◈ 서울특별시고시 제2026-433호

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

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.), 서울특별시고시 제2026-134호(2026.03.19.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 노원구 상계재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 및 제12조에 의거 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.
2. 상계재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 (경미한) 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 30일
서 울 특 별 시 장

가. 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	주거지형	노원구 상계3.4동 일원	599,167.6	감) 78.0	599,089.6	노후 · 불량주택이 밀집되고, 도로 · 공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적 · 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 지구 면적 변경

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
○ 기준년도 : 2006년
○ 목표연도 : 2030년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획의 개요 : 변경
1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		599,167.6	감) 78.0	599,089.6	100.0	-
주택용지	소 계	368,282.4	감) 9.6	368,272.8	61.4	-
	주 거	253,257.9	-	253,257.9	42.3	성림아파트, 건영아파트 존치
	주거복합	97,907.5	감) 9.6	97,897.9	16.3	-
	종교시설	9,851.3	-	9,851.3	1.6	SGI 문화회관 존치
	버스차고지	7,265.7	-	7,265.7	1.2	상계5구역내 현황 버스차고지 대체부지 확보
기반시설용지	소 계	217,661.5	감) 42.1	217,619.4	36.4	-
	도 로	113,417.7	감) 17.9	113,399.8	18.8	하천구역 내 4,984.2㎡
	공 원	54,266.5	감) 24.2	54,242.3	9.1	-
	녹 지	5,719.5	-	5,719.5	1.0	-
	학 교	14,851.0	-	14,851.0	2.5	-
	공공청사	3,496.2	-	3,496.2	0.6	-
	문화복지	8,198.1	-	8,198.1	1.4	-
	공공공지	16,214.8	-	16,214.8	2.7	-
	수도공급설비	547.6	-	547.6	0.1	상계4구역
	체육시설	950.0	-	950.0	0.2	상계6구역
기타	하천구역	13,223.7	감) 26.3	13,197.4	2.2	하천구역 반영

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 토지이용계획 변경

2) 인구 · 주택 수용계획 : 변경 (재정비촉진구역 26,919인 / 9,970세대)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
합 계		10,480	감) 183	10,297	28,296	감) 494	27,802	-
재정비 촉진 구역	소 계	10,153	감) 183	9,970	27,413	감) 494	26,919	세대당 약 2.7인
	40㎡이하	1,244	감) 60	1,184	3,359	감) 162	3,197	
	40㎡~60㎡	5,680	감) 392	5,288	15,336	감) 1,059	14,277	
	60㎡~85㎡	3,121	증) 229	3,350	8,426	증) 619	9,045	
	85㎡초과	108	증) 40	148	292	증) 108	400	
존치 관리구역	소 계	327	-	327	883	-	883	-
	공동주택	327	-	327	883	-	883	세대당 약 2.7인

※ 상계5구역 제13차 정비사업 통합심의위원회 심의 및 자문(2025.12.18.) 결과반영에 따른 인구 · 주택수용계획 변경

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

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		44,257.7	-	44,257.7	-
학 교		14,851.0	-	14,851.0	-
공 공 청 사		3,496.2	-	3,496.2	-
문화 및 복지시설		8,198.1	-	8,198.1	-
공공공지		16,214.8	-	16,214.8	-
수도공급설비		547.6	-	547.6	-
체육시설		950.0	-	950.0	-

4) 공원 · 녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계			59,986.0	감) 24.2	59,961.8	-
공원	소 계		54,266.5	감) 24.2	54,242.3	-
	도시자연공원		16,738.6	-	16,738.6	수락산도시자연공원
	생활권 공원	근린공원	18,137.0	-	18,137.0	상계1구역
		소공원	8,564.1	-	8,564.1	상계2 · 4구역
	주제공원	문화공원	4,326.8	-	4,326.8	상계6구역
		수변공원	6,500.0	감) 24.2	6,475.8	상계5구역
녹지	소 계		5,719.5	-	5,719.5	-
	완충녹지		5,187.8	-	5,187.8	상계2구역
	경관녹지		531.7	-	531.7	상계2구역

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 수변공원 변경

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 · 주거환경정비기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업 : 변경

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	3	C	상계동	71-183	12.1	210	-	60	4	주택재개발사업	전면개발	상계3구역
기정	4	C	상계동	85-33	4.0	230	23	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계4구역
기정	5	C	상계동	109-43	11.6	231.10	23	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
변경	5	C	상계동	109-43	11.6	228.97	24	50	2	주택재개발사업	전면개발	상계5구역
기정	6	C	상계동	95-3	6.6	258.33	27	60	1	주택재개발사업	전면개발	상계6구역

※ 용적률은 기준용적률을 의미하며 서울특별시 도시계획 조례 제49조제5항에 의거 재산정

※ 상계5구역 제13차 정비사업 통합심의위원회 심의 · 자문(2025.12.18.) 결과반영에 따른 평균 층수 변경

○ 주택재건축사업 : 해당사항 없음

○ 주거환경정비사업 : 해당사항 없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			599,167.6	감) 78.0	599,089.6	-	-
재정비 촉진구역	소 계		531,644.1	감) 78.0	531,566.1	-	-
	상계1	상계동 5-16번지 일대	86,432.5	-	86,432.5	재개발사업	-
	상계2	상계동 111-206번지 일대	100,819.4	-	100,819.4	재개발사업	-
	상계3	상계동 71-183번지 일대	121,862.1	-	121,862.1	공공 재개발사업	-
	상계4	상계동 85-33 일대	40,881.1	-	40,881.1	재개발사업	-

구역명		위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
	상계5	상계동 109-43 일대	115,964.1	감) 78.0	115,886.1	재개발사업	선형변경
	상계6	상계동 95-3 일대	65,684.9	-	65,684.9	재개발사업	-
존치 관리구역	소 계 (7개 구역)		67,523.5	-	67,523.5	-	성림아파트 선형변경

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 재정비촉진구역 및 지구면적 변경, 존치관리구역(성림아파트) 선형변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경

가) 상계1재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

나) 상계2재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

다) 상계3재정비촉진구역(공공재개발사업)(변경없음)

라) 상계4재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

마) 상계5재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
상계5 재정비 촉진구역	계	115,964.1	감) 78.0	115,886.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	증) 200.4	2,414.3	2.1	-
	제2종일반주거지역	39,237.2	감) 645.0	38,592.2	33.3	-
	제3종일반주거지역	72,785.0	증) 365.6	73,150.6	63.1	-
	준주거지역	1,728.0	증) 1.0	1,729.0	1.5	-

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 및 용도지역 변경

바) 상계6재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

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

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	-
상계3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	210.00	239.15 (250.00)	-/27	82m	-
상계4 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	230.00	255.00	23/28	98m	-

구역명		주용도	건폐율	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이	
상계5 재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	231.10	290.49	23/33	112m	준주거 일부포함
	변경			228.97	295.55 (299.49)	24/39	113.2m	
상계6 재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	3종: 50%이하 준주거: 60%이하	258.33	305.00	27/35	130m	준주거 일부포함

※ ( )는 법적상한용적률임

※ 상계5구역 제13차 정비사업 통합심의위원회 심의 · 자문(2025.12.18.) 결과반영에 따른 법적 상한용적률(2 · 3단지 299.49%) 적용

– 상계5구역 1단지 290.49%(상한용적률) 적용

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						비고
			계획기반 시설 ①	계획기반 시설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상 매입시설④	순부담면적 (①-②-③-④)		
							면적(㎡)	구성비(%)	
상계1재정비촉진구역	기정	86,432.5	32,728.3 (시설기부채납 3,241.3 포함)	12,524.5	14,645.8	-	5,558.0	6.4%	-
상계2재정비촉진구역	기정	100,819.4	29,250.6 (시설기부채납 2,663 포함)	5,389.8	12,091.3	-	11,769.5	11.7%	-
상계3재정비촉진구역	기정	121,862.1	38,464.7 (시설기부채납 11,030.9 포함)	13,895.8	12,298.8	-	12,270.1	10.1%	-
상계4재정비촉진구역	기정	40,881.1	12,562.4	4,898.9	3,221.7	-	4,441.8	10.9%	-
상계5재정비촉진구역	기정	115,964.1	38,554.48 (시설기부채납 4,014.58 포함)	15,406.40	7,812.80	-	15,335.28	13.22%	-
	변경	115,886.1	39,910.69 (시설기부채납 5,412.89 포함)	15,417.60	7,164.40	-	17,328.69	14.95%	-
상계6재정비촉진구역	기정	65,684.9	34,292.0 (시설기부채납 3,998.3 포함)	23,879.0	5,244.0	-	5,169.0	7.9%	-
계	기정	531,644.10	185,924.10	85,640.10	45,677.60	-	54,615.30	10.3%	-
	변경	531,566.10	187,280.31	85,651.30	45,029.20	-	56,608.71	10.7%	-

