

◆ 서울특별시고시 제2023-295호

상계재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정(상계5구역) 및 지형도면 고시

1. 2006 - 357 (2006.10.19.)
 2008 - 309 (2008.09.11.),
 2012 - 197 (2012.07.26.), 2012 - 211 (2012.08.02.),
 2012 - 226 (2012.08.23.), 2013 - 201 (2013.07.04.),
 2014 - 129 (2014.04.03.), 2014 - 248 (2014.07.03.),
 2014 - 289 (2014.08.14.), 2014 - 314 (2014.09.04.),
 2016 - 132 (2016.04.28.), 2016 - 329 (2016.10.20.),
 2017 - 39 (2017.02.09.), 2017 - 168 (2017.05.18.),
 2017 - 307 (2017.08.17.), 2018 - 214 (2018.07.12.),
 2018 - 226 (2018.07.19.), 2018 - 266 (2018.08.23.),
 2018 - 430 (2018.12.27.), 2019 - 204 (2019.06.27.),
 2020 - 143 (2020.04.16.), 2020 - 370 (2020.09.03.),
 2020 - 404 (2020.10.05.), 2022 - 311 (2022.07.21.),
 2023 - 259 (2023.06.22.)

「 5 1 12 1
 , 5 5 12 3 , 5 15
 , 「 8 .

2023 7 13

가. . . :

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3.4동 일원	473,719.4	증) 3,586.1	477,305.5	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경 사유 : 하천구역 저축구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111·519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

- .
 ○ : 2006
 ○ : 2028

· :
· :
1) :

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		473,719.4	증) 3,586.1	477,305.5	100.0%	-
주택 용지	소 계	277,560.2	감) 3,706.1	273,854.1	57.3%	-
	주 거	165,682.1	-	165,682.1	34.7%	성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	104,779.6	감) 6,872.1	97,907.5	20.5%	-
	종교시설	7,098.5	-	7,098.5	1.5%	SGI 문화회관 존치
	버스차고지	-	증) 3,166.0	3,166.0	0.6%	상계5구역내 현황 버스차고지 대체부지 확보
기반 시설 용지	소 계	196,159.2	감) 5,931.5	190,227.7	39.9%	-
	도 로	101,182.4	증) 796.4	101,978.8	21.4%	하천구역 내 4,935.2㎡
	공 원	48,265.8	감) 100.0	48,165.8	10.2%	-
	녹 지	5,719.5	-	5,719.5	1.2%	-
	학 교	14,851.0	-	14,851.0	3.1%	-
	공공청사	3,311.2	증) 185.0	3,496.2	0.7%	-
	문화복지	6,801.3	증) 164.0	6,965.3	1.4%	-
	공공공지	14,530.4	감) 6,976.9	7,553.5	1.6%	-
	수도공급설비	547.6	-	547.6	0.1%	상계4구역
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2%	상계6구역
기타	하천구역	-	증) 13,223.7	13,223.7	2.8%	하천구역 반영

2) · : (21,497 / 7,969)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
합계		8,008	감) 39	7,969	21,602	감) 105	21,497	-
재정비 촉진 구역	소 계	7,642	감) 39	7,603	20,633	감) 105	20,528	세대당 약 2.7인
	40㎡이하	753	증) 64	817	2,033	증) 173	2,206	
	40㎡~60㎡	4,480	감) 224	4,256	12,096	감) 605	11,491	
	60㎡~85㎡	2,315	증) 107	2,422	6,250	증) 289	6,539	
	85㎡초과	94	증) 14	108	254	증) 38	292	
존치 관리구역	소 계	366	-	366	969	-	969	-

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약 2.7인
	상계3해제구역	39	-	39	86	-	86	현황인구 및 세대

※ 변경 사유 : 하천구역 저축구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

3) (, ,) :

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		40,840.0	감) 6,627.9	34,212.1	-
학 교		14,851.0	-	14,851.0	-
공 공 청 사		3,311.2	증) 185.0	3,496.2	상계5구역 공공청사 면적 증가
문화 및 복지시설		6,801.3	증) 164.0	6,965.3	상계5구역 사회복지시설 획지 분할 (종합사회복지관, 노인요양시설)
공공공지		14,530.4	감) 6,976.9	7,553.5	상계5구역 공공공지 2개소 폐지
수도공급설비		547.6	-	547.6	-
체육시설		950.0	-	950.0	-

4) . :

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계			53,985.3	감) 100.0	53,885.3	-
공 원	소 계		48,265.8	감) 100.0	48,165.8	-
	도시자연공원		16,738.6	-	16,738.6	수락산도시자연공원
	생활권 공원	근린공원	18,137.0	-	18,137.0	상계1구역
		소공원	2,463.4	-	2,463.4	상계2·4구역
	주제공원	문화공원	10,926.8	감) 6,600.0	4,326.8	상계6구역
		수변공원	-	증) 6,500.0	6,500.0	상계5구역
녹 지	소 계		5,719.5	-	5,719.5	-
	완충녹지		5,187.8	-	5,187.8	상계2구역
	경관녹지		531.7	-	531.7	상계2구역

