

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구
장위10구역 촉진계획변경 의견청취(안)

검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제214호
제 출 자	성북구청장 (2023.11. 7.)
의 안 명	서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위10구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 선 하

1. 제안이유

서울특별시고시 제2006-357(2006.10.19.)호로 장위 재정비촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제2008-111(2008.04.03.)호로 재정비촉진계획 결정 고시된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여

장위동 68-37번지 일대 장위10구역 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

2. 주요내용

- 장위10 재정비촉진구역 내 종교용지 제척에 따른 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립에 따른 재정비촉진계획 변경

3. 추진현황

- 2006. 10. 19 : 장위 재정비촉진지구 지정 (서울시고시 제2006-357호)
- 2008. 04. 03 : 장위 재정비촉진계획 최초 결정 (서울시고시 제2008-111호)
- 2009. 07. 27 : 장위10구역 조합설립인가
- 2011. 05. 06 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경 (서울시고시 제2011-117호)
- 2013. 07. 04 : 장위10구역 사업시행인가 (성북구고시 제2013-70호)
- 2017. 07. 27 : 장위10구역 관리처분인가 (성북구고시 제2017-99호)
- 2019. 07. 25 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경고시 (서울시고시 제2019-240호)
- 2020. 07. 30 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(경)한사항고시 (서울시고시 제2020-325호)
- 2021. 02. 25 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(경)한사항고시 (서울시고시 제2021-102호)
- 2021. 08. 19 : 장위10구역 사업시행변경인가 고시 (서울시고시 제2021-180호)
- 2022. 04. 28 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(안) 제안서 제출 (조합 → 성북구)
- 2022.05.19 ~ 06.24 : 관련부서(기관) 협의
- 2023.05.11 ~ 05.25 : 장위10구역 재정비촉진계획 결정(변경) 공람(성북구공고제2023-725호)
- 2023. 06. 07 : 성북구의회 의견 청취 (결과 : 원안동의)
- 2023. 08. 08 : 주민공청회
- 2023. 08. 29 : 재정비촉진계획 변경(안) 결정 요청 (성북구 → 서울시)
- 2023. 09. 13 : 재정비촉진계획 변경(안) 보완 요청 (서울시 → 성북구)
- 2023.11.08. ~ 11.22. : 장위10구역 재정비촉진계획 결정(변경) 재공람(성북구공고제2023-000호)
- 2023.11.08. ~ 11.22. : 관련부서(기관) (재)협의

4. 주요 변경 내용

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		94,037.0	감) 2,675.0	91,362.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	17,823.0	증) 2,592.0	20,415.0	22.3	
	도로	9,916.0	증) 1,166.0	11,082.0	12.1	공원하부 주차장 중복결정
	공원	6,012.0	-	6,012.0	6.6	
	학교	480.0	증) 580.0	1,060.0	1.2	
	공공청사	1,415.0	-	1,415.0	1.5	
	공공공지	-	증) 846.0	846.0	0.9	
택지 (획지)	소계	76,214.0	감) 5,267.0	70,947.0	77.7	
	10-1	73,140.0	감) 2,838.0	70,302.0	77.0	공동주택
	10-2	2,429.0	감) 2,429.0	-	-	종교시설 제척
	10-3	645.0	-	645.0	0.7	종교시설

※ 구역경계 조정에 따른 면적 변경 (종교시설용지 제척 및 장위초등학교 선형 변경)

※ 학교부지 정형화에 따른 구역계 조정으로 구역 내 학교 편입 면적 변경

- 전체 편입면적 : 1,060m² (기부채납 면적 : 480m² / 대토부지 면적 : 580m²)

5. 법령근거 : 「도시재정비 촉진법」 제9조제3항¹⁾

6. 검토의견

- 2021. 2. 25 고시된 장위10구역 재정비촉진구역에 대하여 구역내 종교용지(사랑제일교회) 제척 및 장위초등학교 선형 조정에 따른 구역경계 조정과 토지이용계획 재수립에 따른 재정비촉진계획을 변경하려는 것으로서
- 금번 구의회 의견 청취안은 2023. 6. 7 의견청취에 이어 재상정된 건임
〈구의회 의견청취 재상정 사유〉
 - 재정비촉진계획에서 제척하는 필지들에 대한 접도요건 검토의견 제시(서울시 재정비촉진사업과)
 - 조치계획(안) 마련에 따른 토지이용계획 및 건축계획 변경사항 발생
- (서울시 검토의견에 대한) 주요 조치 계획

획지면적감소, 이면도로 4m(신설), 공공공지 신설(4개소), 최고층수 변경(32층이하 ⇒ 35층이하)

가. 정비기반시설 변경

- 도 로 : 10m(막다른 도로) → 6m(차량동선 개선), 4m(신설)
- 공공공지 : 4개소(신설)

나. 획지면적 변경

- 공동주택용지 : 71,887㎡ → 70,302㎡(감:1,585㎡)

다. 층수 변경

- 최고층수 : 32층(97m) 이하 → 35층(105m) 이하

1) 제9조(재정비촉진계획의 수립) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 주요 변경 내용

▶ 재정비촉진구역 면적 : 94,037.0㎡ → 91,362.0㎡(감 2,675㎡)

▶ 토지이용계획 변경

- 도 로) 9,916㎡ → 11,082㎡(증 1,166㎡) *6m 도로 및 4m 도로신설
- 학 교) 480㎡ → 1,060㎡(증 580㎡) *장위초 부지 선형조정
- 공공 공지) 0㎡ → 846㎡(증 846㎡)
- 획지 10-1) 73,140㎡ → 70,302㎡(감 2,838㎡) *공동주택
- 획지 10-2) 2,429㎡ → 0㎡(감 2,429㎡) *종교시설 제척

▶ 건축물 밀도 : 용적률 264.79%, 최고 32층(97m)이하→ 용적률 277.24%, 최고 35층(105m)이하

▶ 건축계획 변경에 관한 사항

전용면적	세대수		증·감
	기정	변경	
계	2,004(임대341)	2,004(임대341)	
40㎡ 이하	186(139)	156(128)	△30(△11)
40~50㎡	172(137)	146(128)	△26 (△9)
50~60㎡	630(65)	705(65)	75
60~85㎡	958	862(20)	△96(20)
85㎡ 초과	58	135	77

○ 재정비 촉진 계획을 변경하려는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고, 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.

○ 본 안건은 2023.6.7. 구의회 의견청취 이후 주민공청회를 거친 후 서울시의 보완요청 사항이 있어 이를 반영한 건으로, 2023.11.9.부터 11.23일까지 14일간 주민 재공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로 사료됨.

○ 향후 구의회 의견 및 공청회 등에서 제시된 의견 중 합리적인 문제 제기 및 요청사항에 대해서는 촉진 계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.