

◆ 서울특별시고시 제2022-311호

**상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(상계2구역 경미한 변경)
및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제 2008-309호(2008.09.11.)로 재정비촉진계획이 결정되고, 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 제 2014-129호(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.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구 단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 7월 21일

서울특별시장

1. 상계재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
상계 재정비촉진지구	주거 지형	노원구 상계3,4동 일원	473,960.1	증) 159.3	474,119.4	-

※ 변경사유 : 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 재정비촉진지구 면적 변경

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경)

구 분		위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계		-	473,960.1	증) 159.3	474,119.4	-	-
재정비 촉진 구역	소 계 (6개 구역)		406,618.5	감) 22.6	406,595.9	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 일대	86,432.5	-	86,432.5	주택재개발	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	감) 22.6	100,819.4	주택재개발	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	주택재개발	-
	상계5	상계동 109-43 일대	112,378.0	-	112,378.0	주택재개발	-
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	-	66,084.9	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계 (7개 구역)		67,341.6	증) 181.9	67,523.5	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯데	2,324.0	-	2,324.0	-	상계3,4동 주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯데	5,637.0	증) 181.9	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	-	신상계초등학교
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯데	2,711.0	-	2,711.0	-	건영아파트 (87세대)
	상계3 해제구역	자력1구역 8블럭 2롯데 일대	23,038.6	-	23,038.6	-	상계로 확보부분 존치

※ 변경사유 : 상계2구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 재정비촉진구역 및 존치관리구역 면적 변경

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경, 상계2구역)

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	상계2 재정비촉진구역	노원구 상계동 110-206번지 일대	100,842.0	감) 22.6	100,819.4	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 구역면적 변경

나. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		100,842.0	감) 22.6	100,819.4	100.0	-	
정비기반 시설 등	소 계	25,963.0	증) 624.6	26,587.6	26.4	-	
	도 로	17,699.0	증) 328.0	18,027.0	17.9	-	
	녹 지	5,433.0	증) 286.5	5,719.5	5.6	완충녹지, 경관녹지	
	공 원	1,195.0	증) 24.2	1,219.2	1.2	소공원9	
	문화시설	1,636.0	감) 14.1	1,621.9	1.6	-	
택지 (획지)	소 계	74,879.0	감) 647.2	74,231.8	72.9	-	
	2-1	2-1	74,159.0	감) 650.1	73,508.9	73.3	공동주택
		2-1-1	56,613.0	감) 127.7	56,485.3	56.0	획지 2-1의 부속토지
		2-1-2	15,031.0	증) 131.4	15,162.4	15.0	
		2-1-3	761.0	감) 3.6	757.4	0.8	
		2-1-4	622.0	증) 481.8	1,103.8	1.1	
		2-1-5	1,132.0	감) 1,132.0	-	-	
	2-2	720	증) 2.9	722.9	0.7	종교시설	

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 토지이용계획 면적 변경

2) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경)

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		100,842.0	감) 22.6	100,819.4	100.0	-
주거지역	소 계	100,511.0	감) 22.6	100,488.4	99.7	-
	제1종일반주거지역	33,418.0	증) 76.5	33,494.5	33.2	-
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	-	1,216.0	1.2	-
	제2종일반주거지역(12층)	64,350.0	증) 82.8	64,432.8	63.9	-
	제3종일반주거지역	1,527.0	감) 181.9	1,345.1	1.3	-
녹지지역	자연녹지지역	331.0	-	331.0	0.3	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 용도지역 면적 변경

3) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정조서(변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (400)	상계동 172-2 일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	상계로
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	일반 도로	699	자력6-42-9 일원	자력 2-7-12일원	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	2구역 순환
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	일반 도로	160 (83)	자력6-12-17 일원	상계동 61일원	-	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	70	자력2-23-22 일원	상계동 산152-24일원	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	일반 도로	93	상계동 산152-24 일원	자력2-23-5일원	"	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	일반 도로	27	자력 2-4-3 일원	상계동 111-660일원	"	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	일반 도로	102	자력 2-4-12 일원	상계동111-660	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	81	자력 2-5-17 일원	상계동58-32일원	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	일반 도로	44	상계동 58-1 일원	상계동58-32일원	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	일반 도로	59	상계동 58-20 일원	상계동58-15일원	"	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	140 (8)	자력6-14-1가 일원	자력6-15-14일원	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	일반 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	-	-

※ ()는 상계2재정비촉진구역 내 연장구간임

나) 철도 결정조서(변경 없음)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	고속철도	도시철도 (당고개역)	노원구 상계동 111 일원	4,208	-	4,208	건고230 (90.04.26)	-

※ 서울특별시 노원구고시 제2020-17호에 따라 면적 변경(4,305㎡→4,208㎡) 반영

다) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,195.0	증) 24.2	1,219.2	서울시고시 제2018-266호 (18.08.23)	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따른 공원 면적 변경

라) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	원충녹지	자력 6-16-15 일원	5,433.0	감) 245.2	5,187.8	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
신설	2	녹지	경관녹지	상계동 112-82번지 일원	-	증) 531.7	531.7	-	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따라 축소되는 녹지면적 대체

바) 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	3	문화 시설	-	자력 2-23-10 일원	1,636.0	감) 14.1	1,621.9	건축물 기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따른 문화시설 면적 변경

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

결정구분	구역구분				위치	정비 개량계획(동)						비고
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후		
		기정	변경	변경후								
변경	상계2 재정비촉진구역	100,842.0	감) 22.6	100,819.4	자력 2구역 17블럭 1롯데 일대	503	-	-	503	-	-	

※ 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 구역면적 변경으로 기존 건축물의 정비·개량 계획 변경없음

나) 건축시설계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	상계2재정비촉진구역	100,842	2-1	74,159	자력 2-17-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	251.6% 이하	20층이하	28층이하 (98m)
			2-1-1	56,613	자력 2-17-1 일대					
			2-1-2	15,031	자력 2-1-1 일대					
			2-1-3	761	자력 2-23-4 일대					
			2-1-4	622	자력 2-24-30 일대					
			2-1-5	1,132	자력 2-3-5 일대					
			2-2	720	자력 2-4-1 일대	-	건축법규에 따름			
변경	상계2재정비촉진구역	100,819.4	2-1	73,508.9	자력 2-17-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	251.6% 이하	20층이하	28층이하 (98m)
			2-1-1	56,485.3	자력 2-17-1 일대					
			2-1-2	15,162.4	자력 2-1-1 일대					
			2-1-3	757.4	자력 2-23-4 일대					
			2-1-4	1,103.8	자력 2-24-30 일대					
			2-1-5	-	자력 2-3-5 일대					
			2-2	722.9	자력 2-4-1 일대	-	건축법규에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	○ 건립예정세대수 : 2,200세대 (임대주택 : 519세대) - 전용면적 40㎡이하 : 274세대 (12.4%)(임대주택 : 274세대) - 전용면적 40 ~ 50㎡ : 635세대 (28.9%)(임대주택 : 225세대) - 전용면적 50 ~ 60㎡ : 704세대 (32.0%)(임대주택 : 20세대) - 전용면적 60 ~ 85㎡ : 587세대 (26.7%)								
	변경	○ 건립예정세대수 : 2,200세대 (임대주택 : 515세대) - 전용면적 40㎡이하 : 264세대 (12.0%)(임대주택 : 264세대) - 전용면적 40 ~ 50㎡ : 644세대 (29.3%)(임대주택 : 231세대) - 전용면적 50 ~ 60㎡ : 706세대 (32.1%)(임대주택 : 20세대) - 전용면적 60 ~ 85㎡ : 586세대 (26.6%)								
특별건축구역 지정에 관한 사항			• 제2차 서울시 건축위원회 심의를 통한 건축물의 높이 제한 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 따름 • 상계재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 획지별 면적 변경, 소규모환경영향평가 보완사항에 따른 건축배치 변경 등에 의한 평형별 세대 수 및 임대주택 세대수 변경

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	기부채납 공공시설제공 (토지)면적	기부채납공공 시설(건축물)환산부 지면적	신설 정비기반 시설내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	100,842.0㎡	74,879.0㎡	28,626.0㎡	25,963.0㎡	2,663.0㎡	6,510.5㎡	11,110.1㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적 : 28,626.0㎡ (토지 25,963.0㎡ + 건축물 환산 2,663㎡) - 기반시설 순부담 면적 : 11,005.4㎡ (10.9%) - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 28,626㎡ - 6,510.5㎡ - 11,110.1㎡ = 11,005.4㎡						
기준용적률	기준용적률 = 210%						
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용 [건축물 기부채납을 포함한 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 기준을 적용한다는 경과규정에 따라 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2019.01.) 미적용]						
	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ▶ 대상지 - 기준용적률 210% $\alpha = 11,005.4㎡ / (74,879.0㎡ - 2,663.0㎡)$ = 0.15240 ▶ 상한용적률 (원화가능용적률) = 210% × [(1+1.3×(0.15240))] = 251.6% ≥ 249%주1)				$\alpha = \text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설등 부지제공 후 대지면적}$		

주1) 서울특별시고시 제2018-266호 용적률(249%)

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	기부채납 공공시설제공 (토지)면적	기부채납공공 시설(건축물)환산부 지면적	신설 정비기반 시설내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	100,819.4㎡	73,508.9㎡	29,250.6㎡	26,587.6㎡	2,663.0㎡	5,389.8㎡	12,091.3㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적 : 29,250.6㎡ (토지 26,587.6㎡ + 건축물 환산 2,663㎡) - 기반시설 순부담 면적 : 11,769.5㎡ (11.7%) - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 29,250.6㎡ - 5,389.8㎡ - 12,091.3㎡ = 11,769.5㎡						
기준용적률	기준용적률 = 210%						
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용 [건축물 기부채납을 포함한 도시관리계획을 변경하는 경우, 건축물·현금기부채납 총량이 종전과 동일하거나 그 이하인 경우에는 종전 기준을 적용한다는 경과규정(2019.01.)에 따라 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2021.11) 미적용]						
	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ▶ 대상지 - 기준용적률 210% $\alpha = 11,769.5\text{㎡} / (73,508.9\text{㎡} - 2,663.0\text{㎡})$ = 0.1661 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × [(1+1.3×(0.15873))] = 254.9% ≥ 251.6%주2) ⇒ 251.6% 적용				$\alpha = \text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설등 부지제공 후 대지면적}$		

주2) 서울특별시고시 제2020-370호 용적률(251.6%)

5) 재정비촉진사업 시행계획(변경 없음)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재개발사업	3단계	주택재개발조합	증 1,094호 (기정 1,106호)	-	-

6) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

계획기준		● 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% + 용도지역 변경에 의한 용적률 증가분의 50% ● 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 : 전용 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40 ~ 50㎡ : 50 ~ 60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%			
산출근거	기정	● 전체세대수 : 2,200세대 ● 재개발임대주택 건설계획(①+②) : 380세대 + 139세대 = 519세대 ① 전체 건립세대수의 17% 이상 : 380세대 ⇒ 기준 : 2,200세대 × 17% = 374 세대 이상 < 계획 : 380세대(17.27%) ② 용도지역 변경에 의한 용적률 증가분의 50% 이상 : 139세대 ⇒ 기준 : 공급연면적 9,306.9545㎡ < 계획 : 공급면적 9,392.8147㎡(139세대) ●증가되는 용적률의 50% : (190%-164.9%)×50% = 12.55% ●증가되는 연면적 : 획지면적(74,159㎡) × 12.55% = 9,306.9545㎡			
	변경	● 전체세대수 : 2,200세대 ● 재개발임대주택 건설계획(①+②) : 378세대 + 137세대 = 515세대 ① 전체 건립세대수의 17% 이상 : 378세대 ⇒ 기준 : 2,200세대 × 17% = 374 세대 이상 < 계획 : 378세대(17.18%) ② 용도지역 변경에 의한 용적률 증가분의 50% 이상 : 137세대 ⇒ 기준 : 공급연면적 9,269.6936㎡ < 계획 : 공급면적 9,372.4397㎡(137세대) ●증가되는 용적률의 50% : (190%-164.9%)×50% = 12.55% ●증가되는 연면적 : 획지면적(73,862.1㎡) × 12.55% = 9,269.6936㎡			
세대규모 (전용)		세대수			비고 (변경 임대주택 ① / ②)
		기정	증감	변경	
30~40㎡이하		274	감) 10	264	(235세대 / 29세대)
40 ~ 50㎡이하		225	증) 6	231	(143세대 / 88세대)
50 ~ 60㎡이하		20	-	20	(- / 20세대)
합 계		519	감) 4	515	(378세대 / 137세대)

※ 소규모환경영향평가 보완사항(내부일조 개선 등)에 따른 주동배치 계획 변경 과정에서 임대주택 세대수 변경

※ 비고 내 “①”은 전체 건립세대수의 17% 이상의 임대주택, “②”는 용도지역 변경에 의한 용적률 증가분의 50% 이상의 임대주택을 의미함

임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획



※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스)계획 : 임대주택과 분양주택의 혼합배치를 통한 주민간 차별없는 주거단지 조성

