

공 고

서울특별시 노원구공고 제2025-1969호

상계1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 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.), 서울특별시고시 제2020-143호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-370호(2020.09.03.), 서울특별시고시 제2020-404호(2020.10.05.), 서울특별시고시 제2022-311호(2022.07.21.), 서울특별시고시 제2023-259호(2023.06.22.), 서울특별시고시 제2023-295호(2023.07.13.), 서울특별시고시 제2024-495호(2024.10.24.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여,
2. 상계1재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경결정(안)을 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 공람 공고하오니, 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 아래 공람 장소에 의견을 제출하실 수 있습니다.

2025년 12월 11일

노 원 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.12.11. ~ 2025.12.26.

나. 공람장소 : 노원구청 미래도시과(서울특별시 노원구 노해로 437, 6층 / ☎02-2116-3927),
상계1구역주택재개발정비사업조합 사무실(노원구 덕릉로126길 17, 2층 / ☎02-934-2331)

다. 공람사유 : 상계1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경에 따른 공람
라. 공람내용 : 상계1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적(안) : **변경**

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
상계 재정비 촉진지구	주거지형	노원구 상계3.4동 일원	599,167.6	증) 250.4	599,418.0	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(구역계 변경 없음)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : **변경**

1) 토지이용에 관한 계획(안) : **변경**

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%))	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		599,167.6	증) 250.4	599,418.0	100.0%	－
주택 용지	소 계	368,282.4	증) 834.2	369,116.6	61.6%	－
	주 거	253,257.9	증) 166.4	253,424.3	42.3%	－
	주거복합	97,907.5	－	97,907.5	16.3%	－
	근린생활시설	－	증) 1,168.4	1,168.4	0.2%	－
	종교시설	9,851.3	감) 500.6	9,350.7	1.6%	－
	버스차고지	7,265.7	－	7,265.7	1.2%	홍안운수 버스차고지 존치
기반 시설 용지	소 계	217,661.5	감) 583.8	217,077.7	36.2%	－
	도 로	113,417.7	감) 109.0	113,308.7	18.9%	－
	공 원	54,266.5	감) 18,137.0	36,129.5	6.0%	－
	녹 지	5,719.5	증) 18,253.0	23,972.5	4.0%	－
	학 교	14,851.0	－	14,851.0	2.5%	－
	공공청사	3,496.2	－	3,496.2	0.6%	－
	문화복지	8,198.1	감) 59.8	8,138.3	1.4%	아이휴센터
	공공공지	16,214.8	감) 531.0	15,683.8	2.6%	－
	수도공급설비	547.6	－	547.6	0.1%	－
	체육시설	950.0	－	950.0	0.2%	－
기타	하천구역	13,223.7	－	13,223.7	2.2%	－

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

2) 인구·주택 수용계획(안) : 변경 (29,008인 / 10,838세대)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
합계		10,480	증) 358	10,838	28,296	증) 712	29,008	-
재정비 촉진 구역	소 계	10,153	증) 358	10,511	27,413	증) 712	28,125	-
	40㎡이하	1,244	증) 136	1,380	3,359	증) 367	3,726	
	40㎡~60㎡	5,680	증) 80	5,760	15,336	증) 216	15,552	
	60㎡~85㎡	3,121	증) 139	3,260	8,426	증) 376	8,802	
	85㎡초과	108	증) 3	111	292	증) 8	300	
존치 관리구역	소 계	327	-	327	883	-	883	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	-

※ 상계3구역 및 존치관리구역 계획인구는 서고시 제2024-495호 반영(세대당 2.6인), 타 구역은 세대당 2.7인 적용하여 산정
 ※ 상계1구역 토지이용계획 변경 및 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

3) 기반시설 설치계획(안) (문화시설, 공공공지 등) : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		44,257.7	감) 590.8	43,666.9	—
학 교		14,851.0	—	14,851.0	—
공 공 청 사		3,496.2	—	3,496.2	—
문화 및 복지시설		8,198.1	감) 59.8	8,138.3	상계1구역 문화 및 복지시설 위치 이동 및 부지 정형화
공 공 공 지		16,214.8	감) 531.0	15,683.8	상계1구역 내 부정형 공공공지 1개소 폐지
수도공급설비		547.6	—	547.6	—
체 육 시 설		950.0	—	950.0	—

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획(안) : 변경

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계			59,986.0	증) 116.0	60,102.0	－
공 원	소 계		54,266.5	감) 18,137.0	36,129.5	－
	도시자연공원		16,738.6	－	16,738.6	－
	생활권 공원	근린공원	18,137.0	감) 18,137.0	－	상계1구역
		소공원	8,564.1	－	8,564.1	－
	주제공원	문화공원	4,326.8	－	4,326.8	－
		수변공원	6,500.0	－	6,500.0	－
녹 지	소 계		5,719.5	증) 18,253.0	23,972.5	－
	완충녹지		5,187.8	－	5,187.8	－
	경관녹지		531.7	증) 18,253.0	18,784.7	상계1구역

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경

5) 교통계획(안) : 변경

○ 공람장소에 비치된 공람 도서 참고

6) 경관계획(안) : 변경

○ 공람장소에 비치된 공람 도서 참고

7) 도시·주거환경정비기본계획(안) : 변경

○ 주택재개발사업 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수 (평균)	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	1	C	상계동	자력 6-8-9	8.6	190	25 (21)	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 1구역
변경	1	C	상계동	자력 6-8-9	8.6	200	29 (-)	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 1구역
기정	2	C	상계동	자력 2-17-1	10.1	210	20	60	3	주택재개발사업	전면개발	상계 2구역
기정	3	C	상계동	71-183	12.2	239.1	27	60	-	공공재개발사업	전면개발	상계 3구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	50	1	주택재개발사업	전면개발	상계 4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계 5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계 6구역

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획에 따름

- 주택재건축사업 : 해당사항 없음
- 주거환경정비사업 : 해당사항 없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(안) : 변경

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			599,167.6	증) 250.4	599,418.0	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		531,644.1	증) 250.4	531,894.5	-	-
	상계1	자력6구역 8블럭 9롯데 알데 (상계동 5-16번지 알데)	86,432.5	증) 250.4	86,682.9	주택재개발	-
	상계2	자력2구역 17블럭 1롯데 알데 (상계동 111-206번지 알데)	100,819.4	-	100,819.4	주택재개발	-
	상계3	상계동 71-183알데	121,862.1	-	121,862.1	공공재개발	-
	상계4	상계동 85-33 알데	40,881.1	-	40,881.1	주택재개발	-
	상계5	상계동 109-43 알데	115,964.1	-	115,964.1	주택재개발	-
	상계6	상계동 95-3 알데	65,684.9	-	65,684.9	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계		67,523.5	-	67,523.5	-	-
	상계1	자력6구역 9블럭 31롯데 (상계동 37-7번지 알데)	2,324.0	-	2,324.0	-	상계3,4동 주민자치센터
	상계2	자력6구역 15블럭 3-2롯데 (상계동 1320번지 알데)	5,818.9	-	5,818.9	-	성림아파트
	상계3	상계동 산 151-1번지 알데	16,674.0	-	16,674.0	-	당고개 근린공원
	상계4	상계동 116-1번지 알데	2,106.0	-	2,106.0	-	SGI문화회관
	상계5	상계동 86-1번지 알데	14,851.0	-	14,851.0	-	신상계초
	상계6	자력6구역 44블럭 1롯데 (상계동 1321번지 알데)	2,711.0	-	2,711.0	-	건영아파트
	상계3 해제구역	자력1구역 8블럭 2롯데 알데 (상계동 111-569번지 알데)	23,038.6	-	23,038.6	-	상계로 확보 부분 존치

