

도시건설위원회  
소관

서울특별시 성북구  
돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택  
도시정비형 재개발사업 정비계획 및  
정비구역 지정 의견청취(안)



성 북 구  
(주거정비과)

# 서울특별시 성북구 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정 의견청취(안)

의안 번호	514
----------	-----

제출년월 : 2025년 10월  
제출자 : 성북구청장

## 1. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호에 따라 주민제안을 통해 접수된 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대해 같은법 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

### 가. 정비계획(안) 주요내용

#### 1) 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	성북구 장위동 66-300번지 일대	-	증)94,411.1	94,411.1	-

#### 2) 정비계획(안)

##### 가) 토지이용계획(안)

구 分	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비 고
합 계		94,411.1	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	28,416.4	30.1	-
	도로	18,059.6	19.1	-
	공원	8,866.4	9.4	-
	공원1	5,683.2	6.0	-
	공원2	3,183.2	3.4	주차장 중복결정
	문화시설	984.4	1.0	성북문화예술회관
택 지	공공청사	506.0	0.5	우체국
	소 계	65,944.7	69.9	-
	획지1	27,661.6	29.3	공동주택
	획지2	23,707.3	25.1	공동주택
	획지3	12,107.4	12.8	공동주택
	획지4	661.9	0.7	근린생활시설
	획지5	560.5	0.6	근린생활시설
	획지6	1296.0	1.4	종교시설(존치)

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

## 나. 도시관리계획 결정(안) 주요내용

### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	94,411.1	-	94,411.1	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	74,050.3	감) 51,511.5	22,538.8	23.9
	제2종일반주거지역	20,360.8	감) 11,964.8	8,396.0	8.9
	준주거지역	-	증) 63,476.3	63,476.3	67.2

### 2) 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면 적 (m <sup>2</sup> )	용적률 (%)	결정(변경) 사유
	기 정	변 경			
장위동 66-300번지 일대	제2종일반주거지역 (7이하층), 제2종일반주거지역	준주거지역	63,476.3	459.5 이하	돌곶이·상월곡역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 공공주택 공급을 촉진 하고자 용도지역을 상향함

## 다. 추진현황

- 2017.03.30 : 재정비촉진구역 해제(市고시 제2017-122호)
- 2023.11.21 : 제11차 역세권주택 사전검토회의 개최
- 2024.04.05 : 역세권 장기전세주택 2차 사전검토 신청
- 2024.07.05 : 역세권 장기전세주택 2차 사전검토 재신청(구 → 시)
- 2024.07.22 : 역세권 장기전세주택 사전검토회의 완료(의견제시)
- 2024.12.26 : 역세권 장기전세주택 재개발사업 입안제안
- 2024.12.27 : 정비계획 유관부서 협의
- 2025.07.21 : 역세권 장기전세주택 계획검토회의 완료(의견제시)
- 2025.09.18 ~ 10.19 : 성북2구역 주민 공람공고(진행중)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제15조 제2항
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 협의사항 : 해당사항 없음
- 라. 기타

첨부 정비계획 및 정비구역 지정(안) 1부. 끝.

# 서울특별시 성북구 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)

## 1. 정비구역에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
신설	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	성북구 장위동 66-300번지 일원	—	증) 94,411.1	94,411.1	—

### 3) 정비구역 지정 사유

- 대상지는 돌곶이역·상월곡역(6호선) 승강장 경계로부터 350m이내에 포함되는 1차 역세권 지역이며, 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 역세권 공공주택 공급을 통하여 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 통해 주거환경을 개선을 위해 정비구역으로 지정하고자 함

## 2. 정비계획(안)

### 1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		94,411.1	100.0	—
정비기반시설 등	소계	28,416.4	30.1	—
	도로	18,059.6	19.1	—
	공원	8,866.4	9.4	—
	공원1	5,683.2	6.0	—
	공원2	3,183.2	3.4	주차장 중복결정
	문화시설	984.4	1.0	성북문화예술회관
획지	공공청사	506.0	0.5	우체국
	소계	65,994.7	69.9	—
	획지1	27,661.6	29.3	공동주택
	획지2	23,707.3	25.1	공동주택
	획지3	12,107.4	12.8	공동주택
	획지4	661.9	0.7	근린생활시설
	획지5	560.5	0.6	근린생활시설
	획지6	1,296.0	1.4	종교시설(존치)

\*상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

## 2) 용도지역·지구 결정조서

### 가) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	합계	94,411.1	-	94,411.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	74,050.3	감) 51,511.5	22,538.8	23.9	-
	제2종일반주거지역	20,360.8	감) 11,964.8	8,396.0	8.9	-
	준주거지역	-	증) 63,476.3	63,476.3	67.2	-

### ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적 (m <sup>2</sup> )	용적률 (%)	결정(변경) 사유
	기정	변경			
장위동 66-300번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하), 제2종일반주거지역	준주거지역	63,476.3	459.5 이하	돌곶이·상월곡(6호선)역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 공공주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함

나) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

## 3) 도시계획시설 결정조서

### 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	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	2	가5	8	국지도로	166	장위동 65-137	장위동 65-96	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 64-94	장위동 64-95	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 (64)	성북구 종암동	성북구 석관동	일반 도로	-	건고시267 (`71.06.10)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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.)	-
변경	대로	3	A	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	-	450 (130)	장위동 64-73	장위동 65-3	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

### ■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
대로1-13	대로1-13	-도로 선형 변경	· 화랑로 진출을 위한 가감속차로 계획
중로1-	중로1-가1	-도로폭 및 연장 변경 : B:16m, L:150m	· 화랑로 진입로 및 대상지 진·출입구 계획을 위한 도로폭 및 연장 변경
-	중로2-가2	-도로신설 : B:18m, L:462m	· 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
-	소로2-가5	-도로신설 : B:8m, L:166m	· 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
-	소로3-가9	-도로신설 : B:4m, L:24m	· 제척부지 진·출입로 계획을 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
대로1-13	대로1-13	- 도로 선형 변경	· 화랑로 진출을 위한 가감속차로 계획
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-A	- 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

\* ( )는 구역 내 사항임

#### 나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공영주차장	장위동 272-71	-	증) 1,561.71	1,561.71	-	공원② 중복결정
폐지	①	노외주차장	장위동 68-201	400.0	감) 400.0	-	성북구고시13 (`99.02.08.)	-

#### ■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공영주차장	공영주차장 신설 - 수평투영면적 : 1,561.71m <sup>2</sup> - 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

#### 다) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			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) 3,183.2	3,183.2	-	주차장 중복결정

## ■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공원	공원 신설 위치 : 장위동 64-44 면적 : 5,683.2m <sup>2</sup>	· 유동인구가 많은 돌곶이역 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설
②	공원	공원 신설 위치 : 장위동 272-71 면적 : 3,183.2m <sup>2</sup>	· 장위시장 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설

### 라) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	우체국	장위동 65-176	-	증) 506.0	506.0	-	-

## ■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 위치 : 장위동 65-176 - 면적 : 506.0m <sup>2</sup>	· 기존 서울석관동우체국 부지 이전 및 건축물 신설

### ■ 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이) 결정조서

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

## 4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기준	면적(m <sup>2</sup> )	기 정	변경	변경후	
공동 이용 시설	어린이 놀이터	획지 1,2,3	1,000세대 이상 500m <sup>2</sup> +세대수×0.7	2,531.4	-	증) 3,679.25	3,679.25	-
	주민운동 시설		-	-	-	증) 1,243.77	1,243.77	
	경로당		2,000세대 이상 725m <sup>2</sup> +{(세대수-2,000세대)×0.2}	905.4	-	증) 1,564.50	1,564.50	
	작은도서관		2,000세대 이상 [(세대수-2,000세대)×0.2]+ 725m <sup>2</sup>	478.4	-	증) 592.2	592.2	
	다함께 돌봄센터		전용면적 최소 66m <sup>2</sup> 이상	66.0	-	증) 240.00	240.00	
	어린이집		2,000세대 이상 [(세대수-2,000세대)×0.2]+ 725m <sup>2</sup>	580.0	-	증) 1,564.5	1,564.5	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 500m <sup>2</sup> +세대수×2.0m <sup>2</sup> ×1.25이상	7,755.0	-	증) 8,884.22	8,884.22	

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기준	면적(m <sup>2</sup> )	기정	변경	변경후	
커뮤니티지원시설	획지1	지상층 공동주택 연면적의 2% 이상 권장 (최소 450m <sup>2</sup> 이상)	2,461.90	-	증) 1,659.69	1,659.69	-	
	획지2		2,103.60	-	증) 1,422.44	1,422.44	-	
	획지3		1,071.23	-	증) 726.44	726.44	-	

\* 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

\* 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설 설치 총량제) ⇒ 1,000세대 이상(500m<sup>2</sup>에 세대당 2m<sup>2</sup>를 더한 면적 × 1.25)  
⇒ 500m<sup>2</sup> + 2,902세대 × 2m<sup>2</sup> × 1.25 = 7,755.0m<sup>2</sup>이상(의무면적)

## 5) 기준 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	돌곶이·상월곡 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	94,411.1	획지1	27,661.6	장위동 66-242번지 일대	381	-	381	-	-	
			획지2	23,707.3	상월곡동 7-124번지 일대						
			획지3	12,107.4	장위동 68-845번지 일대						
			획지4	661.9	장위동 65-200번지 일대						
			획지5	560.5	장위동 65-196번지 일대						
			획지6	1,296.0	장위동 68-722 번지	1	1	-	-	-	