※ 기정은 서고 제2026-134호(2026.03.19.)에 따름

※ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 최신화(2024) 및 현황 연속지적도 반영에 따른 기반시설 비용분담계획 변경

(현황 연속지적도 중 주택개량재개발사업 환지처분에 따른 국공유지(미계약분, 3,435.1㎡) 제외)

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구역명		전체 세대수	임대주택				
			합계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
합계	기정	10,153	1,968	844	644	435	45
	변경	9,970	1,905	839	504	544	18
상계1재정비촉진구역		1,388	294	168	121	5	-
상계2재정비촉진구역		2,200	426	175	231	20	-
상계3재정비촉진구역		2,550	549	237	-	297	15
상계4재정비촉진구역		810	152	67	68	17	-
상계5재정비촉진구역	기정	2,042	349	104	140	75	30
	변경	1,859	286	99	-	184	3
상계6재정비촉진구역		1,163	198	93	84	21	-

※ 재개발사업의 임대주택 건설비율(서고 제2022-493호, 2022.12.) 15% 및 법적상한용적률 적용에 따른 상계5구역 임대주택 건설계획 변경

13) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

구 분	사업기간				대상지역
	조합설립인가시기	사업시행인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	2009년 ~ 2023년				상계6구역
2단계	2009년 ~ 2028년				상계5구역
3단계	2010년 ~ 2027년				상계1구역, 상계2구역
4단계	2021년 ~ 2033년				상계3구역

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정이 가능
※ 단계별 사업추진시 이주수요가 집중되지 않도록 촉진구역별 또는 이주세대 1,000세대를 기준으로 하여 관리처분계획인가를 분기별로 시행

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

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경
가) 상계1재정비촉진구역(변경없음)
나) 상계2재정비촉진구역(변경없음)
다) 상계3재정비촉진구역(변경없음)

라) 상계4재정비촉진구역(변경없음)

마) 상계5재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	상계5재정비촉진구역 (재개발사업)	서울시 노원구 상계동 109-43 일원	115,964.1	감) 78.0	115,886.1	-

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 변경

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

<table>
<tr><td rowspan="3">기정</td><td>추정
비례율</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 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/3.3㎡) x 연면적
※ 건물의 개략단가는 경과연수 40년 기준 평균 약 100만원/평 추정</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡ 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 49㎡ 형</td><td>4.47억</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡ 형</td><td>5.45억</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡ 형</td><td>7.64억</td></tr>
<tr><td>전용 104㎡ 형</td><td>9.40억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

※ 추정금액은 2022년도 기준으로 산정하였음

<table>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
• 추정비례율 : 109.45%
→ (17,118억원 - 10,901억원) / 5,680억원 x 100 = 109.45%
- 총수입 추정 : 17,118억원
- 총지출 추정 : 10,901억원
- 종전자산총액 추정 : 5,680억원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39m² 형</td><td>5.05억</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 x
추정비례율(109.45%)</td><td rowspan="8">권리자 분양가 추정액
- 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 52m² 형</td><td>6.80억</td></tr>
<tr><td>전용 59m² 형</td><td>7.69억</td></tr>
<tr><td>전용 74m² 형</td><td>9.64억</td></tr>
<tr><td>전용 84m² 형</td><td>10.92억</td></tr>
<tr><td>전용 104m² 형</td><td>13.47억</td></tr>
<tr><td>전용 109m² 형</td><td>14.11억</td></tr>
<tr><td>전용 129m² 형</td><td>16.66억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

※ 추정금액은 2026년도 기준으로 산정하였음

(3) 재정비촉진계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		115,964.1	감) 78.0	115,886.1	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	34,539.9	감) 42.1	34,497.8	29.8	-
	도 로	21,838.9	감) 17.9	21,821.0	18.8	하천구역 내 4,984.2㎡
	공 원	6,500.0	감) 24.2	6,475.8	5.6	-
	공공공지	2,326.0	-	2,326.0	2.0	-
	공공청사	525.0	-	525.0	0.5	-
	사회복지시설	3,350.0	-	3,350.0	2.9	종합사회복지관, 노인요양시설
획지	소계	68,200.5	감) 9.6	68,190.9	58.8	-
	5-1	62,592.5	감) 9.6	62,582.9	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	3,166.0	-	3,166.0	2.7	버스차고지
기타	하천구역	13,223.7	감) 26.3	13,197.4	11.4	-

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 및 토지이용계획 변경

(나) 용도지역계획 : 변경

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
상계5 재정비 촉진구역	계	115,964.1	감) 78.0	115,886.1	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	2,213.9	증) 200.4	2,414.3	2.1	-
	제2종일반주거지역	39,237.2	감) 645.0	38,592.2	33.3	-
	제3종일반주거지역	72,785.0	증) 365.6	73,150.6	63.1	-
	준주거지역	1,728.0	증) 1.0	1,729.0	1.5	-

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 및 용도지역 면적 변경

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장	위 치		사용형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	대로	3	105	25~43	보조간선 도로	2,408 (410)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	상계로
변경	대로	3	105	25~43	보조간선 도로	2,408 (410)	상계동 172-2일원	남양주시계 (상계동 산159-1)	일반도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	선형 변경
기정	중로	1	2	20	집산도로	164	자력 6-53-35일원	자력 6-35-39일원	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
변경	중로	1	2	20	집산도로	159	상계동 101-150일원 중(보) 1-1	상계동 1405-2일원 대(보) 3-105	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	선형 변경
기정	중로	2	5	15	집산도로	156	상계동 99-2 일원	상계동 140-34일원	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
기정	소로	2	3	8	국지도로	147	상계동 109-38일원	자력 6-53-39일원	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
변경	소로	2	3	8	국지도로	138	상계동 109-38일원 중(집) 1-2	상계동 1405-2일원 대(보) 3-105	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	선형 변경
기정	소로	2	4	8	국지도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-
변경	소로	1	4	10	국지도로	92	상계동 1406-2 중(집) 1-2	상계동 1406-2 소(국) 2-3	일반 도로	서고 제2008-309호 (08.09.11)	선형 변경
기정	중로	3	가	12	집산도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원	일반 도로	서고 제2018-266호 (18.07.19)	-

※ 연장항목의 ( )내용은 상계5재정비촉진구역 내 연장구간을 의미하며, 폭원 및 연장은 추후 사업시행에 따른 측량 등에 따라 변경될 수 있음

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 도로선형 변경

○ 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	가	공원	수변공원	상계동 1398 일원	6,500.0	감) 24.2	6,475.8	서고 제2008-300호 (08.09.11)	-

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 공원면적 감소

○ 공공공지 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	6	공공공지	상계동 1404 일원	2,326.0	-	2,326.0	서고 제2008-309호 (08.09.11)	-

○ 공공청사 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	3	공공청사	상계동 1409-8 일원	525.0	-	525.0	서고 제2018-226호 (18.07.19)	우체국 대체부지 건축물기부채납 환산부지면적 365.32㎡

※ 상계5구역 공시지가 및 공공건축물 책정 가이드라인(2024) 최신화에 따른 환산부지면적 변경
- 공공청사 3 : 기정) 270.05㎡ → 변경) 365.32㎡ (증 95.27㎡)

※ 건축물기부채납 환산부지 면적은 추후 사업시행에 따른 감정평가액 적용 등으로 변경 될 수 있음

○ 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	가	사회복지 시설	상계동 1394-4일원	2,125.0	-	2,125.0	-	건축물기부채납(종합사회복지관) 환산부지면적 : 3,216.36㎡
기정	나	사회복지 시설	상계동 1395-10일원	1,225.0	-	1,225.0	-	건축물기부채납(노인요양시설) 환산부지면적 : 1,831.21㎡

※ 상계5구역 공시지가 및 공공건축물 책정 가이드라인(2024) 최신화에 따른 환산부지면적 변경
- 사회복지시설 가 : 기정) 2,392.11㎡ → 변경) 3,216.36㎡ (증 824.25㎡)
- 사회복지시설 나 : 기정) 1,352.43㎡ → 변경) 1,831.21㎡ (증 478.78㎡)

