돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

– 구의회 의견청취 –

2025. 10. 20.

성 북 구

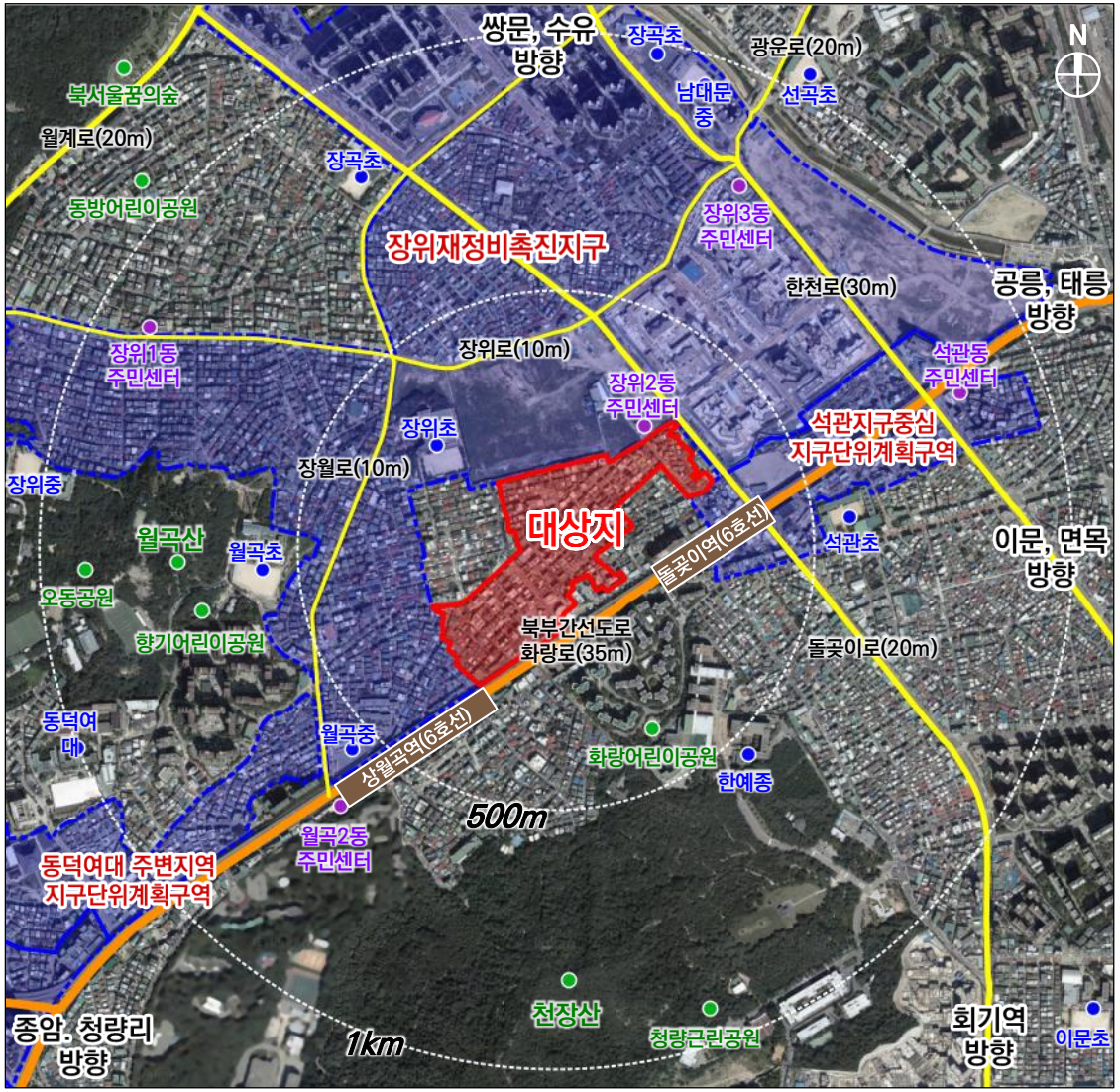
1. 대상지 개요 및 현황

대상지 개요

■ 사업개요

위치	성북구 장위동 66-300번지 일대
구역명	돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
면적	94,411.1㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
기타	-

■ 위치도



■ 기타사항

2017. 03. 30.	• 장위 8, 9, 11구역 재정비촉진구역 해제 (서고제 2017-112호)

■ 정비계획 관련

2022. 10. 24.	• 역세권 장기전세주택 사전검토 신청(토지등소유자 → 성북구)
2023. 05. 12.	• 사전검토자료 보완접수(토지등소유자 → 성북구)
2023. 11. 21.	• 제11차 역세권 사전검토회의(결과 : 재검토)
2024. 07. 22.	• 제9차 역세권 사전검토회의(결과 : 의견제시)
2024. 12. 26.	• 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 입안 제안(토지등소유자 →성북구)
2025. 01. 10. ~ 02. 27.	• 관련부서 협의(서울시, 성북구 등)
2025. 07. 21.	• 제8차 사전검토단 계획검토(결과 : 의견제시)
2025. 09. 01.	• 계획검토 의견에 대한 조치계획서 접수 (토지등소유자 →성북구)
2025. 09. 18. ~ 10. 19.	• 주민공람공고(30일 이상) 및 주민설명회 개최(`25.09.30)

역세권 대상지 요건 검토

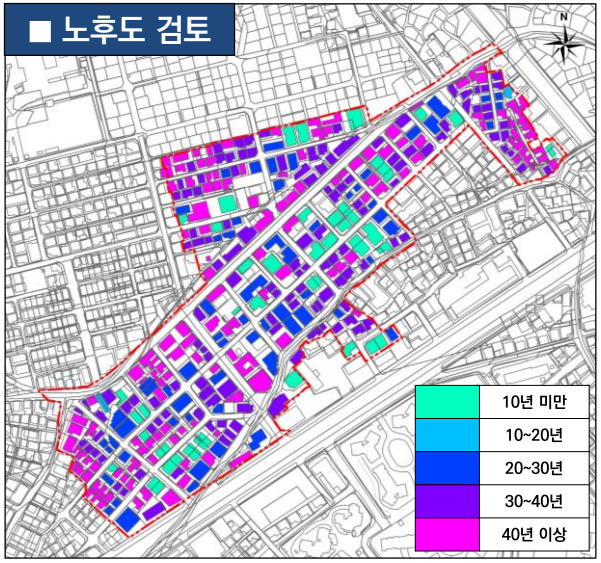
대상지는 저밀이용(65.2%)·과소필지(67.7%)·노후도(73.3%) 모두 충족하는 역세권 지역으로

노후·불량주택 밀집지역으로 도시미관 및 주거환경 불량

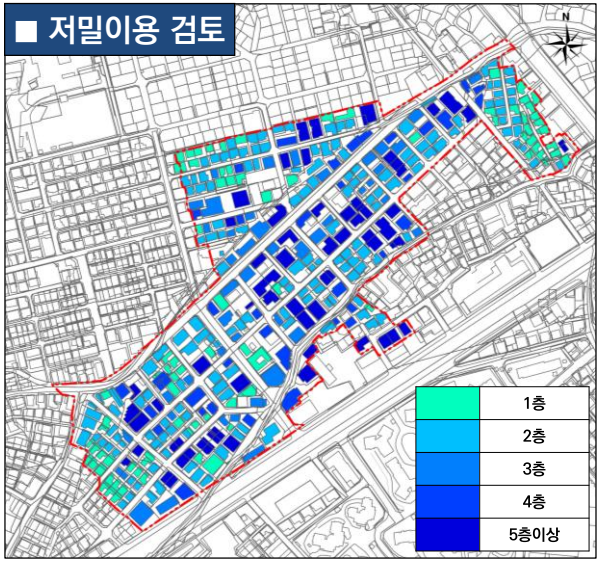
■ 정비예정구역 검토(역세권 장기전세주택 건립 운영기준_2022.06.20.)