## 6) 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				기준	상한	법적 상한	
신설	돌곶이·상월곡 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	94,411.1	획지1	27,661.6	장위동 66-242 번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60이하	기준 190.0	상한 249.5	법적 상한 459.9이하	139m이하/ 최고45층이하
			획지2	23,707.3	상월곡동 7-124 번지 일대			기준 190.0	상한 249.4	법적 상한 459.2이하	
			획지3	12,107.4	장위동 68-845 번지 일대			기준 190.0	상한 238.2	법적 상한 459.2이하	
			획지4	661.9	장위동 65-200 번지 일대			200이하			관련법규에 따름
			획지5	560.5	장위동 65-196 번지 일대	근린 생활시설					
			획지6	1,296.0	장위동 68-722	60이하	관련법규에 따름			존치 지역	

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분 명칭 면적(m <sup>2</sup> )	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																																							
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>총 건립 세대수 : 공동주택 2,902세대           <ul style="list-style-type: none"> <li>일반분양 1,987세대, 공공임대주택: 915세대(장기전세 690세대, 재개발의무 225세대)</li> </ul> </li> <li>주택규모별 건설비율</li> </ul>																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분(전용면적)</th> <th rowspan="2">합계</th> <th rowspan="2">분양주택</th> <th colspan="3">공공임대주택</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>장기전세</th> <th>재개발의무</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>2,902세대 (100.0%)</td> <td>1,987세대 (68.5%)</td> <td>915세대 (31.5%)</td> <td>690세대 (23.8%)</td> <td>225세대 (7.7%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">공동주택</td> <td>40m<sup>2</sup>미만</td> <td>276세대 (9.5%)</td> <td>143세대</td> <td>133세대</td> <td>-</td> <td>133세대</td> </tr> <tr> <td>40m<sup>2</sup>~60m<sup>2</sup>미만</td> <td>1,175세대 (40.5%)</td> <td>819세대</td> <td>356세대</td> <td>310세대</td> <td>46세대</td> </tr> <tr> <td>60~85m<sup>2</sup>미만</td> <td>1,361세대 (46.9%)</td> <td>935세대</td> <td>426세대</td> <td>380세대</td> <td>46세대</td> </tr> <tr> <td>85m<sup>2</sup>이상</td> <td>90세대 (3.1%)</td> <td>90세대</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							구분(전용면적)	합계	분양주택	공공임대주택			소계	장기전세	재개발의무	합계	2,902세대 (100.0%)	1,987세대 (68.5%)	915세대 (31.5%)	690세대 (23.8%)	225세대 (7.7%)	공동주택	40m <sup>2</sup> 미만	276세대 (9.5%)	143세대	133세대	-	133세대	40m <sup>2</sup> ~60m <sup>2</sup> 미만	1,175세대 (40.5%)	819세대	356세대	310세대	46세대	60~85m <sup>2</sup> 미만	1,361세대 (46.9%)	935세대	426세대	380세대	46세대	85m <sup>2</sup> 이상	90세대 (3.1%)	90세대	-	-	-
구분(전용면적)	합계	분양주택	공공임대주택																																													
			소계	장기전세	재개발의무																																											
합계	2,902세대 (100.0%)	1,987세대 (68.5%)	915세대 (31.5%)	690세대 (23.8%)	225세대 (7.7%)																																											
공동주택	40m <sup>2</sup> 미만	276세대 (9.5%)	143세대	133세대	-	133세대																																										
	40m <sup>2</sup> ~60m <sup>2</sup> 미만	1,175세대 (40.5%)	819세대	356세대	310세대	46세대																																										
	60~85m <sup>2</sup> 미만	1,361세대 (46.9%)	935세대	426세대	380세대	46세대																																										
	85m <sup>2</sup> 이상	90세대 (3.1%)	90세대	-	-	-																																										
심의완화사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)</li> </ul>																																														
심의완화사항		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>①법적상한 용적률</th> <th>②상한 용적률 (정비계획)</th> <th>초과용적률 (①-②)</th> <th>초과용적률의 50%적용</th> <th>장기전세주택 공급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>459.5%</td> <td>247.3%</td> <td>212.2%</td> <td>106.1%</td> <td>690세대</td> </tr> </tbody> </table>								①법적상한 용적률	②상한 용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급	459.5%	247.3%	212.2%	106.1%	690세대																													
①법적상한 용적률	②상한 용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률의 50%적용	장기전세주택 공급																																												
459.5%	247.3%	212.2%	106.1%	690세대																																												
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>대지경계선으로부터 3m 이격</li> </ul>																																														
기타계획	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>보도형 전면공지 : 획지 1,2,3 동측·서측·남측·북측 3m 조성(도면참조)</li> </ul>																																														
	보차흔용통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 2개소(12m) 설치(도면참조)           <ul style="list-style-type: none"> <li>* 지역권 설정</li> </ul> </li> </ul>																																														

