

◆ 서울특별시고시 제2024-544호

**장위재정비촉진지구 재정비촉진계획(장위10구역)
(경미한)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(2024.08.13.), 서울특별시고시 제2024-448호(2024.09.19.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 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 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 장위재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경없음)

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

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

구분		위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
총 계			1,314,775.3	-	1,314,775.3	
촉진 구역	소 계 (11개 구역)		1,236,798.4	-	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	
	장위15구역	장위동 233-72 일원	187,669.0	-	187,669.0	
존치 지역	존치 관리구역	소 계	77,976.9	-	77,976.9	
		존치구역 존치시설	77,976.9	-	77,976.9	

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	재정비촉진 사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
기정	장위10구역	성북구 장위동 68-37일대	91,362.0	-	91,362.0	-

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : [(구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축시설의 총 추산액 - 총 추정 사업비)/분양대상자의 증전토지 및 건축물의 총 가액] × 100(%) - 추정비례율 : 101.93% [(1,402,091,962,437원-1,263,696,555,533원)/135,778,363,245원] × 100(%) = 101.93% - 구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축시설의 총 추산액 : 1,402,091,962,437원 - 총 추정 사업비 : 1,263,696,555,533원 - 분양대상자의 증전토지 및 건축물의 총 가액 : 135,778,363,245원		
개별 증전자산 추정액	최초 사업시행계획인가(인가번호 2013-장위10-4)일인 2013년 7월 4일을 기준시점으로 하여 가람감정평가법인 및 중앙감정평가법인이 2016년에 실시한 증전자산감정평가에 따름. (단, 장위동 74-44, 74-231, 74-352 토지에 대한 감정평가액은 가람감정평가법인 및 중앙감정평가법인이 2018년 4월 24일 조합에 통지한 재감정평가액에 따름)		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 증전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(A)		추정 권리가액(B)
	전용면적 39㎡형	220,000,000 원	개별 증전자산 추정액 × 추정비례율(101.93%)
	전용면적 46㎡형	255,000,000 원	
	전용면적 51㎡형	295,000,000 원	
	전용면적 59㎡형	330,000,000 원	
	전용면적 74㎡형	390,000,000 원	
	전용면적 84㎡형	432,000,000 원	
	전용면적 101㎡형	482,000,000 원	
	전용면적 114㎡형	532,000,000 원	
	전용면적 138㎡형	652,000,000 원	
			권리자 분양가 추정액(A) - 추정 권리가액(B) (+ : 부담금, - : 환급금)

※ 증전 및 증후자산 감정평가, 관리처분계획(변경)인가 등 사업진행 과정에 따라 변경될 수 있음.

다. 토지이용에 관한 계획(변경, 장위10구역)

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		91,362.0	-	91,362.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	19,569.0	감) 20.0	19,549.0	21.4	-
	도 로	11,082.0	증) 71.0	11,153.0	12.1	-
	공 원	6,012.0	감) 71.0	5,941.0	6.6	-
	학 교	1,060.0	감) 20.0	1,040.0	1.2	-
	공공청사	1,415.0	-	1,415.0	1.5	-
택지 (획지)	소 계	71,793.0	증) 20.0	71,813.0	78.6	-
	10-1	70,302.0	증) 20.0	70,322.0	77.0	공동주택 및 부대복리시설
	10-3	645.0	-	645.0	0.7	종교시설
	10-4	225.0	-	225.0	0.2	획지
	10-5	320.0	-	320.0	0.4	
	10-6	205.0	-	205.0	0.2	
	10-7	96.0	-	96.0	0.1	

※ 돌곶이로변 완화차로 확보에 따른 도로 및 공원 면적 변경

※ 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 장위초등학교 대토 면적 재산정(성북강북교육지원청 협의 의견 반영)

- 장위초등학교 대토 면적 변경 (장위초등학교 → 장위10구역 : 600㎡ / 장위10구역 → 장위초등학교 : 560㎡)

라. 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	증·감	변경	
합계		91,362.0	-	91,362.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	91,362.0	-	91,362.0	100.0

마. 도시계획시설 설치계획(변경, 장위10구역)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	A	25 ~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	서고시48 (24.09.19)	장월로
기정	중로	1	A	20 ~26.5	보조 간선	1,348 (250)	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26.)	돌곶이로
변경	중로	1	A	25 ~29.5	보조 간선	1,348 (250)	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26.)	돌곶이로
기정	중로	1	514	20	집산 도로	396	장위동 238-238	장위동 74-54	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	장위로
기정	중로	3	A	15	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	순환도로
기정	소로	1	B	10	국지 도로	270	장위동 68-63	장위동 68-1110	일반 도로	-	서고시240 (19.07.25.)	
기정	소로	2	D	6	국지 도로	189	장위동 68-1320	장위동 74-223	일반 도로	-	서고시110 (24.02.29)	
기정	소로	3	C	4	국지 도로	162	장위동 68-39	장위동 74-208	일반 도로	-	서고시110 (24.02.29)	

※ 중로 1-A 호선 폭원은 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정한 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	- 도로 폭원 변경 - 기정 : 20m ~ 26.5m - 변경 : 25m ~ 29.5m	- 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정 - 20m ~ 26.5m → 25m ~ 26.5m - 소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보를 위한 도로 폭원 3m 확보 - 25m ~ 26.5m → 25m ~ 29.5m

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	A	-	문화공원	장위동 69-36일대	6,012.0	감) 71.0	5,941.0	서고시240 (19.07.25.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	문화공원	• 면적 변경 - 6,012.0㎡ → 5,941.0㎡ (감 71.0㎡)	• 소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보에 따른 공원 면적 축소

3) 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
기정	A	장위2동 주민센터	공공청사	장위동 69-53일대	1,415.0	-	1,415.0	서고시240 (19.07.25.)	-

4) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	-	장위 초등학교	학교	장위동 68-8	15,827.0 (1,060.0)	감) 20.0	15,807.0 (1,040.0)	시교위고시5 (87.02.17.)	-

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위10구역 내 면적을 의미함

※ 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 장위초등학교 대토 면적 재산정 (성북강북교육지원청 협의 의견 반영)

- 토지이용계획상 장위초등학교 대토 면적 변경 (장위초등학교 → 장위10구역 : 600㎡ / 장위10구역 → 장위초등학교 : 560㎡)

※ 대토면적 재산정은 서울특별시고시 제2024-110호(2024.2.29.)로 결정고시된 면적을 기준으로 작성함. (소유권 이전절차 진행 안됨)

- 향후 소유권 이전면적 : 장위초등학교 → 장위10구역 : 580㎡, 장위10구역 → 장위초등학교 : 519㎡

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유												
-	장위 초등학교	학교	• 장위초등학교 면적 축소 - 15,827.0㎡ → 15,807.0㎡ (감 20㎡)	• 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 토지가 액 기준으로 장위초등학교 대토 면적 재산정 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td>장위초등학교 → 장위10구역</td><td>580㎡</td><td>증) 20㎡</td><td>600㎡</td></tr><tr><td>장위10구역 → 장위초등학교</td><td>580㎡</td><td>감) 20㎡</td><td>560㎡</td></tr></table>	구분	기정	증·감	변경	장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡	장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡
구분	기정	증·감	변경													
장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡													
장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡													

바. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분		위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
공동 이용 시설	관리사무소 등	장위동 68-37 일대	241.13	감) 19.15	221.98	-
	주민공동시설		5,671.44	증) 1,668.08	7,339.52	-
	문고, 독서실 등		376.49	증) 266.49	642.98	-
	경로당		520.00	증) 210.59	730.59	-
	보육시설		890.70	감) 163.43	727.27	-
	주민운동시설		1,479.22	감) 175.50	1,303.72	-
	어린이놀이터		2,211.16	감) 221.86	1,989.30	-
	다함께돌봄센터		150.00	감) 26.88	123.12	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	장위 10구역	91,362.0	장위동 68-37일대	449	-	-	449	-	-

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	장위 10구역	91,362.0	10-1	70,302.0	장위동 68-37일대	공동주택 및 부대복지시설	30 이하	274.38 이하	-	35층 이하 (105m이하)
			10-3	645.0	장위동 69-54일대	종교시설	관련 법령에 의함			
			10-4	225.0	장위동 68-39일대	획지				
			10-5	320.0	장위동 68-1027일대					
			10-6	205.0	장위동 68-1074일대					
			10-7	96.0	장위동 74-277일대					
			공공 청사A	1,415.0	장위동 69-53일대	공공청사				

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
변경	장위 10구역	91,362.0	10-1	70,322.0	장위동 68-37일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	271.40이하	-	35층 이하 (105m이하)
			10-3	645.0	장위동 69-54일대	종교시설	관련 법령에 의함			
			10-4	225.0	장위동 68-39일대	획지				
			10-5	320.0	장위동 68-1027일대					
			10-6	205.0	장위동 68-1074일대					
			10-7	96.0	장위동 74-277일대					
			공공 청사A	1,415.0	장위동 69-53일대	공공청사				

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	• 건립예정세대수 : 2,004세대 (공공주택 : 341세대) - 전용면적 40㎡ 이하 : 156세대(7.8%) [공공 : 128세대] - 전용면적 40~50㎡ : 146세대(7.3%) [공공 : 118세대] - 전용면적 50~60㎡ : 705세대(35.2%) [공공 : 75세대] - 전용면적 60~85㎡ : 862세대(43.0%) [공공 : 20세대] - 전용면적 85㎡ 이상 : 135세대(6.7%)						
			변경	• 건립예정세대수 : 1,931세대 (공공주택 : 341세대) - 전용면적 40㎡ 이하 : 227세대(11.8%) [공공 : 128세대] - 전용면적 40~50㎡ : 40세대(2.1%) [공공 : 40세대] - 전용면적 50~60㎡ : 713세대(36.9%) [공공 : 153세대] - 전용면적 60~85㎡ : 836세대(43.3%) [공공 : 20세대] - 전용면적 85㎡ 이상 : 115세대(5.9%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			기정	• 한천로 : 8m, 화랑로 : 10m (단, 지하부는 6m로 완화적용) • 월계로, 장위로, 장월로, 돌곶이로, 순환도로, 국지도로변 : 6m • 보차혼용통로(장위동 38-217일대)변 : 3m						
			변경	• 한천로 : 8m, 화랑로 : 10m (단, 지하부는 6m로 완화적용) • 월계로, 장위로, 장월로, 돌곶이로, 순환도로, 국지도로변 : 6m • 보차혼용통로(장위동 38-217일대)변 : 3m • 소로 2-D호선 (획지 10-3) 변 : 2m						
기 타			• 장위초교 우측변 보차혼용통로(폭10m)를 설정하여 현황도로를 연결 및 장위초교 통학로 확보 • 구분지상권 설정(토지소유권 : 민간, 유지관리 : 공공) • 보차혼용통로 : 입주자모집공고, 분양계획서 등을 통해 보차혼용통로 제한에 대한 명시적인 동의를 구하고, 이를 근거로 구분지상권등기를 설정하며, 구분지상권의 존속기간을 영구로 약정하여 공공의 이용을 충분히 담보토록 함 • 공공보행통로 : 동·서방향 남·북방향 (폭10m) [도면참조]							

