

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 재개발사업 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(㎡)			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 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		94,411.1	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	28,416.4	30.1	-
	도 로	18,059.6	19.1	-
	공 원	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
	공공청사	506.0	0.5	우체국
택 지	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(준치)

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

나. 도시관리계획 결정(안) 주요내용

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			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 (㎡)	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. 기 타

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 (㎡)			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(㎡)	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
	공공청사	506.0	0.5	우체국
획지	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(㎡)			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(㎡)	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 ²)			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 ² - 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 ²)			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 : 5,683.2㎡	· 유동인구가 많은 돌곶이역 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설
②	공원	공원 신설 위치 : 장위동 272-71 면적 : 3,183.2㎡	· 장위시장 인근 부족한 녹지공간을 확보하기 위해 공원 신설

라) 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	-	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 위치 : 장위동 65-176 - 면적 : 506.0㎡	· 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(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동이용시설	어린이 놀이터	획지 1,2,3	1,000세대 이상 500㎡+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 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2	905.4	-	증)1,564.50	1,564.50	
	작은도서관		2,000세대 이상 [(세대수-2,000세대)×0.2]+725㎡	478.4	-	증)592.2	592.2	
	다함께 돌봄센터		전용면적 최소 66㎡이상	66.0	-	증)240.00	240.00	
	어린이집		2,000세대 이상 [(세대수-2,000세대)×0.2]+725㎡	580.0	-	증)1,564.5	1,564.5	
	계		서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 500㎡+세대수×2.0㎡×1.25이상	7,755.0	-	증)8,884.22	8,884.22	

구분	시설의 종류	위치	법정 설치기준		면적(㎡)			비고
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
커뮤니티지원시설		획지1	지상층 공동주택 연면적의 2% 이상 권장 (최소 450㎡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(500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 × 1.25)

⇒ 500㎡ + 2,902세대 × 2㎡ × 1.25 = 7,755.0㎡이상(의무면적)

5) 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	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

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
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 법적상한 459.9이하	139m이하/ 최고45층이하	-
			획지2	23,707.3	상월곡동 7-124 번지 일대			기준 190.0 상한 249.4 법적상한 459.2이하	139m이하/ 최고45층이하	
			획지3	12,107.4	장위동 68-845 번지 일대			기준 190.0 상한 238.2 법적상한 459.2이하	96m이하/ 최고30층이하	
			획지4	661.9	장위동 65-200 번지 일대	근린 생활시설	60이하	200이하	관련법규에 따름	-
			획지5	560.5	장위동 65-196 번지 일대					
			획지6	1,296.0	장위동 68-722	종교시설	관련법규에 따름			