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획(안) : 변경

구역명	구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계	계	599,167.6	증) 250.4	599,418.0	100.0	변경
	제1종일반주거지역	82,819.0	증) 9.9	82,828.9	13.8	
	제2종일반주거지역(7층)	43,888.0	—	43,888.0	7.3	
	제2종일반주거지역	295,278.6	증) 240.5	295,519.1	49.3	
	제3종일반주거지역	111,833.5	—	111,833.5	18.7	
	준주거지역	29,013.3	—	29,013.3	4.8	
	자연녹지지역	36,335.1	—	36,335.1	6.1	
상계1 재정비 촉진구역	계	86,432.5	증) 250.4	86,682.9	100.0	변경
	제1종일반주거지역	6,675.5	증) 9.9	6,685.4	18.4	
	제2종일반주거지역	60,385.0	증) 240.5	60,625.5	69.9	
	제3종일반주거지역	692.0	—	692.0	0.1	
	자연녹지지역	18,680.0	—	18,680.0	21.5	
상계2 재정비 촉진구역	계	100,819.4	—	100,819.4	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	33,494.5	—	33,494.5	33.2	
	제2종일반주거지역(7층)	1,216.0	—	1,216.0	1.2	
	제2종일반주거지역	64,432.8	—	64,432.8	63.9	
	제3종일반주거지역	1,345.1	—	1,345.1	1.3	
	자연녹지지역	331.0	—	331.0	0.3	
상계3 재정비 촉진구역	계	121,862.1	—	121,862.1	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	18,914.8	—	18,914.8	15.5	
	제2종일반주거지역(7층)	15,156.5	—	15,156.5	12.4	
	제2종일반주거지역	87,575.8	—	87,575.8	71.9	
	제3종일반주거지역	119.8	—	119.8	0.1	
	자연녹지지역	95.1	—	95.1	0.1	
상계4 재정비 촉진구역	계	40,881.1	—	40,881.1	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	789.8	—	789.8	1.9	
	제2종일반주거지역(7층)	5,581.7	—	5,581.7	13.7	
	제2종일반주거지역	33,331.1	—	33,331.1	81.5	
	제3종일반주거지역	902.3	—	902.3	2.2	
	자연녹지지역	276.2	—	276.2	0.7	
상계5 재정비 촉진구역	계	115,964.1	—	115,964.1	100.0	변경없음
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	—	2,213.9	1.9	
	제2종일반주거지역	39,237.2	—	39,237.2	33.8	
	제3종일반주거지역	72,785.0	—	72,785.0	62.8	
	준주거지역	1,728.0	—	1,728.0	1.5	
상계6 재정비 촉진구역	계	65,684.9	—	65,684.9	100.0	변경없음
	제1종일반주거지역	2,139.7	—	2,139.7	3.3	
	제2종일반주거지역(7층)	4,636.1	—	4,636.1	7.1	
	제2종일반주거지역	3,963.5	—	3,963.5	6.0	
	제3종일반주거지역	27,458.4	—	27,458.4	41.8	
	준주거지역	27,286.3	—	27,286.3	41.5	
	자연녹지지역	200.9	—	200.9	0.3	

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

■ 용도지역 변경 사유서(안)

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	-	노원구 상계 3,4동 일원	- 면적 변경(정정) - 제1종일반주거지역: 증) 9.9㎡ - 제2종일반주거지역: 증) 240.5㎡	지적측량결과 반영에 따른 면적 변경	-

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등에 관한 건축계획(안) : 변경

구역명		주용도	건폐율	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계1 재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	190.00	215.56	21/25	88m	-
	변경		60%이하	200.00	217.52	-/29	88m	-
상계2 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	251.60	20/28	98m	-
상계3 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	239.15	-/27	115m	-
상계4 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	-
상계5 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	50%이하	231.10	290.49	23/33	112m	준주거 일부포함
상계6 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

※ 상계1구역 토지이용계획 변경 및 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

<이하 여백>

11) 기반시설의 비용분담계획(안) : 변경

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적 (㎡)						비고
		계획 기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	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%	기정
	86,682.9	31,765.4 (시설기부채납 2,862.2 포함)	4,255.7	14,272.9	-	13,236.8	15.3%	변경
상계2재정비촉진구역	100,819.4	29,250.6 (시설기부채납 2,663 포함)	5,389.8	12,091.3	-	11,769.5	11.7%	-
상계3재정비촉진구역	121,862.1	38,464.7 (시설기부채납 11,030.9포함)	13,895.8	12,298.8	-	12,270.1	10.1%	-
상계4재정비촉진구역	40,881.1	12,562.4	4,898.9	3,221.7	-	4,441.8	10.9%	-
상계5재정비촉진구역	115,964.1	38,554.5 (시설기부채납 4,014.6 포함)	15,406.4	7,812.8	-	15,335.3	13.2%	-
상계6재정비촉진구역	65,684.9	34,292.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,169.0	7.9%	-
계	531,644.1	185,924.1	85,640.1	45,677.6	-	54,615.3	10.3%	기정
	531,894.5	184,889.5	67,725.6	54,941.5	-	62,222.4	11.7%	변경

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 구역면적 변경(지구계 변경 없음)

※ 시설기부채납 면적은 건축물기부채납 환산부지 면적임

※ 순부담면적은 추후 협의과정에 따라 조정될 수 있음

<이하 여백>

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(안) : 변경

구역명		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	10,153	2,057	933	644	435	45
	변경	10,511	2,139	918	670	430	121
상계1재정비촉진구역	기정	1,388	294	168	121	5	—
	변경	1,746	376	153	147	—	76
상계2재정비촉진구역		2,200	515	264	231	20	—
상계3재정비촉진구역		2,550	549	237	—	297	15
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	—
상계5재정비촉진구역		2,042	349	104	140	75	30
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	—

※ 상계1구역 토지이용계획 변경 및 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(안) : 변경없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항(안) : 변경없음

15) 기타계획(안) (에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음

16) 광고물 관리계획(안) : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획(안) : 변경

가) 상계1재정비촉진구역 : 변경

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적(안) : 변경

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계1재정비촉진구역	자력 6구역 8블럭 9롯데 일대 (상계동 5-16번지 일대)	86,432.5	증) 250.4	86,682.9	—

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

(2)토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 113.40% → (11,431억원 - 9,664억원) / 1,558억원 x 100 = 113.40% - 총수입 추정 : 11,431억원 - 총지출 추정 : 9,664억원 - 종전자산총액 추정 : 1,558억원				
개별 종전자산 추정액	「도시 및 주거환경정비법」 제74조 제1항 제5호에 따라 사업계획시행인가의 고시가 있는 날(2020.10.21.)을 기준으로 노원구청에서 선정한 (주)감정평가법인정해 및 (주)가온감정평가법인이 각각 감정평가(2022.12.06.)한 가액의 산술평균 가격을 적용하였음. ※ 본 종전자산 가격은 변경 전 관리처분계획수립 당시 감정평가금액으로, 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있음.				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 33㎡ 형	3.76억	개별 종전자산 감정평가 산술평균 x 추정비례율(113.40%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)
	전용 41㎡ 형	4.70억			
	전용 47㎡ 형	5.38억			
	전용 59㎡ 형	6.66억			
	전용 75㎡ 형	7.83억			
	전용 84㎡ 형	8.62억			
	전용 110㎡ 형	11.38억			

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

※ 추정금액은 현시점(2025년도) 기준으로 산정하였음

<이하여백>

(3) 재정비촉진계획(안) : 변경

(가) 토지이용계획(안) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		86,432.5	증) 250.4	86,682.9	100.0	—
정비 기반 시설 등	소 계	29,487.0	감) 583.8	28,903.2	33.3	—
	도 로	8,825.6	감) 109.0	8,716.6	10.1	—
	공 원	18,137.0	감) 18,137.0	—	—	—
	녹 지	—	증) 18,253.0	18,253.0	21.1	—
	공공공지	531.0	감) 531.0	—	—	—
	문화복지	1,993.4	감) 59.8	1,933.6	2.2	—
획지	소 계	56,945.5	증) 834.2	57,779.7	66.7	—
	1 - 1	56,017.9	증) 166.4	56,184.3	64.8	공동주택
	1 - 2	544.6	증) 623.8	1,168.4	1.3	근린생활시설
	1 - 3	383.0	증) 44.0	427.0	0.5	종교시설

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

(나) 용도지역계획(안) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		86,432.5	증) 250.4	86,682.9	100.0	—
주거 지역	제1종일반주거지역	6,675.5	증) 9.9	6,685.4	18.4	—
	제2종일반주거지역	60,385.0	증) 240.5	60,625.5	69.9	—
	제3종일반주거지역	692.0	—	692.0	0.1	—
녹지 지역	자연녹지지역	18,680.0	—	18,680.0	21.5	—

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

(다) 도시계획시설 설치계획(안) : 변경

○ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	상계동 37-25	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)	1구역 순환
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)	공원과 중복 결정
폐지	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	서고2008-309 (08.09.11)	공원과 중복 결정
기정	중로	2	6	7~ 15	집산 도로	160	자력 6-12-17 일원	상계동 61일원	일반 도로	-	-
변경	중로	2	6	7~ 14.5	집산 도로	160	자력 6-12-17 일원	상계동 61일원	일반 도로	-	공간적 범위 결정
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가 일원	자력 6-15-14 일원	일반 도로	-	성림 아파트 출입 도로

■도로 변경 사유서(안)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	- 도로폭원변경 - (기정)7~15m → (변경)7~14.5m - 공간적범위 결정 - B=14.5m, L=40m	- 단지 통합운영을 위한 통과도로 폭원 축소 - 단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-
소로 3-9	소로 3-9	도로폐지	양호한 수림의 보존을 고려한 개 발 최소화	-

■공간적 범위 결정(안)

구분	시설명	위치	결정내용		비고
변경	도로	중로 2-6	폭원	14.5m	-
			길이	40m	-
			면적	584.23㎡	-
			높이	51.95m~ 47.5m (지하1개층)	비도시계획시설(주차장)

