

2026. 4. 23.(목) 조간용

이 보도자료는 2026년 4월 22일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

주택실 재정비촉진과
(재정비촉진사업 추진)

신속통합기획과장	송정미	02-2133-1889
도시공간기획팀장	심소희	02-2133-1685
재정비촉진과장	김학선	02-2133-7210
재정비계획팀장	김민정	02-2133-7221
누리집	news.seoul.go.kr/citybuild/plan-online-archive	

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 6쪽

장위13-1·2구역 신속통합기획 확정·장위 재정비촉진지구 마지막 폐쇄 완성

- 장위13-1·2구역...재정비촉진구역 해제→도시재생 거쳐 20년 만에 사업 본궤도
- 재정비촉진지구 규제철폐 적용, 용적률 230%(4,128세대)→300%(5,900세대)로 확대
- 북서울꿈의숲과 장위지구 전체를 연결하는 광역 녹지축 및 순환형 생활 보행축 형성
- 장위로와 돌곶이로를 잇는 남북도로 개설로 장위지구 순환 교통체계 정비

□ 서울시가 장위 재정비촉진지구의 마지막 남은 재개발 지역인 ‘장위동 219-90 일대(13-1구역), 장위동 224-12 일대(13-2구역)’의 신속통합기획을 확정(5,900세대 내외 규모, 13-1구역 : 3,400세대, 13-2구역 : 2,500세대)했다. 이로써, 장위 재정비촉진지구 전체의 재정비촉진계획 수립이 완료되어, 장위동 일대가 하나의 생활권으로 연결된 도시 구조로 재편돼 주민의 생활 여건이 한층 개선될 것으로 기대된다.

□ 장위 13구역은 2006년 재정비촉진지구로 지정돼 재개발이 추진될 예

정이었으나, 2014년 재정비촉진구역이 해제된 이후 2015년 장위 도시재생활성화지역으로 지정됐다. 공공시설 확충 등 일부 환경 개선은 이뤄졌지만, 근본적인 주거환경 개선에는 한계가 있었다.

- 이번 신속통합기획을 통해 재정비촉진계획 수립기준 개선안('25.07.)을 적용함에 따라(기준용적률 30% 완화, 법적상한용적률 1.2배 적용 완화), 용적률이 230%(4,128세대)*에서 300%(5,900세대 내외)로 상향돼 사업성이 대폭 개선되고 사업의 추진동력을 확보하게 됐다.

* 구역 해제 전 장위13구역 재정비촉진계획('08.4.) 기준

- 서울시는 북서울꿈의숲·오동근린공원 등 우수한 자연환경과 동북선 개통(예정) 등 대상지가 가진 입지적 특성을 살려 '숲세권과 역세권을 다 누리는 장위 생활권의 중심단지'로 조성하기 위해 ▲장위 재정비촉진지구 전체와의 정합성을 고려한 녹지·보행·교통체계 완성 ▲숲으로 열리고 주변과 조화로운 도시경관 형성 ▲지역의 거점이 되는 생활공간 조성 등 3가지 원칙을 마련했다.

- 먼저 북서울꿈의숲과~오동근린공원을 잇는 광역녹지축을 연결하고, 장위 13-1·2구역 경계부에 공원을 조성해 장위지구의 전체의 생활공원축을 형성한다. 장월로 변에는 연결녹지와 어린이공원을 신설해 대상지에서 우이천까지 이어지는 수계연결녹지를 확장함으로써, 주민들이 일상에서 공원·녹지를 편리하게 이용할 수 있도록 할 계획이다.

○ 13-1·2구역 경계부에 김중업 건축문화의집과 연계한 문화공원, 학교 인

근 어린이공원, 저층주거지를 고려한 소공원 등 3개의 공원을 조성하고, 지형 단차로 활용성이 낮았던 오동근린공원을 확대 재조성해 지역주민의 접근성을 높였다.

