

|| 목 차 ||

▲ 공 고

- 제2024-239호 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안) ... 1
(장위10구역) 재공람 공고

공 고**서울특별시 성북구 공고 제2024-239호****장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)(장위10구역) 제공람 공고**

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(2022.7.14.), 서울특별시고시 제2022-356호(2022.8.25.), 서울특별시고시 제2023-36호(2023.2.2.), 서울특별시고시 제2023-70호

- (2023.3.2.), 서울특별시고시 제2023-307호(2023.7.20.), 서울특별시고시 제2023-580호(2023.12.28.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제4조제1항에 따라 장위재정비촉진지구 지정(변경)하고, 장위동 68-37번지 일대 장위10구역에 대해 같은 법 제9조제1항에 따라 재정비촉진계획 결정(변경)(안)을 수립하여 같은 법 제4조제3항, 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제3조, 제9조제1항에 따라 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 제공드립니다.
3. 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2024년 2월 5일

성 북 구 청 장

1. 공람기간 : 2024. 2. 5. ~ 2. 19. (14일간)
2. 공람장소 : 서울특별시 성북구 성북구청 주거정비과(☎ 02-2241-2834)
서울특별시 성북구 화랑로 248 10층 1001호(장위뉴타워)
장위10구역 주택재개발정비사업조합(☎ 02-916-1233)
3. 공람사유 : 2023년 제12차 도시재정비위원회(2023. 12. 21.) 개최 결과(수정가결)에 따른 재공람
4. 공람내용 : 장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)(장위10구역)

1. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

1. 재정비촉진지구의 명칭 . 유형 . 위치 . 면적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
장위재정비촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	-

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 토지이용계획 (변경)

구분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
총 계		1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	100.0
주거	소 계	743,591.5	감) 1,992.0	741,599.5	65.8
	공동주택	701,646.5	감) 2,838.0	698,808.5	62.0
	복합용지	41,945.0	-	41,945.0	3.7
	획 지	-	증) 846.0	846.0	0.1
정비 기반 시설 등	소 계	365,442.9	증) 2,141.0	367,583.9	32.6
	도 로	205,422.1	증) 2,098.0	207,520.1	18.4
	공 원	75,139.4	-	75,139.4	6.7
	녹 지	16,776.7	-	16,776.7	4.5
	학 교	33,242.0	증) 43.0	33,285.0	3.0
	공공공지	7,975.3	-	7,975.3	0.7
	공공청사	14,500.4	-	14,500.4	1.3
	주차장	2,590.0	-	2,590.0	0.2
	사회복지시설	3,827.0	-	3,827.0	0.3
	문화시설	3,190.1	-	3,190.1	0.3
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.2
	기타	18,212.3	감) 106.0	18,106.3	1.6
기타	종교시설	12,961.5	감) 106.0	12,855.5	1.1
	근린생활시설	4,332.8	-	4,332.8	0.4
	우체국	542.0	-	542.0	0.0
	기타	376.0	-	376.0	0.0

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정(종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형조정) 및 토지이용계획 재수립
 ※ 서울특별시고시 제2023-580호(2023.12.28.) 당시 공동주택 면적 오기사항 정정 (701,682.5㎡ → 701,646.5㎡)
 ※ 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

5. 인구·주택 수용계획 (변경)

구분	기 정	증 감	변 경	비고
인구(인)	53,595	-	53,595	
세대수(세대)	19,850	-	19,850	

※ 재정비촉진지구 전체 인구 및 세대수 변경 없으나 장위10구역 내 타입별 세대수 변경

<사업구역별·규모별 주택공급 예정 세대수>

구분	구역별	합계				공공				분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50㎡ 초과	소계	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과
계		19,850 (100%)	9,633 (48.5%)	9,038 (45.5%)	1,179 (6.0%)	4,105 (20.7%)	1,339	1,086	1,680	15,745 (79.3%)	5,808	8,758	1,179
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
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
변경	8구역	2,846	1,777	999	70	784	144	-	640	2,062	1,052	940	70
변경	9구역	2,230	1,203	967	60	763	112	-	651	1,467	641	766	60
기정	10구역	2,004	988	958	58	341	139	137	65	1,663	647	958	58
변경	10구역	2,004	1,007	862	135	341	128	118	95	1,663	686	842	135
기정	14구역	2,490	1,261	1,117	112	439	189	203	47	2,051	822	1,117	112

※ 전용85㎡ 초과 주택수 1,179세대 5.9%로 기존 20%미만 충족

※ 공공주택은 전체 세대수의 20.7%(4,105세대)로 기존 17%이상 충족

※ 장위1구역 도시형생활주택 전용면적 40㎡이하 173세대(공공 30세대) 미포함

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

6. 교육·문화·복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

1) 교육시설계획 (변경)

구분	학교명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	장위초등학교	장위동 68-8	15,784.0	증) 43.0	15,827.0	-
기정	광운초등학교	장위동 128	17,458.0	-	17,458.0	-
기정	남대문중학교	장위동 124-1				

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

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 68-1355 일대	1,007	장위11구역 해제에 따라 장위10구역 내 대체 확보
	복지시설 (장위2동 경로당)	장위동 68-1055	165				- 장위2동주민센터 - 주민커뮤니티센터 - 생활체육관, 주민센터, - 취미교실, 경로당, - 유치원(어린이집) - 연면적 : 1,800㎡
변경	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-54	798	공공청사 (장위2동 주민센터)	장위동 69-53 일대	1,415	- 합리적인 토지이용계획 수립을 위한 공공청사 통합배치 - 기정 : 1,007㎡ - 변경 : 1,415㎡(증,408㎡)
	복지시설 (장위2동 경로당)	장위동 68-1055	165				- 장위2동주민센터 - 주민커뮤니티센터 - 생활체육관, 주민센터, - 취미교실, 경로당, - 유치원(어린이집) - 연면적 : 1,800㎡
기정	-	-	-	공공청사	장위동 68-942 일대	408	장위10구역 해제구역주민들을 위한 공공청사 신설
변경	-	-	-	-	-	-	장위10구역 - 공공청사(장위2동 주민센터)와 통합배치 - 기정 : 408㎡ - 변경 : - (감,408㎡)

※ 상기사항 외 공공시설계획 변경없음 : 조서생략

※ 향후 사업추진 현황에 따라 변경될 수 있음

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

7. 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				91,916.1	-	91,916.1	
주제 공원	소 계			75,139.4	-	75,139.4	
	문화 공원		1개소	4,081.3	증) 6,012.0	10,093.3	
		415	상길례문화공원	4,081.3	-	4,081.3	덕온공주의 하가의식인 '길례'에서 공원명칭 부여
A		장위공원	-	증) 6,012.0	6,012.0	예술문화가로(돌곶이로) 연계하는 공원	
생태 활용 공원	소 공원		1개소	6,690.0	-	6,690.0	
		A	소공원	6,690.0	-	6,690.0	문화시설과 연계한 소공원
	근린 공원		3개소	39,396.0	-	39,396.0	
		411	아랫말공원	22,625.0	-	22,625.0	옛 장위동을 이루는 마을이름
		140	오동근린공원	7,623.0	-	7,623.0	대상지의 남북축을 연결하는 공원
		A	근린공원	9,148.0	-	9,148.0	서울시문화재 김진홍가와 연계한 근린공원
	어린이 공원		4개소	24,972.1	감) 6,012.0	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
		A	장위공원	6,012.0	감) 6,012.0	-	
녹지	소 계			16,776.7	-	16,776.7	
	연결 녹지		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
	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 : 장위10구역 구역경계 조정(종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경) 및 토지이용계획 재수립
장위공원 위치 및 시설의 종류 변경 (면적변경 없음)

2) 환경보전계획 (변경없음)

8. 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
	화랑로	· 폭원 : 35m · 차로수 : 6차로	· 폭원 : 35m · 차로수 : 6차로	· 폭원 : 35m · 차로수 : 6차로	· 현황 유지
보조 간선 도로	돌곶 이로	· 폭원 : 20m · 차로수 : 4차로	· 폭원 : 20~26.5m · 차로수 : 4~5차로	· 폭원 : 25~26.5m · 차로수 : 4~5차로	· 8·9구역 양측 구간 5m 확폭
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

※ 간선도로 및 보조간선도로, 집산도로는 변경 없으나, 장위10구역 내 일부 국지도로(소로) 변경

9. 경관계획 (변경없음)

10. 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	
변경	장위10	-	장위동	68-37	9.1	-	-	-	3	주거정비형재개발	전면개발	
기정	장위14	-	장위동	233-552	14.5	-	-	-	4	주거정비형재개발	전면개발	

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

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

2) 재건축사업 (해당없음)

11. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		위 치		면 적(㎡)			사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경		
총 계				1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	-	
소 계 (11개 구역)				1,051,987.8	감) 2,675.0	1,049,312.8	-	
촉진 구역	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		94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	주거정비형재개발	
	장위14구역	장위동 233-552 일원		145,358.0	-	145,358.0	주거정비형재개발	
존치 지역	존치	소 계		75,258.9	증) 2,718.0	77,976.9	-	
	관리구역	존치구역	존치시설	75,258.9	증) 2,718.0	77,976.9	-	

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

※ 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

12. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

1) 장위1~9구역, 14구역 (변경없음)

2) 장위10구역 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

- 장위10구역 면적 : 90,782.0㎡ (학교부지 선형조정을 위해 학교면적 580㎡를 장위10구역 내 포함하여 조서 작성 : 91,362.0㎡)

13. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

1) 장위1~9구역, 14구역 (변경없음)

2) 장위10구역 (변경)

구분	주용도	획지면적 (㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		최고높이(m)	
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이(m)
기정	공동주택 및 부대복리시설	73,140.0	30이하	210이하	264.79이하	22.3층이하/ 32층 이하	97m 이하
변경	공동주택 및 부대복리시설	70,302.0	30이하	210이하	274.38이하	- /35층 이하	105m 이하