- ※ 도시계획시설(도로) 지하부에 비도시계획시설(지하주차장)과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(범위, 연면적, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가시 확정
- ※ 비도시계획시설: 단지내 지하부 단절로 인하여 접근편의성 저하를 방지하기 위하여 도로 하부에 통합형 지하주차장 설치
- ※ 추후 지하지장물을 고려하여 지하주차장의 범위 결정함

■공간적 범위 결정 사유서(안)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	• 도시계획시설(도로) 공간적범위 결정	• 단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-

○ 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지 일원	18,137.0	감)18,137.0	-	서고2008-309 (08.09.11)	-

■공원변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
2	공원	• 근린공원 폐지(녹지로 변경)	• 양호한 수림의 보존을 고려한 개발 최소화	-

○ 녹지 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	3	녹지	경관 녹지	상계동 6-28번지 일원	-	증)18,253.0	18,253.0	-	-

■녹지변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
3	녹지	• 경관녹지 신설	• 양호한 수림의 보존을 고려하여 기존 근린공원 위치에 경관녹지로 대체 결정	-

○ 공공공지 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	8	공공공지	자력6-6-41일원	531.0	감) 531.0	-	서고2008-309 (08.09.11)	-

■ 공공공지 변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
-	공공 공지	- 시설폐지 - 감) 531.0㎡	부정형 도시계획시설의 활용이 곤란하므로 지역에 기여하는 시설로 공공기여 변경	-

○ 문화시설: 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	문화 시설	자력 6-13-16 일원	1,993.4	감) 59.8	1,933.6	서고2017-307 (17.08.17.)	건축물기부채납 (환산부지면적 2,862.2㎡)

■ 문화시설 변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
2	문화 시설	- 문화시설 위치 이동 및 면적 감소 - 감) 59.8㎡	기존 지역시설과 연계를 고려한 위치이동 및 대지정형화를 위한 면적감소	-

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(안)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(안) : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	상계1 재정비 촉진 구역	86,432.5	1-1	56,017.9	자력 6-8-9 일대	528	-	-	528	-	-
			1-2	544.6	자력 6-7-57 일대						
			1-3	383.0	상계동 6-42 일대						
변경	상계1 재정비 촉진 구역	86,682.9	1-1	56,184.3	자력 6-8-9 일대	528	-	-	528	-	-
			1-2	1,168.4	자력 6-7-57 일대						
			1-3	427.0	상계동 6-42 일대						

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획 변경으로 인한 면적 변경(지구계 변경 없음)

○ 건축시설계획(안) : 변경

결정구분	구역구분		가구 / 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						평균	최고
기정	상계1 재정비 촉진 구역	86,432.5	1-1	56,017.9	자력 6-8-9 일대	120,743.42	공동주택	60 이하	215.56 이하	21층 이하	25층 이하 (88m)
			1-2	544.6	자력 6-7-57 일대	건축법규에 따름	종교시설	건축법규에 따름			
			1-3	383.0	상계동 6-42일대	건축법규에 따름	종교시설	건축법규 및 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따름			
변경	상계1 재정비 촉진 구역	86,682.9	1-1	56,184.3	자력 6-8-9 일대	146,405.43	공동주택	60 이하	260.22 이하	-	29층 이하 (88m)
			1-2	1,168.4	자력 6-7-57 일대	건축법규에 따름	근린생활시설	건축법규에 따름			
			1-3	427.0	상계동 6-42일대	건축법규에 따름	종교시설	건축법규 및 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	- 건립예정세대 수 : 1,388세대 (임대주택 : 294세대) - 전용면적 40㎡이하 : 178세대 (12.8%) (임대주택 : 168세대) - 전용면적 40~50㎡ : 165세대 (11.9%) (임대주택 : 121세대) - 전용면적 50~60㎡ : 498세대 (35.9%) (임대주택 : 5세대) - 전용면적 60~85㎡ : 547세대 (39.4%)								
			변경	- 규모별 주택건설비율 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%							
		구분					세대수	비율 (%)	비고 (공공임대)		
		계					1,746세대	100.0	376세대		
		공동주택		60㎡이하	40㎡이하		314세대	18.0	153세대		
					40㎡~50㎡이하		743세대	42.6	147세대		
					50㎡~60㎡이하		-	-	-		
					60㎡~85㎡이하		686세대	39.3	76세대		
			85㎡초과		3세대	0.2	-				
심의완화사항		「재정비촉진계획 수립기준 개선(‘25.7.30)」에 따라 기준용적률 최대 30% 상향 (200%적용)									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		- 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 - 상계재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획, 용적률, 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

■용적률계획(기정)

구분	산정내용						
토지이용 계획	합계 (구역 면적)	획지 (공동 주택)	새로 설치하는 공공시설등(㎡)			신설 정비기반시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지 되는 기존 정비 기반시설 국공유지 (㎡)
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산 부지)		
	86,432.5	56,071.9	32,728.3	29,487.0	3,241.3	12,524.5	14,645.8
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설 등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (29,487.0㎡+3,241.3㎡) - 12,524.5㎡ - 14,645.8㎡ = 5,558.0㎡(6.4%)						
공공시설 등 부지 (토지) 면적	• 공공시설등 부지(토지)면적 = 29,487.0㎡ = 도로(8,825.6㎡) + 공원(18,137.0㎡) + 공공공지(531.0㎡) + 문화복지 (1,993.4㎡)						
공공시설 (건축물) 설치에 대한 환산부지 면적	• 공공시설(건축물) 설치에 대한 환산부지면적 = 3,241.3㎡ [건축물 환산부지]¹⁾ = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (건축연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) - 체육시설 = (3,950㎡×2,872,000) ÷ (1,749,977×2) = 3,241.3㎡						
상한용적률	※ 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2015)」 시설별 건축공사비 적용						
	• 상한용적률 = 기준용적률+[1.3×(기반시설 부지로 제공하는 면적×기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률) / 기반시설 부지로 제공한 후의 대지면적] = 190%+[1.3×(5,558.0×190%) / (86,432.5 - 32,278.3)] = 215.56% ※ 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 산식 적용						

※ 주1) 기 결정고시(서고시 제2019-204호) 값을 추정하여 산출함

■용적률계획(변경)(안)

구분	산정내용						
토지이용 계획	합계 (구역 면적)	획지 (공동 주택)	새로 설치하는 공공시설등(㎡)			신설 정비기반시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지 되는 기존 정비 기반시설 국공유지 (㎡)
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산 부지)		
	86,682.9	56,184.3	31,765.4	28,903.2	2,862.2	4,255.7	14,272.9
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설 등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= (28,903.2\text{㎡} + 2,862.2\text{㎡}) - 4,255.7\text{㎡} - 14,272.9\text{㎡} = 13,236.8\text{㎡}(15.3\%)$						

구분		산정내용					
공공시설 등 부지 (토지) 면적	공공시설등 부지(토지)면적 = 28,903.2㎡ = 도로(8,716.6㎡) + 녹지(18,253.0㎡) + 문화복지(1,933.6㎡)						
	공공시설(건축물) 설치에 대한 환산부지면적 = 2,862.2㎡ = 청소년 문화수련시설(1,468.6㎡) + 노인복지시설(1,393.6㎡) [건축물 환산부지] = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (건축연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ①청소년 문화수련시설 = (2,127㎡×3,509,091) ÷ (2,541,103×2)=1,468.6㎡ ②노인복지시설 = (1,740㎡×4,070,000) ÷ (2,541,103×2) = 1,393.6㎡ ※ 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 시설별 건축공사비 적용(부가세 제외한 값으로 산정)						
기준용적률		200%					
기준용적률 완화 항목	- 최대 30% 적용가능 ※ 기준용적률 완화의 인정여부는 추후 재정비위원회 등 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음						
	구분	항목			완화량	비고	
	1	1인 신혼 (소형 주택)	- 전용 40㎡미만(최대5%p), 40~50㎡미만(최대 10%p), 50~60㎡미만(최대 5%p) - 기존 소형주택, 당초 계획대로 유지(소형 주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(2010.6) 적용 전 계획 의미함) - 전용 40㎡미만 : 5.0%(≤5%) 33㎡타입 2,867.99㎡ = 5.1%(5.0%적용) - 전용 40~50㎡미만 : 4.2%(≤10%) 47㎡타입 2,332.44㎡ = 4.2% - 전용 50~60㎡미만 : 0.9%(≤5%) 59㎡타입 491.64㎡ = 0.9%			최대 10%p	적용 10%p
	2	주택 정책 고령화	- 노인복지시설: 노인요양시설, 노인종합복지관, 재가노인복지시설 등 「서울시 고령친화도시 구현을 위한 노인 복지 기본조례」 제14조에 따라 설치되는 시설 등 시장이 인정하는 시설			최대 10%p	-
	3	저출산	- 저출산 및 양육지원시설: 공공산후조리원, 돌봄시설 등 「서울시 출산 및 양육지원에 관한 조례」 제2조, 제4조~제4조의8까지에 따라 설치되는 시설 등 시장이 인정하는 시설 - 돌봄시설: 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔센터, 실내어린이놀이터 등			최대 10%p	적용 10%p