- 7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)
- 8) 기존수목의 현황 및 활용계획(변경 없음)

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 지정 결정(변경)조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	상계2재정비촉진구역 지구단위계획구역	노원구 상계3,4동 자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	감) 22.6	100,819.4	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 구역면적 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		100,842.0	감) 22.6	100,819.4	100.0	-
주거지역	소 계	100,511.0	감) 22.6	100,488.4	99.7	-
	제1종일반주거지역	33,418.0	증) 76.5	33,494.5	33.2	-
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	-	1,216.0	1.2	-
	제2종일반주거지역(12층)	64,350.0	증) 82.8	64,432.8	63.9	-
	제3종일반주거지역	1,527.0	감) 181.9	1,345.1	1.3	-
녹지지역	자연녹지지역	331.0	-	331.0	0.3	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 용도지역 면적 변경

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정조서(변경)

구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	일반 도로	2,408 (400)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	상계로
기정	중로	3	1	12~15	집산도로	일반 도로	699	자력 6-42-9일원	자력 2-7-12일원	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	2구역순환
기정	중로	2	6	7~15	집산도로	일반 도로	160 (83)	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반 도로	70	자력 2-23-22 일원	상계동 산152-24일원	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	소로	3	3	4	국지도로	일반도로	93	상계동 산152-24일원	자력 2-23-5일원	"	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	일반도로	27	자력 2-4-3일원	상계동 111-660일원	"	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	일반도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660	"	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	일반도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	"	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	일반도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	"	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	일반도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	"	-
기정	소로	3	10	6	국지도로	일반도로	140 (8)	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	일반 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	-	-

※ () 상계2재정비촉진구역 내 연장구간임

2) 철도 결정조서(변경 없음)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	고속철도	도시철도 (당고개역)	노원구 상계동 111 일원	4,208	-	4,208	건고230 (90.04.26)	-

※ 서울특별시 노원구고시 제2020-17호에 따라 면적 변경(4,305㎡→4,208㎡)

3) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,195.0	증) 24.2	1,219.2	서울시고시 제2018-266호 (18.08.23)	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따른 공원 면적 변경

4) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	원충녹지	자력 6-16-15 일원	5,433.0	감) 245.2	5,187.8	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
신설	2	녹지	경관녹지	상계동 112-82번지 일원	-	증) 531.7	531.7	-	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따라 축소되는 녹지면적 대체

5) 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	3	문화 시설	-	자력 2-23-10 일원	1,636.0	감) 14.1	1,621.9	건축물 기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구	-

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영에 따른 문화시설 면적 변경

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	74,879.0	감) 647.2	74,231.8	73.6	-
	2-1	74,159.0	감) 650.1	73,508.9	72.9	공동주택
	2-1-1	56,613.0	감) 127.7	56,485.3	56.0	획지2-1의 부속토지
	2-1-2	15,031.0	증) 131.4	15,162.4	15.0	
	2-1-3	761.0	감) 3.6	757.4	0.8	
	2-1-4	622.0	증) 481.8	1,103.8	1.1	
	2-1-5	1,132.0	감) 1,132.0	-	-	
	2-2	720.0	증) 2.9	722.9	0.7	종교시설

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 획지 면적 변경

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

○ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경 없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용 용도	획지 2-1	●건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 등 ●건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지 2-2	●건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	-

○ 건폐율 계획(변경 없음)

구 분	건폐율	비 고
획지 2-1	60% 이하	공동주택
획지 2-2	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	종교시설

○ 용적률 계획(변경 없음)

구 분	용적률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
획지 2-1	210.0%	-	251.6%이하	251.6%이하	공동주택
획지 2-2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				종교시설

○ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지 2-1	10.9%	-	공동주택
변경		11.3%	-	

※ 변경사유 : 확정측량 결과 반영 등에 따른 정비기반시설 면적 변경으로 기부채납 비율 변경(상한용적률 변경없음)

○ 높이 계획(변경 없음)

구 분	높이기준	비고
획지 2-1	평균 20층 이하 / 최고 28층 이하 / 98m 이하	공동주택
획지 2-2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	종교시설

○ 건축물 건축선에 관한 계획(변경 없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	남동측 상계로변	대지경계선으로부터 6m 후퇴
	이면 도로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴

마. 경관계획(변경 없음)

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	생활가로변 근린생활시설	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	획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 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, 냉·난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 주가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 1층 개구부 높이 통일 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	공동주택	반사성 재료 사용 금지 외벽면 전체 페인트 마감 금지 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획하며, 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하 지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	수락산과 연계되는 통경축 확보
조명계획	공동주택	주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

바. 기타 사항에 관한 결정조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경 없음)

구 분	적용지역	계 획 내 용
전면공지	공동주택	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 상계로변 : 6m, 그 외 이면부: 3m
공공보행통로	공동주택	수락산과 연계하여 인지성과 개방성을 고려한 보행로 조성 - 폭원 : 6m(2개소)

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

건립규모		전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	임대주택	소형주택
기정	합 계	2,200	100.0	519	380	139	23.6	17.3	6.3
	40㎡이하	274	12.4	274	245	29	12.5	11.2	1.3
	40㎡~50㎡이하	635	28.9	225	135	90	10.2	6.1	4.1
	50㎡~60㎡이하	704	32.0	20	-	20	0.9	-	0.9
	60㎡~85㎡이하	587	26.7	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	합 계	2,200	100.0	515	378	137	23.4	17.2	6.2
	40㎡이하	264	12.0	264	235	29	12.0	10.7	1.3
	40㎡~50㎡이하	644	29.3	231	143	88	10.5	6.5	4.0
	50㎡~60㎡이하	706	32.1	20	-	20	0.9	-	0.9
	60㎡~85㎡이하	586	26.6	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

3) 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적율	30% 이상	●기 시가화지역으로 대부분 포장상태지역	●기준 30%이상 초과 확보(45%)
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	●대상지 내 충분한 녹지공간 조성으로 내·외부 녹지네트워크 개선	●녹지, 수공간 등을 계획하여 녹지평가지표 1등급 확보
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	●사업 특성상 대규모 절성토 발생은 없음	●지형에 순응한 계획 수립
4. 비오톱	3등급	●비오톱유형평가 5등급, 주거지 비오톱	●녹지, 수공간 등을 계획하여 일부 비오톱 등급이 상향 되도록 계획
5. 일조	일조침해 최소화	●복일조건검이 예상되는 북측 인접(200m)지역에 학교시설 없음	●건축법 등 관련규정에 의거 건축계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●대상지 등서로 가로지르는 통경축 및 자연에서 도심으로 이어지는 바람길 계획
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	●실시설계 시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	●에너지절약계획서 및 에너지성능지표검토서 작성
	신재생에너지 사용	●사업지구 내 사용 에너지는 청정 연료로 계획	●총 에너지 공급량의 6% 이상 신재생에너지시설 설치
8. 경관	Skyline 보전	●주변지역과 배후의 능선 보호 필요	●수락산 등 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획 ●건축물의 차폐·위압감 완화
	조망권 확보	●주변 주거지역의 조망권 보호 필요	●단지내 저층의 주동배치 및 통경축 확보 등으로 수락산과 조화로운 스카이라인, 개방감 형성
9. 휴식 및 여유평간	휴식 및 여가 공간 최대확보	●당해 사업부지 내 조성 필요	●단지내 조경녹지 및 커뮤니티시설 등의 계획으로 휴식 여가공간 조성
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	●개발로 인한 주변지역과의 단절 보호 필요	●수락산과 주변 지역을 연계하여 인지성과 개방성을 고려한 보행로 조성
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	●공사 시 소음·진동영향 예상	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용
12. 폐기물	폐기물 발생 최소화	●공사 시 및 운영시 폐기물발생 예상	●폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

사. 지구단위계획 운영지침(변경 없음)

구분 및 범례	계 획 내 용	비고
공공보행통로	일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 실내통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 될 수 있다. 일반인의 통행에 지장이 없도록 담장, 계단, 화단 등 통행에 지장을 주는 장치물을 설치할 수 없고, 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다. 공공보행통로 최소 폭은 3m이상 확보하여야 하며 위치와 폭은 지침도를 따른다.	폭원 6m (2개소)
건축한계선	건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 이 선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. 남동측 상계로변 6m, 그 외 도로변 3m로 지정한다.	상계로변 : 6m 그 외 도로변 : 3m

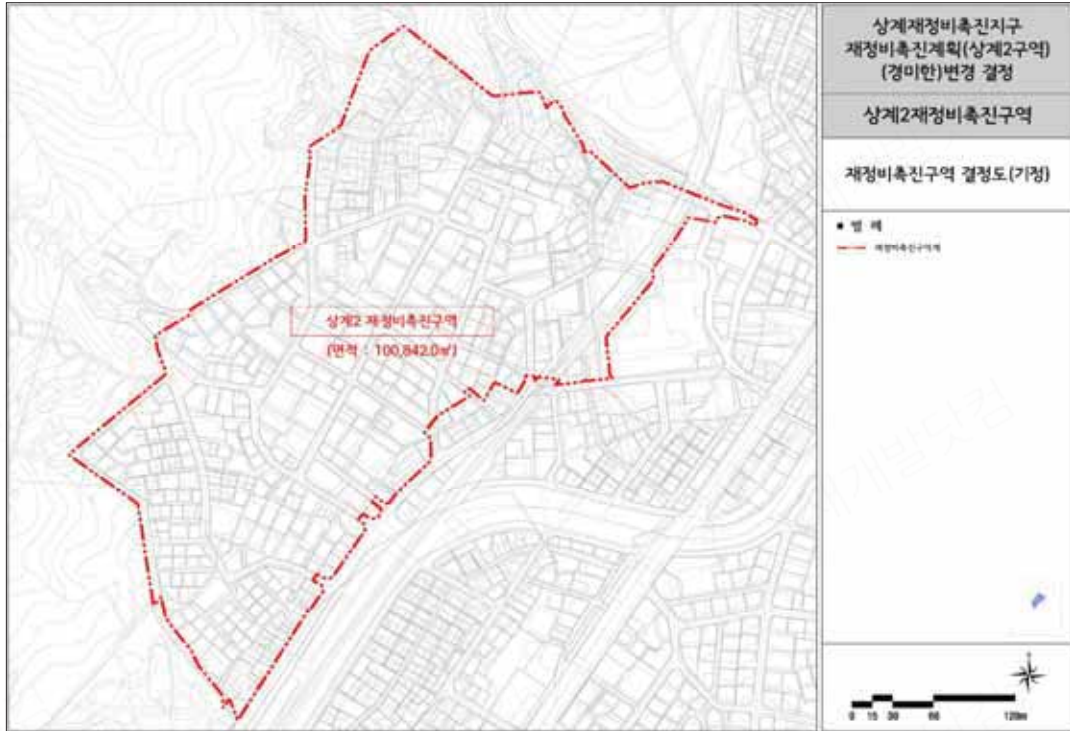
5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(「상계 재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시 및 「상계 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조

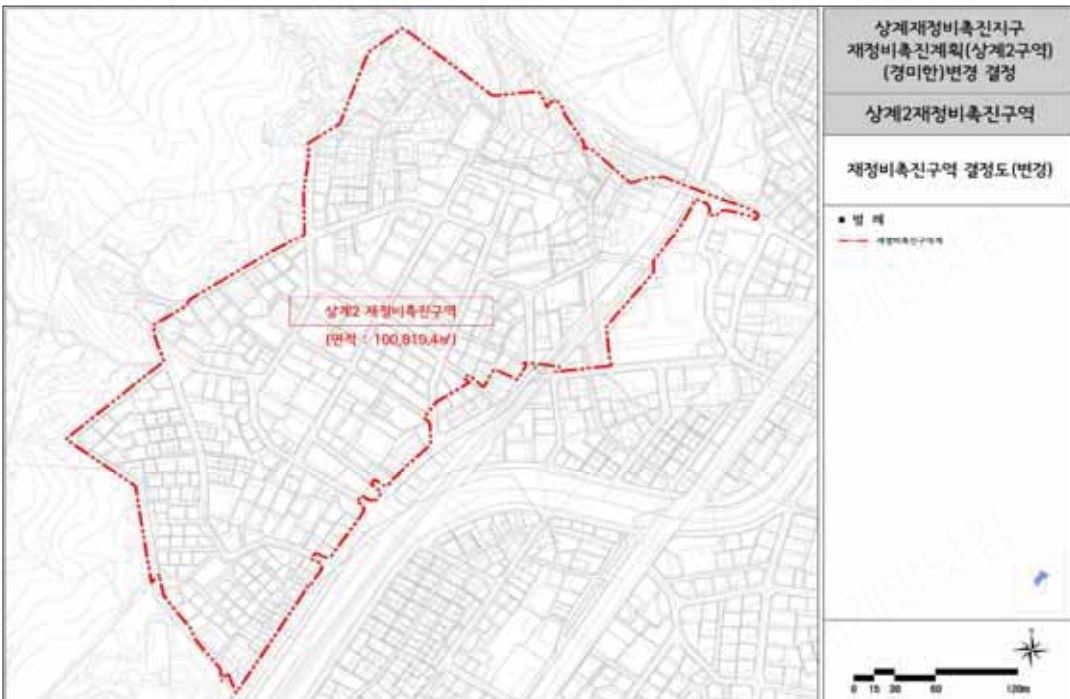
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과 (☎02-2133-7222) 및 노원구 도시재생과(☎02-2116-3928)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 관련도면

