

서울특별시 성북구
장위14구역 재정비 촉진계획 및
촉진계획 변경 의견청취(안)



성 북 구
(주거정비과)

서울특별시 성북구 장위14구역 재정비 촉진계획 및 촉진계획 변경 의견청취(안)

의 안 번호	546
-----------	-----

제출년월 : 2025년 11월
제 출 자 : 성북구청장

1. 제안이유

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의거 재정비촉진지구로 지정 및 서울특별시고시 제2007-196호(2007.06.21.)로 재정비촉진지구 변경지정 되고, 서울특별시고시 제2008-111호(2008.04.03.)로 재정비촉진계획 결정고시되어, 서울특별시고시 제2009-145호(2009.04.09.), 서울특별시고시 제2010-142호(2010.04.22.), 서울특별시고시 제2010-311호(2010.09.02.), 서울특별시고시 제2011-114호(2011.05.06.), 서울특별시고시 제2011-117호(2011.05.06.), 서울특별시고시 제2011-162호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2011-231호(2011.08.11.), 서울특별시고시 제2011-244호(2011.08.25.), 서울특별시고시 제2011-290호(2011.09.29.), 서울특별시고시 제2012-34호(2012.02.09.), 서울특별시고시 제2012-138호(2012.05.31.), 서울특별시고시 제2012-169호(2012.06.28.), 서울특별시고시 제2013-10호(2013.01.17.), 서울특별시고시 제2013-105호(2013.04.04.), 서울특별시고시 제2013-161호(2013.05.30.), 서울특별시고시 제2013-301호(2013.09.23.), 서울특별시고시 제2014-273호(2014.07.24.), 서울특별시고시 제2014-327호(2014.09.25.), 서울특별시고시 제2014-406호(2014.11.27.), 서울특별시고시 제2015-108호(2015.04.23.), 서울특별시고시 제2015-132호(2015.05.14.), 서울특별시고시 제2015-320호(2015.10.15.), 서울특별시고시 제2016-73호(2016.03.17.), 서울특별시고시 제2016-219호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-382호(2017.10.26.), 서울특별시고시 제2019-17호(2019.01.10.), 서울특별시고시 제2019-88호(2019.03.07.), 서울특별시고시 제2019-240호(2019.07.25.), 서울특별시고시 제2020-99호(2020.03.12.), 서울특별시고시 제2020-149호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-214호(2020.05.28.), 서울특별시고시 제2020-313호(2020.07.23.), 서울특별시고시 제2020-325호(2020.07.30.), 서울특별시고시 제2020-576호(2020.12.24.), 서울특별시고시 제2021-102호(2021.02.25.), 서울특별시고시 제2021-254호(2021.06.03.), 서울특별시고시 제2021-306호(2021.07.01.), 서울특별시고시 제2022-302호(2022.07.14.), 서울특별시고시

제2022-356호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2023-36호(2023.02.02.), 서울특별시고시 제2023-70호(2023.03.02.), 서울특별시고시 제2023-307호(2023.07.20.), 서울특별시고시 제2023-580호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-110호(2024.02.29.), 서울특별시고시 제2024-362호(2024.07.25.), 서울특별시고시 제2024-448호(2024.09.19.), 서울특별시고시 제2024-544호(2024.11.14.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여,

장위동 233-552번지 일대 장위14 재정비촉진구역의 재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

2. 주요내용

- 장위 재정비촉진지구 변경 및 장위14구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 수립
 - 장위14 재정비촉진구역의 교통영향평가 심의 의견 반영 및 재정비촉진계획 수립 기준 개선에 따른 총수 및 용적률 완화를 통해 사업성을 개선하고자 재정비촉진 계획 변경

3. 추진현황

- 2006.10.19. : 장위 재정비촉진지구 지정고시(서울특별시고시 제2006-357호)
- 2008.04.03. : 장위 재정비촉진지구 촉진계획 결정 고시(서울특별시고시 제2008-111호)
- 2008.05.30. : 추진위원회 승인
- 2010.05.26. : 조합설립인가
- 2013.09.23. : 재정비촉진계획 변경결정(서고시 제2013-301호)
- 2022.07.14. : 재정비촉진계획 변경결정(서고시 제2022-3302호)
- 2024.07.25. : 재정비촉진계획 변경결정(서고시 제2024-362호)
- 2025.07.30. : 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 주민제안 접수(조합 → 성북구청)
- 2025.08.22. : 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 관련 부서(기관) 협의
- 2025.11.14. : 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 주민공람.공고(14일간)

4. 주요계획 내용

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		145,174.6	-	145,174.6	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	40,066.4	감) 1,647.4	38,419.0	26.5	
	공원	7,442.3	증) 1,738.3	9,180.6	6.3	
	도로	21,359.0	증) 0.3	21,359.3	14.7	
	주차장	2,408.6	감) 2,408.6	-	-	
	공공공지	1,160.5	감) 1,160.5	-	-	
	공공청사	7,696.0	감) 7,305.9	390.1	0.3	치안센터
	사회복지시설	-	증) 2,156.9	2,156.9	1.5	종합 사회복지관
	공공지원시설	-	증) 5,332.1	5,332.1	3.7	서울형키즈랜드
획지	소계	105,108.2	증) 1,647.4	106,755.6	73.5	
	14-1	104,552.2	증) 2,203.4	106,755.6	73.5	공동주택 및 부대복리시설
	14-2	166.1	감) 166.1	-	-	종교시설
	14-3	210.6	감) 210.6	-	-	일반획지
	14-4	179.3	감) 179.3	-	-	일반획지

5. 법령근거

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제4조 제3항 및 제9조 제3항

6. 참고자료

- 별첨 : 장위14구역 재정비 촉진계획 및 촉진계획 변경 결정(안)

장위 재정비촉진지구 및 장위14구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

1. 재정비촉진계획의 개요

가. 계획의 배경(변경)

- 장위재정비촉진지구는 장위뉴타운으로 지정('05.12.16.)고시되고, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 부칙 제2조에 의거 재정비촉진지구 및 시범지구로 결정고시('06.10.19.)됨
- 금번 계획의 변경사항은 장위14 재정비촉진구역의 교통영향평가 심의의견 반영 및 재정비촉진계획 수립 기준 개선에 따른 총수 및 용적률 완화를 통해 사업성을 개선하고자 재정비촉진계획을 변경하고자 함

나. 계획의 목적, 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

2. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

가. 계획테마 및 목표(변경없음)

나. 정비 기본방향(변경없음)

다. 계획지표 설정(변경)

구 분		현 황	계획지표			비 고
			기 정	증 감	변 경	
인구 · 가구	인구(인)	70,000	62,217	증) 1,098	63,315	세대당 2.7인 적용
	건립호수 (세대수)	13,811 (26,890)	23,043 (23,043)	증) 407	23,450 (23,450)	-
인구밀도(인/ha)		379	474	증) 7	481	-
공원 · 녹지	공원녹지율 (%)	1.5	7.9	증) 0.1	8.0	-
	1인당 녹지면적 (㎡)	0.3	1.7	-	1.7	『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 : 3㎡/인 이상 『재정비촉진계획수립지침』 : 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡ 이상
도 로 율 (%)		15.2	17.7	-	17.7	-
학교 (개소)	초등학교	3	2	-	2	구역 내 : 2개교(광운초, 장위초) 지구인접 : 4개교
	중학교	1	2	-	2	구역 내 : 1개교(남대문중, 월곡중) 지구인접 : 2개교
사회복지시설		3	2	증) 1	3	-
공공청사		8	8	감) 1	7	-
공공시설		-	3	-	3	-
문화시설		-	1	-	1	-
공공지원시설		-	-	증) 1	1	-

3. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면적(m ²)			비율(%)
		기정	증감	변경	
총계		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.00%
주거	소계	864,889.7	증) 1,813.5	866,703.2	65.92%
	공동주택	820,494.7	증) 2,203.4	822,698.1	62.57%
	복합용지	41,945.0	-	41,945.0	3.19%
	획지	2,450.0	감) 389.9	2,060.1	0.16%
정비 기반 시설 등	소계	424,271.3	감) 1,647.4	422,603.9	32.14%
	도로	232,537.1	증) 0.3	232,537.4	17.69%
	공원	86,497.7	증) 1,738.3	88,236.0	6.71%
	녹지	16,776.7	-	16,776.7	1.28%
	학교	40,537.0	-	40,537.0	3.08%
	공공공지	8,239.8	감) 1,160.5	7,079.3	0.54%
	공공청사	14,499.4	감) 7,305.9	7,193.5	0.55%
	공공시설	12,958.0	-	12,958.0	0.99%
	주차장	2,408.6	감) 2,408.6	-	-
	사회복지시설	3,827.0	증) 2,156.9	5,983.9	0.46%
	문화시설	3,190.1	-	3,190.1	0.24%
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.21%
	공공지원시설	-	증) 5,332.1	5,332.1	0.41%
	기타	소계	25,634.3	감) 166.1	25,468.2
종교시설		20,369.6	감) 166.1	20,203.5	1.54%
근린생활시설		4,332.8	-	4,332.8	0.33%
우체국		542.0	-	542.0	0.04%
기타		389.9	-	389.9	0.03%

※ 변경사유 : 장위14구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 변경

※ 기타는 장위14 재정비촉진구역 내 획지 14-3, 14-4 면적임

4. 인구·주택 수용계획

가. 인구·주택 공급계획 (변경)

- 계획세대수 : 26,450세대
- 계획인구수 : 63,315인

구분	현 황	계획 인구
세대수	26,890세대	23,450세대
인구수	70,000명	63,315명
주택호수	13,811호	23,450호

※ 계획인구(인) : 세대당 2.7인 적용

- 주택공급량 23,450호 중 공공주택 공급량은 전체 주택 수의 21.3%인 4,997호로 계획하였으며 나머지 18,453호는 조합원 및 일반분양주택으로 계획
- 주택공급계획은 다음과 같음

구 분	전용면적 60㎡ 이하	전용면적 60~85㎡ 이하	전용면적 85㎡ 초과
건립기준(%)	20% 이상	60% 이상 -	40% 미만
계획비율(%)	48.7	43.8	7.5

<사업구역별·규모별 주택공급 예정 세대수>

구분	구역별	합계				공공					분양			
		세대수 (비율%)	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~50㎡	50 ~60㎡	60 ~85㎡	소계	60㎡ 미만	60 ~85㎡	85㎡ 초과
계	기정	23,043 (100%)	11,284 (49.0%)	10,035 (43.5%)	1,724 (7.5%)	4,862 (21.1%)	1,503 (6.5%)	1,165 (5.1%)	1,797 (7.8%)	397 (1.7%)	18,181 (78.9%)	6,819 (29.6%)	9,638 (41.8%)	1,724 (7.5%)
	변경	23,450 (100%)	11,422 (48.7%)	10,279 (43.8%)	1,749 (7.5%)	4,997 (21.3%)	1,462 (6.2%)	1,114 (4.8%)	1,959 (8.4%)	462 (2.0%)	18,453 (78.7%)	6,887 (29.4%)	9,817 (41.9%)	1,749 (7.5%)
기정	1구역	939	356	556	27	162	71	69	22	-	777	194	556	27
기정	2구역	513	242	268	3	92	40	37	15	-	421	150	268	3
기정	3구역	1,078	216	432	430	184	84	79	21	-	894	32	432	430
기정	4구역	2,840	1,309	1,438	93	484	194	200	90	-	2,356	825	1,438	93
기정	5구역	1,562	660	756	146	276	123	117	36	-	1,286	384	756	146
기정	6구역	1,637	758	818	61	285	129	126	30	-	1,352	473	818	61
기정	7구역	1,711	844	825	42	295	125	137	33	-	1,416	549	825	42
기정	8구역	2,846	1,777	999	70	784	144	0	581	59	2,062	1,052	940	70
기정	9구역	2,230	1,203	967	60	763	112	0	450	201	1,467	641	766	60
기정	10구역	1,931	980	836	115	341	128	40	153	20	1,590	659	816	115
기정	14구역	2,439	1,206	1,139	94	439	189	203	47	-	2,000	767	1,139	94
변경	14구역	2,846	1,344	1,383	119	574	148	152	209	65	2,272	835	1,318	119
기정	15구역	3,317	1,733	1,001	583	757	164	157	319	117	2,560	1,093	884	583

※ 전용85㎡ 초과 주택수 1,724세대 7.4%로 기준 20% 미만 충족

※ 공공주택은 전체 세대수의 21.4%(5,012세대)로 기준 17% 이상 충족

※ 장위1구역 도시형생활주택 전용면적 40㎡ 이하 173세대(공공 30세대) 미포함

※ 「도시정비법」 제2조에 따라 공공재개발 사업으로 진행되는 장위8,9구역은 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 1/2 이상을 임대주택으로 공급

5. 교육·문화·복지시설 등 기반시설 설치계획

가. 교육시설계획 (변경없음)

나. 공공시설계획 (변경)