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 용적률 및 최고높이 등 건축계획 변경

14. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

1) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

(1) 촉진지구 기반시설 분담계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)	
		기 정	변 경
촉진구역 면적(㎡)		1,051,987.8	1,048,732.8
분 담 륜(%)		14.87	15.38
기반시설 면적(㎡)	계획기반시설(㎡)①	295,448.8	296,614.8
	계획 기반시설 내 국·공유지(㎡)②	86,580.8	85,048.8
	기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)③	84,712.8	83,850.8
	공공시설 설치 대지환산(㎡)④	31,801.8	33,040.4
	대지지분(㎡)⑤	494.5	494.5
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	156,451.6	161,250.1

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립에 따른 기반시설계획 변경

※ 춘치관리구역 기반시설 포함 시 전체 지구 기반시설률 32.6%

(2) 구역별 기반시설 분담계획 (변경)

가. 장위1~9구역, 14구역 (변경없음)

나. 장위10구역 (변경)

구 분		면 적(㎡)	
		기 정	변 경
촉진구역 면적(㎡)		94,037.0	90,782.0
분 담 륜(%)		15.07	20.90
기반시설면적(㎡)	계획기반시설(㎡)①	17,823.0	18,989.0
	계획 기반시설 내 국·공유지(㎡)②	2,174.0	642.0
	기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)③	5,403.0	4,541.0
	공공시설 설치 대지환산(㎡)④	3,932.9	5,171.5
	대지지분(㎡)⑤	-	-
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	14,178.9	18,977.5

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립에 따른 기반시설계획 변경

15. 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

1) 공공주택 공급계획 (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
기정	장위 9구역	112	-	450	201	763
기정	장위10구역	139	137	65	-	341
변경	장위10구역	128	118	75	20	341
기정	장위14구역	189	203	47	-	439
계(세대)		1,339(30)	1,086	1,400	280	4,105(30)
비율(%)		32.6	26.5	34.1	6.8	100.0

※ 장위1구역 ()는 도시형생활주택 내 공공주택임

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립에 따른 공공주택 공급계획 변경

16. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

17. 기타계획(에너지순환, 방재, 정보화, 특성화, 친환경건축물 가이드라인계획) (변경없음)

18. 광고물 관리계획 (변경없음)

19. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

20. 친환경 건축물에 관한 계획 (변경없음)

21. 존치지역 관리 및 정비계획 (변경)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
촉진지구		1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	100.0	
존치 관리 구역	소계	75,258.9	증) 2,718.0	77,976.9	6.9	
	②	15,304.0	감) 537.0	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
	⑫	47,695.1	증) 932.0	48,627.1	4.3	도로
	⑬	-	증) 2,323.0	2,323.0	0.2	사랑제일교회 등

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정(종교시설용지 제척)에 따른 존치지역 면적 변경

22. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

1) 장위 1~9구역, 14구역 (변경없음)

2) 장위 10구역 (변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	구역명	위치	면 적(m ²)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	장위10구역	성북구 장위동 68-37일대	94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	-

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : [(구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축시설의 총 추산액 - 총 추정 사업비)/분양대상자의 종전토지 및 건축물의 총 가액] × 100(%) - 추정비례율 : 102.53% - [(1,260,717,012,687원-1,121,510,105,951원)/135,778,363,245원] × 100(%) = 102.53% - 구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축시설의 총 추산액 : 1,264,269,439,314원 - 총 추정 사업비 : 1,121,510,105,951원 - 분양대상자의 종전토지 및 건축물의 총 가액 : 135,778,363,245원			
개별 종전자산 추정액	최초 사업시행계획인가(인가번호 2013-장위10-4)일인 2013년 7월 4일을 기준시점으로 하여 가람감정평가법인 및 중앙감정평가법인이 2016년에 실시한 종전자산감정평가에 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 종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(A)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
	전용면적 45㎡형	255,000,000원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(102.53%)	권리자 분양가 추정액(A) - 추정 권리가액(B) (+ : 부담금, - : 환급금)
	전용면적 59㎡형	330,000,000원		
	전용면적 74㎡형	389,000,000원		
	전용면적 84㎡형	432,000,000원		
	전용면적 101㎡형	482,000,000원		
	전용면적 114㎡형	652,000,000원		

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

(3) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분	명칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합계		94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	17,823.0	증) 1,746.0	19,569.0	21.4	-
	도로	9,916.0	증) 1,166.0	11,082.0	12.1	-
	공원	6,012.0	-	6,012.0	6.6	-
	학교	480.0	증) 580.0	1,060.0	1.2	-
	공공청사	1,415.0	-	1,415.0	1.5	-
택지 (획지)	소계	76,214.0	감) 4,421.0	71,793.0	78.6	-
	10-1	73,140.0	감) 2,838.0	70,302.0	77.0	공동주택 및 부대복리시설
	10-2	2,429.0	감) 2,429.0	-	-	종교시설 제척
	10-3	645.0	-	645.0	0.7	종교시설
	10-4	-	증) 225.0	225.0	0.2	획지
	10-5	-	증) 320.0	320.0	0.4	
	10-6	-	증) 205.0	205.0	0.2	
	10-7	-	증) 96.0	96.0	0.1	

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

※ 학교부지 정형화에 따른 구역계 조정으로 구역 내 학교 편입 면적 변경

- 전체 편입면적 : 1,060㎡ (기부채납 면적 : 480㎡ / 대토부지 면적 : 580㎡)

(4) 용도지역에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
장위10 재정비촉진구역	• 제2종일반주거지역 : 감) 2,675.0㎡	• 구역경계 조정에 따른 면적 변경 - 제척되는 토지는 기존 용도지역으로 환원 : 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층이하)

(5) 도시계획시설 설치계획 (변경)

가. 도로 (변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
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
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	13	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	순환도로
변경	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	중로	3	-	12 ~15	집산 도로	651	장위동 238-534	상월곡동 35-7	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03.)	장월로
신설	소로	2	D	6	국지 도로	189	장위동 68-1320	장위동 74-223	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	C	4	국지 도로	162	장위동 68-39	장위동 74-208	일반 도로	-	-	

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-A	중로 3-A	• 도로 폭원 변경 - 13m → 15m	• 유턴차로 확보를 위한 도로 폭원 확폭
-	소로 2-D	• 도로 신설 - 폭원 : 6m	• 종교시설용지(사랑제일교회) 제척에 따른 진입도로 개설
-	소로 3-C	• 도로 신설 - 폭원 : 4m	• 종교시설용지(사랑제일교회) 이면부 접근성 개선을 위한 진입도로 개설

나. 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	A	주차장	장위동 239-229 일대	6,012.0	감) 6,012.0	-	서고시240 (19.07.25.)	-

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	• 폐지	• 주변 개발현황을 고려하여 공영주차장의 필요성이 감소함에 따라 공원 하부 주차장 폐지

다. 공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	A	-	어린이 공원	장위동 238-229일대	6,012.0	-	6,012.0	서고시240 (19.07.25.)	-
변경			문화공원	장위동 69-36일대					

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	문화공원	- 시설의 종류 변경 - 어린이공원 → 문화공원 - 위치 변경 - 위치 : 장위동 238-229 일대 → 장위동 69-36 일대	- 상위계획(예술문화가로)과의 정합성을 유지하고 지역주민의 문화생활을 위한 도서관확보 등 통합문화공원 조성 - 토지이용계획 변경(종교시설 제척)에 따른 돌곶이로변으로 공원위치 변경 - 공원 내 도서관(교양시설) 확보 - 연면적 : 3,530m²

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

라. 공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	A	장위2동 주민센터	공공청사	장위동 68-1355일대	1,007.0	증) 408.0	1,415.0	서고시240 (19.07.25.)	-
변경				장위동 69-53일대					
폐지	B	공공청사	공공청사	장위동 68-942일대	408.0	감) 408.0	-	서고시240 (19.07.25.)	-

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
A	장위2동 주민센터	공공청사	위치변경 - 위치 : 장위동 68-1335일대 → 장위동 69-53일대	토지이용계획 변경(종교시설 제척)에 따른 공공청사 위치 변경 및 공공청사B 통합배치
B	공공청사	공공청사	폐지	합리적인 토지이용을 위한 공공청사A와의 통합배치

마. 학교 (변경)

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	15,784.0 (480.0)	증) 43.0	15,827.0 (1,060.0)	시교위고시5 (87.02.17.)	학교 선형변경 (정형화)

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위10구역 내 면적을 의미함

※ 장위10구역 내 학교 편입면적 : 1,060㎡ (기부채납 면적 : 480㎡ / 대토부지 면적 : 580㎡)

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	장위 초등학교	학교	- 현황면적 반영 - 면적 : 증)43.0㎡ - 장위초등학교부지 선형조정	- 고시면적과 편입토지조서 면적 오차 정정 - 학교부지 정형화를 위해 장위10구역과 대토 진행 (면적:580㎡)

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가. 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	장위10구역	94,037.0	장위동 68-37일대	453	-	-	453	-	-
변경		91,362.0		449	-	-	449	-	-