3) 용적률 계획(변경)

■ 지정

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설 등 면적	기부채납 공공시설 제공면적 (토지)	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	90,782.0㎡	71,793.0㎡	18,989.0㎡	13,806.0㎡	5,171.5㎡	642.0㎡	4,541.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 18,977.5㎡ • 기부채납 공공시설 제공면적(토지) : 13,806.0㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 18,989.0㎡ - 642.0㎡ - 4,541.0㎡ = 13,806.0㎡ • 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 5,171.5㎡						
기반시설 부담률	• 기반시설 부담률 : $(18,977.5 \div 90,782.0) \times 100\% = 20.90\%$ (구역면적 대비)						
기준용적률	• 기준용적률 : 211%						
상한용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha_{토지} + 0.7 \times \alpha_{건축물})$ = $211\% \times (1 + 1.3 \times 0.1923 + 0.7 \times 0.0720) = 274.38\%$						
α 토지	• 공공시설 기부채납(토지) 용적률 = 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha = 211\% \times 1.3 \times 0.1923 = 52.75\%$ ※ α토지 = 기부채납 공공시설 제공면적(토지) $\div$ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $13,806.0 \div 71,793.0 = 0.1923$						
	• 공공시설 설치비용 용적률 = 허용용적률 $\times 0.7 \times \alpha_{건축물} = 211\% \times 0.7 \times 0.0720 = 10.63\%$ ※ α건축물 = 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 $\div$ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $5,171.5 \div 71,793.0 = 0.0720$						
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 274.38%						

※ 향후, 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 건축 인·허가 시점 적용

■ 변경

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반시설 등 면적	기부채납 공공시설 제공면적 (토지)	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	90,802.0㎡	71,813.0㎡	18,989.0㎡	13,806.0㎡	3,739.6㎡	642.0㎡	4,541.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 17,545.6㎡ • 기부채납 공공시설 제공면적(토지) : 13,806.0㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 18,989.0㎡ - 642.0㎡ - 4,541.0㎡ = 13,806.0㎡ • 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 3,739.6㎡						
기반시설 부담률	• 기반시설 부담률 : $(17,545.6㎡ \div 90,802.0㎡) \times 100\% = 19.32\%$ (구역면적 대비)						
기준용적률	• 기준용적률 : 211%						
상한용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha_{토지} + 0.7 \times \alpha_{건축물})$ = $211\% \times (1 + 1.3 \times 0.1922 + 0.7 \times 0.0520) = 271.40\%$						
$\alpha_{토지}$	• 공공시설 기부채납(토지) 용적률 = 허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha = 211\% \times 1.3 \times 0.1922 = 52.72\%$ ※ $\alpha_{토지} = \text{기부채납 공공시설 제공면적(토지)} \div \text{공공시설 부지로 제공 후 대지면적}$ = $13,806.0 \div 71,813.0 = 0.1922$						
$\alpha_{건축물}$	• 공공시설 설치비용 용적률 = 허용용적률 $\times 0.7 \times \alpha_{건축물} = 211\% \times 0.7 \times 0.0520 = 7.68\%$ ※ $\alpha_{건축물} = \text{기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적} \div \text{공공시설 부지로 제공 후 대지면적}$ = $3,739.6 \div 71,813.0 = 0.0520$						
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 271.40%						

※ 향후, 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 건축 인·허가 시점 적용

4) 공공시설(건축물) 환산부지면적 산정(변경)

구분		내용	비고
기정	공공청사	도입용도	공공청사
		기부채납 연면적	1,800㎡
		건축비	3,678,000 원/㎡
		설치비용	6,018,545,454 원
		부지가액	4,328,368 원/㎡
		환산부지 면적	1,390.5㎡
	도서관	도입용도	도서관
		기부채납 연면적	3,530㎡
		건축비	3,894,000 원/㎡
		설치비용	12,496,200,000 원
		부지가액	3,304,916 원/㎡
		환산부지 면적	3,781.0㎡
변경	공공청사 [기존면적]	도입용도	공공청사
		기부채납 연면적	1,800㎡
		건축비	2,556,000 원/㎡
		설치비용	4,182,545,454 원
		부지가액	5,545,465 원/㎡
		환산부지 면적	754.2㎡
	공공청사 [추가확보]	도입용도	공공청사
		기부채납 연면적	1,803㎡
		건축비	3,678,000 원/㎡
		설치비용	6,028,576,363.6 원
		부지가액	6,241,089 원/㎡
		환산부지 면적	965.9㎡
	공공청사 환산부지 면적 합계		1,720.1㎡
	도서관	도입용도	도서관
		도입용도	도서관

구분		내용	비고
	기부채납 연면적	3,530㎡	• 공원 부지 내 건립
	건축비	3,894,000 원/㎡	• 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인(2022) - 도서관 2,000㎡이상 6,000㎡미만
	설치비용	12,496,200,000 원	• 건축비 × 기부채납 연면적 / 1.1(면세)
	부지가액	6,187,585 원/㎡	• 구역 내 평균 공시지가 (3,093,792.5 원/㎡, 2023년 기준) × 2
	환산부지 면적	2,019.5㎡	• 설치비용 / 부지가액

※ 공공기여시설(도서관, 공공청사) 확보계획(안) 변경에 따른 용적을 체계 조정

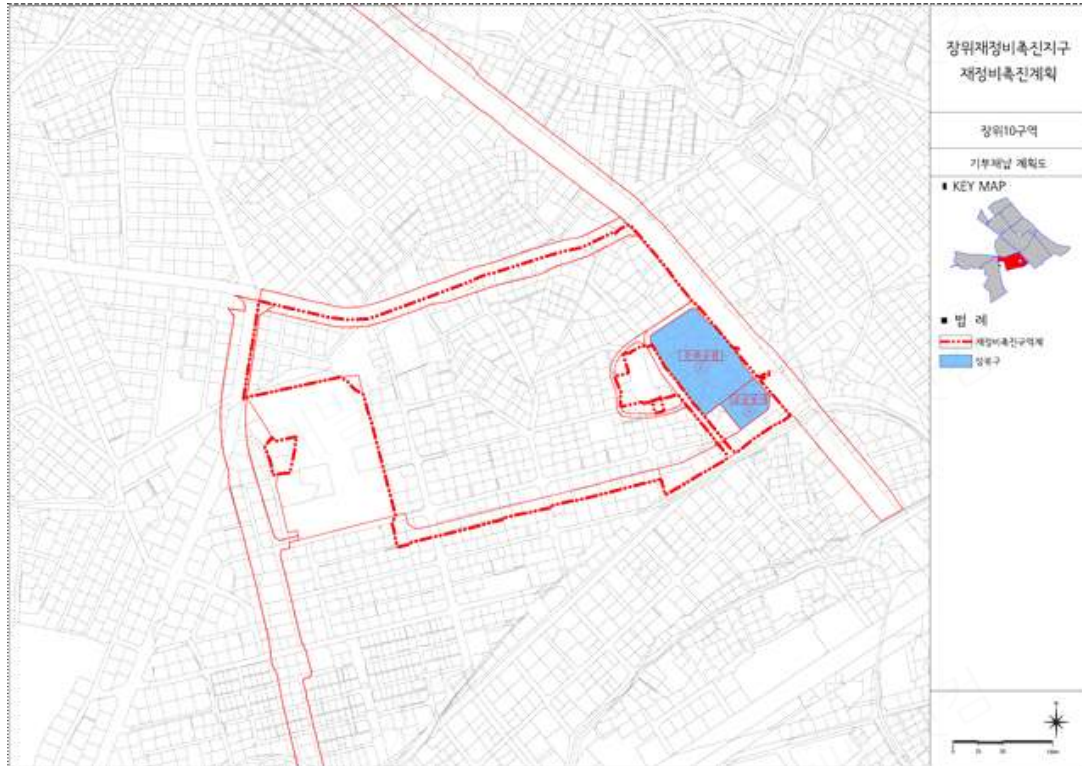
※ 향후, 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준」에 따라 건축 인·허가 시점 적용

■ 무상귀속(기부채납) 계획(변경)

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

구분		시설명	시설규모	관리청
기정	공공시설 등	공공청사	• 공공청사 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 장위동 69-53번지 일대 - 토지면적 : 1,415㎡ / 건축면적 : 1,800㎡ - 세부용도 : 동청사	성북구
		도서관	• 도서관 건축물 기부채납 (문화공원 내 설치) - 위치 : 장위동 69-36번지 일대 - 건축면적 : 3,530㎡ - 세부용도 : 도서관	성북구
변경	공공시설 등	공공청사	• 공공청사 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 장위동 69-53번지 일대 - 토지면적 : 1,415㎡ / 건축면적 : 3,603㎡ - 세부용도 : 동청사	성북구
		도서관	• 도서관 건축물 기부채납 (문화공원 내 설치) - 위치 : 장위동 69-36번지 일대 - 건축면적 : 3,530㎡ - 세부용도 : 도서관	성북구

※ 향후 토지평가 및 건축계획 변경 등에 따라 건축면적이 조정될 수 있으며, 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함



바. 도시경관 환경보전 및 재난방지(변경없음)

사. 정비사업 시행계획(변경없음)

아. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

자. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기 정	장위 10구역	70,302.0	-	23,413.62	• 128세대(6.39%)	• 40㎡이하	-
					• 118세대(5.89%)	• 40~50㎡이하	
					• 75세대(3.74%)	• 50~60㎡이하	
					• 20세대(1.00%)	• 60~85㎡ 이하	

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
					• 전체:341세대(17.02%)	-	
변 경	장위 10구역	70,322.0	-	23,791.30	• 128세대(6.63%)	• 40㎡이하	-
					• 40세대(2.07%)	• 40~50㎡이하	
					• 153세대(7.92%)	• 50~60㎡이하	
					• 20세대(1.03%)	• 60~85㎡ 이하	
					• 전체:341세대(17.65%)	-	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립 세대수에 대한 비율임

※ 구역 내 공공주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 구획하지 않음

II. 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 · 감	변 경		
기정	장위10구역	성북구 장위동 68-37일대	91,362.0	-	91,362.0	100.0	-

2. 용도지역에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서

구분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
합 계		91,362.0	-	91,362.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	91,362.0	-	91,362.0	100.0

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	A	25 ~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	서고시48 (24.09.19)	장월로
기정	중로	1	A	20 ~26.5	보조 간선	1,348 (250)	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26.)	돌곶이로
변경	중로	1	A	25 ~29.5	보조 간선	1,348 (250)	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26.)	돌곶이로
기정	중로	1	514	20	집산 도로	396	장위동 238-238	장위동 74-54	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	장위로
기정	중로	3	A	15	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	순환도로
기정	소로	1	B	10	국지 도로	270	장위동 68-63	장위동 68-1110	일반 도로	-	서고시240 (19.07.25.)	
기정	소로	2	D	6	국지 도로	189	장위동 68-1320	장위동 74-223	일반 도로	-	서고시110 (24.02.29)	
기정	소로	3	C	4	국지 도로	162	장위동 68-39	장위동 74-208	일반 도로	-	서고시110 (24.02.29)	

