

◆ 서울특별시고시 제2024-448호

**장위재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획(장위15구역)
변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)에 의거 재정비촉진지구로 지정 및 서울특별시고시 제2007-196호(2007.06.21)로 재정비촉진지구 변경지정 되고, 서울특별시고시 제2008-111호(2008.04.03)로 재정비촉진계획 결정 고시되어, 서울특별시고시 제2009-145호(2009.04.09), 서울특별시고시 제2010-142호(2010.04.22), 서울특별시고시 제2010-311호(2010.09.02), 서울특별시고시 제2011-114호(2011.05.06), 서울특별시고시 제2011-117호(2011.05.06), 서울특별시고시 제2011-162호(2011.06.23), 서울특별시고시 제2011-231호(2011.08.11), 서울특별시고시 제2011-244호(2011.08.25), 서울특별시고시 제2011-290호(2011.09.29), 서울특별시고시 제2012-34호(2012.02.09), 서울특별시고시 제2012-138호(2012.05.31), 서울특별시고시 제2012-169호(2012.06.28), 서울특별시고시 제2013-10호(2013.01.17), 서울특별시고시 제2013-105호(2013.04.04), 서울특별시고시 제2013-161호(2013.05.30), 서울특별시고시 제2013-301호(2013.09.23), 서울특별시고시 제2014-273호(2014.07.24), 서울특별시고시 제2014-327호(2014.09.25), 서울특별시고시 제2014-406호(2014.11.27), 서울특별시고시 제2015-108호(2015.04.23), 서울특별시고시 제2015-132호(2015.05.14), 서울특별시고시 제2015-320호(2015.10.15), 서울특별시고시 제2016-73호(2016.03.17), 서울특별시고시 제2016-219호(2016.07.28), 서울특별시고시 제2017-382호(2017.10.26), 서울특별시고시 제2019-17호(2019.01.10), 서울특별시고시 제2019-88호(2019.03.07), 서울특별시고시 제2019-240호(2019.07.25.), 서울특별시고시 제2020-99호(2020.03.12.), 서울특별시고시 제2020-149호(2020.04.16), 서울특별시고시 제2020-214호(2020.05.28), 서울특별시고시 제2020-313호(2020.07.23), 서울특별시고시 제2020-325호(2020.07.30.), 서울특별시고시 제2020-576호(2020.12.24.), 서울특별시고시 제2021-102호(2021.02.25.), 서울특별시고시 제2021-254호(2021.06.03.), 서울특별시고시 제2021-306호(2021.07.01.), 서울특별시고시 제2022-302호(2022.07.14.), 서울특별시고시 제2022-356호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2023-36호(2023.02.02.), 서울특별시고시 제2023-70호(2023.03.02.), 서울특별시고시 제2023-307호(2023.07.20.), 서울특별시고시 제2023-580호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-110호(2024.02.29.), 서울특별시고시 제2024-362호(2024.07.25.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.

2. 장위재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 19일

서울특별시시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 장위재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
장위재정비촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경)

구분		위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
총 계			1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	-
촉진 구역	소 계 (12개 구역)		1,049,129.4	증) 187,669.0	1,236,798.4	-
	장위1구역	장위동 144-24 일원	80,316.6	-	80,316.6	-
	장위2구역	장위동 290-9 일원	25,344.0	-	25,344.0	-
	장위3구역	장위동 305 일원	66,011.0	-	66,011.0	-
	장위4구역	장위동 62-1 일원	153,501.0	-	153,501.0	-
	장위5구역	장위동 173-114 일원	88,765.7	-	88,765.7	-
	장위6구역	장위동 25-55 일원	105,136.9	-	105,136.9	-
	장위7구역	장위동 189-3 일원	87,635.6	-	87,635.6	-
	장위8구역	장위동 85 일원	121,634.0	-	121,634.0	-
	장위9구역	장위동 238-83 일원	84,248.0	-	84,248.0	-
	장위10구역	장위동 68-37 일원	91,362.0	-	91,362.0	-
	장위14구역	장위동 233-552 일원	145,174.6	-	145,174.6	-

구분		위치		면 적(㎡)			비고
				기 정	증 · 감	변 경	
	장위15구역	장위동 233-42 일원		-	증) 187,669.0	187,669.0	-
준치 지역	준치 관리구역	소 계		77,976.9	-	77,976.9	-
		준치구역	준치시설	77,976.9	-	77,976.9	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경, 장위15구역)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
변경	장위15구역	성북구 장위동 233-42 일원	189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호,2010.04.22.) 기준

나. 토지이용에 관한 계획(변경, 장위15구역)

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	63,237.0	감) 7,770.0	55,467.0	29.6	-
	도로	21,509.0	증) 1,802.0	23,311.0	12.5	-
	공원	27,802.0	감) 16,192.0	11,610.0	6.2	-
	녹지	4,324.0	감) 4,324.0	-	-	-
	학교	7,652.0	감) 380.0	7,272.0	3.9	-
	공공시설	-	증) 12,958.0	12,958.0	6.8	공공시설 3개소
	공공공지	-	증) 316.0	316.0	0.2	-
	문화시설	1,950.0	감) 1,950.0	-	-	-
택지 (획지)	소 계	126,213.0	증) 5,989.0	132,202.0	70.4	-
	15-1	64,577.0	증) 27,086.0	91,663.0	48.8	공동주택 및 부대복지시설
	15-2	27,969.0	증) 3,454.0	31,423.0	16.7	
	15-3	25,914.0	감) 24,310.0	1,604.0	0.9	일반획지
	15-4	2,877.0	증) 372.0	3,249.0	1.7	종교시설

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
	15-5	1,802.0	증) 2.0	1,804.0	1.0	
	15-6	1,650.0	증) 10.0	1,660.0	0.9	
	15-7	786.0	증) 13.0	799.0	0.4	
	15-8	357.0	감) 357.0	-	-	
	15-9	281.0	감) 281.0	-	-	

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호, 2010.04.22.) 기준

다. 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경, 장위15구역)

구분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
합 계		189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	29,935.0	감) 18,325.0	11,610.0	6.2
	제2종일반주거지역(7층)	6,619.0	증) 653.0	7,272.0	3.9
	제2종일반주거지역	152,896.0	감) 97,017.0	55,879.0	29.8
	제3종일반주거지역	-	증) 112,908.0	112,908.0	60.1

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
장위15 재정비촉진구역	- 제1종일반주거지역 : 감) 18,325.0㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 증) 653.0㎡ - 제2종일반주거지역 : 감) 97,017.0㎡ - 제3종일반주거지역 : 증) 112,908.0㎡	장위15구역 촉진계획 변경에 따른 용도지역 변경

라. 도시계획시설 설치계획(변경, 장위15구역)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	중로	1	511	20	집산 도로	651	장위동 238-534	상월곡동 23-95	일반 도로	-	-	장월로
폐지	중로	1	519	20	집산 도로	353	장위동 233-105	장위동 68-213	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	523	12	국지 도로	246	상월곡동 29-31	상월곡동 27-7	일반 도로	-	서고사111 (08.04.03)	-
폐지	중로	2	A	17~19	국지 도로	183	상월곡동 28-53	상월곡동 35-7	일반 도로	-	서고사142 (10.04.22)	-
폐지	소로	3	A	6	국지 도로	82	장위동 246-365	장위동 246-291	일반 도로	-	서고사142 (10.04.22)	미담길
신설	대로	3	A	25~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	-	장월로 (15구역)
신설	중로	2	A	16	집산 도로	241	장위동 262-6	상월곡동 98	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12~13	국지 도로	177	상월곡동 35-7	상월곡동 28-44	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	8~12	국지 도로	168	장위동 313	장위동 101-9	일반 도로	-	-	-

※ 시설번호(A,B,C)는 임시번호 부여

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-511	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-519	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-523	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로2-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
소로3-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
-	대로3-A	• 도로신설 - 폭원 : 25~31m - 연장 : 676m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로2-A	• 도로신설	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
		- 폭원 : 16m - 연장 : 241m	
-	중로3-B	• 도로신설 - 폭원 : 12~13m - 연장 : 177m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로3-C	• 도로신설 - 폭원 : 8~12m - 연장 : 168m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	140	오동 근린공원	근린 공원	미아,장위,변동, 상하월곡동	1,453,677.3 (6,282.0)	감) 6,282.0	1,447,395.3 (-)	건고시2181 (66.02.05)	장위15구역 (일부폐지)
폐지	413	푸석공원	근린 공원	장위동 246-371일대	20,303.0	감) 20,303.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15구역
폐지	420	마른 대미공원	소공원	장위동 29-25일대	1,217.0	감) 1,217.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15구역
신설	A	-	근린 공원	장위동 233-504일대	-	증) 11,610.0	11,610.0	-	장위15구역 신설

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위15구역 내 면적을 의미함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
140	오동 근린공원	• 공원 일부 폐지에 따른 면적변경 - 감) 6,282.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 일부 폐지
413	푸석공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
420	마른대미공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
A	-	• 신설 - 11,610.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 신설

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	20	녹지	연결 녹지	장위동 233-86일대	4,000.0	감) 4,000.0	-	서고시11 (08.04.03)	장위 15구역

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
20	녹지	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 · 감	변 경		
신설	④	공공공지	상월곡동 27-6일대	-	증) 316.0	316.0	서고시302 (22.07.14)	장위 15구역

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	• 신설 - 316.0㎡	• 향후 장위11구역 기반시설 계획 등과 연계한 공공공지 계획

5) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	①	월곡 중학교	학교	상월곡동 35-1	7,582.0	감) 310.0	7,272.0	-	-

※ 시설번호(①)는 임시번호 부여

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	월곡 중학교	학교	• 학교면적 변경 - 감) 310.0㎡	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경으로 학교 부지면적 감소

6) 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	②	문화 시설	문화 시설	장위동 246-300일대	1,950.0	감) 1,950.0	-	서고시142 (10.04.22)	장위 15구역

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	문화시설	문화시설	• 폐지	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경에 따른 시설 폐지

마. 공동이용시설 설치계획(변경)

1) 기정

구분		위치	면 적(㎡)	비고
공동 이용 시설	관리사무소	장위동 233-552 일대	216.0	-
	주민운동시설		1,750.0	기준면적 이상
	어린이놀이터		2,655.0	기준면적 이상
	유치원		440.0	-
	주민공동시설		531.0	-
	문 고		170.0	-
	경로당		541.0	-
	보육시설		810.0	-

2) 변경

구분		위치	면 적(㎡)	비고
주민 공동 이용 시설	관리사무소	장위동 233-42 일원	1,060.0	-
	경로당		1,290.0	-
	어린이집		1,580.0	-
	어린이놀이터		3,050.0	-
	주민운동시설		2,670.0	-
	작은도서관		1,030.0	-
	다함께돌봄센터		350.0	-

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	장위 15구역	187,669.0	장위동 233-42일대	734	1	-	733	-	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입 및 촉진구역 변경

2) 건축시설계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	장위 15구역	189,450.0	15-1	64,577.0	장위동 252-4일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	236% 이하	19층 이하	33층이하 (100m 이하)
			15-2	27,969.0	장위동 233-42일대					
			15-3	25,914.0	상월곡동 28-7일대	관련 법령에 의함				
			15-4	2,877.0	장위동 246-304일대	종교시설			관련 법령에 의함	
			15-5	1,802.0	상월곡동 28-74일대					
			15-6	1,650.0	장위동 262-32일대					
			15-7	786.0	장위동 246-111일대					
			15-8	357.0	장위동 265-11일대					

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고	
			15-9	281.0	상월곡동 28-96일대						
			학교	7,582.0	상월곡동 29-47일대	학 교	관련 법령에 의함				
			문화시설	1,950.0	장위동 246-300일대	문화시설	-				
변경	장위 15구역	187,669.0	15-1	91,663.0	장위동 246-279일대	공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	231.54% 이하(제2종)	21층 이하	22층이하 (66m이하)	
				300.00% 이하(제3종)	-	29층이하 (87m이하)					
			15-2	31,423.0	상월곡동 29-39일대	공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	300.00% 이하(제3종)	-	36층이하 (109m이하)	
			15-3	1,604.0	장위동 68-891일대	관련법령에 의함					관련법령에 의함
			15-4	3,249.0	장위동 233-53일대	종교시설	관련법령에 의함				
			15-5	1,804.0	상월곡동 28-4일대						
			15-6	1,660.0	장위동 258-8일대						
			15-7	799.0	장위동 68-940일대						
			공공 시설①	4,361.0	장위동 233-441일대	공공시설 등	관련법령에 의함				
			공공 시설②	4,597.0	장위동 233-81일대						
			공공 시설③	4,000.0	상월곡동 28-78일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	• 건립예정세대수 : 2,464세대 (임대주택 : 420세대) - 전용면적 40㎡이하 : 179세대(7.27%) [임대 : 179세대] - 전용면적 40~50㎡ : 193세대(7.83%) [임대 : 193세대] - 전용면적 50~60㎡ : 200세대(8.12%) [임대 : 48세대]							

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
				- 전용면적 60~85㎡ : 963세대(39.08%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 929세대(37.70%)						
			변경	• 건립예정세대수 : 3,317세대 (재개발임대주택: 400세대, 공공주택 : 357세대) - 전용면적 40㎡이하 : 215세대(6.5%) [재개발임대: 137세대, 공공주택: 27세대] - 전용면적 40~50㎡ : 220세대(6.6%) [재개발임대: 122세대, 공공주택: 35세대] - 전용면적 50~60㎡ : 1,298세대(39.1%) [재개발임대: 101세대, 공공주택: 218세대] - 전용면적 60~85㎡ : 1,001세대(30.2%) [재개발임대: 40세대, 공공주택: 77세대] - 전용면적 85㎡ 초과 : 583세대(17.6%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			기정	• 화랑로: 10m(단, 지하부는 6m로 완화 적용) • 월계로, 장위동길, 장월로, 순환가로, 국지도로변 : 6m						
			변경	15-1,15-2	• 화랑로: 10m • 한천로: 8m • 월계로, 장위로, 장월로, 순환도로, 국지도로변 : 6m					
				15-4,15-5,15-6, 공공시설①~③	• 장월로 : 6m • 그 외 도로 : 3m					
				15-3, 15-7	• 관계법령에 따름					

※ 추후 공공시설①~③은 건축계획 변경 등에 따라 건축연면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

3) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 정비기반시설 등 면적	기부채납 문화시설 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	189,450.0㎡	126,213.0㎡	63,237.0㎡	2,515.0㎡	11,719.0㎡	29,680.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = (63,237.0㎡ + 2,515.0㎡) - 11,719.0㎡ - 29,680.0㎡ = 24,353.0㎡					
기반시설 순부담률	• 기반시설 부담률 : (24,353.0㎡ ÷ 189,450.0㎡) × 100% = 12.85%					
기준용적률	• 기준용적률 : 190.0%					
상한	• 상한용적률					

구분	산 정 내 용
용적률	$= \text{기준용적률} + (1.3 \times (\text{토지기부채납} \times \text{기반시설부지로 제공한 부지용적률}) \div \text{기반시설부지로 제공한 후의 대지면적}) + (1.3 \times (\text{건축물기부채납} \times \text{기반시설부지로 제공한 부지용적률}) \div \text{기반시설부지로 제공한 후의 대지면적})$ $= 190.0\% + (1.3 \times (21,838.0\text{㎡} \times 184.0\%) \div 126,213.0\text{㎡}) = 41.3\%$ $+ (1.3 \times (2,515.0\text{㎡} \times 184.0\%) \div 126,213.0\text{㎡}) = 4.8\%$ $= 190.0\% + 46.3\% + 4.8\% = 236.1\%(\text{정비계획 용적률 } 236.0\%)$
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 236.0%