※ 건축물기부채납 환산부지 면적은 추후 사업시행에 따른 감정평가액 적용 등으로 변경 될 수 있음

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정구분	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	115,964.1	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	508	-	-	508	-	-
			5-2	1,165.0	상계동 1400-21일원						
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원						
			5-4	277.0	상계동 140-260일원						
			5-5	3,166.0	상계동 1409일원						
변경	상계5 재정비 촉진구역	115,886.1	5-1	62,582.9	상계동 109-43일원	508	-	-	508	-	-
			5-2	1,165.0	상계동 1400-21일원						
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원						
			5-4	277.0	상계동 140-260일원						
			5-5	3,166.0	상계동 1409일원						

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 및 5-1획지 변경

○ 건축시설계획 : 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				촉진계획	법적상한	
기정	상계5 재정비 촉진 구역	115,964.1	5-1	62,592.5	상계동 109-43일원	공동주택	50% 이하	290.49% 이하	-	33층 이하
			5-2	1,165.0	상계동 1400-21일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-4	277.0	상계동 140-260일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-5	3,166.0	상계동 1409일원	버스차고지주)	건축법규에 따름			

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				촉진계획	법적상한	
			공공 청사	525.0	상계동 1409-8일원	공공청사	건축법규에 따름			
			사회복지 시설	2,125.0	상계동 1394-4일원	사회복지시설(가)	건축법규에 따름			
				1,225.0	상계동 1395-10일원	사회복지시설(나)	건축법규에 따름			
변경	상계5 재정비 촉진 구역	115,886.1	5-1	62,582.9	상계동 109-43일원	공동주택	50% 이하	295.55% 이하	299.49% 이하	39층 이하
			5-2	1,165.0	상계동 1400-21일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-3	1,000.0	상계동 101-59일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-4	277.0	상계동 140-260일원	종교시설	건축법규에 따름			
			5-5	3,166.0	상계동 1409일원	버스차고지주)	건축법규에 따름			
			공공 청사	525.0	상계동 1409-8일원	공공청사	건축법규에 따름			
			사회복지 시설	2,125.0	상계동 1394-4일원	사회복지시설(가)	건축법규에 따름			
				1,225.0	상계동 1395-10일원	사회복지시설(나)	건축법규에 따름			

(표 계속)

<table>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>

○ 총 세대수 : 2,042세대 → 1,859세대(감 183세대)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">구 분</th><th colspan="2" rowspan="2">합 계</th><th colspan="2" rowspan="2">분 양</th><th colspan="6">임 대</th></tr>
<tr><th colspan="2">소 계</th><th colspan="2">재개발의무</th><th colspan="2">법적상한</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>기정</th><th>변경</th><th>기정</th><th>변경</th><th>기정</th><th>변경</th><th>기정</th><th>변경</th></tr>
<tr><td colspan="2">총 세대수</td><td>2,042</td><td>1,859</td><td>1,693</td><td>1,573</td><td>349</td><td>286</td><td>349</td><td>277</td><td>-</td><td>9</td></tr>
<tr><td rowspan="4">60㎡ 미만</td><td>40㎡ 이하</td><td>225</td><td>165</td><td>121</td><td>66</td><td>104</td><td>99</td><td>104</td><td>99</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40~50㎡</td><td>182</td><td>-</td><td>42</td><td>-</td><td>140</td><td>-</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50~60㎡</td><td>1,005</td><td>795</td><td>930</td><td>611</td><td>75</td><td>184</td><td>75</td><td>178</td><td>-</td><td>6</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>1,412</td><td>960</td><td>1,093</td><td>677</td><td>319</td><td>283</td><td>319</td><td>277</td><td>-</td><td>6</td></tr>
<tr><td colspan="2">60 ~ 85㎡</td><td>566</td><td>795</td><td>536</td><td>792</td><td>30</td><td>3</td><td>30</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>64</td><td>104</td><td>64</td><td>104</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

○ 재개발임대 : 건설세대수(정비계획용적률을 초과하는 세대수 제외) × 15%
1) 1단지
- 공급계획 : 88세대 (585세대 × 15% = 87.8세대)
2) 2단지
- 정비계획용적률을 초과하는 세대수 : 10세대(임대 5세대 + 분양 5세대)
- 공급계획 : 106세대 (715세대 - 10세대 × 15% = 105.8세대)
3) 3단지
- 정비계획용적률을 초과하는 세대수 : 8세대(임대 4세대 + 분양 4세대)
- 공급계획 : 83세대 (559세대 - 8세대 × 15% = 82.7세대)

○ 법적상한 : 초과용적률(법적상한용적률 - 정비계획용적률)의 50%이상 국민주택규모 주택 건설
1) 2단지
- 초과용적률의 50% : (299.49% - 295.55%) × 50% = 1.97%
- 공급계획 : 5세대, 466.08㎡ (1.97% × 23,606.1㎡ = 465.04㎡ 이상 확보)
2) 3단지
- 초과용적률의 50% : (299.49% - 295.55%) × 50% = 1.97%
- 공급계획 : 4세대, 349.88㎡ (1.97% × 17,703.2㎡ = 348.75㎡ 이상 확보)

</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에
관한 계획</td><td>○ 건축법 등 관련법규에 의함
○ 상계재정비촉진계획에 따른 건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조</td></tr>
</table>

※ 주) 버스차고지(건축법 시행령 별표1 자동차 관련시설 중 '아. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고 및 주기장)

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 구역 · 토지이용계획 면적 변경, 제13차 정비사업 통합심의위원회 심의 · 자문(2025.12.18.) 결과반영에 따른 법적상한용적률(2 · 3단지 299.49%) 적용 · 최고층수 변경, 재개발사업의 임대주택 건설비율(서고 제2022-493호, 2022.12.) 15% 적용

※ 1단지 290.49%(상한용적률) 적용

(마) 재정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,314호 (기정 728호)	-	-
변 경	주택재개발사업	2단계	주택재개발조합	증 1,131호 (기정 728호)	-	-

※ 상계5구역 제13차 정비사업 통합심의위원회 심의 · 자문(2025.12.18.) 결과반영에 따른 계획 세대수 변경

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치		세대수				계	비 고
		전용면적 30~40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하	전용면적 60~85㎡이하		
기 정	상계5 재정비촉진구역	104	140	75	30	349	-
변 경	상계5 재정비촉진구역	99	-	184	3	286	-

※ 재개발사업 임대주택 건설비율(서고 제2022-493호, 2022.12.) 15% 및 법적상한용적률에 따른 임대주택 적용

바) 상계6재정비촉진구역(변경없음)

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 지정 : 변경

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기 정	변 경	변경후	
변 경	상계 재정비 촉진지구	노원구 상계3.4동 일원	599,167.6	감) 78.0	599,089.6	노후 · 불량주택이 밀집되고, 도로 · 공원 등 기반시설이 열악한 상계동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적 · 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 상계 재정비촉진지구 면적 변경

나) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		599,167.6	감) 78.0	599,089.6	100.0	-
주거지역	소계	562,832.5	감) 78.0	562,754.5	93.9	
	제1종일반주거지역	82,819.0	-	82,819.0	13.8	
	제2종일반주거지역(7층)	43,888.0	증) 200.4	44,088.4	7.4	
	제2종일반주거지역	295,278.7	감) 645.0	294,633.7	49.2	
	제3종일반주거지역	111,833.5	증) 365.6	112,199.1	18.7	
	준주거지역	29,013.3	증) 1.0	29,014.3	4.8	
녹지지역	자연녹지지역	36,335.1	-	36,335.1	6.1	

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 상계 재정비촉진지구 및 용도지역 면적 변경

다) 도시계획시설 결정 조서 : 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)	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	상계로
변경	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)	선형변경
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
변경	중로	1	2	20	집산 도로	159	상계동 101-150일원 중(보) 1-1	상계동 1405-2일원 대(보) 3-105	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	선형변경
기정	중로	2	1	15	보조 간선	83	상계동 140-257일원	상계동 82-1일원	일반도로	서고 1997-404 (97.12.13)	당고개길

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
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
변경	소로	2	3	8	국지 도로	138	상계동 109-38일원 중(집) 1-2	상계동 1405-2일원 대(보) 3-105	일반도로	서고 2008-309 (08.09.11)	선형변경
기정	소로	2	4	8	국지 도로	95	자력 6-44-1일원	자력 6-44-1일원	일반도로	〃	건영 아파트
변경	소로	1	4	10	국지 도로	92	상계동 1406-2 중(집) 1-2	상계동 1406-2 소(국) 2-3	일반 도로	서고 2008-309 (08.09.11)	선형변경
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	〃	-