※ 변경사유 : 제척되는 종교시설용지 내 건축물 4개동은 정비개량계획에서 제외

나. 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	장위10 구역	94,037	10-1	73,140.0	장위동68-37일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	264.79 이하	22.3층 이하	32층 이하 (97m이하)
			10-2	2,429.0	장위동74-32일대	종교시설	관련 법령에 의함			
			10-3	645.0	장위동238-401일대					
			공공 청사A	1,007.0	장위동68-1335일대	공공청사				
			공공 청사B	408.0	장위동68-942일대					
변경	장위10 구역	91,362	10-1	70,302.0	장위동68-37일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	274.38 이하	-	35층 이하 (105m이하)
			10-3	645.0	장위동69-54일대	종교시설	관련 법령에 의함			
			10-4	225.0	장위동68-39일대	획지				
			10-5	320.0	장위동68-1027일대					
			10-6	205.0	장위동68-1074일대					
			10-7	96.0	장위동74-277일대					
			공공 청사A	1,415.0	장위동69-53일대	공공청사				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	• 건립예정세대수 : 2,004세대 (공동주택 : 341세대) - 전용면적 40㎡ 이하 : 186세대(9.28%) [공공 : 139세대] - 전용면적 40~50㎡ : 172세대(8.59%) [공공 : 137세대] - 전용면적 50~60㎡ : 630세대(31.43%) [공공 : 65세대] - 전용면적 60~85㎡ : 958세대(47.80%) - 전용면적 85㎡ 이상 : 58세대(2.90%)						
			변경	• 건립예정세대수 : 2,004세대 (공동주택 : 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%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 한천로 : 8m, 화랑로 : 10m (단, 지하부는 6m로 완화적용) • 월계로, 장위로, 장월로, 돌곶이로, 순환도로, 국지도로변 : 6m • 보차혼용통로(장위동 38-217일대)변 : 3m							
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]							

다. 개발가능(상한)용적률 (변경)

■ 기정

구 분	계 획 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반 시설등 면적	기부채납 공공시설 제공면적 (토지)	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	94,037.0㎡	76,214.0㎡	17,823.0㎡	10,246.0㎡	3,932.9㎡	2,174.0㎡	5,403.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 14,178.9㎡ - 기부채납 공공시설 제공면적(토지) : 10,246.0㎡ = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 17,823.0㎡ - 2,174.0㎡ - 5,403.0㎡ = 10,246.0㎡ - 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 3,932.9㎡						
기반시설 부담률	기반시설 부담률 : (14,178.9㎡ ÷ 94,037.0㎡) × 100% = 15.07% (구역면적 대비)						
기준용적률	기준용적률 : 211%						
상한용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × (α+β)) = 211% × (1 + 1.3 × 0.1961) = 264.79%						
α토지	- 공공시설 기부채납(토지) 용적률 = 허용용적률 × 1.3 × α토지 = 211% × 1.3 × 0.1417 = 38.87% ※ α토지 = 기부채납 공공시설 제공면적(토지) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 10,246.0 ÷ (76,214.0 - 3,932.9) = 0.1417						
α건축물	- 공공시설 설치비용 용적률 = 허용용적률 × 0.7 × α건축물 = 211% × 1.3 × 0.0544 = 14.92% ※ α건축물 = 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 3,932.9 ÷ (76,214.0 - 3,932.9) = 0.0544						
정비계획 용적률	정비계획용적률 = 264.79%이하 적용						

■ 변경

구 분	계 획 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	새로이 설치하는 정비기반 시설등 면적	기부채납 공공시설 제공면적 (토지)	기부채납 공공시설 (건축물) 환산부지 면적	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	90,782.0㎡	71,793.0㎡	18,989.0㎡	13,806.0㎡	5,171.5㎡	642.0㎡	4,541.0㎡
공공시설 부지 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㎡ ÷ 90,782.0㎡) × 100% = 20.90% (구역면적 대비)						
기준용적률	기준용적률 : 211%						
상한용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 211% × (1 + 1.3 × 0.1923 + 0.7 × 0.0720) = 274.38%						
α토지	- 공공시설 기부채납(토지) 용적률 = 허용용적률 × 1.3 × α토지 = 211% × 1.3 × 0.1923 = 52.75% ※ α토지 = 기부채납 공공시설 제공면적(토지) ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 13,806.0 ÷ 71,793.0 = 0.1923						
α건축물	- 공공시설 설치비용 용적률 = 허용용적률 × 0.7 × α건축물 = 211% × 0.7 × 0.0720 = 10.63% ※ α건축물 = 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 5,171.5 ÷ 71,793.0 = 0.0720						
정비계획 용적률	정비계획용적률 = 274.38%이하 적용						

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

라. 공공시설(건축물) 환산부지면적 산정 (변경)

구 분		내 용	비 고
기정	공공청사	도입용도	공공청사
		기부채납 연면적	1,800㎡
		건축비	2,556,000 원
		설치비용	4,600,800,000 원
		부지가액	4,328,368 원/㎡
		환산부지 면적	1,062.9㎡
	주차장	도입용도	주차장
		기부채납 연면적	5,000㎡
		건축비	1,897,000 원
		설치비용	9,485,000,000 원
		부지가액	3,304,916 원/㎡
		환산부지 면적	2,870.0㎡
변경	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㎡

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

마. 도시경관 환경보전 및 재난방지 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	- 기본 방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립	-
환경보전	우수유출량 감소를 위한 녹지율 향상, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 계획	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근 고려 - 자연재해를 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도시설의 합리적 설계 반영	-

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 변경예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발	3단계 (2012년부터)	주택재개발조합	-	-	-

사. 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

- 본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업 시 이식 후 재식토록 함

아. 공공주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	장위 10구역	73,140.0	-	23,119.73	• 139세대(6.94%)	• 40㎡이하	-
					• 137세대(6.84%)	• 40~50㎡이하	
					• 65세대(3.24%)	• 50~60㎡이하	
					• 전체:341세대(17.02%)	-	
변경	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	
					• 전체:341세대(17.02%)	-	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 구역 내 공공주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 구획하지 않음

23. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 (변경)

1) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
장위재정비 촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	-

※ 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

2) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,127,246.7	증) 43.0	1,127,289.7	100.0
일 반 주 거 지 역	소계	1,122,369.2	증) 43.0	1,122,412.2	99.5
	제1종일반주거지역	60,551.0	-	60,551.0	5.4
	제2종일반주거지역(7층)	83,335.5	증) 3,255.0	86,590.5	7.6
	제2종일반주거지역	937,175.5	감) 3,212.0	933,963.5	82.8
	제3종일반주거지역	41,307.2	-	41,307.2	3.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

※ 변경사유 : 장위10구역 구역경계 조정(종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형조정) 및 토지이용계획 재수립

※ 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

3) 도시계획시설 결정 (변경)

(1) 도로

■ 도로 결정조서 (변경)

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	25~26.5	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	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
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	3	A	13	집산 도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	순환도로
변경	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)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	524	12	집산 도로	26	장위동 55-25	장위동 55-21	일반 도로	-	서고시111 (08.04.03)	석관 지구단위 계획구역
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)	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	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 (쓰레기처리장) 진출입로
기정	소로	2	C	8	국지 도로	52	장위동 75-462	장위동 279	일반 도로	-	-	김진홍가 진입로
신설	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)	석관 지구단위 계획구역

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)	
신설	소로	3	C	4	국지 도로	162	장위동 68-39	장위동 74-208	일반 도로	-	-	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-A	중로 3-A	• 도로 폭원 변경 13m → 15m	• 유턴차로 확보를 위한 도로 폭원 확폭
-	소로 2-D	• 도로 신설 - 폭원 : 6m	• 종교시설용지(사랑제일교회) 제척에 따른 진입도로 개설
-	소로 3-C	• 도로 신설 - 폭원 : 4m	• 종교시설용지(사랑제일교회) 이면부 접근성 개선을 위한 진입도로 개설

(2) 주차장

■ 주차장 결정조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	A	주차장	주차장	장위동 238-229일대	6,012.0	감) 6,012.0	-	서고시240 (19.07.25)	
기정	①	주차장	주차장	장위동 231-47 일대	2,590.0	-	2,590.0	서고시302 (22.07.14)	
기정	②	주차장	주차장	장위동 233-631 일대	7,370.0	-	7,370.0	서고시302 (22.07.14)	공공청사 중복결정 (하부조성)

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	주차장	• 폐지	• 주변 개발현황을 고려하여 공영주차장의 필요성이 감소함에 따라 공원 하부 주차장 폐지

(3) 공원

■ 공원 결정조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			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	-	증) 9,148.0	9,148.0	-	
기정	A	소공원	소공원	장위동 238-38일대	-	증) 6,690.0	6,690.0	-	
기정	415	상길례 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)	
기정 ----- 변경	A	-	어린이 공원 ----- 문화 공원	장위동 238-229일대 ----- 장위동 69-36일대	6,012.0	-	6,012.0	서고시240 (19.07.25)	

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위재정비촉진지구 내 면적을 의미함

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	문화공원	- 시설의 종류 변경 - 어린이공원 → 문화공원 - 위치 변경 - 위치 : 장위동 238-229 일대 → 장위동 69-36 일대	- 상위계획(예술평화가로)과의 정합성을 유지하고 지역주민의 문화생활을 위한 도서관확보 등 통합문화공원 조성 - 토지이용계획 변경(종교시설 제척)에 따른 돌곶이로변으로 공원위치 변경 - 공원 내 도서관(교양시설) 확보 - 연면적 : 3,530㎡

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

(4) 녹지 (변경없음)

(5) 공공공지 (변경없음)

(6) 공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	52	장위3동 주민센터	공공 청사	장위동 98-1일대	2,050.0	-	2,050.0	서고시111 (08.04.03)	
기정	53	소방 치안센터	공공 청사	장위동 270-172일대	986.9	-	986.9	서고시111 (08.04.03)	
기정	54	장위3동 치안서비스센터	공공 청사	장위동 270-388일대	754.8	-	754.8	서고시111 (08.04.03)	
기정	55	장위3동 커뮤니티센터	공공 청사	장위동 158-15일대	1,297.2	-	1,297.2	서고시111 (08.04.03)	
기정	59	치안센터	공공 청사	장위동 275-18일대	299.5	-	299.5	서고시290 (11.09.29)	
기정 ----- 변경	A	장위2동 주민센터	공공 청사	장위동 68-1335일대 ----- 장위동 69-53일대	1,007.0	증) 408.0	1,415.0	서고시240 (19.07.25)	
폐지	B	공공청사	공공 청사	장위동 68-942일대	408.0	감) 408.0	-	서고시240 (19.07.25)	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
A	장위2동 주민센터	공공청사	- 위치변경 - 위치 : 장위동 68-1335일대 → 장위동 69-53일대	토지이용계획 변경(종교시설 제척) 에 따른 공공청사 위치 변경 및 공공청사B 통합배치
B	공공청사	공공청사	폐지	합리적인 토지이용을 위한 공공청사A와의 통합배치