■ 변경

구분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 정비기반시설 등 면적	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	187,669.0㎡	132,202.0㎡	54,472.0㎡	18,162.2㎡	15,802.7㎡	24,591.7㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = (54,472.0㎡ + 18,162.2㎡) - 15,802.7㎡ - 24,591.7㎡ = 32,239.8㎡ ※ 구역 내 월곡중학교 추가확보면적(679.0㎡) 및 공공공지 면적(316.0㎡)은 계획기반시설(순부담)에서 제외					
기반시설 순부담률	• 기반시설 부담률 : (32,239.8㎡ ÷ 187,669.0㎡) × 100% = 17.18%					
기준용적률	• 기준용적률 : 187.8%					
상한 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × ((1.3 × 가중치 × α(토지기부채납)) + (0.7 × α(건축물기부채납)))) = 187.8% + (187.8% × ((1.3 × 0.988 × 0.1065) + (0.7 × 0.1374))) = 231.54% ※ 가중치(0.988)는 사업부지용적률(187.8%)에 대한 기반시설제공부지용적률(185.6%) 비율					
α토지	• 공공시설 기부채납(토지) 용적률 = 기준용적률 × (1.3 × 가중치 × α(토지기부채납)) = 187.8% × (1.3 × 0.988 × 0.1065) = 25.68%					
	※ α토지	• 공공시설부지 제공면적 ÷ 기반시설부지 제공 후 대지면적 = 14,077.6㎡ ÷ 132,202.0㎡ = 0.1065				
α건축물	• 공공시설 설치비용 용적률 = 기준용적률 × (0.7 × α(건축물기부채납)) = 187.8% × (0.7 × 0.1374) = 18.06%					
	※ α건축물	• 건축물 환산부지 면적 ÷ 기반시설부지 제공 후 대지면적 = 18,162.2㎡ ÷ 132,202.0㎡ = 0.1374				
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 231.54%					

4) 공공시설(건축물) 환산부지면적 산정(계획)

구분			내용	비고
공공시설 인	공공시설 ①	도입용도	공공시설	-
		기부채납 연면적	13,000.0㎡	-
		건축비	3,337,273원/㎡	• 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인(2022) - 공공업무사무소(신축) 5,000㎡ 초과
		설치비용	43,384,549,000원/㎡	• 건축비 × 기부채납 연면적
		부지가액	5,566,176원/㎡	• 평균 공시지가(2,783,088원/㎡) × 2
		환산부지 면적	7,794.3㎡	• 설치비용 / 부지가액
	공공시설 ②	도입용도	공공시설	-
		기부채납 연면적	13,000.0㎡	-
		건축비	3,337,273원/㎡	• 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인(2022) - 공공업무사무소(신축) 5,000㎡ 초과
		설치비용	43,384,549,000원/㎡	• 건축비 × 기부채납 연면적
		부지가액	5,566,176원/㎡	• 평균 공시지가(2,783,088원/㎡) × 2
		환산부지 면적	7,794.3㎡	• 설치비용 / 부지가액
	공공시설 ③	도입용도	공공시설	공공기숙사
		기부채납 연면적	14,000.0㎡	-
		건축비	1,023,227원/㎡	• 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02.01.) - 5층 이하 주거전용면적 기준 평균

구분			내용	비고
		설치비용	14,325,178,000원/㎡	• 건축비 × 기부채납 연면적
		부지가액	5,566,176원/㎡	• 평균 공시지가(2,783,088원/㎡) × 2
		환산부지 면적	2,573.6㎡	• 설치비용 / 부지가액

※ 추후 공공시설①~③은 건축계획 변경 등에 따라 건축연면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

■ 무상귀속(기부채납) 계획(계획)

- － 기부채납시설은 준공인가시 관리청에 귀속시키며, 사업시행계획인가 시 세부용도, 면적 등을 확정

구분	시설명	시설규모	관리청
공공시설 등	공공시설①	- 공공시설① 토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 장위동 233-441번지 일대 － 토지면적 : 4,361.0㎡ / 건축연면적 : 13,000.0㎡ － 세부용도 : -	-
	공공시설②	- 공공시설② 토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 장위동 233-81번지 일대 － 토지면적 : 4,597.0㎡ / 건축연면적 : 13,000.0㎡ － 세부용도 : -	-
	공공시설③	- 공공시설③ 토지 및 건축물 기부채납 － 위치 : 상월곡동 28-78번지 일대 － 토지면적 : 4,000.0㎡ / 건축연면적 : 14,000.0㎡ － 세부용도 : -	-

※ 추후 공공시설①~③은 건축계획 변경 등에 따라 건축연면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

사. 정비사업 시행계획(신설)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
신설	주택재개발	7단계 (2023년부터)	주택재개발조합	현황 : 2,832세대 계획 : 3,317세대 (증) 485세대	-	-

아. 공공주택 건설에 관한 계획(신설)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
신설	장위 15구역	187,669.0	-	58,966.22	40㎡이하	• 164세대(4.94%)	-
					40~50㎡이하	• 157세대(4.73%)	
					50~60㎡이하	• 319세대(9.62%)	
					60~85㎡이하	• 117세대(3.53%)	
					계	• 전체 : 757세대(22.82%)	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립 세대수에 대한 비율임

자. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 96.81% ⇒ (26,020억 - 16,691억) ÷ 9,636억 × 100 = 96.81% - 총수입 추정 : 26,020억 - 총지출 추정 : 16,691억 - 종전자산총액 추정 : 9,636억			
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2023) × 보정률(1.95) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2023) × 토지면적 × 보정률(1.85) - 건물 = 개략단가(약 125만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약 125만원/평 추정			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용39㎡형	5.00억		
	전용49㎡형	6.21억		
	전용59㎡형	7.32억		
	전용74㎡형	8.67억		
	전용84㎡형	9.54억		
	전용109㎡형	11.70억		
전용114㎡형	11.96억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.81%)		

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

II. 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	증·감	변경		
변경	장위15구역	장위동 233-42 일원	189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0.0	100.0	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호,2010.04.22.) 기준

2. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	증·감	변경	
합 계		189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	29,935.0	감) 18,325.0	11,610.0	6.2
	제2종일반주거지역(7층)	6,619.0	증) 653.0	7,272.0	3.9
	제2종일반주거지역	152,896.0	감) 97,017.0	55,879.0	29.8
	제3종일반주거지역	-	증) 112,908.0	112,908.0	60.1

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호,2010.04.22.) 기준

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
장위15 재정비촉진구역	- 제1종일반주거지역 : 감) 18,325.0㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 증) 653.0㎡ - 제2종일반주거지역 : 감) 97,017.0㎡ - 제3종일반주거지역 : 증) 112,908.0㎡	장위15구역 촉진계획 변경에 따른 용도지역 변경

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	중로	1	511	20	집산 도로	651	장위동 238-534	상월곡동 23-95	일반 도로	-	-	장월로
폐지	중로	1	519	20	집산 도로	353	장위동 233-105	장위동 68-213	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	523	12	국지 도로	246	상월곡동 29-31	상월곡동 27-7	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
폐지	중로	2	A	17~19	국지 도로	183	상월곡동 28-53	상월곡동 35-7	일반 도로	-	서고시142 (10.04.22)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	A	6	국지 도로	82	장위동 246-365	장위동 246-291	일반 도로	-	서고시142 (10.04.22)	미담길
신설	대로	3	A	25~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	-	장월로 (15구역)
신설	중로	2	A	16	집산 도로	241	장위동 262-6	상월곡동 98	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12~13	국지 도로	177	상월곡동 35-7	상월곡동 28-44	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	8~12	국지 도로	168	장위동 313	장위동 101-9	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-511	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-519	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-523	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로2-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
소로3-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
-	대로3-A	• 도로신설 - 폭원 : 25~31m - 연장 : 676m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로2-A	• 도로신설 - 폭원 : 16m - 연장 : 241m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로3-B	• 도로신설 - 폭원 : 12~13m - 연장 : 177m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로3-C	• 도로신설 - 폭원 : 8~12m - 연장 : 168m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	140	오동 근린공원	근린 공원	미아,장위,번동, 상하월곡동	1,453,677.3 (6,282.0)	감) 6,282.0	1,447,395.3 (-)	건고시2181 (66.02.05)	장위15구역 (일부폐지)
폐지	413	푸석공원	근린 공원	장위동 246-371일대	20,303.0	감) 20,303.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15구역
폐지	420	마른 대미공원	소공원	장위동 29-25일대	1,217.0	감) 1,217.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15구역
신설	A	-	근린 공원	장위동 233-504일대	-	증) 11,610.0	11,610.0	-	장위15구역 신설

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위15구역내 면적을 의미함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
140	오동 근린공원	• 공원 일부 폐지에 따른 면적변경 - 감) 6,282.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 일부 폐지
413	푸석공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
420	마른대미공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
A	-	• 신설 - 11,610.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 신설

다. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	20	녹지	연결 녹지	장위동 233-86일대	4,000.0	감) 4,000.0	-	서고시11 (08.04.03)	장위 15구역

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
20	녹지	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지

라. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 · 감	변 경		
신설	④	공공공지	상월곡동 27-6일대	-	증) 316.0	316.0	-	장위 15구역

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	• 신설 - 316.0㎡	• 향후 장위11구역 기반시설 계획 등과 연계한 공공공지 계획

마. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	①	월곡 중학교	학교	상월곡동 35-1	7,582.0	감) 310.0	7,272.0	-	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	월곡 중학교	학교	• 학교면적 변경 - 감) 310.0㎡	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경으로 학교 부지면적 감소

바. 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	②	문화 시설	문화 시설	장위동 246-300일대	1,950.0	감) 1,950.0	-	서고사142 (10.04.22)	장위 15구역

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	문화시설	문화시설	• 폐지	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경에 따른 시설 폐지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
획지	소계	126,213.0	증) 5,989.0	132,202.0	70.4	-
	15-1	64,577.0	증) 27,086.0	91,663.0	48.8	공동주택 및 부대복리시설
	15-2	27,969.0	증) 3,454.0	31,423.0	16.7	
	15-3	25,914.0	감) 24,310.0	1,604.0	0.9	일반획지
	15-4	2,877.0	증) 372.0	3,249.0	1.7	종교용지
	15-5	1,802.0	증) 2.0	1,804.0	1.0	
	15-6	1,650.0	증) 10.0	1,660.0	0.9	
	15-7	786.0	증) 13.0	799.0	0.4	
	15-8	357.0	감) 357.0	-	-	-
	15-9	281.0	감) 281.0	-	-	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호,2010.04.22.) 기준

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	획지	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
기정	15-1, 15-2	공동주택 및 부대복리시설	60이하	190.00이하	236.00이하	19층 이하/ 33층(2중) 이하	100m 이하	-
	15-3	관련법령에 의함						복합용도
	15-4, 15-5, 15-6, 15-7, 15-8, 15-9,	종교시설	관련법령에 의함					-
	학교	학교	관련법령에 의함					-
	문화 시설	문화시설	-					폐지
	변경	15-1, 15-2	공동주택 및 부대복리시설	30이하	187.80이하	231.54이하	21층 이하/ 22층(2중) 이하	66m 이하,
		300.00이하	36층(3중) 이하			109m 이하	제3종	
15-3		관련법령에 의함	관련법령에 의함					일반획지
15-4, 15-5, 15-6, 15-7,		종교시설	관련법령에 의함					-

구분	획지	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
	학교	학교		관련법령에 의함				-
	공공 시설①	공공시설 등		관련법령에 의함				신설
	공공 시설②							
	공공 시설③							

※ 추후 공공시설①~③은 건축계획 변경 등에 따라 건축면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

2) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분		적용위치		계획내용
건축 한계선	기정	화랑로(단, 지하부는 6m로 완화 적용)		10m
		월계로, 장위동길, 장월로, 순환가로, 국지도로변		6m
	변경	15-1, 15-2	화랑로	10m
			한천로	8m
			월계호, 정위로, 장월로, 순환도로, 국지도로변	6m
		15-4, 15-5, 15-6, 공공시설①~③	장월로	6m
			그 외 도로	3m
		15-3, 15-7	관계법령에 따름	-

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분	적용위치	계획내용
공공 보행통로	도면에 표기	- 보행활성화를 위해 공공보행통로 확보 - 위치 및 폭원 : 15-1BL(8m), 15-2BL(8m)

2) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	도면에 표기 (공동주택 획지 적용)	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획(변경없음)

검토항목		검토 결과	환경영향	보전대책	비고
자연 환경	토양포장 우수유출	x	-	• 현재보다 공원녹지 증가로 환경측면 유리	-
	지형변동 절성토균형	○	지하터파기에 따른 지형변화	• 발생토량은 조경토, 되메우기 등 실시 • 외부로의 토사유출입 자제	-
	녹지변동 녹지체계	x	-	• 현재보다 공원녹지 증가로 환경측면 유리	-
	습지보전	x	보전대상 습지 없음	-	-
	비 오 톱	x	-	• 공원과 우이천을 연계하여 단지내 생물서식 공간 확보	-
생활 환경	일 조	○	일조침해 예상	• 공간에 도로, 조경녹지, 휴게공간 등 계획	-
	바 람	○	영향 미약	• 풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈페이스 확보	-
	경 관	○	고층건축물 신축에 따른 경관변화	• 주변경관과 조화될 수 있는 건축설계	-
	에 너 지	○	건물 신축으로 에너지사용 변화 예상	• 지역특성상 도시가스를 사용할 계획으로 지상의 녹지공간을 최대한 확보하고, 에너지절약형 단지를 조성할 계획	-
	환경오염	○	오수량 및 생활폐기물 증가	• 중량물재생센터 및 폐기물 관리법에 의거 처리	-
도시재정비계획 시행중 예상되는 환경영향		○	건축폐기물의 발생, 비산먼지, 공사장 소음 문제 및 강우시 토사유출 예상	• 건축폐기물의 적법처리 및 비산먼지와 토사유출, 소음 저감방안 수립	-

4) 공공주택 건설에 관한 결정(변경)조서

가) 재개발임대주택 건설에 관한 계획

구분	건립세대수(세대)	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
장위 15구역	400	28,540.83	• 137세대(34.2%)	• 40㎡ 이하	-
			• 122세대(30.5%)	• 40~50㎡ 이하	
			• 101세대(25.3%)	• 50~60㎡ 이하	
			• 40대(10.0%)	• 60~85㎡ 이하	
			• 400세대(100.0%)	-	

※ 세대수 항목의 괄호는 임대주택 건립세대수에 대한 비율

나) 공공주택 건설에 관한 계획

구분	건립세대수(세대)	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
장위 15구역	357	30,425.39	• 27세대(7.6%)	• 40㎡ 이하	-
			• 35세대(9.8%)	• 40~50㎡ 이하	
			• 218세대(61.0%)	• 50~60㎡ 이하	
			• 77세대(21.6%)	• 60~85㎡ 이하	
			• 357세대(100.0%)	-	

※ 세대수 항목의 괄호는 임대주택 건립세대수에 대한 비율

라. 지구단위계획 운영 지침(변경없음)