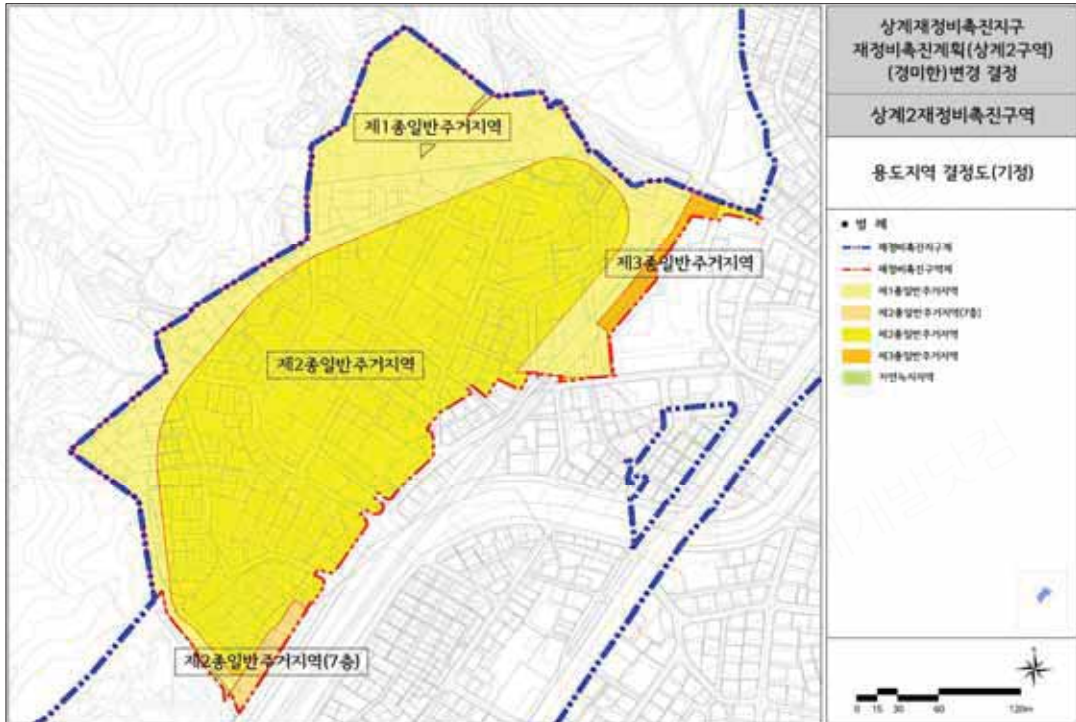
【상계2재정비촉진구역 결정도(기정)】



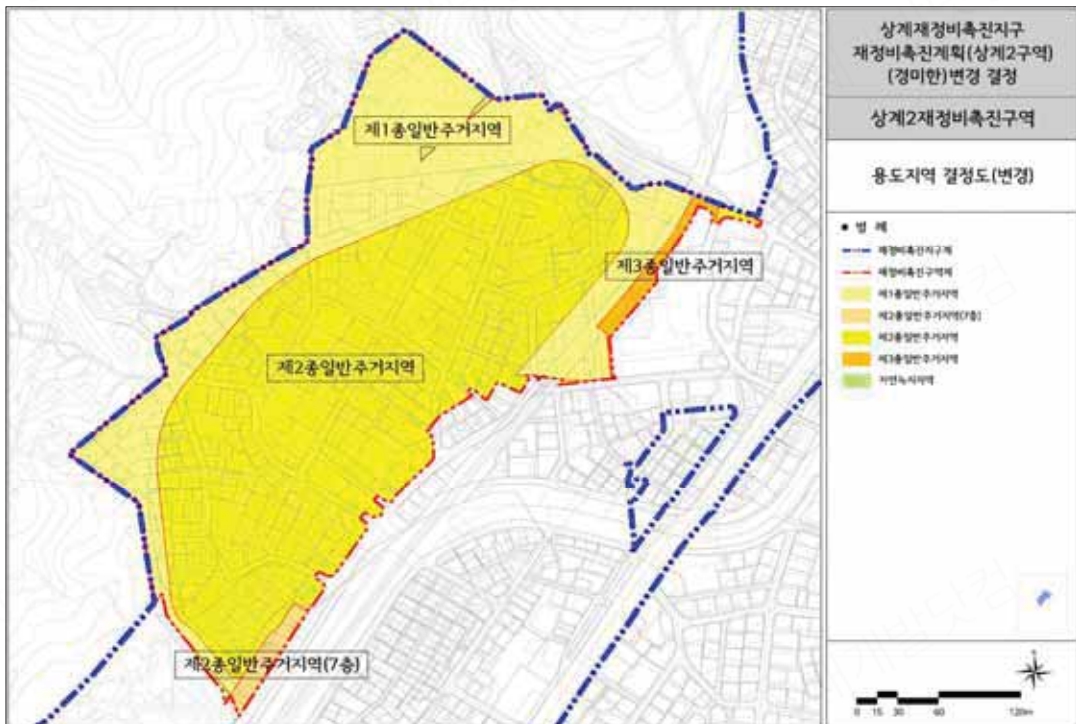
【상계2재정비촉진구역 결정도(변경)】



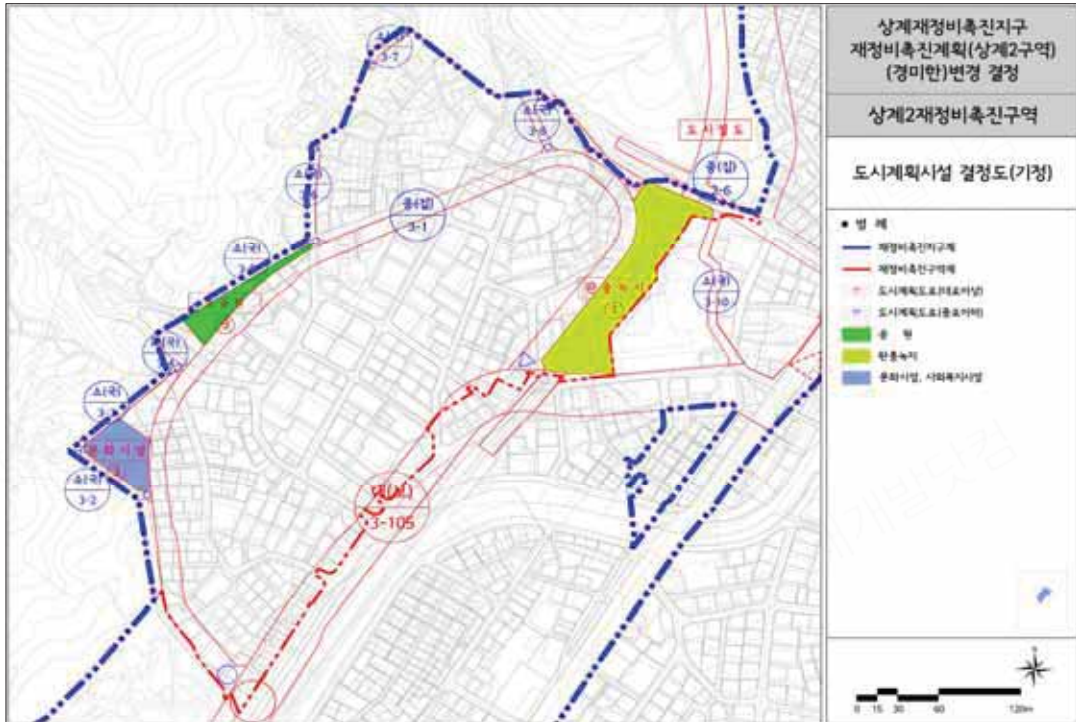
【상계2재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)】



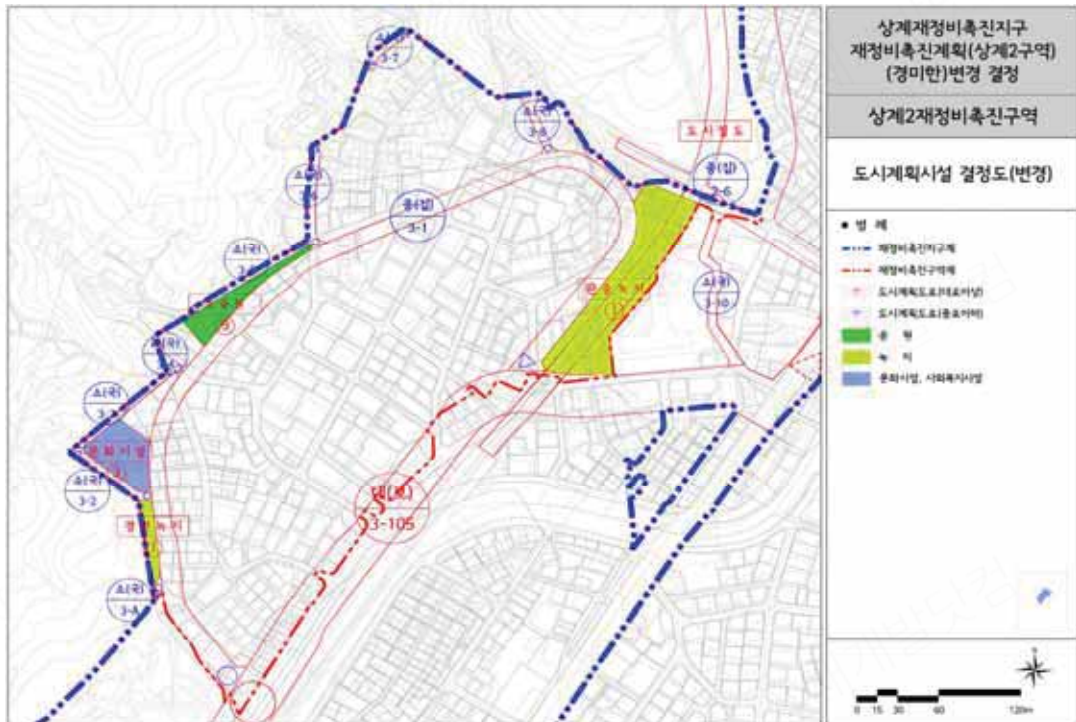
【상계2재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)】



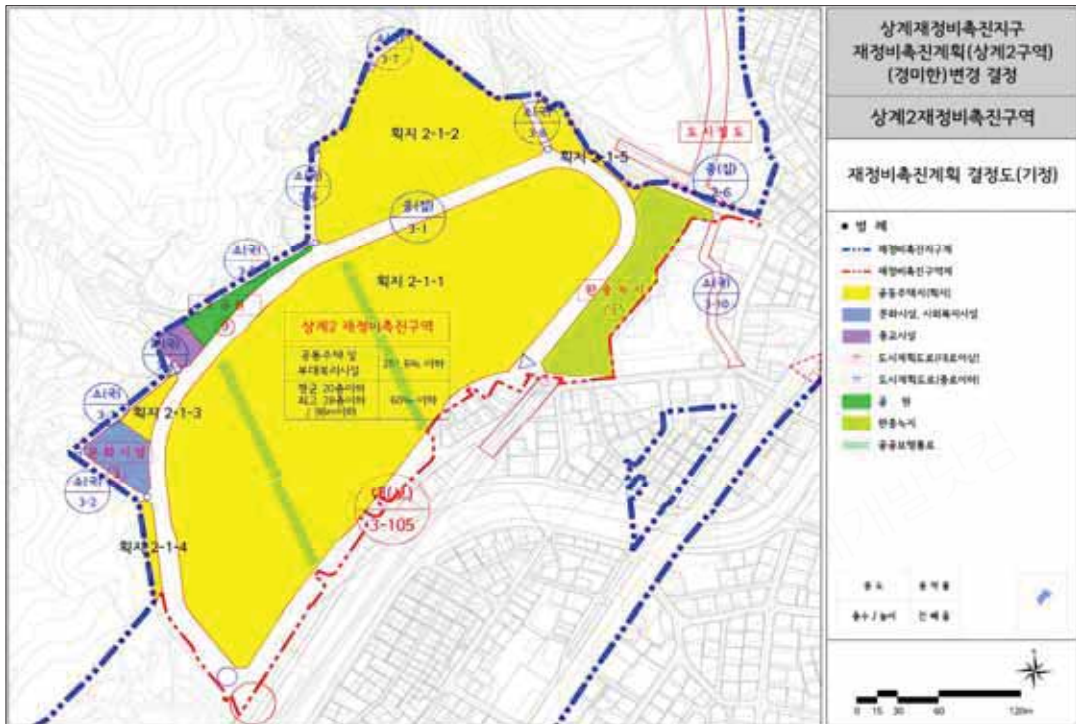
【상계2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)】