5) :

6) :

7) . :
○ :

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	1	C	상계동	자력6-8-9	8.6	190	21	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	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.3	231.10	23	60	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
변경	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계6구역

○ :
○ :

8) :

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			473,719.4	증) 3,586.1	477,305.5	-	-
재정비촉진구역	소 계		406,195.9	증) 3,586.1	409,782.0	-	-
	상계1	상계동 5 - 16번지 일대	86,432.5	-	86,432.5	재개발사업	-
	상계2	상계동 111 - 206번지 일대	100,819.4	-	100,819.4	재개발사업	-
	상계4	상계동 85 - 33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발사업	-
	상계5	상계동 109 - 43 일대	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	재개발사업	-
	상계6	상계동 95 - 3 일대	65,684.9	-	65,684.9	재개발사업	-
존치관리구역	소 계 (7개 구역)		67,523.5	-	67,523.5	-	-

- 9) :
- 가) 1 ()()
-) 2 ()()
-) 4 ()()
-) 5 ()()

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
상계5 재정비 촉진구역	계	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	-	2,213.9	1.9	-
	제2종일반주거지역	35,651.1	증) 3,586.1	39,237.2	33.8	-
	제3종일반주거지역	72,785.0	-	72,785.0	62.8	-
	준주거지역	1,728.0	-	1,728.0	1.5	-

) 6 ()()

- 10) :

구역명	주용도	건폐율	용적률(%)		높이계획		비고
			기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00	215.56	21/25	88m	-
상계2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	251.60	20/28	98m	-
상계4 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	-
상계5 재정비 촉진구역	기정	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	231.10	261.00	23/33	112m	준주거 일부포함
	변경	50%이하		290.49			
상계6 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

11)

:

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						비고
		계획기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상 매입시설④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)		
						면적	구성비	
상계1재정비촉진구역	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%	-
상계2재정비촉진구역	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 3,364.0 포함)	24,399.0	10,276.6	-	9,159.6	8.2%	기정
	115,964.1	38,554.4 (시설기부채납 4,014.5 포함)	15,406.4	7,812.8	-	15,335.2	13.2%	변경
상계6재정비촉진구역	65,684.9	34,292.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,169.0	7.9%	-
계	406,195.9	152,668.5	71,091.2	45,479.4	-	36,097.9	8.9%	기정
	409,782.0	147,387.7	62,098.6	43,015.6	-	42,273.5	10.3%	변경

12)

:

구역명		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	7,642	1,514	753	660	101	-
	변경	7,603	1,508	696	644	138	30
상계1재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	-
상계2재정비촉진구역		2,200	515	264	231	20	-
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	-
상계5재정비촉진구역	기정	2,081	355	161	156	38	-
	변경	2,042	349	104	140	75	30
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	-

13) :

14) :

구 분	사업기간				대상지역
	조합설립인가시기	사업시행인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년	2014년	2018년	2023년	상계6구역
2단계	2009년	2024년	2025년	2028년	상계5구역
3단계	2010년, 2013년	2019년	2025년	2027년	상계1구역, 상계2구역

15) (, , , , 가)
:

16) :

17) :

- 가) 1 ()
) 2 ()
) 4 ()
) 5 ()

(1) :

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계5재정비촉진구역 (재개발사업)	서울시 노원구 상계동 109-43 일원	112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	-

※ 변경 사유 : 하천구역 저촉구간 제외(기타(하천구역)변경) 및 상계동 111-519번지 일원 편입에 따른 상계5구역 재정비촉진계획 변경

(2) :

기정	추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 100.55% → (12,560억원 - 7,169억원) / 5,361억원 x 100 = 100.55% - 총수입 추정 : 12,560억원 - 총지출 추정 : 7,169억원 - 종전자산총액 추정 : 5,361억원
	개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 x 보정율(1.39) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 x 토지면적 x 보정율(1.27) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3㎡) x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 40년 기준 평균 약 100만원/평 추정

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)
	전용 51㎡ 형	4,68억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(100.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡ 형	5,49억		
	전용 84㎡ 형	7,71억		
	전용 103㎡ 형	9.39억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 추정금액은 현시점(2022년도) 기준으로 산정하였음

변경	추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 102.99% → (12,399억원 - 7,587억원) / 4,672억원 x 100 = 102.99% - 총수입 추정 : 12,399억원 - 총지출 추정 : 7,587억원 - 종전자산총액 추정 : 4,672억원																
	개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 x 보정률(1.39) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 x 토지면적 x 보정율(1.27) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3m²) x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 40년 기준 평균 약 100만원/평 추정																
	추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a - b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39m² 형</td><td>3.61억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(102.99%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 49m² 형</td><td>4.47억</td></tr> <tr> <td>전용 59m² 형</td><td>5.45억</td></tr> <tr> <td>전용 84m² 형</td><td>7.64억</td></tr> <tr> <td>전용 104m² 형</td><td>9.40억</td></tr> </tbody> </table>		권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)	전용 39m ² 형	3.61억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(102.99%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)	전용 49m ² 형	4.47억	전용 59m ² 형	5.45억	전용 84m ² 형	7.64억	전용 104m ² 형
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)															
전용 39m ² 형	3.61억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(102.99%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)															
전용 49m ² 형	4.47억																	
전용 59m ² 형	5.45억																	
전용 84m ² 형	7.64억																	
전용 104m ² 형	9.40억																	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) :
(가) :