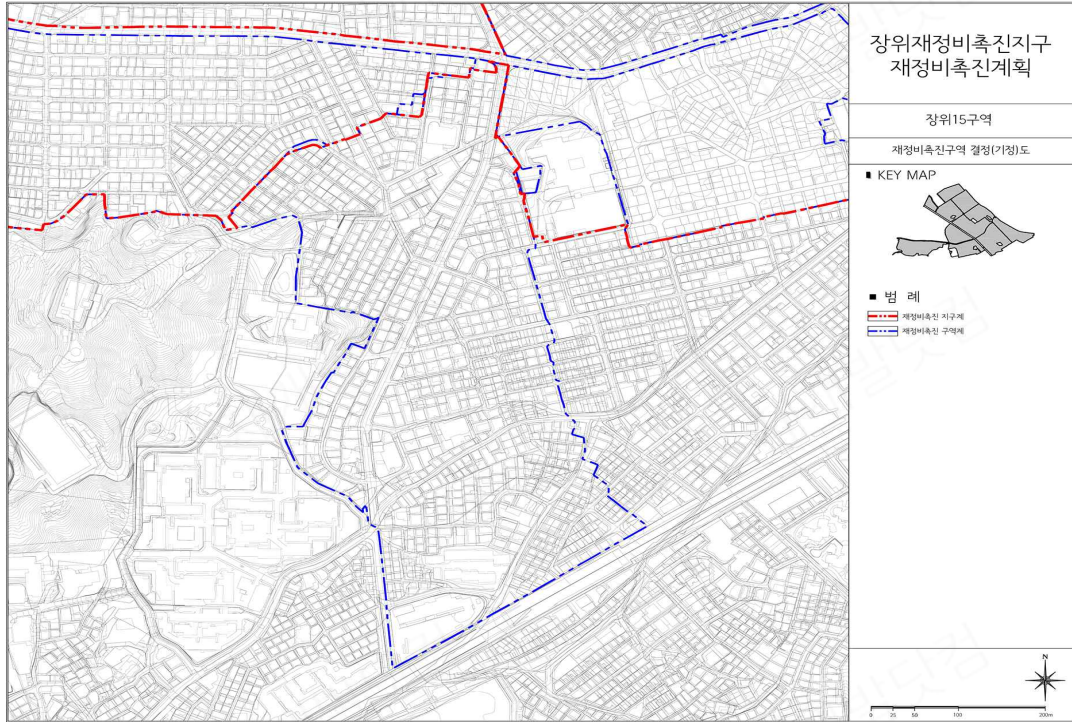
5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 불임(장위재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄)고시) 및 「장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

6. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 성북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

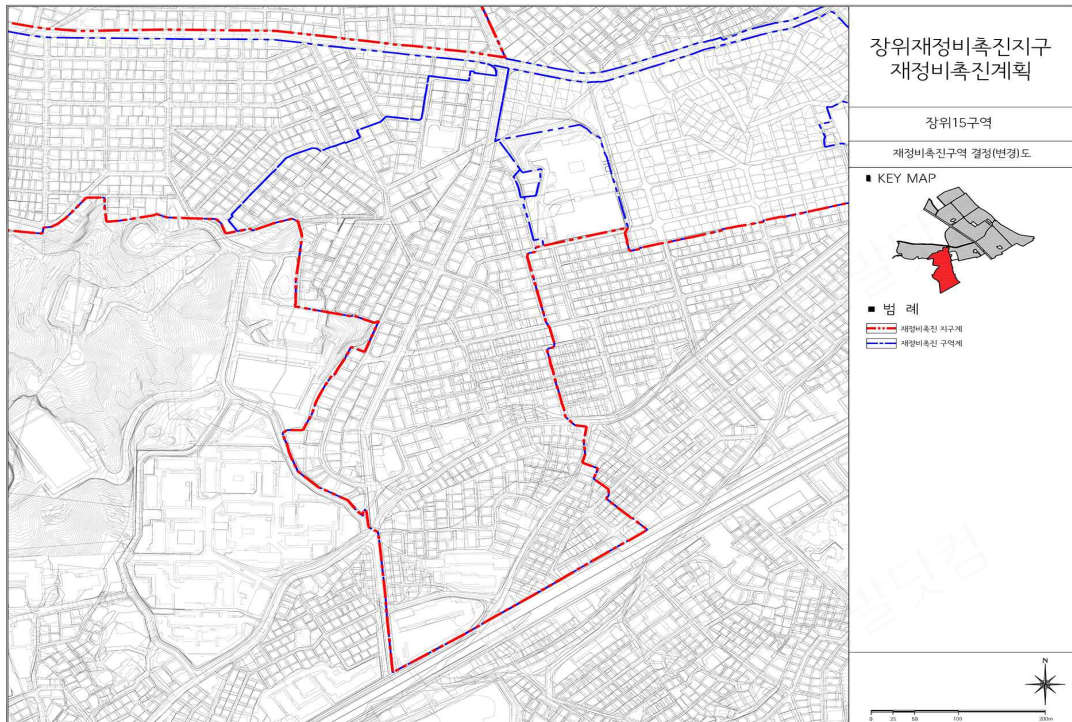
※ 첨부한 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

7. 2024년 제3차 도시재정비위원회(' 24. 5. 7.) 심의 의견
- (심의 의견) 공공시설은 구체적인 도입용도를 제시하고 사업시행계획인가 전까지 구체적인 용도가 결정되지 않을 경우 공공공지로 변경
 - (조치 계획) 서울시 유관부서 수요조사를 반영·검토하여 사업시행계획인가 전까지 구체적인 용도 및 기부채납행정청을 결정하되 결정되지 않을 경우 공공공지로 변경
8. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎02-2133-7223) 및 성북구 주거정비과(☎02-2241-2833)에 관계도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

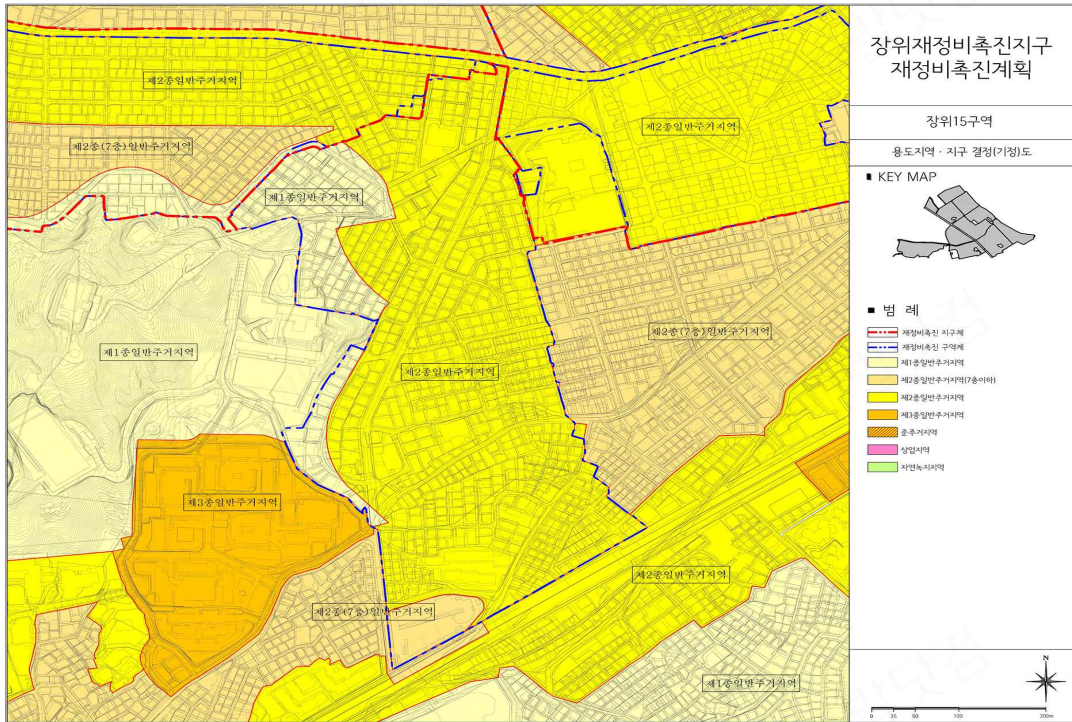
[장위15재정비촉진구역 결정(기정)도]



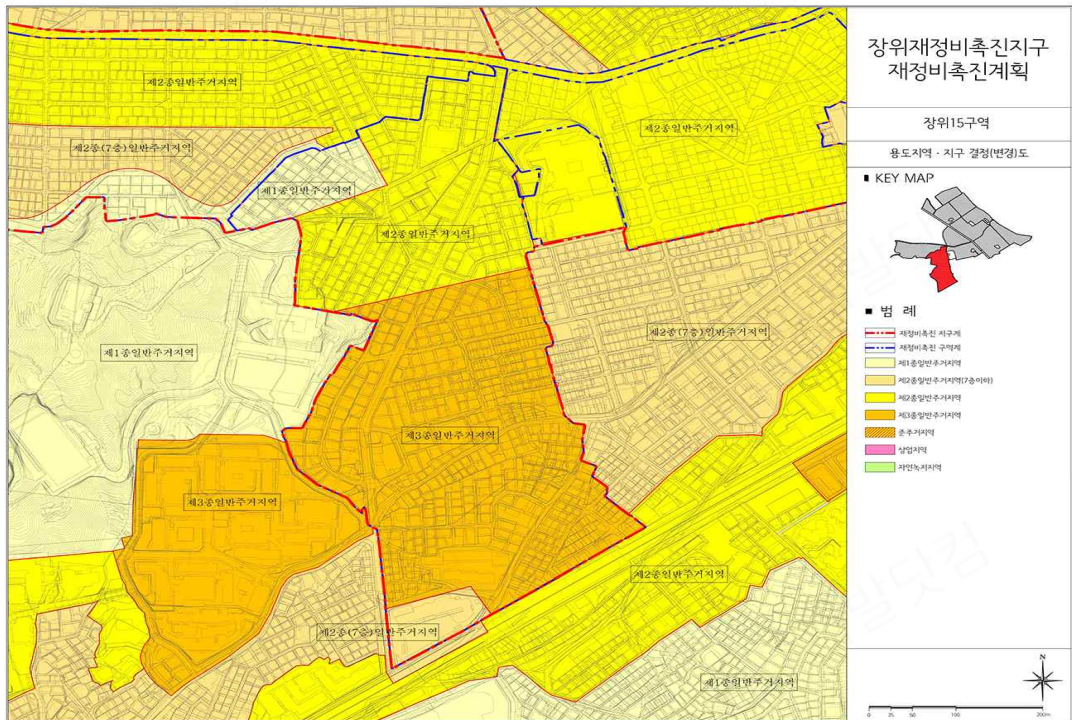
[장위15재정비촉진구역 결정(변경)도]



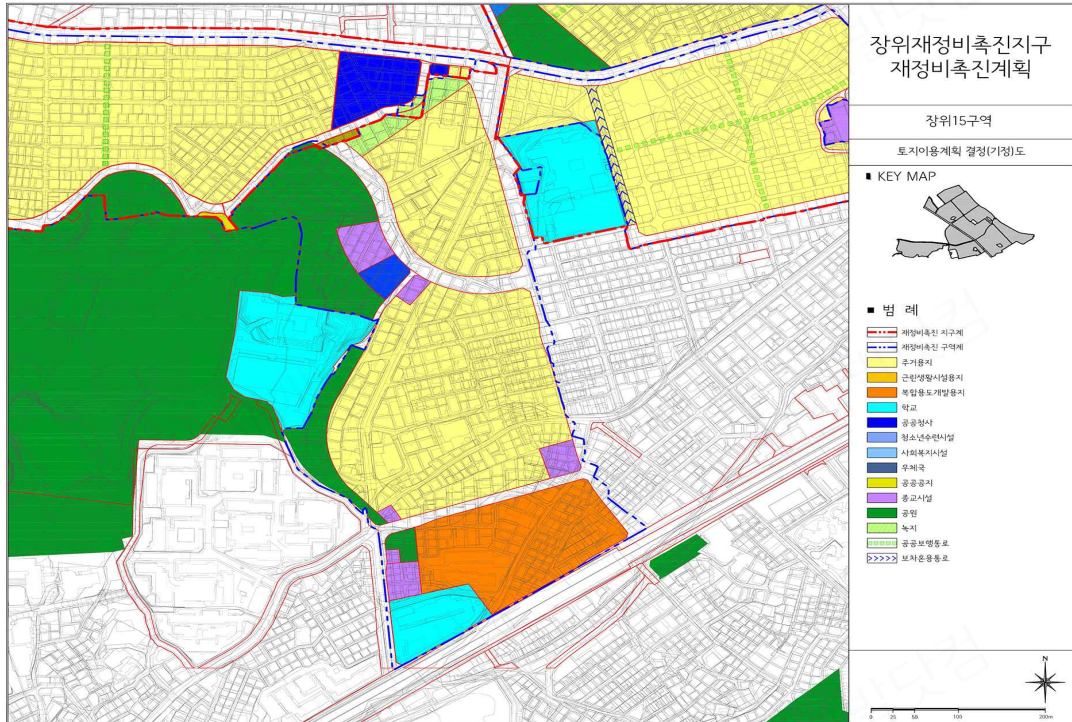
[장위15재정비촉진구역 용도지역 결정(기정)도]



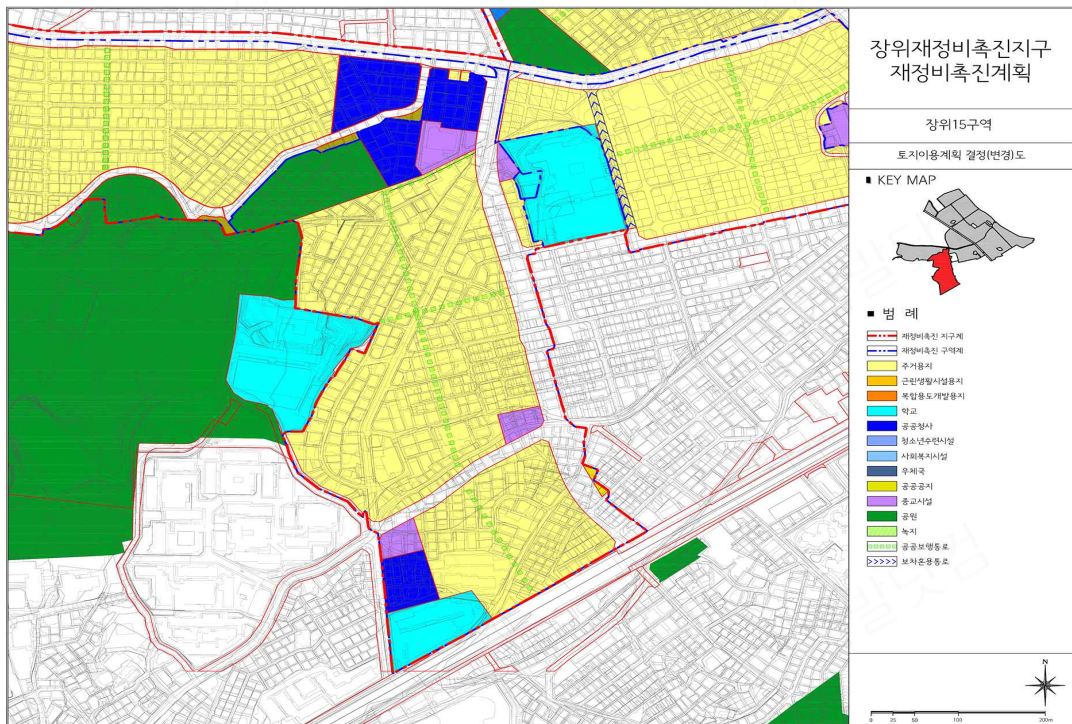
[장위15재정비촉진구역 용도지역 결정(변경)도]