구분	산정내용					
	구분	항목			완화량	비고
	4		• 어린이집 적용예정 - 기준용적률×(조성면적/주민공동시설법정면적) ×0.25 = 170%×(180/4,990)×0.25 = 2%			
			• 서울형키즈카페 적용예정 - 기준용적률×(조성면적/주민공동시설법정면적) ×0.25 = 170%×(992/4,990)×0.25 = 8%			
		세대 통합	• 최소 전용85㎡초과하는 세대구분형 주택 도입 - 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입(단, 세대구분형에서 구분된 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 등 포함)일 경우에 한함)	최대 10%p	-	
	5	사업성 보정 인센티브	• [재개발] - 공시지가 보정값이 1.0일 경우 0%p, 2.0일 경우 10%p (직선보간법 적용) • 5,969,319원/㎡(서울시 재개발 평균공시지가 ('24.01)) ÷ 2,541,103/㎡(대상지 평균 공시지가('24.01)) = 2.35	최대 10%p	적용 10%p	
합계				최대 30%p	적용 30%p	
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률+[1.3×(기반시설 부지로 제공하는 면적×기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률) / 기반시설 부지로 제공한 후의 대지면적] = 200%+[(200%×1.3×1.1607×0.0344)+(200%×0.7×0.0509)] = 217.52%					
	※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용(기준)용적률 / 사업부지 허용(기준)용적률 = 179.37% / 154.53% = 1.1607 ※ α (토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,933.6㎡ / 56,184.3㎡ = 0.0344 ※ β (건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,862.2㎡ / 56,184.3㎡ = 0.0509 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정('25.03)」 상한용적률 산식 및 「재정비촉진계획 수립기준 개선('25.7.30)」 상한용적률 산식 적용 ※ 상계1구역은 정비기반시설(토지) 순부담면적 중 토지가치가 큰 특정 용도지역에서 ‘-’ 값이 나오는 지역으로, 토지가치가 동일한 면적으로 보정하였을 시 유상매입면적(3,163.66㎡)이 발생하여 해당 면적을 유상매입처리함으로써 정비기반시설의 공공기여값을 보정하였으므로, 상한용적률은 그 외 기반시설에 한하여 산정 ※ 사업시행계획인가(노원구고시 제2020-116호('20.10.22)에서 유상매입면적 확정됨(10,387.2㎡)					
법적상한 용적률	• 249.86%(250%이하) ※ 상한용적률에서 증가하는 용적률의 1/2는 공공주택으로 건설					

구분	산정내용		
법적상한 용적률의 1.2배 적용	260.22%(300%이하) ※ 법적상한용적률에서 증가하는 용적률의 1/2는 공공주택으로 건설하고, 공공주택은 임대2 : 미리내집2 : 분양1 비율로 건설		
스마트 특화계획 적용항목	구 분		계획
	미래 생활물류 서비스	스마트 로봇 배송 서비스 도입, 경사로 · 장애물 등 이동에 문제없는 계획 수립 등	-
	층간소음 및 미세먼지 저감	건축구조기술 활용 층간소음 저감방안 제시, 실내 환기시스템 도입 계획 수립 등	- 층간 완충재 적용 - 설비 세대 환기시스템 (열회수형 환기장치) 적용
	IoT기반 스마트홈 특화	조명, 보안 등 자동화시스템 (스마트 홈 기술) 적용 계획 수립 등	- 스마트 감성조명 적용 (거실,침실) - 홈네트워크 AAA등급 적용 - 안면인식 스마트원패스 적용
	단지 내 커뮤니티 특화	입주민 건강관리를 위한 헬스케어존, 미세먼지 저감 놀이터 등 계획 수립 등	미세먼지 신호등 일체형 보안등 적용 (놀이터)
※ 스마트 특화계획 적용항목의 인정여부는 추후 재정비위원회 등 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음			

(마) 재정비사업 시행계획(안) : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발 사업	3단계	주택재개발조합	증 710호 (기정 678호)	-	-
변경	주택재개발 사업	3단계	주택재개발조합	증 818호 (기정 678호)	-	-

※ 상계1구역 토지이용계획 변경 및 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획(안) : 변경

건립위치		세대 수				계	비 고
		전용면적 30~40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하	전용면적 60~85㎡이하		
상계1 재정비 촉진구역	기정	168	121	5	-	294	-
	변경	153	147	-	76	376	-

※ 상계1구역 측량 및 토지이용계획, 용적률, 건축배치계획 변경으로 인한 세대수 변경(증가)

- 나) 상계2재정비촉진구역 : 변경없음
 다) 상계3재정비촉진구역 : 변경없음
 라) 상계4재정비촉진구역 : 변경없음
 마) 상계5재정비촉진구역 : 변경없음
 바) 상계6재정비촉진구역 : 변경없음

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(안) : **변경**

가) 재정비촉진지구 지정(안) : **변경**

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
변 경	상계 재정비촉진지구	노원구 상계3.4동 일원	599,167.6	증 250.4	599,418.0	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나) 용도지역 결정조서(안) : **변경**

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	599,167.6	증) 250.4	599,418.0	100.0	-
제1종일반주거지역	82,819.0	증) 9.9	82,828.9	13.8	
제2종일반주거지역(7층)	43,888.0	-	43,888.0	7.3	
제2종일반주거지역	295,278.6	증) 240.5	295,519.1	49.3	
제3종일반주거지역	111,833.5	-	111,833.5	18.7	
준주거지역	29,013.3	-	29,013.3	4.8	
자연녹지지역	36,335.1	-	36,335.1	6.1	

■ 용도지역 변경 사유서(안)

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	-	노원구 상계 3,4동 일원	- 면적 변경(정정) - 제1종일반주거지역: 증) 9.9㎡ - 제2종일반주거지역: 증) 240.5㎡	지적측량결과 반영에 따른 면적 변경	-

다) 도시계획시설 결정 조서(안) : 변경

(1) 교통시설 : 변경

(가) 도로 : 변경

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)	일반 도로	서고2008- 309 (08.09.11)	상계로
기정	중로	1	1	20~ 29	보조 간선	1,123	상계동 95-376일원	자력 2-11-4일원	일반 도로	서고1997- 404 (97.12.13)	덕릉로
기정	중로	1	2	20	집산 도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고2008- 309(08.09. 11)	5구역 내부
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반 도로	서고1997- 404 (97.12.13)	당고개길
기정	중로	2	5	15	집산 도로	156	상계동 99-2일원	상계동 140-340일원	일반 도로	서고2008- 309 (08.09.11)	5구역 내부
기정	중로	2	97	21~ 30 (18)	집산 도로	18,805 (585)	상계동 95-376일원	-	일반 도로	서고210호 (91.09.04)	수락산길
기정	중로	2	121	15	집산 도로	790	상계동 33	상계동 산156-6	일반 도로	건고197 (71.04.07)	-
기정	중로	3	1	12~ 15	집산 도로	699	자력 6-42-9일원	자력 2-7-12일원	일반 도로	서고2008- 309 (08.09.11)	2구역 순환
기정	중로	3	2	12	집산 도로	531	자력 6-7-51일원	상계동 37-25	일반 도로	"	1구역 순환
기정	소로	1	1	1	국지 도로	27	상계동 91-3일원	상계동 1291일원	일반 도로	서고2012- 226 (12.08.23)	-
기정	소로	1	a	10	국지 도로	76	상계동 107-863일원	상계동 107-856일원	일반 도로	서고103호 (79.03.02)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고2008- 309 (08.09.11)	건영 아파트
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반 도로	"	건영 아파트
기정	소로	3	2	6	국지 도로	70	자력 2-23-22일원	상계동 산152-24일원	일반 도로	"	-

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	3	3	4	국지 도로	93	상계동 산152-24일원	자력 2-23-5일원	일반 도로	서고2008- 309 (08.09.11)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	27	자력 2-4-3일원	상계동 111-660일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	102	자력 2-4-12일원	상계동 111-660일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	6	6	국지 도로	81	자력 2-5-17일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	7	6	국지 도로	44	상계동 58-1일원	상계동 58-32일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	59	상계동 58-20일원	상계동 58-15일원	일반 도로	"	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	"	공원과 중복결정
폐지	소로	3	9	6	국지 도로	27	자력 6-7-53일원	상계동 6-49일원	일반 도로	"	공원과 중복결정
기정	중로	2	4	18	특수 도로	28	상계동 1117-17일원	상계동 117-15일원	보행자 전용 도로	"	-
기정	중로	2	6	7~15	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반 도로	-	-
변경	중로	2	6	7~ 14.5	집산 도로	160	자력 6-12-17일원	상계동 61일원	일반 도로	-	공간적 범위 결정
기정	소로	3	10	6	국지 도로	140	자력 6-14-1가일원	자력 6-15-14일원	일반 도로	-	성립 아파트 출입도로
기정	소로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원	일반 도로	서고2023- 295 (23.07.13)	-
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반 도로	-	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반 도로	서고2024- 495 (24.10.24)	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	222	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	서고2024- 495 (24.10.24)	-