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																
주택의 규모 및 규모별 건설비용			<div>• 총 건립 세대수 : 공동주택 2,902세대 - 일반분양 1,987세대, 공공임대주택: 915세대(장기전세 690세대, 재개발의무 225세대)</div> <div>• 주택규모별 건설비용</div> <table><tr><th colspan="2" 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><tr><th colspan="2">합계</th><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">공동 주택</td><td>40㎡미만</td><td>276세대 (9.5%)</td><td>143세대</td><td>133세대</td><td>—</td><td>133세대</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡미 만</td><td>1,175세대 (40.5%)</td><td>819세대</td><td>356세대</td><td>310세대</td><td>46세대</td></tr><tr><td>60~85㎡미 만</td><td>1,361세대 (46.9%)</td><td>935세대</td><td>426세대</td><td>380세대</td><td>46세대</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>90세대 (3.1%)</td><td>90세대</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></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%)	공동 주택	40㎡미만	276세대 (9.5%)	143세대	133세대	—	133세대	40㎡~60㎡미 만	1,175세대 (40.5%)	819세대	356세대	310세대	46세대	60~85㎡미 만	1,361세대 (46.9%)	935세대	426세대	380세대	46세대	85㎡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%)																																											
			공동 주택	40㎡미만	276세대 (9.5%)	143세대	133세대	—	133세대																																											
				40㎡~60㎡미 만	1,175세대 (40.5%)	819세대	356세대	310세대	46세대																																											
				60~85㎡미 만	1,361세대 (46.9%)	935세대	426세대	380세대	46세대																																											
				85㎡이상	90세대 (3.1%)	90세대	—	—	—																																											
심의완화사항			<div>• 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)</div> <table><tr><th>①법적상한 용적률</th><th>②상한 용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률 (①-②)</th><th>초과용적률 의 50%적용</th><th>장기전세주택 공급</th></tr><tr><td>459.5%</td><td>247.3%</td><td>212.2%</td><td>106.1%</td><td>690세대</td></tr></table> <div>※ 서울시 국민주택규모 주택 건설비용 50%(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)</div>					①법적상한 용적률	②상한 용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률 의 50%적용	장기전세주택 공급	459.5%	247.3%	212.2%	106.1%	690세대																																			
			①법적상한 용적률	②상한 용적률 (정비계획)	초과용적률 (①-②)	초과용적률 의 50%적용	장기전세주택 공급																																													
			459.5%	247.3%	212.2%	106.1%	690세대																																													
건축물의 건축선에 관한 계획			<div>• 대지경계선으로부터 3m 이격</div>																																																	
기타계획	전면공지		<div>• 보도형 전면공지 : 획지 1,2,3 동측·서측·남측·북측 3m 조성(도면참조)</div>																																																	
	보차혼용통로		<div>• 공공보행통로 2개소(12m) 설치(도면참조) ※ 지역권 설정</div>																																																	

7) 공공임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가) 재개발 의무임대주택 건설계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	27,661.6	소셜믹스	60(58.8%)	39.9㎡	－전용면적 : 2,394.0㎡ －공급면적 : 3,474.0㎡
			21(20.6%)	59.9㎡	－전용면적 : 1,257.9㎡ －공급면적 : 1,726.2㎡
			21(20.6%)	84.9㎡	－전용면적 : 1,782.9㎡ －공급면적 : 2,347.8㎡
	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%)	39.9㎡	－전용면적 : 1,955.1㎡ －공급면적 : 2,837.1㎡
			16(19.75%)	59.9㎡	－전용면적 : 958.4㎡ －공급면적 : 1,315.2㎡
			16(19.75%)	84.9㎡	－전용면적 : 1,358.4㎡ －공급면적 : 1,788.8㎡
	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%)	39.9㎡	－전용면적 : 957.6㎡ －공급면적 : 1,389.6㎡
			9(21.45%)	59.9㎡	－전용면적 : 539.1㎡ －공급면적 : 739.8㎡
			9(21.45%)	84.9㎡	－전용면적 : 764.1㎡ －공급면적 : 1,006.2㎡
	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

※ 산 출 식 : 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(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
획지1	27,661.6	소셜믹스	110(37.9%)	59.9㎡	29,166.0㎡ (공급면적)
			180(62.1%)	84.9㎡	
	계		290(100.0%)	(459.9% - 249.5%) × 50% × 27,661.6㎡ = 29,100.0㎡ = 29,100.0㎡ 이상 < 계획 29,166.0㎡(기준충족)	
획지2	23,707.3	소셜믹스	140(53.8%)	59.9㎡	24,924.0㎡ (공급면적)
			120(46.2%)	84.9㎡	
	계		260(100.0%)	(459.2% - 249.4%) × 50% × 23,707.3㎡ = 24,869.0㎡ = 24,869.0㎡ 이상 < 계획 24,924.0㎡(기준충족)	
획지3	12,107.4	소셜믹스	60(42.9%)	59.9㎡	13,876.0㎡ (공급면적)
			80(57.1%)	84.9㎡	
	계		140(100.0%)	(459.2% - 238.2%) × 50% × 12,107.4㎡ = 13,378.7㎡ = 13,378.7㎡ 이상 < 계획 13,876.0㎡(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	31,326.4㎡	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	상월곡동 7-124번지 일대	24,103.9㎡	
			획지3	장위동 68-845번지 일대	9,752.5㎡	
신설	—		획지4	장위동 65-200번지 일대	661.9㎡	근린생활시설
			획지5	장위동 65-196번지 일대	560.5㎡	
신설	—		획지6	장위동 68-722번지	1,296.0㎡	종교시설 (존치구역)