## 7) 공공임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

### 가) 재개발 의무임대주택 건설계획

건립위치	부지면적(m <sup>2</sup> )	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	27,661.6	소셜믹스	60(58.8%)	39.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 2,394.0m <sup>2</sup> -공급면적 : 3,474.0m <sup>2</sup>
			21(20.6%)	59.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 1,257.9m <sup>2</sup> -공급면적 : 1,726.2m <sup>2</sup>
			21(20.6%)	84.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 1,782.9m <sup>2</sup> -공급면적 : 2,347.8m <sup>2</sup>
		계	102(100.0%)	세대수 674세대[1,284세대(총 세대수) - 610세대(법적상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 101.1세대 이상 < 계획 102세대(기준충족)	
획지2	23,707.3	소셜믹스	49(60.50%)	39.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 1,955.1m <sup>2</sup> -공급면적 : 2,837.1m <sup>2</sup>
			16(19.75%)	59.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 958.4m <sup>2</sup> -공급면적 : 1,315.2m <sup>2</sup>
			16(19.75%)	84.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 1,358.4m <sup>2</sup> -공급면적 : 1,788.8m <sup>2</sup>
		계	81(100.0%)	세대수 536세대[1,066세대(총 세대수) - 530세대(법적상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 80.4세대 이상 < 계획 81세대(기준충족)	
획지3	12,107.4	소셜믹스	24(57.10%)	39.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 957.6m <sup>2</sup> -공급면적 : 1,389.6m <sup>2</sup>
			9(21.45%)	59.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 539.1m <sup>2</sup> -공급면적 : 739.8m <sup>2</sup>
			9(21.45%)	84.9m <sup>2</sup>	-전용면적 : 764.1m <sup>2</sup> -공급면적 : 1,006.2m <sup>2</sup>
		계	42(100.0%)	세대수 276세대[552세대(총 세대수) - 276세대(법적상한용적률에 의해 증가된 건축계획 세대수)] × 15% = 41.4세대 이상 < 계획 42세대(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

## 나) 장기전세주택 건설계획

건립위치	부지면적(m <sup>2</sup> )	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	27,661.6	소셜믹스	110(37.9%)	59.9m <sup>2</sup>	29,166.0m <sup>2</sup> (공급면적)
			180(62.1%)	84.9m <sup>2</sup>	
		계	290(100.0%)	(459.9% - 249.5%) × 50% × 27,661.6m <sup>2</sup> = 29,100.0m <sup>2</sup> = 29,100.0m <sup>2</sup> 이상 < 계획 29,166.0m <sup>2</sup> (기준충족)	
획지2	23,707.3	소셜믹스	140(53.8%)	59.9m <sup>2</sup>	24,924.0m <sup>2</sup> (공급면적)
			120(46.2%)	84.9m <sup>2</sup>	
		계	260(100.0%)	(459.2% - 249.4%) × 50% × 23,707.3m <sup>2</sup> = 24,869.0m <sup>2</sup> = 24,869.0m <sup>2</sup> 이상 < 계획 24,924.0m <sup>2</sup> (기준충족)	
획지3	12,107.4	소셜믹스	60(42.9%)	59.9m <sup>2</sup>	13,876.0m <sup>2</sup> (공급면적)
			80(57.1%)	84.9m <sup>2</sup>	
		계	140(100.0%)	(459.2% - 238.2%) × 50% × 12,107.4m <sup>2</sup> = 13,378.7m <sup>2</sup> = 13,378.7m <sup>2</sup> 이상 < 계획 13,876.0m <sup>2</sup> (기준충족)	

※ 공급면적 : 전용면적+주거공용면적(계단, 엘리베이터, 복도 등)의 합계

## 8) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지			비고
			명칭	위치	면적	
신설	-	94,411.1	획지1	장위동 66-242번지 일대	31,326.4m <sup>2</sup>	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	상월곡동 7-124번지 일대	24,103.9m <sup>2</sup>	
			획지3	장위동 68-845번지 일대	9,752.5m <sup>2</sup>	
신설	-		획지4	장위동 65-200번지 일대	661.9m <sup>2</sup>	근린생활시설
			획지5	장위동 65-196번지 일대	560.5m <sup>2</sup>	
신설	-		획지6	장위동 68-722번지	1,296.0m <sup>2</sup>	종교시설 (존치구역)