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	서고2024- 495 (24.10.24)	3구역 출입도로
기정	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	서고2024- 495 (24.10.24)	3구역 출입도로
기정	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	서고2024- 495 (24.10.24)	3구역 출입도로

※ 연장 및 위치 내 ()는 축진지구 내 수치임

■도로 변경 사유서(안)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	- 도로폭원변경 - (기정)7~15m → (변경)7~14.5m - 공간적범위 결정 - B=14.5m, L=40m	- 단지 통합운영을 위한 통과도로 폭원 축소 - 단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-
소로 3-9	소로 3-9	도로폐지	양호한 수림의 보존을 고려한 개발 최소화	-

■공간적 범위 결정(안)

구분	시설명	위치	결정내용		비고
변경	도로	중로 2-6	폭원	14.5m	-
			길이	40m	-
			면적	584.23㎡	-
			높이	51.95m~ 47.5m (지하1개층)	비도시계획시설(주차장) -

- ※ 도시계획시설(도로) 지하부에 비도시계획시설(지하주차장)과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(범위, 연면적, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가시 확정
- ※ 비도시계획시설: 단지내 지하부 단절로 인하여 접근편의성 저하를 방지하기 위하여 도로 하부에 통합형 지하주차장 설치
- ※ 추후 지하지장물을 고려하여 지하주차장의 범위 결정함

■공간적 범위 결정 사유서(안)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-6	중로 2-6	도시계획시설(도로) 공간적범위 결정	단기간 지상부 단절 해소를 위한 지하주차장 조성	-

(나) 철도 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경

(가) 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	수락산 도시 자연 공원	도시 자연 공원	상계동 산151-1일원	6,692,859.6 (16,738.6)	-	6,692,859.6 (16,738.6)	건고138 (77.07.09)	-
폐지	2	공원	근린 공원	상계동 6-28번지 일원	18,137.0	감) 18,137.0	-	서고2008- 309 (08.09.11)	-
기정	가	공원	수변 공원	상계동 1398일원	6,500.0	-	6,500.0	서고2023- 295 (23.07.13)	-
기정	4	공원	문화 공원	상계동 82-8 일원	4,326.8	-	4,326.8	서고2008- 309 (08.09.11)	-
기정	7	공원	소공원	상계동 117-13일원	574.2	-	574.2	서고2008- 309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원	670.0	-	670.0	서고2018- 214 (18.7.12)	-
기정	9	공원	소공원	자력 2-4-7일원	1,219.2	-	1,219.2	서고2024- 495 (24.10.24)	-
기정	5	공원	소공원	상계동 43-27일원	3,925.8	-	3,925.8	서고2024- 495 (24.10.24)	-
기정	6	공원	소공원	상계동 71-48일원	2,174.9	-	2,174.9	서고2024- 495 (24.10.24)	-

※ ()는 축진지구 내 면적임

■공원변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
2	공원	• 근린공원 폐지(녹지로 변경)	• 양호한 수립의 보존을 고려한 개발 최소화	-

(나) 녹지 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충 녹지	자력 6-16-15 일원	5,187.8	-	5,187.8	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	녹지	경관 녹지	상계동 112-82번지 일원	531.7	-	531.7	서고2024-495 (24.10.24)	-
신설	3	녹지	경관 녹지	상계동 6-28번지 일원	-	증)18,253.0	18,253.0	-	-

■ 녹지변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
3	녹지	• 경관녹지 신설	• 양호한 수림의 보존을 고려하여 기존 근린공원 위치에 경관녹지로 대체 결정	-

(다) 공공공지 : 변경

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	공공공지	상계동95-379 일원	2,521.4	-	2,521.4	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	2	공공공지	상계동140-257 일원	2,175.1	-	2,175.1	"	-
기정	6	공공공지	자력6-53-39일원	2,326.0	-	2,326.0	"	-
폐지	8	공공공지	자력6-6-41일원	531.0	감) 531.0	-	"	-
기정	-	공공공지	상계동47-25일원	6,401.2	-	6,401.2	-	-
기정	-	공공공지	상계동107-344일원	2,260.1	-	2,260.1	-	-

■공공공지 변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
-	공공 공지	시설폐지 - 감) 531.0㎡	부정형 도시계획시설의 활용이 곤란하므로 지역에 기여하는 시설로 공공기여 변경	-

(3) 유통·공급시설 : 변경없음

(가) 수도공급설비 : 변경없음

(4) 공공·문화체육시설 : **변경**

(가) 공공청사 : 변경없음

(나) 학교 : 변경없음

(다) 문화시설 : **변경**

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	2	문화시설	자력 6-13-16일원	1,993.4	감) 59.8	1,933.6	서고 2017-307 (17.08.17)	건축물기부채납 (환산부지면적 2,862.2㎡)
기정	3	문화시설	자력 2-23-10일원	1,621.9	-	1,621.9	-	건축물기부채납 (환산부지면적 2,663㎡) 관리청:노원구

※ 상계1구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

※ 건축공사비는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 중 청소년문화수련시설, 노인복지시설 공사비 적용

■문화시설 변경 사유서(안)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
2	문화 시설	문화시설 위치 이동 및 면적 감소 - 감) 59.8㎡	기존 지역시설과 연계를 고려한 위치이동 및 대지정형화를 위한 면적감소	-

(라) 사회복지시설 : 변경없음

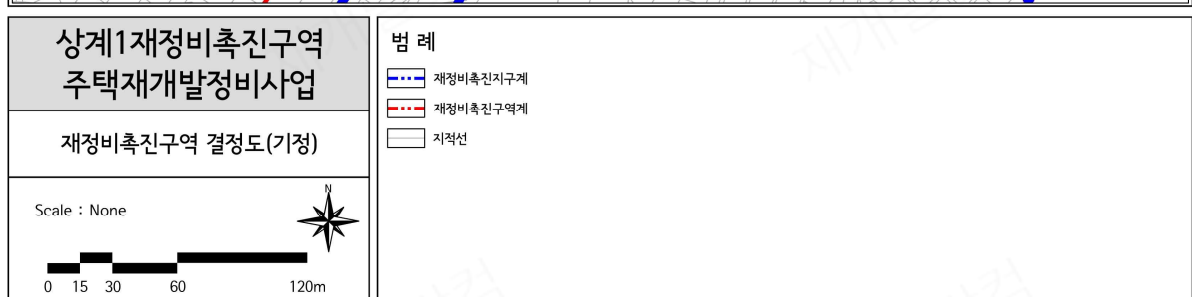
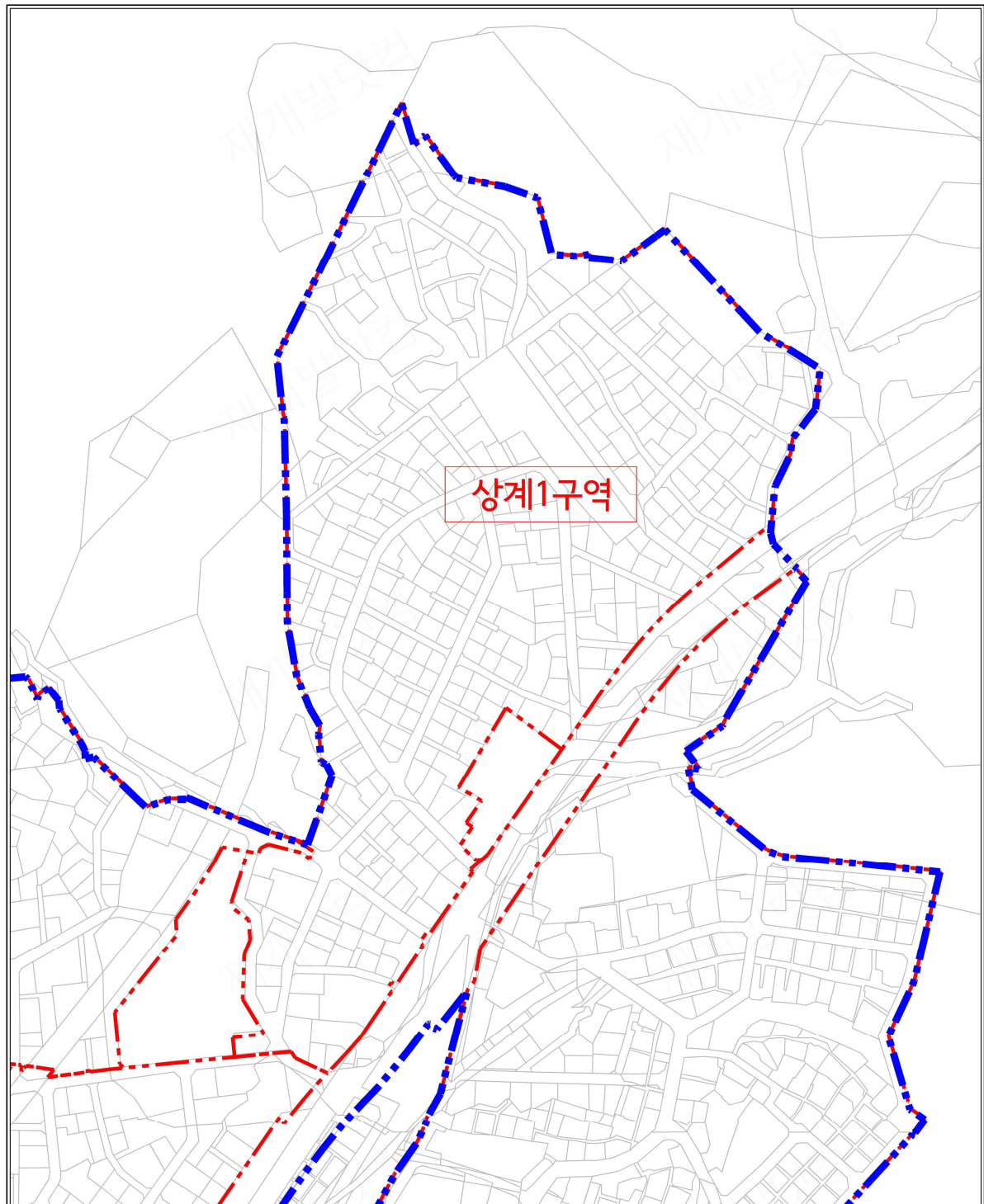
(5) 방재시설 : 변경없음