※ 중로 1-A 호선 폭원은 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정한 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	- 도로 폭원 변경 - 기정 : 25m ~ 26.5m - 변경 : 25m ~ 29.5m	- 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정 - 20m ~ 26.5m → 25m ~ 26.5m - 소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보를 위한 도로 폭원 3m 확보 - 25m ~ 26.5m → 25m ~ 29.5m

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	A	-	문화공원	장위동 69-36일대	6,012.0	감) 71.0	5,941.0	서고시240 (19.07.25.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	문화공원	- 면적 변경 - 6,012.0㎡ → 5,941.0㎡ (감 71.0㎡)	소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보에 따른 공원 면적 축소

다. 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
기정	A	장위2동 주민센터	공공청사	장위동 69-53일대	1,415.0	-	1,415.0	서고시240 (19.07.25.)	-

라. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	-	장위초등학교	학교	장위동 68-8	15,827.0 (1,060.0)	감) 20.0	15,807.0 (1,040.0)	시교위고시5 (87.02.17.)	-

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위10구역 내 면적을 의미함

※ 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 장위초등학교 대토 면적 재산정 (성북강북교육지원청 협의 의견 반영)

- 토지이용계획상 장위초등학교 대토 면적 변경 (장위초등학교 → 장위10구역 : 600㎡ / 장위10구역 → 장위초등학교 : 560㎡)

※ 대토면적 재산정은 서울특별시고시 제2024-110호(2024.2.29.)로 결정고시된 면적을 기준으로 작성함. (소유권 이전절차 진행 안됨)

- 향후 소유권 이전면적 : 장위초등학교 → 장위10구역 : 580㎡, 장위10구역 → 장위초등학교 : 519㎡

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유												
-	장위 초등학교	학교	- 장위초등학교 면적 축소 - 15,827.0㎡ → 15,807.0㎡ (감 20㎡)	감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 토지가 액 기준으로 장위초등학교 대토 면적 재산정 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td>장위초등학교 → 장위10구역</td><td>580㎡</td><td>증) 20㎡</td><td>600㎡</td></tr><tr><td>장위10구역 → 장위초등학교</td><td>580㎡</td><td>감) 20㎡</td><td>560㎡</td></tr></table>	구분	기정	증·감	변경	장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡	장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡
구분	기정	증·감	변경													
장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡													
장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡													

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	71,793.0	증) 20.0	71,813.0	78.6	
	10-1	70,302.0	증) 20.0	70,322.0	77.0	공동주택 및 부대복리시설
	10-3	645.0	-	645.0	0.7	종교시설
	10-4	225.0	-	225.0	0.2	획지
	10-5	320.0	-	320.0	0.4	
	10-6	205.0	-	205.0	0.2	
	10-7	96.0	-	96.0	0.1	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분		획지	용도	비고
기정	허용 용도	10-1	• 「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	지정 용도	10-3	• 「건축법시행령」 [별표1] 제4호 제2종 근린생활시설 중 나목 종교집회장 • 「건축법시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	-
	허용 용도	10-4	• 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조에 따른 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물	허용용도 외의 용도는 불허
		10-5		
		10-6		
		10-7		

※ 지정용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제1항 제6호에 의한 주용도(해당건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도)로서 건축면적(지하층은 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적은 제외)의 50% 이상 설치를 기준으로 한다.

2) 건폐율 계획(변경없음)

구분		용도지역	건폐율	비고
기정	10-1(공동주택)	제2종일반주거지역	30%이하	-
	10-3, 10-4, 10-5, 10-6, 10-7, 공공청사A	제2종일반주거지역	관련법령에 의함	-

3) 용적률 계획(변경)

구분		용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	10-1(공동주택)	211% 이하	211% 이하	274.38% 이하	-
	10-2, 10-3, 공공청사A, 공공청사B	관련법령에 의함			-
변경	10-1(공동주택)	211% 이하	211% 이하	271.40% 이하	-
	10-3, 10-4, 10-5, 10-6, 10-7, 공공청사A	관련법령에 의함			-

※ 건축물 기부채납 면적 변경에 따른 용적률 변경

4) 상한용적률 완화 사항(변경)

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납(토지)	기반시설 설치비용	
기정	10-1(공동주택)	52.75%	10.63%	63.38%
변경	10-1(공동주택)	52.72%	7.68%	60.40%

※ 건축물 기부채납 면적 변경에 따른 용적률 변경

5) 높이 계획(변경없음)

구분		높이기준	비고
기정	10-1(공동주택)	• 최고층수 35층 이하 / 최고높이 105m이하	-
	10-3, 10-4, 10-5, 10-6, 10-7, 공공청사A	관련법령에 의함	-

6) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	한천로	8m
		화랑로	10m(지하부는 6m 완화적용)
		월계로, 장위로, 장월로, 순환도로, 국지도로변	6m
		보차혼용통로변(장위동 38-217일대)	3m
		돌곶이로	6m
변경	건축한계선	한천로	8m
		화랑로	10m(지하부는 6m 완화적용)
		월계로, 장위로, 장월로, 순환도로, 국지도로변	6m
		보차혼용통로변(장위동 38-217일대)	3m
		돌곶이로	6m
		소로 2-D호선 (획지 10-3) 변	2m

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경)

구분		적용위치	계획내용
기정	전면공지	10-1 획지 내 도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 조정 및 보행자 공간으로 조성 - 폭원 : 3m ~ 8m
변경	전면공지	10-1 획지 내 도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 조정 및 보행자 공간으로 조성 - 폭원 : 3m ~ 8m
		소로 2-D호선 (획지 10-3)변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보행자 공간으로 조성 - 폭원 : 2m
기정	보차혼용통로	장위초교 우측변	• 현행도로를 연결 및 장위초교 통학로 확보 - 폭원 : 10m
기정	공공보행통로	동·서방향 남·북방향	• 보행자의 보행편의를 도모하기 위한 공공보행통로 확보 - 폭원 : 10m

※ 구분지상권 설정(토지소유권 : 민간, 유지관리 : 공공)

※ 보차혼용통로 : 입주자모집공고, 분양계획서 등을 통해 보차혼용통로 제한에 대한 명시적인 동의를 구하고, 이를 근거로 구분지상권등기를 설정하며, 구분지상권의 존속기간을 영구로 약정하여 공공의 이용을 충분히 담보토록 함

2) 공공주택 건설에 관한 결정(변경)조서

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기 정	장위 10구역	70,302.0	-	23,413.62	• 128세대(6.39%)	• 40㎡이하	-
					• 118세대(5.89%)	• 40~50㎡이하	
					• 75세대(3.74%)	• 50~60㎡이하	

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
변 경	장외 10구역	70,322.0	-	23,791.30	• 20세대(1.00%)	• 60~85㎡ 이하	-
					• 전체 : 341세대(17.02%)	-	
					• 128세대(6.63%)	• 40㎡ 이하	
					• 40세대(2.07%)	• 40~50㎡ 이하	
					• 153세대(7.92%)	• 50~60㎡ 이하	
변 경	장외 10구역	70,322.0	-	23,791.30	• 20세대(1.03%)	• 60~85㎡ 이하	-
					• 전체 : 341세대(17.65%)	-	
					• 128세대(6.63%)	• 40㎡ 이하	
					• 40세대(2.07%)	• 40~50㎡ 이하	
					• 153세대(7.92%)	• 50~60㎡ 이하	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립 세대수에 대한 비율임

※ 구역 내 공공주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 구획하지 않음

3) 환경관리계획(변경없음)

검토항목	검토 결과	환경영향	보전대책	비고
토양포장 우수유출	X	-	• 현재보다 공원녹지 증가로 환경측면 유리	-
지형변동 절성토균형	O	지하터파기에 따른 지형변화	• 발생토량은 조경토, 되메우기 등 실시 • 외부로의 토사유출입 자제	-
녹지변동 녹지체계	X	-	• 현재보다 공원녹지 증가로 환경측면 유리	-
습지보전	X	보전대상 습지 없음	-	-
비오톱	X	-	• 공원과 우이천을 연계하여 단지내 생물서식공간 확보	-

검토항목		검토 결과	환경영향	보전대책	비고
생활 환경	일 조	0	일조침해 예상	• 공간에 도로, 조경녹지, 휴게공간 등 계획	-
	바 람	0	영향 미약	• 풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈페이스 확보	-
	경 관	0	고층건축물 신축에 따른 경관변화	• 주변경관과 조화될 수 있는 건축설계	-
	에 너 지	0	건물 신축으로 에너지사용 변화 예상	• 지역특성상 도시가스를 사용할 계획으로 지상의 녹지공간을 최대한 확보하고, 에너지절약형 단지를 조성할 계획	-
	환경오염	0	오수량 및 생활폐기물 증가	• 중량물재생센터 및 폐기물 관리법에 의거 처리	-
도시재정비계획 시행중 예상되는 환경영향		0	건축폐기물의 발생, 비산먼지, 공사장 소음 문제 및 강우시 토사유출 예상	• 건축폐기물의 적법처리 및 비산먼지와 토사유출, 소음 저감방 안 수립	-

라. 지구단위계획 운영지침(변경없음)

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지				
 탐상형 배치구간	• ‘탐상형 배치구간’은 탐상형아파트가 건축되는 주택용지로 정한다. • 탐상형아파트는 ‘탐상형 배치구간’에만 건축 가능하다. • ‘탐상형 배치구간’내 건축물의 높이는 최고 35층으로 정한다. • ‘탐상형 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ “탐상형 아파트”라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2 이하 이고 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진, 출입할 수 있는 경우로서 단지의 조망감 및 경관형성 등 개방감이 충분히 확보될 수 있는 아파트를 말한다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>35층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>—</td></tr></table>	최고층수	35층	최저층수	—
최고층수	35층					
최저층수	—					
 저층배치구간	• ‘저층 배치구간’의 주거동은 7층이하 정한다. • ‘저층 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>7층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>—</td></tr></table>	최고층수	7층	최저층수	—
최고층수	7층					
최저층수	—					
 중층배치구간	• ‘중층 배치구간’의 주거동은 8~12층으로 정한다. • ‘중층 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>12층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>8층</td></tr></table>	최고층수	12층	최저층수	8층
최고층수	12층					
최저층수	8층					
 고층배치구간	• ‘고층 배치구간’의 주거동은 13~29층으로 정한다. • ‘고층 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>29층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>13층</td></tr></table>	최고층수	29층	최저층수	13층
최고층수	29층					
최저층수	13층					
 초고층배치구간	• ‘초고층 배치구간’의 주거동은 30층이상으로 정한다. • ‘초고층 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>35층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>30층</td></tr></table>	최고층수	35층	최저층수	30층
최고층수	35층					
최저층수	30층					

