

◆ 서울특별시고시 제2026-267호

**돌곶이 · 상월곡역세권(장위동 66-300번지 일원) 장기전세주택 도시정비형
재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시**

서울특별시 성북구 장위동 66-300번지 일원의 돌곶이 · 상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2025년 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2025.12.17.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 성북구 공고 제2026-660호(2026.04.09.)로 채공람공고를 통해 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 14일

서울특별시장

1. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 돌곶이 · 상월곡역세권(장위동 66-300번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	돌곶이 · 상월곡역세권(장위동 66-300번지 일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	성북구 장위동 66-300번지 일원	-	증) 94,411.1	94,411.1	-

3. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 94,411.1	94,411.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 27,052.6	27,052.6	28.7	-
	도로	-	증) 17,851.9	17,851.9	19.0	-
	공원	-	증) 8,694.7	8,694.7	9.2	-
	공원1	-	증) 5,683.2	5,683.2	6.0	-
	공원2	-	증) 3,011.5	3,011.5	3.2	주차장 중복결정
	공공청사	-	증) 506.0	506.0	0.5	우체국

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	소계	-	증) 67,358.5	67,358.5	71.3	-
	획지1	-	증) 28,647.3	28,647.3	30.3	공동주택
	획지2	-	증) 23,707.3	23,707.3	25.1	공동주택
	획지3	-	증) 12,488.6	12,488.6	13.2	공동주택
	획지4	-	증) 660.9	660.9	0.7	근린생활시설
	획지5	-	증) 558.4	558.4	0.6	근린생활시설
	획지6	-	증) 1,296.0	1,296.0	1.4	종교시설(존치)

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		94,411.1	-	94,411.1	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	74,050.3	감) 51,890.9	22,159.4	23.5	-
	제2종일반주거지역	20,360.8	감) 12,952.3	7,408.5	7.8	-
	제3종일반주거지역	-	증) 12,488.6	12,488.6	13.2	-
	준주거지역	-	증) 52,354.6	52,354.6	55.5	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
-	장위동 66-300번지	제2종일반주거지역 (7층이하),	준주거지역	52,354.6	410.3 이하	• 돌곶이·상월곡(6호선)역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
	일대	제2종일반주거지역			(통합)	정을 위한 공공주택 공급을 촉진하고자 용도지 역을 상향함
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	12,488.6		

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.68% $\Rightarrow (2,062,831,165\text{천원} - 1,425,591,000\text{천원}) / 614,572,875.9\text{천원} \times 100 = 103.68\%$ - 총 수입 추정 : 2,062,831,165천원 - 총 지출 추정 : 1,425,591,000천원 - 중전자산총액 추정 : 614,572,875.9천원 (국공유지 및 청산자 제외)																
개별 중전자산 추정액	- 중전자산 감정평가는 「도시 및 주거환경정비법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법률 및 감정평가에 관한 일반 이론 등을 기준으로 감정평가 하여야 하나, 정비 계획수립을 위한 추정분담금 산정 단계에서는 개별공시가격 등을 기준으로 산정함 - 본건 사업지 내 및 인근지역의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 산정한 현실화율 등을 개별공시지가에 곱하여 산정함 - 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 내용연수별로 감가수정하여 해당 건물가격을 산정하였음 - 집합건물은 본건 사업지 내 및 인근지역의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 산정한 현실화율 등을 공동주택 공시가격에 곱하여 산정함																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 추정분담금 = 관리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">관리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 관리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 115형 (114.5㎡)</td><td>946백만 원</td><td rowspan="4">개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (103.68%)</td><td rowspan="4">관리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 84형 (84.9㎡)</td><td>771백만 원</td></tr> <tr> <td>전용 59형 (59.9㎡)</td><td>607백만 원</td></tr> <tr> <td>전용 39형 (39.9㎡)</td><td>399백만 원</td></tr> </tbody> </table>			관리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 115형 (114.5㎡)	946백만 원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (103.68%)	관리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84형 (84.9㎡)	771백만 원	전용 59형 (59.9㎡)	607백만 원	전용 39형 (39.9㎡)	399백만 원
관리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 115형 (114.5㎡)	946백만 원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (103.68%)	관리자 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 84형 (84.9㎡)	771백만 원																
전용 59형 (59.9㎡)	607백만 원																
전용 39형 (39.9㎡)	399백만 원																

주1) 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 향후 사업계획 변경 및 시장환경의 변화로 인하여 정식 감정평가시 중전자산 및 분양가격은 변동될 수 있으며, 일부 소유자의 경우 건물에 대한 소유 면적 기입이 누락 가능성이 있어 추후 면적 확정에 따른 추정분담금이 변동될 수 있음

나. 산출근거

비례율

= 중후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액) 중전토지 및 건축물의 총가액
(조합원 총재산)

= (A - B) / C

= 103.68%

총 수입(중후자산) : A

구분			공급면적 (㎡)	공급세대	분양가 (천원/세대)	총 수입(천원)
합계 (공동주택)			-	2,617	-	2,062,831,165
공동주택	조합원 분양	115형	144.1	39	946,000	36,894,000
		84형	111.8	455	771,000	350,805,000
		59형	82.2	292	607,000	177,244,000
		39형	57.9	18	399,000	7,182,000
		소계	-	804	-	572,125,000
	일반 분양	115형	144.1	49	1,574,000	77,126,000
		84형	111.8	577	1,285,000	741,445,000
		59형	82.2	371	1,012,000	375,452,000
		39형	57.9	26	666,000	17,316,000
		소계	-	1,023	-	1,211,339,000
	임대주택	84형	111.8	330	-	98,122,700
		59형	82.2	319	-	73,559,800
		39형	57.9	141	-	37,929,000
		소계	-	790	-	209,611,500
근린생활시설 및 판매시설		5,480.04	-		69,755,665	