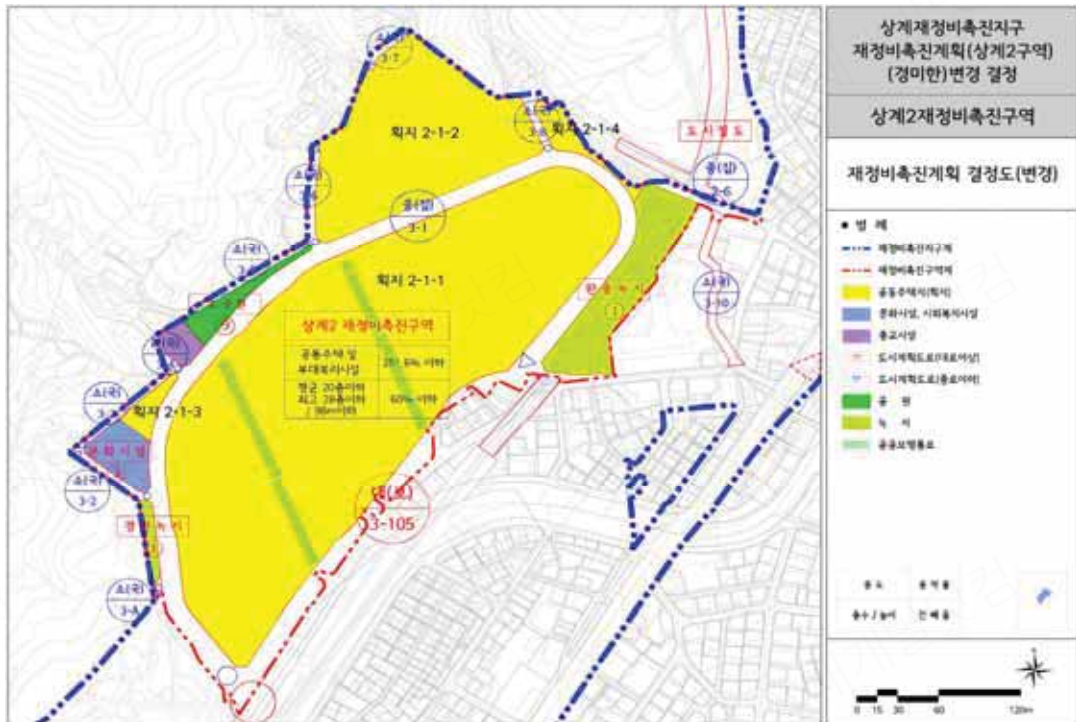
【상계2재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)】



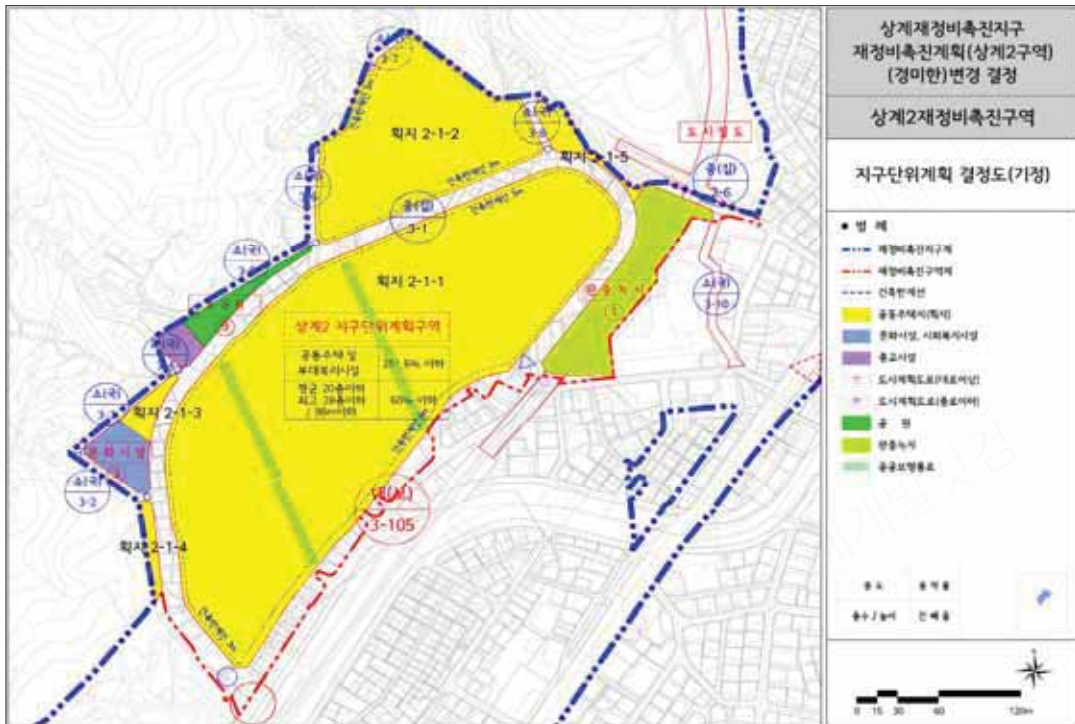
【상계2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)】



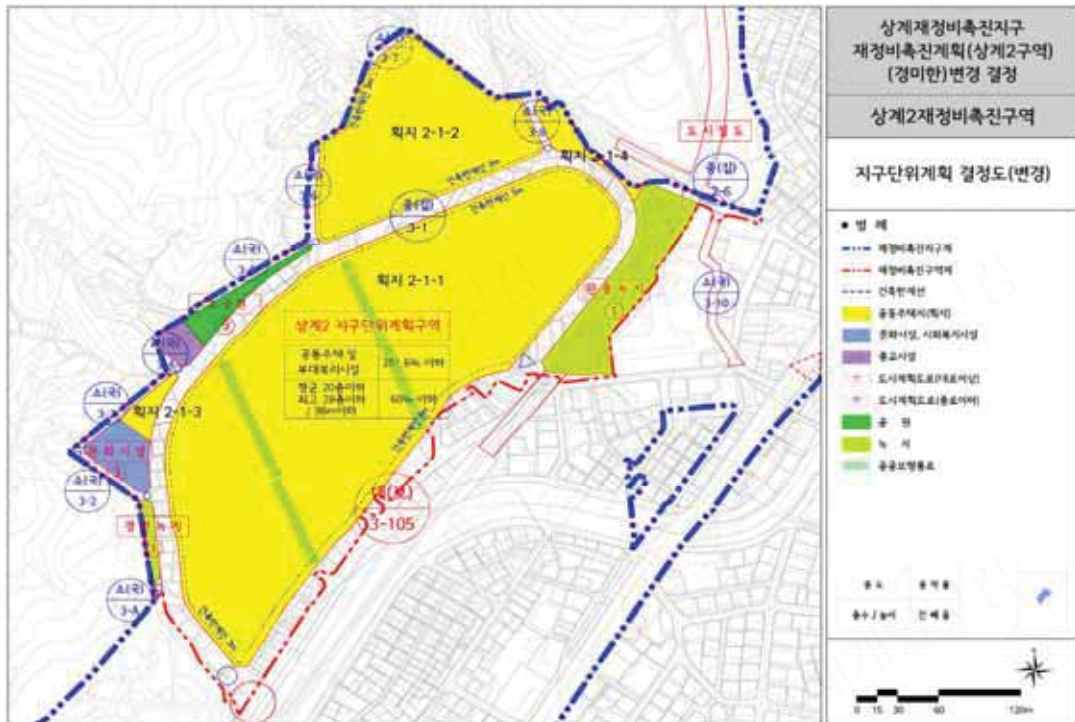
【상계2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)】



【상계2재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)】



【상계2재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)】



붙임 : 상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄)고시
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	주거 지형	노원구 상계3,4동 일원	473,960.1	증) 159.3	474,119.4	●노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 면적 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경 없음)

- 기준년도 : 2006년
○ 목표년도 : 2024년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)
4. 재정비촉진계획의 개요(변경)
1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		473,960.1	증) 159.3	474,119.4	100.0%	-
주택 용지	소 계	278,025.5	감) 465.3	277,560.2	58.5%	-
	주 거	166,150.3	감) 468.2	165,682.1	34.9%	성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	104,779.6	-	104,779.6	22.1%	-
	종교시설	7,095.6	증) 2.9	7,098.5	1.5%	SGI 문화회관 존치
기반 시설 용지	소 계	195,934.6	증) 624.6	196,559.2	41.5%	-
	도 로	101,191.7	증) 328.0	101,519.7	21.4%	-
	공 원	48,455.8	증) 24.2	48,480.0	10.2%	-
	녹 지	5,433.0	증) 286.5	5,719.5	1.2%	-
	학 교	14,851.0	-	14,851.0	3.1%	-
	공공청사	3,311.2	-	3,311.2	0.7%	-
	문화복지	6,815.4	감) 14.1	6,801.3	1.4%	-
	공공공지	14,378.9	-	14,378.9	3.0%	-
	수도공급설비	547.6	-	547.6	0.1%	상계4구역
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2%	상계6구역

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 토지이용계획 면적 변경

2) 인구·주택수용계획(변경)

구 분		계획세대(세대)			계획인구(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		8,008	-	8,008	21,602	-	21,602	-
촉진구역	소 계	7,642	-	7,642	20,633	-	20,633	세대당 약2.7인
	40㎡ 이하	763	감) 10	753	2,060	감) 27	2,033	
	40㎡~60㎡	4,469	증) 11	4,480	12,066	증) 30	12,096	
	60㎡~85㎡	2,316	감) 1	2,315	6,253	감) 3	6,250	
	85㎡ 초과	94	-	94	254	-	254	
조치관리 구역	소 계	366	-	366	969	-	969	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약2.7인
	상계3해제구역	39	-	39	86	-	86	현황인구 및 세대

※ 상계2재정비촉진구역 소규모환경영향평가 보완사항 반영에 따른 건축배치 변경 등으로 인한 평형별 세대수 및 임대주택 세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	40,854.1	감) 14.1	40,840.0	-
학 교	14,851.0	-	14,851.0	-
공공청사	3,311.2	-	3,311.2	-
문화 및 복지시설	6,815.4	감) 14.1	6,801.3	-
공공공지	14,378.9	-	14,378.9	-
수도공급설비	547.6	-	547.6	-
체육시설	950.0	-	950.0	-

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영에 따른 문화시설 면적 변경

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분	명 칭	개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계		8	53,888.8	증) 383.6	54,272.4	-
공원	소 계	7	48,455.8	증) 24.2	48,480.0	-
	도시자연공원	1	16,738.6	-	16,738.6	-
	근린공원	1	18,137.0	-	18,137.0	-
	문화공원	2	11,141.0	-	11,141.0	-
	소 공 원	3	2,439.2	증) 24.2	2,463.4	-
녹지	소 계	1	5,433.0	증) 359.4	5,792.4	-
	원충녹지	1	5,433.0	감) 245.2	5,187.8	-
	경관녹지	1	-	증) 604.6	604.6	-

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따라 축소되는 녹지 면적 대체

5) 교통계획(변경 없음)

6) 경관계획(변경 없음)

7) 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(해당사항 없음)

○ 주거환경정비사업(해당사항 없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분		위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계		-	473,960.1	증) 159.3	474,119.4	-	-
재정비 촉진 구역	소 계 (6개 구역)		406,618.5	감) 22.6	406,595.9	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 일대	86,432.5	-	86,432.5	재개발	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842.0	감) 22.6	100,819.4	재개발	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발	-
	상계5	상계동 109-43 일대	112,378.0	-	112,378.0	재개발	-
	상계6	상계동 95-3 일대	66,084.9	-	66,084.9	재개발	-
준치 관리 구역	소 계 (7개 구역)		67,341.6	증) 181.9	67,523.5	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯데	2,324.0	-	2,324.0	-	상계3,4동 주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯데	5,637.0	증) 181.9	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	-	신상계초등학교
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯데	2,711.0	-	2,711.0	-	건영아파트 (87세대)
	상계3 해제구역	자력1구역 8블럭 2롯데 일대	23,038.6	-	23,038.6	-	상계로 확보부분 준치

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 구역별 면적 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		473,960.1	증) 159.3	474,119.4	100.0
주거 지역	소 계	437,718.0	증) 159.3	437,877.3	92.4
	제1종일반주거지역	63,850.0	증) 76.5	63,926.5	13.5
	제2종일반주거지역(7층)	28,779.8	-	28,779.8	6.1
	제2종일반주거지역	204,075.2	증) 82.8	204,158.0	43.1
	제3종일반주거지역	111,999.7	-	111,999.7	23.6
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	6.1
녹지지역	자연녹지지역	36,242.1	-	36,242.1	7.6

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 변경 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 용도지역 면적 변경

○ 상계1구역(변경 없음)