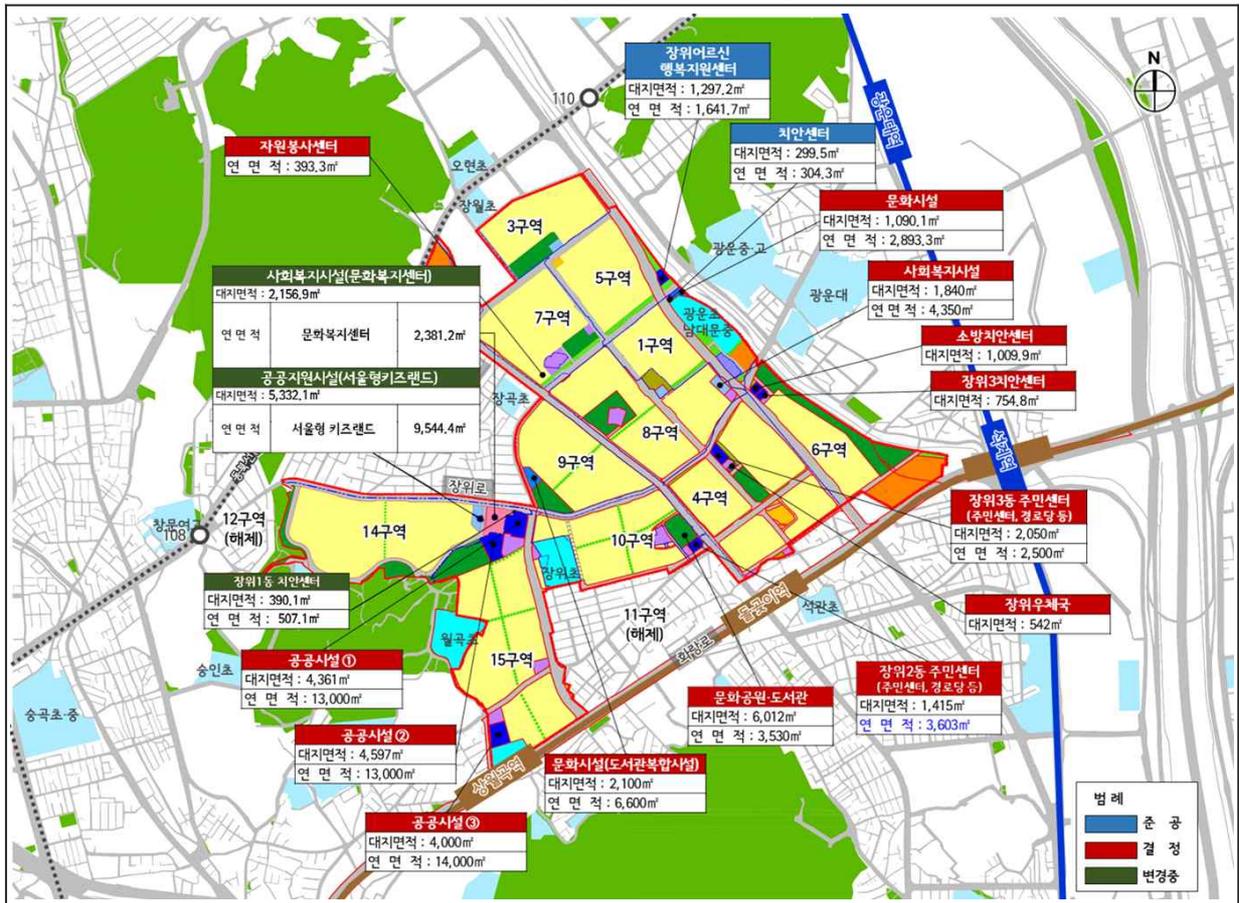
구분	현황			계획			비고
	시설명	위치	면적 (㎡)	시설명	위치	면적 (㎡)	
변경	복지시설 (문화복지센터)	장위동 산3-101	165	사회복지시설 (문화복지센터)	장위동 233-65 일대	2,156.9	• 장위14구역 문화복지센터 (연면적 2,381.2㎡)
변경	공공청사 (장위1치안센터)	장위동 233-250	65.36	공공청사 (장위1치안센터)	장위동 233-436일 대	390.1	• 장위14구역 치안센터 (연면적 507.1㎡)
신설	공공지원시설 (서울형 키즈랜드)	-	-	공공지원시설	장위동 233-91 일대	5,332.1	• 장위14구역 서울형 키즈랜드 (연면적 9,544.4㎡)

※ 향후 사업추진 현황에 따라 변경될 수 있음

※ 연면적은 향후 부지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 조정될 수 있음

※ 장위 14구역 정비계획 변경에 따른 신설 및 면적 변경

<공공시설계획도 - 변경>



6. 공원·녹지 및 환경보전계획

가. 공원·녹지계획 (변경)

구분	시설 번호	명칭	면 적(m ²)			명칭의 유래	
			기 정	증 감	변 경		
합 계			103,274.4	증)1,738.3	105,376.2		
주제 공원	소 계		86,479.7	증)1,738.3	88,236.0		
	문화 공원	2개소	10,022.3	-	10,022.3		
		415	상길례문화공원	4,081.3	-	4,081.3	덕온공주의 하가의식인 '길례'에서 공원명칭 부여
		A	장위공원	5,941.0	-	5,941.0	예술문화가로(돌곶이로)를 연계하는 공원
생활권·근린공원	소공 원	1개소	6,690.0	-	6,690.0		
		A	소공원	6,690.0	-	6,690.0	문화시설과 연계한 소공원
	근린 공원	4개소	50,825.3	증)1,738.3	52,563.6		
		411	아랫말공원	22,625.0	-	22,625.0	옛 장위동을 이루는 마을이름
		140	오동근린공원	7,442.3	증)1,280.6	8,722.9	대상지의 남북축을 연결하는 공원
		A	근린공원	9,148.0	-	9,148.0	서울시문화재 김진흥기와 연계한 근린공원
		A	근린공원	11,610.0	증) 457.7	12,067.7	
	어린 이공 원	3개소	18,960.1	-	18,960.1		
		417	석촌공원	8,321.0	-	8,321.0	석촌 윤용구 선생을 주제로 한 공원
		418	간대공원	4,990.1	-	4,990.1	옛 장위동을 이루는 마을이름
		419	장석공원	5,649.0	-	5,649.0	장석시장의 지역적 맥락에서 유래
	녹지	소 계		16,776.7	-	16,776.7	
		연결 녹지	10개소	10,091.9	-	10,091.9	
22			장위산내길 (중앙연결녹지)	1,441.0	-	1,441.0	장위동 + 산 + 내 오동근린공원↔우이천 통경축확보
25 ~27			푸른에움길 (수계연결녹지)	4,863.5	-	4,863.5	푸른 녹지와 물로 둘러싸인 길
31 ~36			푸른에움길 (보행연결녹지)	2,733.4	-	2,733.4	보행중심의 환경생태녹지로 조성
37			보행연결녹지	1,054.0	-	1,054.0	우이천 및 석계역 보행연결
경관 녹지		5개소	6,684.8	-	6,684.8		
		a	경관녹지	2,232.4	-	2,232.4	우이천변(한천로) 경관향상
		b	경관녹지	378.9	-	378.9	우이천변(한천로) 경관향상
		c	경관녹지	1,208.0	-	1,208.0	우이천변(한천로) 경관향상
		d	경관녹지	2,651.5	-	2,651.5	우이천변(한천로) 경관향상
	e	경관녹지	214.0	-	214.0	우이천변(한천로) 경관향상	

※ 변경사유 : 장위14구역 내 소로 1-① 선형 변경에 따른 근린공원 면적 증가.

나. 주변환경과 연계방안(변경없음)

다. 세부 공원·녹지계획

1) 공원계획

가) 주제공원(변경없음)

나) 생활권공원

(3) 오동근린공원(편입지역)(근린공원 140호) (변경)

- 경사지 지형복원과 자연림 복원을 통한 생태형 공원 조성
- 오동근린공원과 북서울꿈의숲을 연결하는 자연생태와 보행동선 연결

구분	면적(m ²)	수종	
오동 근린공원 (편입지역)	8,722.9	고로쇠나무 소나무 산벚나무 참나무류 철쭉류 등	
도입시설		비고	
산책로(오솔길), 벤치, 경관탐방로, 체력단련시설, 파고라 등		자연녹지 유사성 확보	

(5) 근린공원 (근린공원 A)(14,15구역) (변경)

- 오동근린공원과 북서울꿈의숲을 연결하는 자연생태와 보행동선 연결

도입시설	비고	
산책로(오솔길), 벤치, 경관탐방로, 체력단련시설, 파고라 등	자연녹지 유사성 확보	

2) 녹지계획(변경없음)

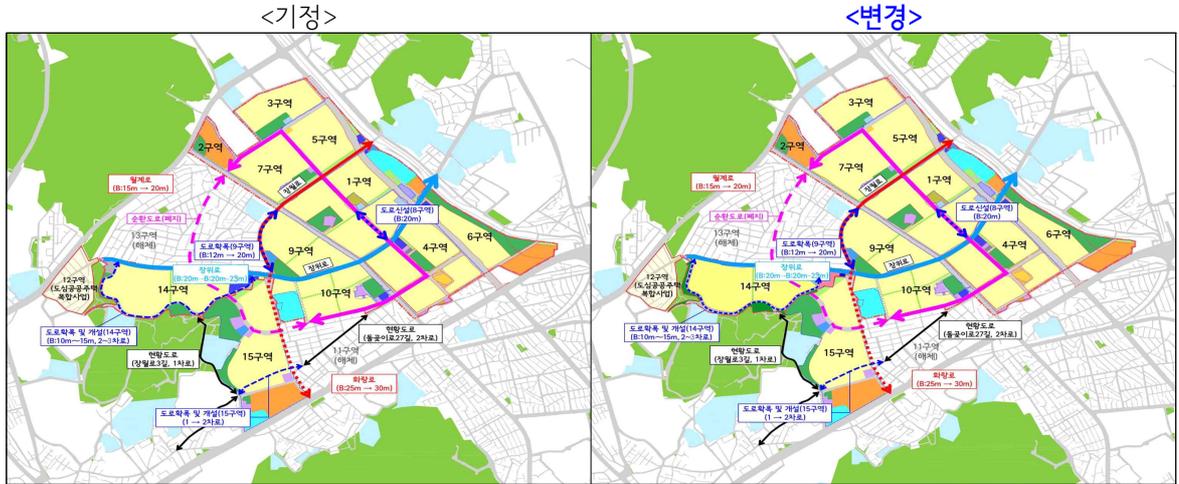
라. 환경보전계획(변경없음)

7. 교통계획

가. 도로망 계획

3) 사업지 내부가로망

다) 순환도로 (변경)



다) 국지도로 (변경)

- 14구역 남측 우회도로 중앙차선 확보 및 최소 폭원 11m 확보 및 제척되는 종교부지의 진출입 동선 확보를 위한 6m 진입도로 개설

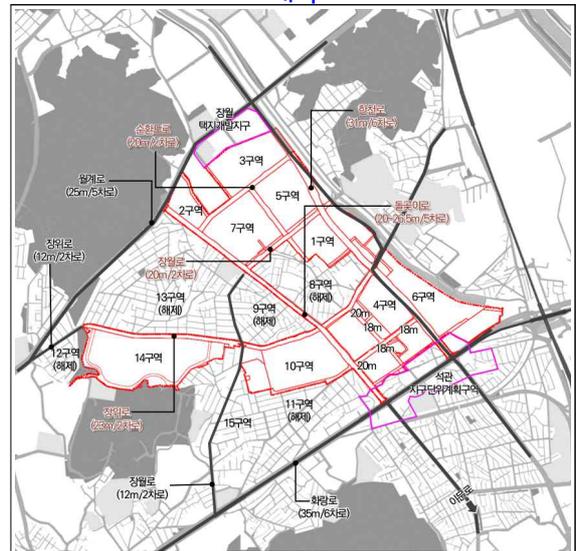
< 도로망 계획 >

구분	도로명	현 황	계 획	비고
간선도로	월계로	· 폭원 : 25m · 차로수 : 6차로	· 폭원 : 25m · 차로수 : 5~6차로	-
	한천로	· 폭원 : 25~31m · 차로수 : 6차로	· 폭원 : 31m · 차로수 : 6차로 · 가감속차로, 좌회전차로 설치	-
	화랑로	· 폭원 : 35m · 차로수 : 6차로	· 폭원 : 35m · 차로수 : 6차로	-
보조간선도로	돌곶이로	· 폭원 : 20m · 차로수 : 4차로	· 폭원 : 25~26.5m · 차로수 : 4~5차로	-
집산도로	장위로	· 폭원 : 12m · 차로수 : 2차로	· 폭원 : 12~23m · 차로수 : 2~3차로	-
	장월로	· 폭원 : 12m · 차로수 : 2차로	· 폭원 : 12~20m · 차로수 : 2~3차로	-
	순환도로	-	· 폭원 : 10~20m · 차로수 : 2~3차로	-