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	40,471.4	감) 5,931.5	34,539.9	29.8	-
	도 로	21,042.5	증) 796.4	21,838.9	19.0	하천구역 내 4,935.2㎡
	공 원	6,600.0	감) 100.0	6,500.0	5.5	-
	공공공지	9,302.9	감) 6,976.9	2,326.0	2.0	-
	공공청사	340.0	증) 185.0	525.0	0.5	-
	사회복지시설	3,186.0	증) 164.0	3,350.0	2.8	종합사회복지관, 노인요양시설
획지	소계	71,906.6	감) 3,706.1	68,200.5	58.8	-
	5-1	69,464.6	감) 6,872.1	62,592.5	54.0	공동주택
	5-2	1,165.0	-	1,165.0	1.0	종교시설
	5-3	1,000.0	-	1,000.0	0.9	종교시설
	5-4	277.0	-	277.0	0.2	종교시설
	5-5	-	증) 3,166.0	3,166.0	2.7	버스차고지
기타	하천구역	-	증) 13,223.7	13,223.7	11.4	-

() :

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		112,378.0	증) 3,586.1	115,964.1	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	-	2,213.9	1.9	-
	제2종일반주거지역	35,651.1	증) 3,586.1	39,237.2	33.8	-
	제3종일반주거지역	72,785.0	-	72,785.0	62.8	-
	준주거지역	1,728.0	-	1,728.0	1.5	-

() :

○ :

구분	규모				기능	연장	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	3	105	25~43	보조 간선	2,408 (410)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	2	20	집산 도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-34일원	일반도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반도로	-	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반도로	-	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	서고 2018-266 (18.07.19)	-
변경	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원			

() 5

○ :

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	주차장	자력 6-39-1 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-

○ :

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1일원	6,600.0	감) 6,600.0	-	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
변경	가	공원	수변공원	자력 6-39-1일원	-	증) 6,500.0	6,500.0		

○ :

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	3	공공공지	상계동 140-271일원	474.9	감) 474.9	-	서고 2008-309호 (08.09.11)	-
폐지	5	공공공지	자력 6-41-1일원	1,698.8	감) 1,698.8	-		-
변경	6	공공공지	상계동 1404일원	7,129.2	감) 4,803.2	2,326.0		-

○ :

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	3	공공청사	자력 2-11-8 일원	340.0	증) 185.0	525.0	서고 2018-226호 (18.07.19)	우체국 대체부지

○ :

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
폐지	1	사회복지 시설	자력 2-12-14 일원	3,186.0	-	-	건축물기부채납 환산부지면적 : 3,364㎡
신설	가	사회복지 시설	상계동 1394-4일원	-	증)2,125.0	2,125.0	건축물기부채납 (종합사회복지관) 환산부지면적 : 2,392.1㎡
신설	나	사회복지 시설	상계동 1395-10일원	-	증)1,225.0	1,225.0	건축물기부채납 (노인요양시설) 환산부지면적 : 1,352.4㎡

()

○

:

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	상계5 재정비 촉진구역	112,378.0	5-1	69,464.6	상계동 109-43일원	472	-	-	472	-	-
			5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원						
			5-3	1,000.0	상계동 65-39일원						
			5-4	277.0	상계동 109-48일원						
변경	상계5 재정비 촉진구역	115,964.1	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	508	-	-	508	-	-
			5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원						
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원						
			5-4	277.0	상계동 140-260일원						
			5-5	3,166.0	상계동 1409일원						

○

:

결정 구분	가구 / 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
	명칭	면적 (㎡)					촉진계획	예정 법적상한	
기정	5-1	69,464.6	상계동 109-43일원	177,571.98	공동 주택	60% 이하	261% 이하	-	33층 이하
	5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	5-3	1,000.0	상계동 65-39일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	5-4	277.0	상계동 109-48일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	공공 청사	340.0	상계동 65-12 일원	건축법규에 따름	공공 청사	건축법규에 따름			
	사회복지 시설	3,186.0	상계동 65-7 일원	건축법규에 따름	사회복지시 설	건축법규에 따름			
변경	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	181,828.07	공동 주택	50% 이하	290.49% 이하	-	33층 이하
	5-2	1,165.0	자력 6-40-42일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	5-3	1,000.0	상계동 101-59일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	5-4	277.0	상계동 140-260일원	건축법규에 따름	종교 시설	건축법규에 따름			
	5-5	3,166.0	상계동 1409일원	건축법규에 따름	※버스 차고지	건축법규에 따름			