○ 상계2구역(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		100,842	감) 22.6	100,819.4	100.0	-
주거지역	소계	100,511	감) 22.6	100,488.4	99.7	-
	제1종일반주거지역	33,418	증) 76.5	33,494.5	33.2	-
	제2종일반주거지역(7층)	1,216	-	1,216.0	1.2	-
	제2종일반주거지역(12층)	64,350	증) 82.8	64,432.8	63.9	-
	제3종일반주거지역	1,527	감) 181.9	1,345.1	1.3	-
녹지지역	자연녹지지역	331	-	331.0	0.3	-

※ 확정측량 결과 변경 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 용도지역 면적 변경

○ 상계4구역 ~ 상계6구역(변경 없음)

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	190.00%	215.56%	21/25	88m	-
상계2재정비 촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00%	251.60%	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

11) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 역 명		면적(㎡)	기반시설 면적(㎡)					
			계획 기반시설①	계획기반시설내 국공유지②	기존기반시설내 국공유지③	유상매입 시설④	순부담면적 ①-②-③-④	순부담률
합 계	기정	405,698.0	151,772.4	72,211.9	44,498.2	-	35,062.3	8.6%
	변경	406,595.9	153,068.5	71,091.2	45,479.7	-	36,497.9	9.0%
상계1재정비촉진구역		86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%
상계2 재정비촉진구역	기정	100,842.0	28,626.0 (시설기부채납 2,663 포함)	6,510.5	11,110.1	-	11,005.4	10.9%
	변경	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 포함)	24,399.0	10,276.6	-	9,159.6	8.2%
상계6재정비촉진구역		66,084.9	34,692.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,569.0	8.4%

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 구역면적 및 계획기반시설 면적 변경

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구역명		총계	임대주택				분양			
			소계	40㎡이하	40㎡~ 50㎡이하	50㎡~ 60㎡이하	소계	60㎡이하	60~ 85㎡이하	85㎡초과
합계		7,642	1,514	763	654	101	6,128	3,714	2,316	94
상계1재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	1,094	547	547	-
상계2 재정비촉진구역	기정	2,200	519	274	225	20	1,681	1,094	587	-
	변경	2,200	515	264	231	20	1,685	1,099	586	-
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	658	399	250	9
상계5재정비촉진구역		2,081	355	161	156	38	1,726	1,217	459	50
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	965	457	473	35

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(변경 없음)

14) 단계별 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 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) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경 없음)

16) 광고물 관리계획(변경 없음)

17) 폐기물처리에 관한 계획(변경 없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 상계1, 4, 5, 6 재정비촉진구역(변경 없음)

나) 상계2재정비촉진구역(변경) : 생략(본문 내용과 같음)

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 재정비촉진지구 결정(변경)조서

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	상계 재정비촉진지구	노원구 상계3,4동 일원	473,960.1	증) 159.3	474,119.4	-

※ 변경사유 : 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 면적 변경

나) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		473,960.1	증) 159.3	474,119.4	100.0
주거 지역	소 계	437,718.0	증) 159.3	437,877.3	92.4
	제1종일반주거지역	63,850.0	증) 76.5	63,926.5	13.5
	제2종일반주거지역(7층)	28,779.8	-	28,779.8	6.1
	제2종일반주거지역	204,075.2	증) 82.8	204,158.0	43.1
	제3종일반주거지역	111,999.7	-	111,999.7	23.6
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	6.1
녹지지역	자연녹지지역	36,242.1	-	36,242.1	7.6

※ 변경사유 : 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 용도지역 면적 변경

다) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

○ 도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)			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

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
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	"	-
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 6-14-17일원	자력 6-15-14일원	일반도로	-	성림아파트 출입도로
기정	소로	3	11	6	국지 도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	-	-
신설	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반도로	-	-

※ 연장 항목 중 () 내용은 상계재정비촉진지구 내 연장을 의미함.

※ 상계2재정비촉진구역과 연결한 상계동 산152-33번지 내 현황도로를 연결하는 도로 신설

○ 철도 결정조서(변경 없음)

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	고속 철도	도시철도	신상계	사당	-	30.0	-	건고203 (75.12.20)	-
기정	-	고속 철도	지하철 4호선 신상계 정거장	노원구 상계동 111번지			-	4,305	건고230 (90.5.4)	당고개역 폭21m연장 (205m)

○ 주차장 결정조서(변경 없음)

구분	도 면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	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

(2) 공간시설(변경)

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	수락산 도시자연공원	도시자연 공원	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 6-28 일원	18,137.0	-	18,137.0	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1일원	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 (상계동 1355-6번지)	574.2	-	574.2	서고2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176 일원 (상계동 1355-8번지)	670.0	-	670.0	서고2018-214 (18.07.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,195.0	증) 24.2	1,219.2	서고2018-266 (18.08.23)	-

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영에 따른 소공원 면적 변경

※ 도시자연공원 면적 ()는 상계재정비촉진지구 내 수락산도시자연공원(당고개지구) 면적임

※ 소공원 7,8위치 ()는 기반시설 설치 준공 후 신규편입 지번임

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	원충녹지	자력 6-16-15 일원	5,433.0	감) 245.2	5,187.8	서울시고시 제2008-309호 (08.09.11)	-
신설	2	녹지	경관녹지	상계동 112-82번지 일원	-	증) 531.7	531.7	-	-

※ 상계2재정비촉진구역 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따라 축소되는 녹지면적 대체

○ 공공공지 결정조서(변경 없음)

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	"	-

(3) 유통·공급시설(변경 없음)

(4) 공공·문화체육시설(변경)

○ 공공청사 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공 청사	주민 자치센터	자력6-9-31	2,324	-	2,324	-	높이:31m 용적률:200%, 건폐율:60%
기정	2	공공 청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8 일원 (상계동 1355-4번지)	647.2	-	647.2	서고2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200%, 건폐율:60%
기정	3	공공 청사	-	상계동 65-12 일원	340.0	-	340.0	서고2018-226 (18.07.19)	용적률:200%, 건폐율:60%

○ 학교 결정조서(변경 없음)

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

○ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 번호	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㎡)
변경	3	문화시설	자력 2-23-10 일원	1,636.0	감) 14.1	1,621.9	-	건축물 기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구

○ 사회복지시설 결정조서(변경 없음)

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

○ 체육시설 결정조서(변경 없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				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

(5) 방재시설(변경 없음)

○ 하천 결정조서(변경 없음)

구 분	도 면 표시번호	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	중랑천 합류지점	-	6.3	-	-	-	-

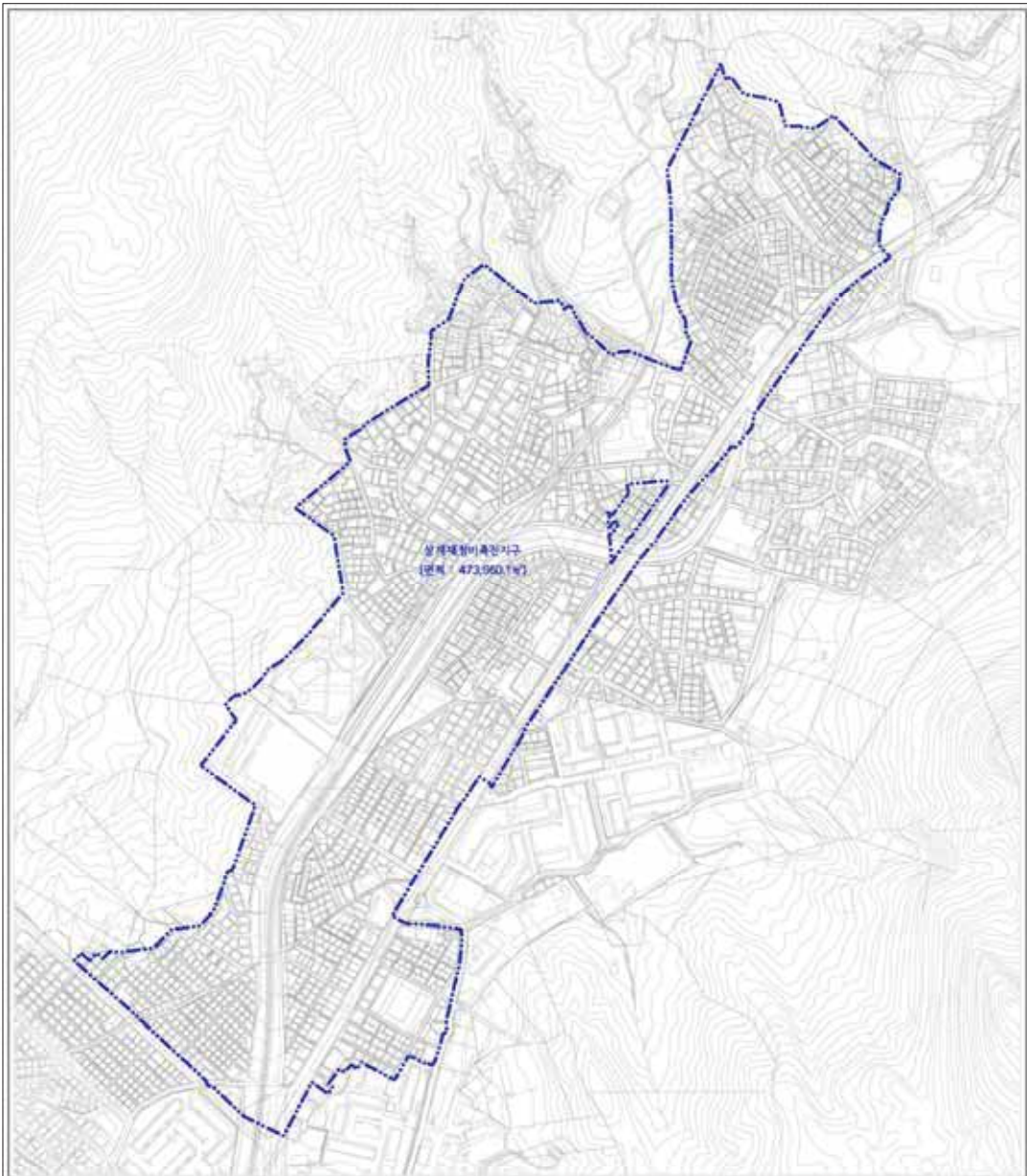
다) 지구단위계획 결정조서(변경)

(1) 지구단위계획구역 결정조서(변경)

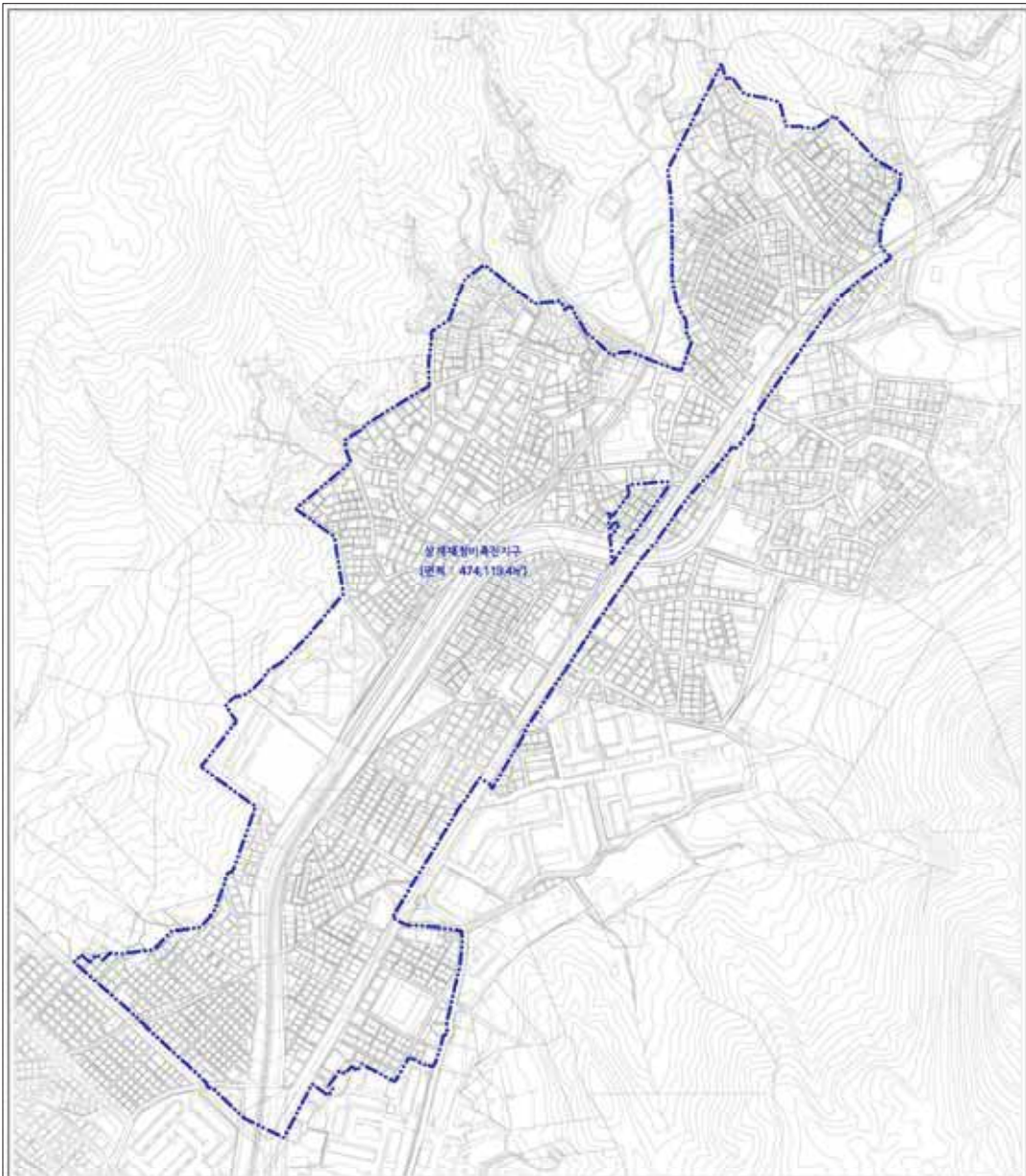
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	상계2 지구단위계획구역	자력 2구역 17블럭 1롯데 일대	100,842	감) 22.6	100,819.4	-