<현황>



<계획>



8. 경관계획

가. 경관계획 내용

- 1) 계획방향(변경없음)
- 2) 녹지경관축 형성계획(변경없음)
- 3) 시각축, 통경축을 고려한 경관형성 계획(변경)

가) 주변경관

- 원경 : 북한산, 도봉산, 불암산, 수락산
- 중경 : 북서울꿈의숲, 오동근린공원, 영축산근린공원, 청량근린공원

나) 통경축(중경)

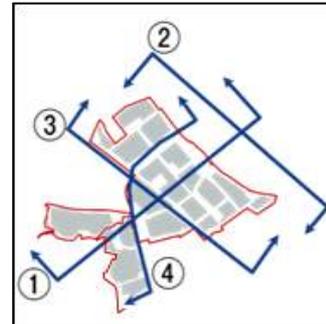
- 오동근린공원, 월곡산 등 주변에 위치한 자연요소와 더불어 장위로를 고려하여 통경축을 계획
- 통경 확보를 위한 주동배치

다) 시각축(근경)

- 공공보행통로, 통경축, 자연통경축계획으로 자연경관으로 접근성 향상
- 단지부의 개방감 확보

라) 경관형성계획

- 돌곶이로 지구 진입부의 상징적 탐상형 계획
- 오동근린공원, 어린이공원 및 주요도로 결절부에는 녹지 유입 및 시각적 개방감을 증진하기 위한 탐상형 계획
- 순환도로변 연도형 배치로 연속적인 경관 전개
- 기존 주거형태와의 조화를 고려한 계획



① 화랑로에서 지구전체 VIEW

변경



② 우이천에서 지구전체 VIEW

변경



③ 돌곶이로에서 우이천 VIEW

변경



④ 장월로에서 오동공원 VIEW

변경



- 4) 가로 및 보행 경관계획 (변경없음)
- 5) 건축물 형태별 계획기준 (변경없음)
- 6) 주동 부분별 경관계획 기준 (변경없음)
- 나. 색채계획 (변경없음)

9. 도시 및 주거환경정비 기본계획(변경없음)

10. 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경없음)

11. 존치지역 관리 및 정비계획(변경없음)

12. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가. 용도지역 변경계획

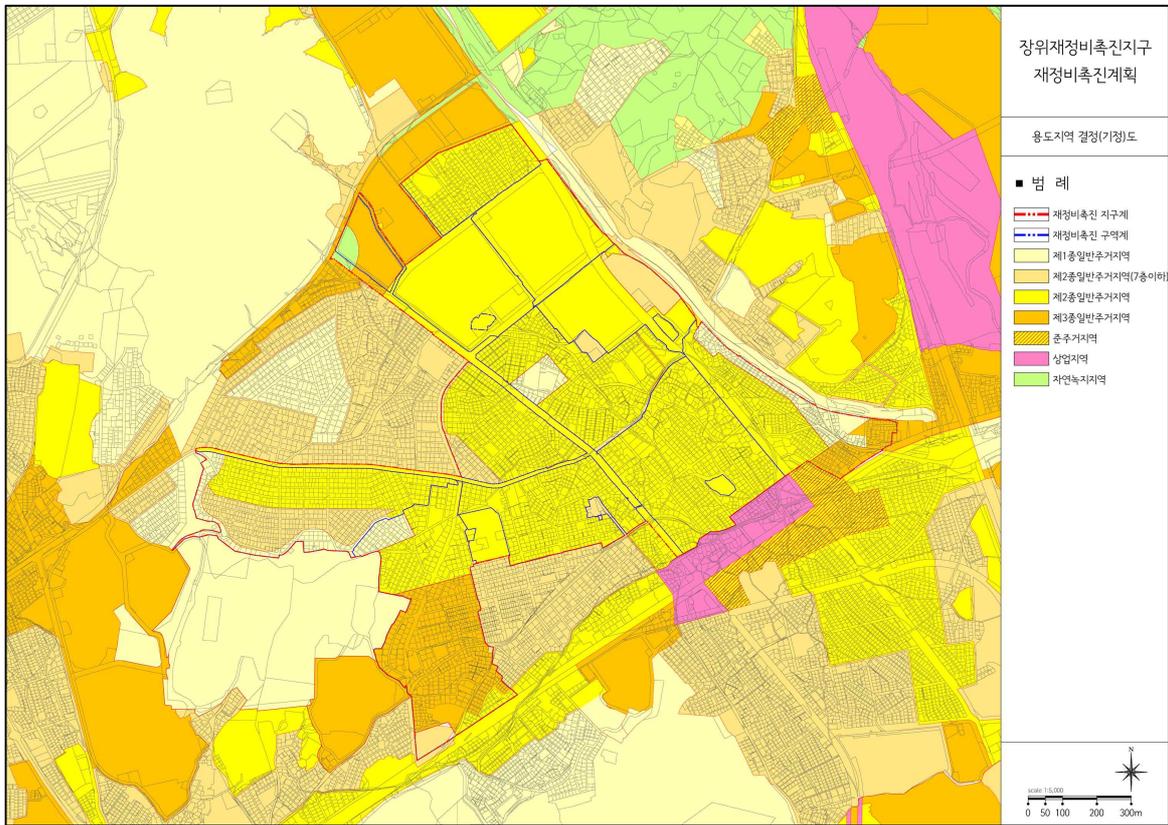
1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	
	기 정	증 감	변 경		
계	1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0	
일반 주거 지역	소계	1,309,897.8	-	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	72,131.6	감) 1,863.6	70,268.0	5.3
	제2종일반주거지역(7층)	93,802.4	감) 47,579.9	46,222.5	3.5
	제2종일반주거지역	989,748.6	증) 49,443.5	103,919.1	79.1
	제3종일반주거지역	154,215.2	-	154,215.2	11.7
자연녹지지역	4,877.5	-	4,877.5	0.4	

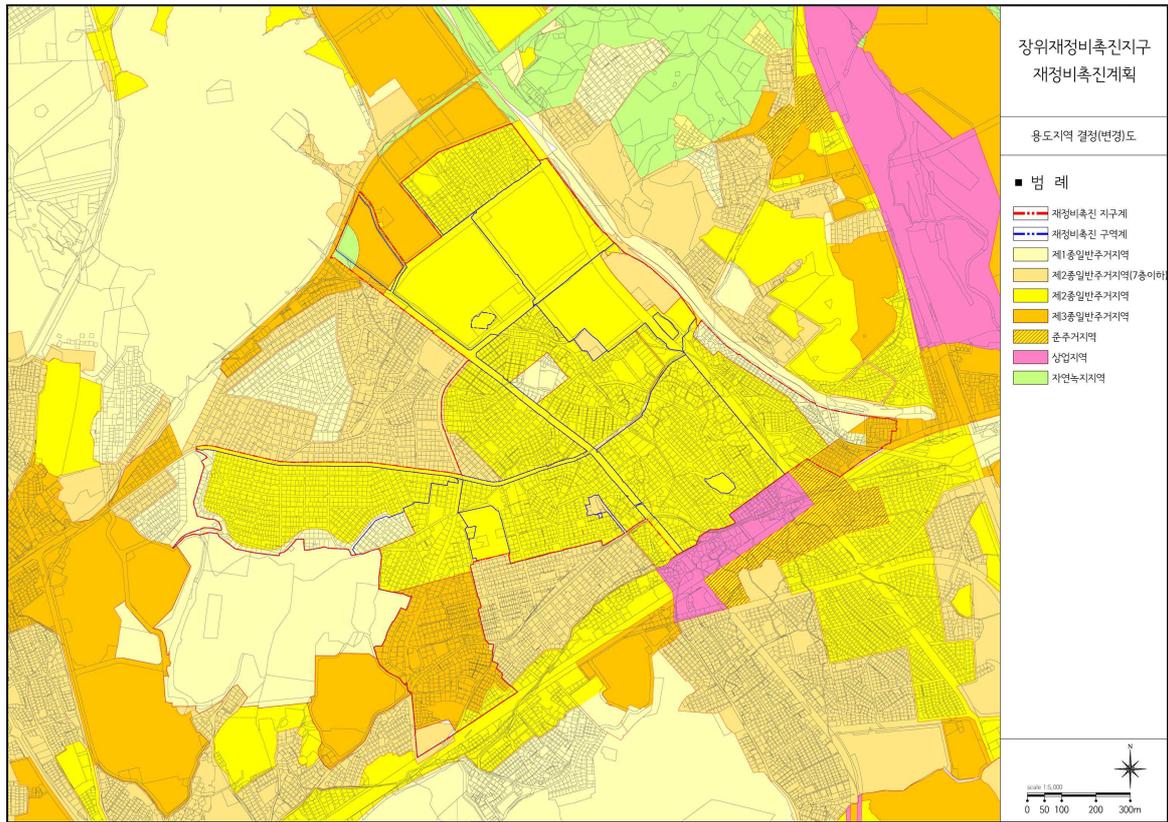
■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
장위 재정비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종일반주거지역 : 감) 1,863.6㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 감) 47,579.9㎡ - 제2종일반주거지역 : 증) 49,443.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 장위14구역 정비계획 변경에 따른 면적 변경

<용도지역 결정(기정)도>



<용도지역 결정(변경)도>



나. 촉진사업별 용도지역 변경계획

1) 장위14구역(변경)

<용도지역 결정조서>

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		145,174.6	-	145,174.6	100.0
주거 지역	제1종일반주거지역	23,256.6	감) 1,863.6	21,393.0	14.7
	제2종일반주거지역(7층)	47,579.9	감) 47,579.9	-	-
	제2종일반주거지역	74,338.1	증) 49,443.5	123,781.6	85.3

13. 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,314,775.3	-	1,314,775.3	100.0
일반 주거 지역	소계	1,309,897.8	-	1,309,897.8	99.6
	제1종일반주거지역	72,131.6	감) 1,863.6	70,268.0	5.3
	제2종일반주거지역(7층)	93,802.4	감) 47,579.9	46,222.5	3.5
	제2종일반주거지역	989,748.6	증) 49,443.5	103,919.1	79.1
	제3종일반주거지역	154,215.2	-	154,215.2	11.7
자연녹지지역		4,877.5	-	4,877.5	0.4

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
장위 재정비 촉진지구	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종일반주거지역 : 감) 1,863.6m² - 제2종일반주거지역(7층) : 감) 47,579.9m² - 제2종일반주거지역 : 증) 49,443.5m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 장위14구역 정비계획 변경에 따른 면적 변경

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	515	20~23	집산 도로	784	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로		서고시 111 (08.04.03)	장위로 완화차로 확보
변경	중로	1	515	20~23	집산 도로	775	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로		서고시 111 (08.04.03)	일부구간 선형 및 연장변경
기정	소로	1	520	10	국지 도로	85	장위동 231-280	장위동 산 3-110	일반 도로	장위동	서고시111 (08.04.03)	-
변경	소로	1	520	10	국지 도로	75	장위동 231-280	장위동 산 3-110	일반 도로	장위동	서고시111 (08.04.03)	연장변경
기정	소로	1	①	10~15	국지 도로	673	장위동 231-39	장위동 233-636	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	-
변경	소로	1	①	11~15	국지 도로	707	장위동 231-40	장위동 231-297	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	도로폭원 및 선형, 연장 변경
기정	소로	1	②	10~11	국지 도로	340	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	-
변경	소로	1	②	11	국지 도로	288	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	도로폭원 및 선형, 연장 변경

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-515	중로 1-515	• 일부 구간 선형 및 연장 변경 - L : 784m → 775m	• 측량결과 반영 및 영천교회 진출입로 확보를 위한 일부구간 선형 변경
소로 1-520	소로 1-520	• 연장 변경 - L : 85m → 75m	• 소로 1-① 선형 변경에 따른 도로 연장 변경
소로 1-①	소로 1-①	• 선형 및 연장 변경 - 기점 : 장위동 231-39 → 장위동 234-40 - L : 673m → 707m - B : 10m ~ 15m → 11m ~ 15m	• 교통영향평가 심의의견 반영 및 교통환경 개선을 위한 도로폭원 및 선형, 연장 변경
소로 1-②	소로 1-②	• 선형 및 연장 변경 - L : 340m → 288m - B : 10m ~ 11m → 11m	• 교통환경 개선을 위한 도로폭원 및 선형, 연장 변경

※ 시설번호(①, ②)는 임시번호

나) 주차장(변경)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	①	주차장	주차장	장위동 231-47 일대	2,408.6	감) 2,408.6	-	서고시302 (22.07.14)	-
폐지	②	주차장	주차장	장위동 233-631 일대	7,368.5	감) 7,368.5	-	서고시302 (22.07.14)	공공청사 중복결정 (하부조성)

※ 시설번호(①, ②)는 임시번호

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 폐지	• 장위13구역 정비사업 재추진에 따른 불필요한 주차장 폐지
②	주차장	• 폐지	

2) 공간시설

가) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	140	오동 근린공원	근린 공원	미아,장위,번동, 상하월곡동	1,453,677.3 (7,442.3)	증) 1,280.6	1,454,957.9 (8,722.9)	건고시2181 (66.02.05)	선형, 면적 변경
변경	A	-	근린 공원	장위동 233-504일대	11,610.0	증) 457.7	12,067.7	서고시448 (24.09.19)	공원경계 정형화