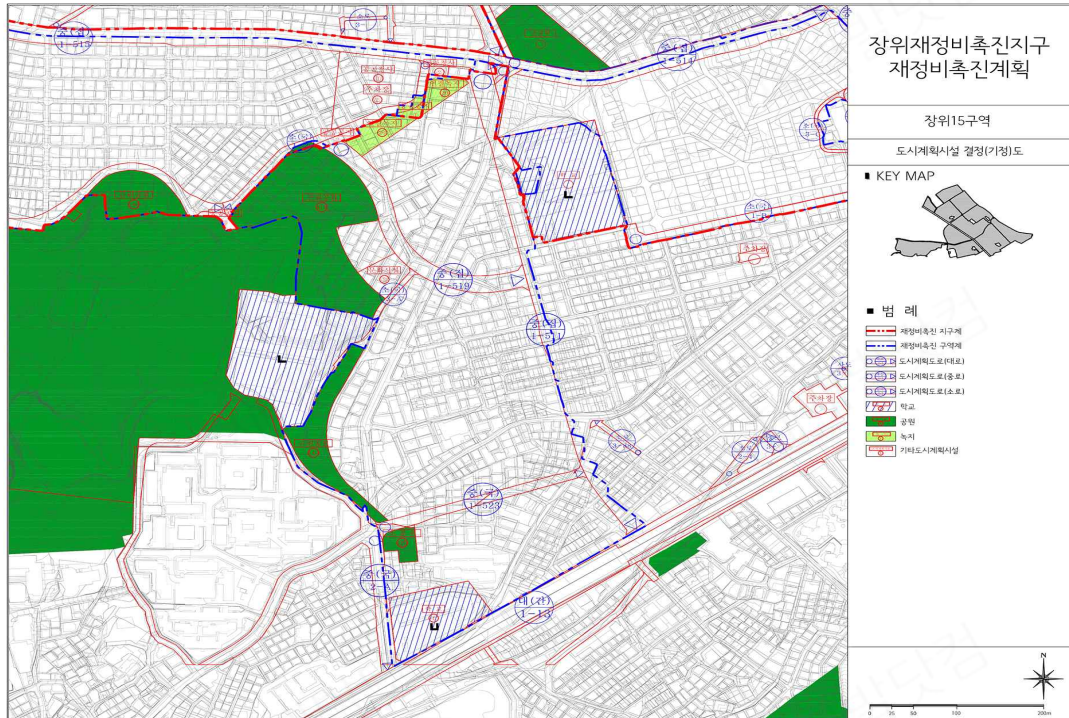
[장위15재정비촉진구역 토지이용계획 결정(기정)도]



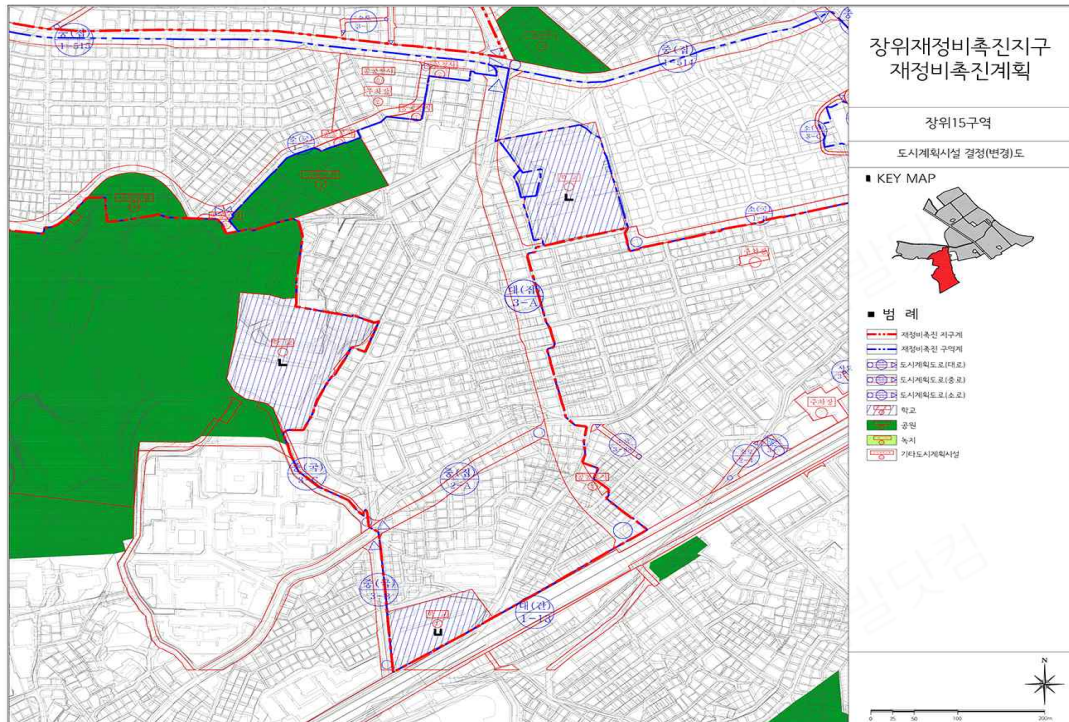
[장위15재정비촉진구역 토지이용계획 결정(변경)도]



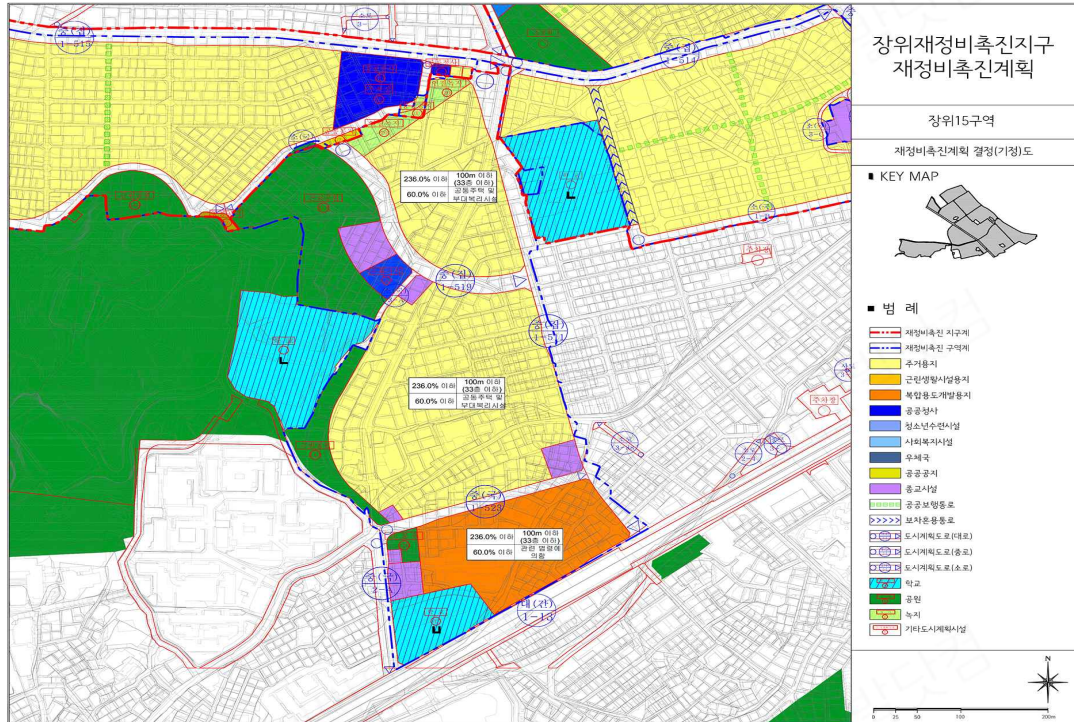
[장위15재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도]



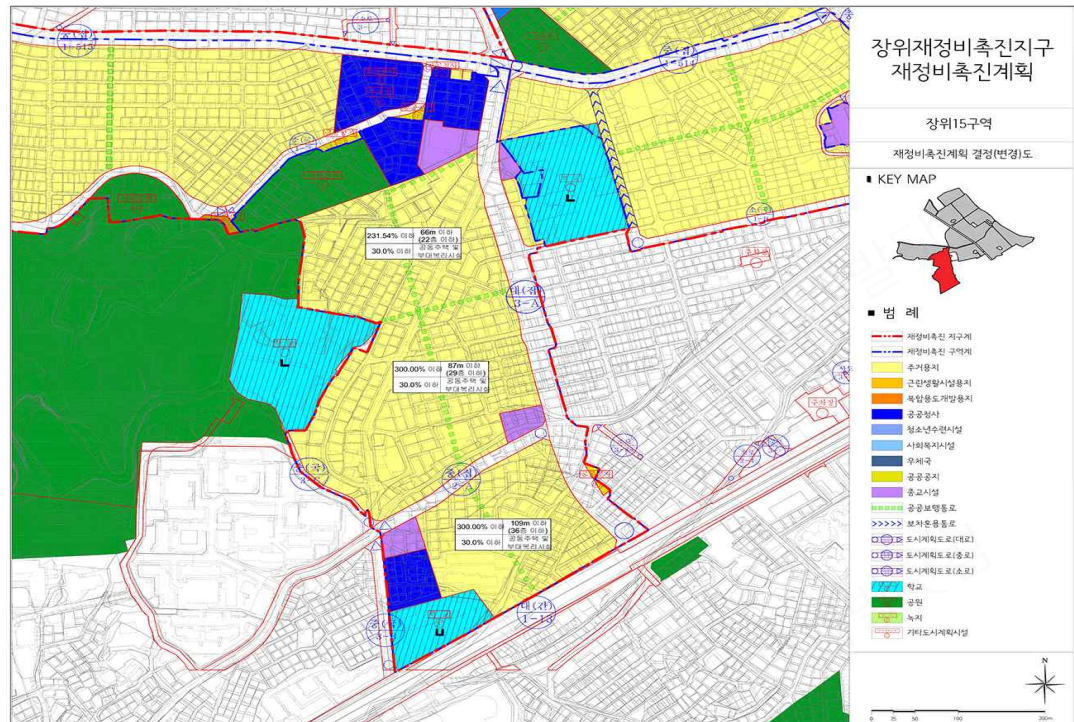
[장위15재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도]



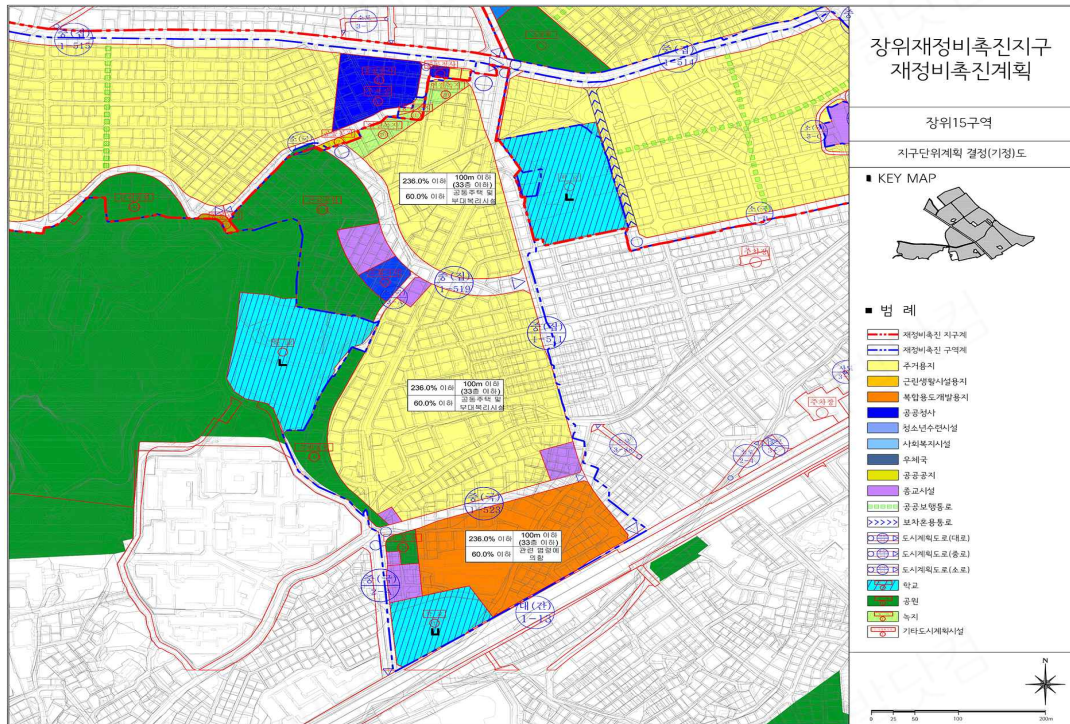
[장위15재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도]



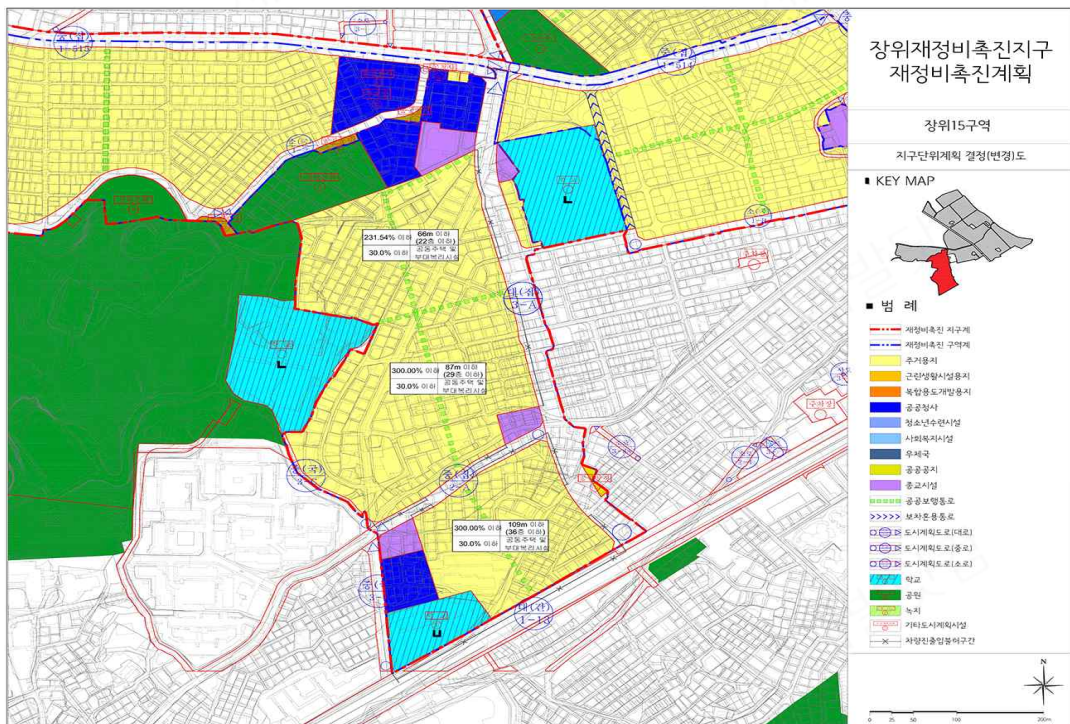
[장위15재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]



[장위15재정비촉진구역 지구단위계획 결정(기정)도]



[장위15재정비촉진구역 지구단위계획 결정(변경)도]



붙임 : 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. 장위재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 · 감	변 경	
장위재정비 촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	1,127,106.3	감) 187,669.0	1,314,775.3	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

2. 재정비사업의 완료목표 연도 : 2030년(변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	100.0	-
주거	소 계	740,179.7	증) 124,690.0	864,869.7	65.9	-
	공동주택	697,388.7	증) 123,086.0	820,474.7	62.5	-
	복합용지	41,945.0	-	41,945.0	3.2	-
	획 지	846.0	증) 1,604.0	2,450.0	0.2	-
정비 기반 시설 등	소 계	368,804.3	증) 55,467.0	424,271.3	32.3	-
	도 로	209,155.1	증) 23,311.0	232,466.1	17.7	-
	공 원	74,958.7	증) 11,610.0	86,568.7	6.6	-
	녹 지	16,776.7	-	16,776.7	1.3	-
	학 교	33,285.0	증) 7,272.0	40,557.0	3.1	-
	공공공지	7,923.8	증) 316.0	8,239.8	0.6	-
	공공청사	14,499.4	-	14,499.4	1.1	-
	공공시설	-	증) 12,958.0	12,958.0	1.0	-
	주차장	2,408.6	-	2,408.6	0.2	-
	사회복지시설	3,827.0	-	3,827.0	0.3	-

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
	문화시설	3,190.1	-	3,190.1	0.2	-
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.2	-
기타	소 계	18,122.3	증) 7,512.0	25,634.3	1.8	-
	종교시설	12,857.6	증) 7,512.0	20,369.6	1.5	-
	근린생활시설	4,332.8	-	4,332.8	0.3	-
	우체국	542.0	-	542.0	-	-
	기타	389.9	-	389.9	-	-