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	가2	18	국지도로	462	상월곡동 27-24	장위동 66-110	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	가5	8	국지도로	166	장위동 65-137	장위동 65-96	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가3	8	국지도로	75	장위동 65-192	장위동 65-139	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가4	6	국지도로	23	장위동 65-201	장위동 65-203	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가6	6	국지도로	47	장위동 66-191	장위동 66-188	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가7	6	국지도로	113	장위동 66-127	장위동 66-20	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	가8	6	국지도로	85	장위동 66-334	장위동 68-734	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가9	4	국지도로	24	장위동 64-95	장위동 64-94	일반 도로	-	-	-
기정	대로	1	13	35~38	간선도로	9,500	성북구 종암동	성북구 석관동	일반 도로	-	건고시267 (`71.06.10)	-
변경	대로	1	13	35~38	간선도로	9,500 (200)	성북구 종암동	성북구 석관동	일반 도로	-	건고시267 (`71.06.10)	도로선형 변경 (3m확폭)
기정	중로	3	-	12	-	30	장위동 65-174	장위동 66-196	-	-	-	-
변경	중로	2	가1	18	국지도로	150	장위동 65-171	장위동 66-307	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	A	15	집산도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시240 (`19.07.25.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	3	B	27~30	집산도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시240 (`19.07.25.)	-
기정	소로	3	234	6	-	220	장위동 274	장위동 65-3	일반 도로	-	서고시3 (`69.01.18.)	-
변경	소로	1	234	10~12	국지도로	450 (130)	장위동 64-115	장위동 66-6	일반 도로	-	서고시3 (`69.01.18.)	-
폐지	소로	3	-	6	-	62	상월곡동 7-149	상월곡동 27-19	일반 도로	-	서고시169 (`82.04.27.)	-
폐지	소로	1	-	10	국지도로	68	장위동 69-49	장위동 68-1320	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	중로2-가2	-도로신설 : B:18m, L:462m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로2-가5	-도로신설 : B:8m, L:166m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로2-가3	-도로신설 : B:8m, L:75m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가4	-도로신설 : B:6m, L:23m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로3-가6	-도로신설 : B:6m, L:47m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가7	-도로신설 : B:6m, L:113m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가8	-도로신설 : B:6m, L:85m	· 준치구역 진·출입로 계획을 위한 도로 신설
-	소로3-가9	-도로신설 : B:4m, L:24m	· 제척부지 진·출입로 계획을 위한 도로 신설
대로1-13	대로1-13	-도로폭 변경 : B:35m→38m, L:9,500(200)m	· 화랑로 진출을 위한 가감속차로 및 보도계획
중로3-	중로2-가1	-도로폭 및 연장 변경 : B:12m→18m, L:30m→150m	· 화랑로 진입로 및 대상지 진·출입구 계획을 위한 도로폭 및 연장 변경
중로3-A	대로3-B	-도로폭 변경 : B:15m→27~30m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로폭 변경
소로3-234	소로1-234	-도로폭 및 연장 변경 : B:6m→10~12m, L:220m→450(130)m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로폭 및 연장 변경
소로3-	-	-도로폐지 : B:6m, L:62m→0m	· 토지이용 효율성 제고를 도모하기 위한 도로 폐지
소로1-	-	-도로폐지 : B:10m, L:68m→0m	· 토지이용 효율성 제고를 도모하기 위한 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공영주차장	장위동 272-71	-	증) 3,011.5	3,011.5	-	공원② 중복결정
폐지	①	노외주차장	장위동 68-201	400.0	감) 400.0	-	성북구고시13 (‘99.02.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공영주차장	공영주차장 신설 - 수평투영면적 : 1,561.71㎡ - 위치 : 지하1층 - 주차대수 : 47대	· 지역 내 생활SOC시설 확충 및 장위전통시장 활성화를 위한 공영주차장 신설
①	노외주차장	도시계획시설(주차장) 폐지	· 공영주차장 등을 포함한 공동주택을 건립하기 위해 도시계획시설(주차장) 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경 후		
신설	①	공원	근린공원	장위동 64-44	-	증) 5,683.2	5,683.2	-	-
신설	②	공원	어린이공원	장위동 272-71	-	증) 3,011.5	3,011.5	-	주차장 중복결정

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	공원 신설 - 위치 : 장위동 64-44 - 면적 : 5,683.2㎡	· 유동인구가 많은 돌곶이역 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설
②	공원	공원 신설 - 위치 : 장위동 272-71 - 면적 : 3,011.5㎡	· 장위시장 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설

다. 공공문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	우체국	장위동 65-176	-	증) 506.0	506.0	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 위치 : 장위동 65-176 - 면적 : 506.0㎡	• 기존 서울석관동우체국 부지 조정 및 건축물 신설

■ 건축물의 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
60 이하	200 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	어린이놀이터	획지 1,2,3	1,000세대 이상 500㎡+세대수×0.7	2,331.9	-	증) 3,603.8	3,603.8	-
	주민운동시설		-	-	-	증) 1,060.0	1,060.0	
	경로당		2,000세대 이상 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2	848.4	-	증) 1,208.9	1,208.9	
	작은도서관		2,000세대 이상 298㎡+(세대수-2,000세대)×0.1	359.7	-	증) 510.5	510.5	
	다함께돌봄센터		전용면적 최소 66㎡이상	66.0	-	증) 240.0	240.0	
	어린이집		2,000세대 이상 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2	848.4	-	증) 1,208.9	1,208.9	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 500㎡+세대수×2.0㎡×1.25이상	7,042.5	-	증) 7,832.1	7,832.1	
커뮤니티지원시설 (권장사항)		획지1	지상층 공동주택 면적의 2% 이상 권장 (최소 450㎡이상)	-	-	증) 859.4	859.4	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설 설치 총량제) 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	돌곶이·상월곡 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	94,411.1	획지1	28,647.3	장위동 66-242번지 일대	381	-	-	381	-	-
			획지2	23,707.3	상월곡동 7-124번지 일대						
			획지3	12,488.6	장위동						

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
					68-845번지 일대						
			획지4	660.9	장위동 65-200번지 일대						
			획지5	558.4	장위동 65-196번지 일대						
			획지6	1,296.0	장위동 68-722 번지	1	1	-	-	-	-

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	94,411.1	획지1	28,647.3	장위동 66-242 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 190.0 상한 246.0 법적상한 438.3이하	139m이하/ 최고 45층이하	-
			획지2	23,707.3	상월곡동 7-124 번지 일대			기준 190.0 상한 249.4 법적상한 439.7이하	139m이하/ 최고 45층이하	
			획지3	12,488.6	장위동 68-845 번지 일대		50이하	기준 190.0 상한 213.1 법적상한 290.1이하	90m이하/ 최고 27층이하	
			획지4	660.9	장위동 65-200 번지 일대	근린생활시설	60이하	200이하	관련법규에 따름	-
			획지5	558.4	장위동 65-196 번지 일대					
			획지6	1,296.0	장위동 68-722	종교시설	관련법규에 따름			준치 지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율			총 건립 세대수 : 공동주택 2,617세대 - 일반분양 1,827세대, 공공임대주택 : 790세대(장기전세 565세대, 재개발의무 225세대) 주택규모별 건설비율							
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택			
							소계	장기전세	재개발의무	
			합계		2,617세대	1,827세대	790세대	565세대	225세대	