※ 면적 항목의 괄호 내용은 장위재정비촉진지구 내 면적을 의미함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	시설의세분	변경내용	변경사유
140	오동 근린공원	근린공원	• 면적 변경 - 7,442.3m ² → 8,722.9m ² (증 1,280.6m ²)	• 소로 1-① 선형 변경 및 공원경계 정형화에 따른 면적 변경
A	-	근린공원	• 면적 변경 - 11,610.0m ² → 12,067.7m ² (증 457.7m ²)	• 공원경계 정형화에 따른 면적 변경

나) 녹지(변경없음)

다) 공공공지(변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기 정	증 감	변 경		
폐지	①	공공 공지	공공 공지	장위동 233-596일대	-	341.3	감) 383.4	-	서고시302 (22.07.14)	-
폐지	②	공공 공지	공공 공지	장위동 233-542일대	-	434.2	감) 432.2	-	서고시302 (22.07.14)	-
폐지	③	공공 공지	공공 공지	장위동 233-678일대	-	385.0	감) 385.0	-	서고시302 (22.07.14)	-

※ 시설번호(①, ②, ③)는 임시번호

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 폐지	• 공공지원시설용지 편입에 따른 폐지
②	공공공지	• 폐지	• 오동근린공원 편입에 따른 폐지
③	공공공지	• 폐지	• 오동근린공원 편입에 따른 폐지

3) 공공문화체육시설

가) 공공청사(변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	①	공공청사	공공 청사	장위동 233-631일대	7,368.5	감)7,368.5	-	서고시302 (22.07.14)	문화복지 센터
변경	② →①	공공청사	치안 센터	장위동 233-436일대	327.5	증) 62.6	390.1	서고시302 (22.07.14)	위치 및 면적 변경

※ 시설번호(①, ②)는 임시번호 부여

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사	• 폐지	• 용도에 맞게 시설을 분리하여 사회복지 시설 및 공공지원시설로 변경
② → ①	공공청사	치안센터	• 위치 및 면적 변경 - 327.5㎡ → 390.1㎡ (증 62.6㎡)	• 토지이용계획 변경에 따른 위치 및 면적 변경

나) 학교(변경없음)

다) 사회복지시설(변경)

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	21	장위 실버복지센터	사회복지 시설	장위동 176-9일대	1,000.0	-	1,000.0	서고시111 (08.04.03)	-
기정	-	사회복지시설	사회복지 시설	장위동 136-66일대	1,840.0	-	1,840.0	-	-
신설	①	사회복지시설	종합사회 복지관	장위동 233-92일대	-	증) 2,156.9	2,156.9	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

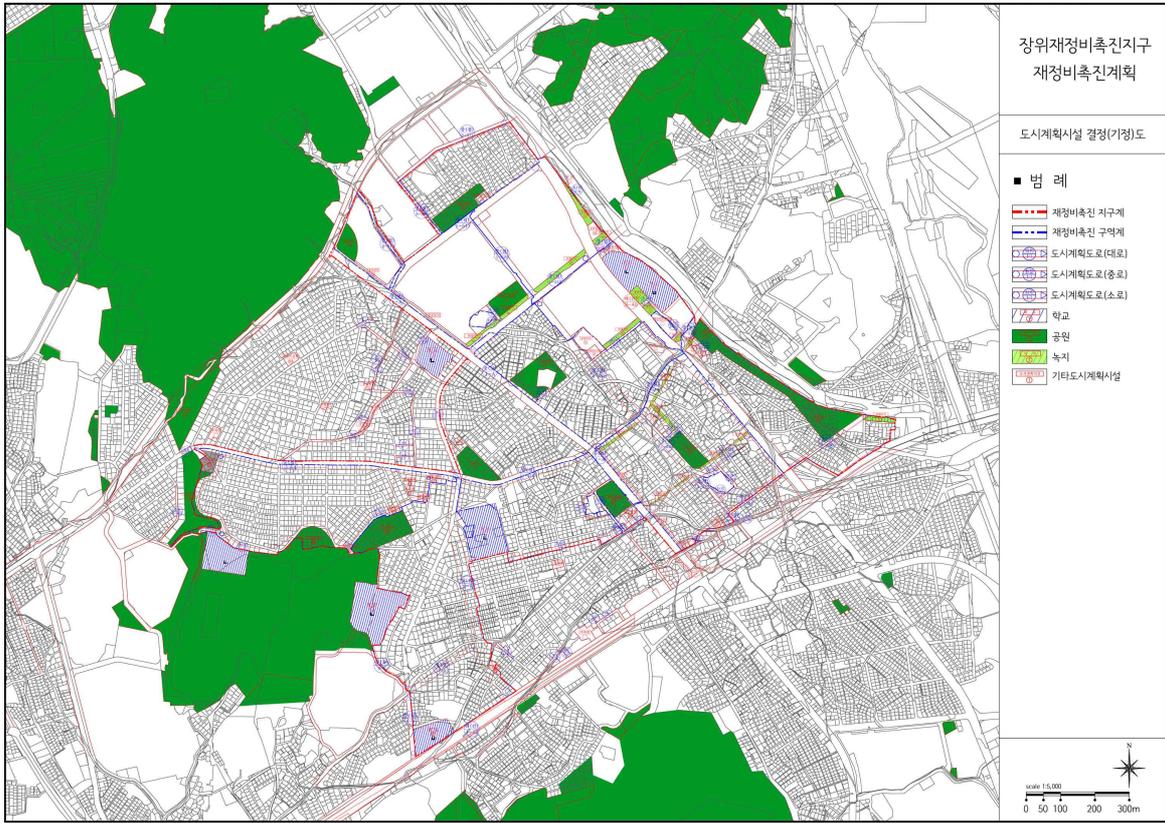
도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	종합사회 복지관	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 위치 : 장위동 233-92 - 면적 : 2,156.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획 변경에 따른 종합사회 복지관 신설

라) 청소년수련시설 (변경없음)

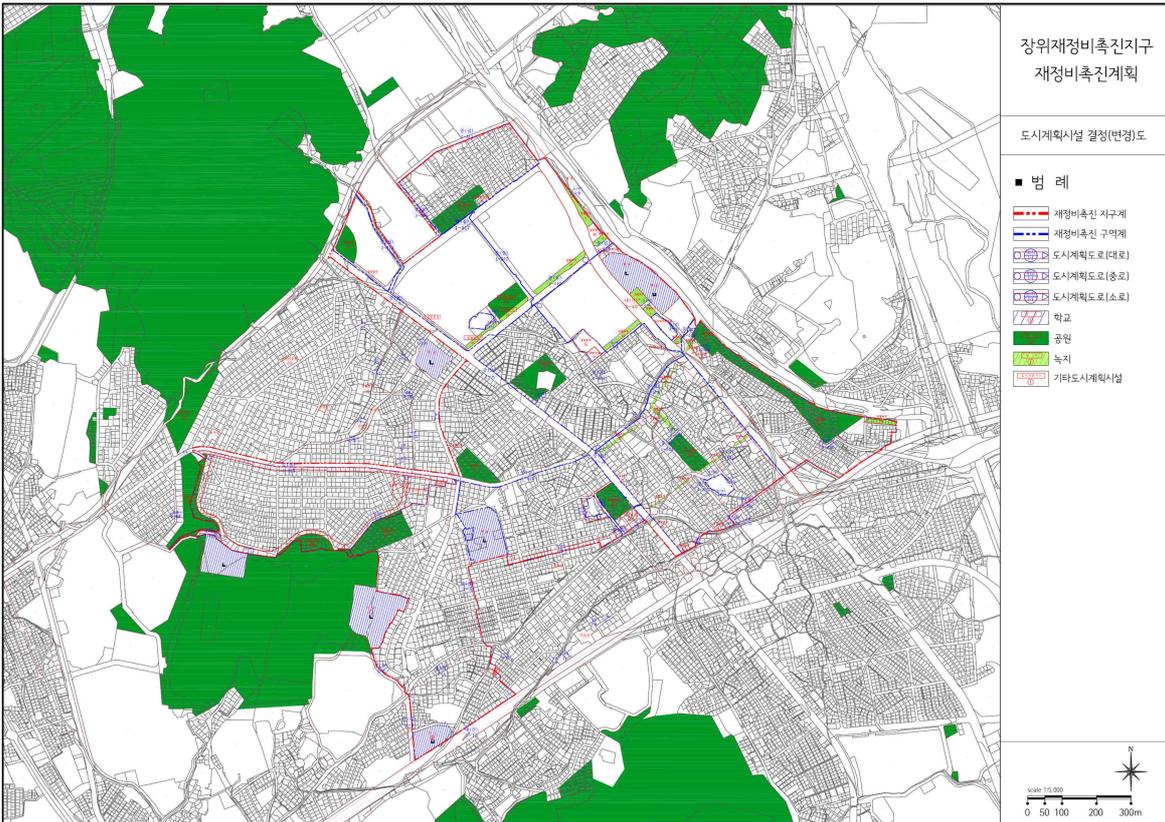
마) 문화시설 (변경없음)

- 이 하 여 백 -

<도시계획시설 결정(기정)도>



<도시계획시설 결정(변경)도>



14. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등 건축계획

가. 계획기준(변경없음)

나. 건축계획

1) 건축물 배치 및 형태 계획

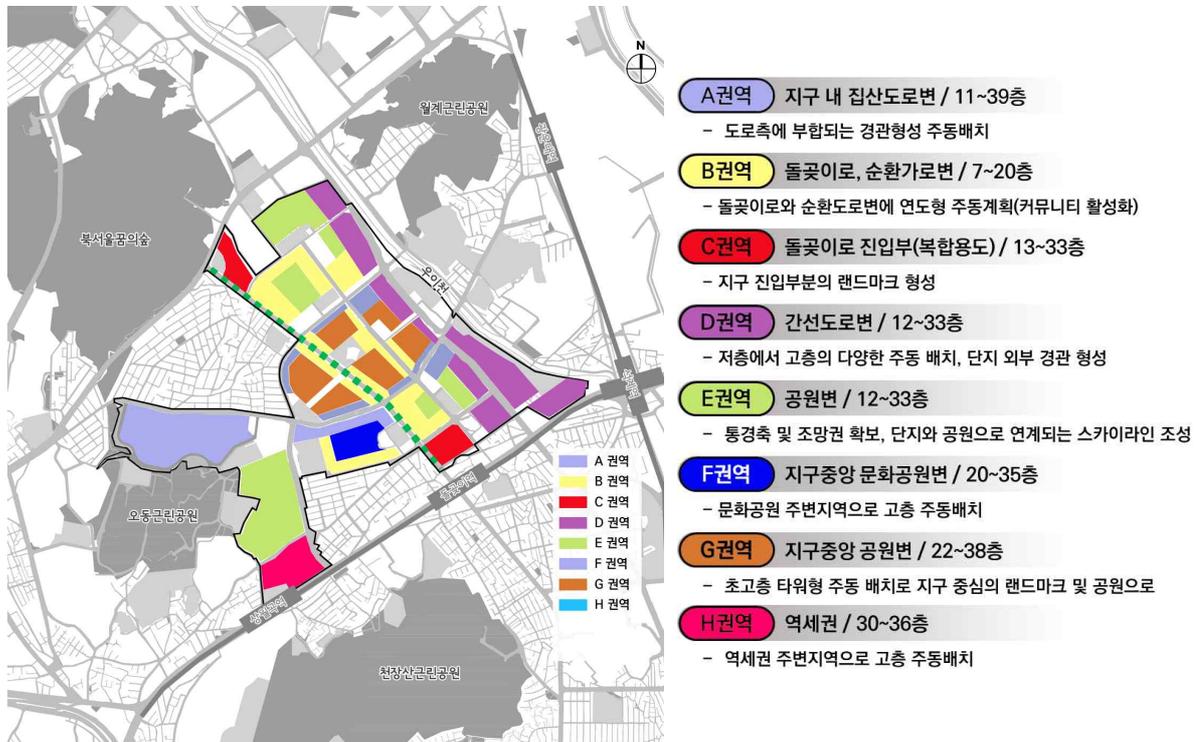
가) 경관을 살리는 주동배치 (변경없음)

나) 예술문화가로(돌곶이로)변 주동계획 (변경없음)

다) 순환도로변 주동계획 (변경없음)

라) 권역별 계획 구상 **(변경)**

- 권역별 특성에 맞는 기능성을 가진 부대복리시설 및 연도형 상가를 순환도로변에 배치 유도하여 주민 간의 자연스러운 만남과 교류, 휴식이 가능한 체험의 장 제공 및 권역별 공공시설과의 연계
- 단지 내 외부로의 보행통로 조성 및 오픈 스페이스를 연계하고 담장을 생울타리 또는 수목을 설치하여 열린 커뮤니티 조성



2) 용도 및 건폐율 계획 (변경없음)