□ 아울러, 녹지축을 따라 조성되는 보행로와 13-1·2구역을 잇는 공공보행통로를 연계해 북서울꿈의숲~신설역세권~장곡초등학교~장위지구를 연결하는 순환형 보행체계를 구축하고, 누구나 걷기 편한 보행 중심 단지를 조성할 계획이다.

○ 현재 서울시는 월계로 개선사업(북서울꿈의숲~오동근린공원 연결 녹지 및 보행교 설치)을 추진 중이며, 구역 내 공공보행통로 및 녹지와 연계해 순환형 산책로를 조성할 예정이다.

□ 그간 장위 13구역의 해제로 인해 단절됐던 순환도로도 다시 연결된다. 구역 경계부에 남북도로(4~6차로)를 신설해 순환 교통체계를 마련하고, 교통량이 집중됐던 장위로와 돌곶이로는 확폭 및 교통운영체계 개선을 통해 원활한 소통이 가능하도록 정비할 계획이다.

□ 특히 장위 13-1·2구역이 개별 사업 추진 시에도 하나의 생활권으로 기능할 수 있도록 통합적 계획을 수립했다. 두 개 구역을 연결하는 동서 방향 통경축(16m)과 바람길을 확보하고, 북서울꿈의숲으로 열린 경관을 형성한다. 남북도로 변에는 보행자의 위압감을 고려해 중저층 주동을 배치하고, 가로변에서 단지 내부로 갈수록 점진적으로 높아지는 M자형 스카이라인(최고층수 39층, 122m 내외)을 계획해 장위 재정

비촉진지구 내 주변 개발과 조화로운 경관을 구현했다.

□ 마지막으로 대상지가 장위 재정비촉진지구의 생활권 중심으로서 기능할 수 있도록 다양한 주민 편의시설을 도입한다. 기존 생활가로인 장위로와 돌곶이로, 역세권 접근가로 변에는 상업시설을 배치하고, 두개 구역 경계부에 ‘커뮤니티 필드(주민공동시설 배치)’를 조성해 주민의 공동체 활동을 지원한다. 장월로변에는 공공시설을 배치해 지역의 미래 공공수요에 대응한다는 계획이다.

□ 서울시의 이번 신속통합기획 확정으로, 성북구에서 주민공람, 의견청취 등 입안 절차를 진행할 예정이며, 올해 중 ‘장위 13-1·2 재정비촉진구역 지정’을 목표로 사업을 추진할 예정이다.

○ 이번 ‘장위 13-1·2구역 신속통합기획’ 확정으로 서울 시내 총 282개소 중 172개소 신속통합기획이 완료됐다.

○ 기획 과정 및 건축 시뮬레이션은 ‘서울시 신속통합기획 온라인 아카이브(서울시 누리집 분야별정보→주택→신속통합기획)’에서 확인할 수 있다.

□ 안대희 서울시 도시공간본부장은 “장위 재정비촉진지구의 교통·보행·녹지축이 유기적으로 연결되어, 지구 전체의 공간구조가 완성될 것”이라며, “신속통합기획을 통해 사업성을 개선하고 정비사업의 안정적 추진을 도모하는 한편, 시민이 체감할 수 있는 계획과 제도 개선을 지속해 나가겠다”고 말했다.

<첨부1>

장위 13-1, 13-2구역 신속통합기획 관련 자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 성북구 장위동 219-90 일대(13-1구역)(138,436㎡),
성북구 장위동 224-12 일대(13-2구역)(109,982㎡)
- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층), 제2종, 제3종 일반주거지역