※ 역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지계획 수립

## 9) 정비사업의 시행에 관한 계획

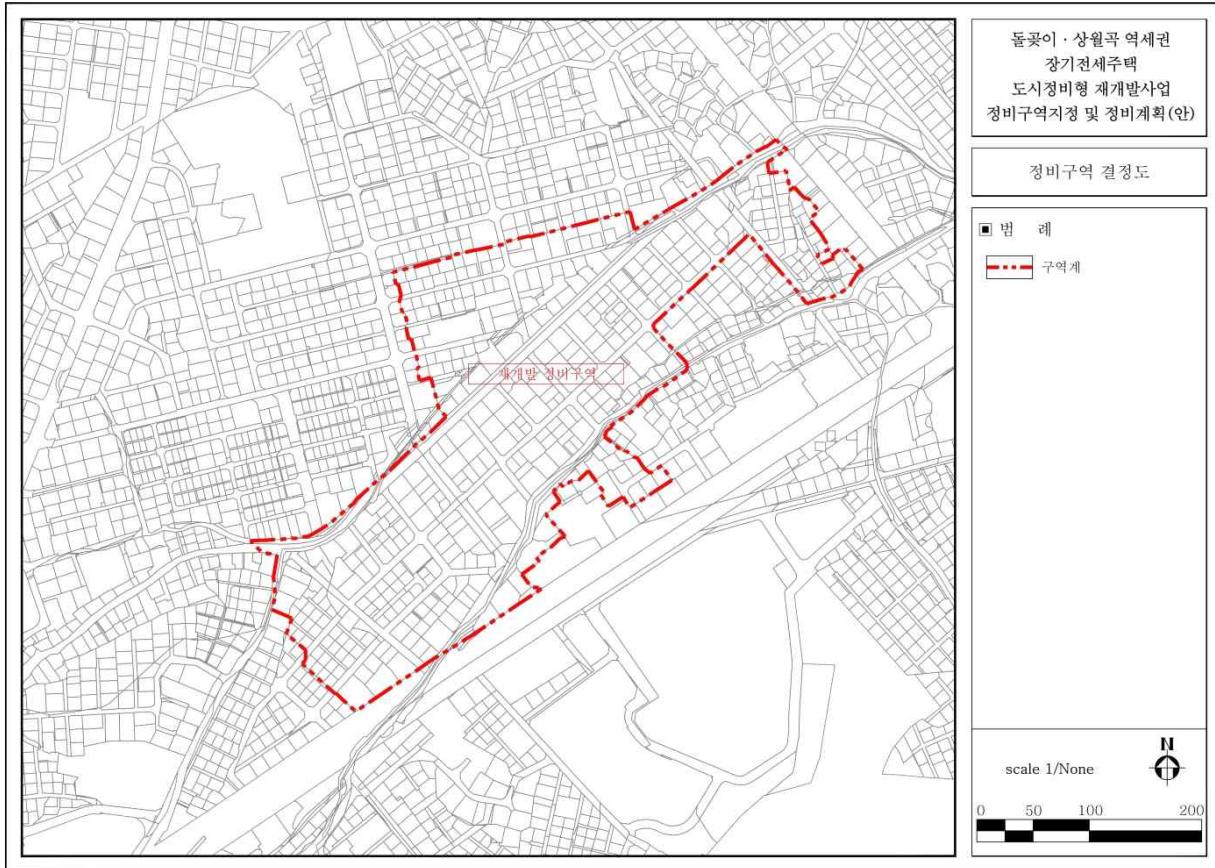
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	돌곶이·상월곡역 세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 조합	현황 : 1,149세대 계획 : 2,903세대 증) 1,754세대	-