※ 확정측량 결과 반영 및 성림아파트 부지 제척 등에 따른 면적 변경

■ 상계재정비촉진지구 결정도(가정)



■ 상계재정비축진지구 결정도(변경)

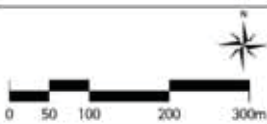


상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

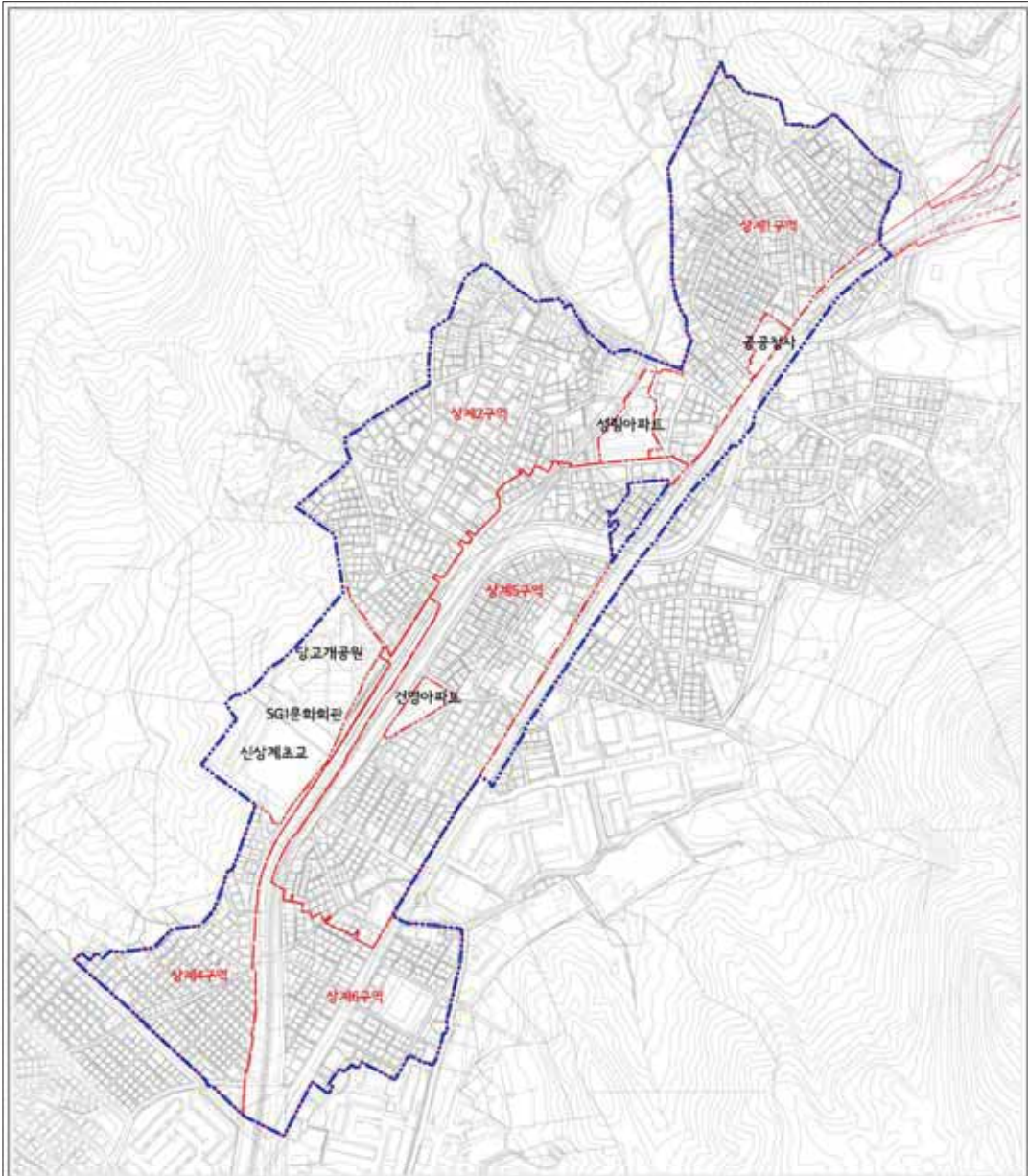
재정비축진지구 결정도(변경)

모 례

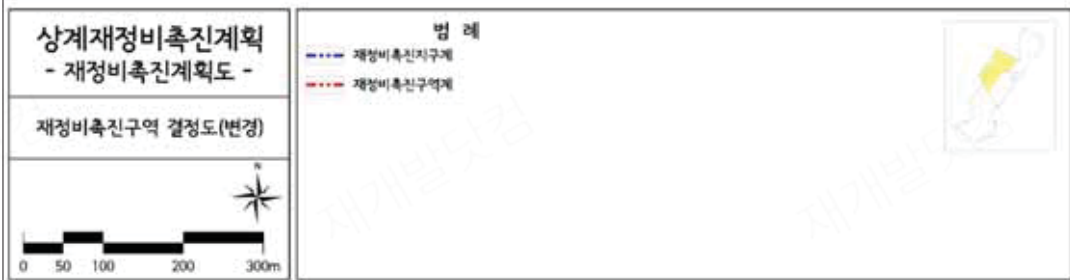
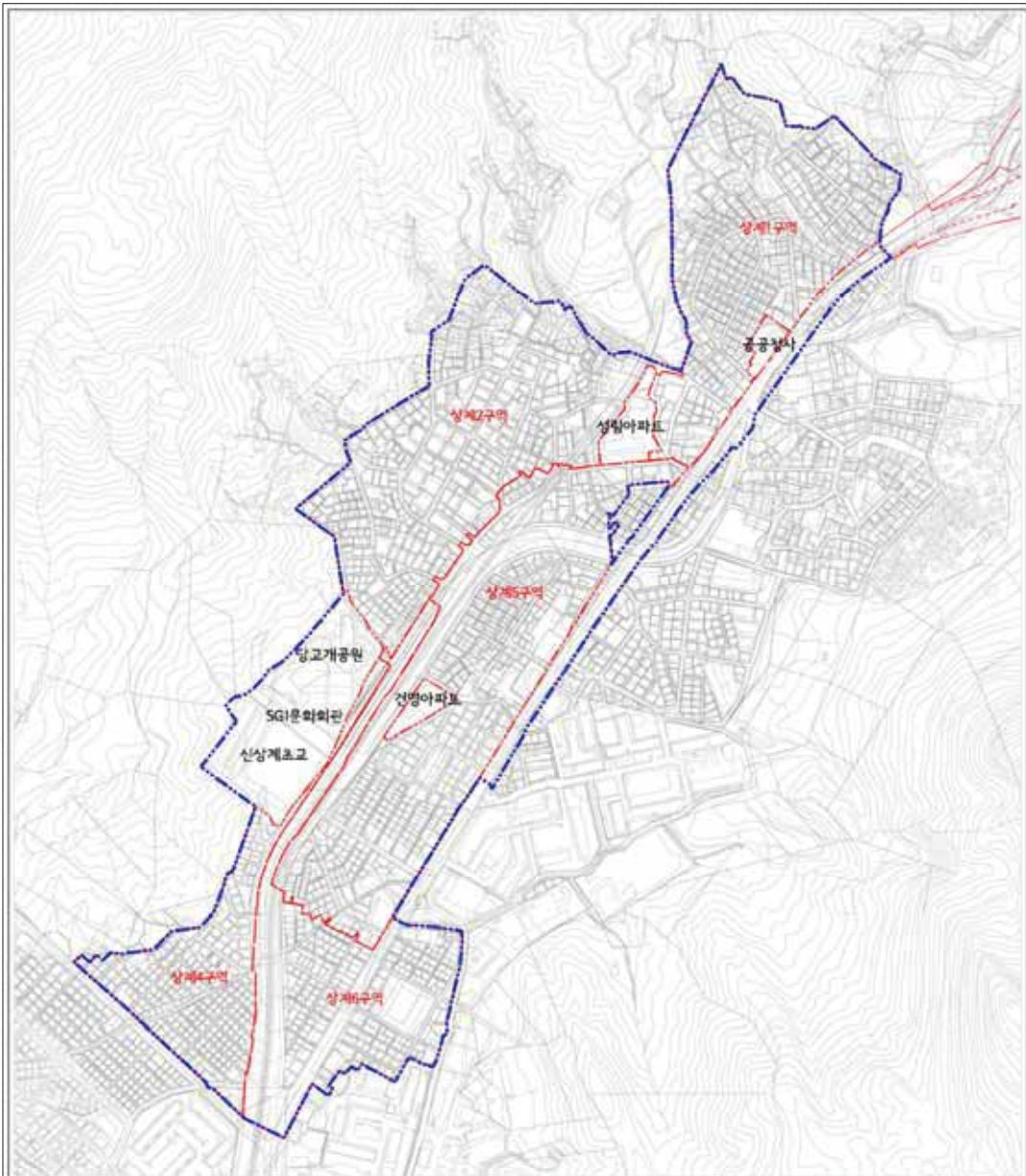
→ 재청비록친지구계



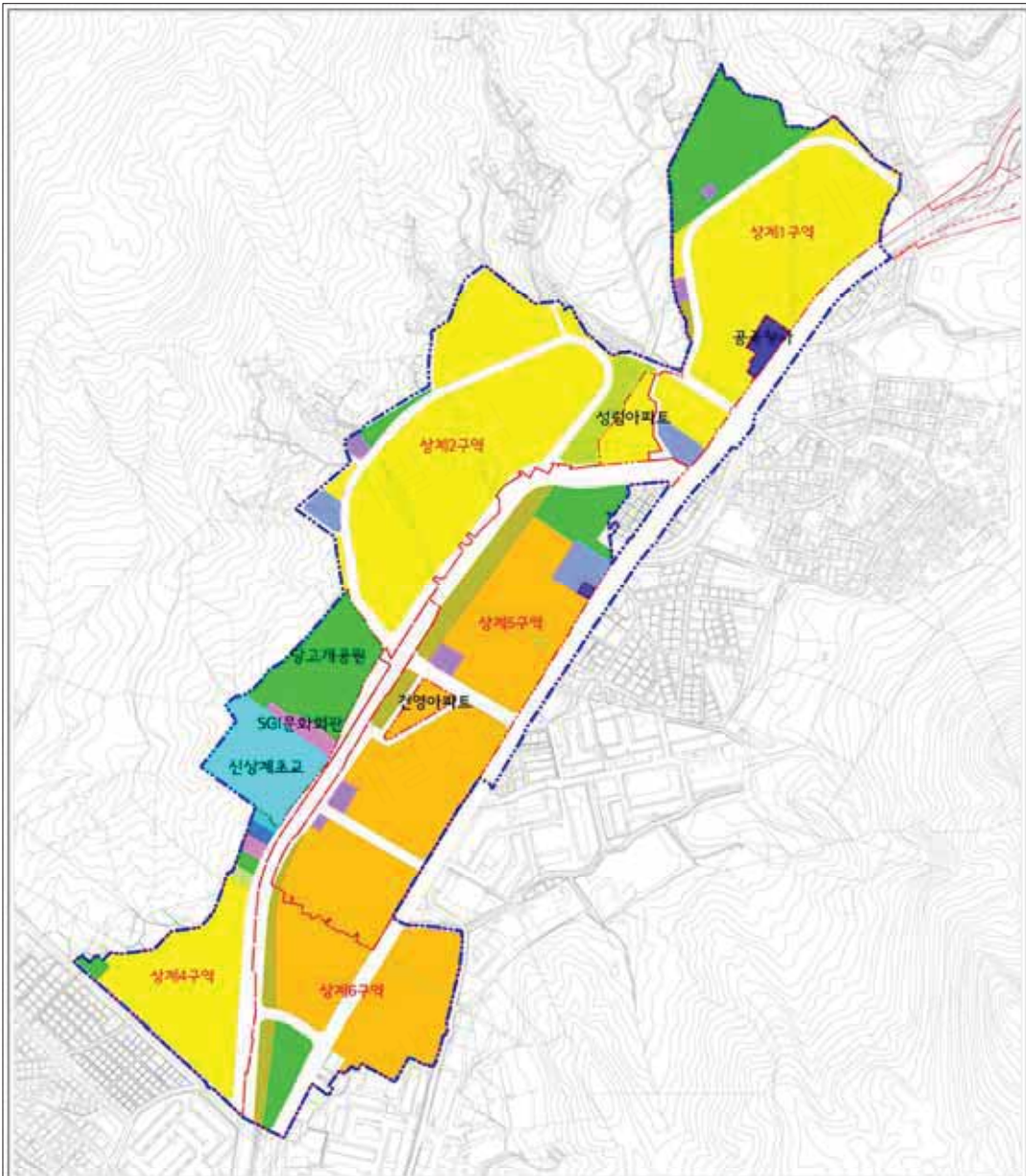
■ 상계재정비촉진구역 결정도(기정)