3) 용적률 계획(변경)

<촉진구역별 완화 받을 수 있는 용적률>

구분	장위 8구역	장위 9구역	장위10구역	장위 14구역		장위 15구역	
				기정	변경		
촉진구역면적	121,634.0	84,248.0	90,802.0	145,174.6	145,174.6	187,669.0	
계획기반시설	24,775.0	11,892.3	18,989.0	40,066.4	30,539.9	54,472.0	
기준용적률	210.0	210.0	211.0	150.0 210.0	195.93	187.8	
기반시설부지로 제한면적 (순부담면적)	12,183.0	9,264.6	17,545.6	23,310.2	17,701.9	32,239.8	
무상공급 시설면적	1,840.0	2,100.0	13,806.0	8,062.4	-	14,077.6	
유상공급 시설면적	-	-	-	-	1,166.8	-	
건축물기부채납 환산면적	2,675.0	3,898.3	3,739.6	14,747.8 (공공청사 건축물 및 기부채납 공공주택)	411.2 (공공청사) 1,828.2 (사회복지시설) 7,583.3 (공공지원시설)	7,794.3 (공공시설 ①) 7,794.3 (공공시설 ②) 2,573.6 (공공시설 ③)	
대지지분	-	-	-	500.0 (공공주택)	-	-	
기반시설부지로 제한부지의 용적률	210.0	210.0	210.0	175.58	198.06	185.6	
기반시설부지로 제공후 대지면적	96,859.0	72,355.7	71,813.0	104,552.2	106,755.6	132,202.0	
완화 할수있는 용적률 산정	계	30.84	28.17	60.40	36.03	31.62	43.74
	토지	26.78	20.25	52.72	17.60	19.00	25.68
	건물	4.06	7.92	7.68	17.34	12.62	18.06
	대지지분	-	-	-	1.09	-	-
	기반시설 설치비용	-	-	-	-	-	-
완화할수있는 용적률	240.84	238.17	271.40	211.61	227.55	231.54 (2층) 300.00 (3층)	
상한용적률	240.0	238.0	271.40	200.0 300.0	227.55	300.00	
법적상한용적률	300.0	300.0	-	-	263.49	-	
적용용적률	-	-	-	186.43	-	231.54 (2층)	
	300.0	300.0	271.40	246.03	263.49	300.00 (3층)	
	300.0	300.0	271.40	211.6	263.49	231.54 300.00	

※ 장위14구역은 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 운영 가이드라인」에 따라 기준용적률 및 상한용적률 상향 적용
 ※ 변경사유 : 장위14구역 정비계획 변경에 따른 변경

4) 높이 계획 (변경)

가) 제2종일반주거지역 층수완화 (변경없음)

나) 건축물 높이 제한의 완화 (변경없음)

구 분	7구역	8구역	9구역	10구역	14구역		15구역
					기정	변경	
기준층수	평균16층	평균16층	평균16층	평균16층	평균16층	평균26층	평균16층
입지특성	평지	평지	구릉지, 평지	평지, 역세권	구릉지, 평지	구릉지, 평지	구릉지, 역세권
상한용적률	267	240	238	271.40	211.6	231.25	231.54 300.00
법적상한용적률	-	300	300	-	-	263.77	-
기반시설 순부담비율	15.99	10.02	10.99	19.32	16.06	14.60	17.18
평균층수	22	24.82	30	-	16	26	21 (-)
최고층수	29	-	-	35	25	35	22 (36)
가로구역별 최고높이	88	150	150	105	75	106	66 (109)

※ 최고높이는 건축물 높이임
 ※ 상위14구역은 「층수완화 심의 세부운영기준」적용

다) Skyline을 고려한 높이 계획방향 (변경)

(1) 화랑로에서 지구전체 VIEW



(2) 우이천에서 지구전체 VIEW



5) 외부동선 및 공간 계획 (변경없음)

6) 여성 및 노약자를 위한 아파트 단지계획 (변경없음)

7) 친환경가이드라인 운영 (변경없음)

다. 장위 재정비촉진지구 시행지침

1) 총칙 (변경없음)

2) 부문별 시행지침 (변경)

가) 제1장 건축물의 형태에 관한 계획 (변경)

(1)~(4) 변경없음

(5) 제5절 공공시설 (변경)

<공공시설 기부채납 용도 및 면적>

구역명 용도	1구역	3구역	4구역	5구역	8구역	9구역	10구역	14구역	15구역
공공청사	-	-	2,500㎡	1,500㎡	-	-	3,603㎡	토지: 390.1㎡ 연면적: 507.1㎡	-
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	-
사회복지시설	-	2,000㎡	-	-	토지: 1,840㎡ 연면적: 4,350㎡	-	-	토지: 2,156.9㎡ 연면적: 2,381.2㎡	-
문화시설	문화시설 ① : 토지 1,090.1㎡	-	-	-	-	토지: 2,100㎡ 연면적: 6,600.0㎡	-	-	-
도서관	-	-	-	-	-	-	3,530㎡	-	-
공공시설	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 ① : 토지 4,361㎡ 연면적 13,000㎡ • 공공시설 ② : 토지 4,597㎡ 연면적 13,000㎡ • 공공시설 ③ : 토지 4,000㎡ 연면적 14,000㎡
공공지원시설	-	-	-	-	-	-	-	토지: 5,332.1㎡ 연면적: 9,544.4㎡	-

※ 상기 용도에 따른 면적은 계획에 따라 변경할 수 있음

나) 제2장 건축물의 배치 및 외관에 관한 사항 (변경없음)

다) 제3장 차량동선 및 보행동선에 관한 계획 (변경없음)

라) 제4장 건축물에 관한 사항 (변경)

<재정비촉진구역별 건축지침 개요>

구분	구역면적(㎡)	건폐율	용적률	층수		비고	
				평균	최고		
14 구역	기정	145,174.6	30% 이하	211.6% 이하	16	25	75m, 45m 이하
	변경	145,174.6	30% 이하	263.49% 이하	26	35	최고 높이 106m

15. 기반시설 비용분담 계획

가. 계획내용

- 1) 기반시설부담 기준(변경없음)
- 2) 기반시설 분담계획(변경)

< 촉진구역별 기반시설분담률(순부담률) 산정표 >

구 분	면 적 (㎡)							
	7구역	8구역	9구역	10구역	14구역		15구역	
촉진구역 면적(㎡)	87,635.6	121,634.0	84,248.0	90,802.0	145,174.6	145,174.6	187,669.0	
분 담 률 (%)	14.95%							
기 반 시 설 면 적 (㎡)	계획기반시설①	22,861.9 (26.09%)	24,775.0 (20.37%)	11,892.3 (14.12%)	18,989.0 (20.91%)	40,066.4 (27.60%)	30,539.9 (21.04%)	54,472.0 (29.03%)
	계획기반시설 내 국공유지 ②	4,613.7	4,188.0	2,985.5	642.0	8,866.0	6,880.1	15,802.7
	기존기반시설 내 국공유지 ③	4,227.95	11,079.0	3,540.5	4,541.0	23,138.0	24,826.6	24,591.7
	공공시설 설치 대지환산④	-	2,675.0	3,898.3	3,739.6	14,747.8 (공공청사 건축물 및 기부채납 공공주택)	411.2 (공공청사) 1,828.2 (사회복지시설) 7,583.3 (공공지원시설)	7,794.3 (공공시설①) 7,794.3 (공공시설②) 2,573.6 (공공시설③)
	대지지분⑤	-	-	-	-	500.0	-	-
	순부담면적(㎡) ①-②-③+④+⑤	14,020.3	12,183.0	9,264.6	17,545.6	23,310.2	16,535.1 (유상매입: 1,166.8)	32,239.8

※ 14구역 한천로 및 장월로 각각부 개설 환산면적은 장위8구역의 촉진지구 편입으로 인하여 8구역이 부담함에 따라 14구역에서 제외함

3) 구역별 기반시설 분담계획(변경)

<구역별 기반시설>

구분	구역별 (㎡)						
	7구역	8구역	9구역	10구역	14구역		15구역
계	22,861.9	24,775.0	11,892.3	19,549.0	40,066.4	38,419.0	55,467.0
도 로	14,292.8	13,787.0	3,102.3	11,153.0	21,359.0	21,359.3	23,311.0
주 차 장	-	-	-	-	2,408.6	-	-
공 원	4,990.1	9,148.0	6,690.0	5,941.0	7,442.3	9,180.6	11,610.0
녹 지	2,240.0	-	-	-	-	-	-
학 교	-	-	-	1,040.0	-	-	7,272.0
공 공 공 지	1,339.0	-	-	-	1,160.5	-	316.0
공 공 청 사	-	-	-	1,415.0	7,696.0	390.1	-
공 공 시 설	-	-	-	-	-	-	12,958.0
사회복지시설	-	1,840.0	-	-	-	2,156.9	-
문화시설	-	-	2,100.0	-	-	-	-
청년취업시설	-	-	-	-	-	-	-
공공지원시설	-	-	-	-	-	5,332.1	-
건축물 연면적	-	사회복지시설 4,350.0	문화시설 6,600.0	공공청사 3,603.0 (공원부지내 도서관 3,530.0)	주차장① 4,955.0 주차장② 14,080.0 공공청사① 12,288.0	공공청사 : 507.1 사회복지시설 : 2,381.2 공공지원시설 : 9,544.4	공공시설① 13,000.0 공공시설② 13,000.0 공공시설③ 14,000.0
구역외 기반시설	-	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : 장위14구역 정비계획 변경에 따른 면적 변경

16. 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

가. 공공주택 공급계획

다) 공공주택 공급계획 (변경)

- 서울시 「재정비촉진계획 수립기준, 2025.7」에 따른 세부운영기준에 따라 법적상한용적률 초과시, 법적상한용적률 초과에 따른 분양 50%, 임대 20%, 미리내집 20%, 공공분양 10% 비율을 반영

< 사업구역별 공공주택 공급예정호수 >

구분	구역명	전용면적 40㎡ 이하	전용면적 40~50㎡ 이하	전용면적 50~60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과	계
기정	장위14구역	189	203	47	-	439
변경	장위14구역	148	152	209 (미리내집 59, 공공분양 28)	65 (미리내집 27, 공공분양 11)	574 (법적상한초과 211)

17. 단계별 사업추진계획에 관한 사항(변경없음)

18. 재정비촉진구역별 정비계획

가. 장위1~10구역 (변경없음)

나. 장위14구역

- 1) 재정비촉진구역 지정도서(변경없음)
- 2) 정비계획

가) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		145,174.6	-	145,174.6	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	40,066.4	감) 1,647.4	38,419.0	26.5	
	공원	7,442.3	증) 1,738.3	9,180.6	6.3	
	도로	21,359.0	증) 0.3	21,359.3	14.7	
	주차장	2,408.6	감) 2,408.6	-	-	
	공공공지	1,160.5	감) 1,160.5	-	-	
	공공청사	7,696.0	감) 7,305.9	390.1	0.3	치안센터
	사회복지시설	-	증) 2,156.9	2,156.9	1.5	종합 사회복지관
	공공지원시설	-	증) 5,332.1	5,332.1	3.7	서울형키즈랜드
획지	소계	105,108.2	증) 1,647.4	106,755.6	73.5	
	14-1	104,552.2	증) 2,203.4	106,755.6	73.5	공동주택 및 부대복리시설
	14-2	166.1	감) 166.1	-	-	종교시설
	14-3	210.6	감) 210.6	-	-	일반획지
	14-4	179.3	감) 179.3	-	-	일반획지

※ 변경사유 : 장위14구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 변경

나) 도시계획시설 설치계획

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	515	20~23	집산 도로	784	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로	-	서고시 111 (08.04.03)	-
변경	중로	1	515	20~23	집산 도로	775	장위동 231-170	장위동 233-32	일반 도로	-	서고시 111 (08.04.03)	일부구간 선형 및 연장 변경
기정	소로	1	520	10	국지 도로	85	장위동 231-280	장위동 산 3-110	일반 도로	장위동	서고시 111 (08.04.03)	-
변경	소로	1	520	10	국지 도로	75	장위동 231-280	장위동 산 3-110	일반 도로	장위동	서고시111 (08.04.03)	연장변경
기정	소로	1	①	10~15	국지 도로	673	장위동 231-39	장위동 233-636	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	-
변경	소로	1	①	11~15	국지 도로	707	장위동 231-40	장위동 231-297	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	도로폭원 및 선형, 연장 변경
기정	소로	1	②	10~11	국지 도로	340	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	-
변경	소로	1	②	11	국지 도로	288	장위동 233-20	장위동 233-156	일반 도로	-	서고시302 (22.07.14)	도로폭원 및 선형, 연장 변경