※ 변경사유 : 장위15구역 토지이용계획 변경사항에 한함

※ 획지는 장위10구역 10-4, 10-5, 10-6, 10-7 및 장위15구역 15-3 면적임

※ 기타는 장위14구역 14-3, 14-4 면적임

나. 인구 및 주택수용 계획(변경)

구분	기 정	증 · 감	변 경	비고
인구(인)	53,458	증) 8,955	62,413	-
세대수(세대)	19,799	증) 3,317	23,116	-

※ 변경인구(인) : 세대당 2.7인 적용

1) 구역별 주택공급계획(변경)

구분	구역별	합계				임대					분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50 ~60㎡	60 ~85㎡	소계	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과
계	기정	19,799 (100.0%)	9,578 (48.4%)	9,060 (45.8%)	1,161 (5.9%)	4,105 (20.7%)	1,339 -	1,086 -	1,400 -	280 -	15,694 (79.3%)	5,753 -	8,780 -	1,161 -
	변경	23,116 (100.0%)	11,311 (49.0%)	10,061 (43.5%)	1,744 (7.5%)	4,862 (21.0%)	1,503 -	1,243 -	1,719 -	397 -	18,254 (79.0%)	6,846 -	9,664 -	1,744 -
기정	1구역	939	356	556	27	162	71	69	22	-	777	194	556	27
기정	2구역	513	242	268	3	92	40	37	15	-	421	150	268	3

구분	구역별	합계				임대					분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50 ~60㎡	60 ~85㎡	소계	60㎡ 이하	60 ~85㎡	85㎡ 초과
기정	3구역	1,078	216	432	430	184	84	79	21	-	894	32	432	430
기정	4구역	2,840	1,309	1,438	93	484	194	200	90	-	2,356	825	1,438	93
기정	5구역	1,562	660	756	146	276	123	117	36	-	1,286	384	756	146
기정	6구역	1,637	758	818	61	285	129	126	30	-	1,352	473	818	61
기정	7구역	1,711	844	825	42	295	125	137	33	-	1,416	549	825	42
기정	8구역	2,846	1,777	999	70	784	144	0	581	59	2,062	1,052	940	70
기정	9구역	2,230	1,203	967	60	763	112	0	450	201	1,467	641	766	60
기정	10구역	2,004	1,007	862	135	341	128	118	75	20	1,663	686	842	135
기정	14구역	2,439	1,206	1,139	94	439	189	203	47	-	2,000	767	1,139	94
신설	15구역	3,317	1,733	1,001	583	757	164	157	319	117	2,560	1,093	884	583

※ 전용85㎡ 초과 주택수 1,744세대 7.5%로 기준 20% 미만 충족

※ 임대주택(4,862세대)은 세대 21.0%로 기준 15%이상 충족

※ 장위1구역 도시형생활주택 전용면적 40㎡이하 173세대(임대30세대) 미포함

※ 「도시정비법」 제2조에 따라 공공재개발 사업으로 진행되는 장위8,9구역은 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 1/2 이상을 임대주택으로 공급

다. 기반시설 설치계획(교육시설, 문화시설, 복지시설)(변경)

1) 교육시설계획(변경)

구분	학교명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
기정	장위초등학교	장위동 68-8	15,827.0	-	15,827.0	-
기정	광운초등학교	장위동 128	17,458.0	-	17,458.0	-
기정	남대문중학교	장위동 124-1				
변경	월곡중학교	상월곡동 35-1	-	증) 7,272.0	7,272.0	-

2) 공공시설계획(변경)

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적(㎡)	시설명	위치	면적(㎡)	
기정	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-54	798	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-53 일대	1,415	• 합리적인 토지이용계획 수립을 위한 공공청사 통합배치 - 1,415㎡ • 장위2동 주민센터 • 주민커뮤니티센터 - 생활체육관, 주민센터, 취미교실, 경로당, 유치원(어린이집) • 연면적: 1,800.0㎡
	복지시설 (장위2동경로당)	장위동 68-1055	165				
기정	공공청사 (장위우체국)	장위동 69-4	427	장위우체국	장위동 110-26	542	• 4구역 내 대체확보
기정	복지시설 (장위3동어린이집)	장위동 77-64	987	복지시설 (장위3동어린이집)	장위동 77-64	987	• 장위8구역 편입에 따른 현황시설 존치
기정	청소년수련시설 (성북청소년수련관)	장위동 135-2	2,696	청소년수련시설 (성북청소년수련관)	장위동 135-2	2,779.9	장위1구역 • 성북청소년수련관 (지상4/지하2)
기정	-	-	-	문화시설	장위동 158-63 일대	1,090.1	장위1구역 • 1구역 문화시설 용지에 건축물 기부채납 예정(3구역)

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적 (㎡)	시설명	위치	면적 (㎡)	
기정	공공청사 (장위3동 주민센터)	장위동 117-5	508	공공청사 (장위3동 주민센터)	장위동 98-1	2,050	장위4구역 • 장위3동 주민센터 • 주민커뮤니티센터 (지상3/지하1) - 생활체육관, 주민센터, 취미교실, 도서실, 경로당, 유치원(어린이집) • 연면적: 2,500.0㎡ ※ 장위종합사회복지관 (연면적1,500㎡), 건강생활지원센터 (연면적 600㎡) 4구역 공공청사 대체 확보예정
	복지시설 (장위3동 경로당)	장위동 135-5	165				

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적 (㎡)	시설명	위치	면적 (㎡)	
기정	공공청사 (장위소방 치안센터)	장위동 34	419	공공청사 (소방치안센터)	장위동 270-172	986.9	장위6구역 • 장위동 소방치안센터 (지상3/지하1)
기정	-	-	-	공공청사 (장위3치안센터)	장위동 270-388	754.8	장위6구역
기정	-	-	-	공공청사 (주민커뮤니티센터)	장위동 158-15	1,297.2	장위5구역 • 주민커뮤니티센터 - 생활체육관, 취미교실, 도서실, 경로당, 유치원, 복지센터(실버센터) • 연면적: 1,500.0㎡
기정	-	-	-	사회복지시설	장위동 176-9	1,000	장위3구역 • 복지센터 • 연면적: 2,000.0㎡ ※ 시설용도 변경 검토중

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적 (㎡)	시설명	위치	면적 (㎡)	
기정	-	-	-	공공청사 (치안센터)	장위동 155-1	299.5	• 장위1구역 치안센터
기정	공공청사 (장위1주민센터)	장위동 225-100	662	-	-	-	-
	복지시설 (장위1동 어린이집)	장위동 218-27	307	-	-	-	
	복지시설 (장수경로당)	장위동 218-27	307	-	-	-	
기정	복지시설 (장위1동경로당)	장위동 산3-101	165	공공청사①	장위동 233-631 일대	7,368.5	• 장위14구역 공공청사 내 경로당(연면적 200㎡)
기정	공공청사 (장위1치안센터)	장위동 233-250	65.36	공공청사②	장위동 233-436 일대	327.5	• 장위14구역 치안센터
신설	공공시설①	-	-	공공시설①	장위동 233-441 일대	4,361.0	장위15구역 • 연면적: 13,000.0㎡
	공공시설②	-	-	공공시설②	장위동 233-81 일대	4,597.0	• 연면적: 13,000.0㎡
	공공시설③	-	-	공공시설③	상월곡동 28-78 일대	4,000.0	• 연면적: 14,000.0㎡

※ 향후 사업추진 현황에 따라 변경될 수 있음

※ 연면적은 향후 토지가역 및 건축계획 변경 등에 따라 조정될 수 있음

※ 장위15구역 내 공공시설 3개소는 도시계획시설 미결정 시설이며, 추후 건축계획 변경 등에 따라 건축연면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

1) 공원·녹지계획(변경)

구분	시설 번호	명칭	면 적(㎡)			명칭의 유래
			기 정	증 감	변 경	
합 계			91,735.4	증) 11,610.0	103,345.4	-
주 제 공 원	소 계		74,958.7	증) 11,610.0	86,568.7	-
	1개소		10,093.3	-	10,093.3	-
	415	상길례문화공원	4,081.3	-	4,081.3	덕온공주의 하가의식인 '길례' 에서 공원명칭 부여
	A	장위공원	6,012.0	-	6,012.0	예술문화가로(돌꽃이로)를 연계하는 공원
생 활 공 원	4개소		39,215.3	증) 11,610.0	50,825.3	-
	411	아랫말공원	22,625.0	-	22,625.0	옛 장위동을 이루는 마을이름
	140	오동근린공원	7,442.3	-	7,442.3	대상지의 남북축을 연결하는 공원
	A	근린공원	9,148.0	-	9,148.0	서울시문화재 김진흥가와 연계한 근린공원
	A	근린공원	-	증) 11,610.0	11,610.0	장위15구역(신설)
	4개소		18,960.1	-	18,960.1	-
	417	석촌공원	8,321.0	-	8,321.0	석촌 윤용구 선생을 주제로한 공원
	418	간대공원	4,990.1	-	4,990.1	옛 장위동을 이루는 마을이름
	419	장석공원	5,649.0	-	5,649.0	장석시장의 지역적 맥락에서 유래
	A	장위공원	-	-	0.0	장위초교 연계
	2개소		6,690.0	-	6,690.0	-
	A	소공원	6,690.0	-	6,690.0	문화시설과 연계한 소공원
소 계			16,776.7	-	16,776.7	-
녹 지	9개소		10,091.9	-	10,091.9	-
	22	장위산내길 (중앙연결녹지)	1,441.0	-	1,441.0	장위동 + 산 + 내 오동근린공원↔우이천 통경축 확보
	25 ~27	푸른예움길 (수계연결녹지)	4,863.5	-	4,863.5	푸른 녹지와 물로 둘러싸인 길
	31 ~36	푸른예움길 (보행연결녹지)	2,733.4	-	2,733.4	보행중심의 환경생태녹지로 조성
	37	보행연결녹지	1,054.0	-	1,054.0	우이천 및 석계역 보행연결

구분		시설 번호	명칭	면 적(㎡)			명칭의 유래
				기 정	증 감	변 경	
	경관 녹지	5개소		6,684.8	-	6,684.8	-
		a	경관녹지	2,232.4	-	2,232.4	우이천변(한천로) 경관향상
		b	경관녹지	378.9	-	378.9	우이천변(한천로) 경관향상
		c	경관녹지	1,208.0	-	1,208.0	우이천변(한천로) 경관향상
		d	경관녹지	2,651.5	-	2,651.5	우이천변(한천로) 경관향상
		e	경관녹지	214.0	-	214.0	우이천변(한천로) 경관향상

※ 변경사유 : 장위15구역 토지이용계획 변경사항에 한함

2) 환경보전계획(변경없음)

마. 교통계획 : 장위 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서(교통계획) 참고

바. 경관계획 : 장위 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서(경관계획) 참고

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1) 주거정비형 재개발사업(변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
기정	장위1	-	장위동	144-24	8.0	-	-	-	1	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위2	-	장위동	290-9	2.5	-	-	-	2	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위3	-	장위동	305	6.6	-	-	-	6	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위4	-	장위동	62-1	15.4	-	-	-	3	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위5	-	장위동	173-114	9.0	-	-	-	3	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위6	-	장위동	25-55	10.5	-	-	-	5	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위7	-	장위동	189-3	8.8	-	-	-	2	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위8	-	장위동	85	12.2	-	-	-	7	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위9	-	장위동	238-83	8.4	-	-	-	7	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위10	-	장위동	68-37	9.4	-	-	-	3	주거정비형재개발	전면개발	-
기정	장위14	-	장위동	233-552	14.5	-	-	-	4	주거정비형재개발	전면개발	-
변경	장위15	-	장위동	233-42	18.8	-	-	-	7	주거정비형재개발	전면개발	-

※ 1단계(2009년부터), 2단계(2011년부터), 3단계(2012년부터), 4단계(2013년부터), 5단계(2014년부터), 6단계(2015년부터), 7단계(2023년부터) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

※ 장위 1, 2, 5, 7구역 사업 완료

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

2) 재건축사업(해당없음)

아. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분		위 치		면 적(㎡)			사업방식	비고	
				기 정	증 감	변 경			
총 계				1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	-	-	
촉진 구역	소 계 (12개 구역)			1,049,129.4	증) 187,669.0	1,236,798.4	-	-	
	장위1구역	장위동 144-24 일원		80,316.6	-	80,316.6	주거정비형재개발	-	
	장위2구역	장위동 290-9 일원		25,344.0	-	25,344.0	주거정비형재개발	-	
	장위3구역	장위동 305 일원		66,011.0	-	66,011.0	주거정비형재개발	-	
	장위4구역	장위동 62-1 일원		153,501.0	-	153,501.0	주거정비형재개발	-	
	장위5구역	장위동 173-114 일원		88,765.7	-	88,765.7	주거정비형재개발	-	
	장위6구역	장위동 25-55 일원		105,136.9	-	105,136.9	주거정비형재개발	-	
	장위7구역	장위동 189-3 일원		87,635.6	-	87,635.6	주거정비형재개발	-	
	장위8구역	장위동 85 일원		121,634.0	-	121,634.0	주거정비형재개발	-	
	장위9구역	장위동 238-83 일원		84,248.0	-	84,248.0	주거정비형재개발	-	
	장위10구역	장위동 68-37 일원		91,362.0	-	91,362.0	주거정비형재개발	-	
	장위14구역	장위동 233-552 일원		145,174.6	-	145,174.6	주거정비형재개발	-	
	장위15구역	장위동 233-42 일원		-	증) 187,669.0	187,669.0	주거정비형재개발	-	
	존치 지역	존치 관리구역	소 계		77,976.9	-	77,976.9	-	-
			존치구역	존치시설	77,976.9	-	77,976.9	-	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
계		1,316,556.3	감) 1,781.0	1,314,775.3	100.0
일반 주거 지역	소계	1,311,678.8	감) 1,781.0	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	90,456.6	감) 18,325.0	72,131.6	5.5
	제2종일반주거지역(7층)	93,149.4	증) 653.0	93,802.4	7.1
	제2종일반주거지역	1,086,765.6	감) 97,017.0	989,748.6	75.3
	제3종일반주거지역	41,307.2	증) 112,908.0	154,215.2	11.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호, 2010.04.22.) 기준

2) 재정비촉진구역별 용도지역 변경계획(변경)

가) 장위1구역 ~ 카) 장위14구역(변경없음)

타) 장위15구역(재개발사업)(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	29,935.0	감) 18,325.0	11,610.0	6.2
	제2종일반주거지역(7층이하)	6,619.0	증) 653.0	7,272.0	3.9
	제2종일반주거지역	152,896.0	감) 97,017.0	55,879.0	29.8
	제3종일반주거지역	-	증) 112,908.0	112,908.0	60.1

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호, 2010.04.22.) 기준

차. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율·및 높이계획 등 건축계획(변경)

1) 장위1구역 ~ 11) 장위14구역(변경없음)

12) 장위15구역(변경)

구분	구역 구분	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		비고	
		명칭	면적(㎡)			기준	상한	평균/ 최고층수	최고높이 (m)		
기정	장위 15구역	15-1	64,577.0	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190%	236% 이하	19층 이하/ 33층 이하	100m 이하	-	
		15-2	27,969.0								
		15-3	25,914.0	관련법령에 의함							
		15-4	2,877.0	종교시설						관련법령에 의함	-
		15-5	1,802.0								
		15-6	1,650.0								
		15-7	786.0								

구분	구역 구분	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		비고					
		명칭	면적(㎡)			기준	상한	평균/ 최고층수	최고높이 (m)						
		15-8	357.0												
		15-9	281.0												
		학교	7,582.0	학 교							관련법령에 의함				-
		문화 시설	1,950.0	문화시설							-				-
변경	장위 15구역	15-1	91,663.0	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	187.80%	231.54% 이하(제2종)	21층 이하/ 22층 이하	66m 이하	-					
							300.00% 이하(제3종)	/ 29층 이하	87m 이하						
		15-2	31,423.0	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	187.80%	300.00% 이하(제3종)	- / 36층 이하	109m 이하	-					
		15-3	1,604.0	관련법령에 의함		관련법령에 의함				-					
		15-4	3,249.0	종교시설											
		15-5	1,804.0												
		15-6	1,660.0												
		15-7	799.0												
		공공 시설①	4,361.0	공공시설 등											
		공공 시설②	4,597.0												
		공공 시설③	4,000.0												