(7) 학교 (변경)

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	15,784.0 (480.0)	증) 43.0	15,827.0 (1,060.0)	시교위고시5 (87.02.17.)	학교선형 변경 (정형화)
기정	-	광운초등학교	학교	장위동 128	17,457.6	-	17,457.6	시교위고시5 (87.02.17.)	-
		남대문중학교	학교	장위동 124-1					

※ 변경사유 : 서울특별시고시 제2008-111호(2008.4.3.) 당시 미반영된 장위초등학교 현황면적 반영

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위10구역 내 면적을 의미함

※ 장위10구역 내 학교 편입면적 : 1,060㎡ (기부채납 면적 : 480㎡ / 대토부지 면적 : 580㎡)

■ 결정(변경)사유서

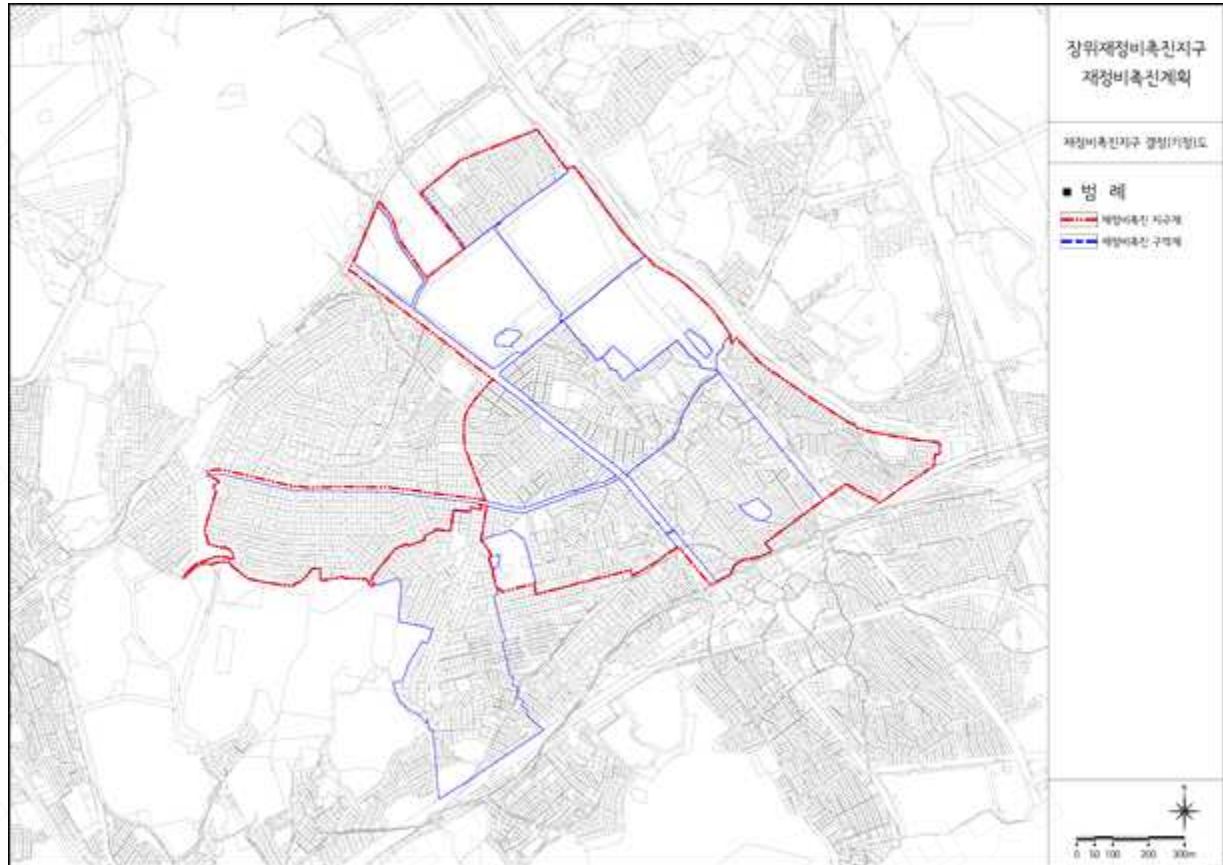
도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	장위 초등학교	학교	- 현황면적 반영 - 면적 : 증)43.0㎡ - 장위초등학교부지 선형조정	- 고시면적과 편입토지면적의 오차 정정 - 학교부지 정형화를 위해 장위10구역과 대토 진행 (면적 : 580㎡)

(8) 사회복지시설 (변경없음)

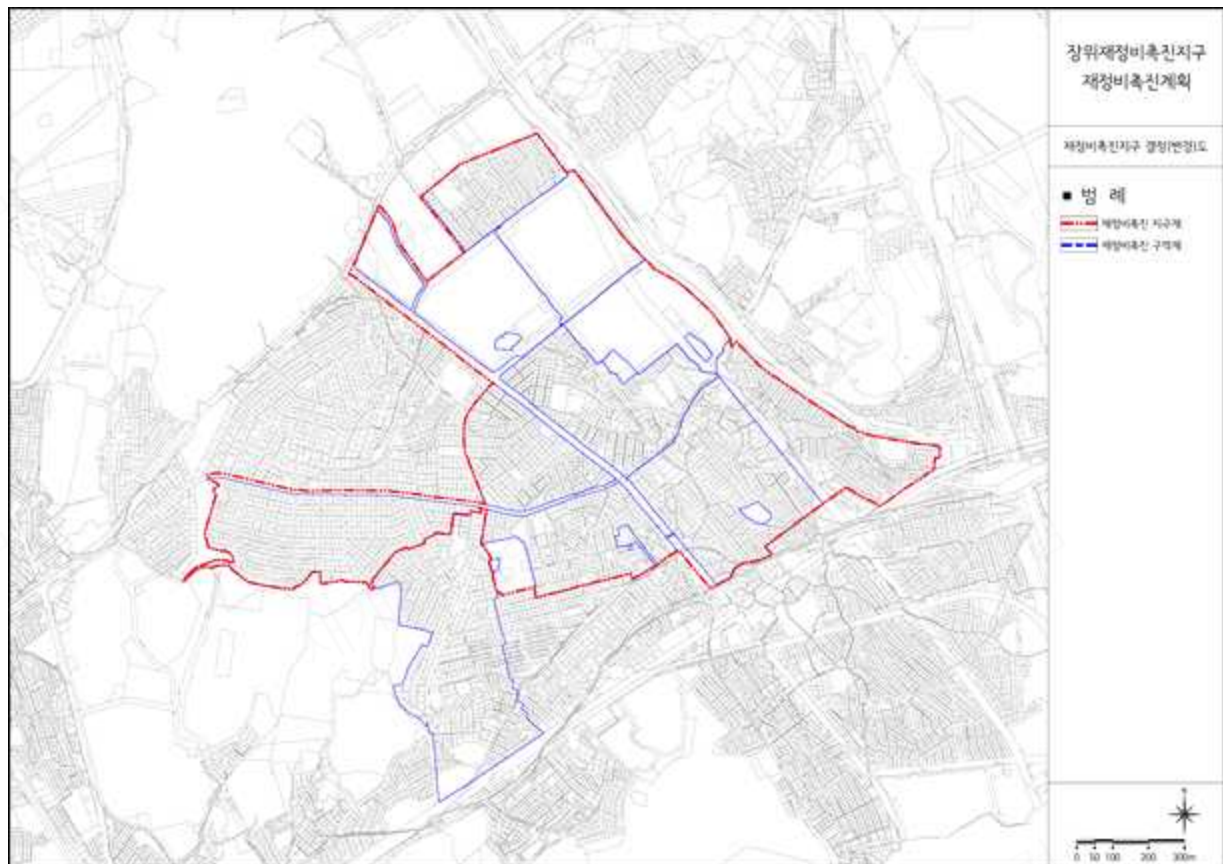
(9) 청소년수련시설 (변경없음)

(10) 문화시설 (변경없음)