주) 연장 항목의 괄호 내용은 재정비촉진지구 내 연장을 의미함

주) 시설번호(①, ②)는 임시번호 부여

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-515	중로 1-515	• 일부 구간 선형 및 연장 변경 - L : 784m → 775m	• 측량결과 반영 및 영천교회 진출입로 확보를 위한 일부구간 선형 변경
소로 1-520	소로 1-520	• 연장 변경 - L : 85m → 75m	• 소로 1-① 선형 변경에 따른 도로 연장 변경
소로 1-①	소로 1-①	• 선형 및 연장 변경 - 기점 : 장위동 231-39 → 장위동 234-40 - L : 673m → 707m - B : 10m ~ 15m → 11m ~ 15m	• 교통영향평가 심의의견 반영 및 교통환경 개선을 위한 도로폭원 및 선형, 연장 변경
소로 1-②	소로 1-②	• 선형 및 연장 변경 - L : 340m → 288m - B : 10m ~ 11m → 11m	• 교통환경 개선을 위한 도로폭원 및 선형, 연장 변경

(2) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	주차장	장위동 231-47 일대	2,408.6	감) 2,408.6	-	서고시302 (22.07.14)	
폐지	②	주차장	주차장	장위동 233-631 일대	7,368.5	감) 7,368.5	-	서고시302 (22.07.14)	공공청사 중복결정 (하부조성)

주) 시설번호(①, ②)는 임시번호 부여

■ 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	주차장	주차장	• 폐지	• 장위13구역 정비사업 재추진에 따른 불필요한 주차장 폐지
②	주차장	주차장	• 폐지	

(3) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	140	오동 근린공원	근린 공원	미아,장위,반동, 상하월곡동	1,453,677.3 (7,442.3)	증) 1,280.6	1,454,957.9 (8,722.9)	건고시2181 (66.02.05)	선형, 면적 변경
변경	A	-	근린 공원	장위동 233-504일대	11,610.0 (-)	증) 457.7	12,067.7 (457.7)	서고시448 (24.09.19)	공원경계 정형화

주) 면적 항목의 괄호 내용은 재정비촉진지구내 면적을 의미함

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
140	오동 근린 공원	근린 공원	• 면적 변경 - 7,442.3m ² → 8,722.9m ² (증 1,280.6m ²)	• 소로 1-① 선형 변경 및 공원경계 정형화에 따른 면적 변경
A	-	근린 공원	• 면적 변경 - 11,610.0m ² (-) → 12,067.7m ² (457.7m ²) (증 457.7m ²)	• 공원경계 정형화에 따른 면적 변경 ※근린공원A의 경우 기존에 장위15구역 내 포함된 공원 으로 금회 변경으로 장위14구역 내 일부 포함

(4) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	장위동 233-596일대	-	341.3	감) 341.3	-	서고시302 (22.07.14)	-
폐지	②	공공공지	장위동 233-542일대	-	434.2	감) 434.2	-	서고시302 (22.07.14)	-
폐지	③	공공공지	장위동 233-678일대	-	385.0	감) 385.0	-	서고시302 (22.07.14)	-

주) 시설번호(①, ②, ③)는 임시번호 부여

■ 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 폐지	• 공공지원시설용지 편입에 따른 폐지
②	공공공지	• 폐지	• 오동근린공원 편입에 따른 폐지
③	공공공지	• 폐지	• 오동근린공원 편입에 따른 폐지

(5) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	공공청사	장위동 233-631일대	7,368.5	감) 7,368.5	-	서고시302 (22.07.14)	문화복지 센터
변경	② → ①	공공청사	치안센터	장위동 233-436일대	327.5	증) 62.6	390.1	서고시302 (22.07.14)	-

주) 시설번호(①, ②)는 임시번호 부여

■ 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사	• 폐지	• 장위14 재정비촉진계획 변경에 따라 폐지
② → ①	공공청사	치안센터	• 면적 변경 - 327.5㎡ → 390.1㎡ (증 62.6㎡)	• 장위14 재정비촉진계획 변경에 따른 변경

(6) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	①	사회복지시설	종합사회 복지관	장위동 233-92일대	-	증) 2,156.9	2,156.9	-	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	종합사회 복지관	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 위치 : 장위동 233-92 - 면적 : 2,156.9m² 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획 변경에 따른 종합사회 복지관 신설

다) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	증감	변경	
공동이용 시설	관리사무소, 방재실 등	220.2	증) 198.6	418.8	
	주민운동시설	832.4	증) 1,489.3	2,321.7	
	어린이놀이터	2,553.6	감) 1,339.8	1,213.8	
	주민공동시설	7,104.0	감) 5,601.8	1,502.2	
	작은도서관	638.2	감) 13.1	625.1	
	경로당	522.7	증) 0.1	522.8	
	어린이집	832.3	증) 0.1	832.4	
	다함께돌봄센터	124.2	-	124.2	

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

(2) 건축 시설계획 : **변경**

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					평균	최고
기정	장위 14구역	145,174.6	14-1	104,552.2	장위동 233-552일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	211.6 이하	16층 이하	• 2중:25층 (75m이하) • 2중(7층):14층 (45m이하)
			14-2	166.1	장위동 231-170일대	종교시설	관련 법령에 의함			
			14-3	210.6	장위동 231-437일대	관련 법령에 의함				
			14-4	179.3	장위동 231-439일대					
변경	장위 14구역	145,174.6	14-1	106,755.6	장위동 233-552일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	266.49 이하	26층 이하	• 2중:35층 (106m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정		<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 2,439세대 (공공주택 : 439세대) - 전용면적 40㎡미만 : 348세대(14.27%) [공공 : 189세대] - 전용면적 40~50㎡ : 403세대(16.52%) [공공 : 203세대] - 전용면적 50~60㎡ : 455세대(18.66%) [공공 : 47세대] - 전용면적 60~85㎡ : 1,139세대(46.70%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 94세대(3.85%) 							
	변경		<ul style="list-style-type: none"> • 건립예정세대수 : 2,846세대 (공공주택 : 574세대) - 전용면적 40㎡이하 : 247세대(8.68%) [공공 : 148세대] - 전용면적 40~50㎡ : 264세대(9.28%) [공공 : 152세대] - 전용면적 50~60㎡ : 833세대(29.27%) [공공 : 209세대] - 전용면적 60~85㎡ : 1,383세대(48.59%) [공공 : 65세대] - 전용면적 85㎡ 초과 : 119세대(4.18%) 							
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			<ul style="list-style-type: none"> • 한천로 : 8m, 화랑로 : 10m(단, 지하부는6m 완화적용) • 월계로, 장위동길, 장월로, 순환가로, 국지도로변: 6m 							
공공보행통로 (변경없음)			<ul style="list-style-type: none"> • 일반인에게 상시개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 공동주택 획지 내 남북축, 38m 							

주) 전용면적 85㎡이상 세대수 중 [] 안은 부분임대주택 세대수임

주) 기정 획지14-2(종교시설)은 구역외 영천교회 진출입로 확보를 위한 것이었으나, 금번 촉진계획에서 종교시설 진출입로를 계획함에 따라 삭제함

마) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

바) 정비사업 시행계획 : **변경**

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재개발	4단계 (2011년부터)	주택재개발조합	현황 : 2,777세대 계획 : 2,439세대 감) 338세대	-	
변경	주택재개발	4단계 (2011년부터)	주택재개발조합	현황 : 2,777세대 계획 : 2,846세대 증) 69세대	-	

사) 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

아) 공공주택 건설에 관한 계획

(1) 공공주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적(㎡) (공급)	세대규모 (전용)	세대수 (비율)	비고
기정	장위 14구역	104,552.2	-	26,303.8	40㎡이하	· 189세대(7.75%)	
					40~50㎡이하	· 203세대(8.32%)	
					50~60㎡이하	· 47세대(1.93%)	
					계	· 전체 : 439세대(18.00%)	
변경	장위 14구역	106,755.6	-	43,566.5	40㎡이하	· 148세대(5.20%)	
					40~50㎡이하	· 152세대(5.34%)	
					50~60㎡이하	· 209세대(7.34%)	
					60~85㎡	· 65세대(2.28%)	

주) 세대수 항목의 괄호는 전체 건립세대수에 대한 비율임

(2) 공공주택 구분 : 변경

구분		세대수				비고	
		전체	의무	기부채납	법적상한		
기정	세대 규모 (전용)	40㎡이하	189세대	189세대	-	-	
		40~50㎡이하	203세대	202세대	1세대	-	
		50~60㎡이하	47세대	35세대	12세대	-	
		계	439세대	426세대	13세대	-	
변경	세대 규모 (전용)	40㎡이하	148세대	148세대	-	-	
		40~50㎡이하	152세대	152세대	-	-	
		50~60㎡이하	209세대	63세대	-	146세대	
		60~85㎡	65세대	-	-	65세대	

19. 광고물 관리계획(변경없음)

20. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

21. 방재계획(변경없음)

22. 정보화계획(Smart-City 인프라계획)

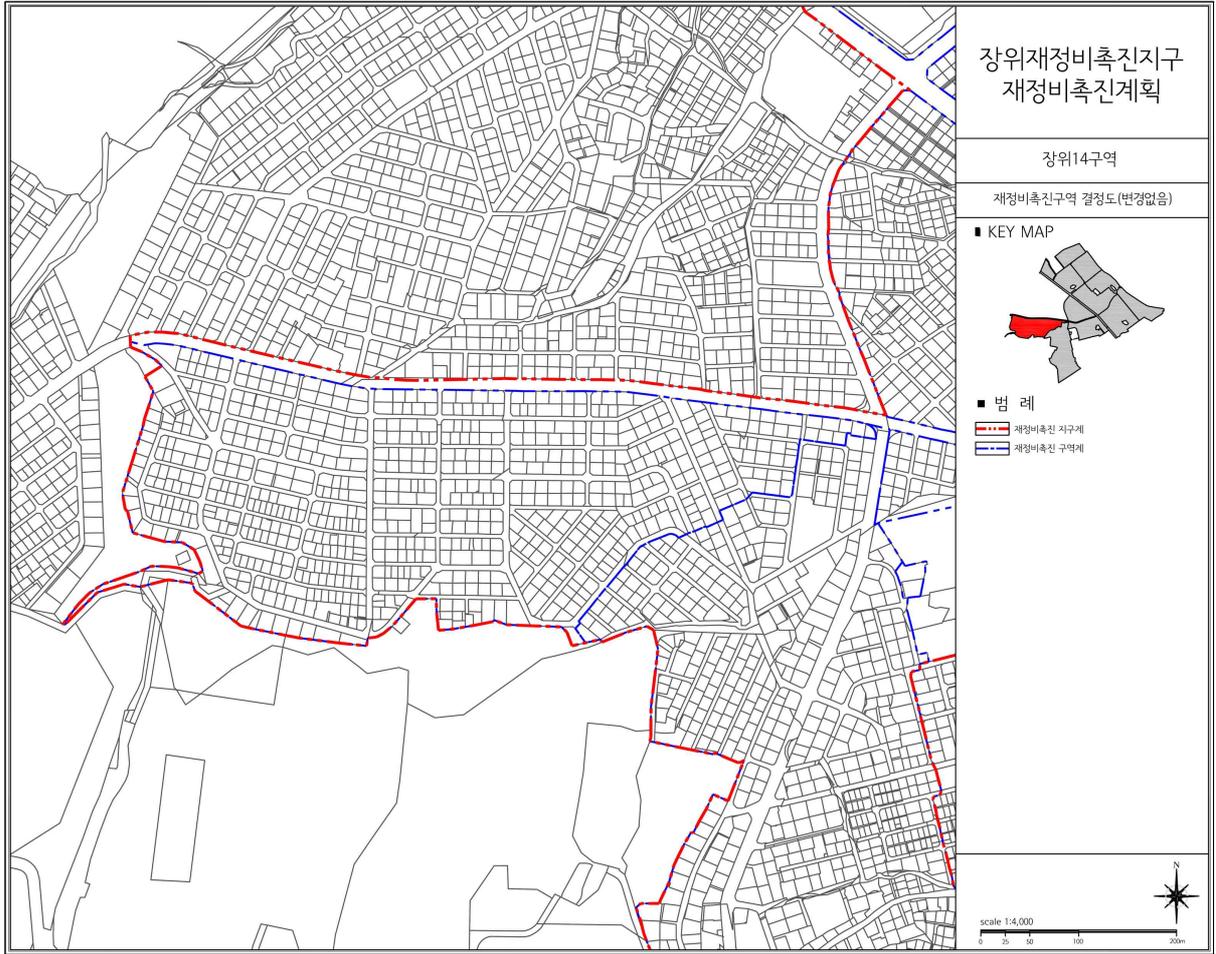
23. 에너지순환계획(변경없음)

24. 특성화 계획(변경없음)

25. 장위재정비촉진계획 경미한 변경 검토(변경없음)

[관련도면]