(표 계속)

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	중로	3	가	12	집산 도로	101	상계동 1395-14일원	상계동 1409-10일원	일반도로	서고 2018-266호 (08.09.11)	-
기정	소로	3	A	7	국지 도로	9	상계동 112-82	상계동 산152-33	일반도로	-	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	82	상계동 71-2일원	상계동 71-2일원	일반	-	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	222	상계동 71-251	상계동 71-2일원	일반 도로	-	-
기정	중로	2	2	15	집산 도로	199	상계동 44	상계동 71-1일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
기정	중로	2	3	15	집산 도로	143	상계동 77-51	상계동 77-74일원	일반 도로	-	3구역 출입도로
기정	중로	3	3	14	집산 도로	216	상계동 72-77	상계동 71-251	일반 도로	-	3구역 출입도로

※ 폭원 및 연장항목의 괄호 내용은 상계재정비촉진지구 내 폭원 및 연장을 의미하며, 폭원 및 연장은 추후 사업시행에 따른 측량 등에 따라 변경될 수 있음

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 도로선형 변경

(나) 철도 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경

(가) 공원 : 변경

구분	도면표시번호	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)	-
변경	가	공원	수변공원	상계동 1398일원	6,500.0	감) 24.2	6,475.8	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 117-13번지일원 (상계동 1355-6번지)	574.2	-	574.2	서고 2008-309 (08.09.11)	-
기정	8	공원	소공원	상계동 138-176일원 (상계동 1355-8번지)	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	-	-
기정	5	공원	소공원	상계동 43-27일원	3,925.8	-	3,925.8	-	-
기정	6	공원	소공원	상계동 71-48일원	2,174.9	-	2,174.9	-	-

※ 도시자연공원 면적 ( )는 상계재정비촉진지구 내 수락산도시자연공원 면적임

※ 소공원7,8 위치 ( )는 기반시설 설치 준공 후 신규편입 지번임

※ 상계5구역 현황지적도 반영에 따른 상계 수변공원-가 면적 변경

(나) 녹지 : 변경없음

(다) 공공공지 : 변경없음

(3) 유통 · 공급시설 : 변경없음

(가) 수도공급설비 : 변경없음

(4) 공공 · 문화체육시설 : 변경없음

(가) 공공청사 : 변경없음

구분	도면표시번호	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%

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	보훈회관, 파출소	상계동 117-8일원 (상계동1355-4번지)	647.2	-	647.2	서고 2008-309 (08.09.11)	높이:25m 용적률:200% 건폐율:60%
기정	3	공공청사	우체국	상계동 1409-8 일원	525.0	-	525.0	서고 2018-226 (18.07.19)	우체국 대체부지 건축물기부채납 환산부지면적 365.32㎡

※ 위치 ( )는 상계4재정비촉진구역 공공청사 설치 준공 후 신규편입 지번임

※ 상계5구역 공시지가 및 공공건축물 책정 가이드라인(2024) 최신화에 따른 환산부지면적 변경
- 공공청사 3 : 기정) 270.05㎡ → 변경) 365.32㎡ (증 95.27㎡)

※ 건축물기부채납 환산부지 면적은 추후 사업시행에 따른 감정평가액 적용 등으로 변경 될 수 있음

(나) 학교 : 변경없음

(다) 문화시설 : 변경없음

(라) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	가	사회복지 시설	상계동 1394-4일원	2,125.0	-	2,125.0	-	건축물기부채납(종합사회복지관) 환산부지면적 : 3,216.36㎡
기정	나	사회복지 시설	상계동 1395-10일원	1,225.0	-	1,225.0	-	건축물기부채납(노인요양시설) 환산부지면적 : 1,831.21㎡
기정	1	사회복지시설	상계동 107-975일원	1,232.8	-	1,232.8	-	-

※ 상계5구역 공시지가 및 공공건축물 책정 가이드라인(2024) 최신화에 따른 환산부지면적 변경
- 사회복지시설 가 : 기정) 2,392.11㎡ → 변경) 3,216.36㎡ (증 824.25㎡)
- 사회복지시설 나 : 기정) 1,352.43㎡ → 변경) 1,831.21㎡ (증 478.78㎡)

※ 건축물기부채납 환산부지 면적은 추후 사업시행에 따른 감정평가액 적용 등으로 변경 될 수 있음

(라) 체육시설 : 변경없음

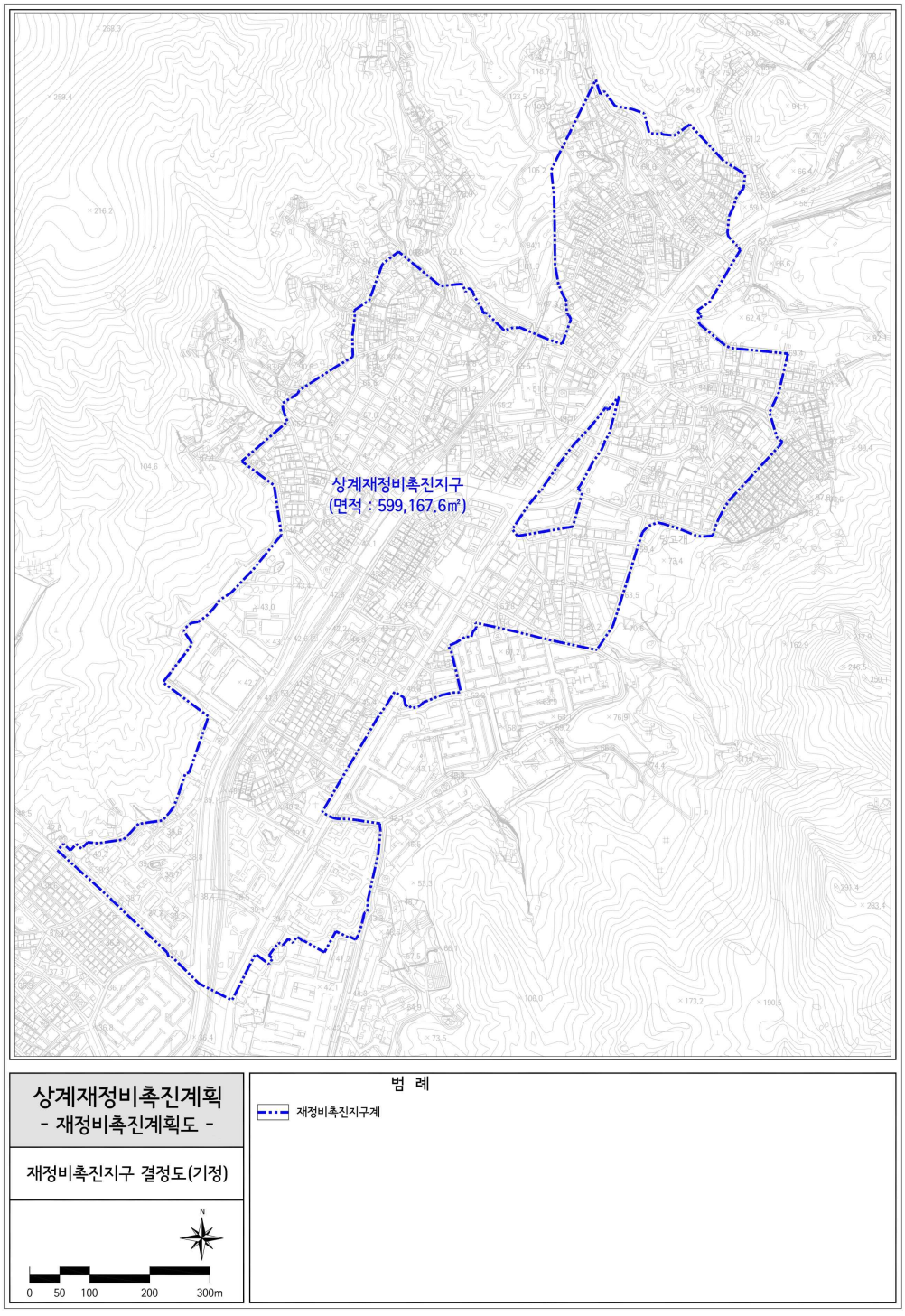
바. 관계도면 및 기타 재정비촉진계획에 관한 사항은 「상계 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조 : 아래 장소에 비치한 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용으로 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

사. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7228) 및 노원구 미래도시과(☎ 02-2116-3927)에 관련 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

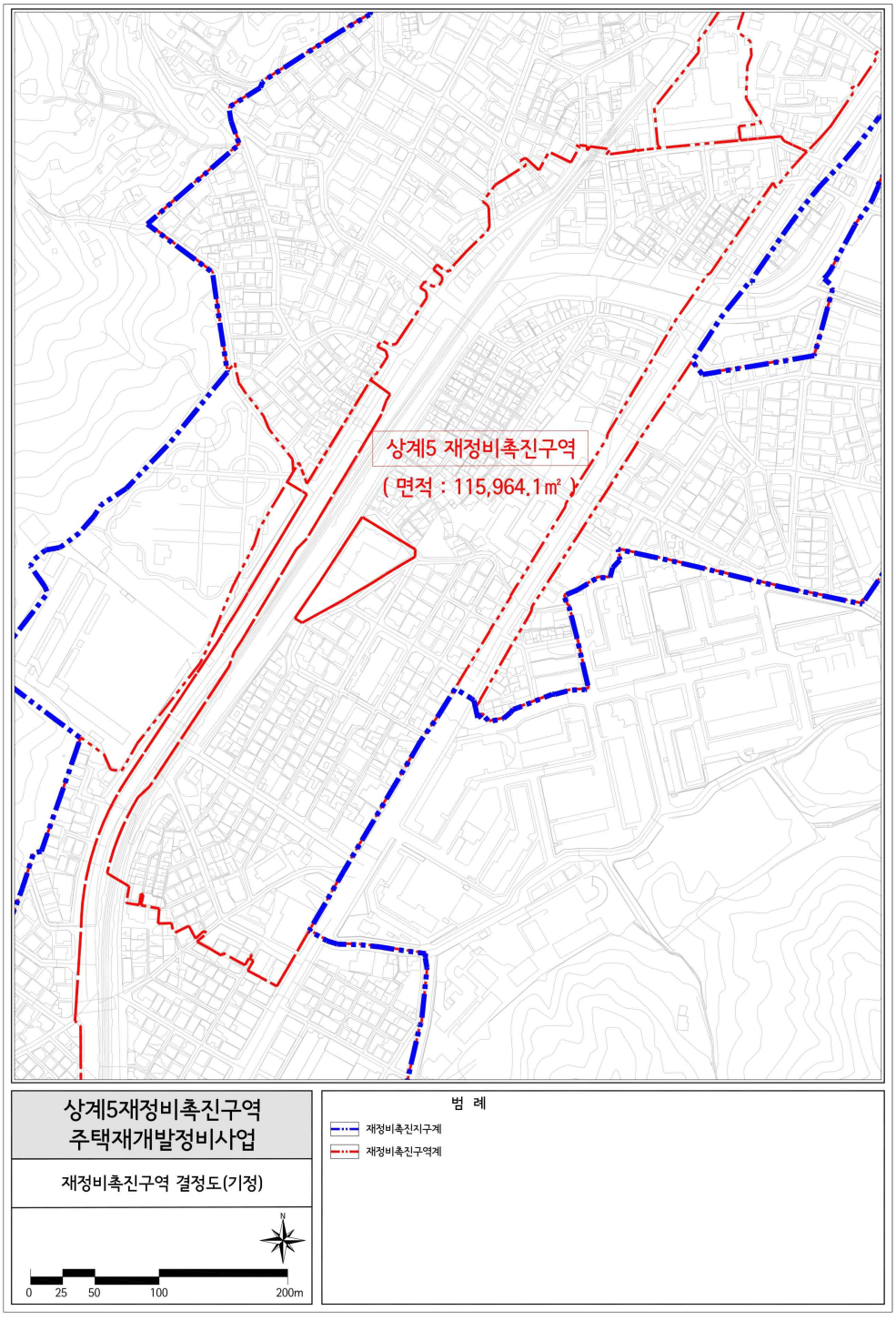
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

