

서울특별시 성북구 장위 재정비촉진지구 변경 및  
장위15구역 촉진계획변경 의견청취(안)

# 검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제227호
제 출 자	성북구청장 (2023.11. 7.)
의 안 명	서울특별시 성북구 장위 재정비촉진지구 변경 및 장위15구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 선 하

## 1. 제안이유

서울특별시고시 제2006-357(2006.10.19)호로 장위재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2008-111(2008.04.03.)호로 재정비촉진지구 촉진계획 결정 고시, 서울특별시고시 제2018-163(2018.05.24)호 정비구역해제 서울특별시고시 제2019-240(2019.07.25)호 재정비촉진구역 해제된 후, 2021.1.14. 정비구역지정 직권해제처분 무효소송으로 정비구역 환원된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여

장위동 233-42번지 일대 장위15 재정비촉진구역의 재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제4조 제3항 및 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

## 2. 주요내용

- 장위15구역 재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 수립
  - 재정비촉진구역 직권해제(2018.5.24.) 및 장위재정비촉진지구 제척(2019.7.25.)된 장위15구역이 재정비촉진구역 지정 직권해제처분 무효판결(2021.1.14., 대법원) 됨에 따라 장위15구역을 장위 재정비촉진지구에 포함하고 최초 결정 계획기준으로 재정비촉진계획 변경

### 3. 추진현황

- 2006.10.19. : 장위 재정비촉진지구 지정고시(서울특별시고시 제2006-357호)
- 2008.04.03. : 장위 재정비촉진지구 촉진계획 결정 고시(서울특별시 고시 제2008-111호)
- 2010.04.22. : 장위 재정비촉진계획 변경 - 장위15구역 촉진계획 결정(서울특별시 고시 제2010-142호)
- 2010.07.09. : 장위15구역 조합설립추진위원회 승인
- 2018.05.24. : 장위15구역 정비구역 해제(서울특별시 고시 제2018-163호)
- 2018.07.19. : 장위15구역 조합설립추진위원회 승인 취소
- 2019.07.25. : 장위 재정비촉진계획 변경 - 재정비촉진구역 해제(서울특별시 고시 제2019-240호)
- 2021.01.14. : 정비구역지정 직권해제처분 무효소송(서울시 패소, 대법원) - 정비구역 환원
- 2022.03.28. : 장위15구역 조합설립인가
- 2023.03.03. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 주민제안 접수 : 조합 → 성북구청
- 2023.03.08. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 관련부서 및 관계기관 협의(1차)
- 2023.06.26. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 관련부서 및 관계기관 협의(2차)
- 2023.08.03. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 관련부서 및 관계기관 재협의
- 2023.11.07. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 주민설명회
- 2023.11.09. : 장위 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 주민공람·공고(14일간)

### 4. 주요 계획 내용

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	
	기 정	증 감	변 경		
총 계	189,450.0	감) 1,781.0	187,669.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	63,237.0	감) 10,793.0	52,444.0	27.9
	도 로	21,509.0	증) 1,127.0	22,636.0	12.0
	공 원	27,802.0	감) 15,249.0	12,553.0	6.7
	녹 지	4,324.0	감) 4,324.0	-	-
	학 교	7,652.0	감) 380.0	7,272.0	3.9
	공공공지	-	증) 990.0	990.0	0.5
	공공청사	-	증) 8,993.0	8,993.0	4.8
	문화시설	1,950.0	감) 1,950.0	-	-
택지 (획지)	소 계	118,460.0	증) 6,518.0	124,978.0	66.6
	공동주택	92,546.0	증) 32,432.0	124,978.0	66.6
	복합용지	25,914.0	감) 25,914.0	-	-
기 타	소 계	7,753.0	증) 2,494.0	10,247.0	5.5
	종교시설	7,753.0	감) 241.0	7,512.0	4.0
	유치원	-	증) 1,620.0	1,620.0	0.9
	기 타	-	증) 1,115.0	1,115.0	0.6

## 5. 법령근거 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항

## 6. 검토의견

- 장위15구역은 2006.10.19. 서울시고시 제2006-357호로 장위재정비촉진지구 지정고시 된 후 2018.05.24. 재정비촉진구역 직권해제 및 2019.07.25. 장위 재정비촉진지구 제척되었다가, 2021.01.14. 정비구역지정 직권해제처분 무효소송(서울시 패소, 대법원)으로 정비구역 환원된 지역임
- 본 건은 직권해제처분 무효소송 결과를 반영하여 장위 재정비촉진지구 변경(재지정)하고, 변화된 정비사업 여건을 반영하며, 토지이용 계획 및 기반시설 분담계획 등의 변경을 통해 적정 기반시설 확보 및 사업성 등을 고려한 재정비 촉진계획 변경(재수립) 사안에 대하여 구의회 의견 청취하고자 하는 것임

### ○ 주요 변경 내용

- ▶ 재정비촉진지구 지정(변경) 및 재정비촉진구역 신설
  - 재정비촉진지구 : 920,535.7㎡ → 1,108,204.7㎡(증 187,669㎡)
  - 재정비촉진구역(장위15구역) : (해제전 189,450㎡) → 187,669㎡(감 1,781㎡)
- ▶ 토지이용계획 변경
  - 도로, 공원, 녹지, 문화시설 → 도로, 공원, 공공용지, 공공시설 등
  - 정비기반시설 등 63,237㎡ → 52,444㎡(감 10,793㎡)
- ▶ 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정(준안 등 관련규정 반영) 용도지역 변경 및 공공주택 추가 확보
  - 2차 역세권 : 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
- ▶ 정비계획 밀도 변경(소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인 및 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준 반영)
  - 기준용적률 : 190.0%이하 → 210.0%이하
  - 촉진계획용적률 : 236.0%이하 → 223.37%이하(제3종일반주거지역 300%이하)

- 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제4조제3항<sup>1)</sup>에 따라 주민설명회를 열고 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후 그 내용을 첨부하여 신청하도록 규정하고 있고,
- 또한, 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에도 같은 법 제9조제3항<sup>2)</sup>에 따라 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고, 구의회 의견을 듣도록 규정하고 있음.
- 본 의견청취안은 장위 재정비촉진지구 변경 및 장위15구역 촉진계획을 변경하고자 촉진계획 결정(변경)안에 대한 관련부서와 사전협의(2차)·검토 후 계획변경(안)을 수립하였고,  
2023.11.07. 주민설명회와 2023.11.09부터 14일간 주민공람 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.

---

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.

2) 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.