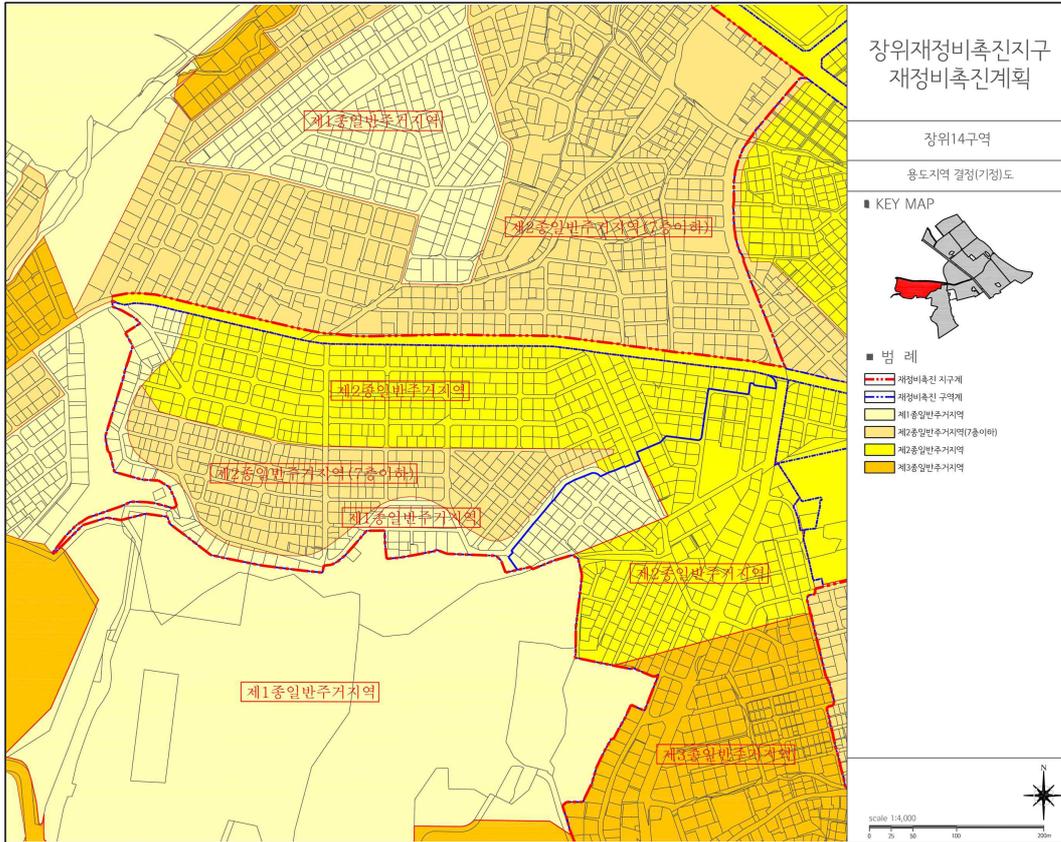
■ 장위14 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



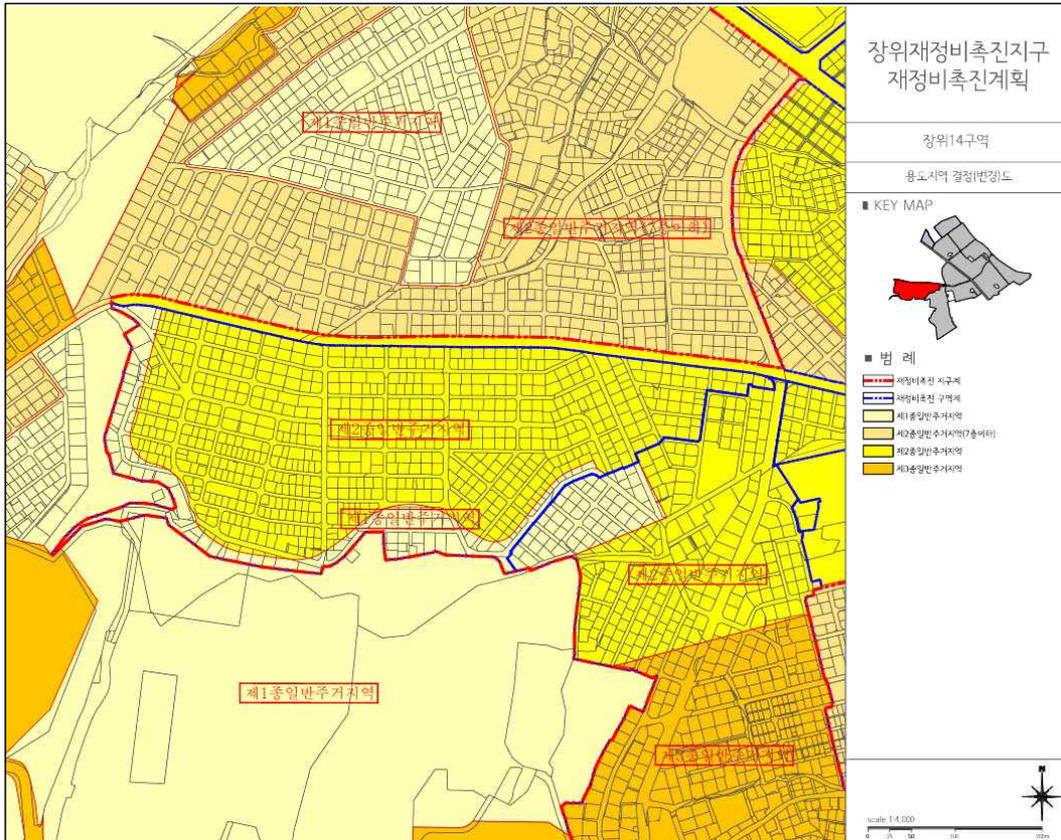
(이하여백)

■ 장위14 재정비촉진구역 용도지역 결정(변경)도

· 기정

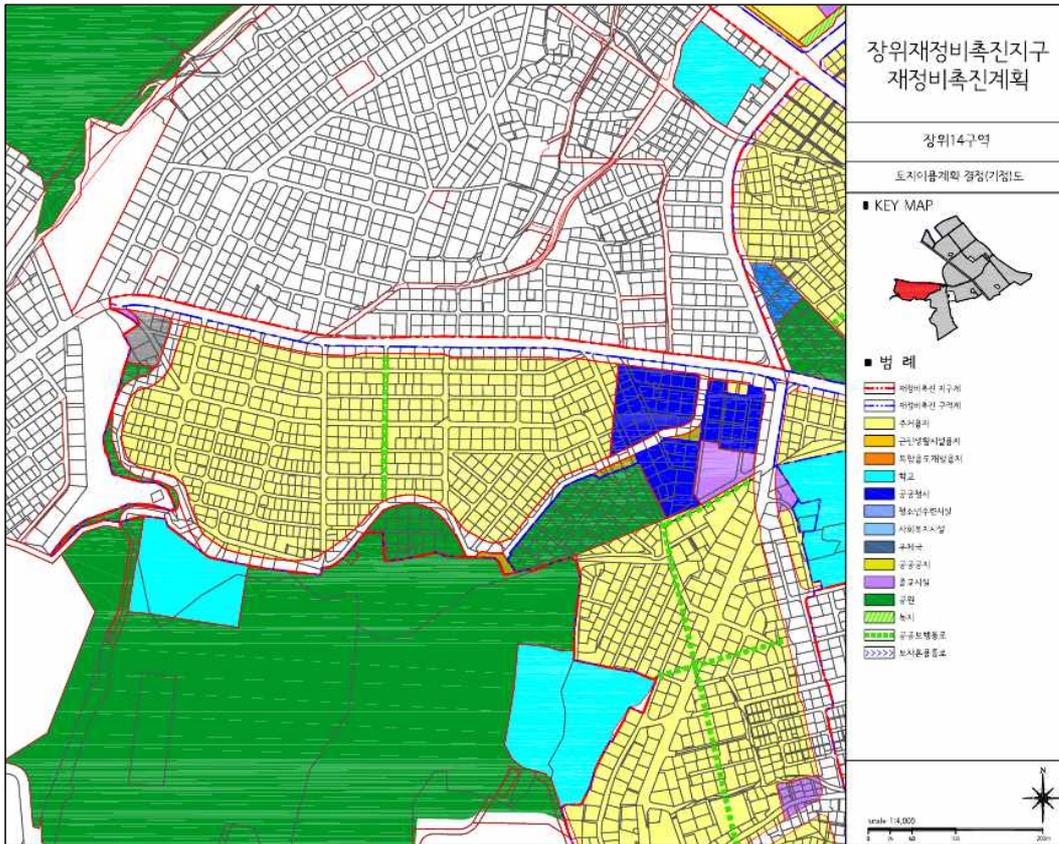


· 변경(안)

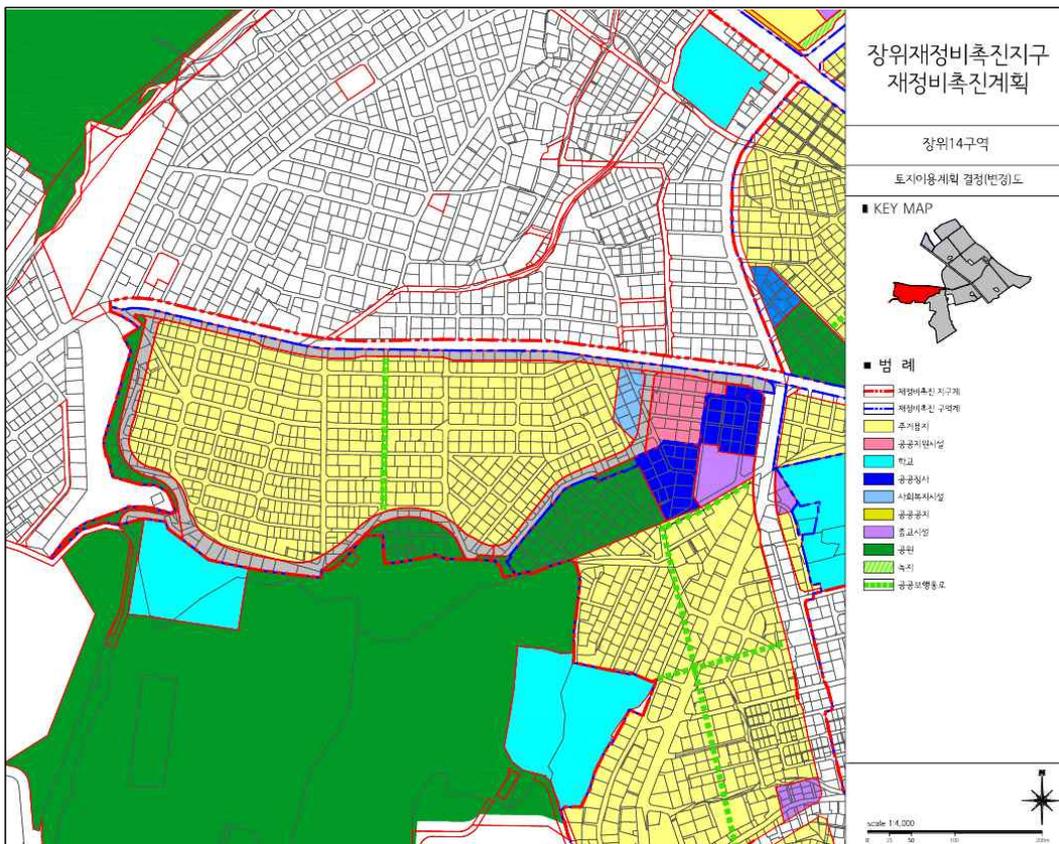


■ 장위14 재정비촉진구역 토지이용계획 결정(변경)도

· 기정

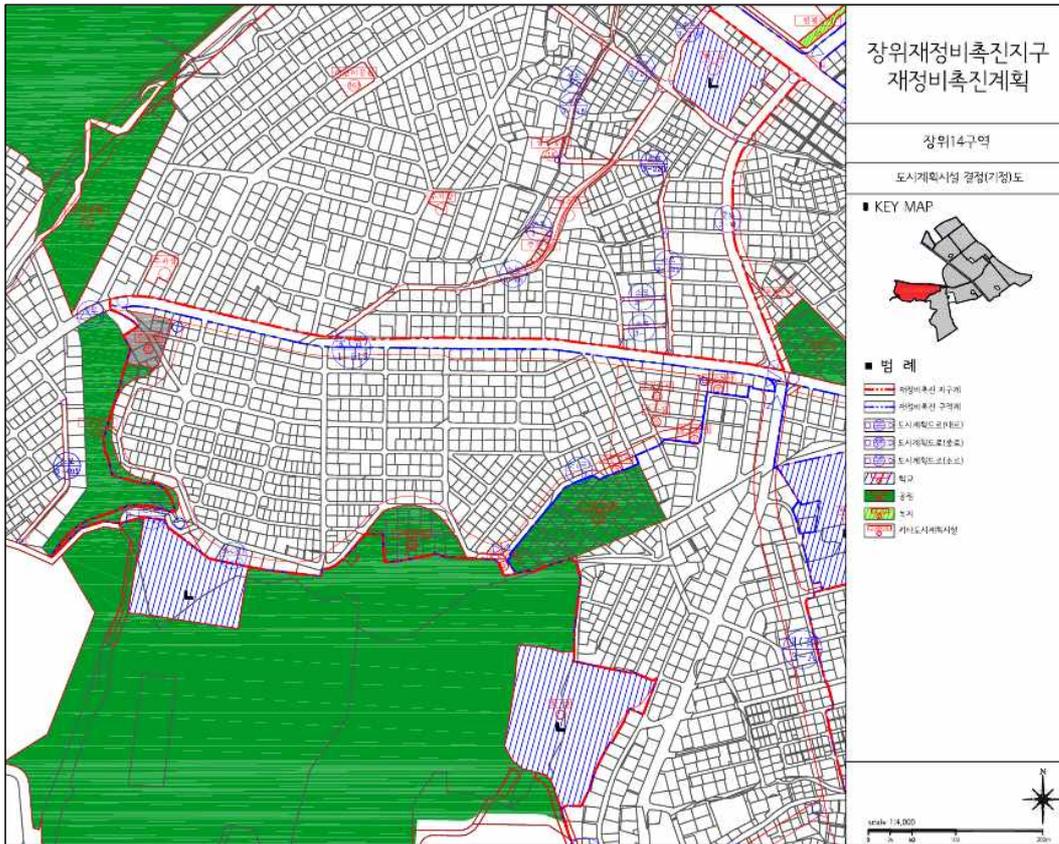


· 변경(안)

