

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구
장위1구역 촉진계획변경 의견청취(안)



성 북 구
(주거정비과)

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위1구역 촉진계획변경 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2023. 02.

제 출 자 : 성북구청장

1. 제안사유

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.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여,

장위동 144-24번지 일대 장위1구역의 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

2. 주요골자

- 공공기여 계획 변경 : 구역외 도로 기부채납(한천로 개설) 계획이 1구역 → 14구역으로 변경됨에 따라 계획삭제 및 획지1-3 → 문화시설 계획 변경

3. 추진현황

- 2006. 10. 19 : 장위 재정비촉진지구 지정 (서울시고시 제2006-357호)
- 2008. 04. 03 : 장위 재정비촉진계획 최초 결정 (서울시고시 제2008-111호)
- 2008. 07. 06 : 장위1구역 조합설립인가
- 2009. 07. 21 : 장위1구역 사업시행계획인가
- 2015. 02. 24 : 장위1구역 관리처분계획인가
- 2016. 08. 18 : 장위1구역 착공
- 2016. 08. 25 : 일반분양 및 분양공고
- 2019. 06. 19 : 공동주택 임시사용승인
- 2019. 07. 25 : 재정비촉진계획 변경 고시 (서울시고시 제2019-240호)
- 2020. 04. 16 : 재정비촉진계획 변경 고시 (서울시고시 제2020-149호)
- 2021. 06. 03 : 재정비촉진계획 변경 고시 (서울시고시 제2021-254호)
- 2022. 07. 07 : 장위1구역 재정비촉진계획 변경(안) 접수(조합 → 성북구)
- 2022. 07. 20 ~ 10. 26 : 관련부서 협의
- 2022. 11. 24 ~ 12. 08 : 주민공람

4. 주요계획 내용

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		80,316.6	-	80,316.6	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	38,573.1	증) 1,090.1	39,663.2	49.4	
	도로	16,350.1	-	16,350.1	20.4	
	녹지	4,034.7	-	4,034.7	5.0	
	학교	17,458.0	-	17,458.0	21.7	
	공공공지	103.9	-	103.9	0.1	
	청소년수련시설	326.9	-	326.9	0.4	존치시설
	공공청사	299.5	-	299.5	0.4	치안센터
	문화시설	-	증) 1,090.1	1,090.1	1.4	획지1-3 → 문화시설
택지 (획지)	소계	41,743.5	감) 1,090.1	40,653.4	50.6	
	1-1	36,018.0	-	36,018.0	44.8	공동주택 및 부대복리시설
	1-2	4,635.4	-	4,635.4	5.8	근린생활시설 및 도시형생활주택
	1-3	1,090.1	감) 1,090.1	-	-	획지1-3 → 문화시설

※ 기부채납 공공시설(건축물) 계획 변경에 따른 토지이용계획의 변경

5. 법령근거

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조 제3항

6. 참고자료

- 별첨 재정비촉진계획 현황 참조

장위재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

1. 장위재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
총 계		920,562.7	-	920,562.7	100.0	
주거	소 계	577,714.8	-	577,714.8	62.8	
	공동주택	535,767.8	-	535,767.8	58.2	
	복합용지	41,947.0	-	41,947.0	4.6	
정비 기반 시설 등	소 계	326,881.5	증) 1,090.1	327,971.6	35.6	
	도 로	191,660.8	-	191,660.8	20.8	
	공 원	59,434.4	-	59,434.4	6.5	
	녹 지	16,903.7	-	16,903.7	1.8	
	학 교	33,242.0	-	33,242.0	3.6	
	공공공지	4,747.3	-	4,747.3	0.5	
	공공청사	14,523.4	-	14,523.4	1.6	
	주차장	2,590.0	-	2,590.0	0.3	
	사회복지시설	1,000.0	-	1,000.0	0.1	
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.3	
	문화시설	-	증) 1,090.1	1,090.1	0.1	
기 타	소 계	15,966.4	감) 1,090.1	14,876.3	1.6	
	종교시설	9,625.5	-	9,625.5	1.0	
	근린생활시설	5,422.9	감) 1,090.1	4,332.8	0.4	
	우체국	542.0	-	542.0	0.1	
	기 타	376.0	-	376.0	0.1	