구분		기준	산출내용	검토결과
필수	면적	3,000㎡ 이상	94,411.1㎡	충족
	노후도	30년 이상 경과 건축물 30% 이상	280 ÷382 = 73.3%	충족
선택사항	저밀이용	2층 이하 건축물 50% 이상	249 ÷ 382 = 65.2%	충족
	과소필지	150㎡ 미만 필지비율 40% 이상	394 ÷ 582 = 67.7%	충족

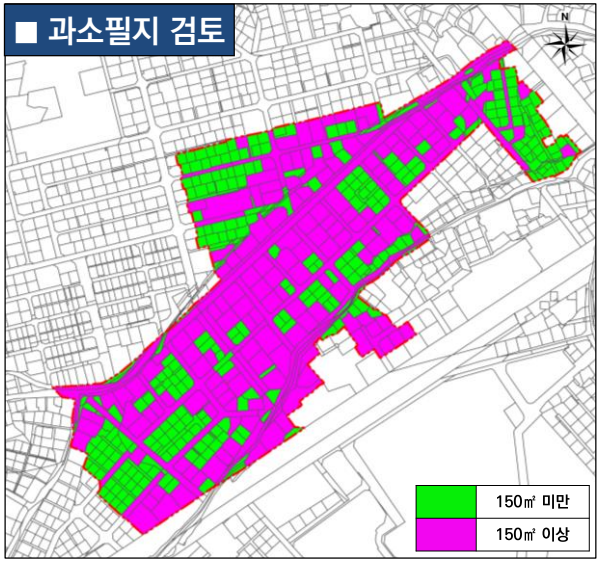
■ 노후도 검토



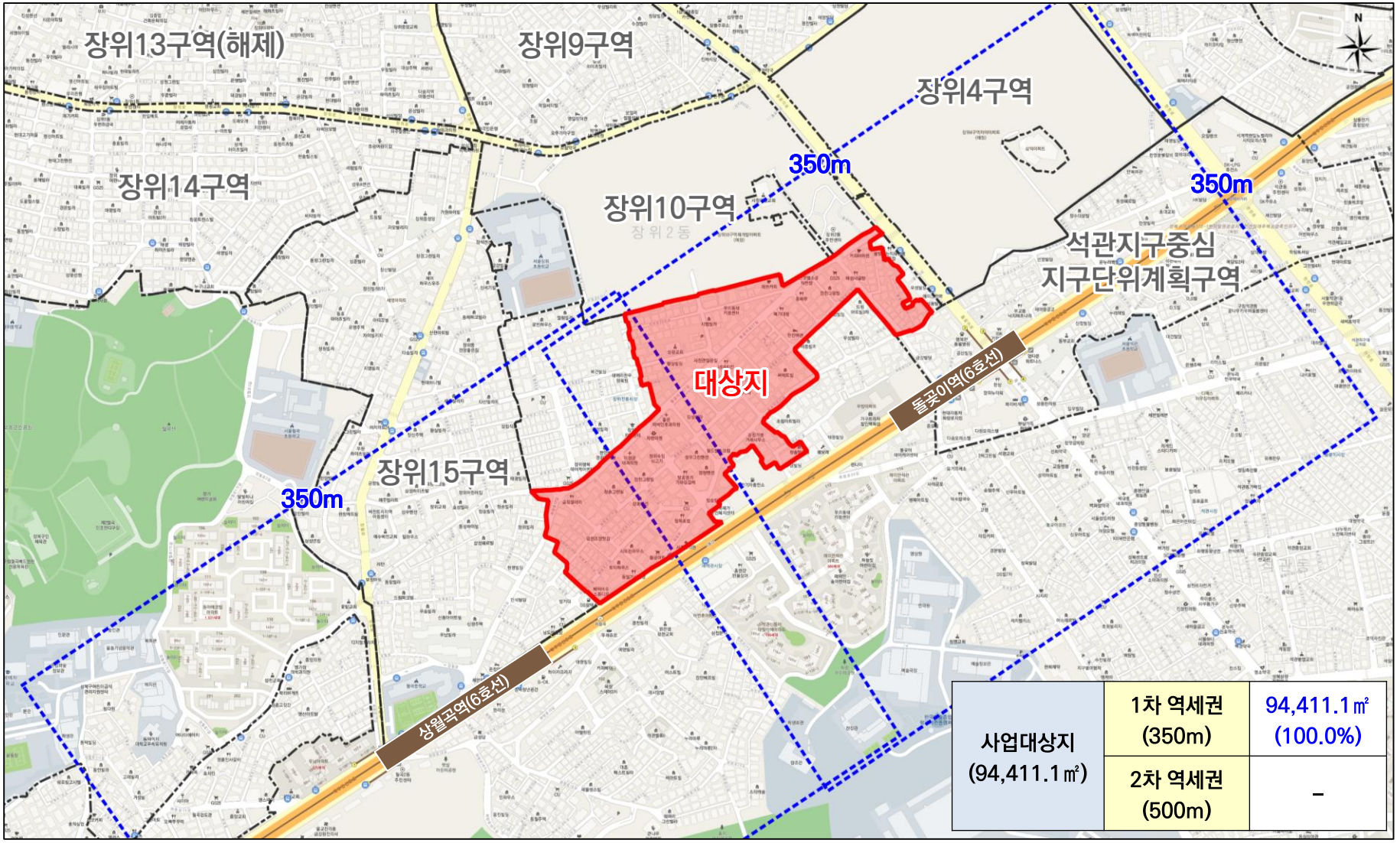
■ 저밀이용 검토



■ 과소필지 검토



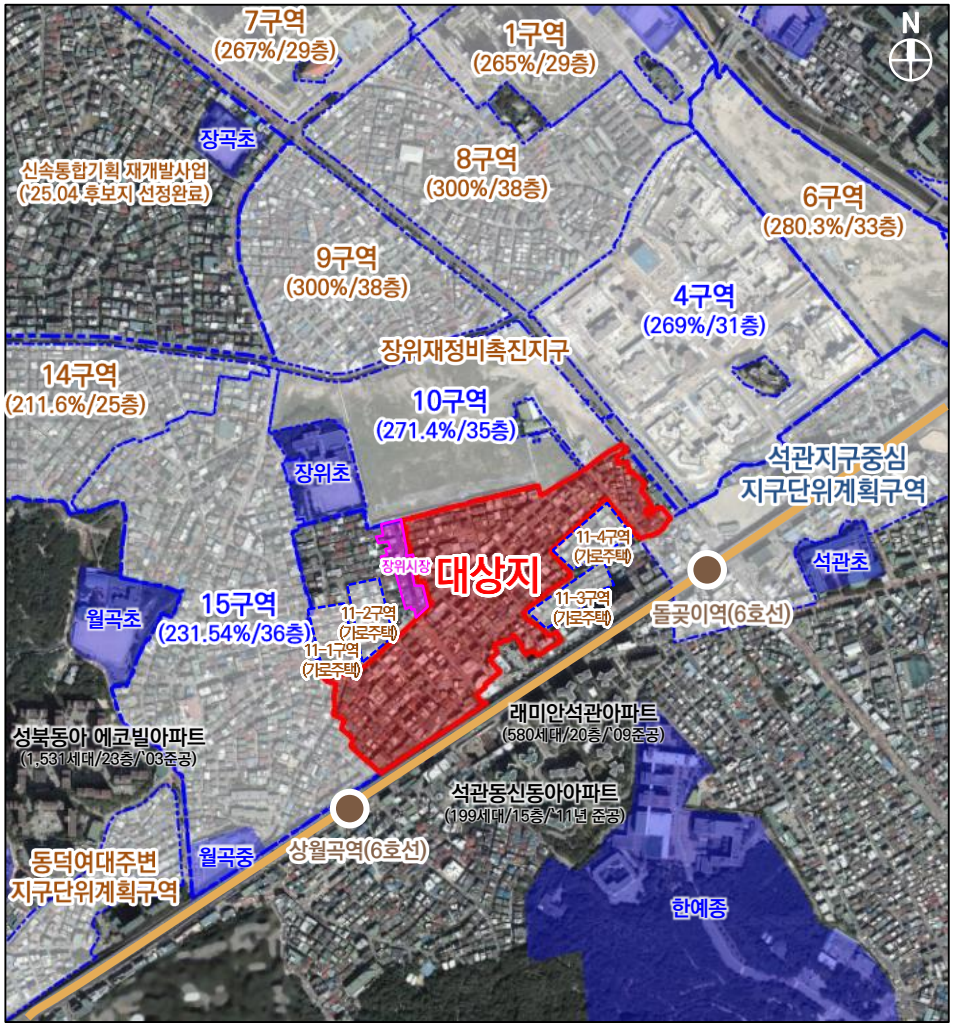
돌곶이·상월곡역(6호선) 350m이내 포함되는 1차 역세권 지역임



사업대상지 (94,411.1㎡)	1차 역세권 (350m)	94,411.1㎡ (100.0%)
	2차 역세권 (500m)	-

인근 장위재정비촉진지구 내 촉진구역(장위4구역, 장위10구역, 장위15구역) 등

주변 입지여건 변화에 따른 지역 활성화 예상

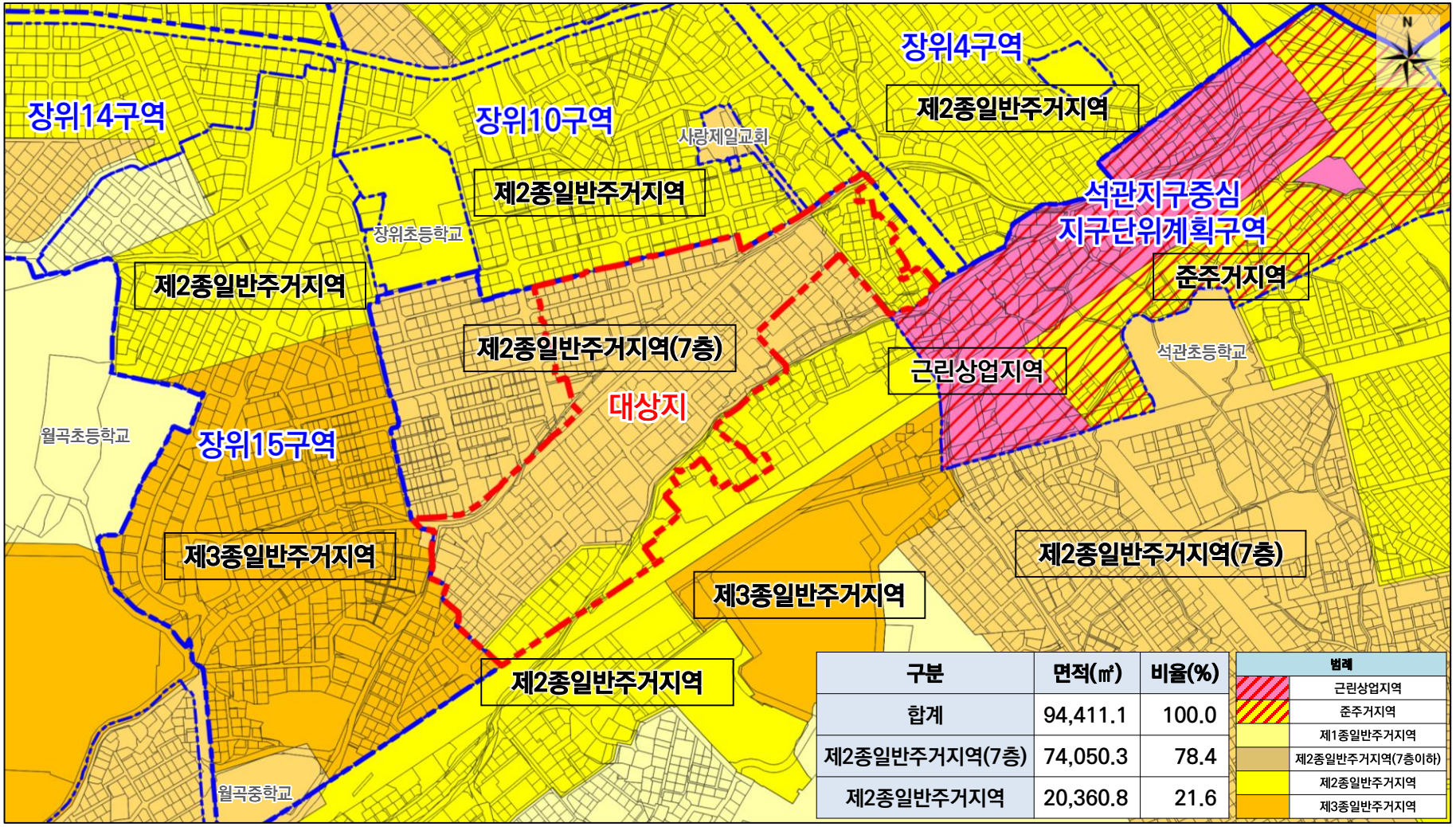


구분		면적	용적률	층수 (최고높이)	진행상황
장위 재정비 촉진 지구	장위1구역	80,316.6㎡	265.00%	최고 29층	준공완료('21.05)
	장위4구역	153,501.0㎡	269.00%	최고 31층	준공예정('25.10)
	장위6구역	105,136.9㎡	280.30%	최고 33층	착공신고('24.03)
	장위7구역	87,635.6㎡	267.00%	최고 29층	준공완료('22.07)