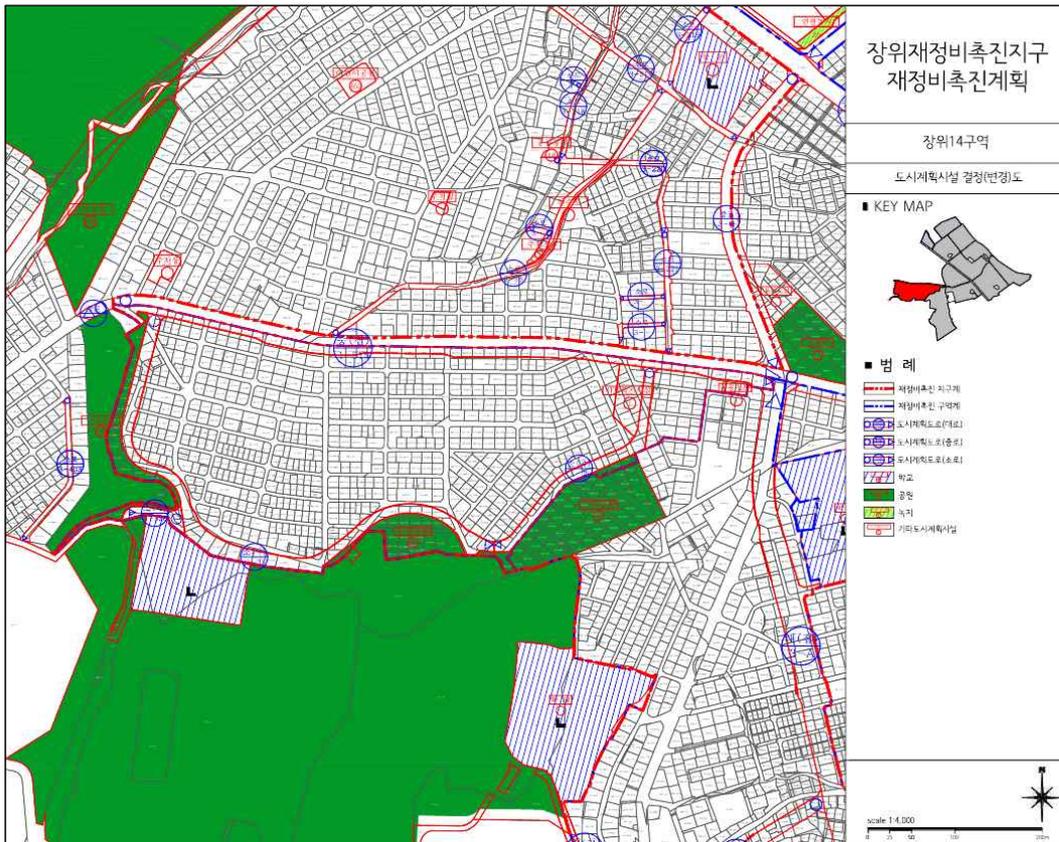


■ 장위14 재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도

· 기정

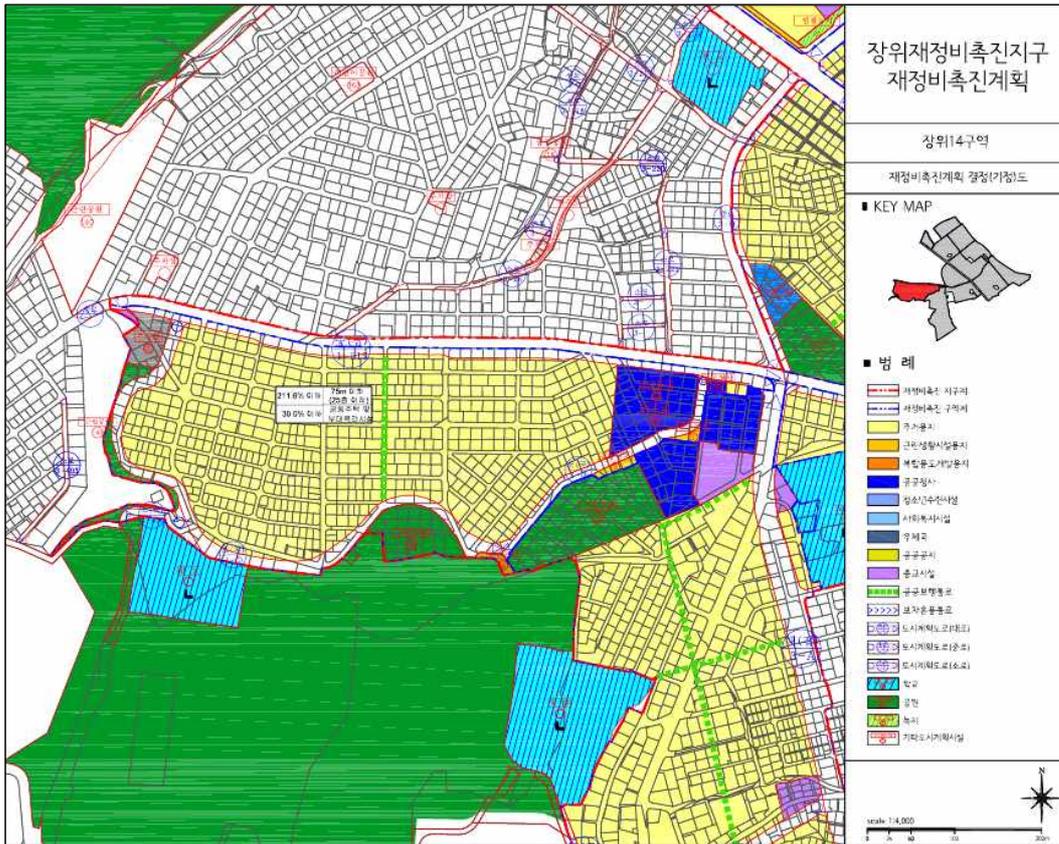


· 변경(안)

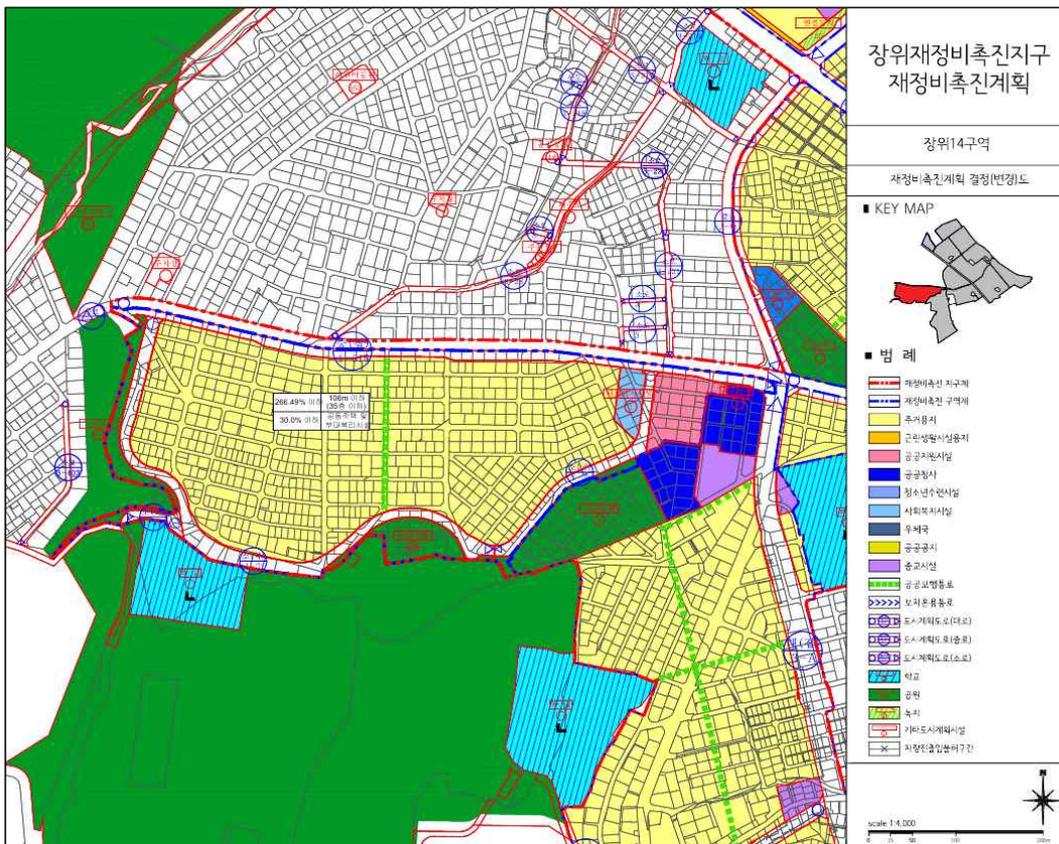


■ 장위14 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도

· 기정

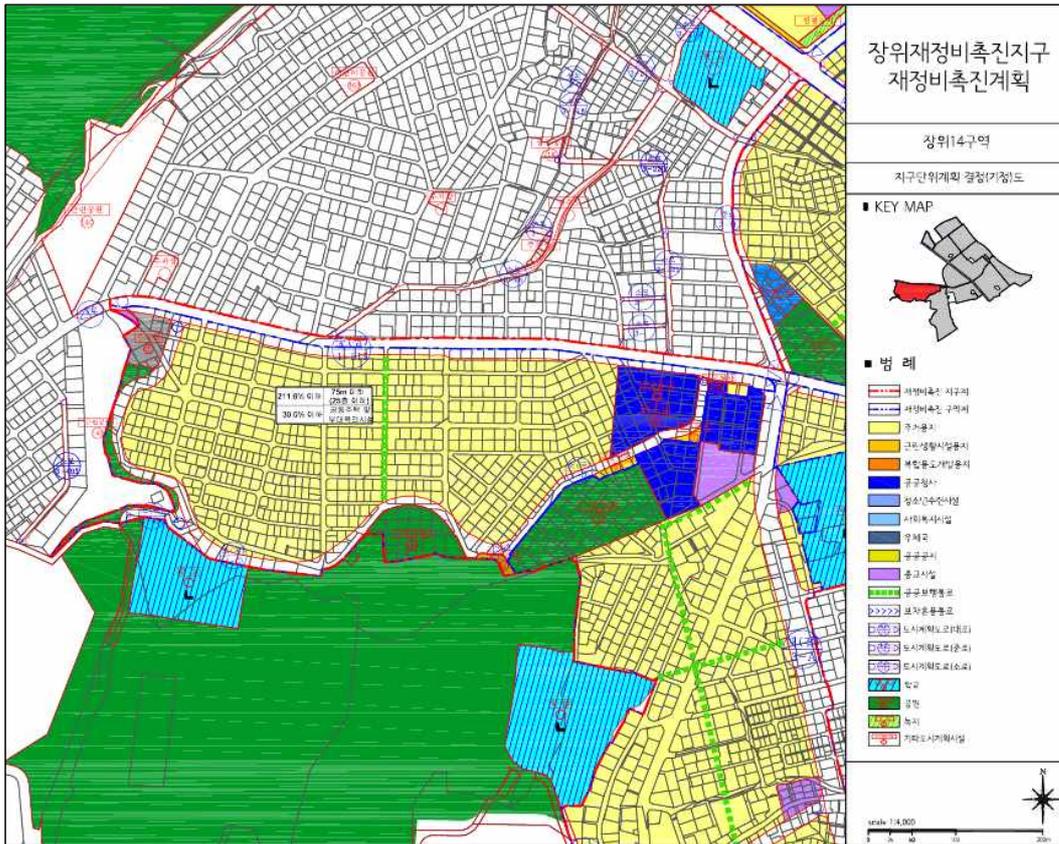


· 변경(안)



■ 장위14 재정비촉진구역 지구단위계획 결정(변경)도

· 기정



· 변경(안)