※ 장위1구역 토지이용계획 변경사항에 한함

※ 기타는 장위14구역 획지14-3, 14-4 면적임

2) 인구·주택 수용계획 : 39,890인 / 14,774세대 : 변경없음

구 분	기 정	증 · 감	변 경	비고
인구(인)	39,890	-	39,890	
세대수(세대)	14,774	-	14,774	

※ 변경 인구(인) : 세대당 2.7인 적용

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

○ 교육시설 : 변경없음

구 분	학교명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 · 감	변 경	
기정	장위초등학교	장위동 68-8	15,784.0	-	15,784.0	
기정	광운초등학교	장위동 128	17,458.0	-	17,458.0	
기정	남대문중학교	장위동 124-1				

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

구 분	현황			계획			비 고
	시설명	위치	면적(㎡)	시설명	위치	면적(㎡)	
신설	-	-	-	문화시설	장위동 158-63일대	1,090.1	장위1구역 • 1구역 문화시설 용지에 건축물 기부채납 예정(3구역)

※ 변경 및 신설되지 않는 기정 기반시설계획 변경없음 : 조서생략

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

11) 기반시설의 비용분담계획

가) 촉진지구 기반시설 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
정비기 반시설 등	합 계	326,881.5	증) 1,090.1	327,971.6	100.0
	도 로	191,660.8	-	191,660.8	58.4
	공 원	59,434.4	-	59,434.4	18.1
	녹 지	16,903.7	-	16,903.7	5.2
	학 교	33,242.0	-	33,242.0	10.1
	공 공 공 지	4,747.3	-	4,747.3	1.5
	공 공 청 사	14,523.4	-	14,523.4	4.4
	주 차 장	2,590.0	-	2,590.0	0.8
	사회복지시설	1,000.0	-	1,000.0	0.3
	청소년수련시설	2,779.9	-	2,779.9	0.8
	문 화 시 설	-	증) 1,090.1	1,090.1	0.4

나) 구역별 기반시설 분담

(1) 장위1구역 : 변경

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)
		기 정	증 · 감	변 경	
정비기 반시설 등	합 계	38,573.1	증) 1,090.1	39,663.2	49.4
	도로	16,350.1	-	16,350.1	20.4
	녹지	4,034.7	-	4,034.7	5.0
	학교	17,458.0	-	17,458.0	21.7
	공공공지	103.9	-	103.9	0.1
	청소년수련시설	326.9	-	326.9	0.4
	공공청사	299.5	-	299.5	0.4
	문화시설	-	증) 1,090.1	1,090.1	1.4
기부 채납	구역외 도로	1,543.0	감) 1,543.0	-	-

(2) 장위2~7, 10, 14구역 : 변경없음

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

14) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

18) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음

19) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 장위1구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 · 감	변 경	
기 정	장위1구역	성북구 장위동 144-24일대	80,316.6	-	80,316.6	

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		80,316.6	-	80,316.6	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	38,573.1	증) 1,090.1	39,663.2	49.4	
	도로	16,350.1	-	16,350.1	20.4	
	녹지	4,034.7	-	4,034.7	5.0	
	학교	17,458.0	-	17,458.0	21.7	
	공공공지	103.9	-	103.9	0.1	
	청소년수련시설	326.9	-	326.9	0.4	존치시설
	공공청사	299.5	-	299.5	0.4	치안센터
	문화시설	-	증) 1,090.1	1,090.1	1.4	획지1-3 → 문화시설
택지 (획지)	소계	41,743.5	감) 1,090.1	40,653.4	50.6	
	1-1	36,018.0	-	36,018.0	44.8	공동주택 및 부대복리시설
	1-2	4,635.4	-	4,635.4	5.8	근린생활시설 및 도시형생활주택
	1-3	1,090.1	감) 1,090.1	-	-	획지1-3 → 문화시설