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택			
					(100.0%)	(69.8%)	(30.2%)	(21.6%)	(8.6%)	
			공동 주택	40㎡미만	185세대 (7.1%)	44세대	141세대	-	141세대	
				40~60㎡미만	982세대 (37.5%)	663세대	319세대	272세대	47세대	
				60~85㎡미만	1,362세대 (52.0%)	1,032세대	330세대	293세대	37세대	
				85㎡이상	88세대 (3.4%)	88세대	-	-	-	
			심의완화사항			용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)				
①법적상한용적률		②상한용적률 (정비계획)				초과용적률 (①-②)		초과용적률의 50%적용		
410.3%		240.9%				169.4%		84.7%		
※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비를 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조) 인동거리 완화 0.5H→0.42H(특별건축구역 지정을 전제로 함)										
건축물의 건축선에 관한 계획			대지경계선으로부터 3m 이격							
기타계획	전면공지		보도형 전면공지 3m 조성(도면참조)							
	공공보행통로		공공보행통로 2개소(폭원 12m) 설치(도면참조) ※ 지역권 설정							

나. 용적률 계획

1) 획지1

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지1 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)	신설 정비기반시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			공원		
		94,411.1	28,647.3	8,694.7	523.5㎡
공공시설등 부지 제공면적	• 8,694.7㎡(신설 정비기반시설) - 523.5㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지) - 1,676.5㎡(획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 6,494.7㎡(획지면적 대비 22.7%)				
상한 (정비계획) 용적률	• 기준용적률: 190.0% - 장기전세주택 건립 운영기준(제2종일반주거(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역)				
	• 상한용적률 : 246.0% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 0.7 × α현금) = 190.0% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.2267) = 246.0%				
	· α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = (8,694.7㎡-523.5㎡-1,676.5㎡) ÷ 28,647.3㎡ = 0.2267 · α건축물, α현금 = 해당없음 · 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 190.0%(공공시설 등 부지의 해당 용적률) ÷ 190.0%(사업부지 용적률) = 1.0				
	• 법적상한용적률 : 438.3%이하 - 장기전세주택 공급				
		구분	계획내용		
		장기전세주택 공급	• 완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 = (438.3% - 246.0%) × 1/2 = 96.15% 이상 = 96.15%이상(연면적 27,544.4㎡ 이상) < 계획 96.37%(연면적 27,607.2㎡)		
		- 서울형 주거환경정책 준수			
		구분	계획내용		
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운구조 또는 장수명주택 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용			
	커뮤니티 지원시설(권장)	• 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) ⇒ 859.4㎡ 계획(0.7%)			

구분	산정내용	
	구분	계획내용
	친환경 건축물	• 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 • 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용
	역사문화보전	• 해당없음

2) 획지2

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지2 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)	신설 정비기반시설 내 국공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			도로		
	94,411.1	23,707.3	10,000.0	2,350.0㎡	1,950.0㎡
공공시설등 부지 제공면적	• 10,000.0㎡(신설 정비기반시설) - 2,350.0㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지) - 1,950.0㎡(획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 5,700.0㎡(획지면적 대비 24.0%)				
상한 (정비계획) 용적률	• 기준용적률: 190.0% - 장기전세주택 건립 운영기준(제2종일반주거(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역) • 상한용적률: 249.4% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 0.7 × α현금) = 190.0% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.2404) = 249.4% · α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = (10,000.0㎡ - 2,350.0㎡ - 1,950.0㎡) ÷ 23,707.3㎡ = 0.2404 · α건축물, α현금 = 해당없음 · 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 190.0%(공공시설 등 부지의 해당 용적률) ÷ 190.0%(사업부지 용적률) = 1.0 • 법적상한용적률: 439.7%이하 - 장기전세주택 공급				

구분		산정내용	
		구분	계획내용
		장기전세주택 공급	완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 $= (439.7\% - 249.4\%) \times 1/2 = 95.15\%$ 이상 $= 95.15\%$ 이상(연면적 22,557.5㎡ 이상) < 계획 95.42%(연면적 22,622.4㎡)
		- 서울형 주거환경정책 준수	
		구분	계획내용
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용	
	커뮤니티 지원시설(권장)	해당없음	
	친환경 건축물	- 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 - 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) - 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 - 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용	
	역사문화보전	해당없음	

3) 획지3

구분		산정내용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지3 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)	건축물 기부채납(㎡) (공영주차장)			신설 정비 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			도로	소계	환산면적	대지지분		
		94,411.1	12,488.6	7,851.9	758.1	758.1	-	1,795.4㎡
공공시설등 부지 제공면적		• 7,851.9㎡(신설 정비기반시설) + 758.1㎡(건축물 기부채납) - 1,795.4㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 5,295.3㎡(획지 내 용도 폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 1,519.3㎡(획지면적 대비 12.2%)						
상한 (정비계획) 용적률		• 기준용적률: 190.0% - 장기전세주택 건립 운영기준(제2종일반주거지역(7층) → 제3종일반주거지역) • 상한용적률 : 213.1% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 0.7 × α현금) = 190.0% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.0609 + 0.7 × 0.0607) = 213.1%						
		· α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = (7,851.9㎡-1,795.4㎡-5,295.3㎡) ÷ 12,488.6㎡ = 0.0609 · α건축물 = 건축물등 부지(공공시설)로 제공하는 면적 ÷ 건축물등 부지(공공시설) 제공한 후 대지면적 = 758.1㎡ ÷ 12,488.6㎡ = 0.0607 · α현금 = 해당없음 · 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 190.0%(공공시설 등 부지의 해당 용적률) ÷ 190.0%(사업부지 용적률) = 1.0						
		• 법적상한용적률 : 290.1%이하 - 장기전세주택 공급						
구분		계획내용						
장기전세주택 공급		• 완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 = (290.1% - 213.1%) × 1/2 = 38.5% 이상 = 38.5% 이상(연면적 4,808.1㎡ 이상) < 계획 39.1%(연면적 4,886.2㎡)						
- 서울형 주거환경정책 준수								
구분		계획내용						
서울형 주거환경	지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용						

구분	산정내용	
정책	구분	계획내용
	커뮤니티 지원시설(권장)	• 해당없음
	친환경 건축물	• 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 • 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용
	역사문화보전	• 해당없음

4) 통합

구분	산정내용									
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지 (공동주택) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			건축물 기부채납(㎡) (공영주차장)			신설 정비 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			소계	도로	공원	소계	환산면적	대지지분		
	94,411.1	64,843.2	26,546.6	17,851.9	8,694.7	758.1	758.1	-	4,668.9㎡	8,921.8㎡
공공시설등 부지 제공면적	26,546.6㎡(신설 정비기반시설) + 758.1㎡(건축물 기부채납) - 4,668.9㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 8,921.8㎡(획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 13,714.0㎡(획지면적 대비 19.6%)									
상한 (정비계획) 용적률	- 기준용적률: 190.0% - 장기전세주택 건립 운영기준(제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 준주거) - 상한용적률: 240.9% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 0.7 × α현금) = 190.0% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1998 + 0.7 × 0.0117) = 240.9% - α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = (26,546.6㎡ - 4,668.9㎡ - 8,921.8㎡) ÷ 64,843.2㎡ = 0.1998 - α건축물 = 건축물등 부지(공공시설)로 제공하는 면적 ÷ 건축물등 부지(공공시설) 제공한 후 대지면적 = 758.1㎡ ÷ 64,843.2㎡ = 0.0117 - α현금 = 해당없음 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = 190.0%(공공시설 등 부지의 해당 용적률) ÷ 190.0%(사업부지 용적률) = 1.0									