결정 구분	가구 / 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		총수
	명칭	면적 (㎡)					촉진계획	예정 법적상한	
	공공 청사	525.0	상계동 1409 - 8일원	건축법규에 따름	공공 청사	건축법규에 따름			
	사회복지 시설	2,125.0	상계동 1394 - 4일원	건축법규에 따름	사회복지시 설(가)	건축법규에 따름			
		1,225.0	상계동 1395 - 10일원	건축법규에 따름	사회복지시 설(나)	건축법규에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총 세대수 : 2,081세대 → 2,042세대(감 39세대)								
	구 분			합계		분양		임대	
				기정	변경	기정	변경	기정	변경
	총 세대수			2,081	2,042	1,726	1,693	355	349
	60㎡ 미만	40㎡ 이하	161	225	-	121	161	104	
		40~50㎡	156	182	-	42	156	140	
		50~60㎡	1,255	1,005	1,217	930	38	75	
		소계	1,572	1,412	1,217	1,093	355	319	
	60~85㎡			459	566	459	536	-	30
	85㎡ 초과			50	64	50	64	-	-
●개발가능용적률 ① 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = 231.1% × { 1 + (1.3 × (231.1% ÷ 231.1%) × α토지) + (0.7 × α현금·건축물) } = 290.49% ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공한 면적(순부담)/공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적 = 11,320.7㎡/(115,964.1 - 34,539.9(기반시설) - 13,223.7(하천구역))㎡ = 0.1660 ※ 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)/공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적 = 4,014.5㎡/(115,964.1 - 34,539.9(기반시설) - 13,223.7(하천구역))㎡ = 0.0589									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			○ 건축법 등 관련법규에 의함 ○ 상계재정비촉진계획에 따른 건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조						

※ 버스차고지(건축법 시행령 별표1 자동차 관련 시설 중 아. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고 및 주차장)

() :

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비축진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,389호 (기정 692호)	-	-
변 경	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,314호 (기정 728호)	-	-

() :

건립위치		세대 수				계	비 고
		전용면적 30~40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하	전용면적 60~85㎡이하		
상계5 재정비 축진구역	기정	161	156	38	-	355	-
	변경	104	140	75	30	349	-

) 6 :

18) :
가) :

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
변 경	상계 재정비 축진지구	노원구 상계3.4동 일원	473,719.4	증) 3,586.1	477,305.5	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비축진지구로 지정

) :

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		473,719.4	증) 3,586.1	477,305.5	100.0	-
주거지역	소계	437,479.4	증) 3,586.1	441,065.5	92.4	
	제1종일반주거지역	63,904.2	-	63,904.2	13.4	
	제2종일반주거지역(7층)	28,731.5	-	28,731.5	6.0	
	제2종일반주거지역	204,116.7	증) 3,586.1	207,702.8	43.5	
	제3종일반주거지역	111,713.7	-	111,713.7	23.4	
	준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	6.1	
녹지지역	자연녹지지역	36,240.0	-	36,240.0	7.6	

) :
 (1) :
 (가) :

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			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	서고 2008-309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반도로	서고 1997-404 (97.12.13)	당고개길
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-340일원	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	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)	-
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	"	-

※ 폭원 및 연장항목의 괄호 내용은 상계재정비촉진지구 내 폭원 및 연장을 의미함.

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
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	-	성림 아파트 출입도로
기정	소로	3	11	6	국지 도로	34	자력 2-11-14일원	자력 2-11-11일원	일반도로	서고 2018-266호 (08.09.11)	-
변경	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원			
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반도로	-	-

() :

() :

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	주차장	자력 6-39-1 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고 2008-309호 (08.09.11)	-

(2) :

(가) :

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	수락산 도시자연공원	도시자연 공원	상계동 산151-1일원	6,692,859.6 (16,738.6)	-	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	-
기정	2	공원	근린공원	상계동 6-28번지 일원	18,137.0	-	18,137.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	3	공원	문화공원	자력 6-39-1 일원	6,600.0	감) 6,600.0	-	서고 2008-309 (08.09.11)	-
변경	가	공원	수변공원	상계동 1398일원	-	증) 6,500.0	6,500.0	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	4	공원	문화공원	상계동 82-8번지 일원	4,326.8	-	4,326.8	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13번지 일원	574.2	-	574.2	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	-	670.0	서고 2018-214 (18.07.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7 일원	1,219.2	-	1,219.2	-	-

※ 면적 중 ()안은 축진지구 내 면적

() :

() :

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	공공공지	상계동95-379일원	2,521.4	-	2,521.4	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동140-257일원	2,175.1	-	2,175.1	"	-
폐지	3	공공공지	상계동 140-271일원	474.9	감) 474.9	-	"	-
폐지	5	공공공지	자력 6-41-1일원	1,698.8	감) 1,698.8	-	"	-
변경	6	공공공지	자력 6-53-39일원	7,129.2	감) 4,803.2	2,326.0	"	-
기정	8	공공공지	자력 6-6-41일원	531.0	-	531.0	"	-

(3) :
(가) :

(4) :
(가) :