※ 역세권 도시정비형 재개발사업 공동개발을 위한 획지계획 수립

9) 정비사업의 시행에 관한 계획

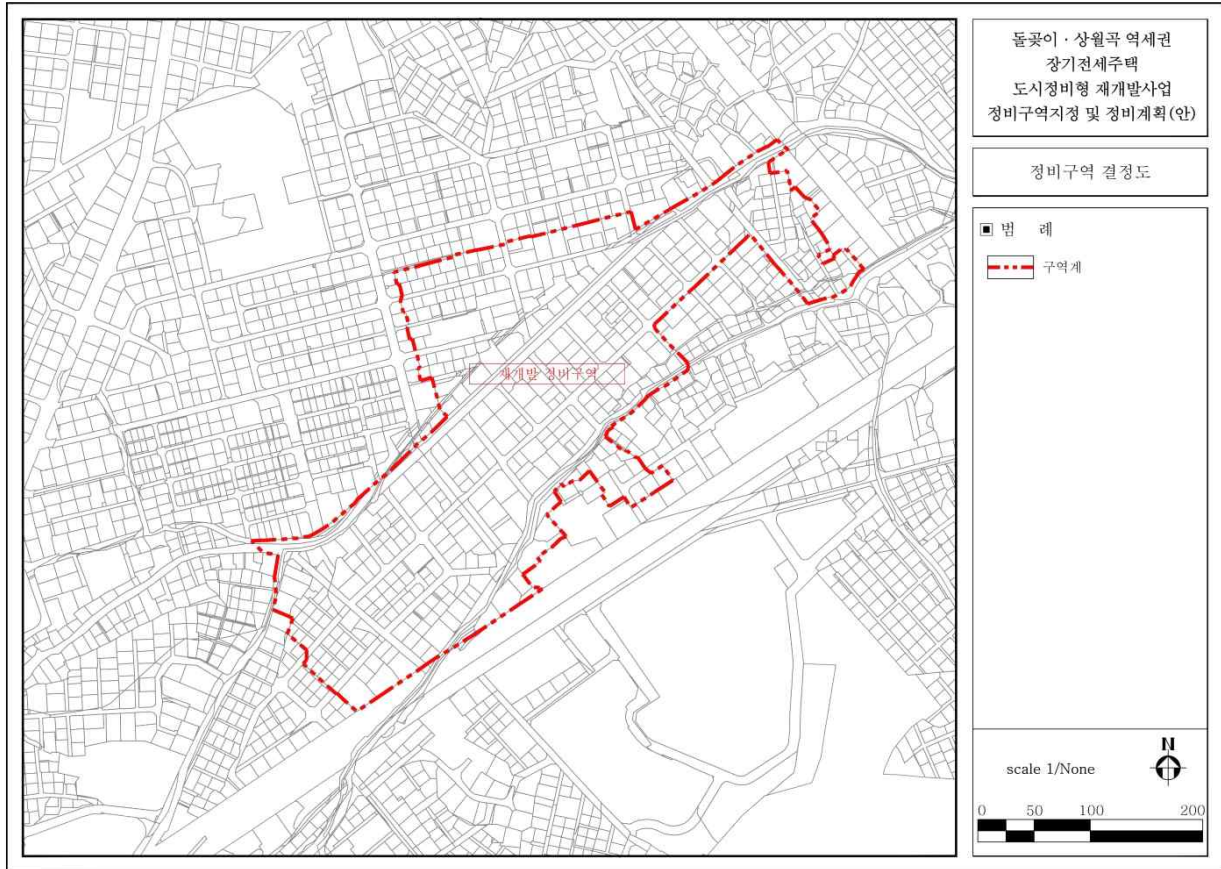
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 조합	현황 : 1,149세대 계획 : 2,903세대 (증) 1,754세대	-

10) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

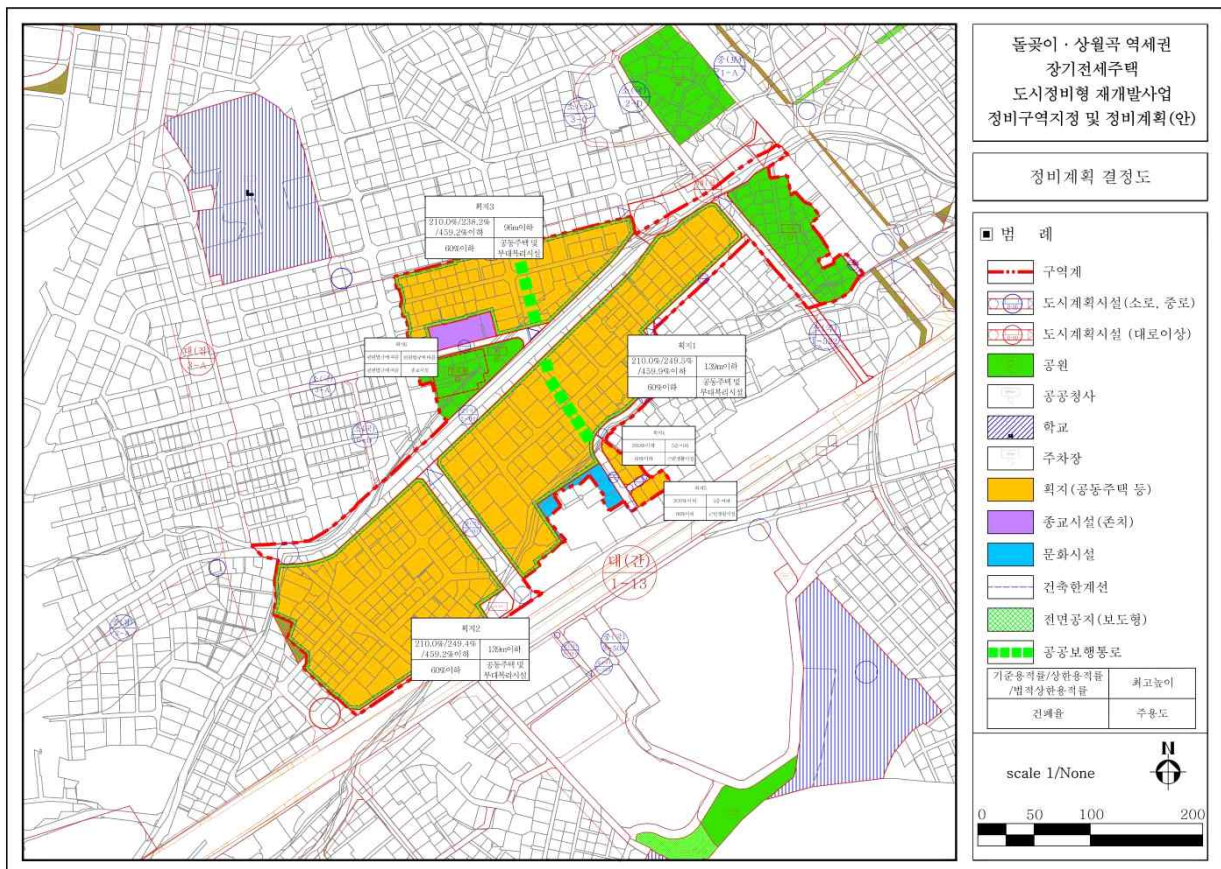
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : $(\text{총 수입} - \text{총 지출}) / \text{총자산 총액} \times 100\%$ 추정비례율 : 102.61% $\Rightarrow (2,215,203,835\text{천원} - 1,584,559,000\text{천원}) / 614,572,875.9\text{천원} \times 100 = 102.61\%$ <ul style="list-style-type: none"> 총 수입 추정 : 2,215,203,835천원 총 지출 추정 : 1,584,559,000천원 중전자산총액 추정 : 614,572,875.9천원 (국공유지 및 청산자 제외) 																
개별 중전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> 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, 정비계획수립을 위한 추정분담금 산정 단계에서는 개별공시가격 등을 기준하여 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	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금 산정방식 추정분담금 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율) <table> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> <tr> <td>전용 115형 (114.5㎡)</td><td>946백만 원</td><td rowspan="4">개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (102.61%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 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> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 115형 (114.5㎡)	946백만 원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (102.61%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84형 (84.9㎡)	771백만 원	전용 59형 (59.9㎡)	607백만 원	전용 39형 (39.9㎡)	399백만 원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 115형 (114.5㎡)	946백만 원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (102.61%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 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