	장위8구역	121,634.0㎡	300.00%	최고 38층	공공재개발 추진중
	장위9구역	84,248.0㎡	300.00%	최고 38층	공공재개발 추진중
	장위10구역	90,802.0㎡	271.40%	최고 35층	사업시행계획 변경예정 ('25년 상반기)
	장위14구역	145,174.6㎡	211.60%	최고 25층	조합설립인가 변경 ('24.01.30)
	장위15구역	187,669.0㎡	231.54%	최고 36층	촉진계획 변경 ('24.09.19)
가로 주택 정비 사업	장위11-1구역	5,556.4㎡	250.00%	최고 15층	조합설립인가 ('20.12.23)
	장위11-2구역	6,685.0㎡	225.00%	최고10층	조합설립인가 ('21.06.09) 통합심의완료
	장위11-3구역	8,486.0㎡	187.00%	최고7층	조합설립인가 ('21.01.22)
	장위11-4구역	7,189.7㎡	219.00%	최고7층	조합설립인가 ('22.08.24)

대상지 용도지역 현황

대상지는 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 혼재

장위재정비촉진지구와 인접하여 주거환경 변화가 예상되는 지역임



구분	면적(㎡)	비율(%)
합계	94,411.1	100.0
제2종일반주거지역(7층)	74,050.3	78.4
제2종일반주거지역	20,360.8	21.6

범례
근린상업지역
준주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역

2.정비계획(안)