구분	산정내용	
	• 법적상한용적률 : 410.3%이하 - 장기전세주택 공급	
	구분	계획내용
	장기전세주택 공급	• 완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 $= (410.3\% - 240.9\%) \times 1/2 = 84.7\%$ 이상 $= 84.7\%$ 이상(연면적 54,922.2㎡ 이상) < 계획 85.0%(연면적 55,115.8㎡)
	- 서울형 주거환경정책 준수	
	구분	계획내용
	서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택
		커뮤니티 지원시설(권장)
		친환경 건축물
		역사문화보전
	• 리모델링이 쉬운구조 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용	
	• 커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) ⇒ 859.4㎡ 계획(0.3%)	
	• 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 • 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) • 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 • 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용	
	• 해당없음	

■ 공공시설 부담률 기준 산정

- 공공기여 기준 면적 : 17,407.9㎡ 이상

$$= (\text{법정상한용적률} - \text{기준용적률}) \div 2 \div \text{법정상한용적률} \times \text{부지면적}$$

$$= (410.3\% - 190.0\%) \div 2 \div 410.3\% \times 64,843.2\text{㎡} = 17,407.9\text{㎡}$$
- 공공기여량 : 17,407.9㎡(기준) < 27,326.7㎡(계획)

$$= \text{신설 정비기반시설} + \text{건축물 기부채납} + \text{장기전세주택 토지지분} - \text{신설되는 정비기반시설 내 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지}$$

$$= 26,546.6\text{㎡} + 758.1\text{㎡} + 13,612.7\text{㎡} - 4,668.9\text{㎡} - 8,921.8\text{㎡} = 27,326.7\text{㎡}$$

■ 공공시설 부담률 산정

구분			면적	비고
①	토지	도로	17,851.9㎡	-
		공원	8,694.7㎡	-
②	건축물	공영주차장	758.1㎡	-
③	신설 정비기반시설 내 국공유지 면적		4,668.9㎡	-
④	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적		8,921.8㎡	
순부담 면적 합계(①+②-③-④)			13,714.0㎡(중상향 면적대비 21.1%)	
장기전세주택 대지지분(706세대)			13,612.7㎡(중상향 면적대비 21.0%)	
총 공공기여 면적			27,326.7㎡(중상향 면적대비 42.1%)	

- 1) 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.)」에 의거하여 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률 부지면적 기준으로 환산하여 적용
- 2) 장기전세주택 대지지분 면적은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 사업시행 계획인가시 변경될 수 있음
- 3) 순부담이란 사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모(85㎡) 이하의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

■ 주택공급계획

구분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	2,617	100.0
소유주 및 일반분양	39.9㎡, 59.9㎡, 84.9㎡, 114.5㎡	1,827	69.8
소계	-	790	30.2
장기전세주택	59.9㎡, 84.9㎡	565	21.6
재개발 의무임대주택	39.9㎡, 59.9㎡, 84.9㎡	225	8.6

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	28,647.3	소설믹스	75세대	39.9㎡	-
			13세대	59.9㎡	-
			13세대	84.9㎡	-
	계		100세대	세대수 667세대[1,241세대(총 세대수) - 574세대(법적상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 100.0세대 이상 < 계획 100세대(기준총족)	
획지2	23,707.3	소설믹스	41세대	39.9㎡	-
			25세대	59.9㎡	-
			15세대	84.9㎡	-
	계		81세대	세대수 536세대[996세대(총 세대수) - 461세대(법적상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 80.2세대 이상 < 계획 81세대(기준총족)	
획지3	12,488.6	소설믹스	25세대	39.9㎡	-
			9세대	59.9㎡	-

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
			9세대	84.9㎡	-
	계		43세대	세대수 271세대[380세대(총 세대수) - 97세대(법정상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 42.5세대 이상 < 계획 43세대(기준충족)	

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2022-720호_22.12.11) 및 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시(서울특별시고시 제2022-493호_22.12.12) 적용

※ 건설규모 : 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설

※ 산출식 : 주택 전체 세대수 [「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외한다]의 15퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설

■ 용적률 완화에 따른 역세권 공공주택(장기전세주택) 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	28,647.3	소셜믹스	140세대	59.9㎡	27,607.2㎡ (공급면적)
			144세대	84.9㎡	
	계		284세대	(438.3% - 246.0%) × 50% × 28,647.3㎡ = 27,544.4㎡ = 27,544.4㎡ 이상 < 계획 27,607.2㎡(기준충족)	
획지2	23,707.3	소셜믹스	112세대	59.9㎡	22,622.4㎡ (공급면적)
			120세대	84.9㎡	
	계		232세대	(439.7% - 249.4%) × 50% × 23,707.3㎡ = 22,557.5㎡ = 22,557.5㎡ 이상 < 계획 22,622.4㎡(기준충족)	
획지3	12,488.6	소셜믹스	20세대	59.9㎡	4,886.2㎡ (공급면적)
			29세대	84.9㎡	
	계		49세대	(290.1% - 213.1%) × 50% × 12,488.6㎡ = 4,808.1㎡ = 4,808.1㎡ 이상 < 계획 4,886.2㎡(기준충족)	

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 - 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 - 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 비상시 보행자등선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 - 단지 내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현황	증감	계획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 조합	1,149	1,468	2,617

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
- 장위초등학교 - 장위자이레디언트 아파트유치원 (예정부지) - 한국예술종합학교	「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전펜스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 - 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) - 대상지는 교육환경평가대상으로 향후 사업시행계획인가 전에 교육환경평가심의를 득하도록 함	200m 이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 보행로 주변에 시야를 차단하지 않는 구조로 설계 - 대지 및 건축물의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자 침입이 용이한 시설의 설치를 지양함	-
영역성 확보	- 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이 공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료, 색채 등을 달리하여 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 영역성 강화시설 설치계획	-
활동의 활성화	커뮤니티 공간, 시설은 보행자 전용 도로에 연계하여 계획하며, 「주민공동시설 총량제」 기준에 맞게 시설을 계획	-
조경기준	- 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 건축물과 일정한 간격을 두고 식재하여 창문을 가리거나 나무를 타고 건축물 내로 침입할 수 없도록 계획	-
조명기준	- 유입공간, 표지판, 출입구는 충분한 조명시설을 설치하여 사람들을 인도하도록 계획하며, 대지 경계로부터 출입구까지 경로에 옥외등 설치 - 보행로에 자연적 감시가 가능하도록 옥외등 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분을 할 수 있는 것을 사용하며 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄이도록 계획	-
폐쇄회로 텔레비전 안내판 설치	폐쇄회로 텔레비전 설치 장소에는 「개인정보 보호법」 제25조 제4항에 따라 안내판을 설치하며 주야간 쉽게 식별할 수 있도록 계획	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지			비고
			명칭	위치	면적	
신설	-	94,411.1	획지1	장위동 66-242번지 일대	28,647.3㎡	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	상월곡동 7-124번지 일대	23,707.3㎡	
			획지3	장위동 68-845번지 일대	12,488.6㎡	
신설	-		획지4	장위동 65-200번지 일대	660.9㎡	근린생활시설