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	주민자치 센터	자력 6-9-31일원	2,324	-	2,324	-	높이:31m 용적률:200% 건폐율:60%
기정	2	공공청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8일원	647.2	-	647.2	서고 2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200% 건폐율:60%
변경	3	공공청사	우체국	자력 2-11-8일원	340.0	증)185.0	525.0	서고 2018-226 (18.07.19)	용적률:200% 건폐율:60% 건축물기부채납 (환산부지면적 270㎡)

() :

() :

() :

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
폐지	1	사회복지 시설	자력 2-12-14 일원	3,186.0	-	-	서고 2008-309 (08.09.11)	건축물기부채납 환산부지면적 : 3,364.0㎡
신설	가	사회복지 시설	상계동 1394-4일원	-	증) 2,125.0	2,125.0	-	건축물기부채납 (종합사회복지관) 환산부지면적 : 2,392.1㎡
신설	나	사회복지 시설	상계동 1395-10일원	-	증) 1,225.0	1,225.0	-	건축물기부채납 (노인요양시설) 환산부지면적 : 1,352.4㎡

() :

(5) :
(가) :

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
폐지	1	하천	지방2급 하천	상계동40	중랑천 합류지점	-	6.3	-	-	-	-

. 2023 4 (`23.05.16.)

○ 5 : 가

심의결과	조치내용	비고
· 대상지 건물배치와 여건(지하철 역사 및 하천 등)에 따른 보행동선을 고려하여 공원을 합리적으로 이용할 수 있는 방안(규모 등)을 검토할 것	· '상계6구역~문화공원~공공공지~하천구역(보행로)~수변공원' 으로 보행 및 녹지축이 연계되도록 계획 수립하였음	반영
<건축위원회에서 논의하여 결정할 것>		
· 층수 및 높이 완화 등을 통해 통경축을 확보와 주변 경관을 개선할 수 있는 방안을 검토하고 건축계획을 수립하여 계획의 적정 여부는 건축위원회에서 논의하여 결정할 것	· 추후 층수 및 높이 완화 등을 통해 통경축을 확보와 주변 경관을 개선할 수 있는 방안을 검토하여 건축위원회 심의 시 제출하되 하겠음	추후 반영
<교통영향평가에서 논의될 수 있도록 다음사항을 검토할 것>		
· 하천 복원사업과 대상지의 사업시행 시차 등을 고려한 추진 단계별 교통처리계획 방안 마련	· 하천 복원사업과 대상지의 사업시행 시차 등을 고려한 추진 단계별 교통처리계획 방안 마련하여 추후 교통영향평가 심의 시 제출하겠음	추후 반영
· 차고지 인접 교차로 등 도로계획의 적정성(규모, 선형 등)을 검토하여 공공시설 및 차고지 대지가 효율적으로 이용될 수 있도록 할 것	· 신설도로 시종점부를 직각형태로 정형화하였으며, 토지효율성을 제고하였음(도로면적 감소(감 140㎡), 사회복지시설 대지면적 증가(증 140㎡))	반영
· 아파트 출입구 위치 조정 등을 통해 비정형 교차로가 조성되지 않도록 계획	· 1단지 진출입구 1.5m 이등설치를 통해 교차로 면적 축소 및 정형화하였음	반영

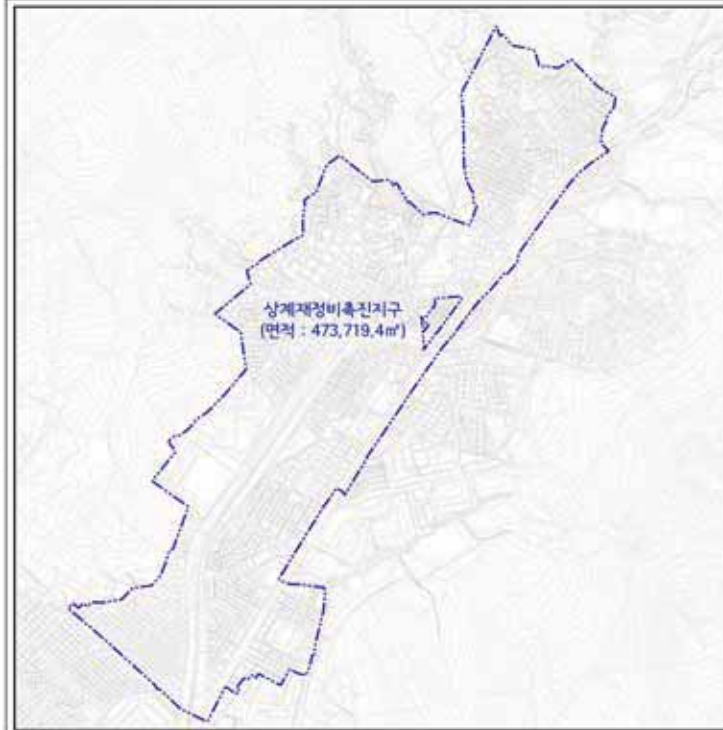
() :