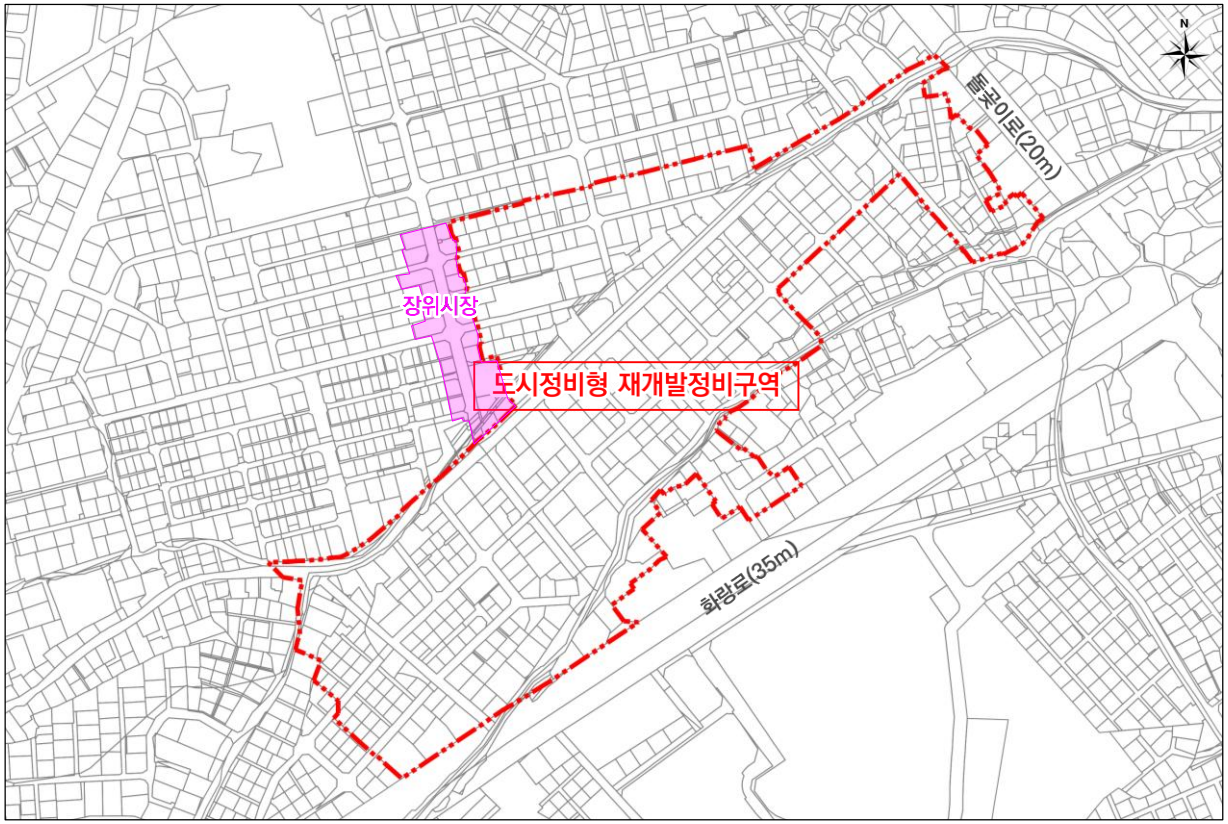
정비구역에 관한 사항

■ 정비구역 결정조서

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

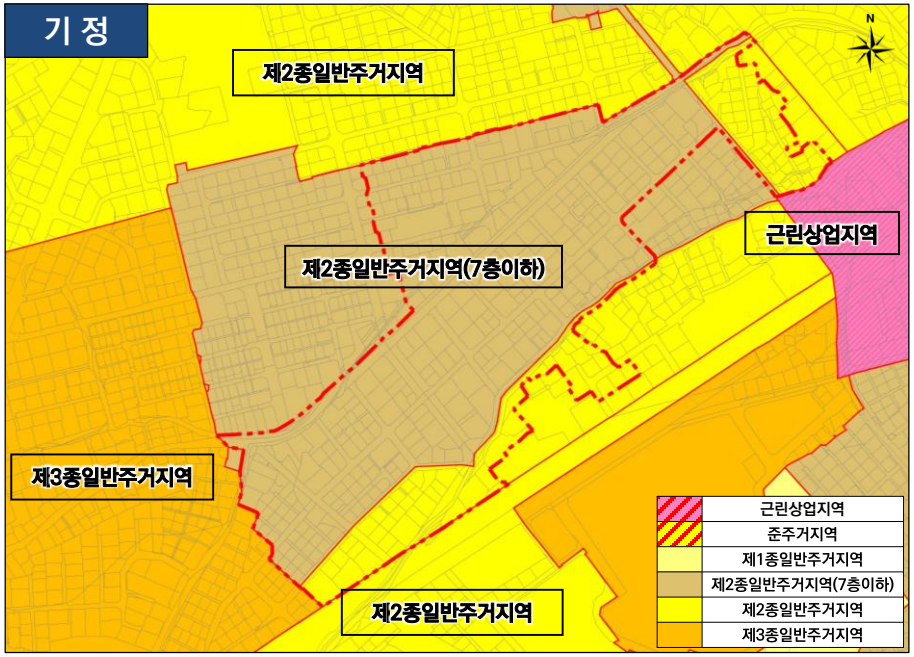
■ 정비구역 결정 사유서

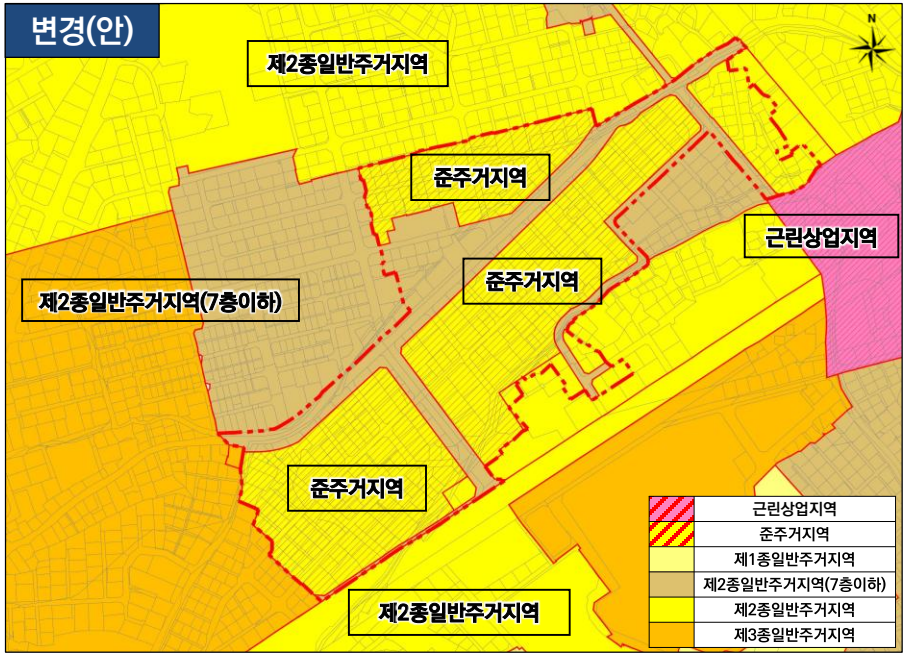
결정 사유	• 돌곶이역, 상월곡역(6호선) 역세권의 노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경 개선이 요구됨에 따라 역세권 장기전세주택 공급을 통하여 서민 주거 안정을 도모하고, 계획적인 개발을 하고자 함 • 이에 역세권 장기전세주택을 포함한 정비계획수립을 위하여 도시정비형 재개발 정비구역으로 지정하고자 함



■ 용도지역 결정(변경) 조서

용도지역		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		94,411.1	-	94,411.1	100.0