(가) 하천 : 변경없음

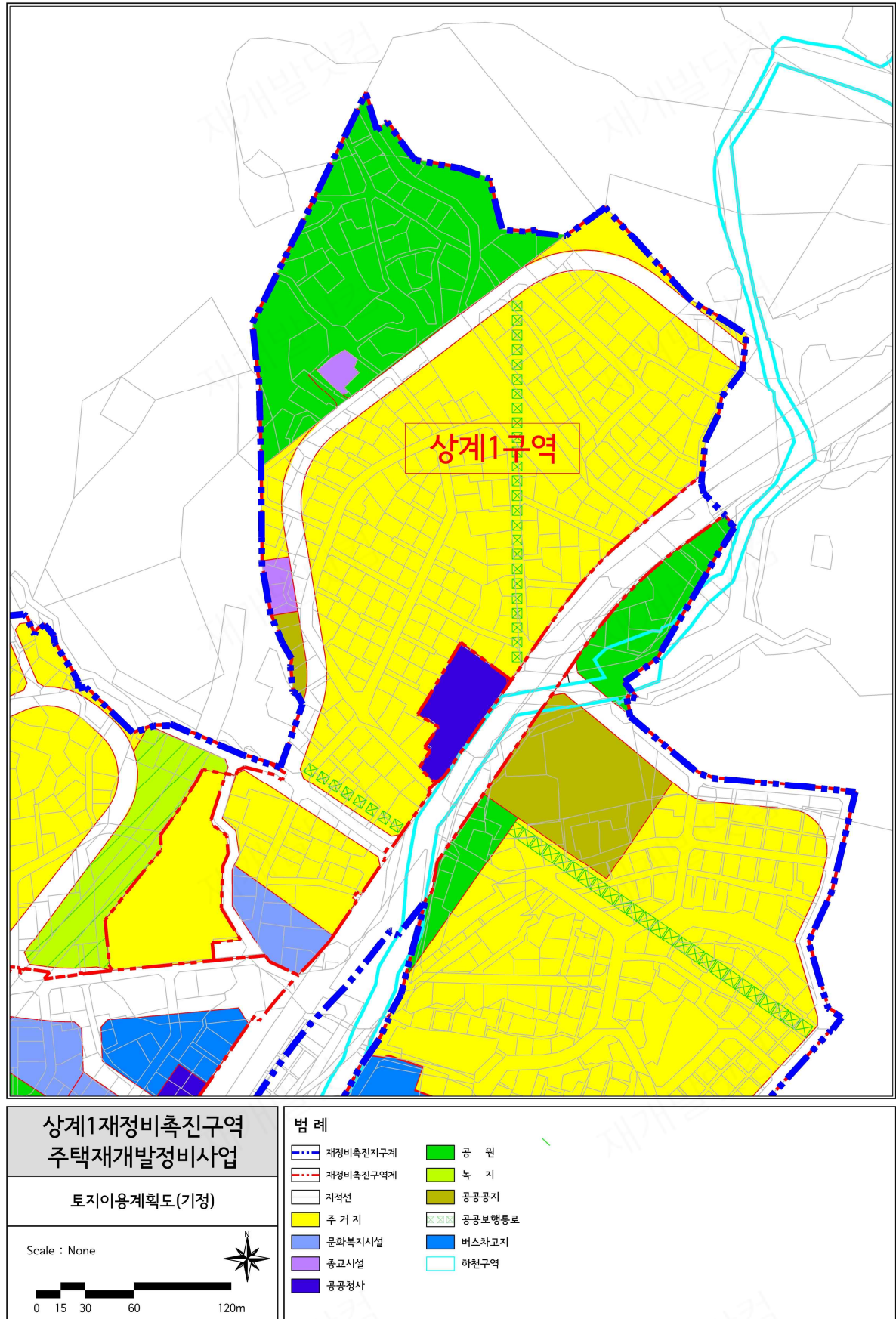
5. 기타 관련 도서는 공람장소에 비치되어 있는 도서로 같음

- 본 재정비촉진계획 변경결정(안)은 주민공람, 구의회 의견청취 결과, 공청회, 관계 행정기관(부서) 협의, 서울시 도시재정비위원회, 서울시 통합심의위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정·고시되므로 행정절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

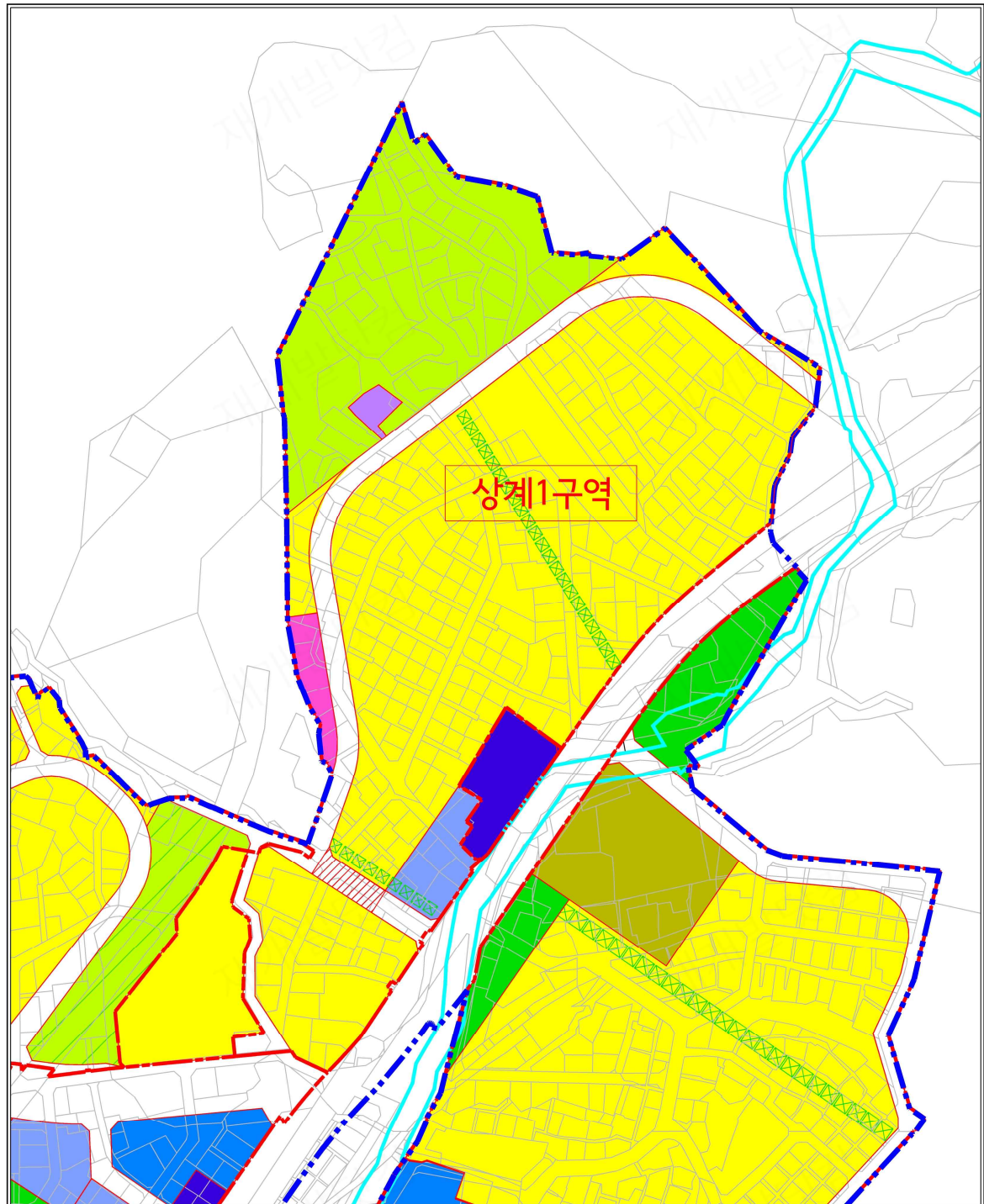
□ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