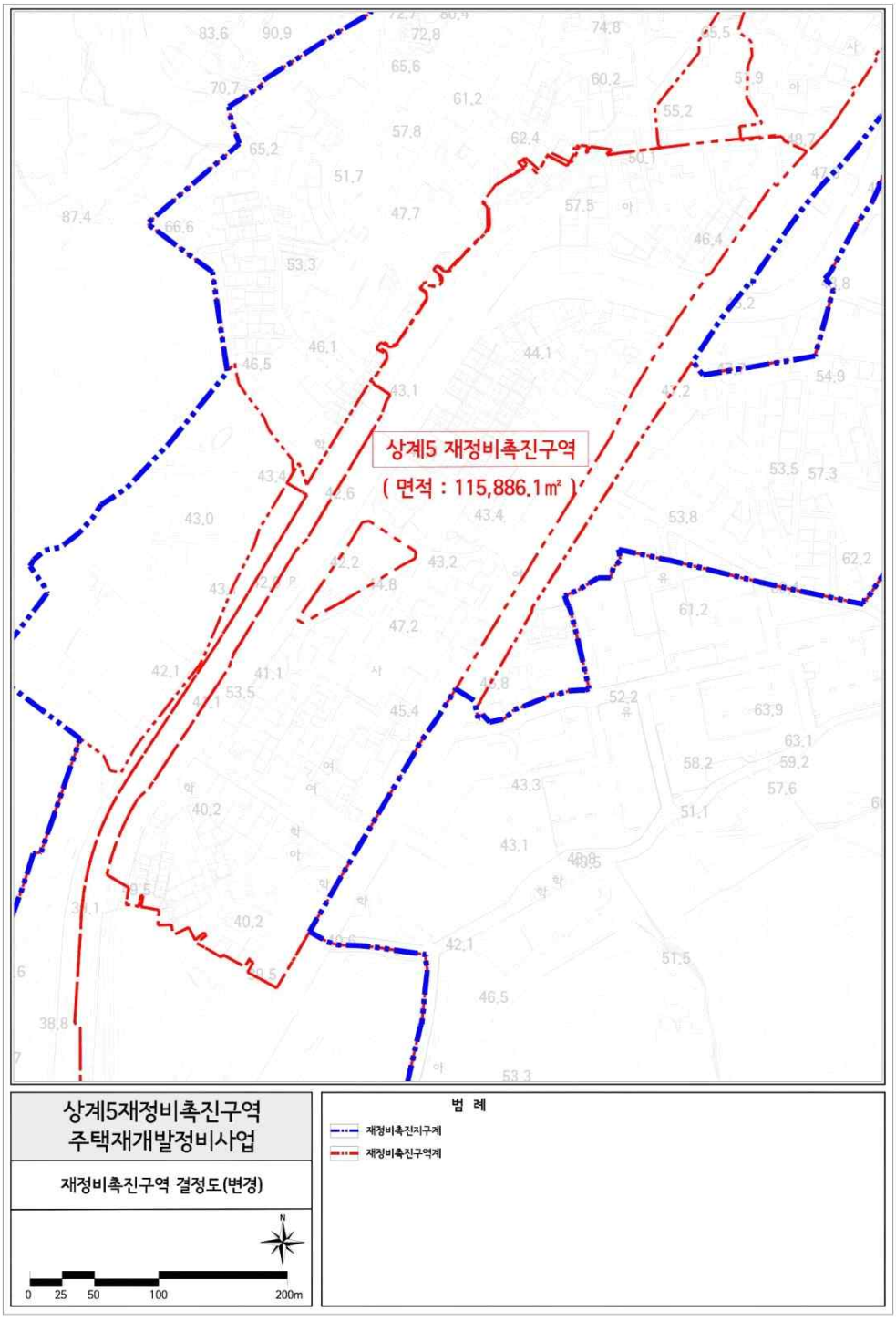
■ 상계재정비촉진지구 결정도



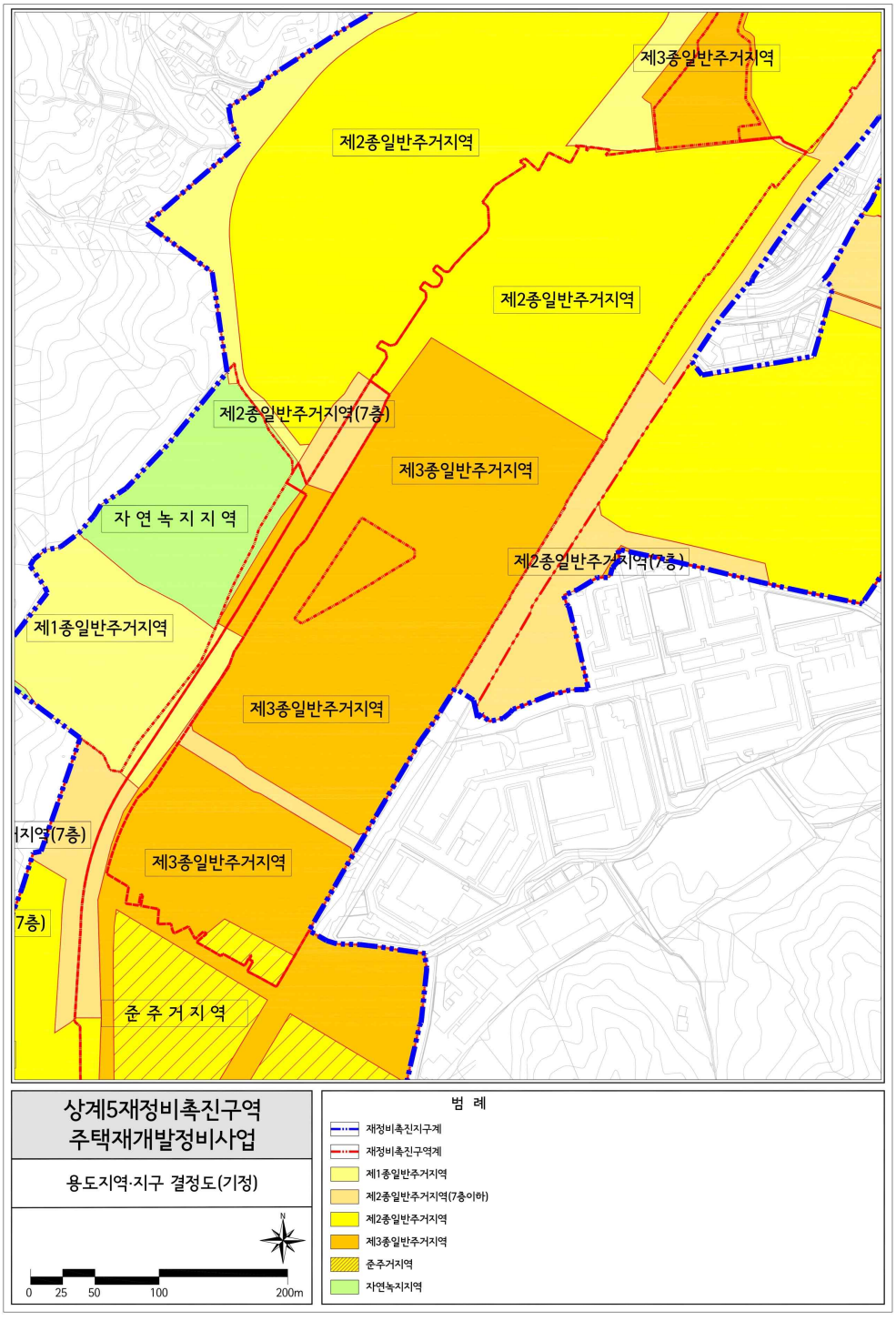
상계재정비촉진지구
(면적 : 599,089.6㎡)
상계재정비촉진계획
- 재정비촉진계획도 -
재정비촉진지구 결정도(변경)
N
0 50 100 200 300m
범 례
재정비촉진지구계