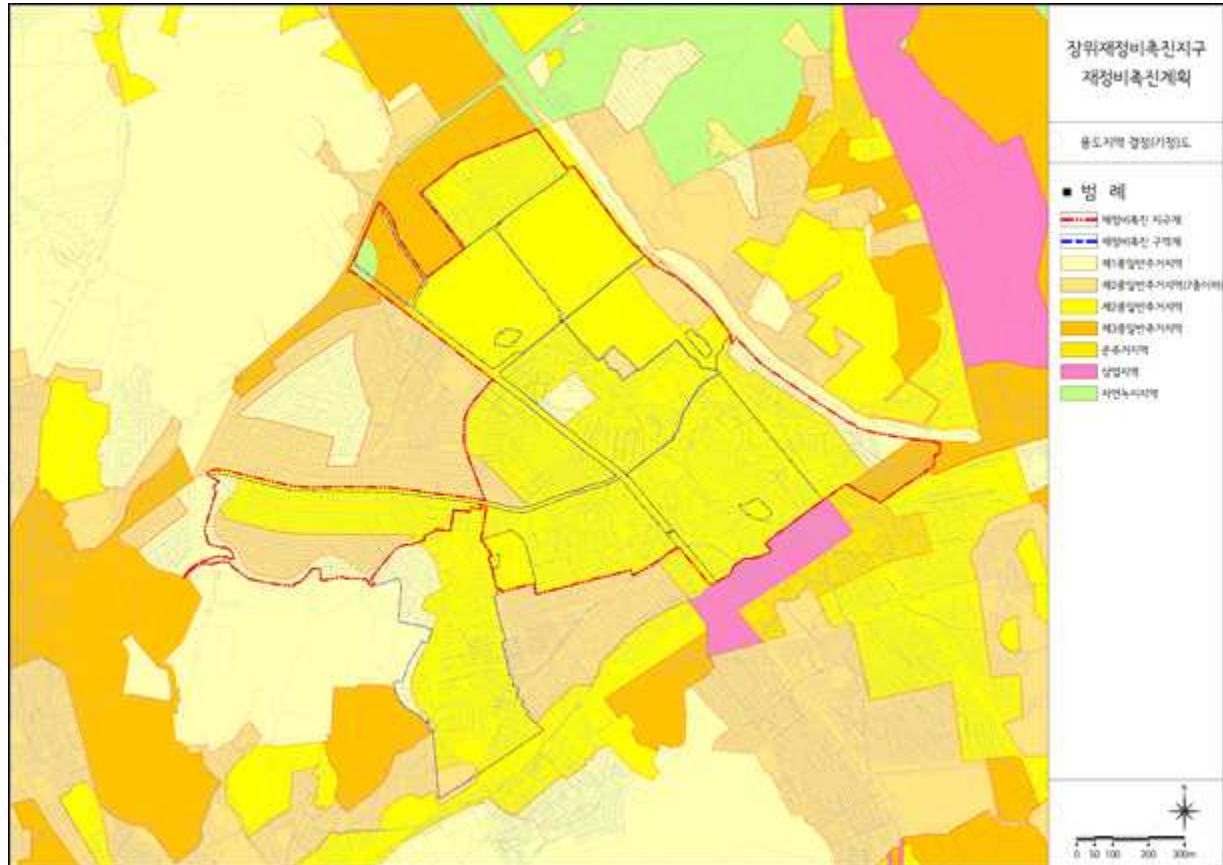
■ 장위재정비촉진지구 결정(기정)도



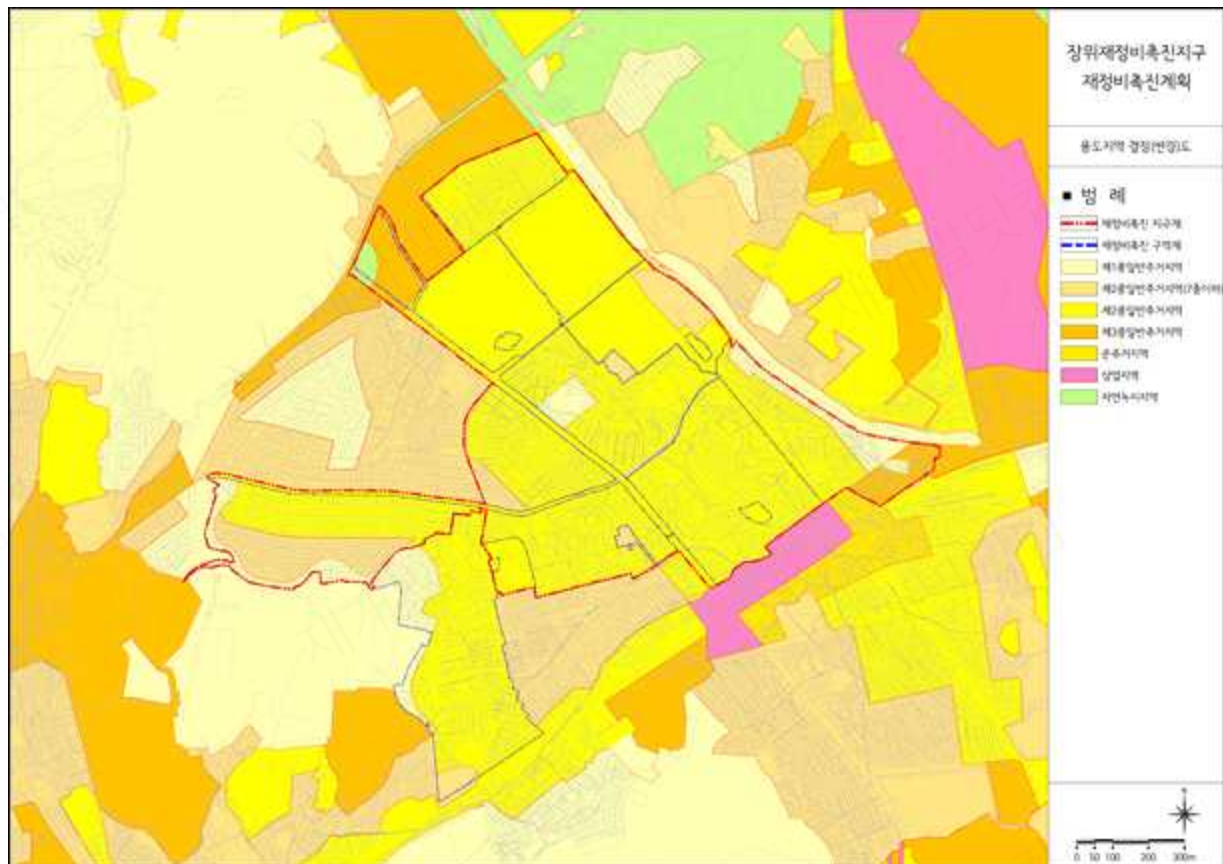
■ 장위재정비촉진지구 결정(변경)(안)도



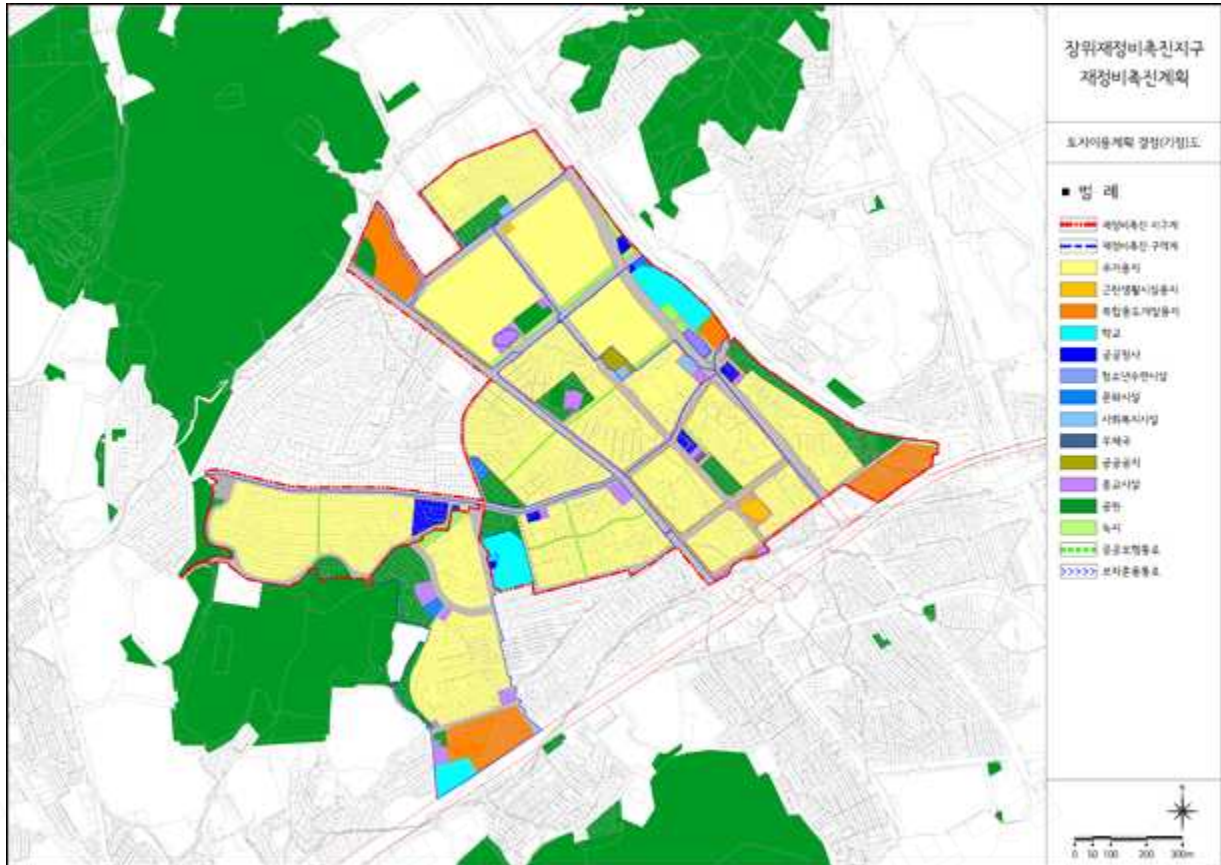
장위재정비촉진지구 용도지역·지구 결정(기정)도



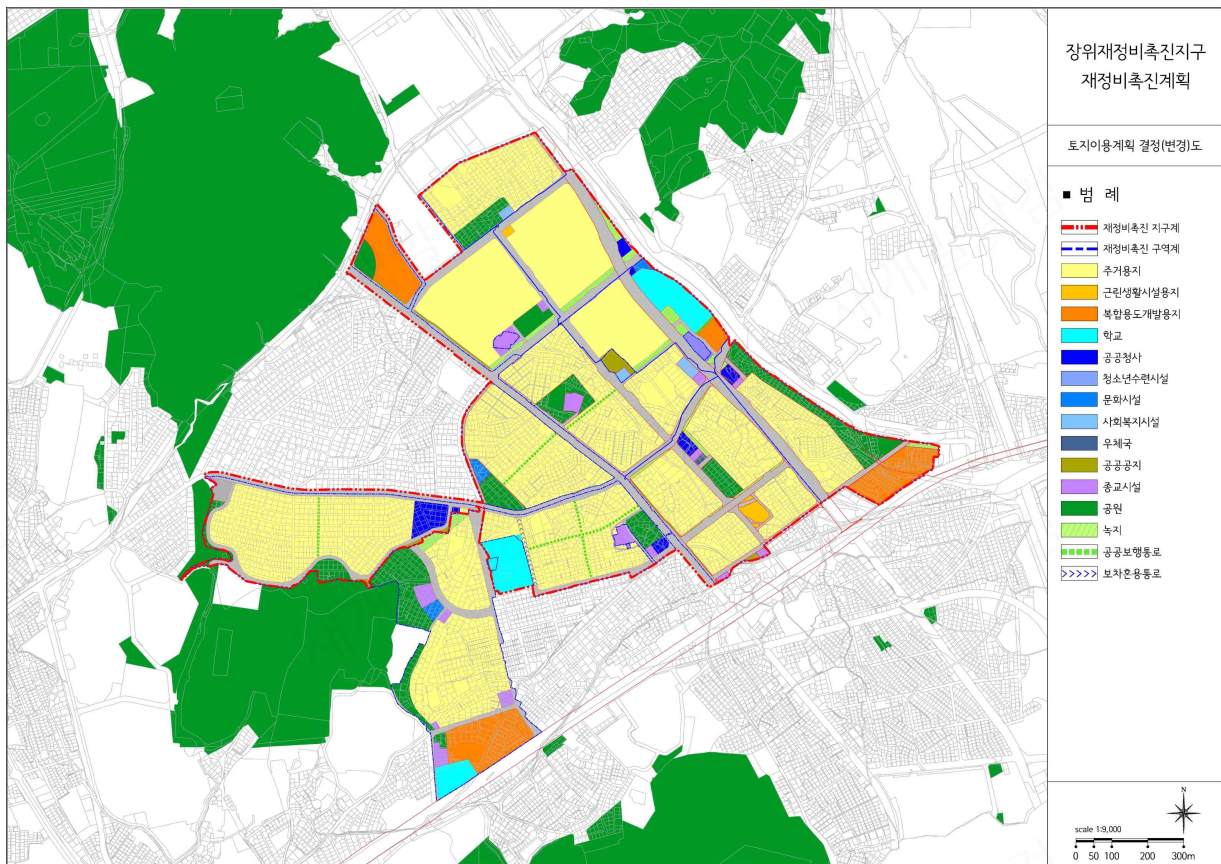