주거지역	2종일반주거지역(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

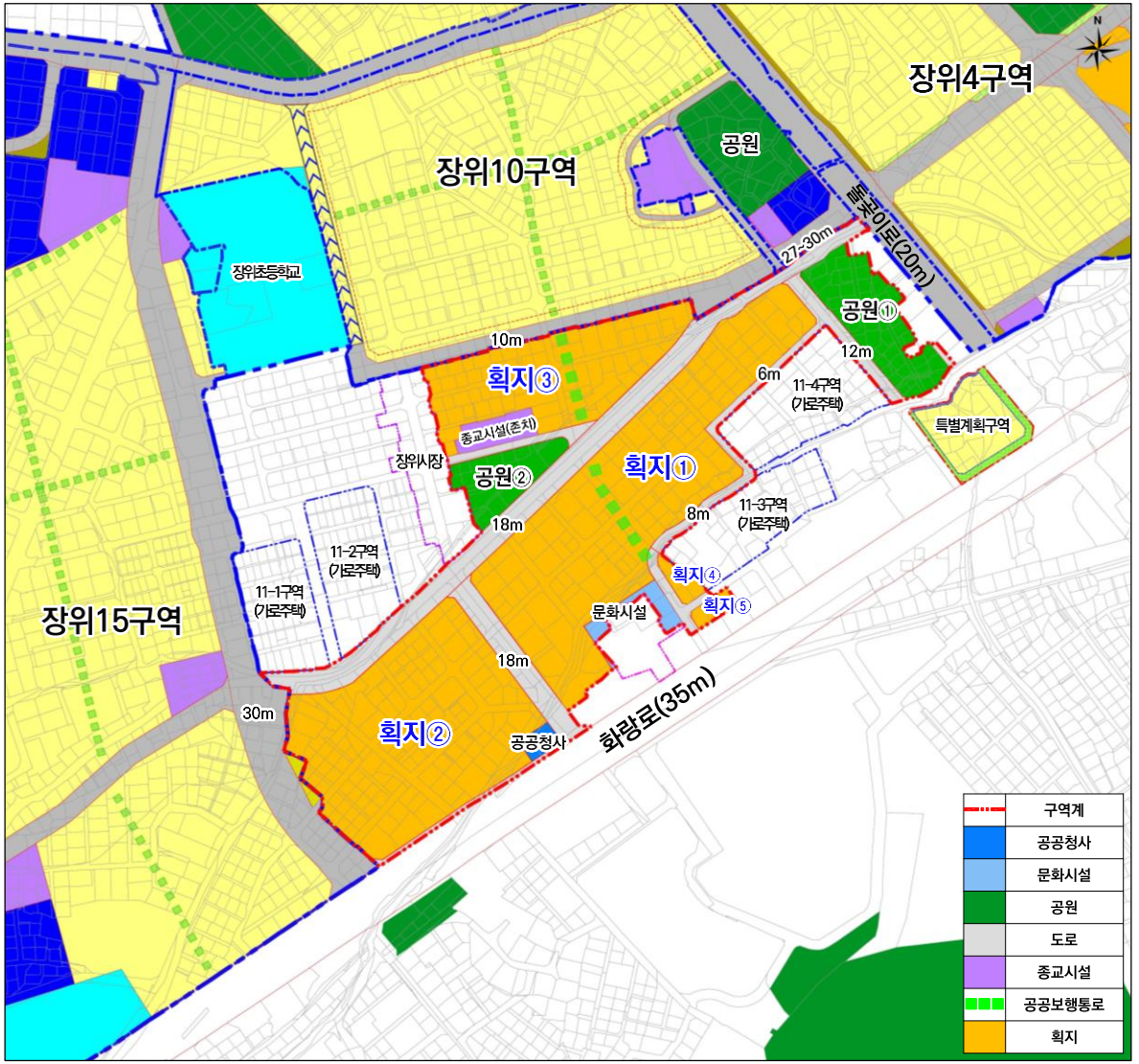




토지이용계획에 관한 사항

■ 토지이용계획(안)

구분	명칭		면적(㎡)	비율(%)
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
	공공청사		506.0	0.5
	문화시설		984.4	1.1
획지	소계		65,994.7	69.9
	획지1(공동주택)		27,661.6	29.3
	획지2(공동주택)		23,707.3	25.1
	획지3(공동주택)		12,107.4	12.8
	획지4(근생)		661.9	0.7
	획지5(근생)		560.5	0.6
	종교시설(존치)		1,296.0	1.4



공공기여에 관한 사항

■ 공공기여 기준

공공기여 기준(운영기준 3-1-2)	계획(안)
(법적상한용적률 − 기준용적률) ÷ 2 ÷ 법적상한용적률 × 부지면적 (459.5%−190.0%) ÷ 2 ÷ 459.5% × 63,476.3㎡ = 18,614.6㎡(구역면적 대비 19.7%)	공공기여 32.0% (기준이상 충족)