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

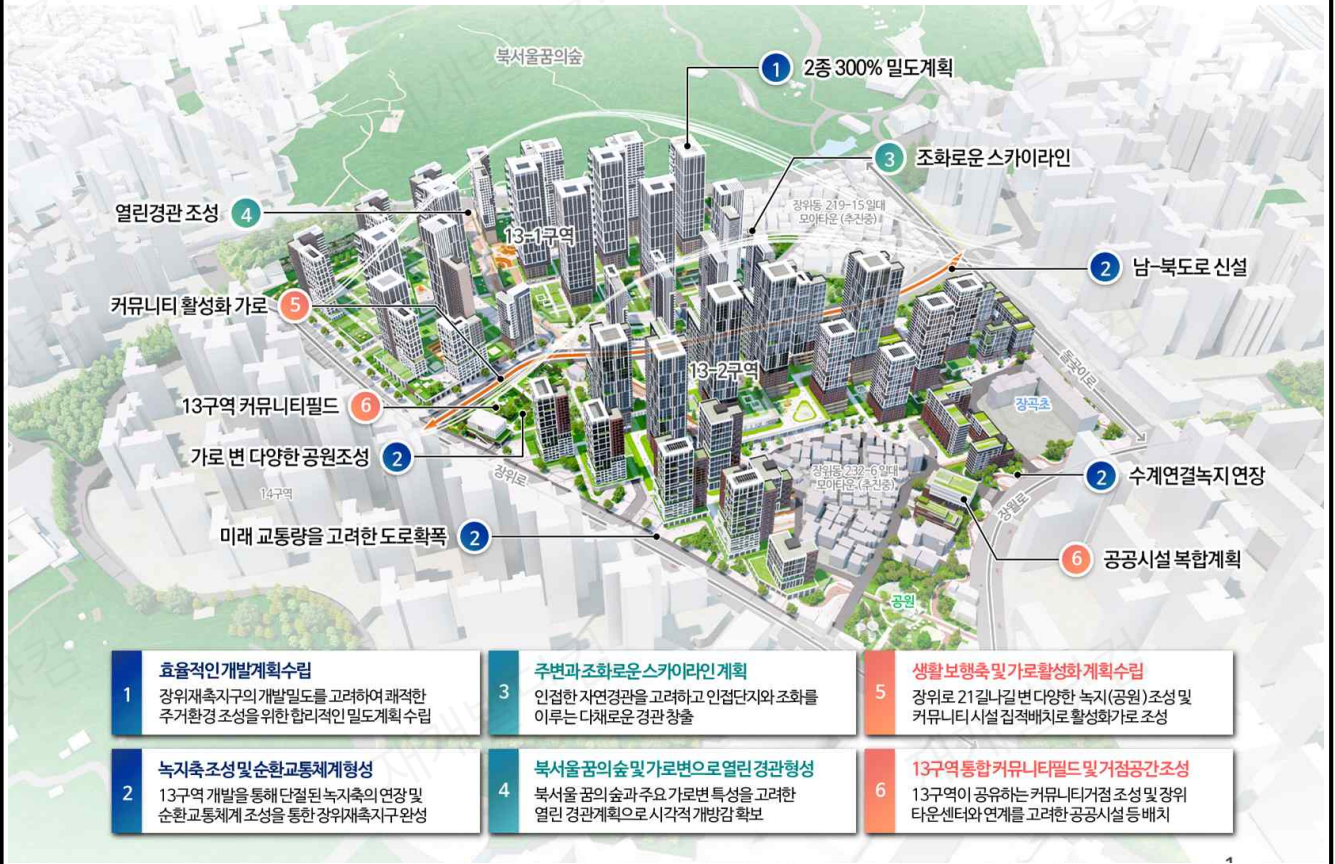
구 분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
장위동 219-90 일대 (장위13-1구역)	제2종일반주거	300% 이하	39층/122m 내외	3,400세대 내외
장위동 224-12 일대 (장위13-2구역)	제2종일반주거	300% 이하	39층/122m 내외	2,500세대 내외

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안 시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

- '25. 4. : 신속통합기획 후보지 선정
- '25. 9.~'26. 4. : 신속통합기획 수립 (자문회의, 주민간담회, 주민설명회 등)
- '26. 4. : 신속통합기획 확정·통보 (서울시→ 자치구)
- '26. 12. : 정비구역 지정 (목표)

[신속통합기획 종합구상도] “숲세권과 역세권을 모두 누리는 장위 생활권 중심단지”



[조감도]



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음