※ 추후 공공시설①~③은 건축계획 변경 등에 따라 건축면적이 조정될 수 있으며, 사업시행인가 전 세부용도 결정

카. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)						
		소계		1구역	2구역	3구역	4구역	5구역
		기 정	변 경					
촉진구역 면적(㎡)		1,048,549.4	1,236,218.4	80,316.6	25,344.0	66,011.0	153,501.0	88,765.7
분담률 (%)		15.62%						
기 반 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	298,162.2 (28.43%)	352,634.2 (28.53%)	39,663.2 (49.38%)	7,481.4 (29.52%)	13,330.0 (20.19%)	44,315.0 (28.86%)	31,071.7 (35.00%)
	계획기반시설 내 국공유지②	82,948.8	98,751.5	23,782.0	627.0	607.0	5,237.0	12,382.6
	기존기반시설 내 국공유지③	85,950.8	110,542.5	7,627.0	787.0	5,522.0	7,951.0	3,981.3
	공공시설 설치 대지환산④	31,076.2	49,238.4	-	-	1,399.0	2,185.6	999.0
	대지지분⑤	500.0	500.0	-	-	-	-	-
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	160,838.9	193,078.7	8,254.2	6,067.4	8,600.0	33,312.6	15,706.8

구 분		면 적(㎡)						
		6구역	7구역	8구역	9구역	10구역	14구역	15구역
촉진구역 면적(㎡)		105,136.9	87,635.6	121,634.0	84,248.0	90,782.0	145,174.6	187,669.0
분담률(%)		15.62%						
기 반 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	43,716.3 (41.59%)	22,861.9 (26.09%)	24,775.0 (20.36%)	11,892.3 (14.12%)	18,989.0 (20.92%)	40,066.4 (27.60%)	54,472.0 (29.03%)
	계획기반시설 내 국공유지②	19,018.0	4,613.7	4,188.0	2,985.5	642.0	8,866.0	15,802.7
	기존기반시설 내 국공유지③	13,556.0	4,227.95	11,079.00	3,540.50	4,541.0	23,138.0	24,591.7
	공공시설 설치 대지환산④	-	-	2,675.0	3,898.3	5,171.5	14,747.8 (공공청사 건축물)	7,794.3 (공공시설①)

구 분		면 적(㎡)						
		6구역	7구역	8구역	9구역	10구역	14구역	15구역
							및 기부채납 공공주택	7,794.3 (공공시설②) 2,573.6 (공공시설③)
	대지지분⑤	-	-	-	-	-	500.0	-
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	11,142.3	14,020.3	12,183.0	9,264.6	18,977.5	23,310.2	32,239.8

※ 10구역 촉진구역 면적은 장위초등학교 대토부지 면적(580.0㎡)을 제외한 면적임

※ 14구역 한천로 및 장월로 각각부 개설 환산면적은 장위8구역의 촉진지구 편입으로 인하여 8구역이 부담함에 따라, 14구역에서 제외함

※ 장위15구역 : 구역 내 월곡중학교 부지 추가확보면적(679.0㎡) 및 공공공지 면적(316.0㎡)은 계획기반시설(순부담)에서 제외함

다. 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구 역 명	전용면적 40㎡ 이하	전용면적 40 ~ 50㎡ 이하	전용면적 50 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과	계
기정	장위 1구역	71(30)	69	22	-	162(30)
기정	장위 2구역	40	37	15	-	92
기정	장위 3구역	84	79	21	-	184
기정	장위 4구역	194	200	90	-	484
기정	장위 5구역	123	117	36	-	276
기정	장위 6구역	129	126	30	-	285
기정	장위 7구역	125	137	33	-	295
기정	장위 8구역	144	-	581	59	784
기정	장위 9구역	112	-	450	201	763
기정	장위10구역	128	118	75	20	341
기정	장위14구역	189	203	47	-	439
신설	장위15구역	164	157	319	117	757
계	기정	1,339(30)	1,086	1,400	280	4,105(30)
	변경	1,503(30)	1,243	1,719	397	4,862(30)
비율		30.9%	25.6%	35.3%	8.2%	100.0%

※ 장위1구역 ()는 도시형생활주택 내 공공주택임

파. 단계별 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분		사업기간	해 당 구 역
변경	1단계	2009년	• 장위 1구역
	2단계	2011년	• 장위 2, 7구역
	3단계	2012년	• 장위 4, 5, 10구역
	4단계	2013년	• 장위 14구역
	5단계	2014년	• 장위 6구역
	6단계	2015년	• 장위 3구역
	7단계	2023년	• 장위 8, 9, 15구역(신설)

하. 기타 계획(에너지순환, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획)(변경없음)

거. 광고물 관리계획(변경없음)

너. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

더. 존치지역의 관리 및 정비계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
촉진지구		1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	100.0	-
존치 관리 구역	소계	77,976.9	-	77,976.9	6.9	-
	㉔	14,767.0	-	14,767.0	1.3	장위초등학교
	㉕	2,408.0	-	2,408.0	0.2	장위동교회
	㉖	4,215.0	-	4,215.0	0.4	공공공지 및 사회복지시설
	㉗	2,453.0	-	2,453.0	0.2	성북청소년수련관
	㉘	3,183.8	-	3,183.8	0.3	장석시장
	㉙	48,627.1	-	48,627.1	4.3	도로
	㉚	2,323.0	-	2,323.0	0.2	사랑제일교회 등

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

러. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 장위1구역 ~ 11) 장위14구역(변경없음)

12) 장위15구역 : I - 3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항 참고

머. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 재정비촉진지구 결정(변경) 조서

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
장위재정비 촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	1,127,106.3	증) 187,669.0	1,314,775.3	-

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진지구 편입에 따른 변경

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
계		1,316,556.3	감) 1,781.0	1,314,775.3	100.0
일반 주거 지역	소계	1,311,678.8	감) 1,781.0	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	90,456.6	감) 18,325.0	72,131.6	5.5
	제2종일반주거지역(7층)	93,149.4	증) 653.0	93,802.4	7.1
	제2종일반주거지역	1,086,765.6	감) 97,017.0	989,748.6	75.3
	제3종일반주거지역	41,307.2	증) 112,908.0	154,215.2	11.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

※ 변경사유 : 장위15구역 재정비촉진계획 최초 결정(서울특별시고시제2010-142호, 2010.04.22.) 기준

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	13	35~38	간선 도로	9,500 (623)	종암동	장지리	일반 도로	장위동	건고시267 (71.06.10)	화랑로
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (1,120)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	월계로
기정	대로	3	40	25~31	간선 도로	11,530 (1,310)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.26)	한천로
기정	중로	1	A	20~26.5	보조 간선	1,348	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26)	돌곶이로
기정	중로	1	510	20~25	집산 도로	489	장위동 154-9	장위동 237-90	일반 도로	-	-	장월로
기정	중로	1	512	20	집산 도로	55	장위동 158-43	장위동 157-22	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
기정	중로	1	513	20	집산 도로	356	장위동 74-140	장위동 119-1	일반 도로	-	서고시23 (74.03.02)	장위로
기정	중로	1	515	20~23	집산 도로	784	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로	-	서고시 111 (08.04.03)	장위로 완화차로 확보
기정	중로	1	516	20~23	집산 도로	93	장위동 135-4	장위동 122-1	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	장위로
기정	중로	1	517	20	집산 도로	570	장위동 165-3	장위동 291	일반 도로	-	건고시123 (73.04.04)	순환도로
기정	중로	1	521	18~20	집산 도로	366	장위동 69-48	장위동 36-9	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
기정	중로	1	522	20	집산 도로	289	장위동 178-1	장위동 201-5	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
기정	중로	1	523	20	집산 도로	441	장위동 143-38	장위동 89-74	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
기정	중로	1	524	18~23	집산 도로	232	장위동 93-4	장위동 62-1	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
기정	중로	2	510	15	집산 도로	251	장위동 293-9	장위동 295-25	일반 도로	-	-	샘터길
기정	중로	2	511	15	집산 도로	371	장위동 316-9	장위동 316-9	일반 도로	-	건고시123 (73.04.04)	-
기정	중로	2	512	15	집산 도로	167	장위동 60-2	장위동 55-28	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	A	15	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
기정	중로	3	520	12~15	국지 도로	269	장위동 43-3	월계동 492-11	일반 도로	-	서고시3 (69.01.18)	-
기정	중로	3	521	12	국지 도로	364	장위동 63-75	장위동 43-6	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
기정	중로	3	524	12	집산 도로	26	장위동 55-25	장위동 55-21	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	석관지구단위계 획구역
기정	중로	3	526	13	집산 도로	197	장위동 300	장위동 317-2	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	527	12	국지 도로	43	장위동 110-28	장위동 110-21	일반 도로	-	서고시231 (11.08.11)	-
기정	중로	2	-	20	집산 도로	378	장위동 237-268	장위동 238-510	일반 도로	-	-	장월로 (9구역)
기정	중로	3	-	12~15	-	651	장위동 238-534	상월곡동 35-7	일반 도로	-	-	장월로 (10구역)
기정	소로	1	S1	10	국지 도로	103	장위동 8-2	장위동 8-3	일반 도로	-	서고시212 (02.06.12)	석관지구단위계 획구역
기정	소로	1	520	10	국지 도로	85	장위동 231-280	장위동 산 3-110	일반 도로	장위동	서고시 111 (08.04.03)	-
기정	소로	1	524	10	국지 도로	80	장위동 270-346	장위동 120-14	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	S6	10~11	-	227	장위동 50-17	장위동 63-61	일반 도로	-	서고시212 (02.06.12)	석관지구단위계 획구역
기정	소로	1	A	10	-	30	장위동 270-164	장위동 127	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	B	10	국지 도로	270	장위동 68-63	장위동 68-1110	일반 도로	-	서고시240 (19.07.25)	-
기정	소로	1	①	10~15	국지 도로	673	장위동 231-39	장위동 233-636	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	일부구간 도로확폭
기정	소로	1	②	10~11	국지 도로	340	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	일부구간 도로확폭
기정	소로	1	A	10	국지 도로	10	장위동 63-58	장위동 63-71	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	65	장위동 205-1	장위동 207-15	일반 도로	-	서고시406 (14.11.27)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	50	장위동 272-122	장위동 272-122	일반 도로	-	서고시240 (19.07.25)	-
기정	소로	2	B	8	국지	8	장위동	장위동	일반	-	서고시99	빛물품 프장

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
					도로		156	157-9	도로		(20.03.12)	(쓰레기 적환장) 진출입로
기정	소로	2	C	8	국지 도로	52	장위동 75-462	장위동 279	일반 도로	-	-	김진흥가 진입로
기정	소로	2	D	6	국지 도로	200	장위동 68-1320	장위동 74-223	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	38	장위동 205-17	장위동 270-214	일반 도로	-	서고시406 (14.11.27)	-
기정	소로	3	239	6	-	25	장위동 63-59	장위동 63-60	일반 도로	-	서고시212 (02.06.12)	석관지구단위계획구역
기정	소로	3	501	8	국지 도로	153	장위동 270-463	장위동 270-465	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
기정	소로	3	524	6~8	국지 도로	142	장위동 37-31	장위동 56	일반 도로	-	서고시231 (11.08.11)	-
기정	소로	3	A	4	국지 도로	38	장위동 272-122	장위동 272-122	일반 도로	-	서고시240 (19.07.25)	-
기정	소로	3	B	6	-	185	장위동 136-53	장위동 77-66	일반 도로	-	서고시88 (19.03.07)	-
기정	소로	3	234	6	-	220	장위동 274	장위동 65-3	일반 도로	-	서고시3 (69.01.18)	-
기정	소로	3	C	4	국지 도로	162	장위동 68-39	장위동 74-208	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	511	20	집산 도로	651	장위동 238-534	상월곡동 23-95	일반 도로	-	-	장월로
폐지	중로	1	519	20	집산 도로	353	장위동 233-105	장위동 68-213	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	523	12	국지 도로	246	상월곡동 29-31	상월곡동 27-7	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	-
폐지	중로	2	A	17~19	국지 도로	183	상월곡동 28-53	상월곡동 35-7	일반 도로	-	서고시142 (10.04.22)	-
폐지	소로	3	A	6	국지 도로	82	장위동 246-365	장위동 246-291	일반 도로	-	서고시142 (10.04.22)	미담길
신설	대로	3	A	25~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	-	장월로 (15구역)
신설	중로	2	A	16	집산 도로	241	장위동 262-6	상월곡동 98	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12~13	국지 도로	177	상월곡동 35-7	상월곡동 28-44	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	C	8~12	국지 도로	168	장위동 313	장위동 101-9	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-511	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-519	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로1-523	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
중로2-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
소로3-A	-	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로노선 폐지
-	대로3-A	• 도로신설 - 폭원 : 25~31m - 연장 : 676m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로2-A	• 도로신설 - 폭원 : 16m - 연장 : 241m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로3-B	• 도로신설 - 폭원 : 12~13m - 연장 : 177m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설
-	중로3-C	• 도로신설 - 폭원 : 8~12m - 연장 : 168m	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 도로 신설

(2) 주차장(변경없음)

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	140	오동 근린공원	근린 공원	미아,장위,번동, 상하월곡동	1,453,677.3 (13,724.3)	감) 6,282.0	1,447,395.3 (7,442.3)	건고시2181 (66.02.05)	장위15 구역 (일부폐지)
기정	411	아랫말 공원	근린 공원	월계동 479-4일대	22,625.0	-	22,625.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	A	근린공원	근린 공원	장위동 76-3일대	9,148.0	-	9,148.0	-	장위8 구역
기정	A	소공원	소공원	장위동 238-38일대	6,690.0	-	6,690.0	-	장위9 구역
기정	415	상길례 공원	문화 공원	장위동 289-29일대	4,081.3	-	4,081.3	서고시111 (08.04.03)	-
기정	417	석촌공원	어린이공원	장위동 180-1일대	8,321.0	-	8,321.0	-	-
기정	418	간대공원	어린이공원	장위동 207-48일대	4,990.1	-	4,990.1	서고시111 (08.04.03)	-
기정	419	장석공원	어린이공원	장위동 110-53일대	5,649.0	-	5,649.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	A	장위공원	문화 공원	장위동 238-229일대	6,012.0	-	6,012.0	서고시240 (19.07.25)	주차장A 중복결정
폐지	413	푸석공원	근린 공원	장위동 246-371일대	20,303.0	감) 20,303.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15 구역
폐지	420	마른 대미공원	소공원	장위동 29-25일대	1,217.0	감) 1,217.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15 구역
신설	A	-	근린 공원	장위동 233-504일대	-	증) 11,610.0	11,610.0	-	장위15 구역신설

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위재정비촉진지구 내 면적을 의미함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
140	오동 근린공원	• 공원 일부 폐지에 따른 면적변경 - 감) 6,282.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 일부 폐지
413	푸석공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
420	마른대미공원	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지
A	-	• 신설 - 11,610.0㎡	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 신설

(2) 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	22	녹지	연결 녹지	장위동 140-20일대	1,441.0	-	1,441.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	25	녹지	연결 녹지	장위동 237-88일대	1,129.7	-	1,129.7	서고시111 (08.04.03)	-
기정	26	녹지	연결 녹지	장위동 203-14일대	1,110.3	-	1,110.3	서고시111 (08.04.03)	-
기정	27	녹지	연결 녹지	장위동 153-21일대	2,623.5	-	2,623.5	서고시111 (08.04.03)	-
기정	31	녹지	연결 녹지	장위동 72-2일대	831.0	-	831.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	32	녹지	연결 녹지	장위동 105-9일대	720.0	-	720.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	34	녹지	연결 녹지	월계동 51-9일대	1,182.4	-	1,182.4	서고시111 (08.04.03)	-
기정	37	녹지	연결 녹지	장위동 100-2번지일대	1,054.0	-	1,054.0	서고시111 (08.04.03)	-