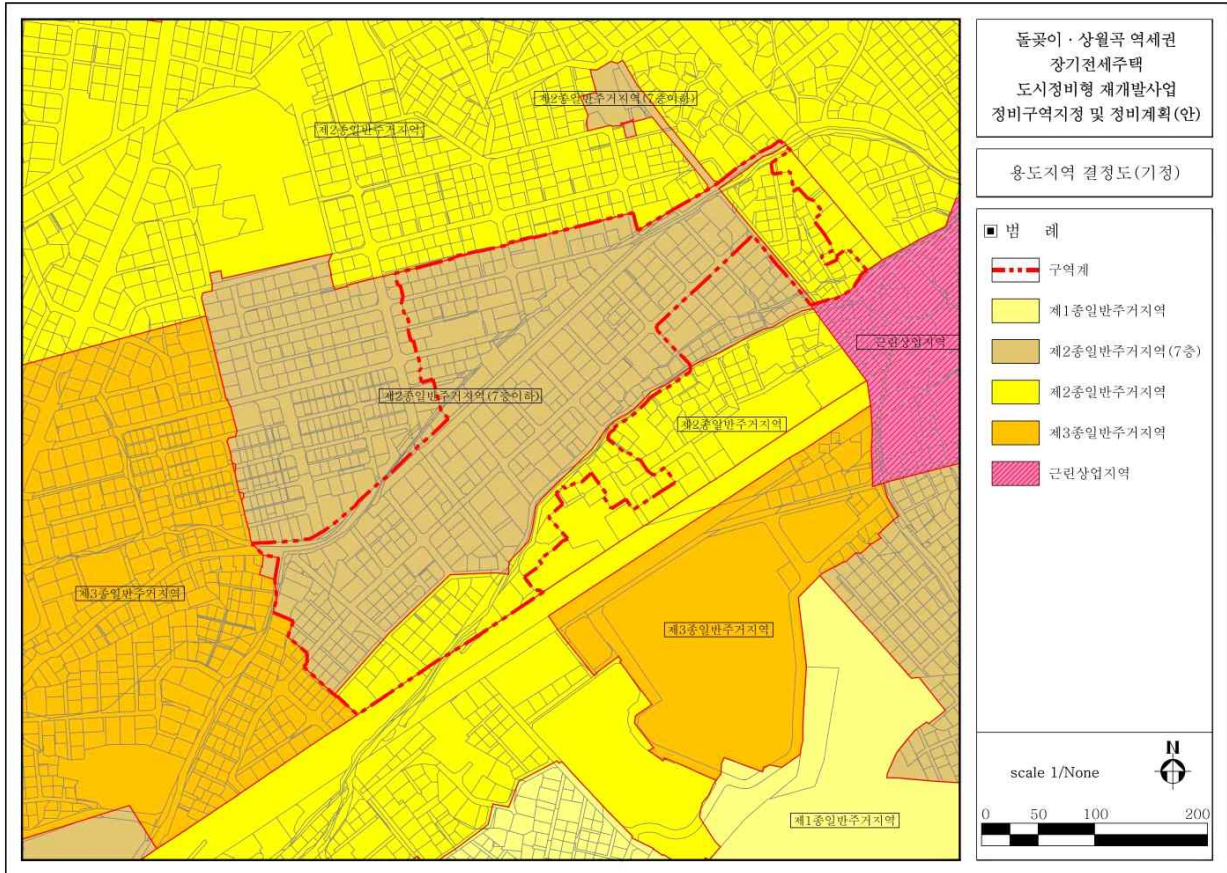
[정비구역 결정도]