(나) 도시계획시설 설치계획

- 도로 : 변경없음
- 녹지 : 변경없음
- 학교 : 변경없음
- 공공공지 : 변경없음
- 청소년수련시설 : 변경없음
- 공공청사 : 변경없음
- 문화시설 : 변경

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 · 감	변 경		
신설	①	문화시설	문화시설	장위동 158-63일대	-	증) 1,090.1	1,090.1	-	

※ 시설번호(①)는 임시번호 부여

□ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	문화시설	문화시설	• 신설 (증 1,090.1㎡)	• 지역내 문화발전과 문화증진을 위하여 문화시설 신설

□ 건축물의 규모 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
문화시설	60% 이하	200% 이하	관련 법령에 의함	제2종일반주거지역

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	
기정	장위 1구역	80,316.6	장위동 144-24일대	364	4	-	360	-	

○ 건축시설계획 : 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					평균	최고	
기정	장위 1구역	80,316.6	1-1	36,018.0	장위동 144-24일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	265이하 (적용 259.51)	22층 이하	29층이하 (88m이하)	
			1-2	4,635.4	장위동 124-3일대	근린생활시설 및 도시형생활주택	관련 법령에 의함	230이하	관련 법령에 의함		
			1-3	1,090.1	장위동 158-63일대	근린생활시설	관련 법령에 의함				
			학교	17,458.0	장위동 133일대	학교	관련 법령에 의함				
			청소년 수련시설	326.9	장위동 135-1일대	청소년수련시설	관련 법령에 의함				
변경		80,316.6	1-1	36,018.0	장위동 144-24일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	265이하 (적용 259.51)	22층 이하	29층이하 (88m이하)	
			1-2	4,635.4	장위동 124-3일대	근린생활시설 및 도시형생활주택	관련 법령에 의함	230이하	관련 법령에 의함		
			학교	17,458.0	장위동 133일대	학교	관련 법령에 의함				
			청소년 수련시설	326.9	장위동 135-1일대	청소년수련시설	관련 법령에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)			• 건립예정세대수 : 939세대 (임대주택 : 162세대) - 전용면적 40㎡이하 : 71세대(7.56%) [임대 : 71세대] - 전용면적 40~50㎡ : 69세대(7.35%) [임대 : 69세대] - 전용면적 50~60㎡ : 216세대(23.00%) [임대 : 22세대] - 전용면적 60~85㎡ : 556세대(59.21%) - 전용면적 85㎡이상 : 27세대(2.88%) 도시형생활주택 • 건립예정세대수: 173세대 (임대주택:30세대) -전용면적40㎡이하 : 173세대(100%) [임대:30세대]								
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			• 한천로 : 8m, 화랑로 : 10m(단, 지하부는 6m 완화적용) • 월계로, 장위로, 장월로, 순환도로, 국지도로변 : 6m • 학교와 획지1-2 사이에 경관녹지 @ ~ 우이천 연결을 위한 공공보행통로(7m) 확보								

(라) 정비사업 시행계획 : 변경없음

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발	1단계 (2009년부터)	주택재개발조합	현황 : 866세대 계획 : 939세대 증) 73세대	-	

(마) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

구 분	건립 위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
기정	장위 1구역	-	-	15,887.55	· 71세대(30세대)(7.56%)	· 40㎡이하	괄호안의 세대수는 도시형 생활주택임.
					· 69세대(7.35%)	· 40~50㎡이하	
					· 22세대(2.34%)	· 50~60㎡이하	
					· 전체 : 162세대(30세대)(17.25%)	-	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 구역내 임대주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 구획하지 않음

나) 장위2~7, 10, 14구역 : 변경없음

20) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 용도지역 결정 조서 : 변경없음
- 용도지구 결정 조서 : 변경없음
- 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 교통시설 : 변경없음

나) 공간시설 : 변경없음

다) 공공문화체육시설 : 변경

- 공공청사 : 변경없음
- 학교 : 변경없음
- 사회복지시설 : 변경없음
- 청소년수련시설 : 변경없음
- 문화시설 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	문화시설	문화시설	장위동 158-63일대	-	증) 1,090.1	1,090.1	-	