구분	가구	면적	획지			비고
			명칭	위치	면적	
			획지5	장위동 65-196번지 일대	558.4㎡	
신설	-		획지6	장위동 68-722번지	1,296.0㎡	종교시설 (존치구역)

※ 역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지계획 수립

15. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30%	○	- 기존 토양포장상태 100% 30%이상 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	절성토 발생 예상	- 지형변화 최소화 - 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30% 미만	○	기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	3.일조	연속 2시간 확보	○	건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조 영향 최소화	일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격 거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	4.바람 및 미기후	바람길 확보	○	저층의 주거지역과 공동주택이 위치	인동간격과 건축물 배치로 바람차단 최소화
	5.에너지	에너지절약계획 수립	○	에너지소비증가예상	에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	○	신재생에너지 이용계획	건축심의시 반영예정
	6.경관	Skyline보전	○	스카이라인 변화예상	건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	주변 주거지역의 조망권 보호	정확한 조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 확보

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30%	○	- 기존 토양포장상태 100% 30%이상 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	절성토 발생 예상	- 지형변화 최소화 - 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30% 미만	○	기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	3.일조	연속 2시간 확보	○	건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조 영향 최소화	일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	4.바람 및 미기후	바람길 확보	○	저층의 주거지역과 공동주택이 위치	인동간격과 건축물 배치로 바람차단 최소화
	5.에너지	에너지절약계획 수립	○	에너지소비증가예상	에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	○	신재생에너지 이용계획	건축심의시 반영예정
	6.경관	Skyline보전	○	스카이라인 변화예상	건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	주변 주거지역의 조망권 보호	정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	7.휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	- 주변에 휴식여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성 필요	공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	8.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관소 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	9.소음 및 진동		○	- 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	공사장 소음·진동 관리지침 준수
	10.폐기물		○	기존 건축물 철거시 건설 폐기물 발생	폐기물관리법 등에 의거 저감 대책마련
	11.물순환(수질)		○	운영 시 오수발생	기존 시 하수관로에 연계처리

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 지구단위계획구역	성북구 장위동 66-300번지 일원	-	증)94,411.1	94,411.1	-	-

■ 결정사유서

도면 표시번호	구역명	결정내용	결정사유
-	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 지구단위계획구역	- 구역 신설 - 면적 : 94,411.1㎡	「도시 및 주거환경정비법 제84조」에 따라 정비사업 완료 후에는 해당지역을 지구단위계획으로 관리해야 하는 사항으로 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		94,411.1	-	94,411.1	100.0	-
주거지 역	제2종일반주거지역(7층)	74,050.3	감)51,890.9	22,159.4	23.5	-
	제2종일반주거지역	20,360.8	감)12,952.3	7,408.5	7.8	-
	제3종일반주거지역	-	증)12,488.6	12,488.6	13.2	-
	준주거지역	-	증)52,354.6	52,354.6	55.5	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	장위동 66-300번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하), 제2종일반주거지역	준주거지역	52,354.6	410.3 이하 (통합)	돌곶이·상월곡(6호선)역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 공공주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	12,488.6		

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	가2	18	국지도로	462	상월곡동 27-24	장위동 66-110	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가5	8	국지도로	166	장위동 65-137	장위동 65-96	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가3	8	국지도로	75	장위동 65-192	장위동 65-139	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가4	6	국지도로	23	장위동 65-201	장위동 65-203	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가6	6	국지도로	47	장위동 66-191	장위동 66-188	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가7	6	국지도로	113	장위동 66-127	장위동 66-20	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가8	6	국지도로	85	장위동 66-334	장위동 68-734	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가9	4	국지도로	24	장위동 64-95	장위동 64-94	일반 도로	-	-	-
기정	대로	1	13	35~38	간선도로	9,500	성북구 종암동	성북구 석관동	일반 도로	-	건고시267 (`71.06.10)	-
변경	대로	1	13	35~38	간선도로	9,500 (200)	성북구 종암동	성북구 석관동	일반 도로	-	건고시267 (`71.06.10)	도로선형 변경 (3m확폭)
기정	중로	3	-	12	-	30	장위동 65-174	장위동 66-196	-	-	-	-
변경	중로	2	가1	18	국지도로	150	장위동 65-171	장위동 66-307	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	A	15	집산도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시240 (`19.07.25.)	-
변경	대로	3	B	27~30	집산도로	140	장위동 68-77	장위동 69-49	일반 도로	-	서고시240 (`19.07.25.)	-
기정	소로	3	234	6	-	220	장위동 274	장위동 65-3	일반 도로	-	서고시3 (`69.01.18.)	-
변경	소로	1	234	10~12	국지도로	450 (130)	장위동 64-115	장위동 66-6	일반 도로	-	서고시3 (`69.01.18.)	-
폐지	소로	3	-	6	-	62	상월곡동 7-149	상월곡동 27-19	일반 도로	-	서고시169 (`82.04.27.)	-
폐지	소로	1	-	10	국지도로	68	장위동 69-49	장위동 68-1320	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	중로2-가2	-도로신설 : B:18m, L:462m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로2-가5	-도로신설 : B:8m, L:166m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로2-가3	-도로신설 : B:8m, L:75m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가4	-도로신설 : B:6m, L:23m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가6	-도로신설 : B:6m, L:47m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가7	-도로신설 : B:6m, L:113m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
-	소로3-가8	-도로신설 : B:6m, L:85m	· 존치구역 진 · 출입로 계획을 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	소로3-가9	-도로신설 : B:4m, L:24m	· 제척부지 진 · 출입로 계획을 위한 도로 신설
대로1-13	대로1-13	-도로폭 변경 : B:35m→38m, L:9,500(200)m	· 화랑로 진출을 위한 가감속차로 및 보도계획
중로3-	중로2-가1	-도로폭 및 연장 변경 : B:12m→18m, L:30m→150m	· 화랑로 진입로 및 대상지 진 · 출입구 계획을 위한 도로폭및 연장 변경
중로3-A	대로3-B	-도로폭 변경 : B:15m→27~30m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로폭 변경
소로3-234	소로1-234	-도로폭 및 연장 변경 : B:6m→10~12m, L:220m→450(130)m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로폭 및 연장 변경
소로3-	-	-도로폐지 : B:6m, L:62m→0m	· 토지이용 효율성 제고를 도모하기 위한 도로 폐지
소로1-	-	-도로폐지 : B:10m, L:68m→0m	· 토지이용 효율성 제고를 도모하기 위한 도로 폐지