장위재정비촉진지구 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



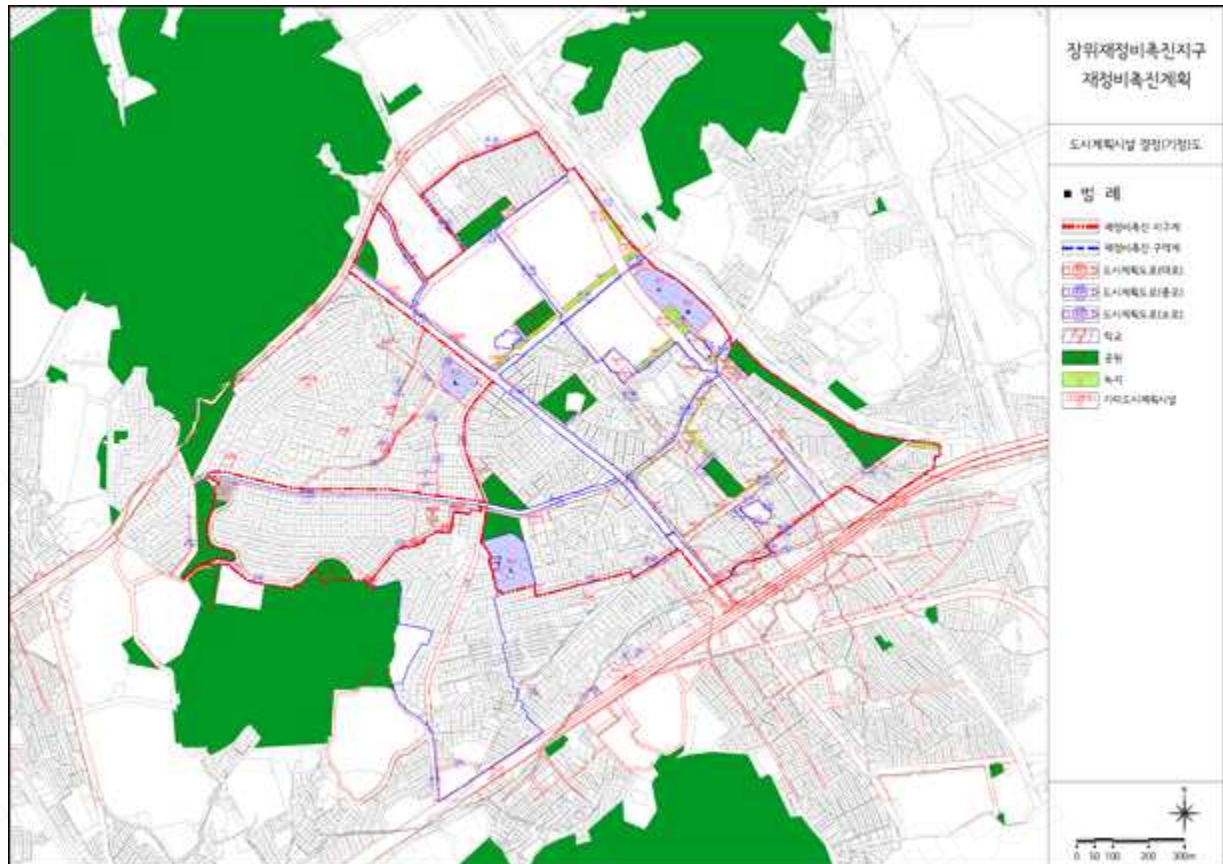
장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도



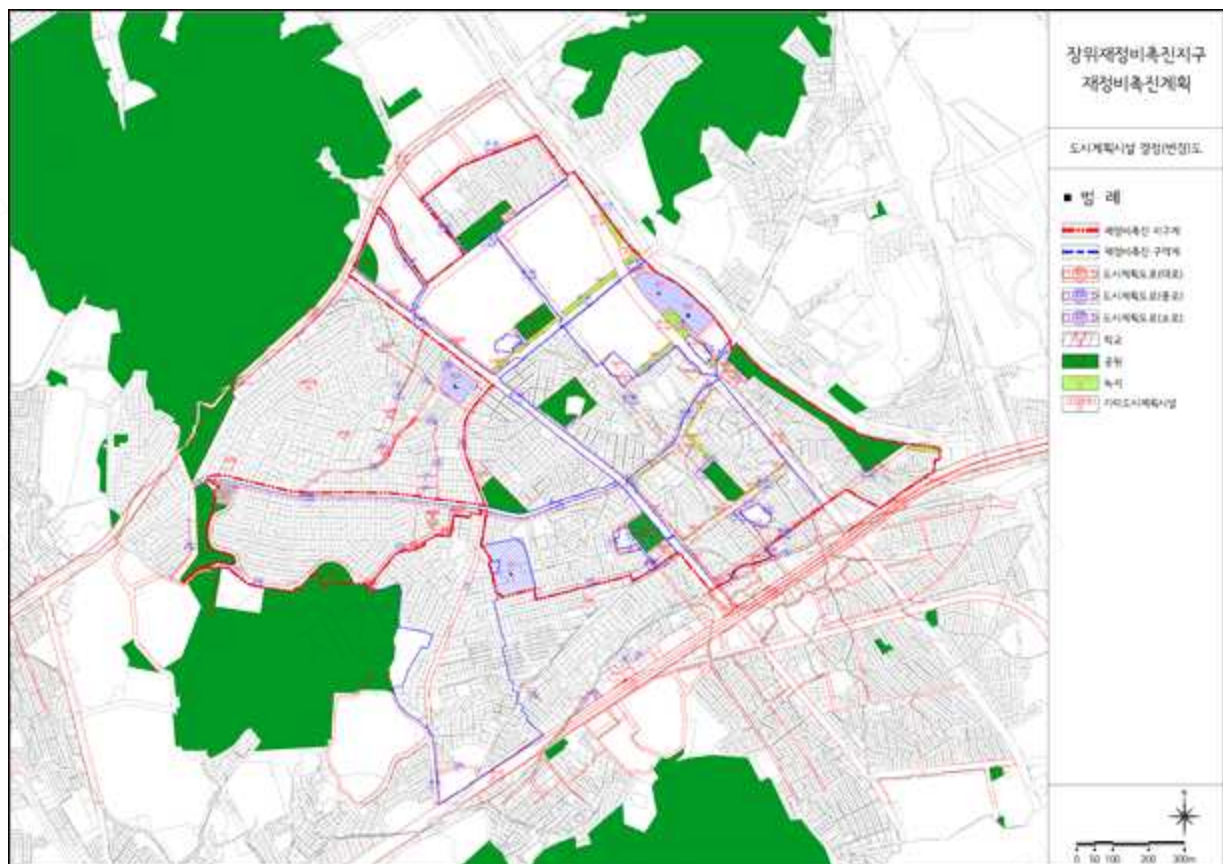
장위재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)(안)도