(02 - 2133 - 7222)

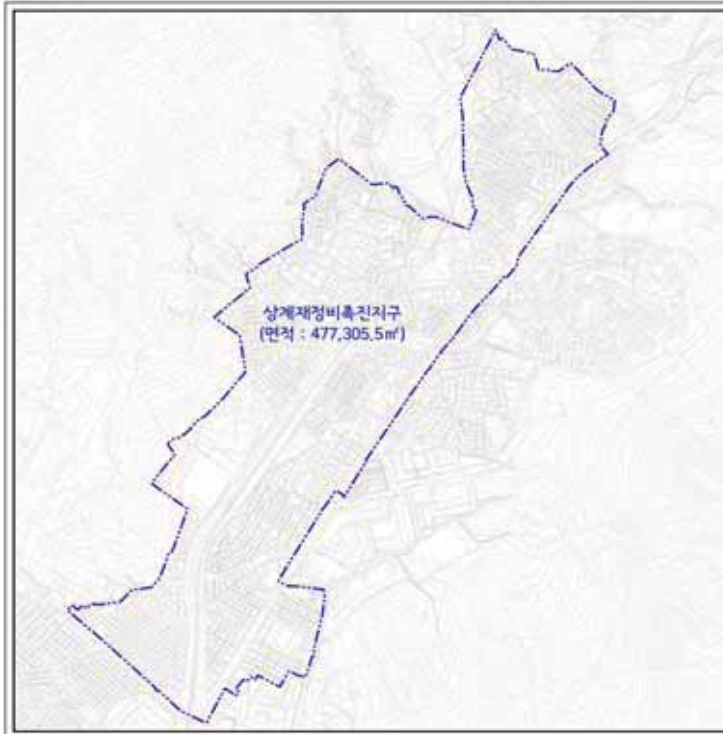
(02 - 2116 - 3927)

(<http://www.eum.go.kr>)

■

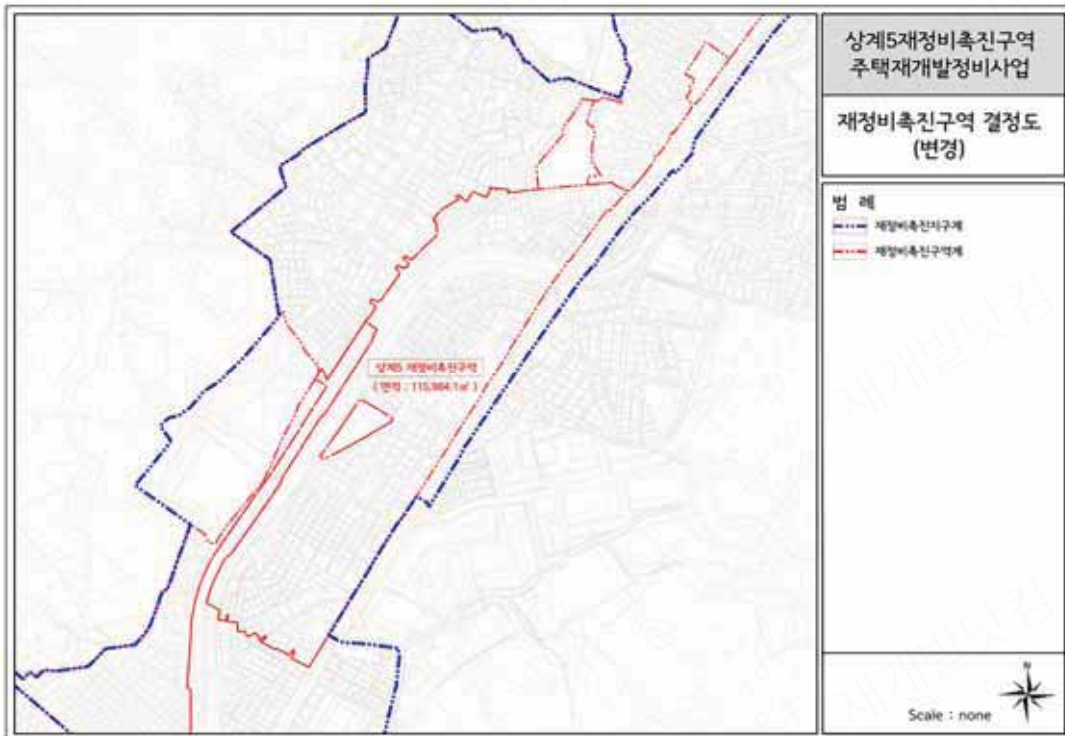
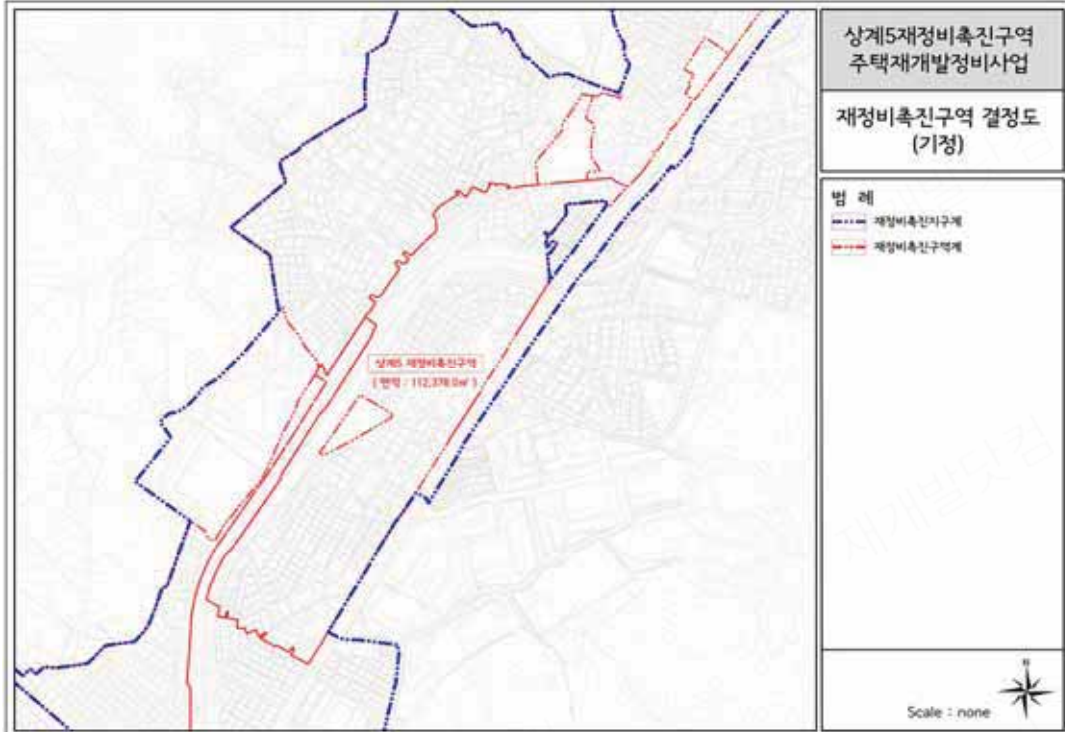


