

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위8,9구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 의견청취안 검 토 보 고

도시건설위원회(도시정비신속추진단)

의안번호	제 131호
제 출 자	성북구청장(2023. 5. 23)
의 안 명	서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위8,9구역 재정비촉진계획결정(변경)(안)의견청취안
검 토	전문위원 이 성 호

1. 제안사유

장위재정비 촉진지구에서 제척된 장위8,9구역에 대하여 2021. 3. 29. 공공재개발 사업지로 선정되어 장위8,9구역을 장위재정비촉진지구로 편입 및 재정비촉진계획을 결정(변경)코자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회에 의견을 듣고자 함.

2. 주요골자

- 장위8,9구역 장위재정비촉진지구 편입
- 장위8,9구역 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획(변경) 결정

명칭	유형	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
장위재정비 촉진지구	주거지형	성북구 장위동 일원	920,535.7	증) 206,711.0	1,127,246.7	장위8(121,634m ²), 장위9(84,248m ²), 존치구역(829m ²) 편입

3. 추진 현황

- 2006.10.19. : 장위재정비촉진지구 지정
- 2017.03.30. : 장위8, 9구역 재정비촉진구역 해제
- 2019.07.25. : 장위재정비촉진계획(재정비) 수립[※ 장위8,9구역 지구 제척]
- 2021.03.29. : 장위8, 9구역 공공재개발사업 후보지 선정
- 2022.09.14./09.22. : 장위9/8구역 주민참여단 설명회 개최(시)
- 2022.12.06./12.08. : 장위9/8구역 주민설명회 개최(LH/SH)
- 2023.03.28. : 장위8,9구역 사전기획안 완료 및 통보(시 → 구)
- 2023.03.31./04.06. : 장위9/8구역 재정비촉진계획(안) 입안 제안
- 2023.04.18. : 장위8, 9구역 장위재정비촉진지구 지구편입 주민설명회
- 2023.05.11. : 장위9구역 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획(변경)결정(안) 주민공람
- 2023.05.25. : 장위8구역 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획(변경)결정(안) 주민공람

4. 주요계획 내용

- 장위8재정비촉진계획 결정(변경) : 장위동 85번지 일대
 - 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 121,634.0	121,634.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 24,775.0	24,775.0	20.4	-
	도로	-	증) 13,787.0	13,787.0	11.4	무상귀속
	공원	-	증) 9,148.0	9,148.0	7.5	무상귀속
	사회복지시설	-	증) 1,840.0	1,840.0	1.5	무상귀속
획지	소계	-	증) 96,859.0	96,859.0	79.6	-
	8-1	-	증) 67,090.0	67,090.0	55.2	공동주택 및 부대복리시설
	8-2		증) 26,433.0	26,433.0	21.7	공동주택 및 부대복리시설
	8-3		증) 900.0	900.0	0.7	종교용지 (현황 교회 이전)
	8-4		증) 2,436.0	2,436.0	2.0	김진흥가

○ 장위9재정비촉진계획 결정(변경) : 장위동 238-83 일대

- 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 84,248.0	84,248.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 11,856.3	11,856.3	14.1	-
	도로	-	증) 3,102.3	3,102.3	3.7	무상귀속
	공원	-	증) 6,954.0	6,954.0	8.3	무상귀속
	문화시설	-	증) 1,800.0	1,800.0	2.1	무상귀속
획지	소계	-	증) 72,391.7	72,391.7	85.9	-
	9-1	-	증) 72,391.7	72,391.7	85.9	공동주택 및 부대복리시설

5. 법령근거

○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항

6. 검토의견

- 장위재정비 촉진지구에서 제척된 장위8,9구역에 대하여 2021. 3. 29. 공공재개발 사업지로 선정되었음.
- 금번 구의회 의견 청취건은 장위동85번지 일대 장위8재정비촉진구역과 장위동 238-83번지 일대 장위9재정비촉진구역에 대해 재정비촉진계획을 결정(변경) 하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

□ 토지이용에 관한 계획

- 공공재개발로 추진되는 장위8구역은 총 121,634㎡로 그 중 정비기반시설은 도로, 공원, 노인복지시설이 20.4%(24,775㎡), 획지는 공공주택 및 부대복리시설 및 김진흥가 등 79.6%(96,859㎡)이고, 장위9구역은 총 84,248㎡로 그 중 정비기반시설은 도로, 공원, 문화시설이 14.1%(11,856㎡), 획지로는 공동주택 및 부대복리시설이 85.9%(72,391㎡) 임.

□ 건축 시설계획(신설)

- 장위8구역

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)					평균	최고
신설	장위 8구역	121,634.0	8-1	67,090.0	장위동 76-35일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	22층 이하	38층이하 (120m이하)
			8-2	26,433.0	장위동 85일대					
			8-3	900.0	장위동 118-2일대	종교용지	관련 법령에 의함			
			8-4	2,436.0	장위동 76-59일대	김진흥가				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 건립예정세대수 : 2,852대 (공공주택 : 787세대) - 전용면적 40㎡이하 : 282세대(9.89%) [공공 : 141세대] - 전용면적 40~50㎡ : 172세대(6.03%) [공공 : 86세대] - 전용면적 50~60㎡ : 1,212세대(42.50%) [공공 : 463세대] - 전용면적 60~85㎡ : 1,116세대 (39.13%) [공공 : 97세대] - 전용면적 85㎡이상 : 70세대 (2.45%)							

- 건폐율 60%이하, 용적률 300%이하, 높이는 평균 22층이하(최고38층이하-120m이하)
- 건립예정 세대수는 2,852세대로 공공주택 787세대가 포함 됨

○ 장위9구역

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				평균	최고	
신설	장위 9구역	84,248.0	획지1 (공동주택)	72,391.7	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	27층 이하	35층이하 (120m이하)	주거 지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 건립예정세대수 : 2,318세대 [공공임대:522세대, 공공지원민간임대:285세대] - 전용면적 40㎡이하 : 236세대(10.18%) [공공임대:118세대] - 전용면적 40~50㎡이하 : 54세대(2.32%) [공공임대:27세대] - 전용면적 50~60㎡이하 : 1,108세대(47.80%) [공공임대:333세대, 민간임대:189세대] - 전용면적 60~85㎡이하 : 860세대(37.10%) [공공임대:44세대, 민간임대:96세대] - 전용면적 85㎡초과 : 60세대(2.59%)							

- 건폐율 60%이하, 용적률 300%이하, 높이는 평균 27층이하(최고35층이하-120m이하)
- 건립예정 세대수는 2,318세대로 공공임대 522세대가 포함 됨

□ 종합의견

- 재정비 촉진 계획을 결정(변경)하려는 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항¹⁾ 및 제9조제3항²⁾에 따라 지정 및 변경 내용을 14일

1) **제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등)** ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비 촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다

2) **제9조(재정비촉진계획의 수립)** ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의

이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.

- 따라서 본 의견 청취안은 장위재정비 촉진지구에서 제척된 장위8,9구역이 공공재개발사업 후보지로 선정되어 장위재정비촉진지구 지구편입에 따른 주민 설명회와 장위8,9구역 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획(변경) 결정(안)을 구역별로 각 각 주민공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로,

※ 주민설명회 : 2023. 4.18

※ 장위9구역 주민공람 : 2023. 5.11. ~ 5.30

※ 장위8구역 주민공람 : 2023. 5.25. ~ 6. 8

- 향후 구의회 의견 및 공청회 등에서 제시된 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 촉진계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.

회의 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.