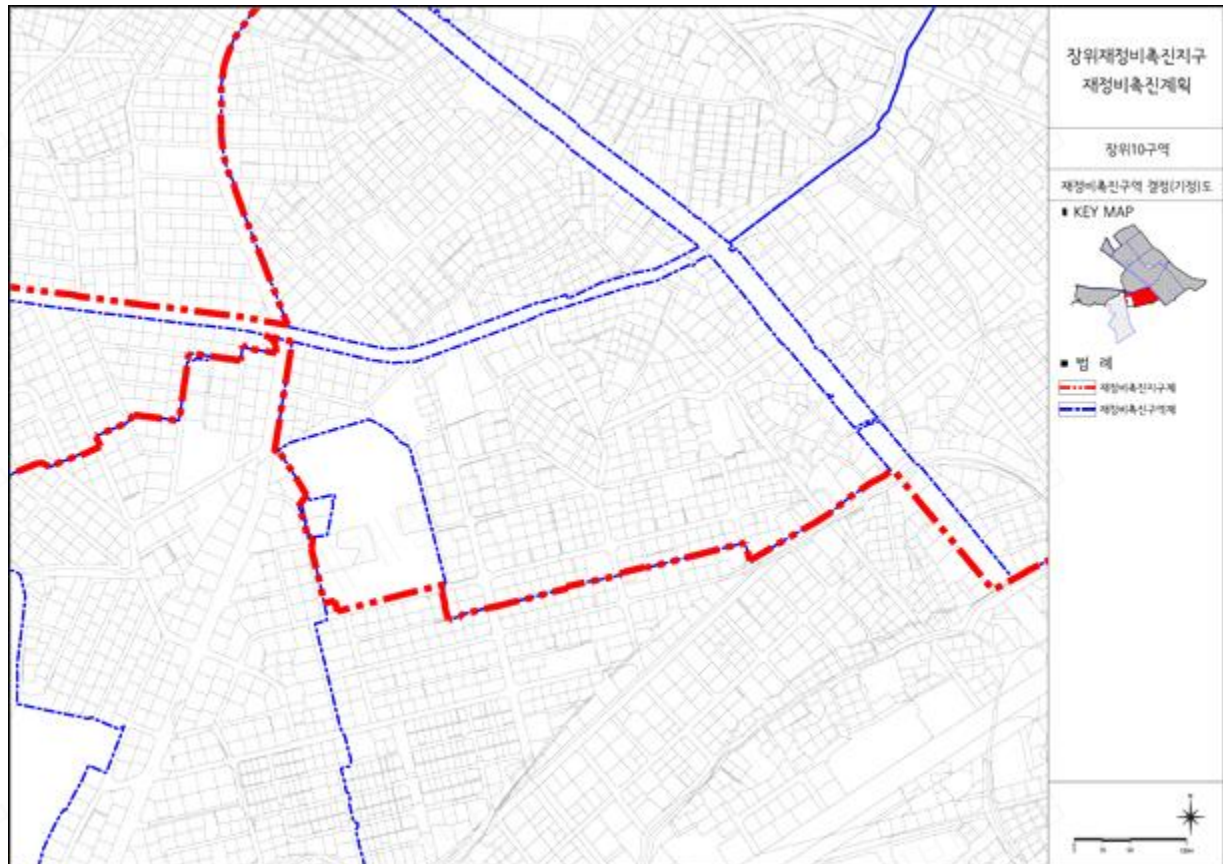
■ 장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



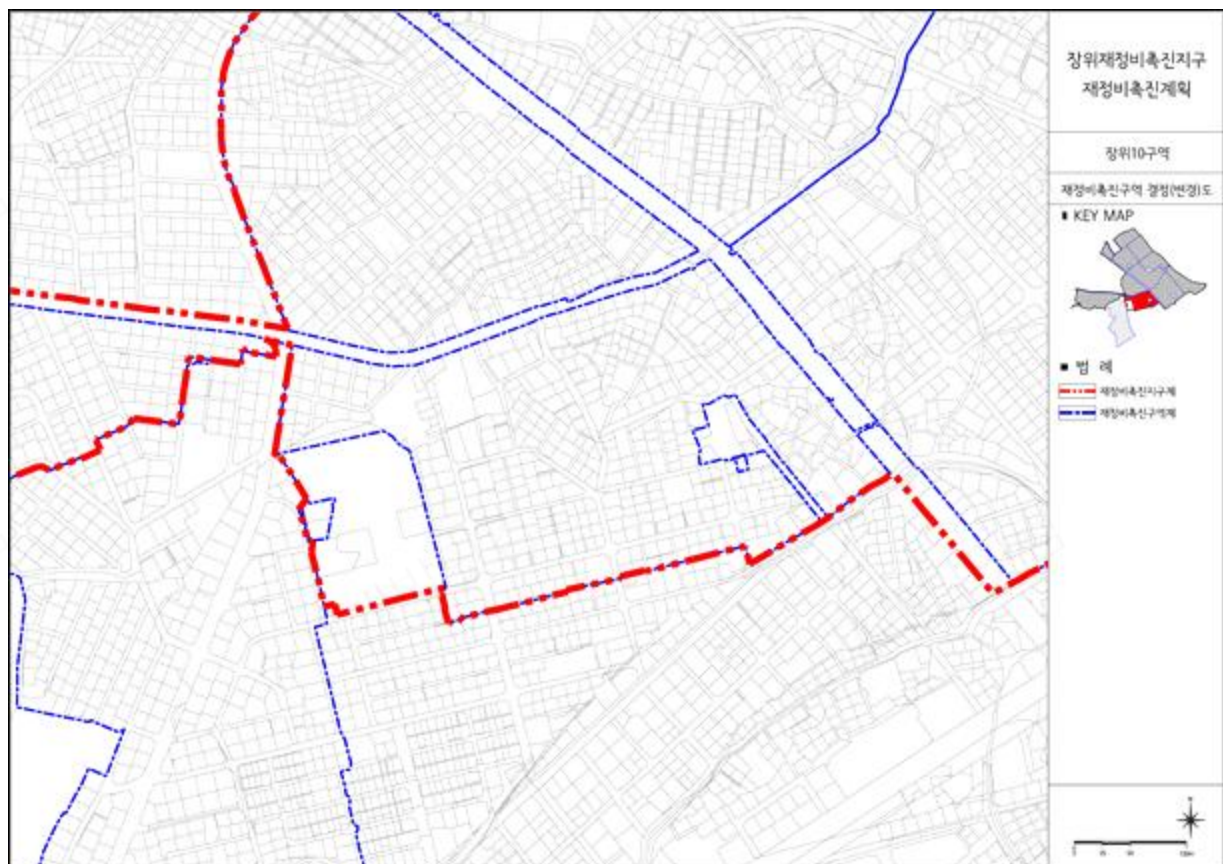
■ 장위재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)(안)도