상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진지구 결정도 (기정)
범 례 --- 재정비촉진지구계
Scale : none

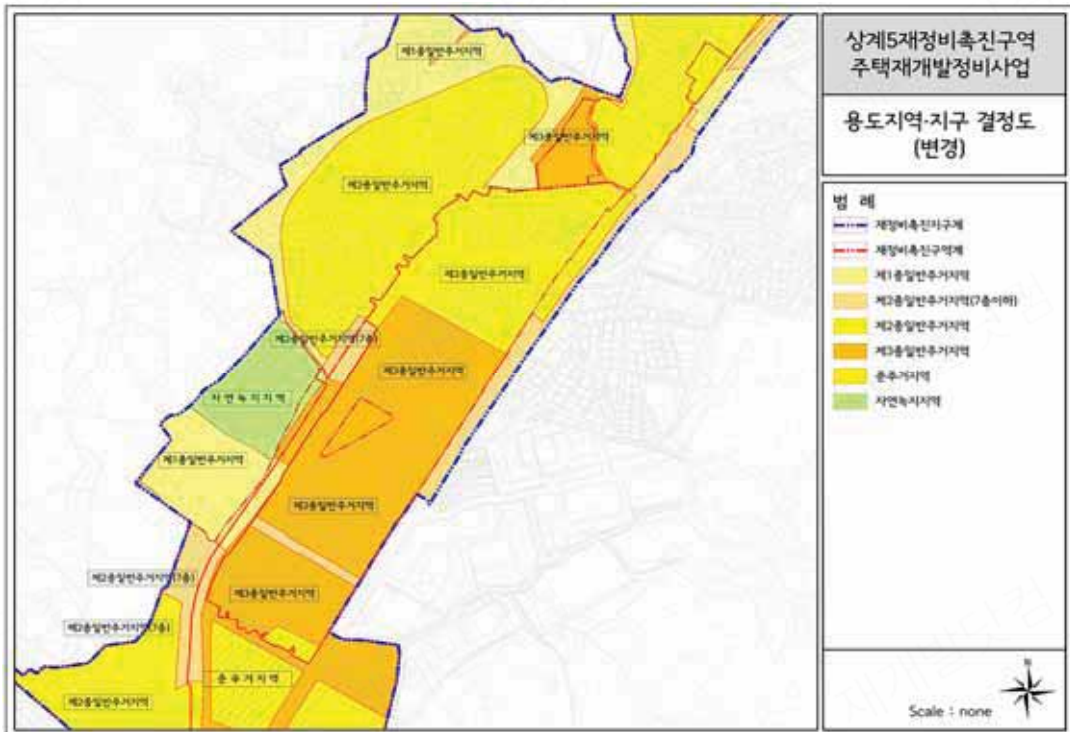
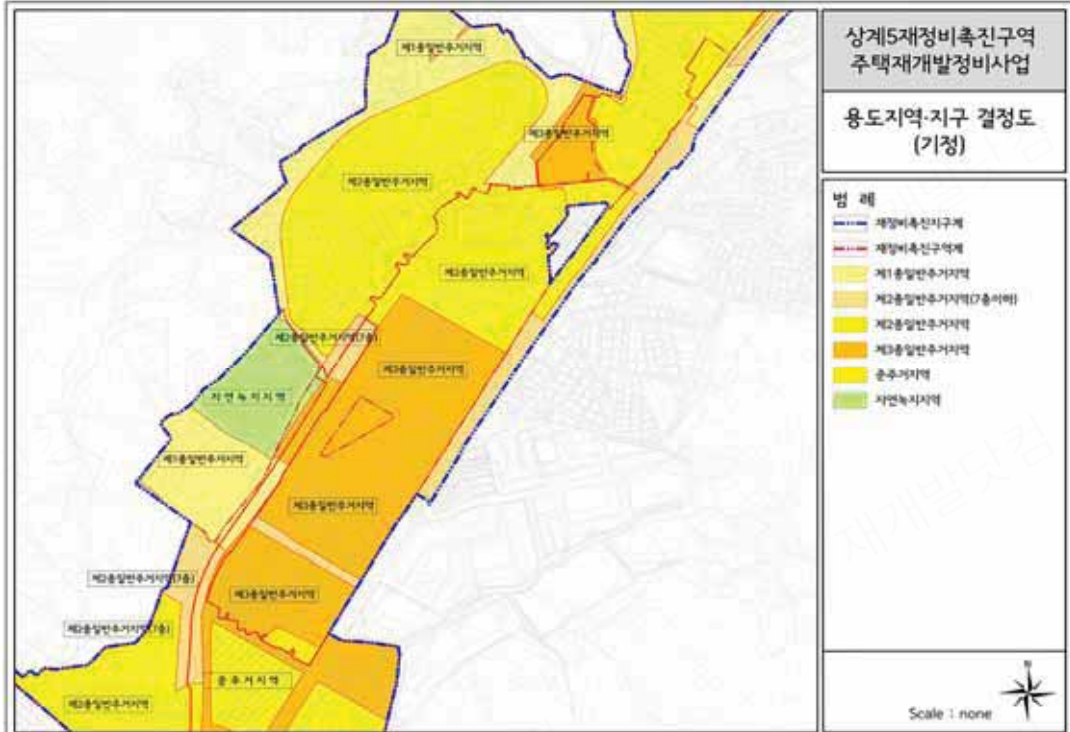