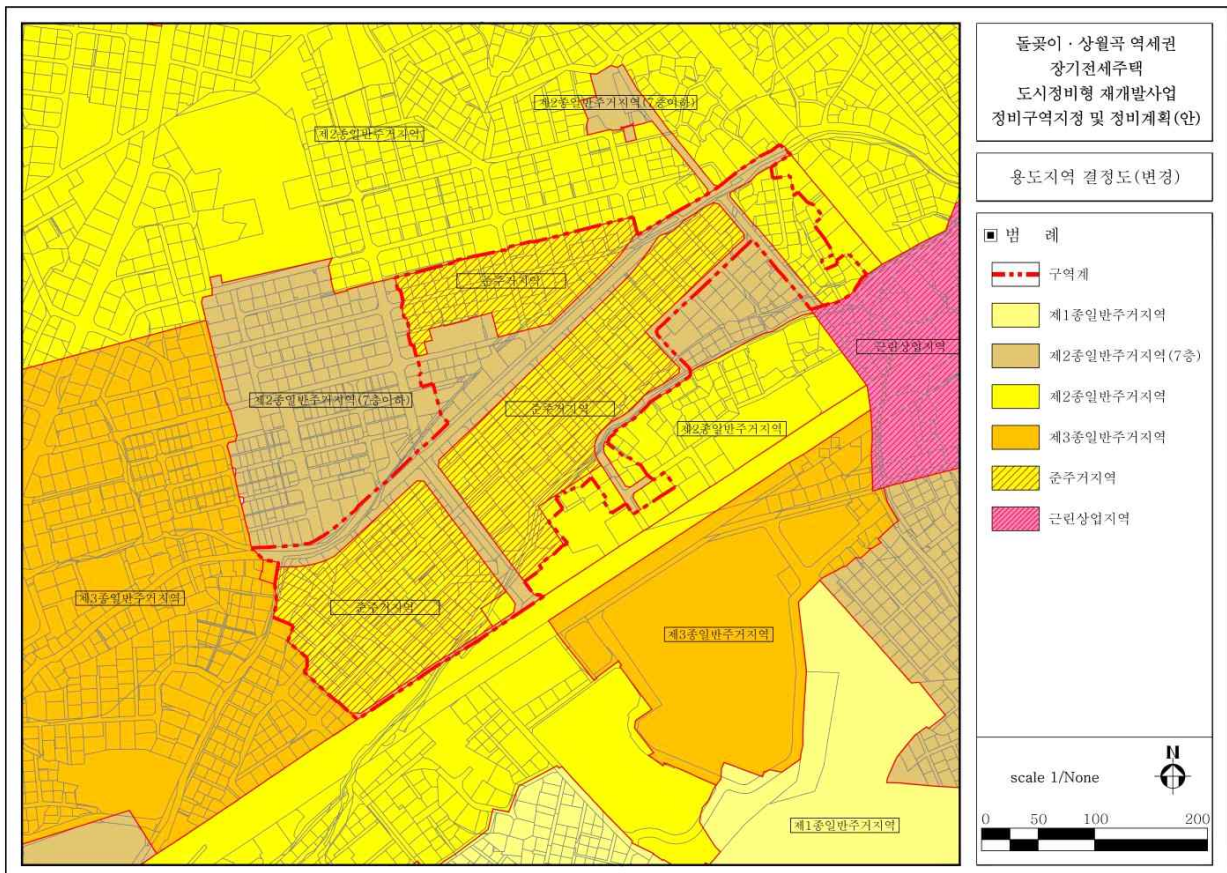
[정비계획 결정도]