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	a	녹지	경관 녹지	장위동 134-35일대	2,232.4	-	2,232.4	서고시240 (19.07.25)	-
기정	b	녹지	경관 녹지	장위동 135-1일대	378.9	-	378.9	서고시240 (19.07.25)	-
기정	c	녹지	경관 녹지	장위동 62-42일대	1,208.0	-	1,208.0	서고시240 (19.07.25)	-
기정	d	녹지	경관 녹지	장위동 156-3일대	2,651.5	-	2,651.5	서고시240 (19.07.25)	-
기정	e	녹지	경관 녹지	장위동 287일대	214.0	-	214.0	서고시240 (19.07.25)	-
폐지	20	녹지	연결 녹지	장위동 233-86일대	4,000.0	감) 4,000.0	-	서고시111 (08.04.03)	장위15 구역

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
20	녹지	• 폐지	• 장위15구역 촉진계획 변경에 따른 폐지

3) 공공공지(변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	70	공공공지	공공공지	장위동 77-79	3,392.9 (103.9)	-	3,392.9 (103.9)	서고시111 (08.04.03)	-
기정	72	공공공지	공공공지	장위동 319-1	572.4	-	572.4	서고시111 (08.04.03)	-
기정	74	공공공지	공공공지	장위동 213-6일대	1,339.0	-	1,339.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	80	공공공지	공공공지	장위동 69-18일대	750.0	-	750.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	82	공공공지	공공공지	장위동 63-36일대	282.0	-	282.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	84	공공공지	공공공지	장위동 63-75일대	48.0	-	48.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	86	공공공지	공공공지	장위동 62-72일대	440.0	-	440.0	서고시231 (11.08.11)	-
기정	①	공공공지	공공공지	장위동 233-596일대	341.3		341.3	서고시302 (22.07.14)	-
기정	②	공공공지	공공공지	장위동 233-542일대	434.2		434.2	서고시302 (22.07.14)	-
기정	③	공공공지	공공공지	장위동 233-678일대	385.0		385.0	서고시302 (22.07.14)	-
신설	④	공공공지	공공공지	상월곡동 27-6일대	-	증) 316.0	316.0	-	장위15 구역

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위재정비촉진지구 내 장위1구역에 포함된 면적을 의미함

※ 시설번호(①, ②, ③, ④)는 임시번호

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	공공공지	• 공공공지 신설 - 316.0㎡	• 향후 장위11구역 기반시설 계획 등과 연계한 공공공지 계획

다) 공공문화체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경없음)

(2) 학교(변경)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	장위 초등학교	학교	장위동 68-8	15,827.0 (1,060.0)	-	15,827.0 (1,060.0)	시교위고시5 (87.02.17)	학교선형 변경 (정형화)
기정	-	광운 초등학교	학교	장위동 128	17,458.0	-	17,458.0	시교위고시5 (87.02.17)	-
		남대문 중학교	학교	장위동 124-1					
변경	①	월곡 중학교	학교	상월곡동 35-1	7,582.0	감) 310.0	7,272.0	-	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	월곡 중학교	학교	• 학교면적 변경 - 감) 310.0㎡	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경으로 학교부지 면적 감소

(3) 사회복지시설(변경없음)

(4) 청소년수련시설(변경없음)

(5) 문화시설(변경)

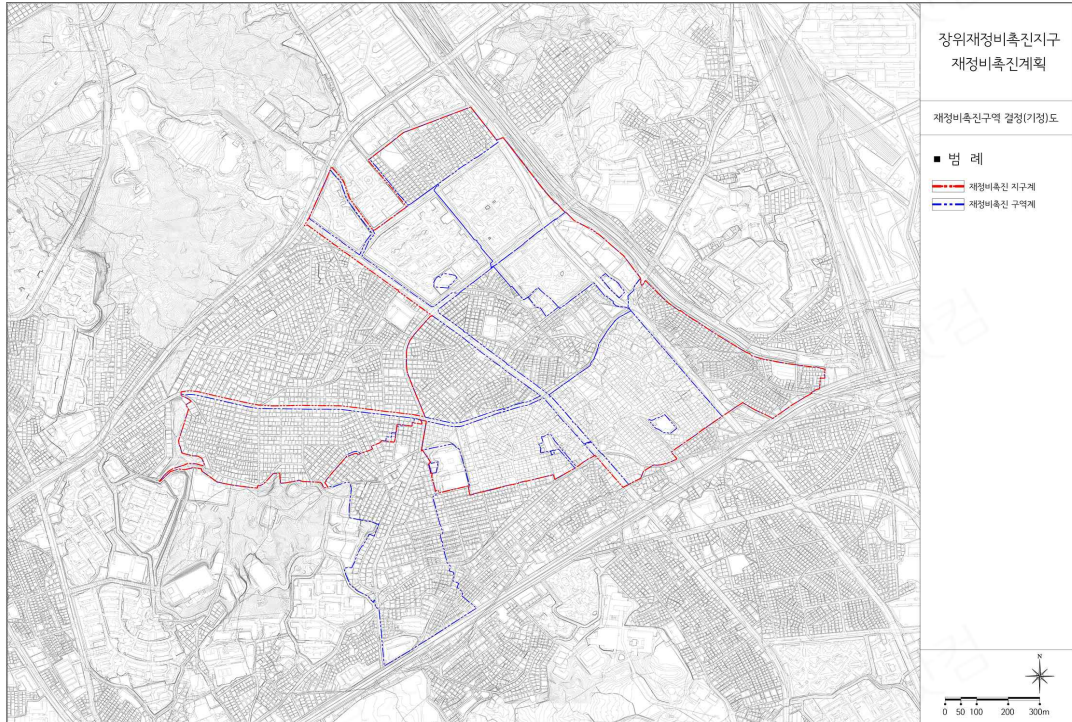
■ 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	문화시설	문화시설	장위동 158-63일대	1,090.1	-	1,090.1	서고시307 (23.07.20)	-
기정	-	문화시설	문화시설	장위동 238-104일대	2,100.0	-	2,100.0	-	-
폐지	②	문화시설	문화시설	장위동 246-300일대	1,950.0	감) 1,950.0	-	서고시142 (10.04.22)	장위15구역

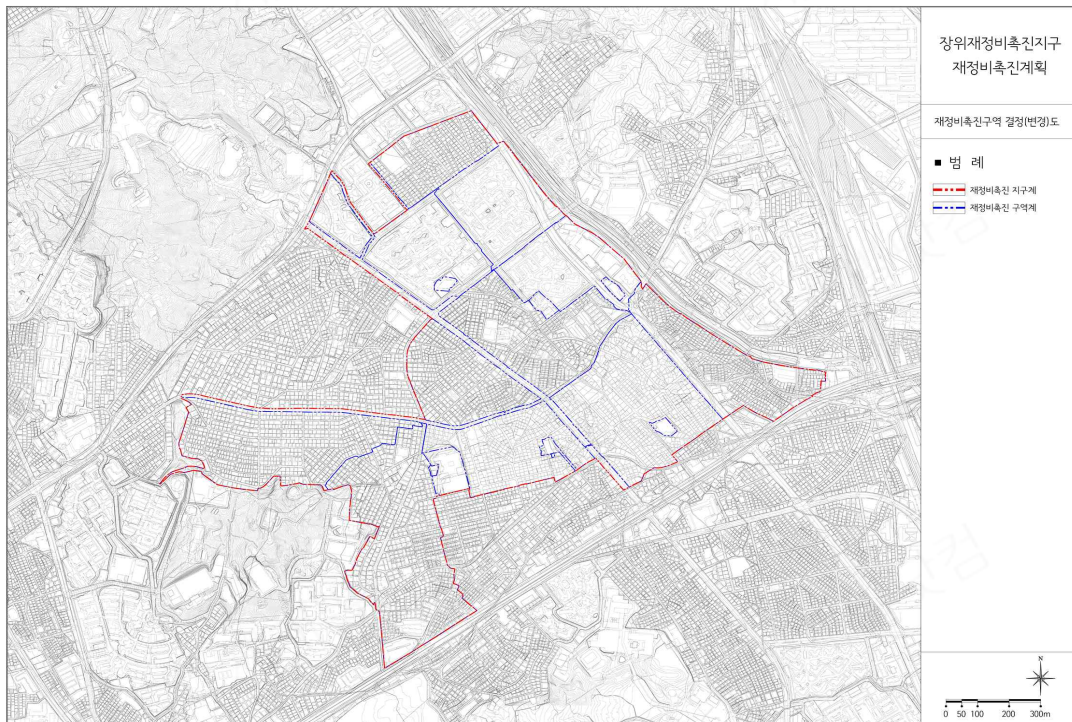
■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	문화시설	문화시설	• 폐지	• 장위15구역 재정비촉진계획 변경에 따른 시설 폐지

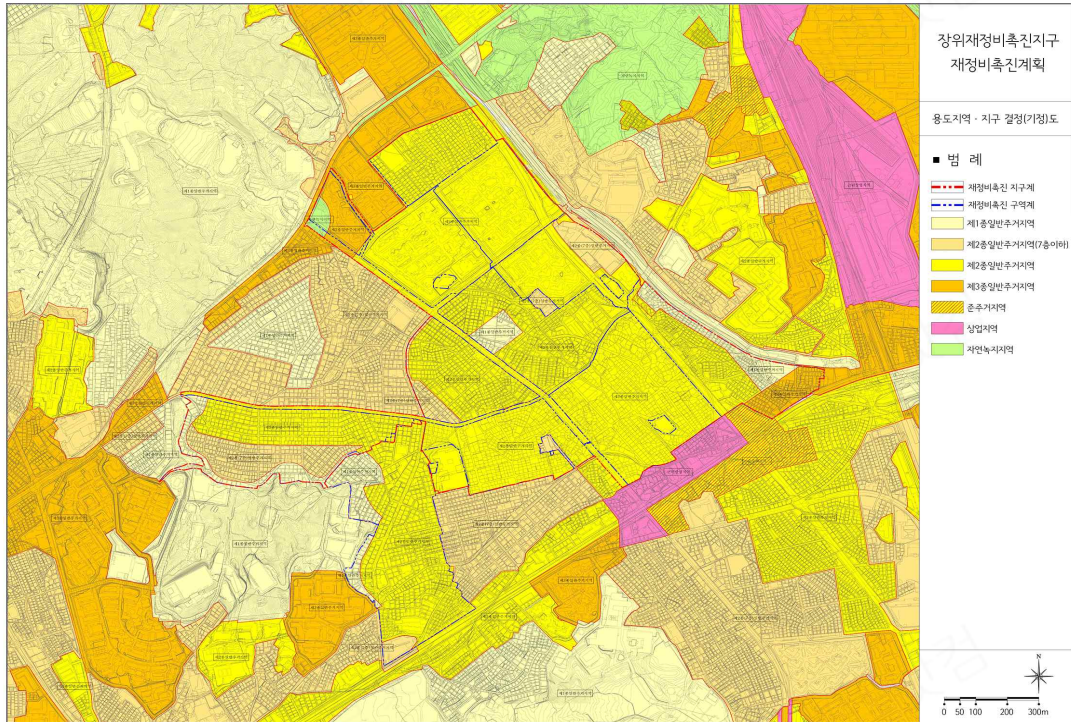
[장위재정비촉진지구 결정(기정)도]



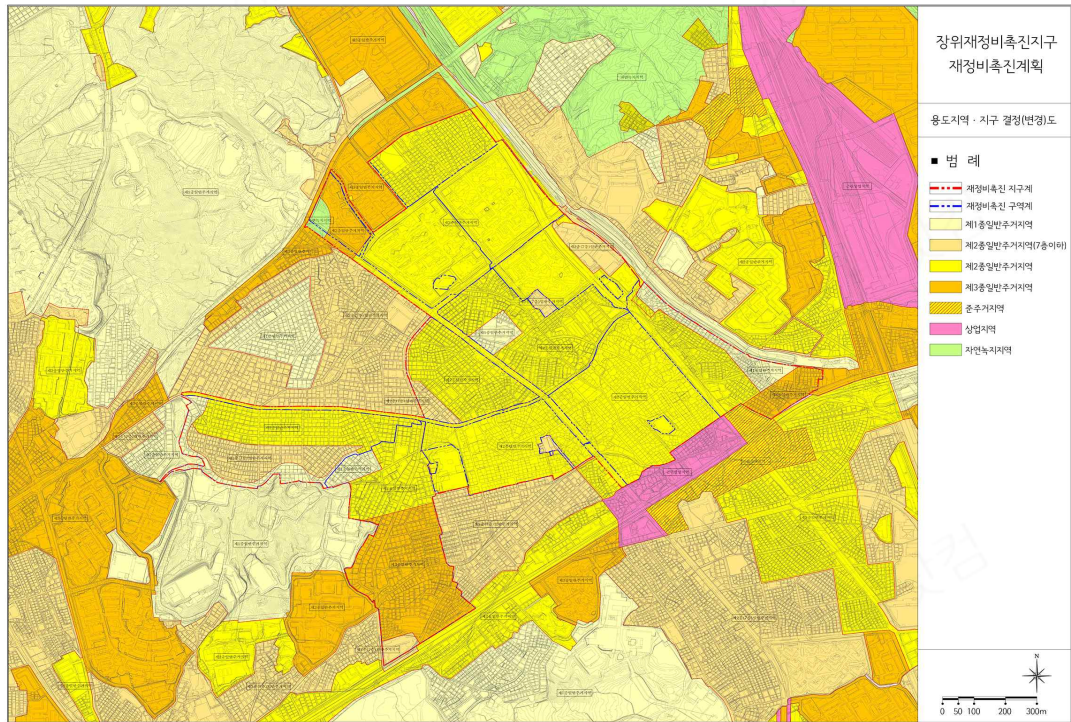
[장위재정비촉진지구 결정(변경)도]



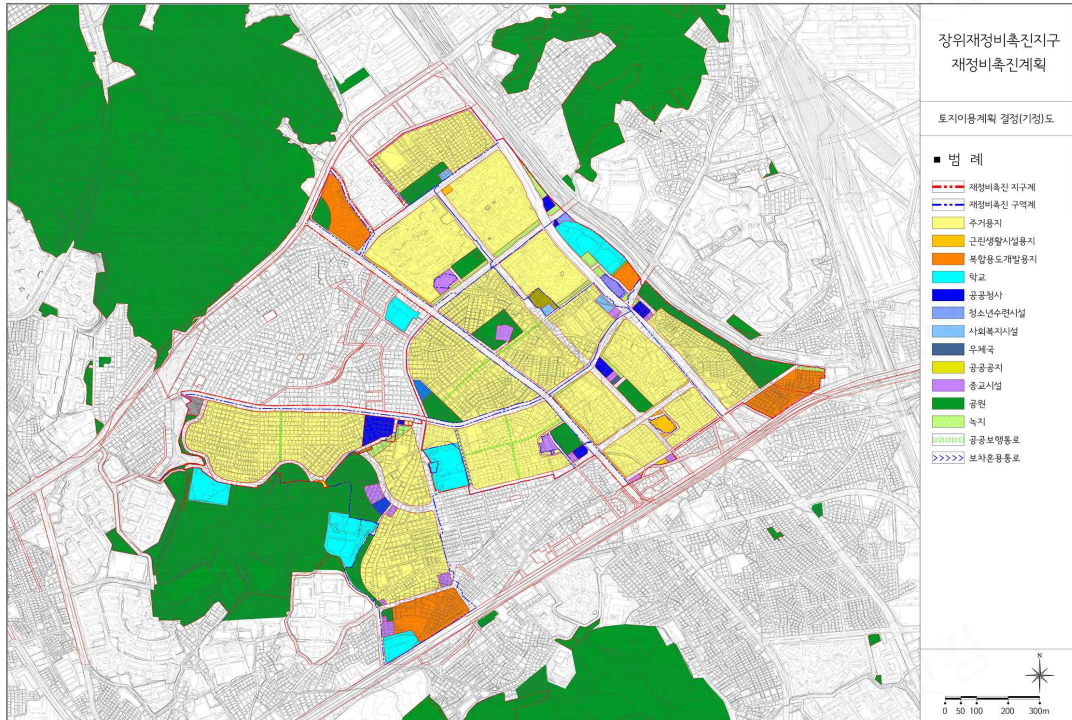
[장위재정비촉진지구 용도지역 결정(기정)도]