■ 상계재정비촉진구역 결정도(변경)

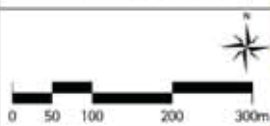


■ 토지이용계획 결정도(기정)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

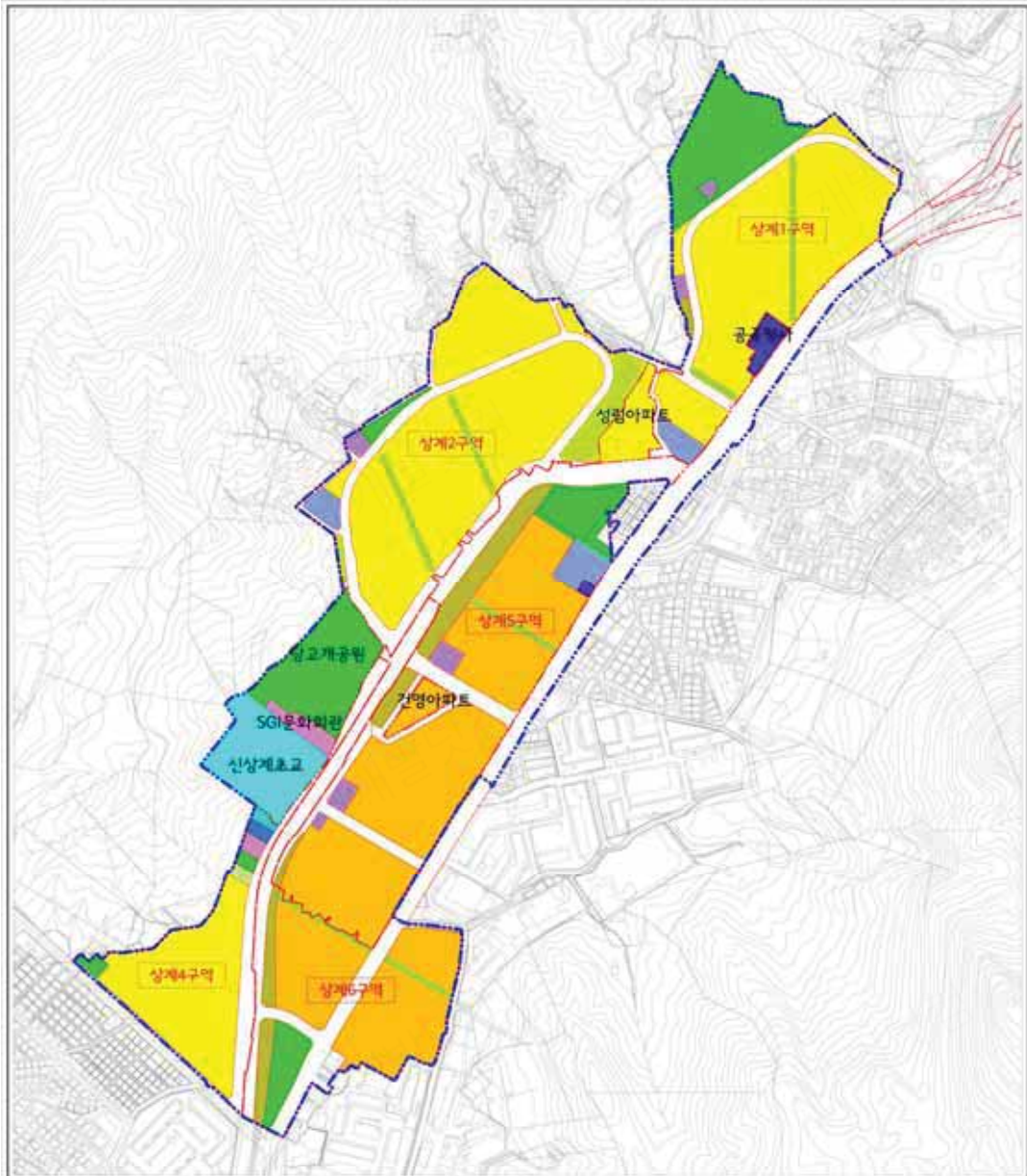
토지이용계획 결정도(기정)



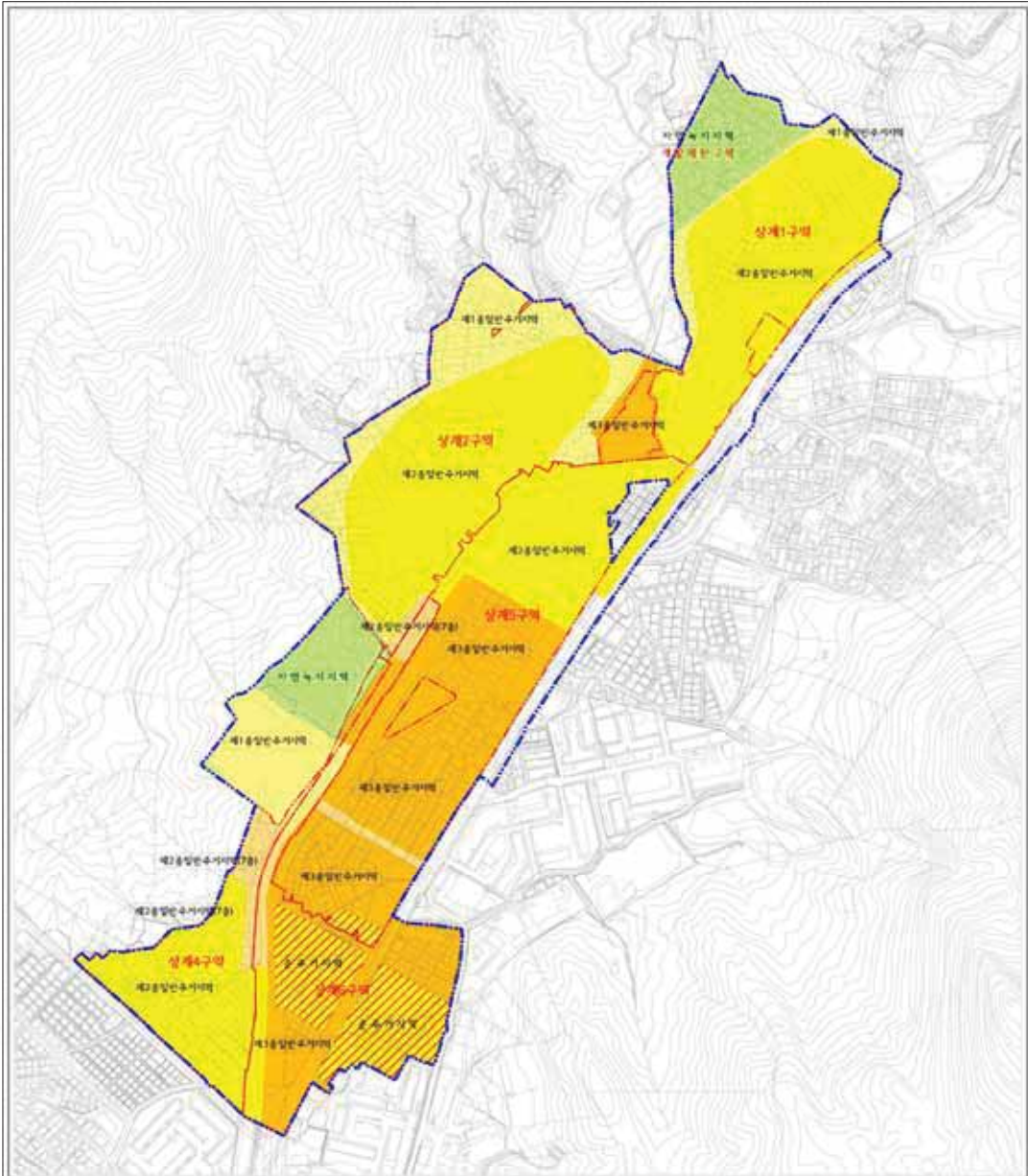
哇 哇

- | | |
|---------------|---------|
| --- 재성비 촉진지구계 | 녹 지 |
| --- 재성비 촉진구역계 | 공공공지 |
| 주거복합 | 보행자전용도로 |
| 주거지 | 공공보행통로 |
| 문화복지시설 | 보류지 |
| 종교시설 | 학 교 |
| 공공청사 | 체육시설 |
| 공 원 | |

■ 토지이용계획 결정도(변경)



■ 용도지역 결정도(기정)



**상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -**

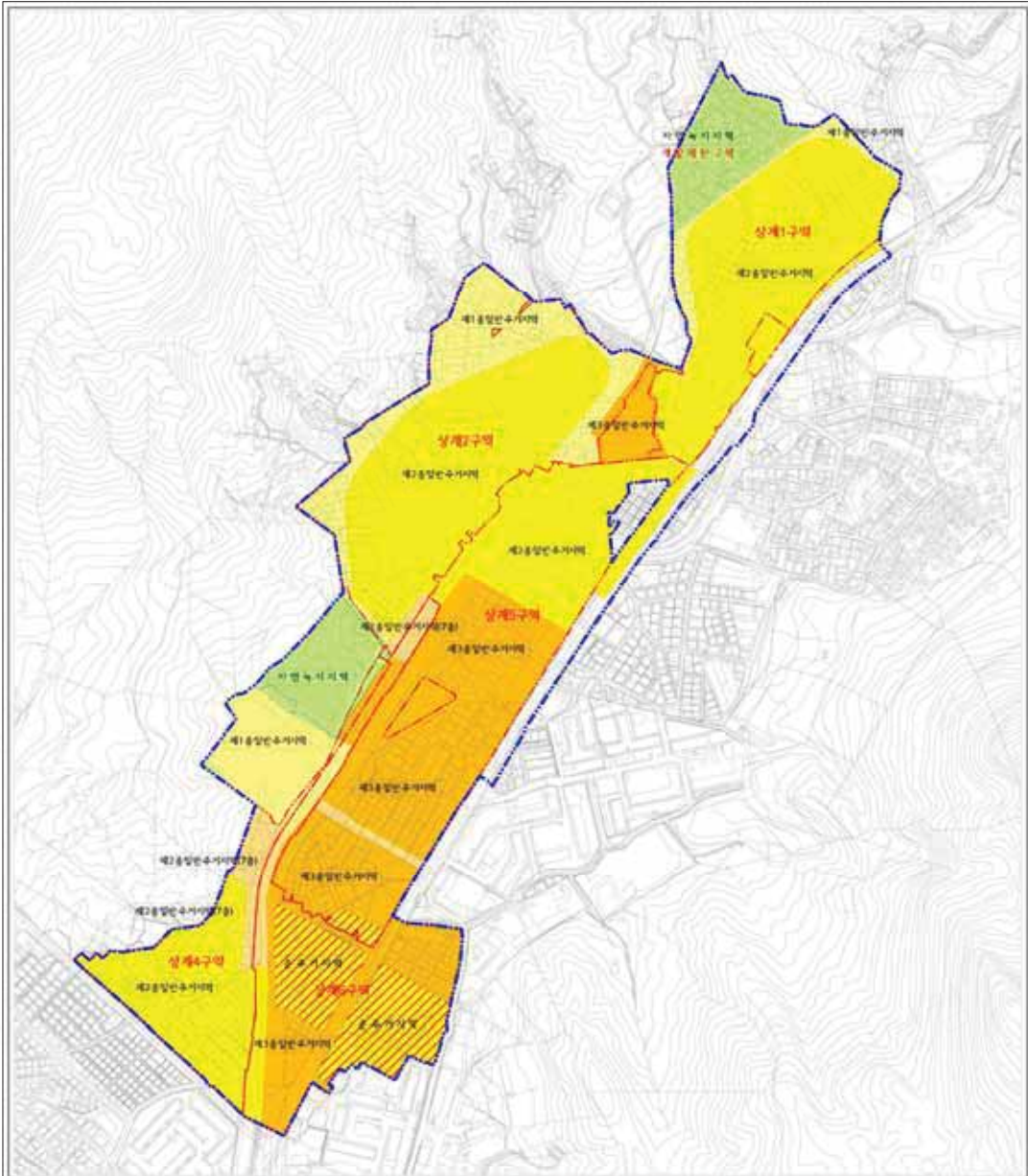
용도지역 결정도(기정)