상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진지구 결정도 (변경)
범 례 --- 재정비촉진지구계
Scale : none

■



■



■

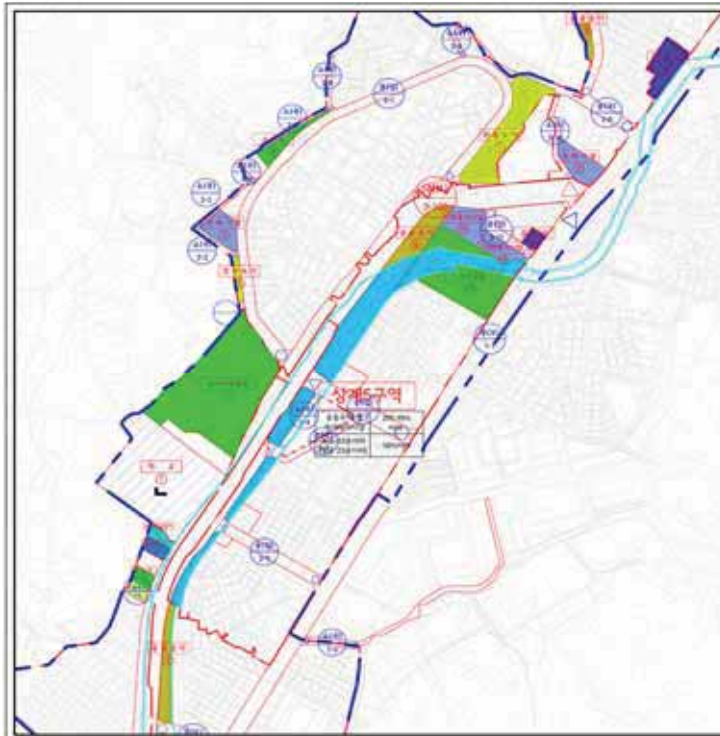


상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

도시계획시설 결정도(기정)

범례

- 재정비촉진지구경계
- 재정비촉진구역경계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 보행자전용도로
- 공원
- 단종녹지
- 공공공지
- 학교
- 공공청사
- 문화시설, 사회복지시설
- 체육시설
- 도시계획시설 종속결함



상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -

도시계획시설 결정도(변경)

범례

- 재정비촉진지구경계
- 재정비촉진구역경계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 보행자전용도로
- 공원
- 단종녹지
- 공공공지
- 학교
- 공공청사
- 문화시설, 사회복지시설
- 체육시설
- 하천구역



■