## 10) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

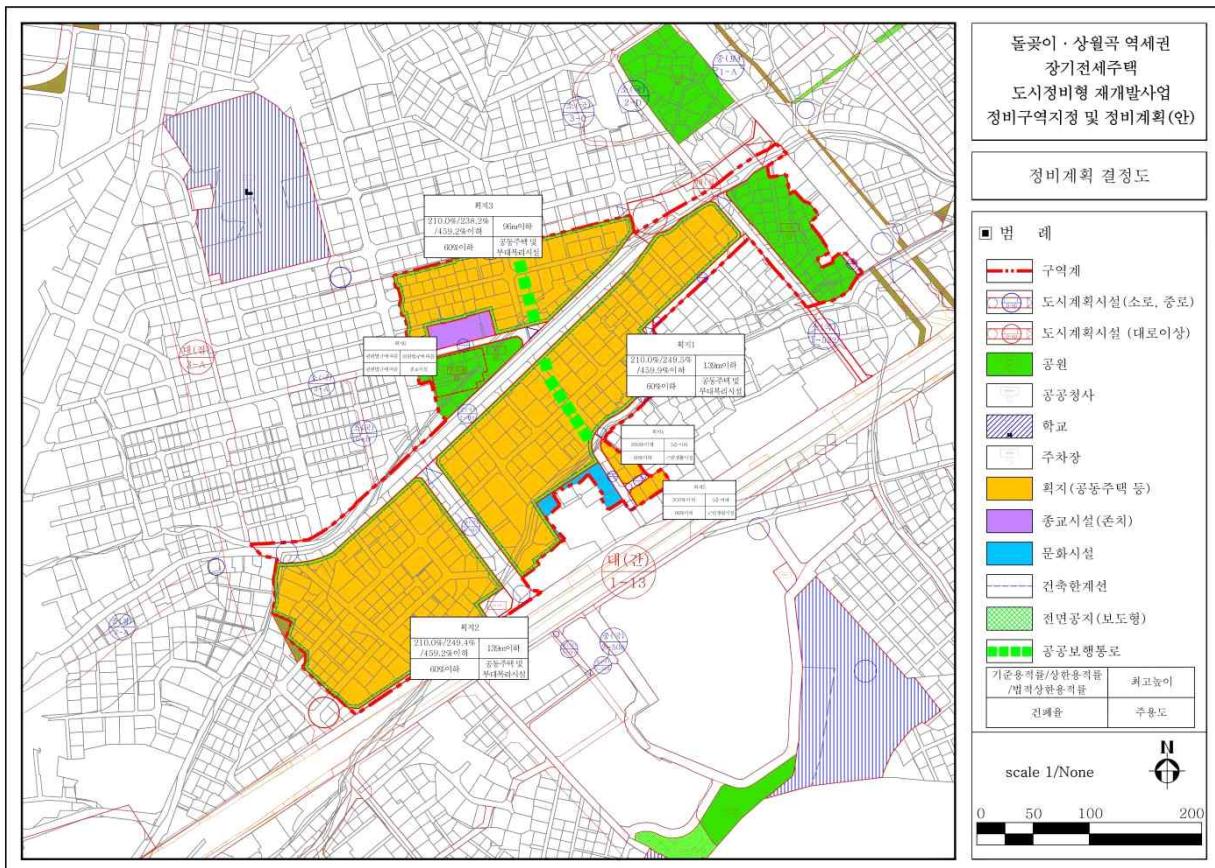
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 102.61%</li> </ul> $\Rightarrow (2,215,203,835\text{천원} - 1,584,559,000\text{천원}) / 614,572,875.9\text{천원} \times 100 = 102.61\%$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 수입 추정 : 2,215,203,835천원</li> <li>- 총 지출 추정 : 1,584,559,000천원</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 614,572,875.9천원 (국공유지 및 청산자 제외)</li> </ul>															
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>종전자산 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, 정비계획수립을 위한 추정분담금 산정 단계에서는 개별공시가격 등을 기준하여 산정함</li> <li>본건 사업지 내 및 인근지역의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 산정한 현실화율 등을 개별공시지가에 곱하여 산정함</li> <li>건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 내용연수별로 감가수정하여 해당 건물가격을 산정하였음</li> <li>집합건물은 본건 사업지 내 및 인근지역의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 산정한 현실화율 등을 공동주택 공시가격에 곱하여 산정함</li> </ul>															
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="text-align: center; padding: 5px;">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">추정 권리가액(b)</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">전용 115형 (114.5m<sup>2</sup>)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">946백만 원</td><td style="text-align: center; padding: 5px;"></td></tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">전용 84형 (84.9m<sup>2</sup>)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">771백만 원</td><td style="text-align: center; padding: 5px;"></td></tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">전용 59형 (59.9m<sup>2</sup>)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">607백만 원</td><td style="text-align: center; padding: 5px;"></td></tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">전용 39형 (39.9m<sup>2</sup>)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">399백만 원</td><td style="text-align: center; padding: 5px;"></td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.61%)</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</p>	권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 115형 (114.5m <sup>2</sup> )	946백만 원		전용 84형 (84.9m <sup>2</sup> )	771백만 원		전용 59형 (59.9m <sup>2</sup> )	607백만 원		전용 39형 (39.9m <sup>2</sup> )	399백만 원	
권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 115형 (114.5m <sup>2</sup> )	946백만 원															
전용 84형 (84.9m <sup>2</sup> )	771백만 원															
전용 59형 (59.9m <sup>2</sup> )	607백만 원															
전용 39형 (39.9m <sup>2</sup> )	399백만 원															