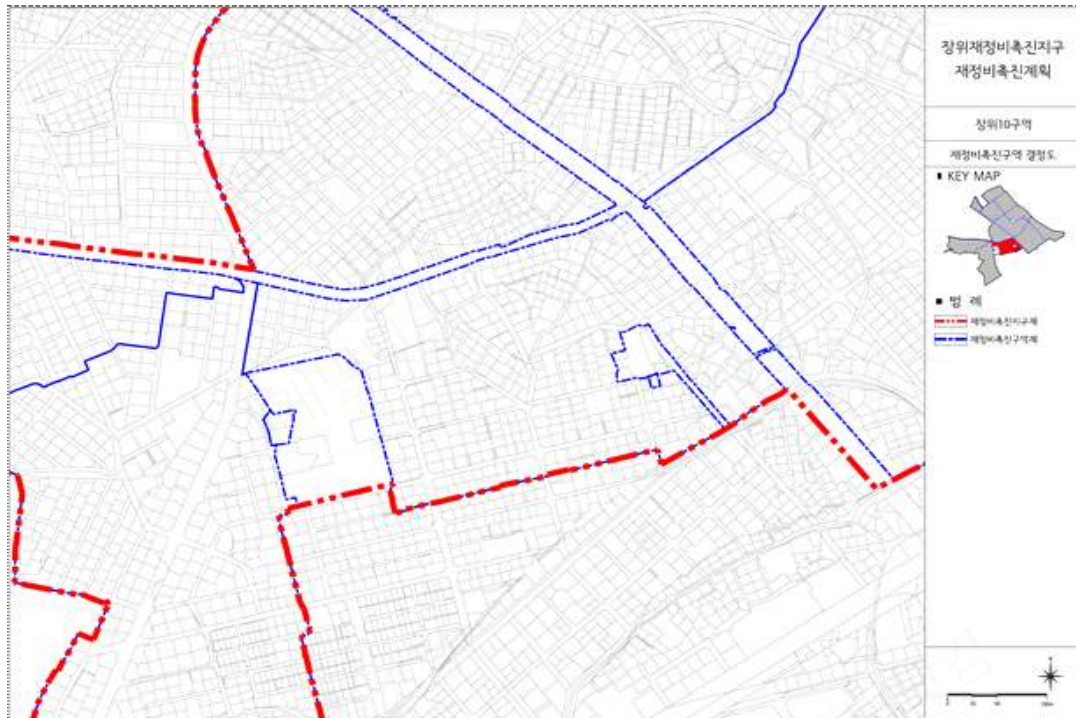
구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
 건축한계선	• '건축한계선'이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상 및 지하부분이 돌출되지 못한다. • '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축한계선으로 확보한 전면공지는 조정 및 보행자 공간으로 조성한다.	-
 차량출입 불허구간	• '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다. • '차량출입 불허구간'의 위치는 지침도를 따른다.	-

5. 기타 재정비촉진계획 수립관련 사항은 붙임(장위재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(총괄)고시) 및 「장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

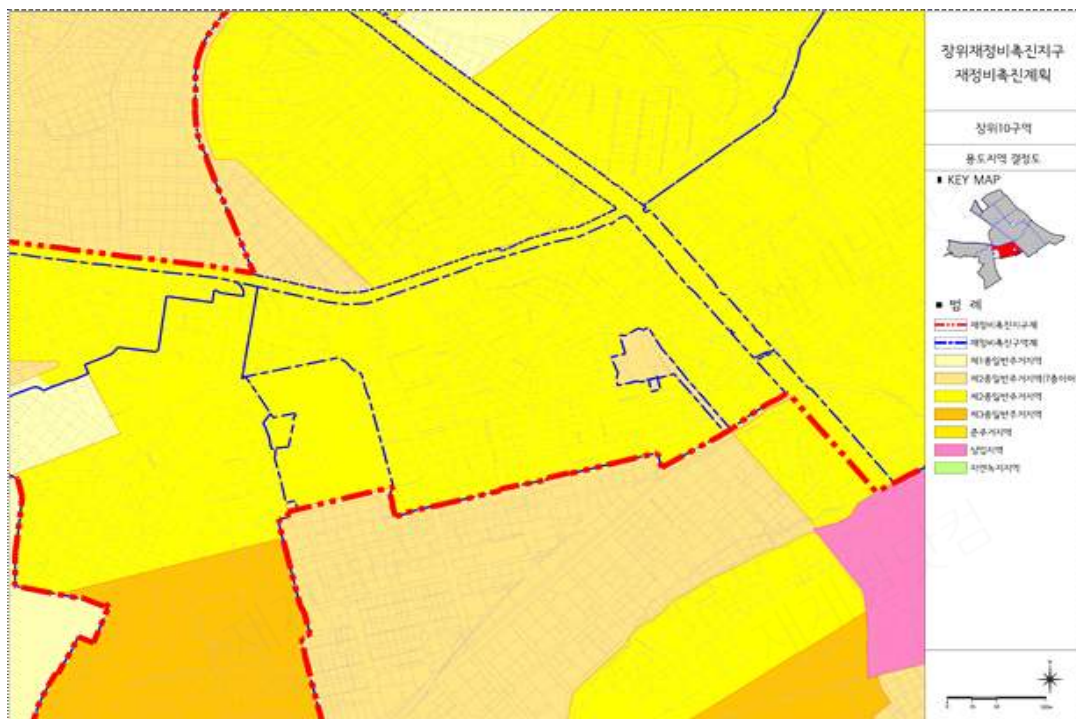
6. 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 성북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음
 ※ 첨부한 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎02-2133-7223) 및 성북구 주거정비과(☎02-2241-2834)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

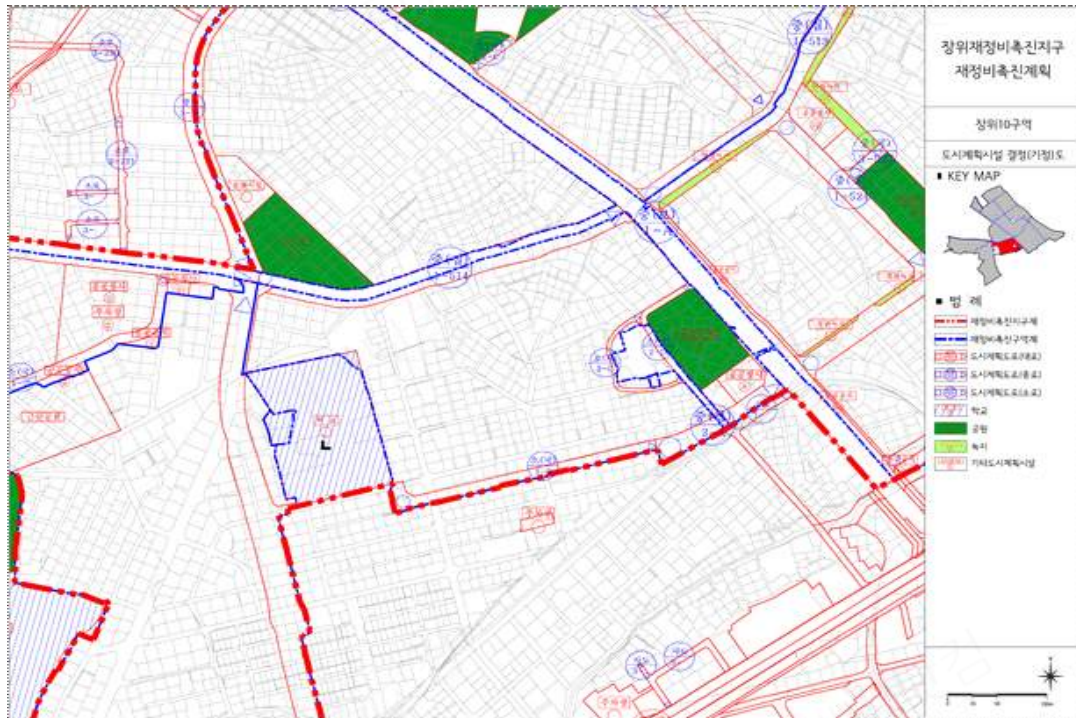
[장위10재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



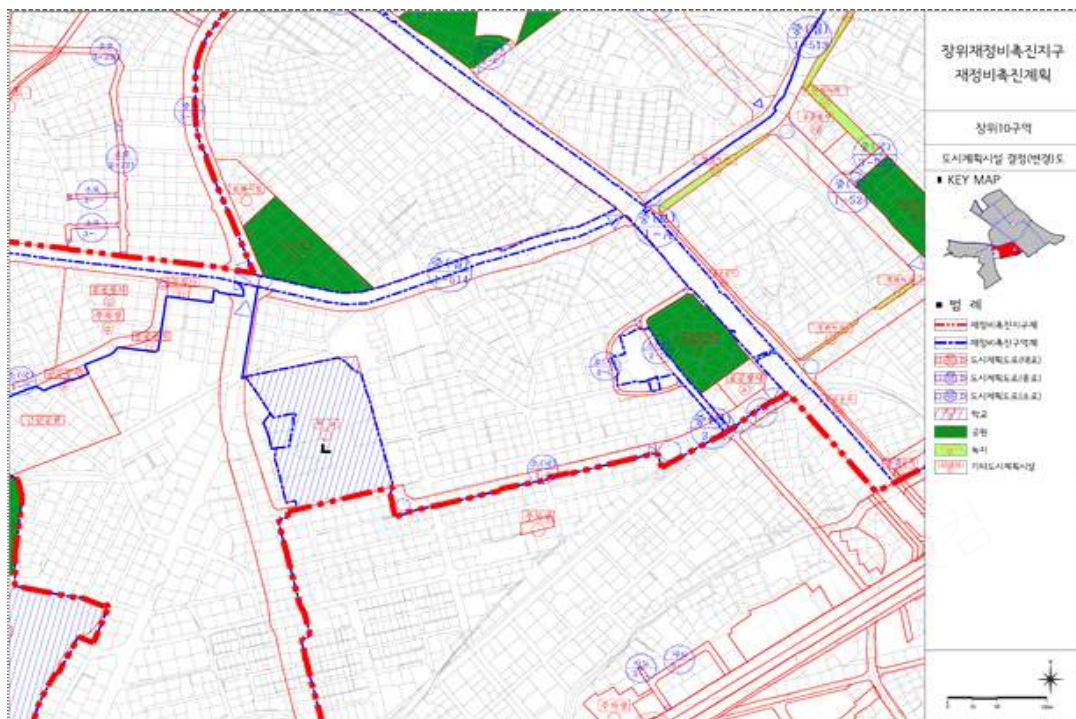
[장위10재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)]



[장위10재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도]