나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공영주차장	장위동 272-71	-	증) 3,011.5	3,011.5	-	공원② 중복결정
폐지	①	노외주차장	장위동 68-201	400.0	감) 400.0	-	성북구고시13 (‘99.02.08.)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공영주차장	공영주차장 신설 - 수평투영면적 : 1,561.71㎡ - 위치 : 지하1층 - 주차대수 : 47대	· 지역 내 생활SOC시설 확충 및 장위전통시장 활성화를 위한 공영주차장 신설
①	노외주차장	도시계획시설(주차장) 폐지	· 공영주차장 등을 포함한 공동주택을 건립하기 위해 도시계획시설(주차장) 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	근린공원	장위동 64-44	-	증) 5,683.2	5,683.2	-	-
신설	②	공원	어린이공원	장위동 272-71	-	증) 3,011.5	3,011.5	-	주차장 중복결정

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	공원 신설 - 위치 : 장위동 64-44 - 면적 : 5,683.2㎡	· 유동인구가 많은 돌곶이역 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설
②	공원	공원 신설 - 위치 : 장위동 272-71 - 면적 : 3,011.5㎡	· 장위시장 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설

3) 공공문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	우체국	장위동 65-176	-	증) 506.0	506.0	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 위치 : 장위동 65-176 - 면적 : 506.0㎡	• 기존 서울서관동우체국 부지 조정 및 건축물 신설

■ 건축물의 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
60 이하	200 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
신설	-	-	획지1	28,647.3㎡	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지2	23,707.3㎡	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지3	12,488.6㎡	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지4	660.9㎡	근린생활시설
신설	-	-	획지5	558.4㎡	근린생활시설
신설	-	-	획지6	1,296.0㎡	종교시설

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	가구번호	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
신설	-	획지1 신설 : 28,647.3㎡	역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지 계획 수립
신설	-	획지2 신설 : 23,707.3㎡	역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지 계획 수립
신설	-	획지3 신설 : 12,488.6㎡	역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지 계획 수립
신설	-	획지4 신설 : 660.9㎡	역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지 계획 수립
신설	-	획지5 신설 : 558.4㎡	역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지 계획 수립
신설	-	획지6 신설 : 1,296.0㎡	존치지역을 위한 획지 계획 수립

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

도면 표시번호	위치	구분		계획내용	비고
획지1	장위동 66-242번지 일대	용도	허용(A)	○ 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제20호의 자동차관련시설(주차장에 한함) ○ 주택건설기준 등에 관한 규정 - 제6조의 부대시설 및 복리시설	-
획지2	상월곡동 7-124번지 일대				
획지3	장위동 68-845번지 일대				
			불허(B)	- 허용용도 이외용도는 불허	-
획지4	장위동 65-200번지 일대	용도	허용(C)	○ 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외)	-
획지5	장위동 65-196번지 일대		불허(D)	- 허용용도 이외용도는 불허	-
획지6	장위동 68-722번지	용도	허용(E)	○ 건축법 시행령 별표1 - 제6호의 종교시설	-
			불허(F)	- 허용용도 이외용도는 불허	-

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
신설	획지	허용용도 및 불허용도 지정	역세권 도시정비형 재개발사업 및 입지특성에 부합하는 용도계획 수립

2) 건축물의 개발밀도 계획

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
신설	준주거지역	60% 이하	획지1,2
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	획지3
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	획지4,5
신설	제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	획지6

나) 용적률 계획

구분	획지	용적률			비고
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	190%	246.0%	438.3% 이하	준주거지역
신설	획지2	190%	249.4%	439.7% 이하	준주거지역
신설	획지3	190%	213.1%	290.1% 이하	제3종일반주거지역
신설	획지4	200% 이하			제2종일반주거지역
신설	획지5	200% 이하			제2종일반주거지역
신설	획지6	관련법규에 따름			제2종일반주거지역(7층)

■ 용적률 인센티브 사항

－ 획지1

구분		계획내용
장기전세주택 공급		완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 $= (438.3\% - 246.0\%) \times 1/2 = 96.15\%$ 이상 $\Rightarrow 96.15\%$이상(연면적 27,544.4㎡ 이상) < 계획 96.37%(연면적 27,607.2㎡)
서울형 주거환경 정책	리모델링이 쉬운구조	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조에 적합할 것
	커뮤니티 지원시설	커뮤니티 지원시설(300세대 이상 공동주택 지상층 연면적의 2% 이상) $\Rightarrow 859.4\text{㎡}$ 계획(0.7%)
	친환경 건축물	- 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 - 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) - 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 - 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용
	역사문화보전	해당없음

- 획지2

구분		계획내용
장기전세주택 공급		완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 $= (439.7\% - 249.4\%) \times 1/2 = 95.15\%$ 이상 $\Rightarrow 95.15\%$ 이상(연면적 22,557.5㎡ 이상) < 계획 95.42%(연면적 22,622.4㎡)
서울형 주거환경 정책	리모델링이 쉬운구조	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조에 적합할 것
	커뮤니티 지원시설	해당없음
	친환경 건축물	- 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 - 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) - 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 - 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용
	역사문화보전	해당없음

- 획지3

구분		계획내용
장기전세주택 공급		완화된 용적률(법적상한용적률-상한용적률)의 1/2이상 $= (290.1\% - 213.1\%) \times 1/2 = 38.5\%$ 이상 $\Rightarrow 38.5\%$ 이상(연면적 4,808.1㎡ 이상) < 계획 39.1%(연면적 4,886.2㎡)
서울형 주거환경 정책	리모델링이 쉬운구조	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조에 적합할 것
	커뮤니티 지원시설	해당없음
	친환경 건축물	- 환경 성능 부문 : 우수(그린2등급)이상 - 에너지 성능 부문 : 1++ 등급 이상 제로에너지건축물 5등급 적용(추가) - 에너지 관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능 - 신재생에너지 : 연도별 설치 비율 적용
	역사문화보전	해당없음

■ 상한용적률 완화 사항

구분	위치	용적률 완화 사항		비고
신설	획지1	상한용적률	• 상한용적률 : 246.0%	-
신설	획지2	상한용적률	• 상한용적률 : 249.4%	-
신설	획지3	상한용적률	• 상한용적률 : 213.1%	-

다) 건축물 높이계획

구분	획지	높이기준(층수)	비고
신설	획지1	139m 이하(45층 이하)	-
신설	획지2	139m 이하(45층 이하)	-
신설	획지3	90m 이하(27층 이하)	-
신설	획지4	관련법규에 따름	-
신설	획지5	관련법규에 따름	-
신설	획지6	관련법규에 따름	-

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
전면공지	보도형	획지 1,2,3	- 대지 경계부 건축한계선(대지경계로부터 3m) 후퇴에 의한 전면공지 조성 - 전면공지 및 도로변 녹지대를 확보하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 향상시켜 가로환경 증진을 도모 ※ 전면공지 보도형 도면 참조
공공보행통로		획지1,3	대지 내에서 지역주민 등 보행자가 자유롭게 통행할 수 있도록 24시간 개방된 공공보행통로로 보행자의 안전과 편의를 위해 조성 ※ 공공보행통로 2개소(폭원 12m) 도면 참조

2) 공공임대주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)

하여야 한다.