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

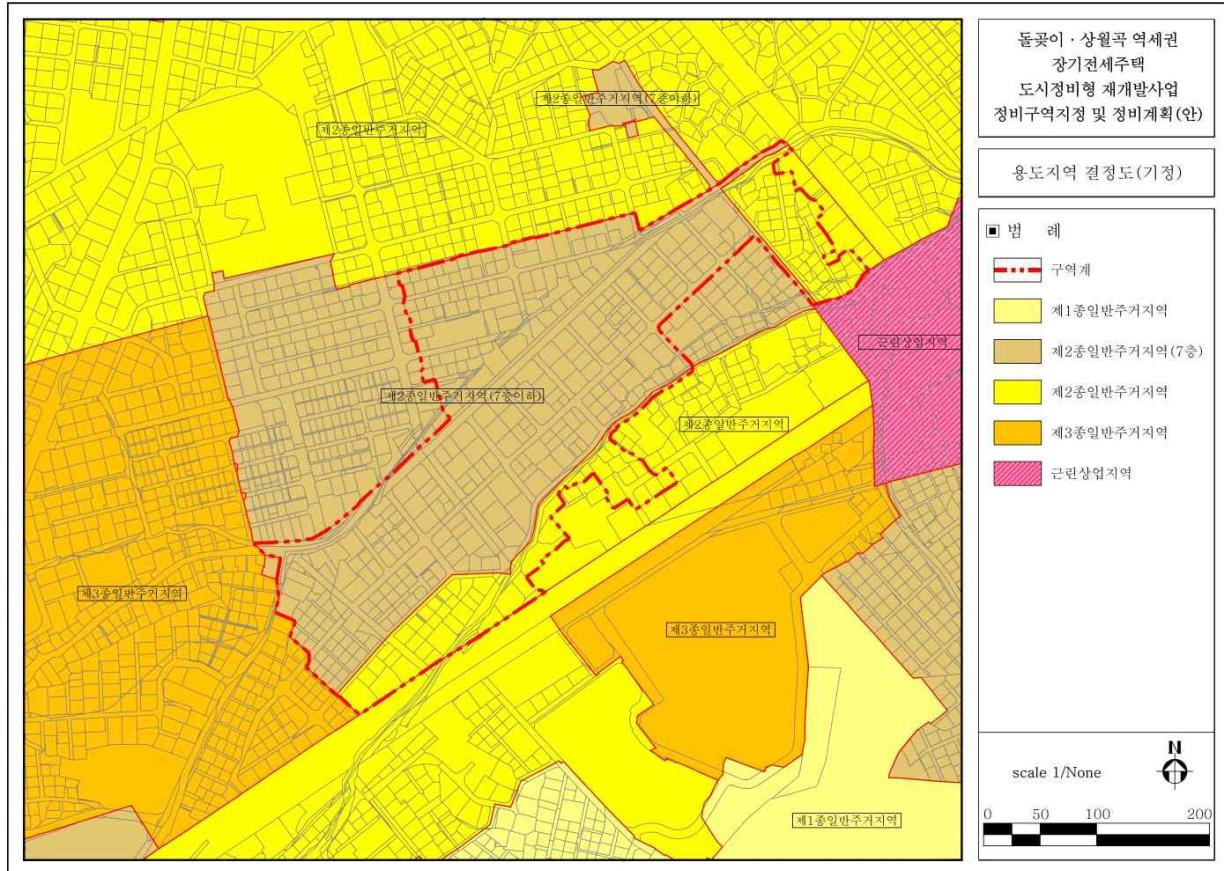
## [정비구역 결정도]



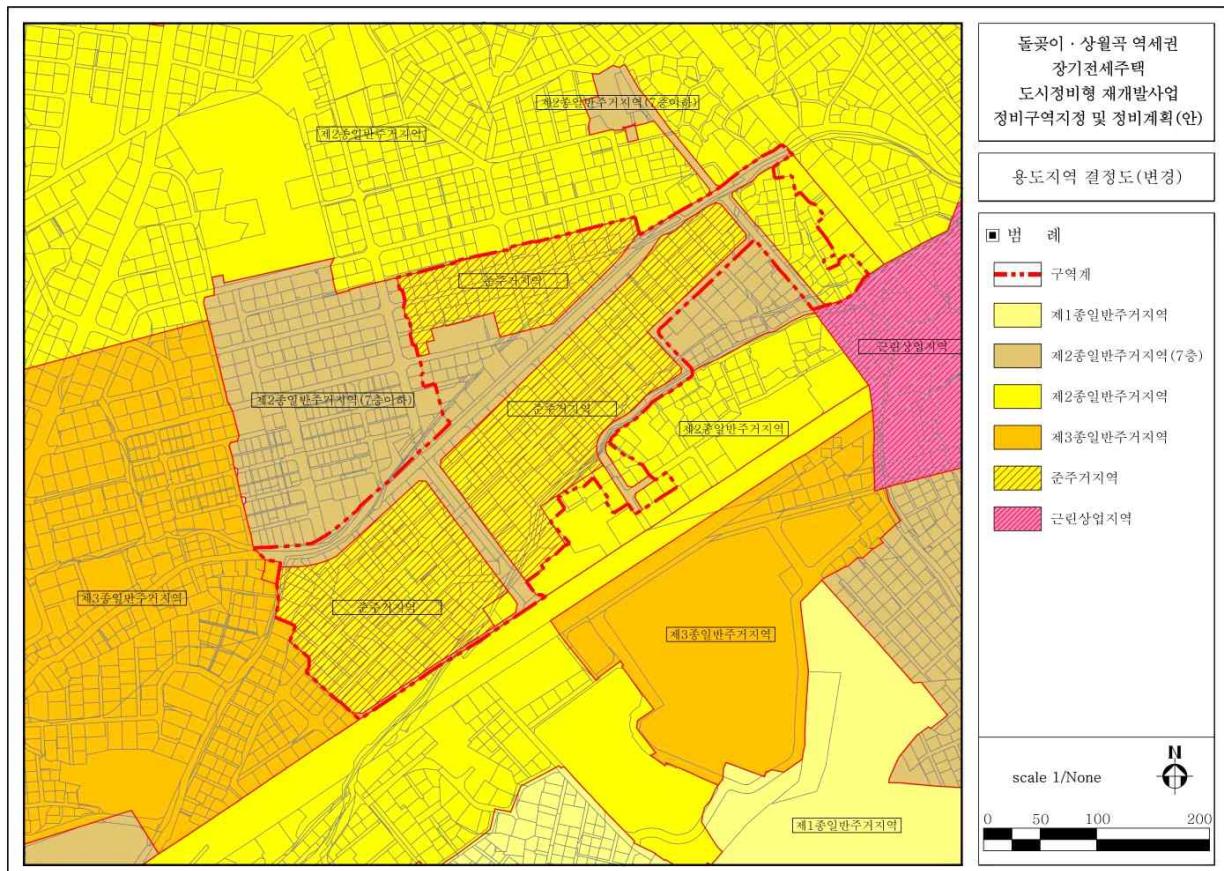
## [정비계획 결정도]