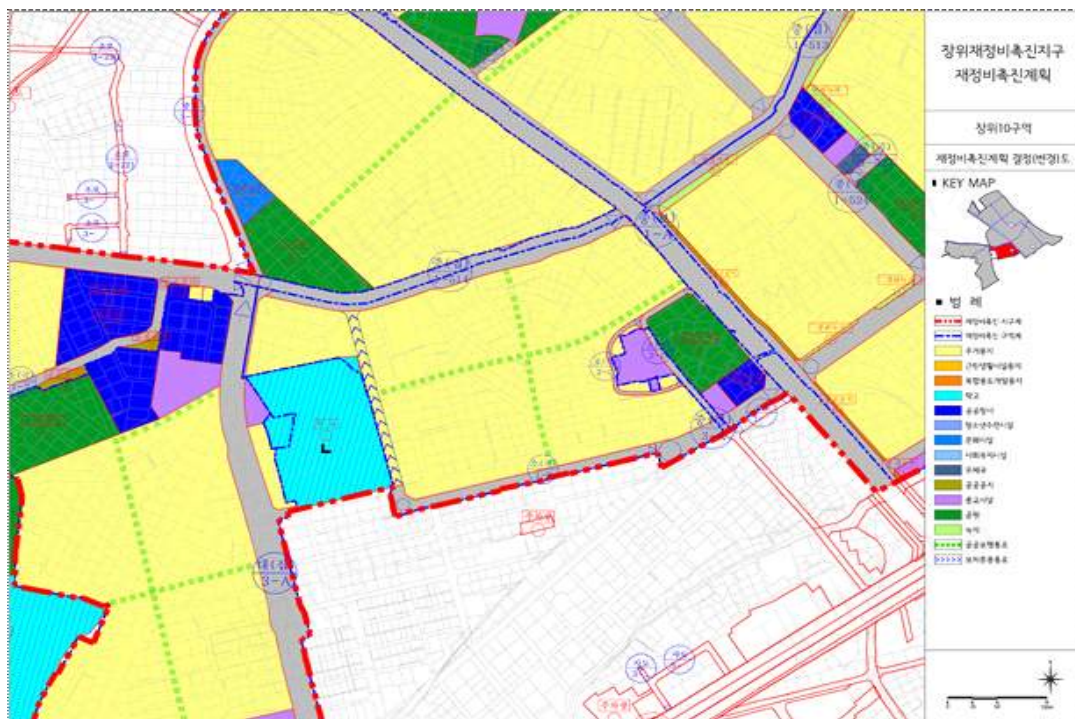
[장위10재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도]



[장위10재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도]



[장위10재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]



붙임 : 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. 장위재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적(변경없음)

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

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		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0	-
주거	소 계	864,869.7	증) 20.0	864,889.7	65.8	-
	공동주택	820,474.7	증) 20.0	820,494.7	62.4	-
	복합용지	41,945.0	-	41,945.0	3.2	-
	획 지	2,450.0	-	2,450.0	0.2	-
정비 기반 시설 등	소 계	424,271.3	감) 20.0	424,251.3	32.3	-
	도 로	232,466.1	증) 71.0	232,537.1	17.7	-
	공 원	86,568.7	감) 71.0	86,497.7	6.6	-
	녹 지	16,776.7	-	16,776.7	1.3	-
	학 교	40,557.0	감) 20.0	40,537.0	3.1	-
	공공공지	8,239.8	-	8,239.8	0.6	-
	공공청사	14,499.4	-	14,499.4	1.1	-
	공공시설	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	-
	문화시설	3,190.1	-	3,190.1	0.2	-

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	증 · 감	변 경		
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.2	-
기타	소 계	25,634.3	-	25,634.3	1.9	-
	종교시설	20,369.6	-	20,369.6	1.6	-
	근린생활시설	4,332.8	-	4,332.8	0.3	-
	우체국	542.0	-	542.0	0.0	-
	기타	389.9	-	389.9	0.0	-

※ 돌곶이로변 완화차로 확보에 따른 도로 및 공원 면적 변경

 ※ 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 장위초등학교 대토 면적 재산정(성북강북교육지원청 협의 의견 반영)
 - 장위초등학교 대토 면적 변경 (장위초등학교 → 장위10구역 : 600㎡ / 장위10구역 → 장위초등학교 : 560㎡)

나. 인구 및 주택수용 계획(변경)

구분	기 정	증 · 감	변 경	비고
인구(인)	62,413	감) 196	62,217	-
세대수(세대)	23,116	감) 73	23,043	-

※ 변경인구(인) : 세대당 2.7인 적용

1) 구역별 주택공급계획(변경)

구분	구역별	합계				공공					분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과
계		23,043 (100%)	11,284 (49.0%)	10,035 (43.5%)	1,724 (7.5%)	4,862 (21.1%)	1,503	1,165	1,797	397	18,181 (78.9%)	6,819	9,638	1,724
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
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

구분	구역별	합계				공공					분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과
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
변경	10구역	1,931	980	836	115	341	128	40	153	20	1,590	659	816	115
기정	14구역	2,439	1,206	1,139	94	439	189	203	47	-	2,000	767	1,139	94
기정	15구역	3,317	1,733	1,001	583	757	164	157	319	117	2,560	1,093	884	583

※ 전용85㎡ 초과 주택수 1,724세대 7.5%로 기준 20%미만 충족

※ 공공주택은 전체 세대수의 21.1%(4,862세대)로 기준 17%이상 충족

※ 장위1구역 도시형생활주택 전용면적 40㎡이하 173세대(공공 30세대) 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	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 · 감	변 경	
변경	장위초등학교	장위동 68-8	15,827.0	감) 20.0	15,807.0	-
기정	광운초등학교	장위동 128	17,458.0	-	17,458.0	-
기정	남대문중학교	장위동 124-1				
기정	월곡중학교	상월곡동 35-1	7,272.0	-	7,272.0	-

2) 공공시설계획(변경)

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적(㎡)	시설명	위치	면적(㎡)	
변경	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-54	798	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-53 일대	1,415	• 합리적인 토지이용계획 수립을 위한 공공청사 통합배치 • 장위2동주민센터 • 주민커뮤니티센터 - 체육시설, 다목적실, 대강당, 마을문고, 프로그램실 등 • 연면적 - 기정 : 1,800.0㎡ - 변경 : 3,603.0㎡
	복지시설 (장위2동 경로당)	장위동 68-1055	165				
기정	공공청사 (장위우체국)	장위동 69-4	427	장위우체국	장위동 110-26	542	• 4구역 내 대체확보
기정	복지시설 (장위3동 어린이집)	장위동 77-64	987	복지시설 (장위3동어린이집)	장위동 77-64	987	• 장위8구역 편입에 따른 현황시설 존치
기정	청소년수련시설 (성북청소년수련관)	장위동 135-2	2,696	청소년수련시설 (성북청소년 수련관)	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)
기정	공공청사 (장위3동 주민센터)	장위동 117-5	508	공공청사 (장위3동 주민센터)	장위동 98-1	2,050	장위4구역 • 장위3동주민센터 • 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(실버센 터) • 연면적: 1,500.0㎡
기정	-	-	-	사회복지시설	장위동 176-9	1,000	장위3구역 • 복지센터 • 연면적: 2,000.0㎡ ※ 시설용도 변경 검토중
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	-	-	-	
	복지시설 (장위1동경로당)	장위동 산3-101	165	공공청사 ①	장위동 233-631 일대	7,368.5	• 장위14구역 공공청사 내 경로당 (연면적 200㎡)
	공공청사 (장위1치안센터)	장위동 233-250	65.36	공공청사 ②	장위동 233-436 일대	327.5	• 장위14구역 치안센터

구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적 (㎡)	시설명	위치	면적 (㎡)	
기정	-	-	-	사회복지시설	장위동 137-2 일대	1,840	장위8구역 • 복지서비스 수준 향상을 위한 사회복지시설 신설 (연면적 4,350㎡)
기정	-	-	-	문화시설	장위동 238-83 일대	2,100	장위9구역 • 주민들의 생활서비스 수준 향상을 위한 문화시설 신설 (연면적 6,600㎡)
기정	공공시설①	-	-	공공시설①	장위동 233-441 일대	4,361	장위15구역 • 연면적 : 13,000㎡
기정	공공시설②	-	-	공공시설②	장위동 233-81 일대	4,597	장위15구역 • 연면적 : 13,000㎡
기정	공공시설③	-	-	공공시설③	상월곡동 28-78 일대	4,000	장위15구역 • 연면적 : 14,000㎡

※ 향후 사업추진 현황에 따라 변경될 수 있음

※ 연면적은 향후 부지가역 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

※ 장위10구역 공공기여시설 확보계획(안) 변경 반영

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				103,345.4	감) 71.0	103,274.4	
주 제 공 원	소 계			86,568.7	감) 71.0	86,497.7	
			1개소	10,093.3	감) 71.0	10,022.3	

구분	시설 번호	명칭	면 적(㎡)			명칭의 유래
			기 정	증 · 감	변 경	
	415	상길레문화공원	4,081.3	-	4,081.3	덕온공주의 하가의식인 '길레' 에서 공원명칭 부여
	A	장위공원	6,012.0	감) 71.0	5,941.0	예술문화가로(돌곶이로) 연계하는 공원
공원 소공원		1개소	6,690.0	-	6,690.0	
	A	소공원	6,690.0	-	6,690.0	문화시설과 연계한 소공원
		4개소	50,825.3	-	50,825.3	
	411	이랫말공원	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	11,610.0	-	11,610.0	
		4개소	18,960.1	-	18,960.1	
	417	석촌공원	8,321.0	-	8,321.0	석촌 윤용구 선생을 주제로 한 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
	소 계		16,776.7	-	16,776.7	
녹지 연결녹지		8개소	10,091.9	-	10,091.9	
	22	장위산내길 (중앙연결녹지)	1,441.0	-	1,441.0	장위동 + 산 + 내 오동근린공원↔우이천 통경축확보
	25 ~27	푸른에움길 (수계연결녹지)	4,863.5	-	4,863.5	푸른 녹지와 물로 둘러싸인 길
	31 ~36	푸른에움길 (보행연결녹지)	2,733.4	-	2,733.4	보행중심의 환경생태녹지로 조성
	37	보행연결녹지	1,054.0	-	1,054.0	우이천 및 석계역 보행연결
		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

※ 돌곶이로 가속차로 확보에 따른 장위10구역 내 문화공원 면적 축소

2) 환경보전계획(변경없음)

마. 교통계획(변경)

