정비촉진지구 지정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	상계 재정비촉진지구	노원구 상계3,4동 일원	473,583.1	-	473,583.1	

나) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		473,583.1	-	473,583.1	100.0
주거지역	소계	437,201.2	-	437,201.2	92.3
	제1종일반주거지역	60,509.7	-	60,509.7	12.8
	제2종일반주거지역(7층)	28,654.1	-	28,654.1	6.1
	제2종일반주거지역	207,044.7	-	207,044.7	43.7
	제3종일반주거지역	113,197.7	-	113,197.7	23.9
	준주거지역	27,795.0	-	27,795.0	5.9
녹지지역	자연녹지지역	36,381.9	-	36,381.9	7.7

다) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

(1) 교통시설 : 변경없음

- ☐ 도로
- ☐ 철도
- ☐ 자동차정류장
- ☐ 주차장

(2) 공간시설 : 변경없음

- ☐ 공원
- ☐ 녹지
- ☐ 공공공지

(3) 유통·공급시설 : 변경없음

- ☐ 열공급설비
- ☐ 수도공급설비

(4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

- ☐ 공공청사
- ☐ 학교
- ☐ 문화시설

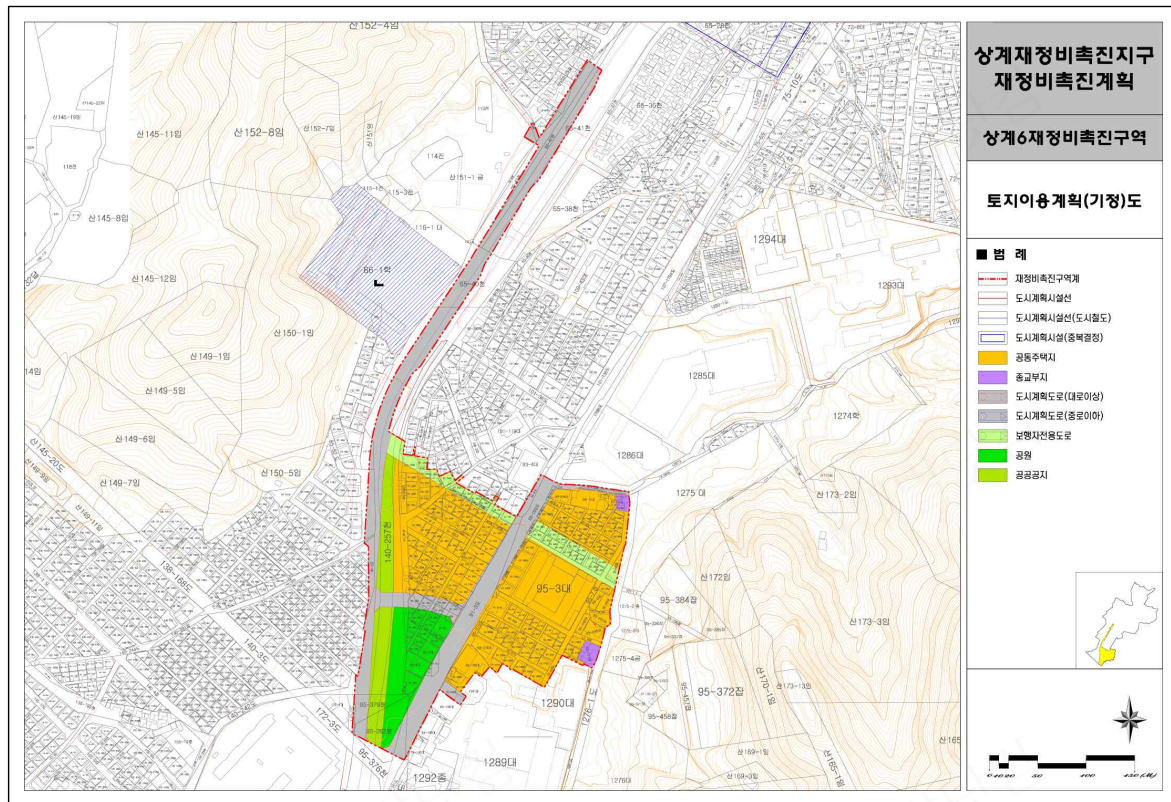
(5) 방재시설 : 변경없음

- ☐ 하천

5. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 같음

- ☐ 본 재정비촉진계획 변경(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계 행정기관(부서) 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정·고시 되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

<토지이용계획(기정)도>



<토지이용계획(변경)도>