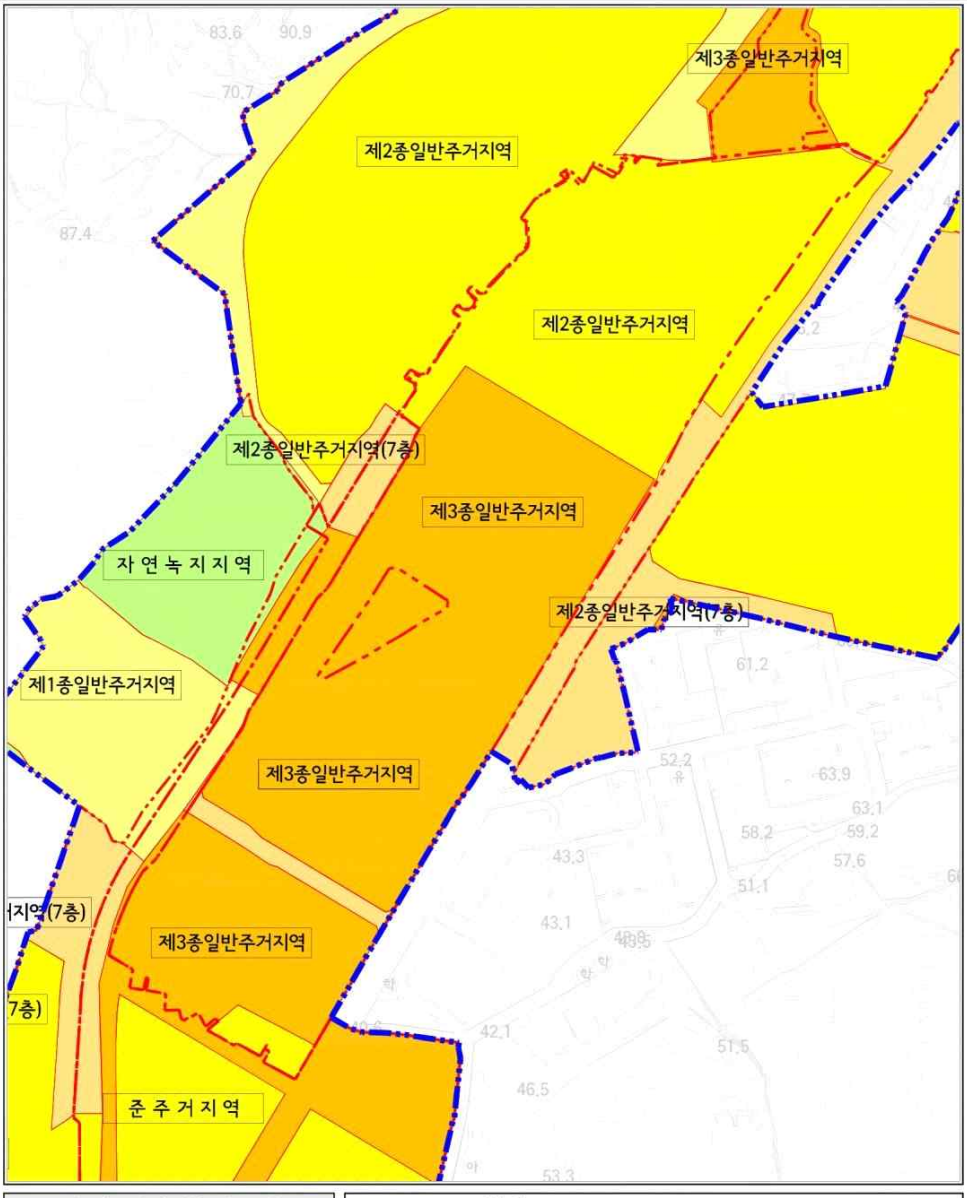
■ 상계재정비촉진구역 결정도



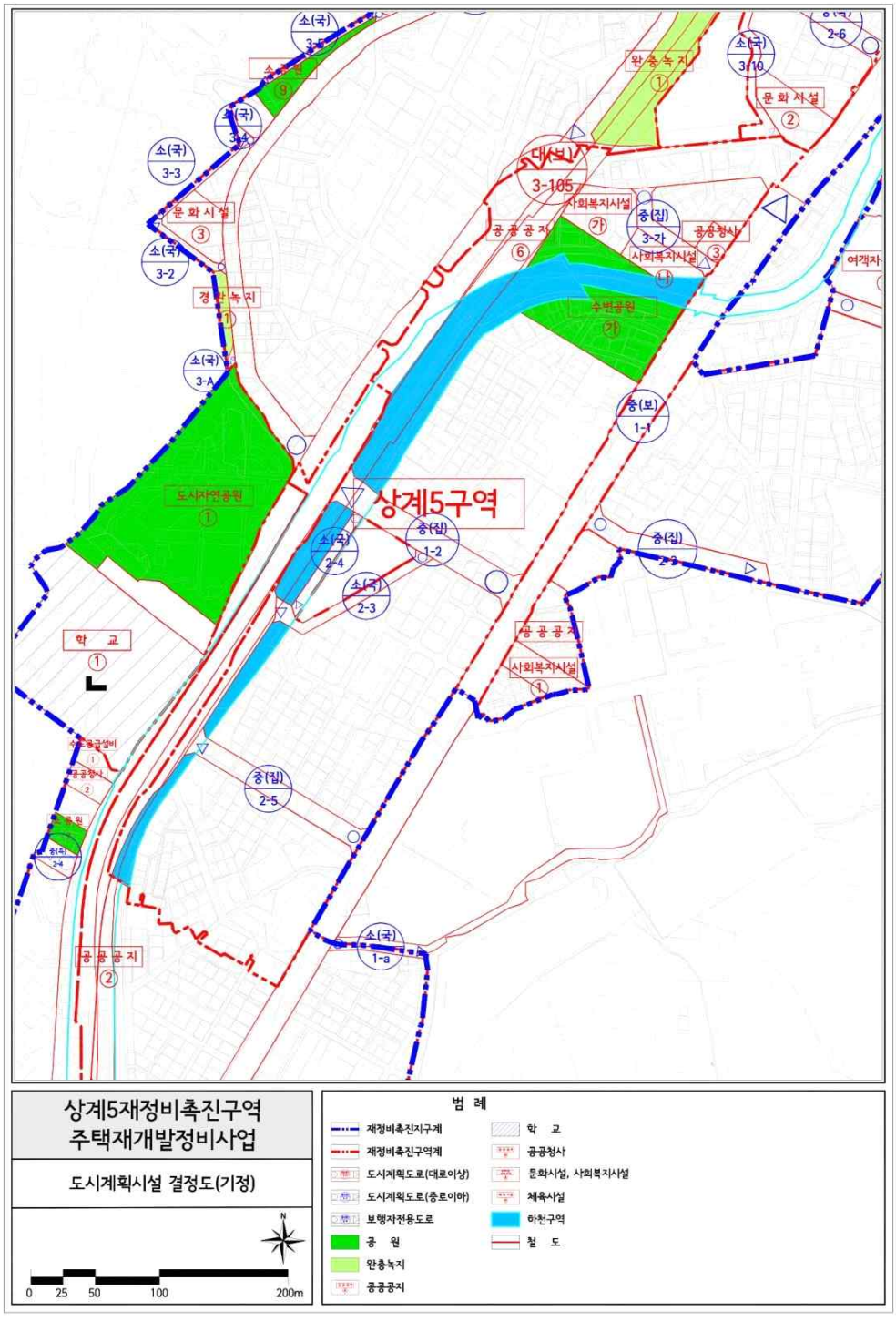

상계5 재정비촉진구역
(면적 : 115,886.1㎡)
상계5재정비촉진구역
주택재개발정비사업
재정비촉진구역 결정도(변경)
N
0 25 50 100 200m
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계

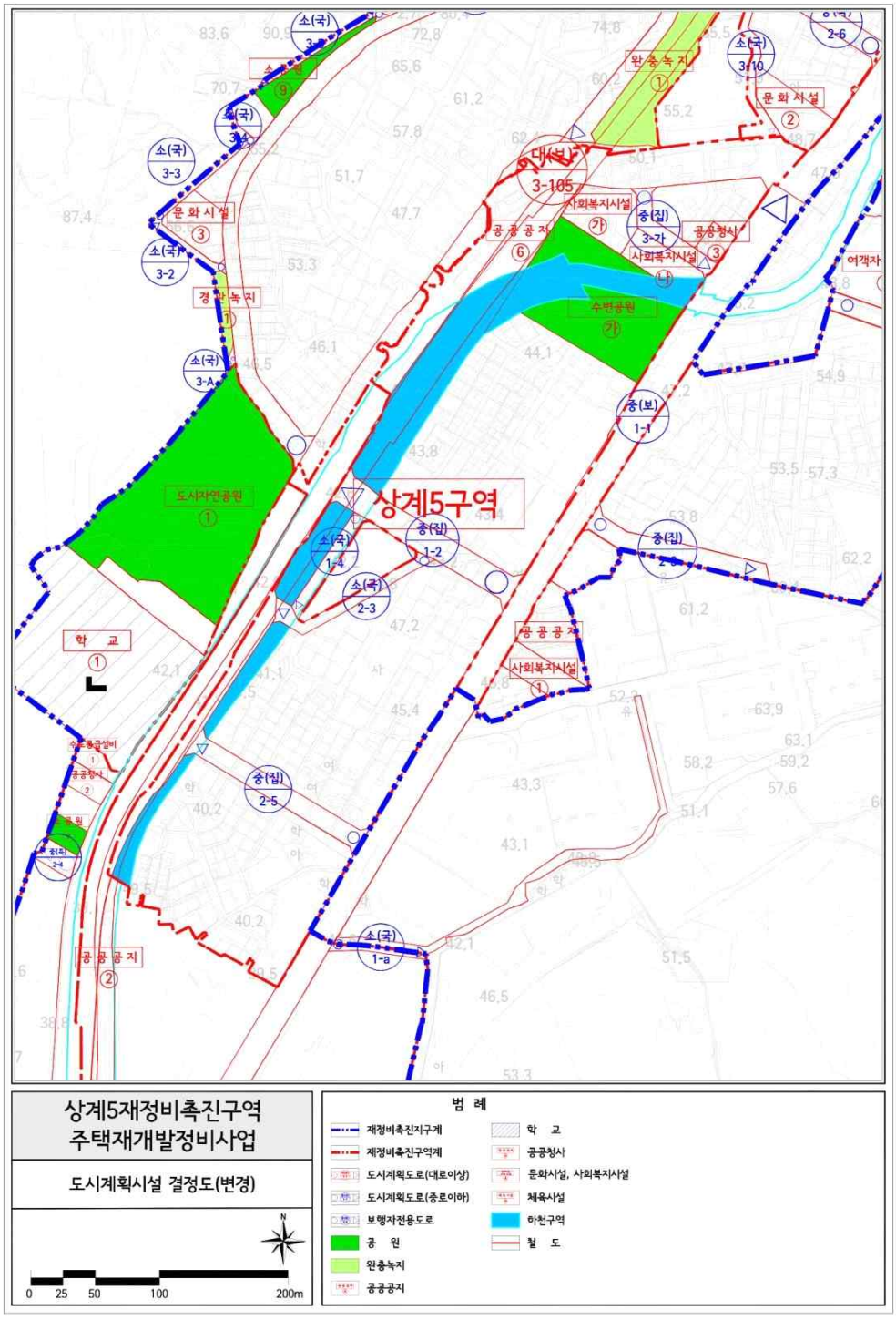
■ 용도지역 결정도


제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제3종일반주거지역
자 연 녹 지 지 역
제2종일반주거지역(7층)
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
지역(7층)
제3종일반주거지역
7층)
준 주 거 지 역
상계5재정비촉진구역
주택재개발정비사업
용도지역·지구 결정도(기정)
N
0 25 50 100 200m
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
자연녹지지역