구 분	도로명	현 황	기 정	변 경	비 고
간선 도로	월계로	• 폭원 : 25m • 차로수 : 6차로	• 폭원 : 25m • 차로수 : 5~6차로	• 폭원 : 25m • 차로수 : 5~6차로	• 현황 유지
	한천로	• 폭원 : 25~31m • 차로수 : 6차로	• 폭원 : 31m • 차로수 : 6차로 • 가감속차로, 좌회전차로 설치	• 폭원 : 31m • 차로수 : 6차로 • 가감속차로, 좌회전차로 설치	• 한천로 단절 구간 8구역 개설, 선형변경
	화령로	• 폭원 : 35m • 차로수 : 6차로	• 폭원 : 35m • 차로수 : 6차로	• 폭원 : 35m • 차로수 : 6차로	• 현황 유지
보조 간선 도로	들곳 이로	• 폭원 : 20m • 차로수 : 4차로	• 폭원 : 20~26.5m • 차로수 : 4~5차로	• 폭원 : 25~29.5m • 차로수 : 4~5차로	• 장위10구역 가속차로 확보
집산 도로	장위로	• 폭원 : 12m • 차로수 : 2차로	• 폭원 : 12~20m • 차로수 : 2~3차로	• 폭원 : 12~20m • 차로수 : 2~3차로	• 해제구역 현황 유지 • 15구역 단절구간 14구역 개설
	장월로	• 폭원 : 12m • 차로수 : 2차로	• 폭원 : 12~20m • 차로수 : 2~3차로	• 폭원 : 12~20m • 차로수 : 2~3차로	• 9구역 구간 8m확폭 • 해제구역 현황유지
	순환 도로	-	• 폭원 : 10~20m • 차로수 : 2~3차로	• 폭원 : 10~20m • 차로수 : 2~3차로	• 8구역 단절구간 20m 신설 • 해제구역 폐지 • 폭원 축소

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

1) 주거정비형 재개발사업

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	9.1	-	-	-	3	주거정비형재개발	전면개발	
기정	장위14	-	장위동	233-552	14.5	-	-	-	4	주거정비형재개발	전면개발	
기정	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

2) 재건축사업(해당없음)

아. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분		위 치		면 적(㎡)			사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경		
총 계				1,314,775.3	-	1,314,775.3	-	
촉진 구역	소 계 (12개 구역)			1,236,798.4	-	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		187,669.0	-	187,669.0		
존치 지역	존치 관리구역	소 계		77,976.9	-	77,976.9	-	
		존치구역	존치시설	77,976.9	-	77,976.9	-	

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
계		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0
일반 주거 지역	소계	1,309,897.8	-	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	72,131.6	-	72,131.6	5.5
	제2종일반주거지역(7층)	93,802.4	-	93,802.4	7.1
	제2종일반주거지역	989,748.6	-	989,748.6	75.3
	제3종일반주거지역	154,215.2	-	154,215.2	11.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

차. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율·및 높이계획 등 건축계획(변경)

1) 장위1구역 ~ 9) 장위9구역, 11) 장위14구역(변경없음)

10) 장위10구역(변경)

구분	주용도	획지면적 (㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		최고높이(m)	
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이(m)
기정	공동주택 및 부대복리시설	70,302.0	30이하	211이하	274.38이하	- /35층 이하	105m 이하
변경	공동주택 및 부대복리시설	70,322.0	30이하	211이하	271.40이하	- /35층 이하	105m 이하

카. 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 분		면 적(㎡)							
		소계		1구역	2구역	3구역	4구역	5구역	6구역
		기정	변경						
촉진구역 면적(㎡)		1,236,218.4	1,236,238.4	80,316.6	25,344.0	66,011.0	153,501.0	88,765.7	105,136.9
분 담 륜 (%)		15.52%							
기 반 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	352,634.2 (28.53%)	352,634.2 (28.52%)	39,663.2 (49.38%)	7,481.4 (29.52%)	13,330.0 (20.19%)	44,315.0 (28.86%)	31,071.7 (35.0%)	43,716.3 (41.59%)
	계획기반시설 내 국공유지 ②	98,751.5	98,751.5	23,782.0	627.0	607.0	5,237.0	12,382.6	19,018.0
	기존기반시설 내 국공유지 ③	110,542.5	110,542.5	7,627.0	787.0	5,522.0	7,951.0	3,981.3	13,556.0
	공공시설 설치 대지환산④	49,238.4	47,806.5	-	-	1,399.0	2,185.6	999.0	-
	대지지분⑤	500.0	500.0	-	-	-	-	-	-
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	193,078.7	191,646.8	8,254.2	6,067.4	8,600.0	33,312.6	15,706.8	11,142.3

구 분	면 적(㎡)						
	7구역	8구역	9구역	10구역		14구역	15구역
				기정	변경		
촉진구역 면적(㎡)	87,635.6	121,634.0	84,248.0	90,782.0	90,802.0	145,358.0	187,669.0
분 담 륜 (%)	15.52%						
기 반 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	22,861.9 (26.09%)	24,775.0 (20.36%)	11,892.3 (14.12%)	18,989.0	18,989.0	40,066.4
	계획기반시설 내 국공유지 ②	4,613.7	4,188.0	2,985.5	642.0	642.0	8,866.0
	기존기반시설 내 국공유지 ③	4,227.95	11,079.0	3,540.5	4,541.0	4,541.0	23,138.0
	공공시설 설치 대지환산④	-	2,675.0	3,898.3	5,171.5	3,739.6	14,747.8
	대지지분⑤	-	-	-	-	-	500.0
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	14,020.3	12,183.0	9,246.6	18,977.5	17,545.6	23,310.2
7,794.3 (공공시설①) 7,794.3 (공공시설②) 2,573.6 (공공시설③)							

※ 10구역 촉진구역 면적은 장위초등학교 대토부지 면적(560.0㎡)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

타. 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	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

구 분	구 역 명	전용면적 40㎡ 이하	전용면적 40 ~ 50㎡ 이하	전용면적 50 ~ 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과	계
기정	장위 9구역	112	-	450	201	763
기정	장위10구역	128	118	75	20	341
변경		128	40	153	20	341
기정	장위14구역	189	203	47	-	439
기정	장위15구역	164	157	319	117	757
계(세대)		1,503(30)	1,165	1,797	397	4,862(30)
비율(%)		30.8	24.0	37.0	8.2	100.0

※ 장위1구역 ()는 도시형생활주택 내 공공주택임

파. 단계별 사업추진에 관한 사항(변경없음)

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

거. 광고물 관리계획(변경없음)

너. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

더. 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
촉진지구		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0	
존치 관리 구역	소계	77,976.9	-	77,976.9	6.9	
	②	14,767.0	-	14,767.0	1.3	장위초등학교
	③	2,408.0	-	2,408.0	0.2	장위동교회
	⑤	4,215.0	-	4,215.0	0.4	공공공지 및 사회복지시설
	⑥	2,453.0	-	2,453.0	0.2	성북청소년수련관
	⑦	3,183.8	-	3,183.8	0.3	장석시장

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
	㉔	48,627.1	-	48,627.1	4.3	도로
	㉕	2,323.0	-	2,323.0	0.2	사랑제일교회 등

러. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 장위1구역 ~ 9) 장위9구역, 11) 장위14구역(변경없음)

10) 장위10구역 : I-3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항 참고

며. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

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

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0
일반 주거 지역	소계	1,309,897.8	-	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	72,131.6	-	72,131.6	5.5
	제2종일반주거지역(7층)	93,802.4	-	93,802.4	7.1
	제2종일반주거지역	989,748.6	-	989,748.6	75.3
	제3종일반주거지역	154,215.2	-	154,215.2	11.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

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	대로	3	A	25~31	집산 도로	676	상월곡동 23-112	장위동 233-30	일반 도로	-	서고시448 (24.09.19)	장월로 (15구역)
기정	중로	1	A	20~26.5	보조 간선	1,348	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26)	돌곶이로
변경	중로	1	A	25~29.5	보조 간선	1,348	장위동 64-89	장위동 310-22	일반 도로	-	총고시722 (36.12.26)	돌곶이로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	514	20	집산 도로	396	장위동 238-238	장위동 74-54	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	장위로
기정	중로	1	515	20	집산 도로	784	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로	-	서고시 111 (08.04.03)	장위로 선형변경
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

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)	
기정	중로	2	A	16	집산 도로	241	장위동 262-6	상월곡동 98	일반 도로	-	서고시448 (24.09.19)	
기정	중로	3	A	15	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
기정	중로	3	B	12~13	국지 도로	177	상월곡동 35-7	상월곡동 28-44	일반 도로	-	서고시448 (24.09.19)	
기정	중로	3	C	8~12	국지 도로	168	장위동 313	장위동 101-9	일반 도로	-	서고시448 (24.09.19)	
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)	석관 지구단위 계획구역

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	소로	1	S1	10	국지 도로	103	장위동 8-2	장위동 8-3	일반 도로	-	서고시212 (02.06.12)	석관 지구단위 계획구역
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)	석관 지구단위 계획구역
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	-	-	
기정	소로	1	②	10~11	국지 도로	340	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	-	
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 도로	8	장위동 156	장위동 157-9	일반 도로	-	서고시99 (20.03.12)	빗물펌프장 (쓰레기적환장) 진출입로
기정	소로	2	C	8	국지 도로	52	장위동 75-462	장위동 279	일반 도로	-	-	김진홍가 진입로
기정	소로	2	D	6	국지 도로	200	장위동 68-1320	장위동 74-223	일반 도로	-	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)	석관 지구단위 계획구역
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	-	-	

※ 중로 1-A 호선 폭원은 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정한 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-A	중로 1-A	- 폭원 변경 - 기정 : 20m ~ 26.5m - 변경 : 25m ~ 29.5m	- 서울특별시고시 제2023-580호(23.12.28.) 고시 당시 오기 정정 - 20m ~ 26.5m → 25m ~ 26.5m - 소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보를 위한 도로 폭원 3m 확보 - 25m ~ 26.5m → 25m ~ 29.5m

(2) 주차장(변경없음)

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	140	오동 근린공원	근린 공원	미아, 장위, 번동, 상하월곡동	1,453,858.0 (7,623.0)	-	1,453,858.0 (7,623.0)	건고시2181 (66.02.05)	-
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	-	-
기정	A	소공원	소공원	장위동 238-38일대	6,690.0	-	6,690.0	-	-
기정	415	상길레 공원	문화 공원	장위동 289-29일대	4,081.3	-	4,081.3	서고시111 (08.04.03)	-
기정	417	석촌 공원	어린이 공원	장위동 180-1일대	8,321.0	-	8,321.0	-	-
기정	418	간대 공원	어린이 공원	장위동 207-48일대	4,990.1	-	4,990.1	서고시111 (08.04.03)	-
기정	419	장석 공원	어린이 공원	장위동 110-53일대	5,649.0	-	5,649.0	서고시111 (08.04.03)	-
변경	A	-	문화 공원	장위동 69-36일대	6,012.0	감) 71.0	5,941.0	서고시240 (19.07.25)	-

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위재경비축진지구 내 면적을 의미함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	장위공원	• 면적 변경 - 6,012.0㎡ → 5,941.0㎡ (감 71.0㎡)	• 소로 2-D호선에서 돌곶이로변 진입 시 가속차로 확보에 따른 공원 면적 축소

(2) 녹지(변경없음)

(3) 공공공지(변경없음)

다) 공공문화체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경없음)

(2) 학교(변경)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	-	장위초등학교	학교	장위동 68-8	15,827.0 (1,060.0)	감) 20.0	15,807.0 (1,040.0)	시교위고시5 (87.02.17.)	-
기정	-	광운초등학교	학교	장위동 128	17,457.6	-	17,457.6	시교위고시5 (87.02.17.)	-
		남대문중학교	학교	장위동 124-1					
기정	①	월곡중학교	학교	상월곡동 35-1	7,272.0	-	7,272.0	-	-