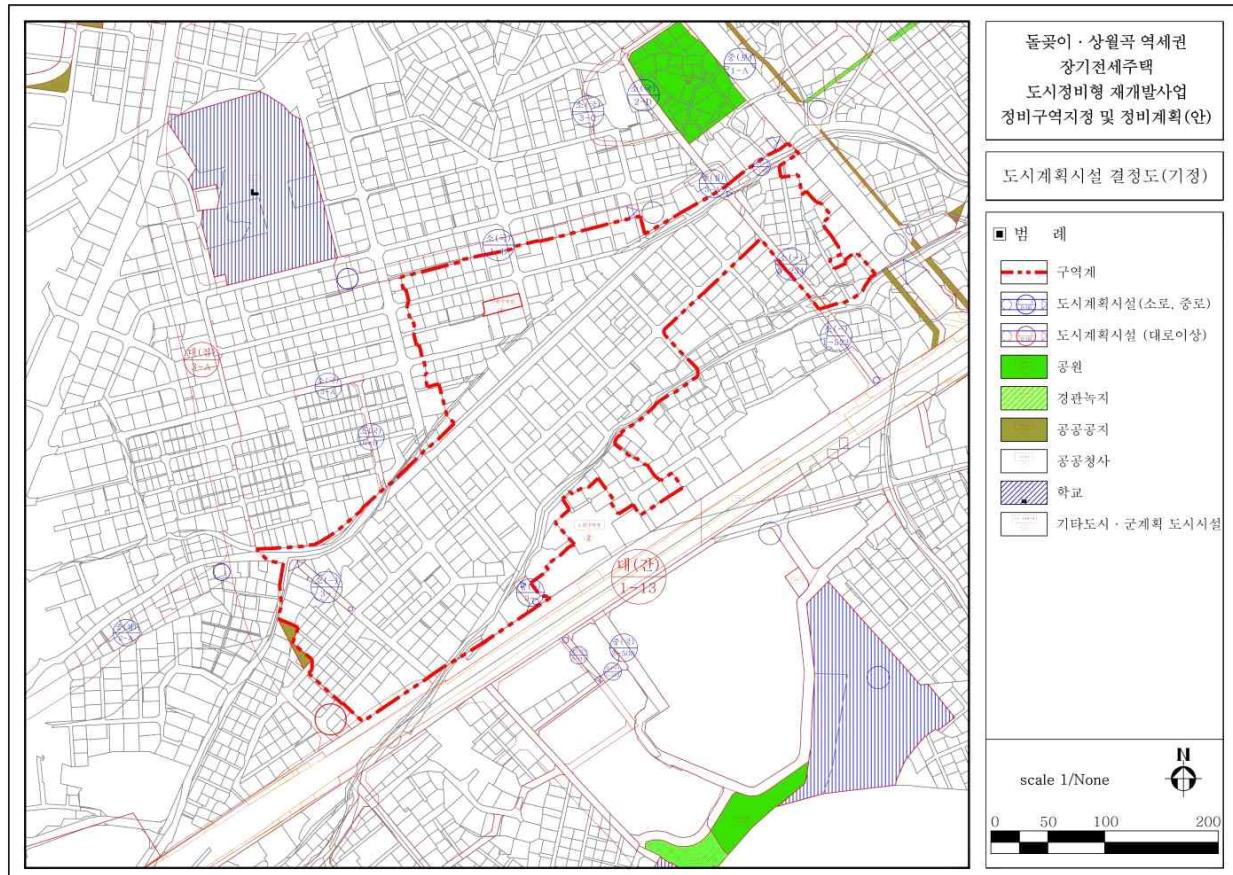
## [용도지역 결정도(기정)]



## [용도지역 결정도(변경)]



## [도시계획시설 결정도(기정)]



## [도시계획시설 결정도(변경)]