□ 토지이용계획도(기정)



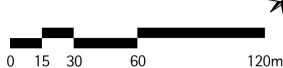
□ 토지이용계획도(변경)(안)



상계1재정비촉진구역
주택재개발정비사업

토지이용계획도(변경)(안)

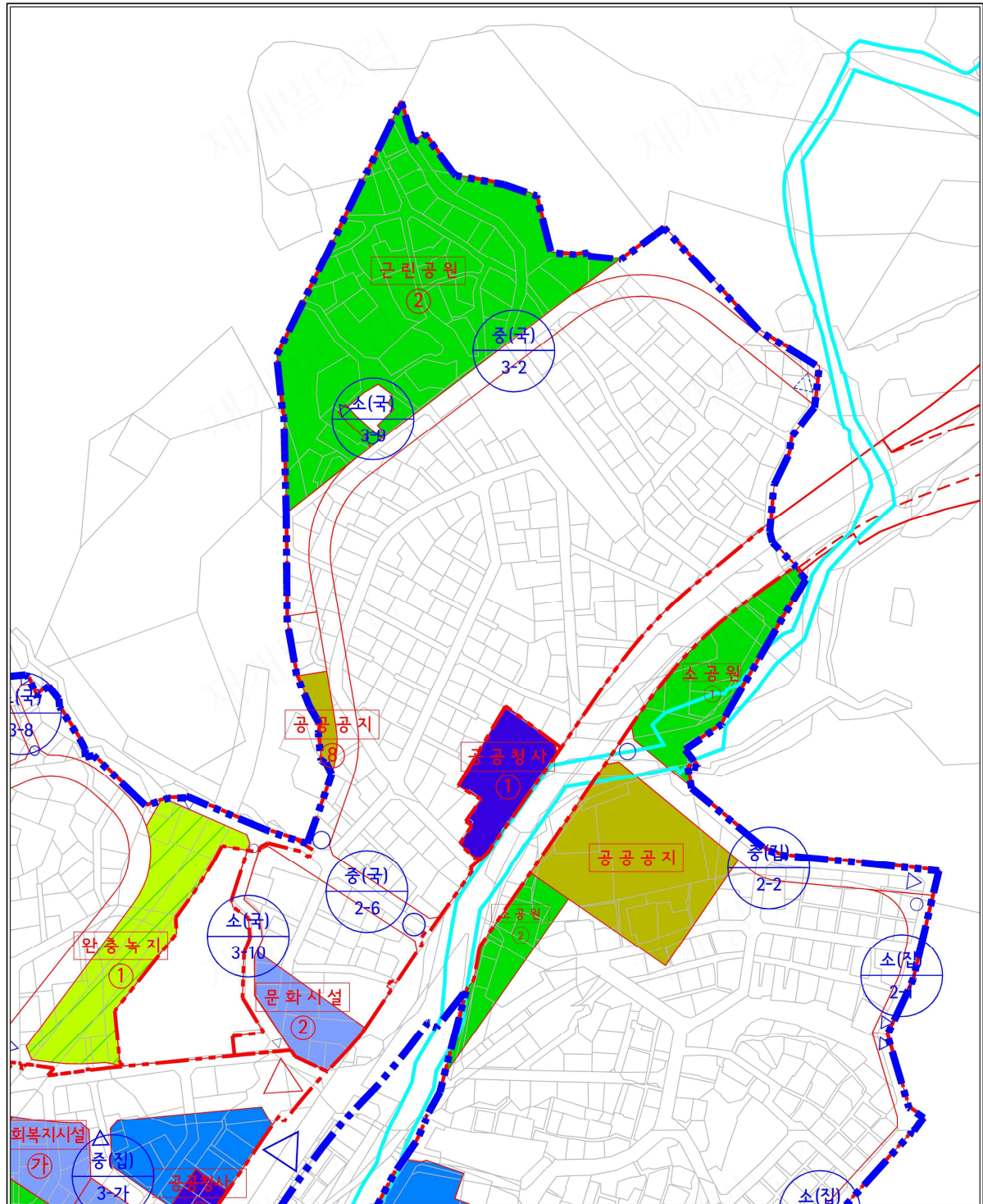
Scale : None



범례

재정비촉진지구계	공공청사	학 교
재정비촉진구역계	공 원	체육시설
지적선	녹 지	근린생활시설
주거복합	공공공지	공간적범위 결정(도로)
주 거 지	보행자전용도로	
문화복지시설	공공보행통로	
종교시설	보 류 지	

□ 도시계획시설 결정도(기정)



상계1재정비촉진구역
주택재개발정비사업

도시계획시설 결정도(기정)

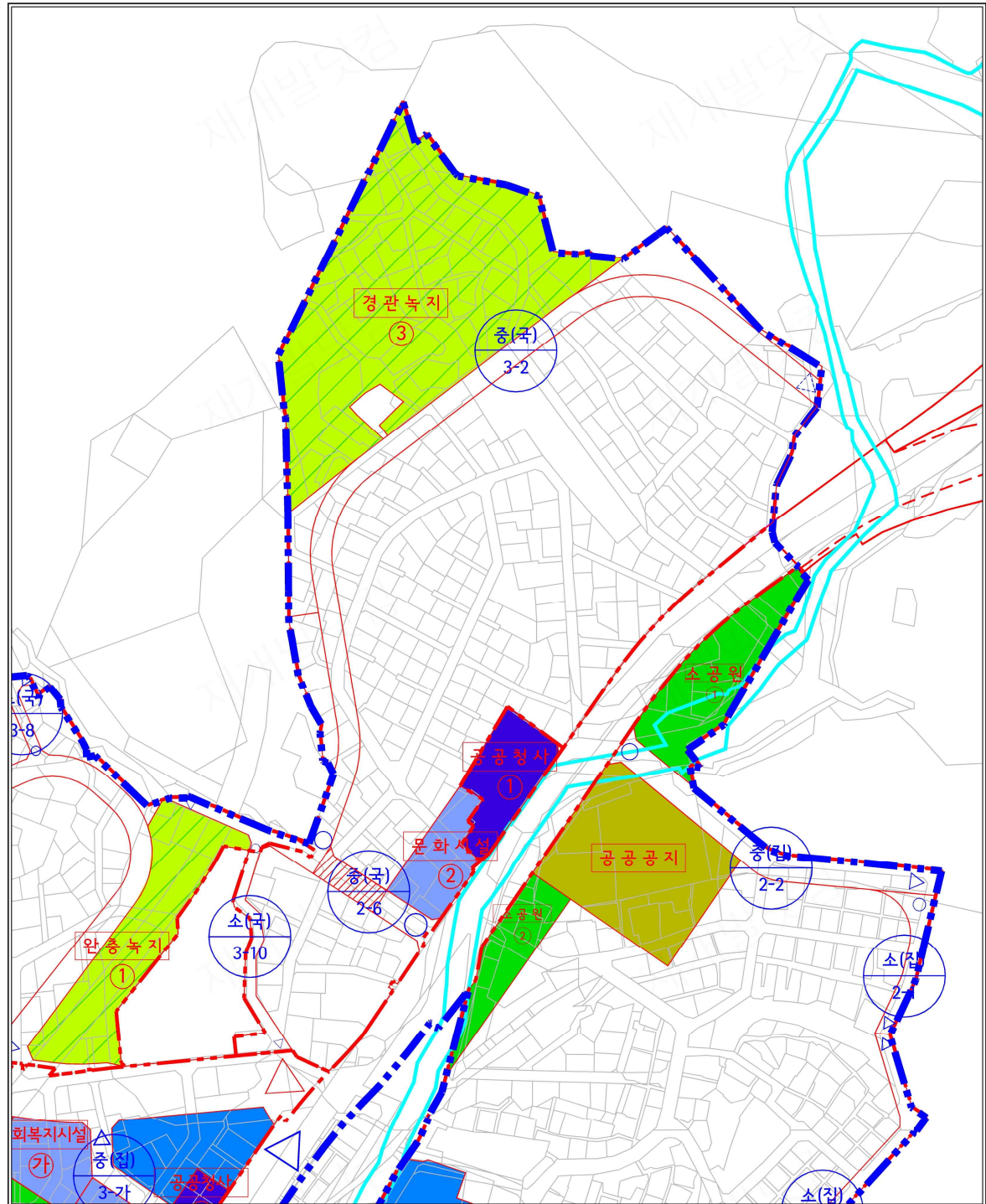
Scale : None



범례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로(중로이하)
- 공원
- 완충녹지
- 공공공지
- 공공청사
- 문화시설, 사회복지시설
- 하천구역