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모(85㎡) 이하의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수		
			계	의무임대주택	장기전세주택
합계	2,617	100	790	565	225
40㎡ 이하	185	7.1	141	-	141
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	982	37.5	319	272	47
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,362	52.0	330	293	37
85㎡ 초과	88	3.4	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

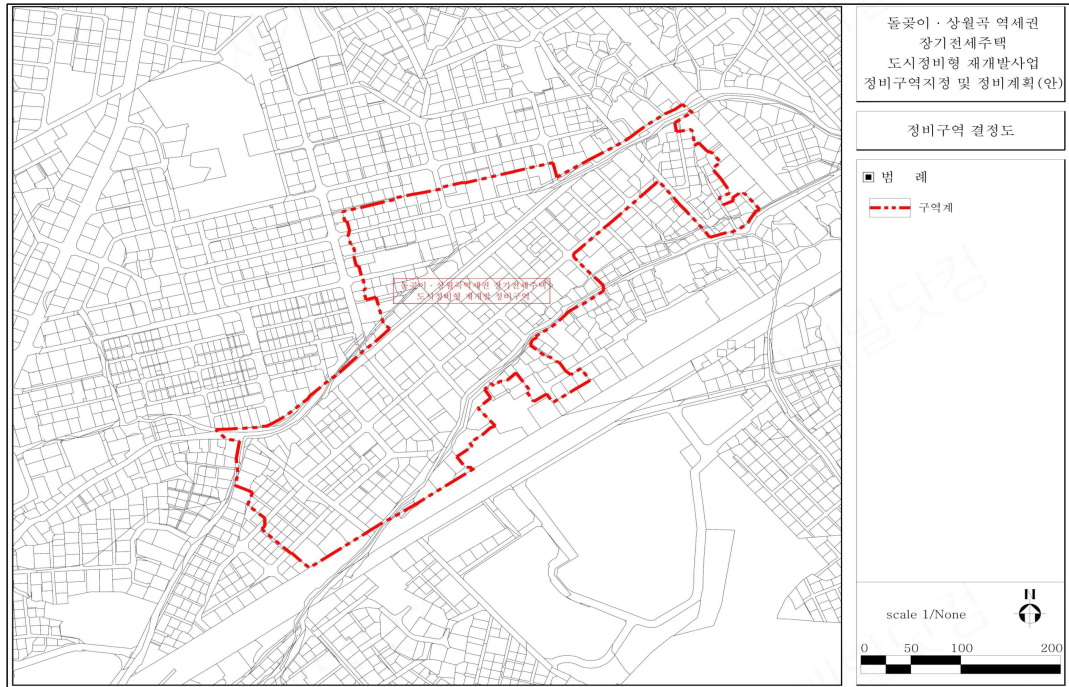
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060) 및 성북구 주거정비과(☎02-2199-7404)에 관계 도서를 비치합니다.

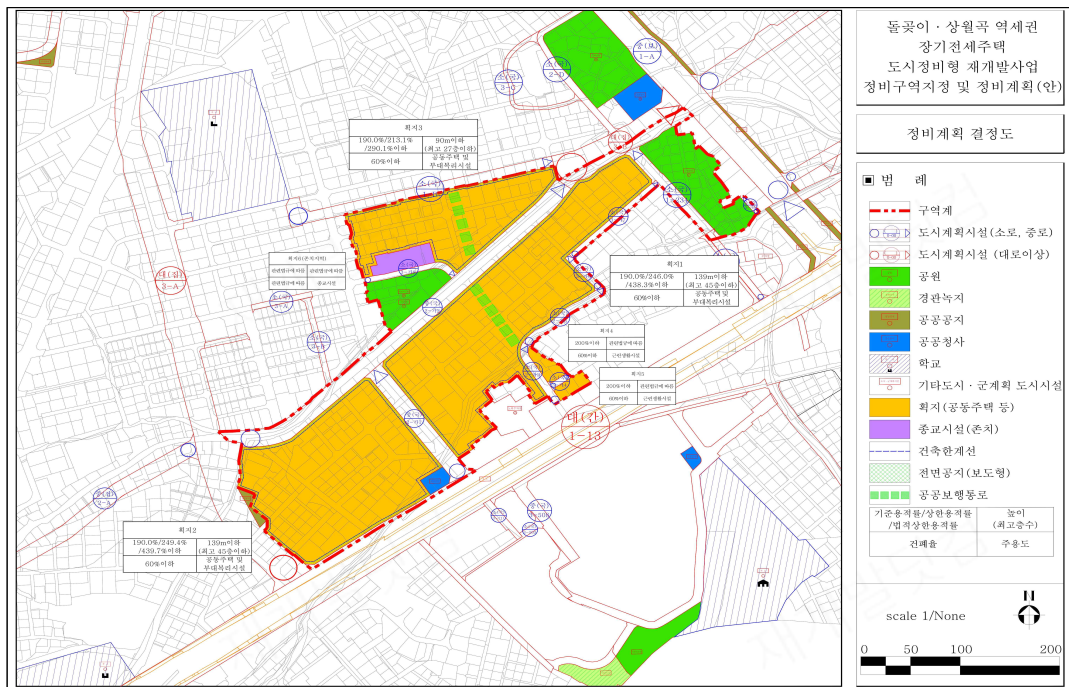
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 관련도면

