

상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업 조합설립계획 공고

정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시(서울특별시 고시 제2025-218호, 2025. 04. 17.)된 노원구 “상계동 154-3 일대 주택정비형 재개발사업”에 대하여 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제82조 및 「조합설립 지원을 위한 업무기준」(서울특별시 고시 제2016-354호, 2016.11.10.) 제5조에 따라 다음과 같이 공공지원 조합설립계획을 공고합니다.

2025년 11월 28일

서울특별시 노원구청장



1. 사업개요

- 가. 구 역 명 : 상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업
- 나. 면 적 : 216,364.5㎡
- 다. 토지등소유자수 : 약 2,120명

2. 조합설립기간: 2025. 11. ~ 2026. 11.

※ 조합설립동의서 징구 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음

3. 조합설립주민협의체 구성 및 운영

- 가. 위원장(외부전문가) : 1명(공공지원자가 위촉)
- 나. 부위원장(토지등소유자) : 1명(토지등소유자가 선출한 주민대표)
- 다. 위 원 : 50인 이상 ~ 106명 이내(공공지원자가 선임, 부위원장 1인 포함)
- 라. 업 무 : 조합설립 지원을 위한 업무기준 제13조 제1항 각 호의 업무
- 마. 운 영 : 주민협의체 활동 등에 필요하다고 인정하는 때에 회의 개최

4. 소요예산: 613,878,000원

5. 그 밖에 필요한 사항: 붙임 '조합설립계획서' 참조

붙임 조합설립계획서 1부.

상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업 공공지원 조합(직접)설립계획

1. 개요

가. 관련근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제31조, 제118조
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제82조
- 「조합설립 지원을 위한 업무기준」 (서울특별시 고시 제2016-354호)

나. 주요내용: 토지등소유자 과반수가 동의할 경우 추진위원회 구성을 생략하고 조합직접설립



2. 정비계획 현황

가. 구 역 명 : 상계동 154-3일대 주택정비형 재개발사업

나. 위치·면적 : 상계동 154-3번지 일대(216,364.5㎡)

다. 토지등소유자 수 : 약 2,120명(사업추진과정에서 변경될 수 있음)

라. 용도지역 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 등

마. 계획규모

구 분	내 용		위 치 도
면 적	216,364.5㎡		
용 적 륜	기준	210%이하	
	허용	220%이하	
	상한	250%이하	
	법적상한	284.99%이하	
규모	지상39층 이하		
세대수	4,591세대		

3. 정비구역 지정 추진경위

- 2021. 12. 28. : 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정
- 2022. 06. 17. : 정비계획 수립용역 착수
- 2023. 06. 28. : 신속통합기획 가이드라인 확정(시→구)
- 2023. 11. 10. : 주민설명회 개최
- 2023. 12. 04. : 구의회 의견 청취
- 2024. 06. 14. : 정비계획 결정 및 정비구역 지정 결정요청(구→시)
- 2024. 11. 06. : 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의(수정가결)
- 2025. 04. 17. : 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 고시

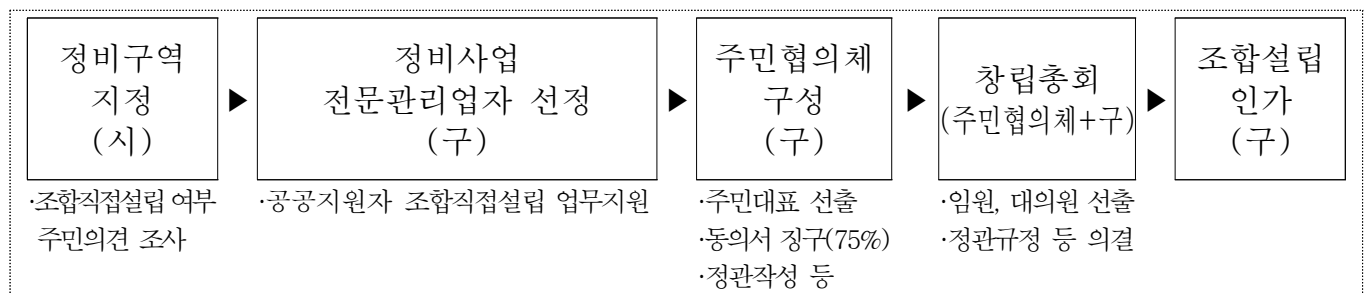
4. 공공지원 조합설립계획

가. 주요내용 : 공공지원을 통한 조합직접설립

나. 예상일정 : '25. 11. ~ '26. 11. (조합설립동의서 장구 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음)

다. 소요예산 : 613,878,000원

다. 추진절차



5. 세부사항

가. 공공지원자(구청장)

－ 주요업무 : 조합설립계획 수립, 정비사업전문관리업자 선정, 주민협의체 구성 등

나. 조합설립주민협의체

－ 구 성

- 위 원 장 : 외부전문가(공공지원자가 위촉)
- 부위원장 : 주민대표(토지등소유자가 선출한 주민대표)
- 위 원 : 50명 이상 106명 이내(공공지원자가 선임, 부위원장 1인 포함)

－ 주요업무

- 개략적 추정분담금 산정, 조합정관(안) 작성
- 조합의 행정업무, 예산회계, 선거관리규정(안) 작성
- 조합설립동의서 장구, 선거관리위원회 구성 등

다. 창립총회

－ 총회소집 : 주민협의체 부위원장

－ 의결안건

- 조합정관, 행정업무규정, 예산·회계규정, 선거관리규정 확정
- 조합임원 및 대의원 선임 등
- 그 밖에 필요한 사항으로서 주민협의체 의결을 거친 사항