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위10구역 내 면적을 의미함

※ 감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 장위초등학교 대토 면적 재산정 (성북강북교육지원청 협의 의견 반영)

- 토지이용계획상 장위초등학교 대토 면적 변경 (장위초등학교 → 장위10구역 : 600㎡ / 장위10구역 → 장위초등학교 : 560㎡)

※ 대토면적 재산정은 서울특별시고시 제2024-110호(2024.2.29.)로 결정고시된 면적을 기준으로 작성함. (소유권 이전절차 진행 안됨)

- 향후 소유권 이전면적 : 장위초등학교 → 장위10구역 : 580㎡, 장위10구역 → 장위초등학교 : 519㎡

■ 학교 결정(변경) 사유서

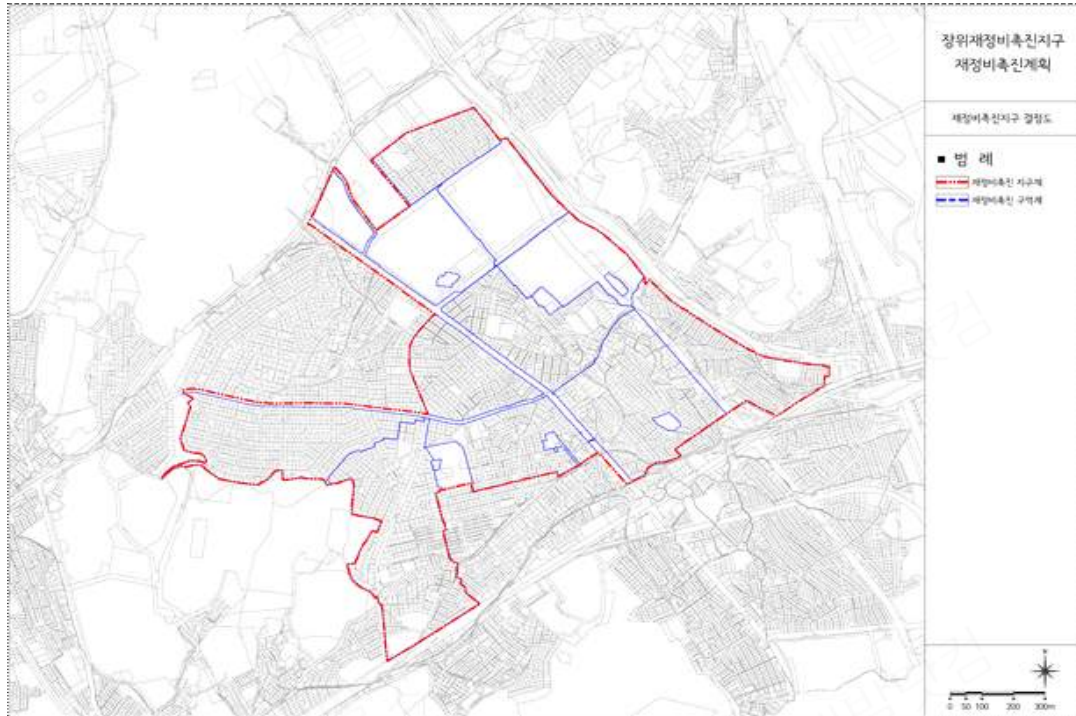
도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유												
-	장위 초등학교	학교	- 장위초등학교 면적 축소 15,827.0㎡ → 15,807.0㎡ (감 20㎡)	감정평가액을 반영한 토지 교환 산정액 검토 결과에 따라 토지가액 기준으로 장위초등학교 대토 면적 재산정 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>증·감</th><th>변경</th></tr><tr><td>장위초등학교 → 장위10구역</td><td>580㎡</td><td>증) 20㎡</td><td>600㎡</td></tr><tr><td>장위10구역 → 장위초등학교</td><td>580㎡</td><td>감) 20㎡</td><td>560㎡</td></tr></table>	구분	기정	증·감	변경	장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡	장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡
구분	기정	증·감	변경													
장위초등학교 → 장위10구역	580㎡	증) 20㎡	600㎡													
장위10구역 → 장위초등학교	580㎡	감) 20㎡	560㎡													

(3) 사회복지시설(변경없음)

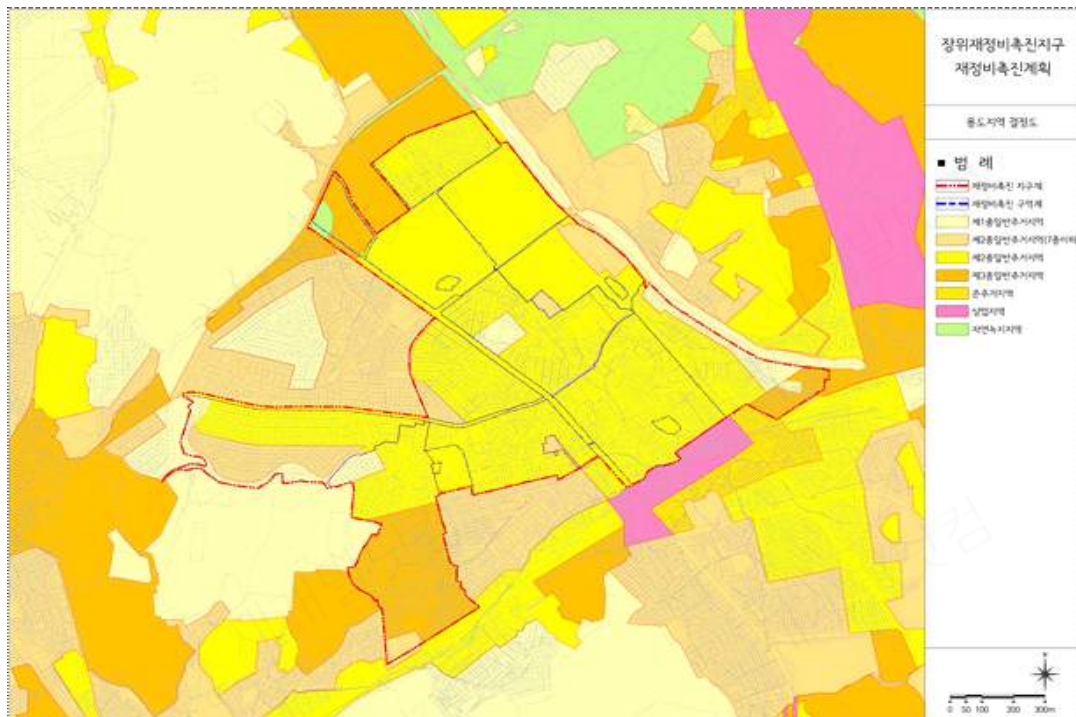
(4) 청소년수련시설(변경없음)

(5) 문화시설(변경없음)

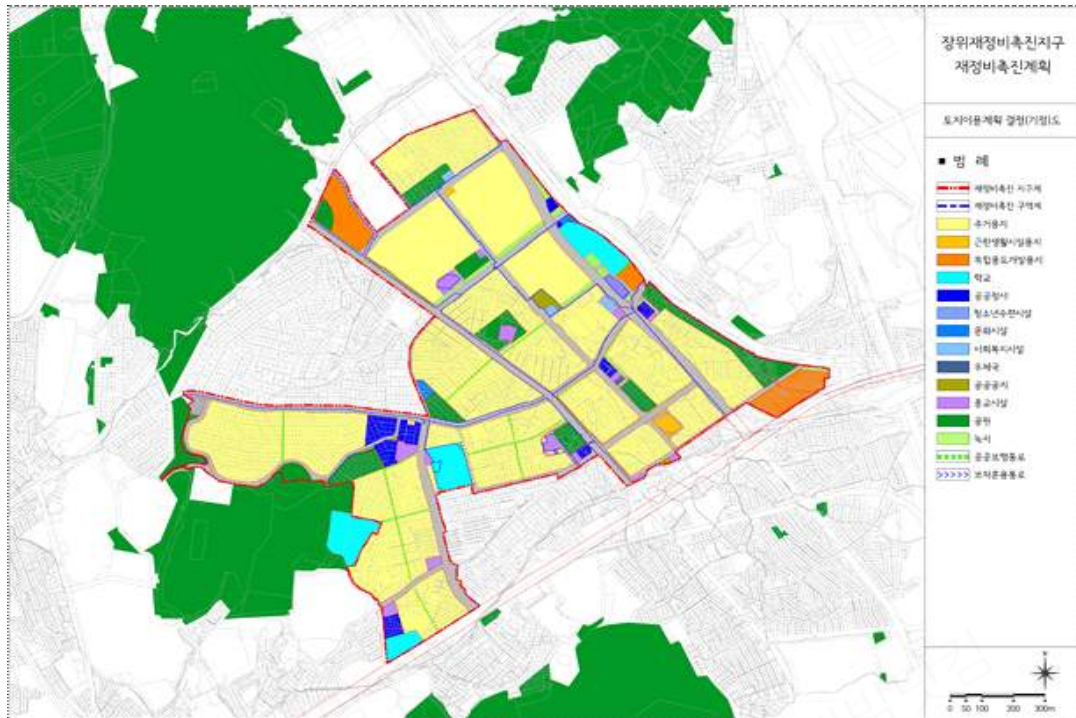
[장위재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



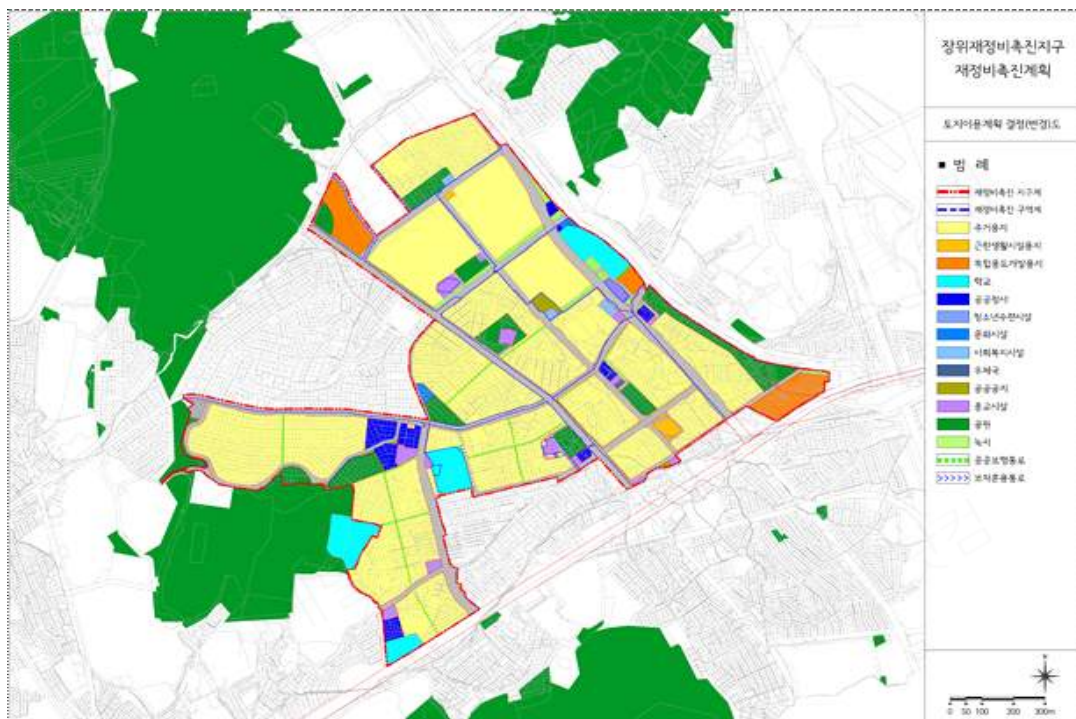
[장위재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경없음)]