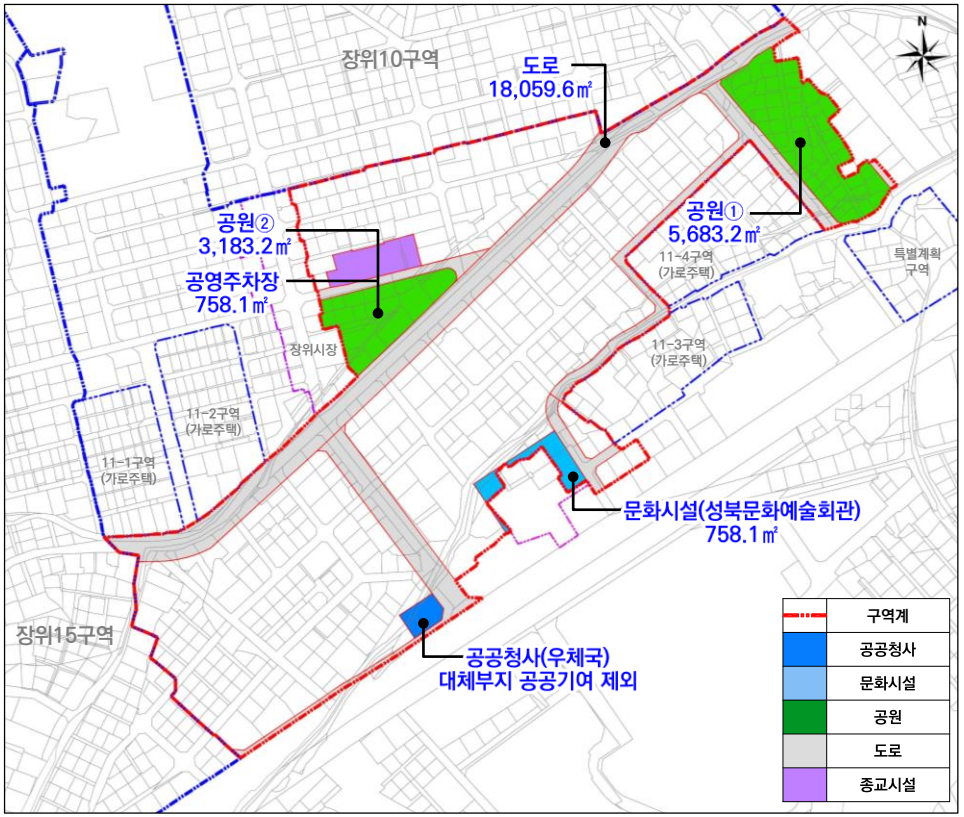
✓ 상위계획(2030 서울생활권계획)상 필요시설 분석

주차장

합리적인 토지이용계획 수립을 위해 공원② 지하에 중복결정

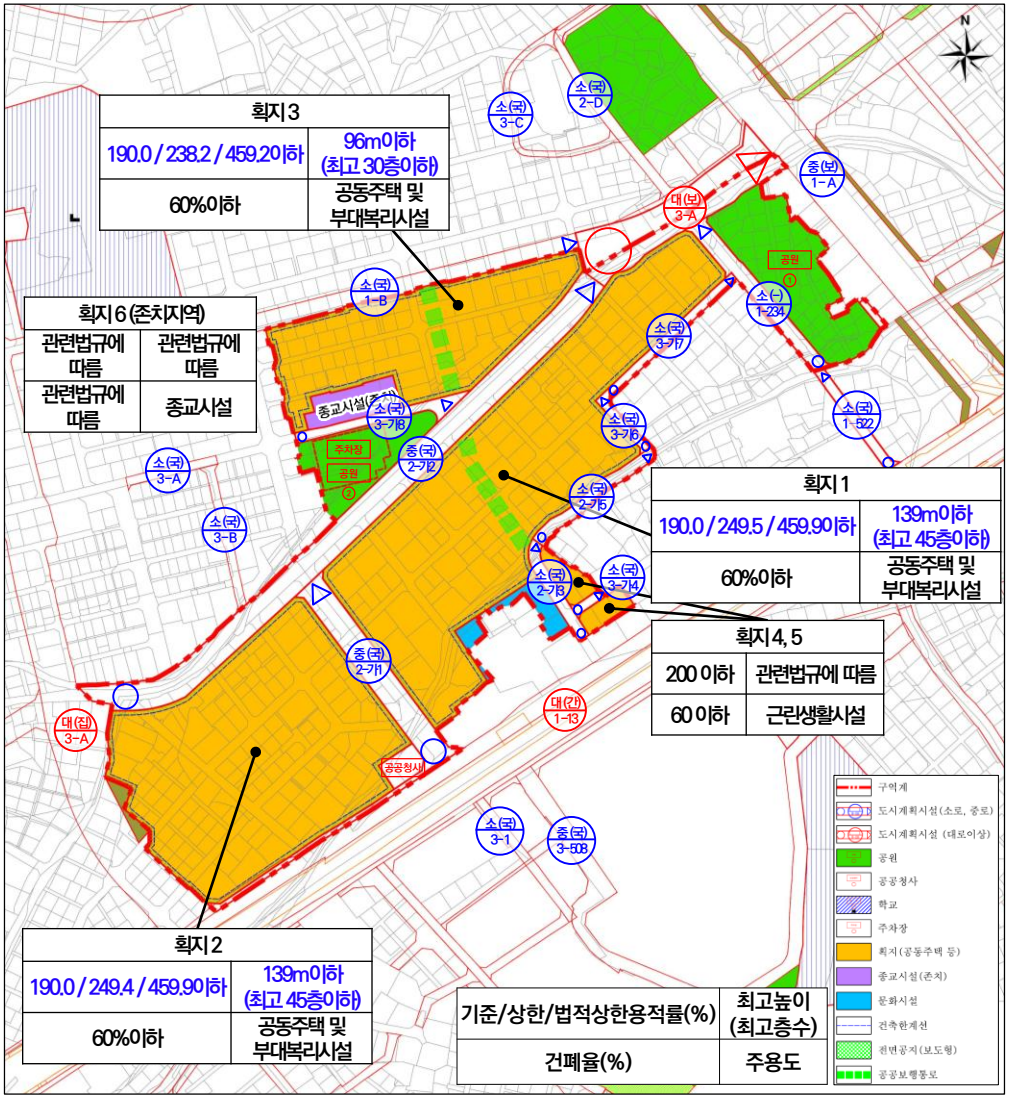
■ 공공기여 계획(안)

구분			면적(㎡)	비율(%)	비고
정비기반시설	① 토지	도로	18,059.6	19.1	-
		공원	8,866.4	9.4	세대당 3㎡ 확보 (1,000세대 이상 의무확보)
	② 건축물 (환산부지면적)	공영주차장	758.1	0.8	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (공사비 및 설계비, 감리비 적용)
	③ 무상양도 대상 국·공유지		13,590.7	14.4	-
	A 합계(①+②−③)		14,093.4	14.9	-
기반시설 등	④ 토지 (대지지분 포함)	문화시설	984.4	1.0	-
	⑤ 건축물 (환산부지면적)	-	-	-	-
	B 합계(④+⑤)		984.4	1.0	-
C 장기전세주택 대지지분			15,160.8	16.1	690세대
공공기여 총 면적(A+B+C)			30,238.6	32.0	기준 19.7%이상 (구역면적 : 94,411.1)