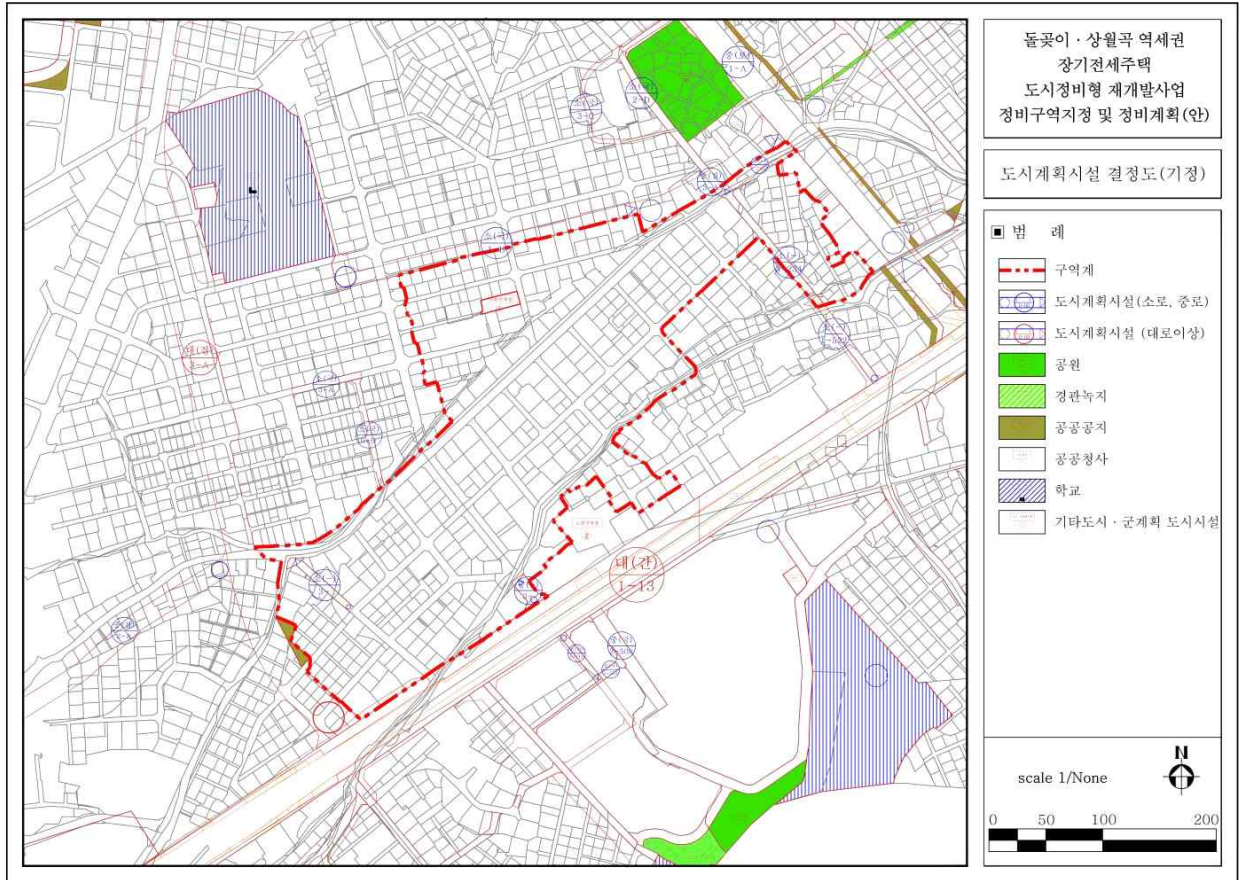
[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]