범례

- 재정비촉진지구지
- 재정비촉진구역지
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

0 50 100 200 300m

■ 용도지역 결정도(변경)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

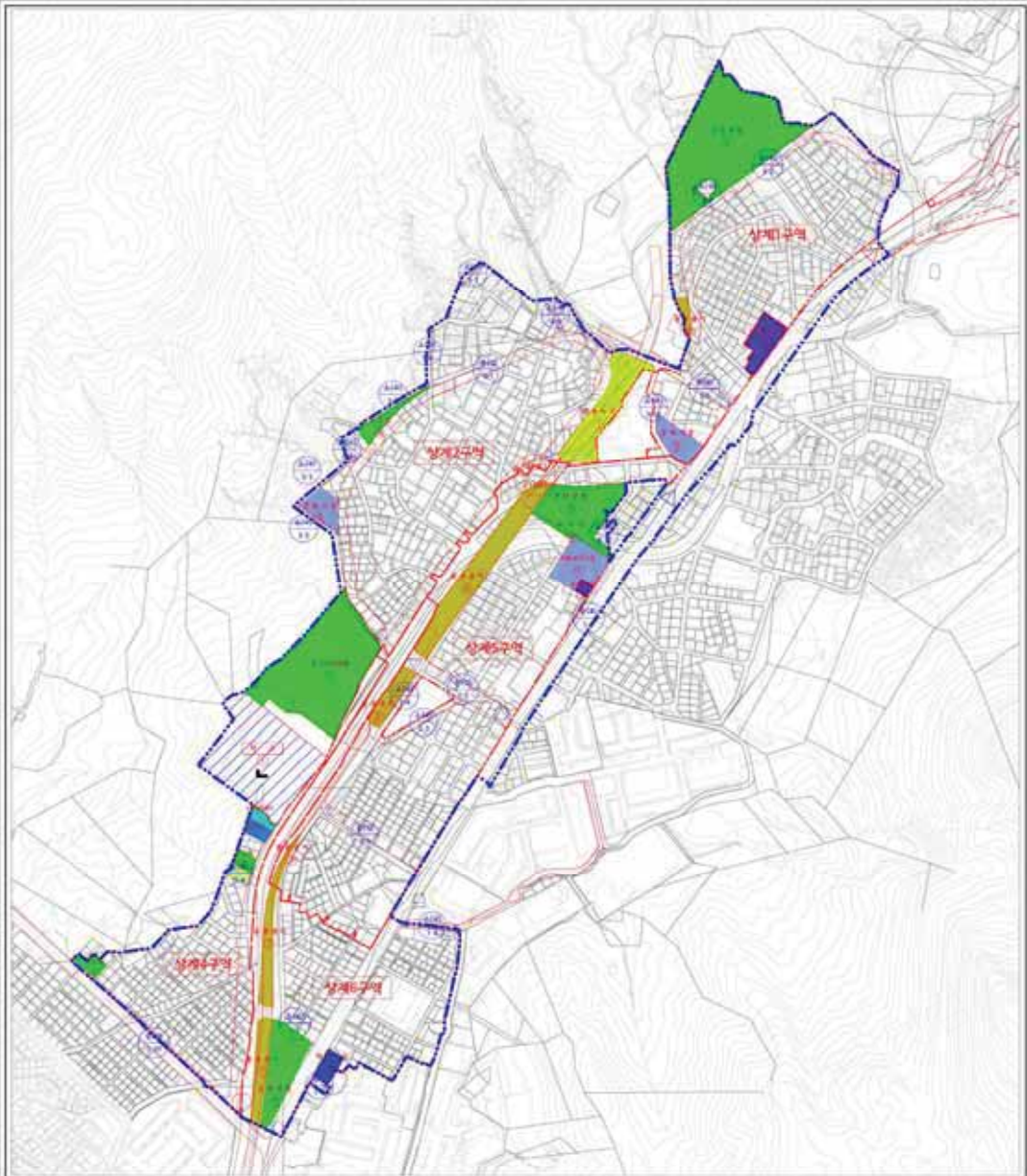
용도지역 결정도(변경)

범례

- 재정비촉진지구지
- 재정비촉진구역지
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

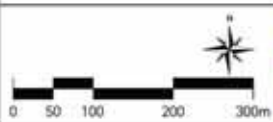
0 50 100 200 300m

■ 도시계획시설 결정도(기정)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

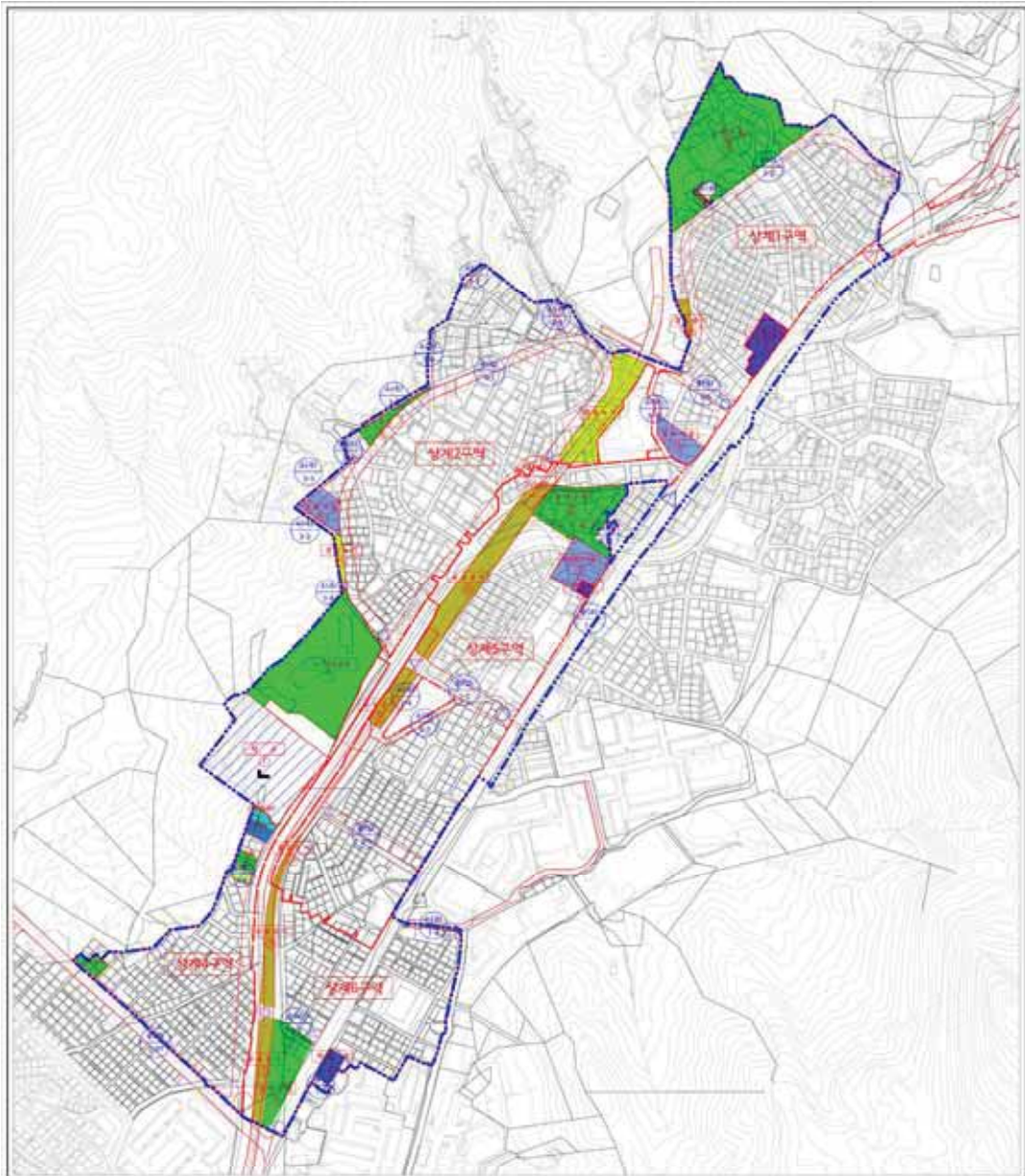
도시계획시설 결정도(기정)



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

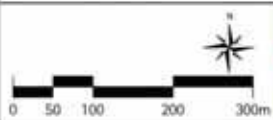


■ 도시계획시설 결정도(변경)



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

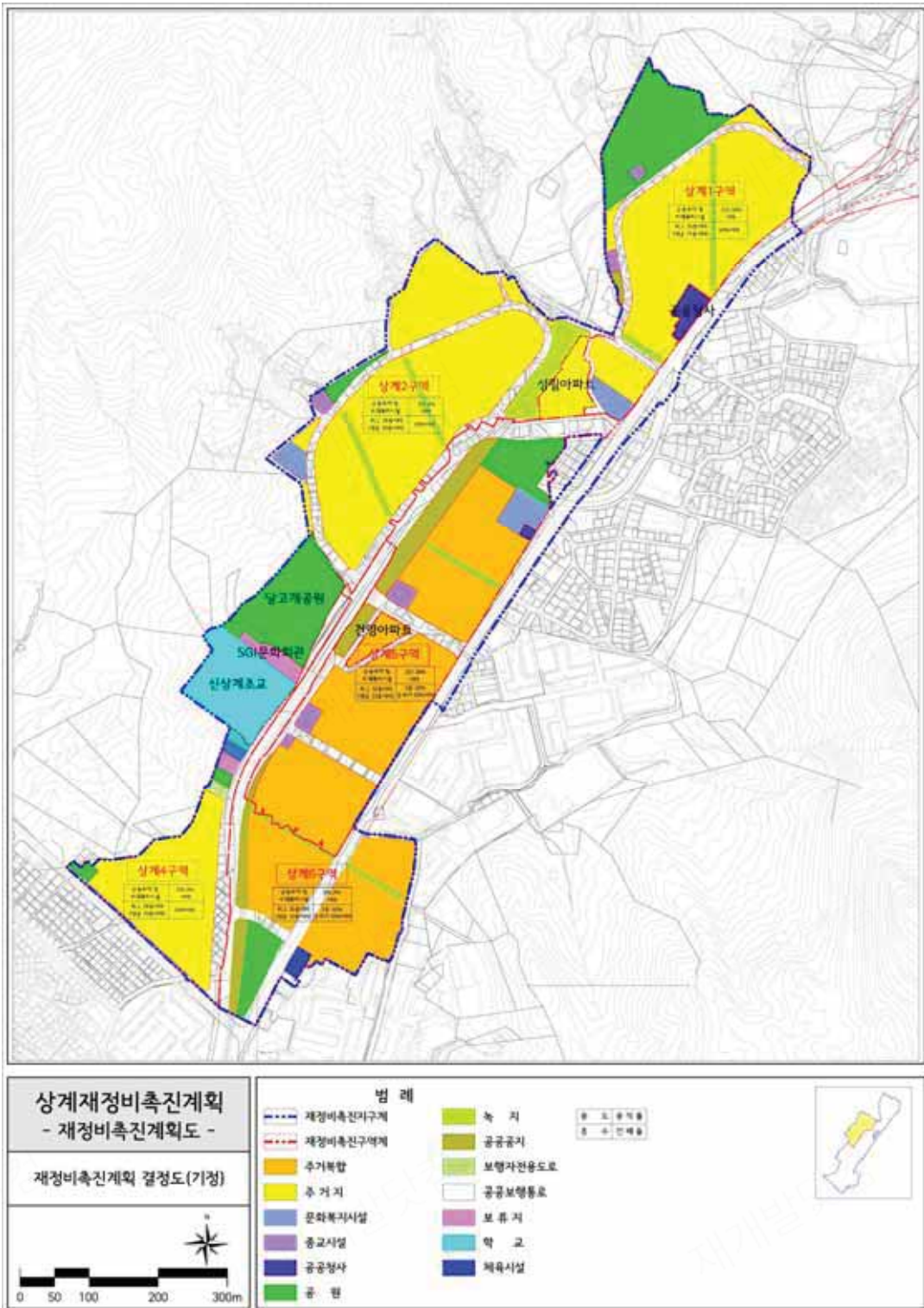
도시계획시설 결정도(변경)



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진지구경계 재정비촉진구역경계 도시계획도로(대로이설) 도시계획도로(중로이하) 보행자전용도로 공원 녹지 공공공지 | <p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> 학교 공공청사 문화시설, 사회복지시설 체육시설 도시계획시설 중복결정 |
|---|---|



■ 재정비촉진계획 결정도(기정)



 재정비촉진지구역
 재정비촉진구역
 주거복합
 주거지
 문화복지시설
 종교시설
 공공청사
 공원

 녹지
 공공공지
 보행자전용도로
 공공보행통로
 보류지
 학교
 체육시설

공 도	공 격 물
심 수	전 세 물