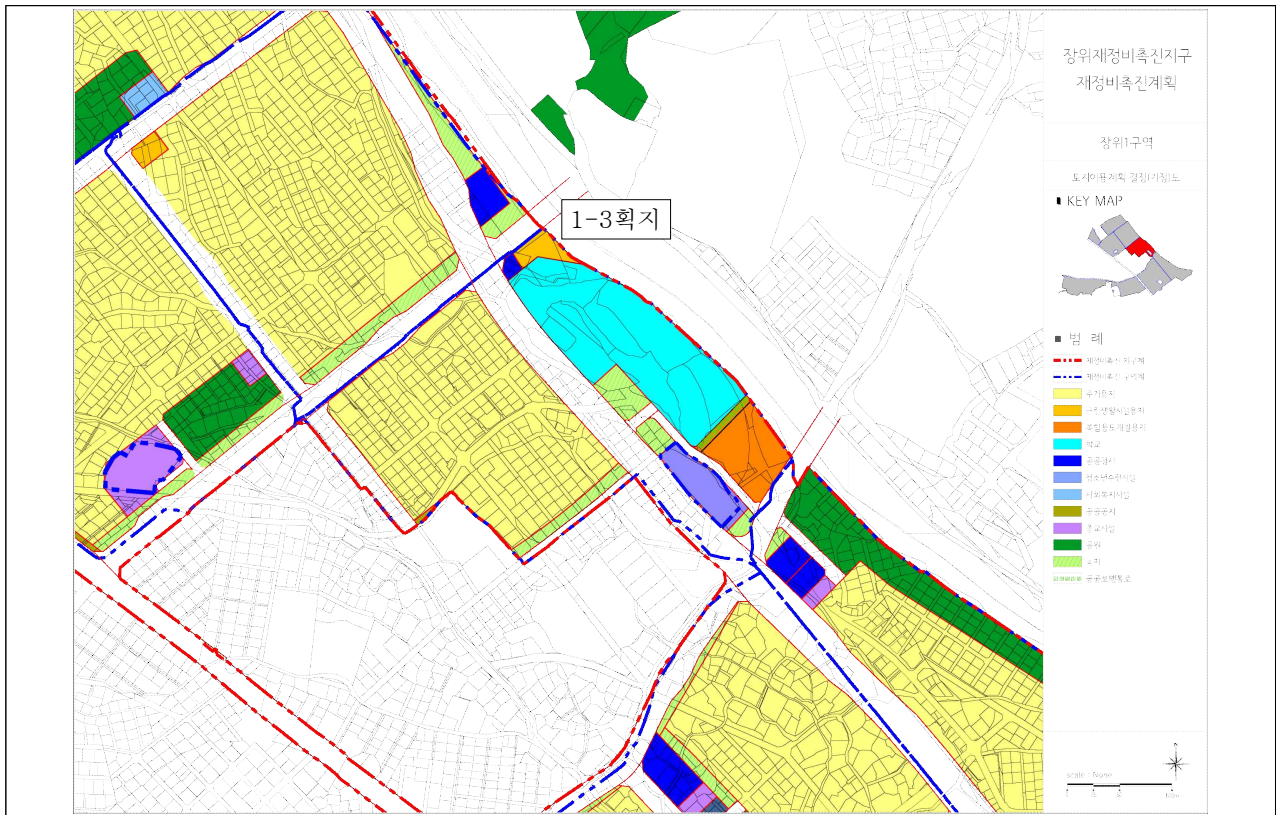
□ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	문화시설	문화시설	• 신설 (증 1,090.1m ²)	• 지역내 문화발전과 문화증진을 위하여 문화시설 신설

□ 건축물의 규모 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
문화시설	60% 이하	200% 이하	관련 법령에 의함	제2종일반주거지역

○ 토지이용계획도(기정)



○ 토지이용계획도(변경)