■ 정비계획(안)

구분		내용				
		획지1	획지2	획지3	획지4	획지5
획지면적		27,661.6㎡	23,707.3㎡	12,107.4㎡	661.9㎡	560.5㎡
주용도		공동주택 및 부대복리시설			근린생활시설	
건폐율		60%이하			60%이하	
용적률	기준	190%			200%이하	
	정비계획(상한)	249.5%	249.4%	238.2%	-	
	법적상한	459.9%이하			-	
높이(층수)		139m이하 (최고 45층 이하)		96m이하 (최고 30층 이하)	관련법규에 따름	
건축선	건축한계선	대지경계선으로부터 3m 이격			-	
기타	전면공지	보도형 전면공지(도면 참고)			-	
	공공보행통로	공공보행통로 2개소(12m) 설치(도면참고) ※ 지역권 설정			-	



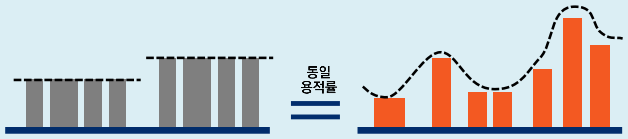
높이계획에 관한 사항

■ 높이계획 검토

1 서울시 「2040 서울도시기본계획」_`23.01.05.

〈높이계획에 관한 사항〉

- 절대적인 수치 기준 삭제
- 대상지 여건을 고려하여 위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획 결정



2 역세권 장기전세주택 건립 운영기준_`22.06.20

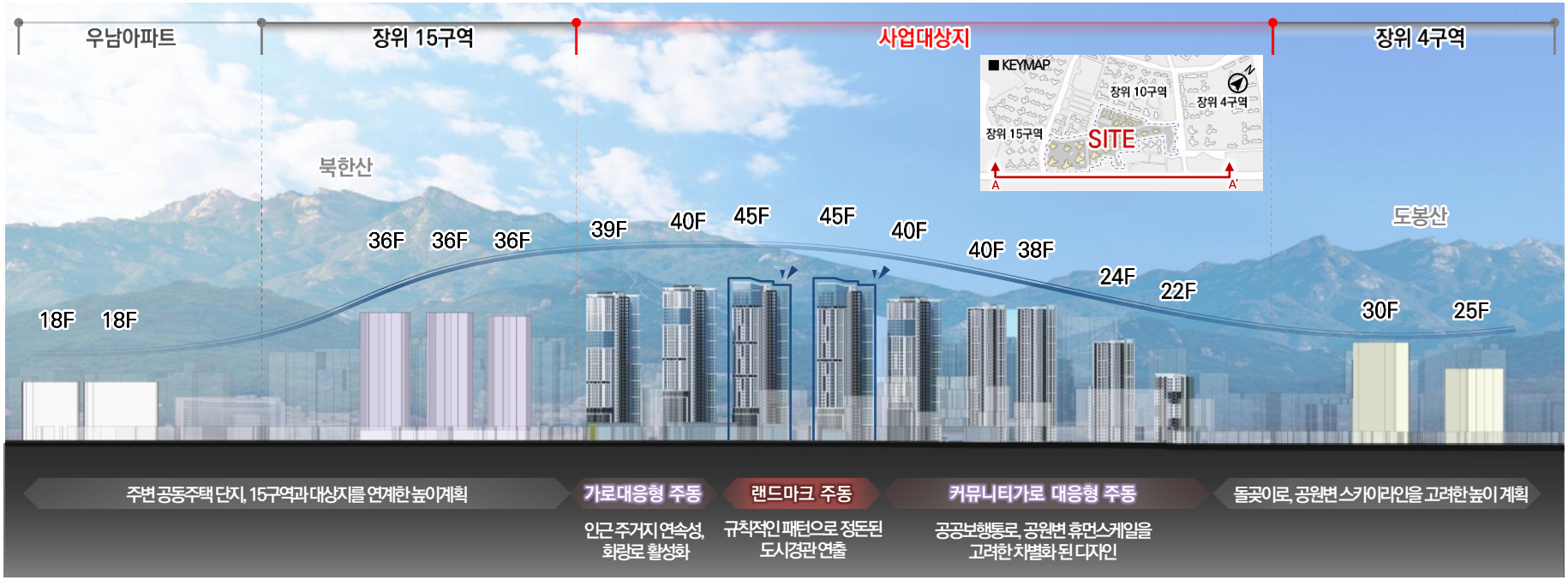
〈건축물의 높이계획〉

- 1차 역세권 내 준주거지역은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 차등 완화적용

상한용적률	400%미만	400~500%	500~600%	600%이상
완화비율	-	1.2배 이내	1.5배 이내	2배 이내

※ 인동거리 완화비율 1.2배 적용 : 0.5H(기준) → 0.42H (1/2.4) / 채광방향 이격거리 완화 미적용

※ 우수한 건축디자인을 위하여 특별건축구역 지정 검토



정비계획 결정에 관한 사항

■ 공공임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

구분	내용	비고
공급기준	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 공급비율(30~50%)	도시 및 주거환경정비법 제54조의4
공급비율	50%	서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조

획지1

부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
27,661.6㎡	소셜믹스	110(37.9%)	59.9㎡	29,166.0㎡ (공급면적)
		189(62.1%)	84.9㎡	
		290(100.0%)	(459.9%-249.5%)×50%×27,661.6㎡=29,100.0㎡ = 기준 29,100.0㎡이상 < 계획 29,166.0㎡(기준충족)	

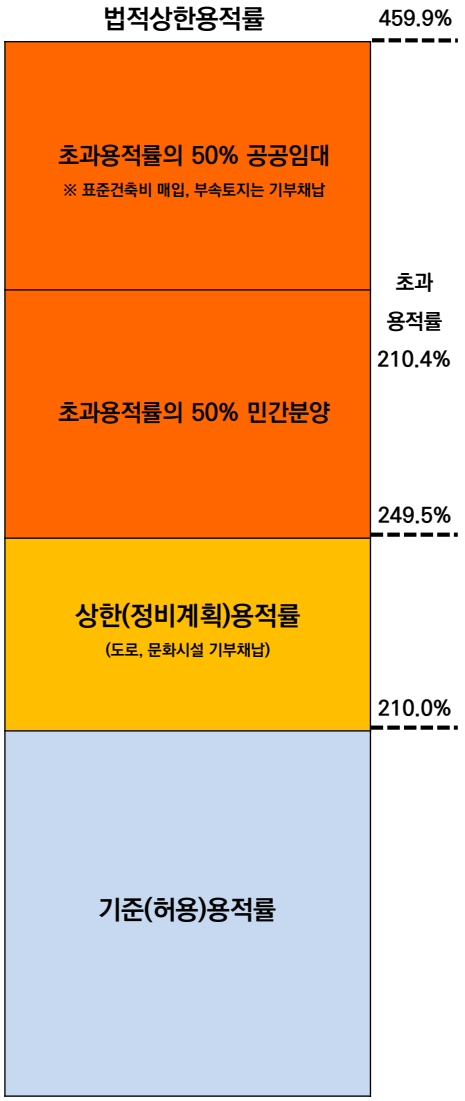
획지2

부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
23,707.3㎡	소셜믹스	140(53.8%)	59.9㎡	24,924.0㎡ (공급면적)
		120(46.2%)	84.9㎡	
		260(100.0%)	(459.2%-249.5%)×50%×23,707.3㎡=24,869.0㎡ = 기준 24,869.0㎡이상 < 계획 24,924.0㎡(기준충족)	