□ 도시계획시설 결정도(변경) (안)



**상계1재정비촉진구역
주택재개발정비사업**

도시계획시설 결정도(변경) (안)

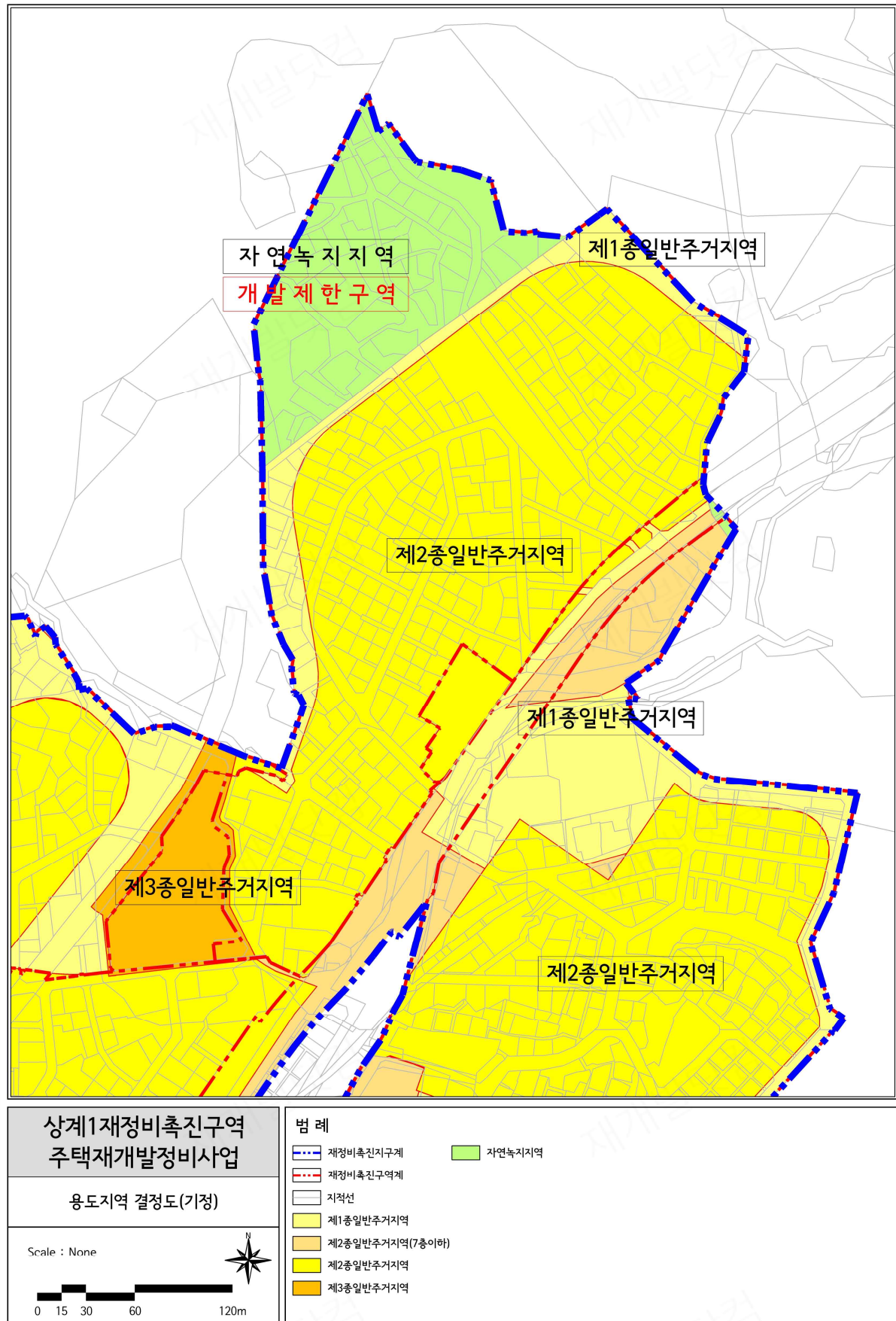
Scale : None

0 15 30 60 120m

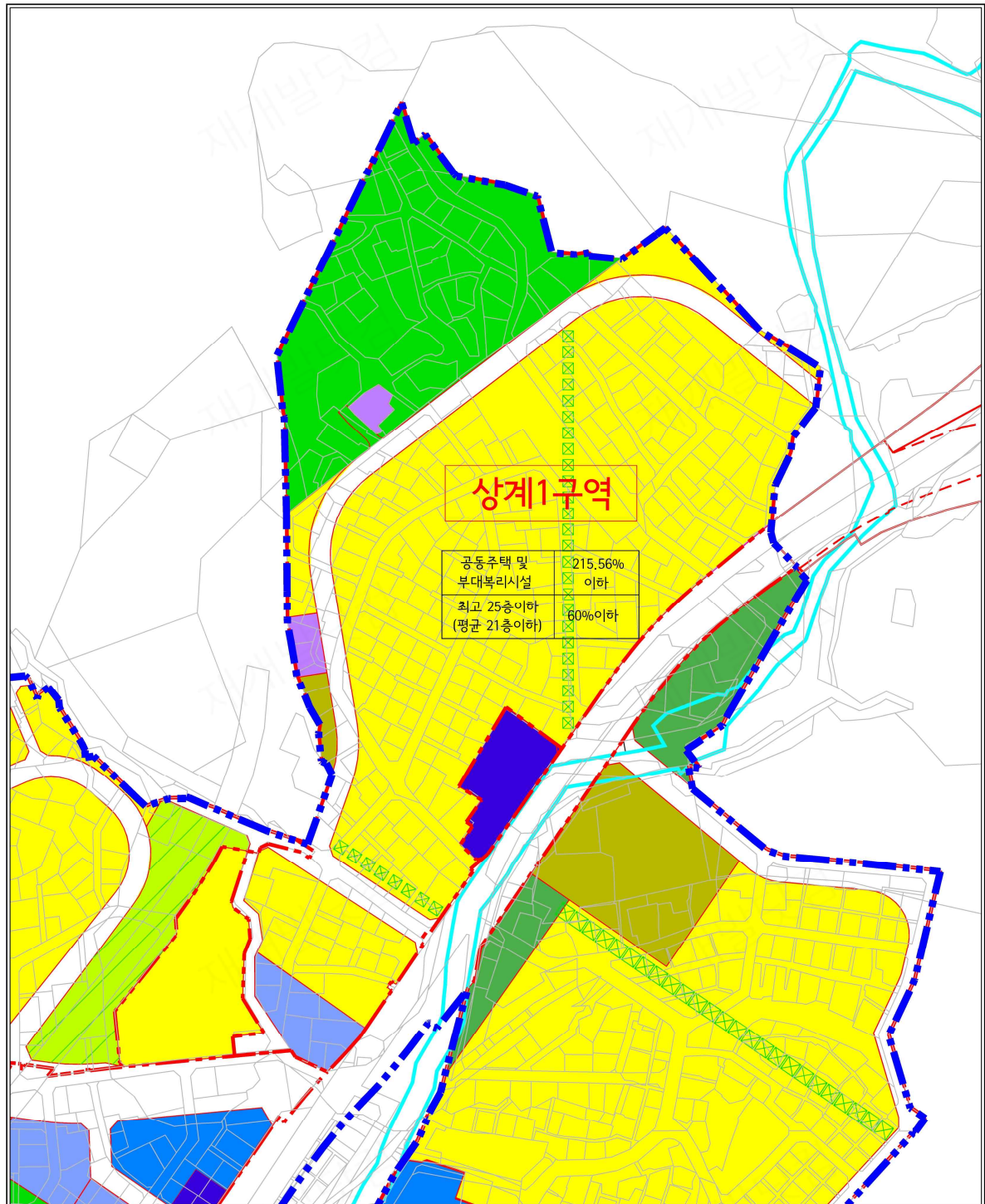
범례

--- 재정비촉진지구계	공공공지
--- 재정비촉진구역계	공공청사
지적선	문화시설, 사회복지시설
도시계획시설선	하천구역
도로(중로이하)	공간적범위 결정(도로)
공원	
완충녹지	

□ 용도지역 결정도(변경없음)



□ 재정비촉진계획 결정도(기정)



상계1재정비촉진구역 주택재개발정비사업

재정비촉진계획 결정도(기정)

Scale : None

0 15 30 60 120m

범례

--- 재정비촉진지구계	공 원	용 도 용적률 층 수 건폐율
--- 재정비촉진구역계	녹 지	
--- 지적선	공공공지	
--- 주거지	공공보행통로	
--- 문화복지시설	버스차고지	
--- 종교시설	하천구역	
--- 공공청사		

□ 재정비촉진계획 결정도(변경)(안)