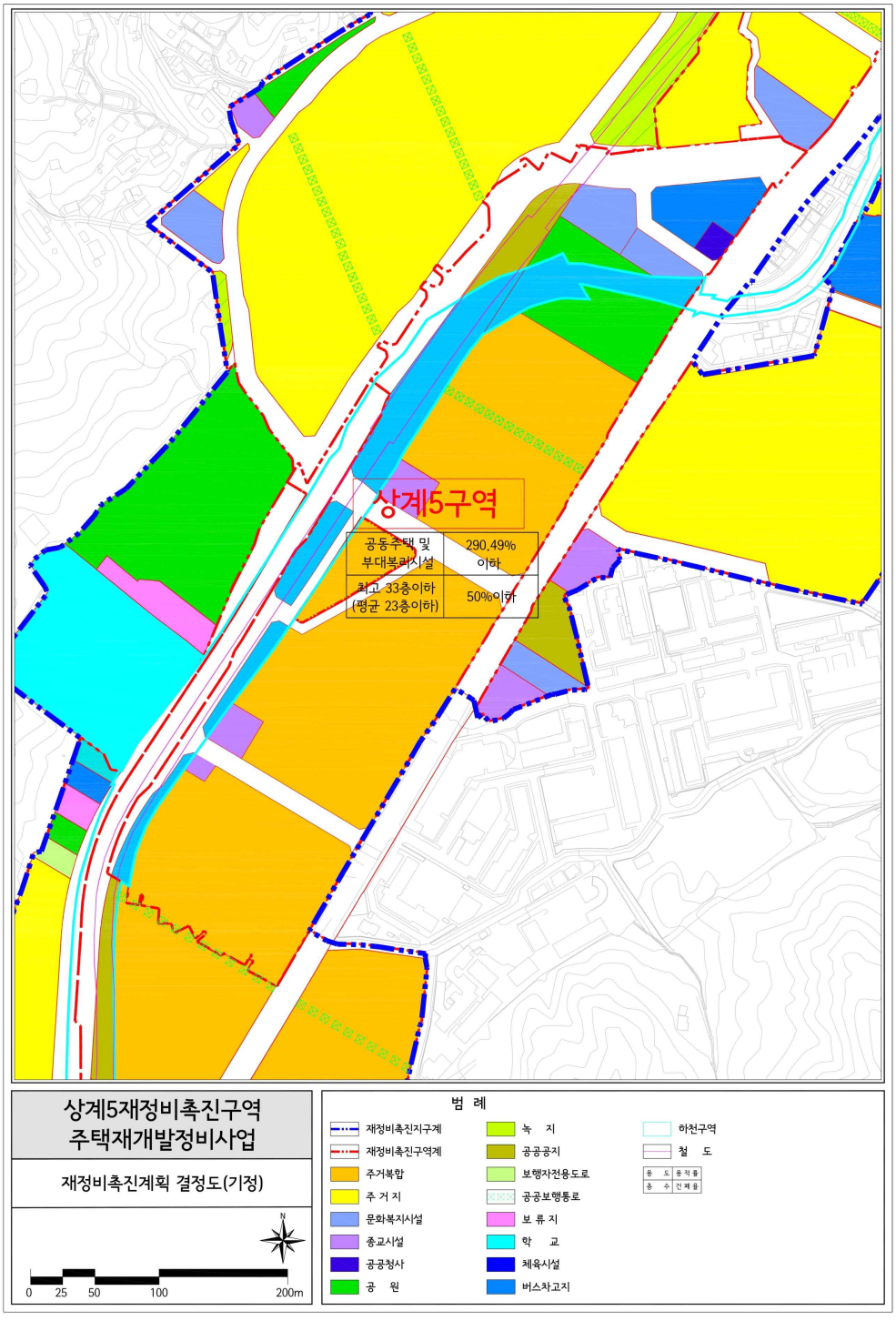

제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제3종일반주거지역
자 연 녹 지 지 역
제2종일반주거지역(7층)
제1종일반주거지역
제3종일반주거지역
지역(7층)
제3종일반주거지역
7층)
준 주 거 지 역
상계5재정비촉진구역
주택재개발정비사업
용도지역·지구 결정도(변경)
N
0 25 50 100 200m
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
자연녹지지역

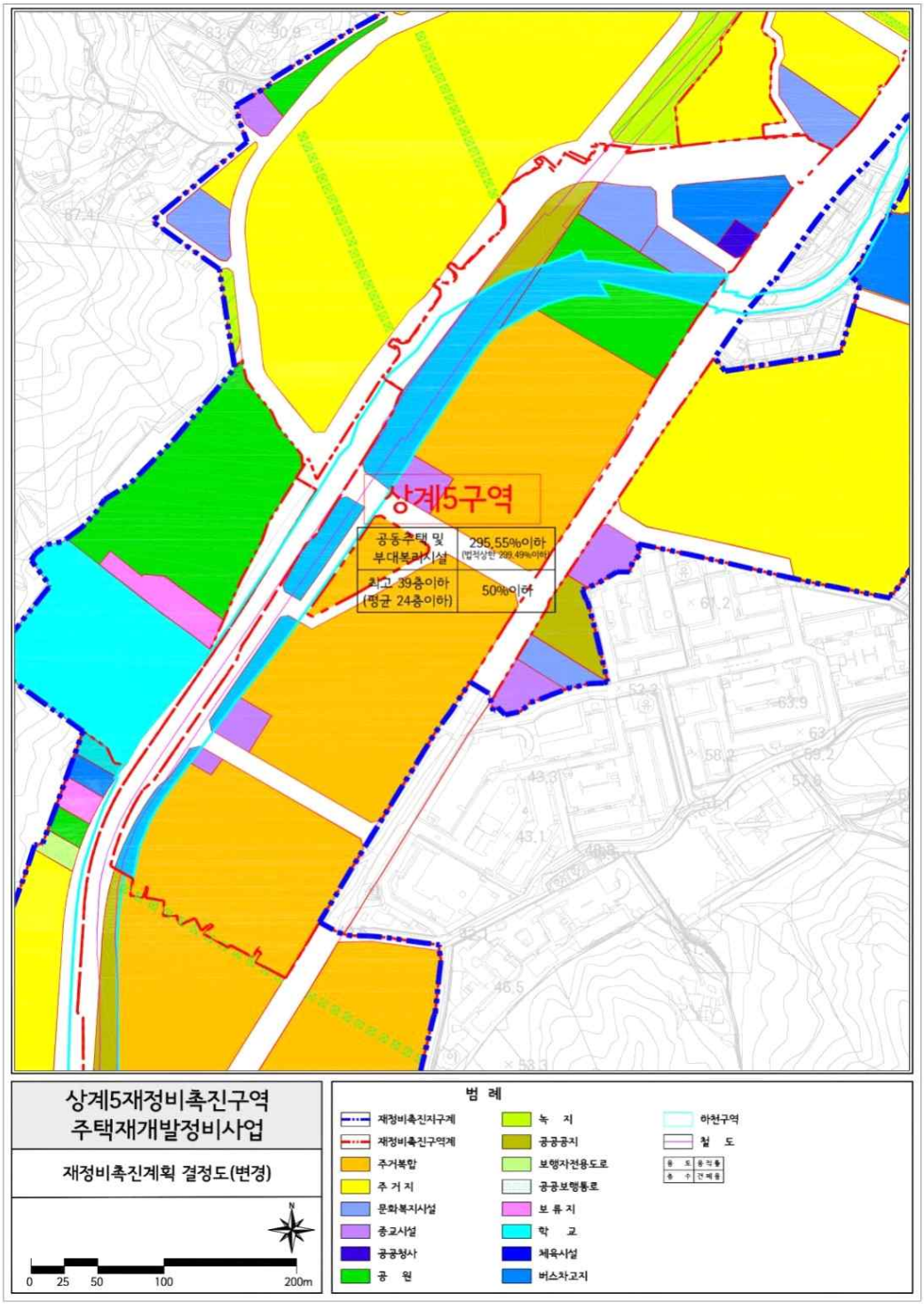
■ 도시계획시설 결정도


상계5구역
상계5재정비촉진구역
주택재개발정비사업
도시계획시설 결정도(기정)
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
보행자전용도로
공 원
완충녹지
공공공지
학 교
공공청사
문화시설, 사회복지시설
체육시설
하천구역
철 도
0 25 50 100 200m


상계5구역
상계5재정비촉진구역
주택재개발정비사업
도시계획시설 결정도(변경)
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
보행자전용도로
공 원
완충녹지
공공공지
학 교
공공청사
문화시설, 사회복지시설
체육시설
하천구역
철 도
0 25 50 100 200m
N
대로1-105
중(집) 3-가
소(국) 3-3
소(국) 3-2
소(국) 3-A
소(국) 1-4
소(국) 2-3
소(국) 1-a
중(집) 1-2
중(집) 2-5
중(보) 1-1
소(국) 3-10
소(국) 2-6
문 화 시 설
사회복지시설
공 공 공 지
완충녹지
경관녹지
수변공원
도시자연공원
학 교
여객자

■ 재정비촉진계획 결정도


상계5구역
공동주택 및 부대복리시설
290.49% 이하
최고 33층이하 (평균 23층이하)
50%이하
상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진계획 결정도(기정)
N
0 25 50 100 200m
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
주거복합
주 거 지
문화복지시설
종교시설
공공청사
공 원
녹 지
공공공지
보행자전용도로
공공보행통로
보 류 지
학 교
체육시설
버스차고지
하천구역
철 도
용 도 용적률
층 수 건폐율


상계5구역
공동주택 및 부대복리시설
295.55%이하
(법적상한: 299.49%이하)
최고 39층이하 (평균 24층이하)
50%이하
상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업
재정비촉진계획 결정도(변경)
0 25 50 100 200m
범 례
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
주거복합
주 거 지
문화복지시설
종교시설
공공청사
공 원
녹 지
공공공지
보행자전용도로
공공보행통로
보 류 지
학 교
체육시설
버스차고지
하천구역
철 도