획지3

부지면적	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
12,107.4㎡	소셜믹스	60(42.9%)	59.9㎡	13,876.0㎡ (공급면적)
		80(57.1%)	84.9㎡	
		140(100.0%)	(459.2%-238.2%)×50%×12,107.4㎡=13,378.7㎡ = 기준 13,378.7㎡이상 < 계획 13,876.0㎡(기준충족)	

[획지1 예시]



※ 공공임대주택 세대수는 심의결과 등에 따라 변경될 수 있음

향후 추진일정

■ 정비계획 결정 및 정비구역 지정절차

- 사전검토
- 정비계획(안) 입안 제안
- 관련부서 협의
  - 구, 서울시, 관계기관
- 계획검토
- 주민공람공고 및 주민설명회
  - 주민공람공고 30일 이상
- 구의회의견청취
- 정비구역지정 신청
  - 구 → 서울시
- 서울시 도시계획위원회 심의
- 심의결과 통보
  - 심의결과에 따라 재공람 판단
- 정비구역지정 결정고시

■ 재건축 정비사업 추진절차

- 정비계획 및 정비구역 지정
- 조합설립인가
- 사업시행계획인가
  - 교통영향평가 심의(개별)
  - 경관/건축위원회 심의
  - 각종영향평가 등
- 관리처분계획인가
- 주민이주 및 착공
- 준공인가

감 사 합 니 다.

건축계획(안)

■ 건축계획(안)

구분		계획(안)		
용도		공동주택 및 부대복리시설		
건폐율		31.97%		
용적률		459.47%		
연면적	합계	462,504.596㎡		
	지상	291,653.160㎡		
	지하	170,851.436㎡		
높이	최고	지하4층, 지상45층 (높이 : 138.7m)		
	비율	최고층수 주동 2개/24개 (8.33%)		
세대수	구분	일반분양	장기전세	의무임대
	39 Type	143세대	-	133세대
	59 Type	819세대	310세대	46세대
	84 Type	935세대	380세대	46세대
	115 Type	90세대	-	-
	소계	1,987세대	690세대	225세대
	합계	2,902세대		
주차대수		4,446대 (법정주차대수의 150.0%적용)		

※ 건축계획(안) 결정사항이 아닌 개략적인 건축계획으로 향후 심의 등에 따라 변경될 수 있음

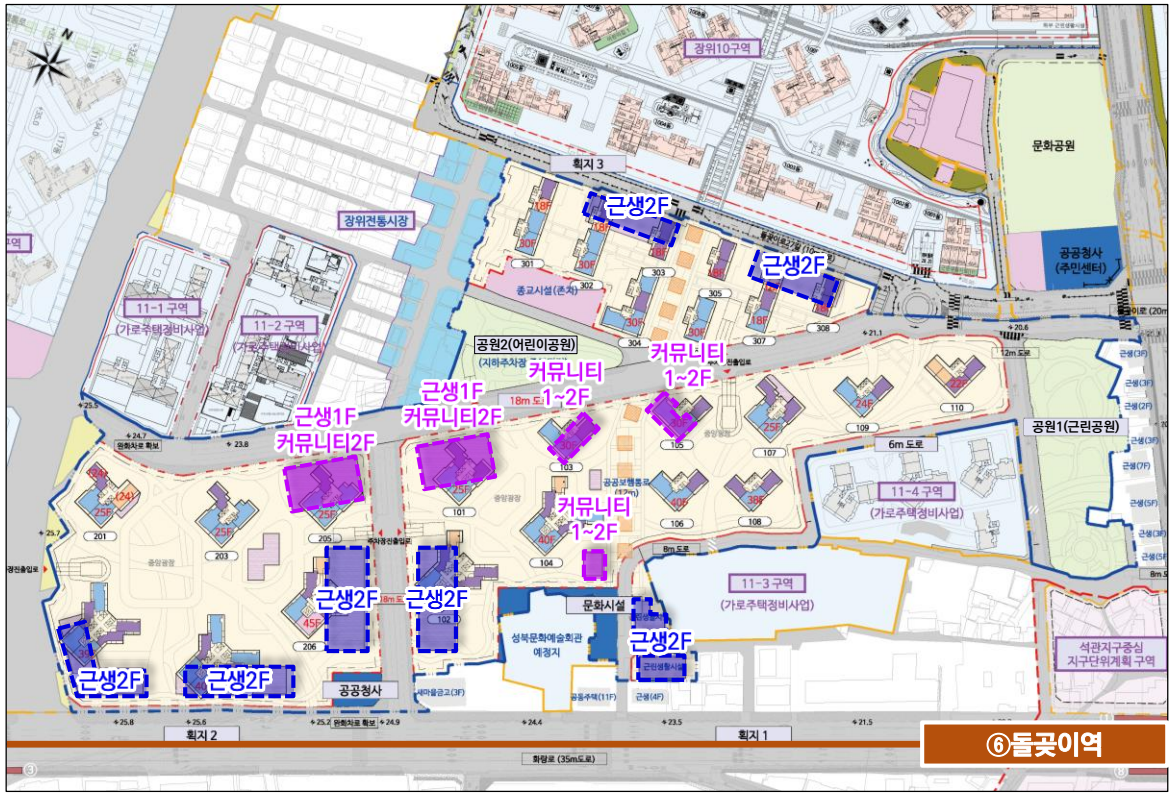
건축계획에 관한 사항

■ 비주거시설 설치 기준

구분	설치기준	검토결과	비고
비주거시설	• (기정) 지상연면적의 5% 이상	계획 : 9,815.15㎡ (3.37%)	서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준('25.01.24) [별표2] 3-1 ※ 제4장 행정사항 4-1-라목적용
	• (변경) 준주거지역 내 비주거시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화 도모하여야 한다.		

■ 비주거시설 설치 계획(안)

구분		지상층 면적	지상층 연면적 대비 비율
비주거시설 설치계획	합계	9,815.15㎡	3.37%
	근린생활시설	6,006.58㎡	2.06%
	커뮤니티 지원시설	3,808.58㎡	1.31%



※ 건축계획(안) 결정사항이 아닌 개략적인 건축계획으로 향후 심의 등에 따라 변경될 수 있음

건축계획에 관한 사항

■ 조감도

※ 건축계획(안) 결정사항이 아닌 개략적인 건축계획으로 향후 심의 등에 따라 변경될 수 있음