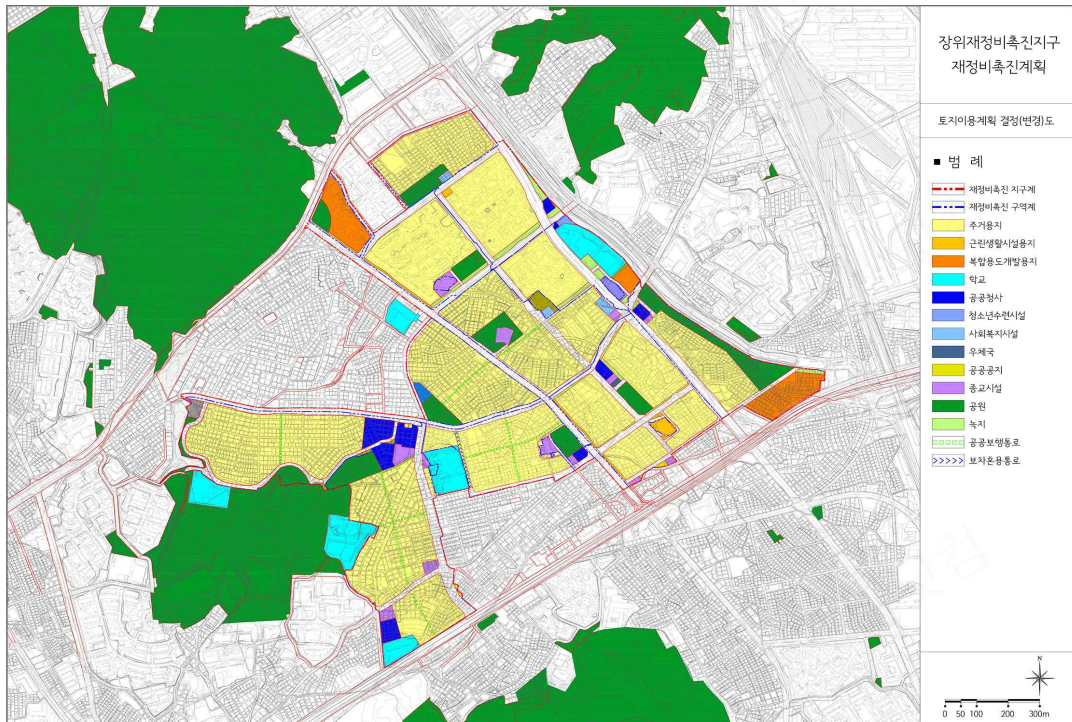
[장위재정비촉진지구 용도지역 결정(변경)도]



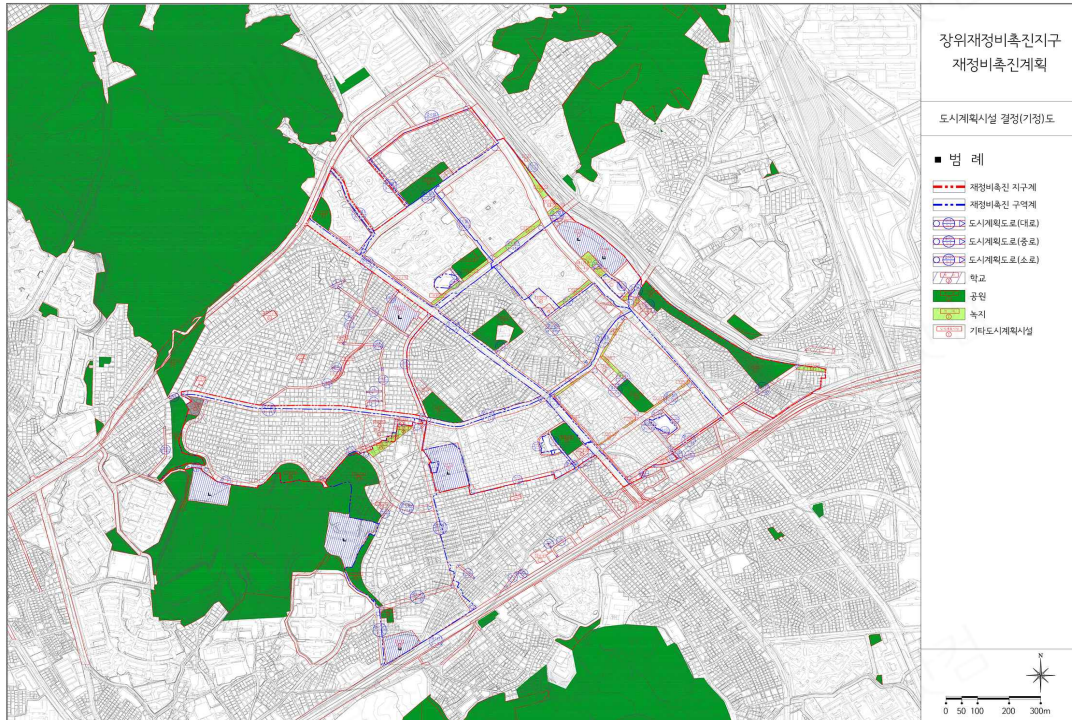
[장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도]



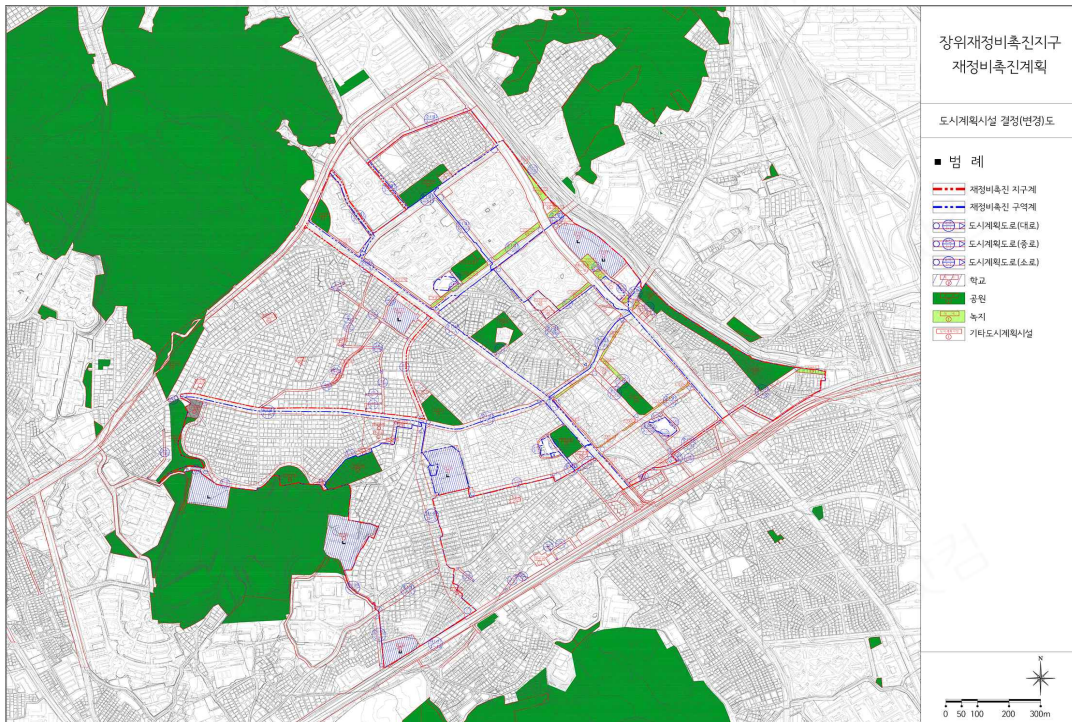
[장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도]



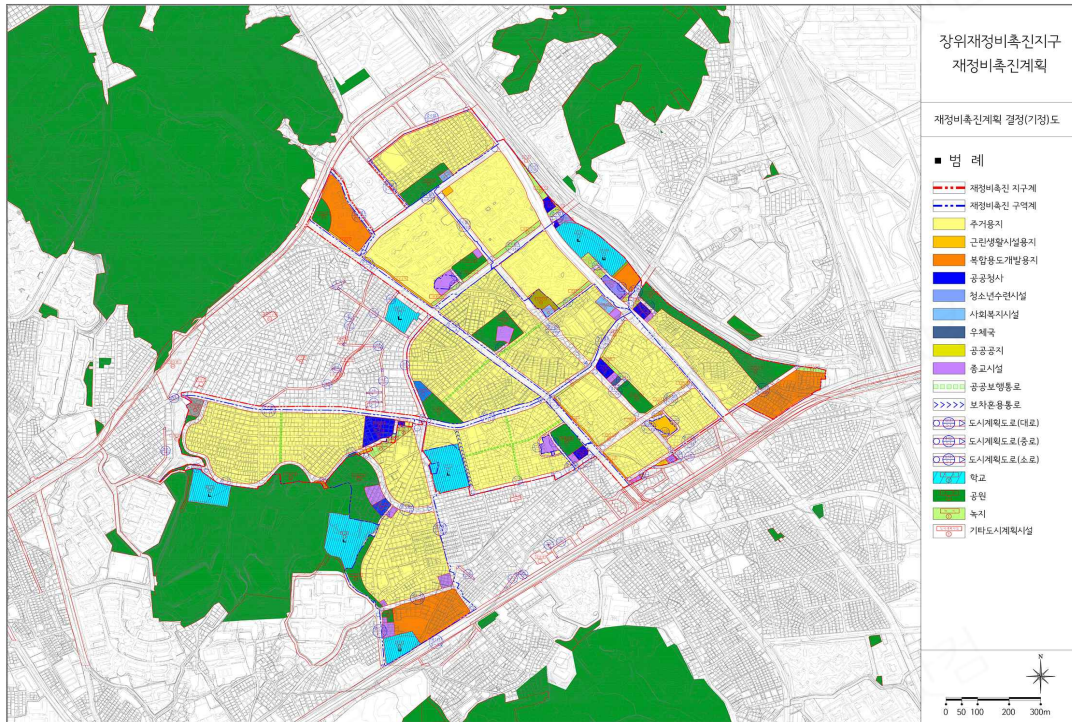
[장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도]



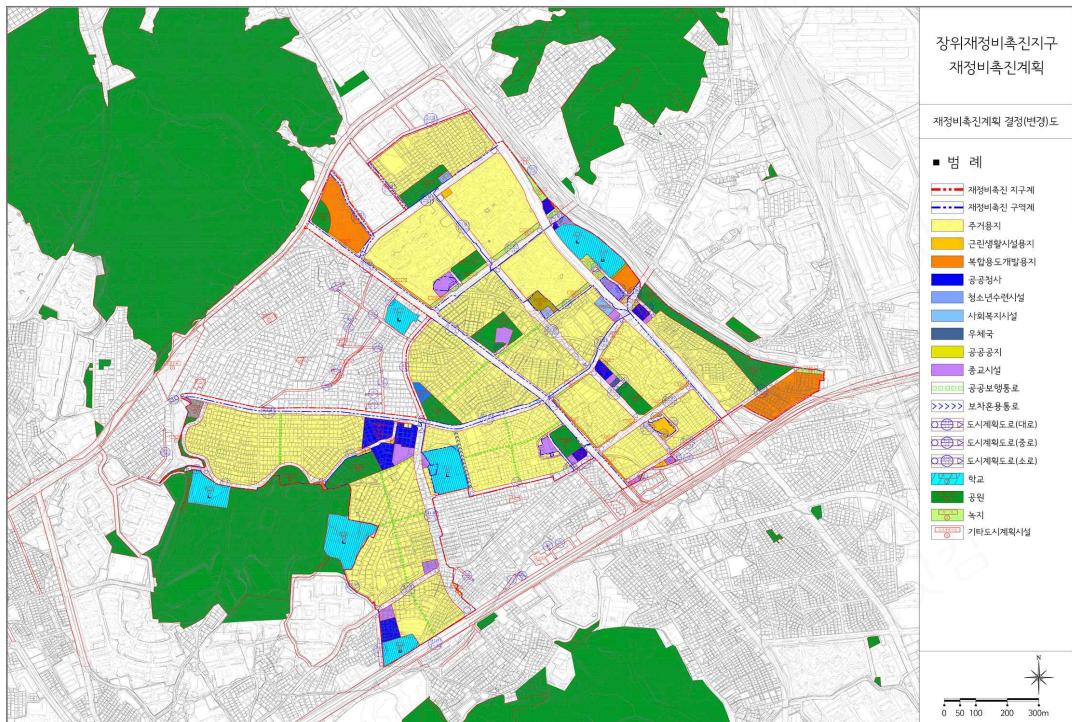
[장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도]



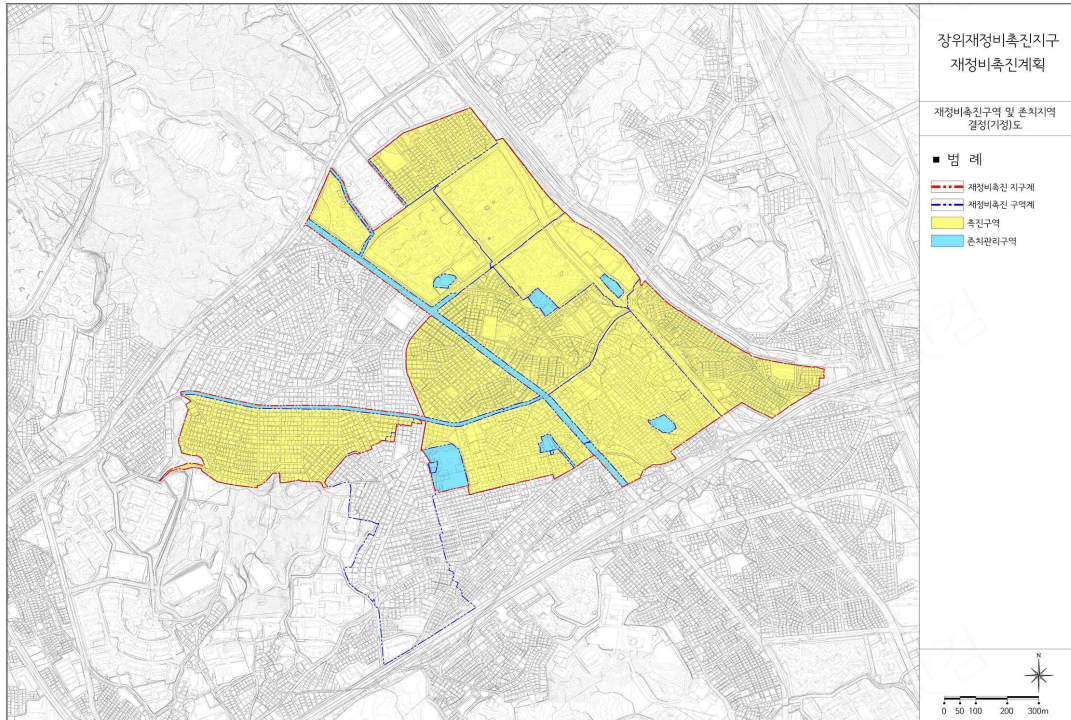
[장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(기정)도]



[장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도]



[장위재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정(기정)도]



[장위재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정(변경)도]