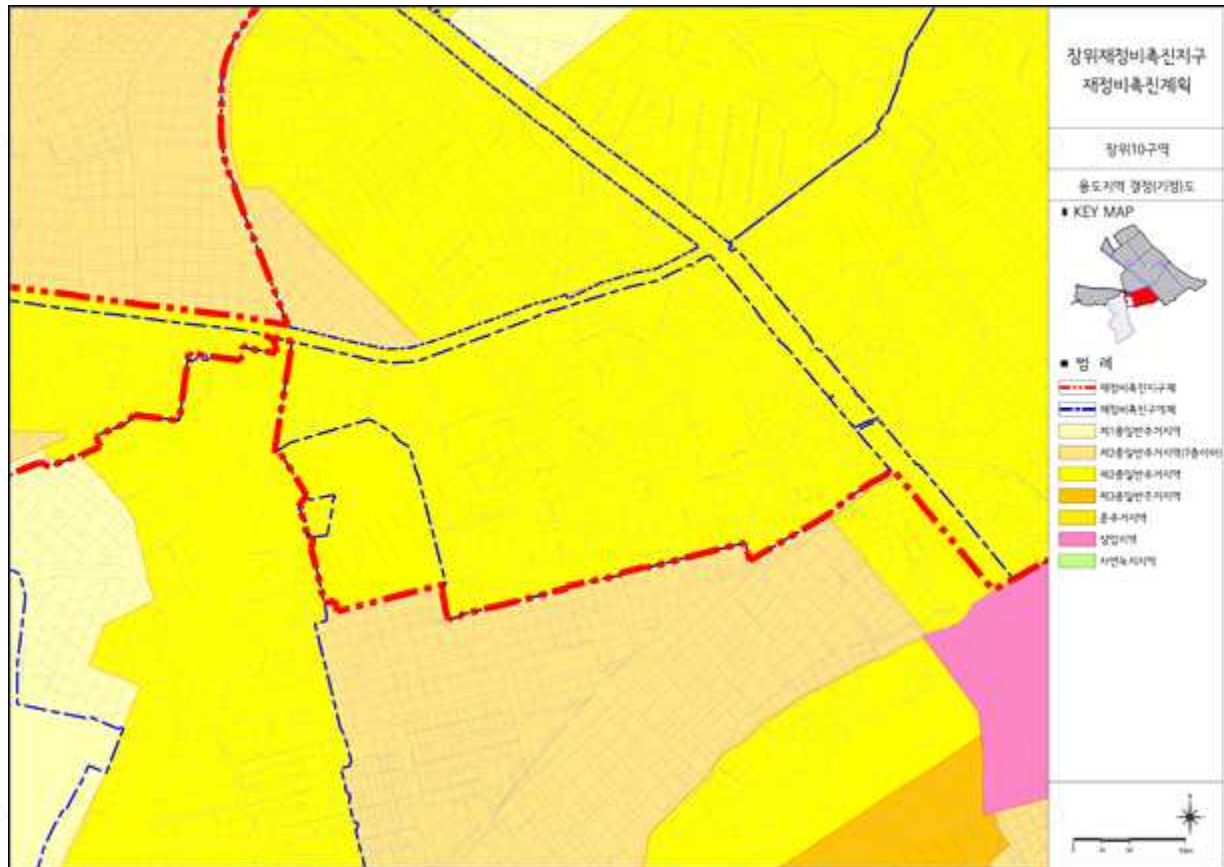
■ 장위10 재정비촉진구역 결정(기정)도



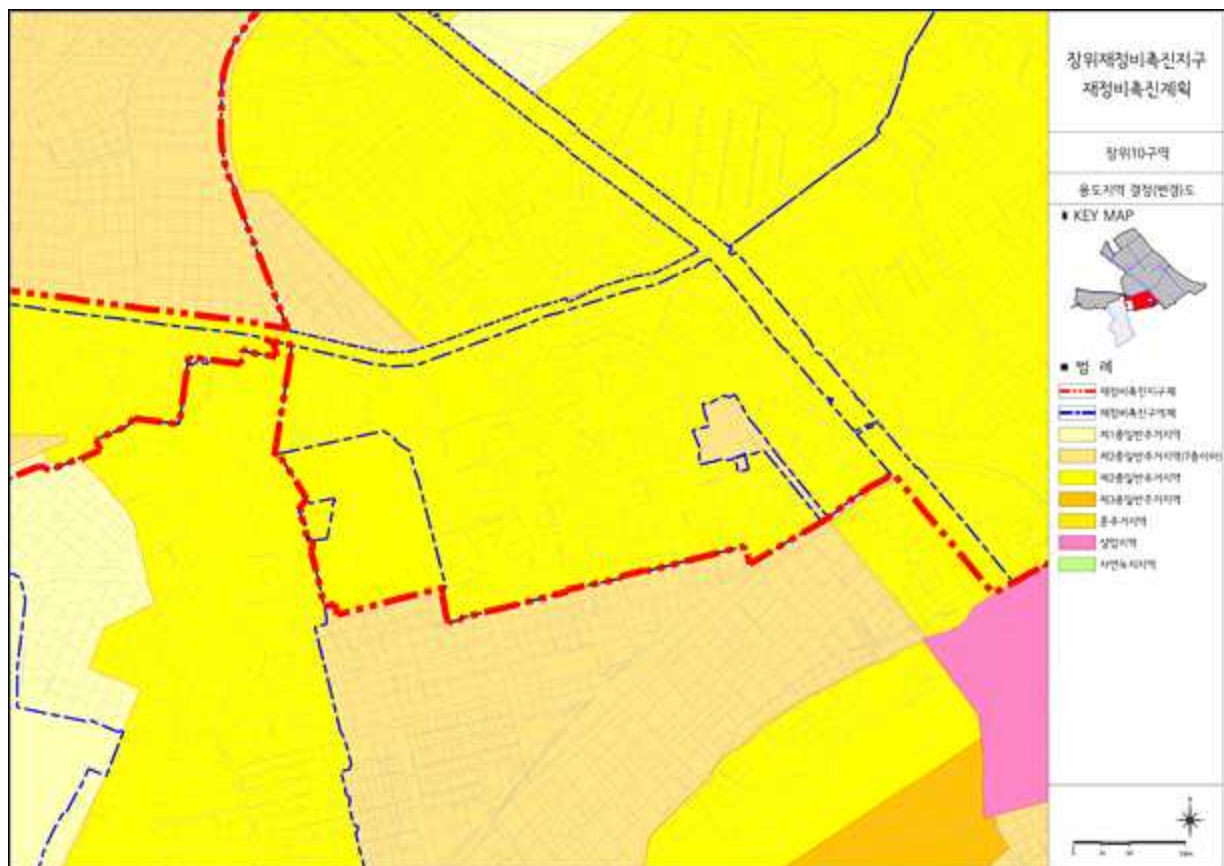
■ 장위10 재정비촉진구역 결정(변경)(안)도



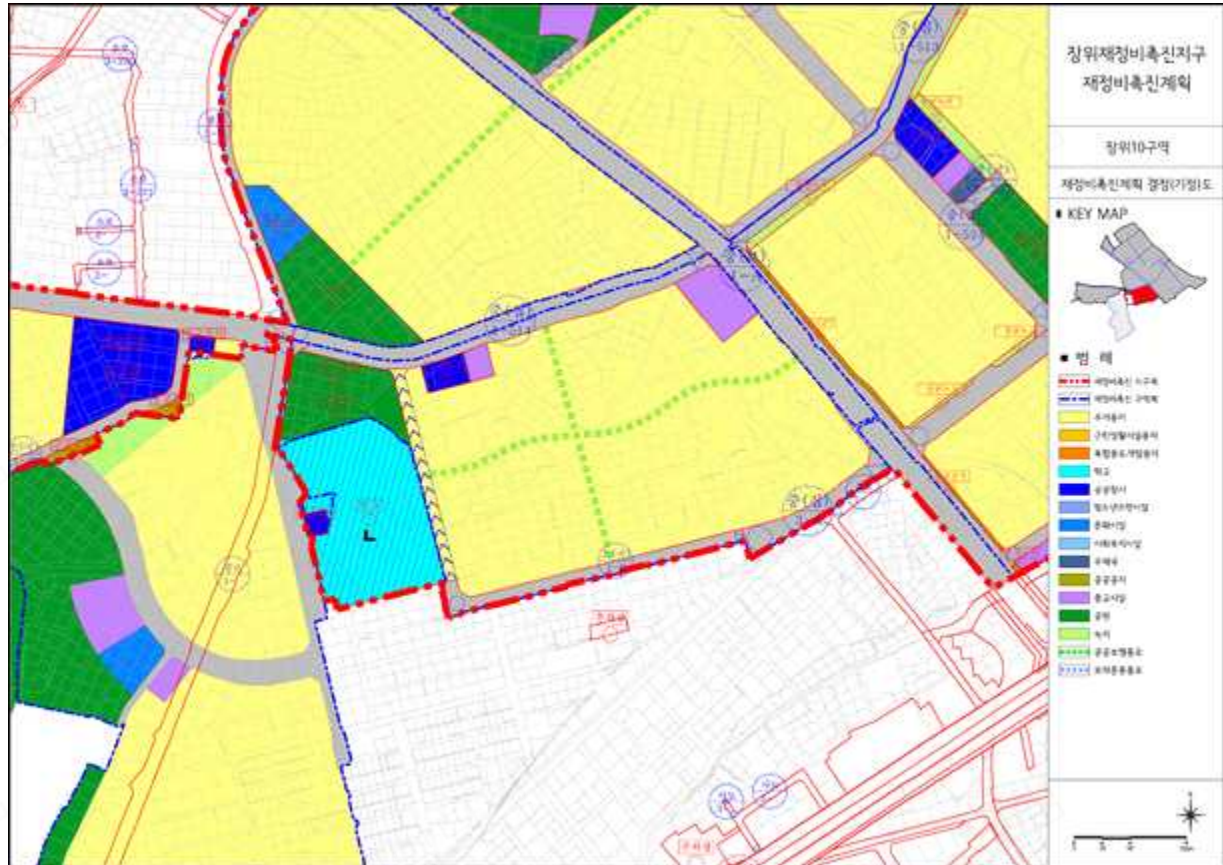
■ 장위10 재정비촉진구역 용도지역 결정(기정)도



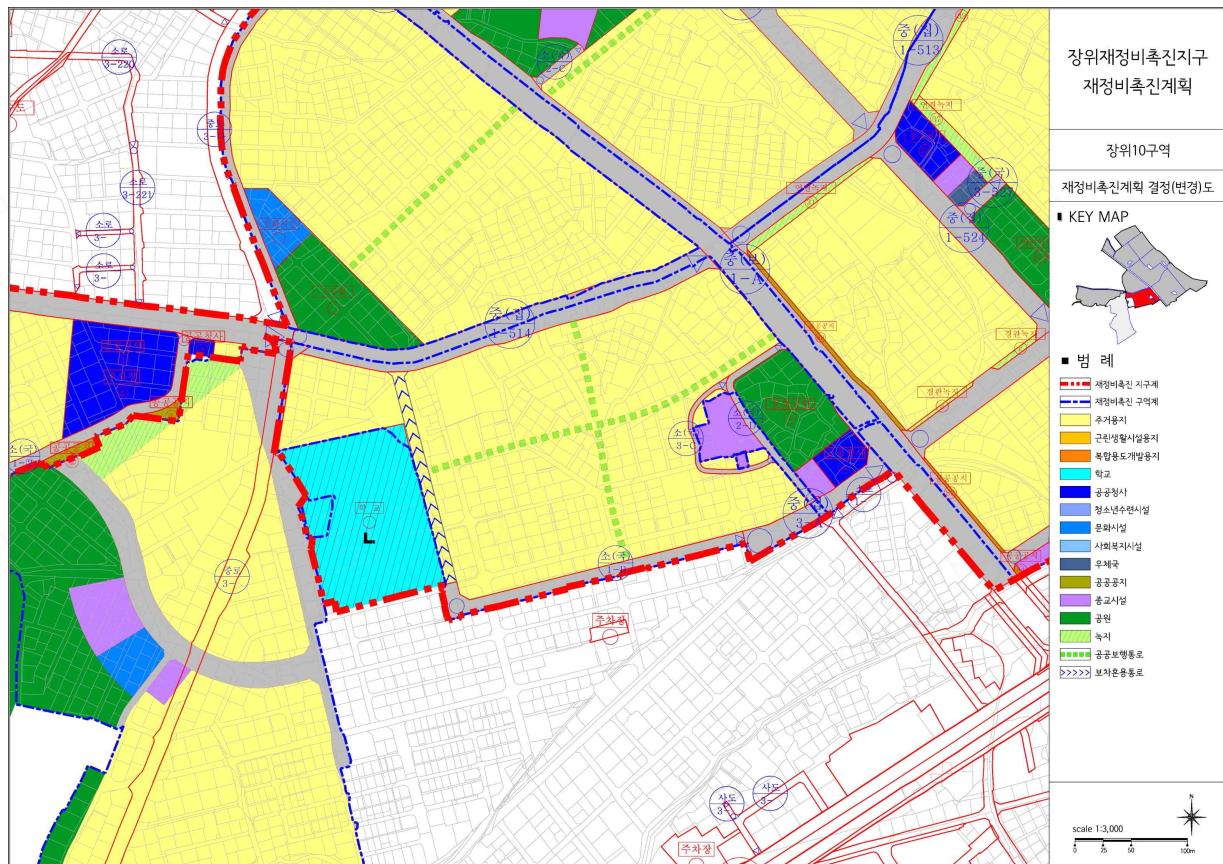
■ 장위10 재정비촉진구역 용도지역 결정(변경)(안)도



장위10 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도



장위10 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안)도



공 램 의 견 서

공람내용	장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 재공람공고-장위10구역		
공람기간	2024.02.05. ~ 2024.02.19.		
의견제출인	주소	(전화 :)	
	성명	주민등록번호	
의견내용			

2024. . .

제출인

(인)

성 북 구 청 장 귀 하