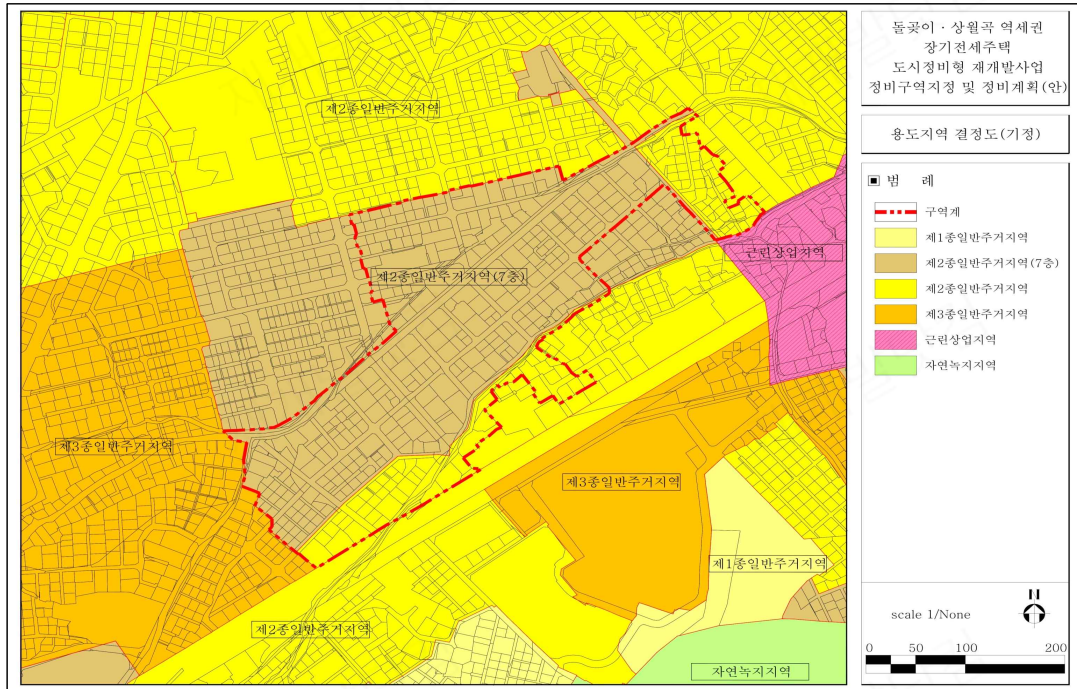
< 정비구역 결정도 >



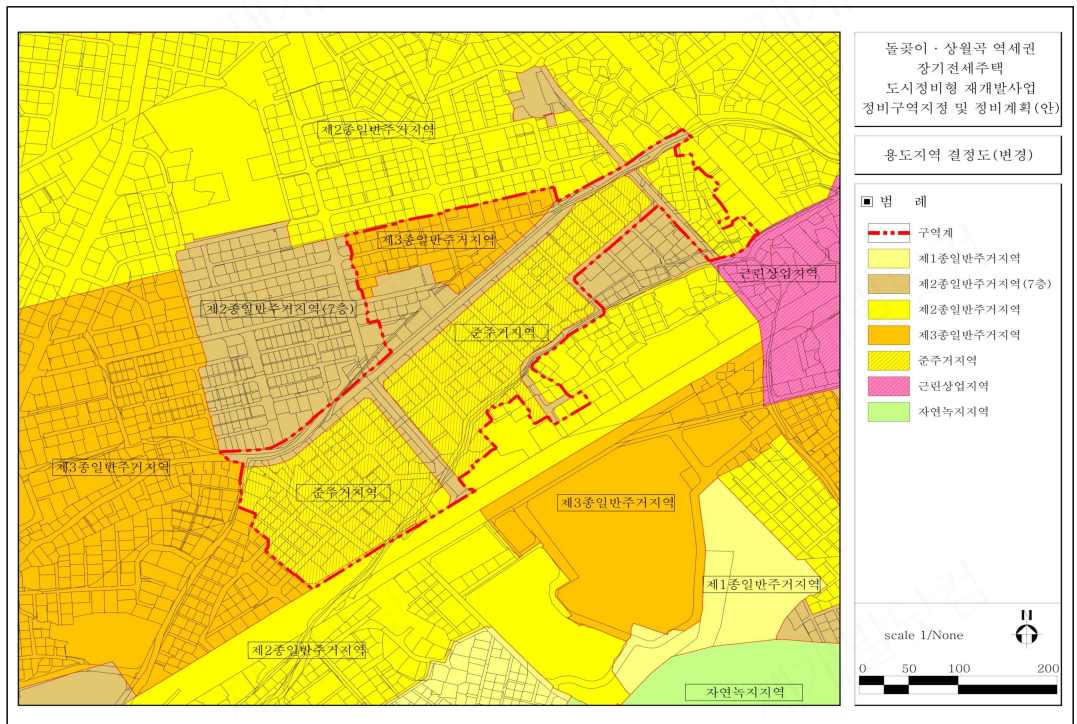
< 정비계획 결정도 >



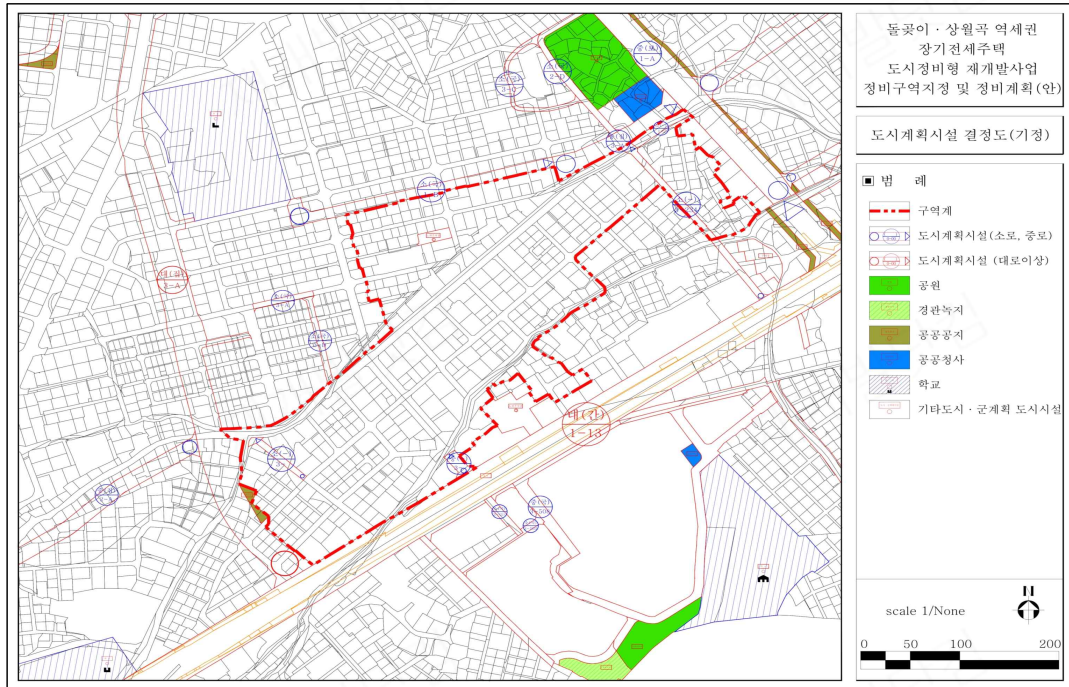
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >