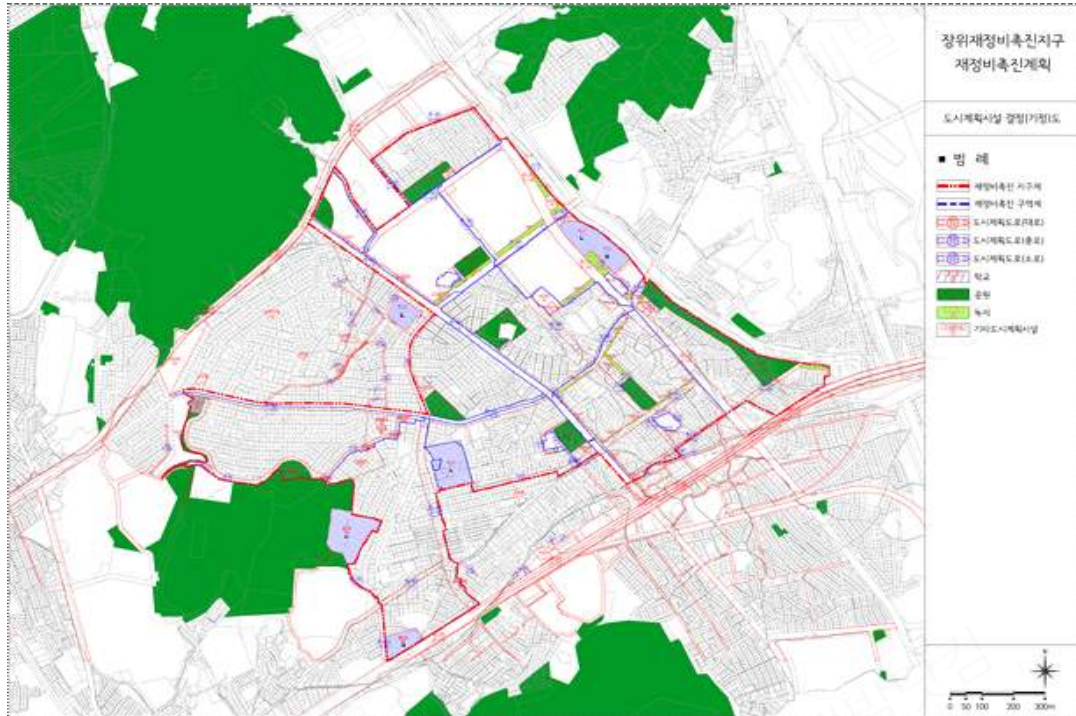
[장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도]



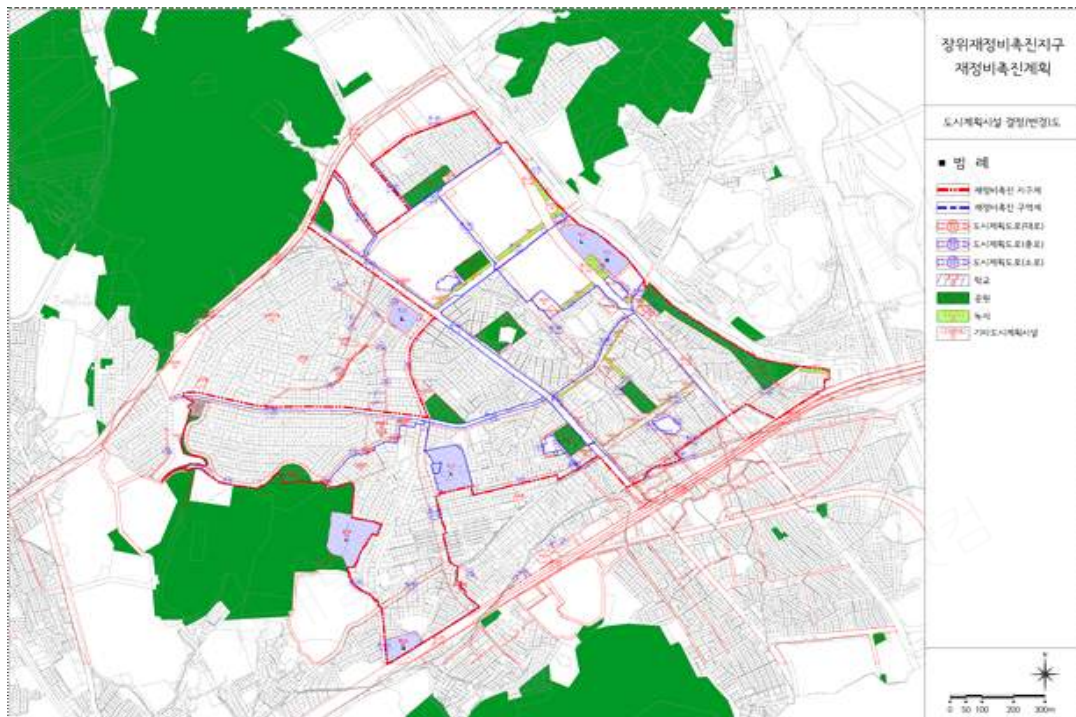
[장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도]



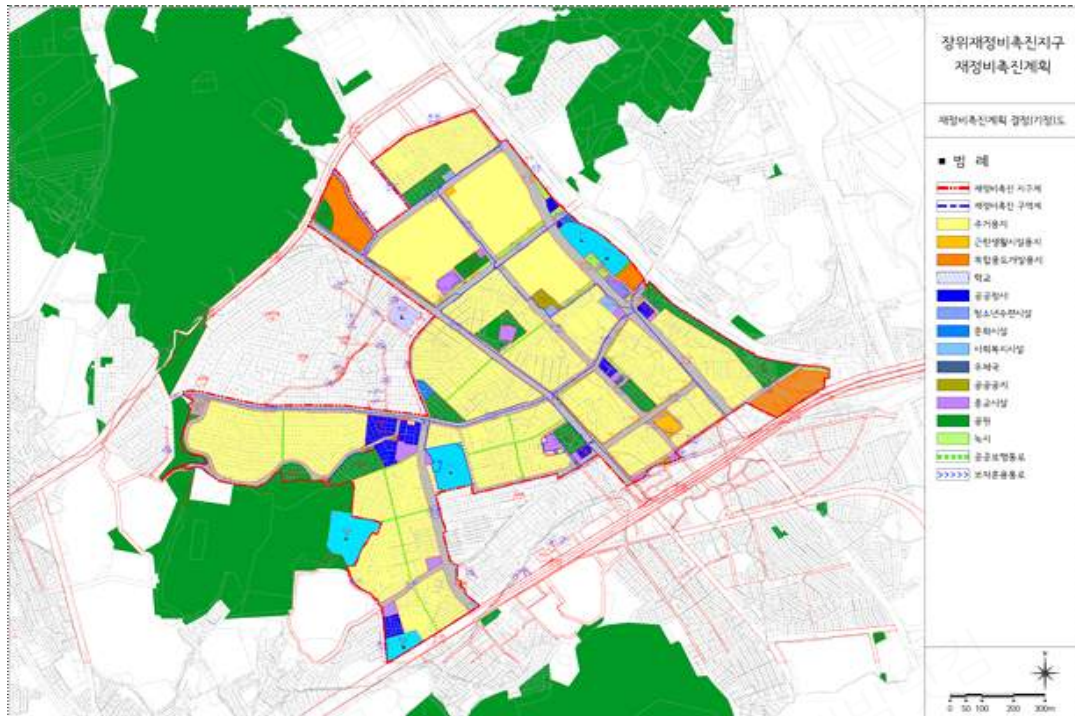
[장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도]



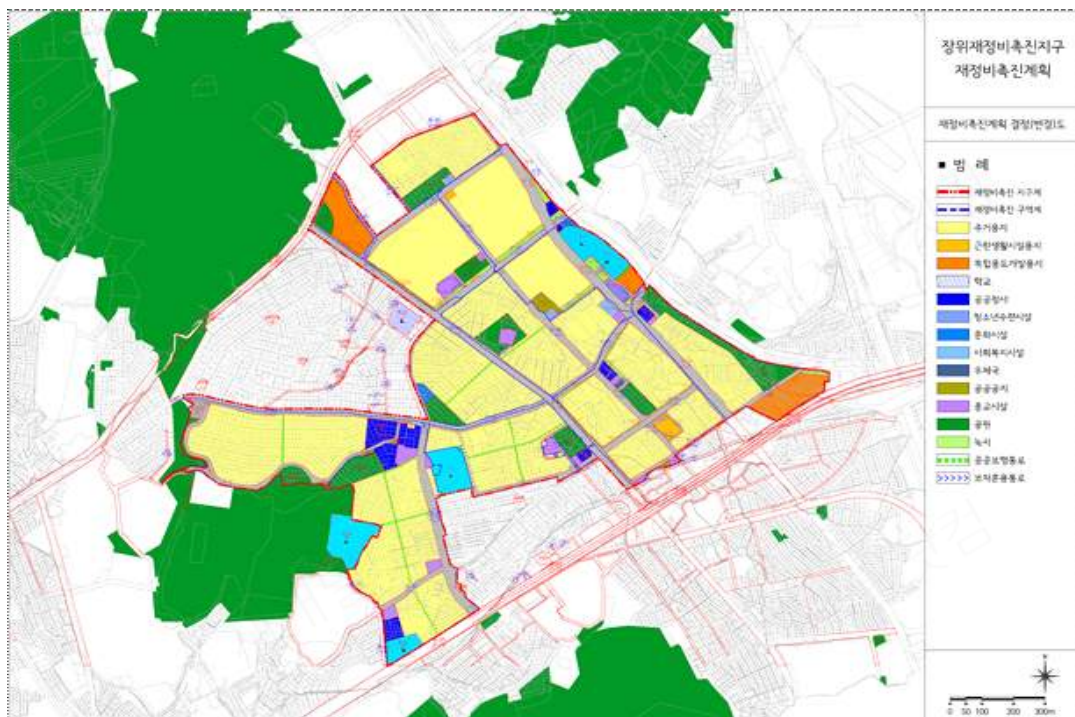
[장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도]



[장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(기정)도]



[장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도]



장위재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정도(변경없음)]

