

제315회 성북구의회 제2차 정례회 (2025년도)

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

검 토 보 고 서
(주거정비과)

의 안 번 호	546
------------	-----

제출년월 : 2025년11월
제 출 자 : 성북구청장

2025.11.21.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

○ 본 의견청취안은 2025년 11월 12일(의안 번호 제546호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 11월 14일 성북구의회 도시건설위원회로 회부된 안건임.

2. 제안 사유

- 가. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 장위재정비촉진지구가 최초 지정된 이후, 여러 차례의 변경 고시를 거쳐 서울특별시고시 제2024-544호(2024.11.14.)까지 재정비촉진계획변경이 결정·고시된 성북구 ‘장위14 재정비촉진구역’에 대하여,
- 나. 장위동 233-552번지 일대 장위14 재정비촉진구역의 재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

[※관계법령 : 도시재정비 촉진을 위한 특별법]

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 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, 의견 제시 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. <개정 2012. 2. 1.>

제9조(재정비촉진계획의 수립 등) 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.

3. 주요 내용

가. 재정비촉진계획(안)

- 1) 위치 : 성북구 장위동 233-552번지 일대(장위14 재정비촉진구역)
- 2) 총면적 : 145,174.6㎡ (기정=변경, 0% (변동 없음))
- 3) 용도지역(세분 조정 결과 (총면적 동일, 내부 구성만 재분류))
 - 제1종 일반주거지역 : 21,393.0㎡ (△1,863.6㎡, △8.0% 감소)
↳ 기정 23,256.6㎡ → 변경 21,393.0㎡
 - 제2종(7층) 일반주거지역 : 0㎡ (△47,579.9㎡, △100.0% 감소 (전면 폐지))
↳ 기정 47,579.9㎡ → 변경 0㎡
 - 제2종 일반주거지역 : 123,781.6㎡ (▲49,443.5㎡, ▲66.5% 증가)
↳ 기정 74,338.1㎡ → 변경 123,781.6㎡

※ 제2종(7층)일반주거 → 제2종 일반주거로 통합·상향됨. 층수 제한(7층 구역의 사실상 14층 제한)이 해소되고, 계획상 최고 35층 체계 적용으로 규제가 완화됨.

4) 토지이용계획

- 정비기반시설 등 : 38,419.0㎡ (△1,647.4㎡, △4.1% 감소)
↳ 기정 40,066.4㎡ → 변경 38,419.0㎡
- 근린공원 : 9,180.6㎡ (▲1,738.3㎡, ▲23.4% 증가)
↳ 7,442.3㎡ → 9,180.6㎡

- 도로 : 21,359.3㎡ (▲0.3㎡, ▲0.001% 증가)
 - ↳ 21,359.0㎡ → 21,359.3㎡
- 공공공지·주차장 : 폐지
 - ↳ 공공공지 1,160.5㎡, 주차장 2,408.6㎡ → 0㎡ (각 △100.0% 감소)
- 획지 합계 : 106,755.6㎡ (▲1,647.4㎡, ▲1.6% 증가)
 - ↳ 105,108.2㎡ → 106,755.6㎡

5) 공공시설(결정 사항)

- 사회복지시설 : 종합사회복지관 2,156.9㎡ 신설 (기정 없음 → 신규)
- 공공지원시설 : 서울형 키즈랜드 5,332.1㎡ 신설 (기정 없음 → 신규)
- 공공청사 : 문화복지센터 7,368.5㎡ 폐지 / 치안센터 390.1㎡로 대체
 - 공공청사 총면적 △7,305.9㎡, △95.0% 감소 (7,696.0㎡ → 390.1㎡)

6) 도로체계(소규모 개선)

- 일부 구간 도로폭 10~15m → 11~15m
 - ↳ 선형·연장 조정, 21,359.0㎡ → 21,359.3㎡ (▲0.3㎡, ▲0.001%)

7) 공공주택공급계획

- 439호 → 574호 (▲135호, ▲30.8% 증가)

나. 재정비촉진계획 변경(안)

1) 토지이용계획 변경(안)

- 정비기반시설 등 : 40,066.4㎡ → 38,419.0㎡ (△1,647.4㎡, △4.1% 감소)
- 근린공원 : 7,442.3㎡ → 9,180.6㎡ (▲1,738.3㎡, ▲23.4% 증가)
- 도로 : 21,359.0㎡ → 21,359.3㎡ (▲0.3㎡, ▲0.001% 증가)
- 공공공지·주차장 : 폐지 (각 △100.0% 감소)
- 획지 합계 : 105,108.2㎡ → 106,755.6㎡ (▲1,647.4㎡, ▲1.6% 증가)

2) 용도지역 결정(변경)(안) (규제 프레임 변화¹⁾)

- 제1종 일반주거지역 : (△1,863.6㎡, △8.0% 감소), 면적 소폭 감축
- 제2종(7층) 일반주거지역 : (△47,579.9㎡, △100.0% 감소), 전면 폐지
- 제2종 일반주거지역 : (▲49,443.5㎡, ▲66.5% 증가), 흡수·통합,
층수제한 완화(최고 35층 체계 적용)

3) 공공시설 결정(변경)(안)

- 공공청사 : 문화복지센터 7,368.5㎡ 폐지, 치안센터 390.1㎡로 전환
→ △7,305.9㎡, △95.0% 감소 (7,696.0㎡ → 390.1㎡)
- 사회복지시설 : 종합사회복지관 2,156.9㎡ 신설 (기정 없음 → 신규)
- 공공지원시설 : 서울형 키즈랜드 5,332.1㎡ 신설 (기정 없음 → 신규)

-
- 1) ①용도지역 구조 조정 : 장위14구역에서 제2종(7층) 일반주거지역 전면 폐지 → 제2종 일반주거지역으로 흡수·통합 (제1종은 소폭 감소).
②규제 프레임 전환 : 층수 제한 중심(7층형) 관리에서 완화된 층수·용적률 체계로 전환(재정비촉진계획 수립 기준 개선을 반영).
③정책 취지 : 교통영향평가 반영 및 사업성 개선을 위한 계획 변경으로, 공공기여 확보를 전제로 밀도(층수·용적률) 완화가 가능해지는 구조.
④효과 요약 : 동일 구역 면적 내 주거밀도 상향(세대수·연면적 증가)과 공공시설(복지관·키즈랜드 등) 도입이 동시에 진행됨.

4) 공공주택 공급계획 변경

- 439호 → 574호 (▲135호, ▲30.8% 증가)

5) 건축계획 · 용적률 변경(안)

- 용적률 : 211.59% → 263.49% (+51.90%p, +24.5% 증가)
- 층수/동수 : 25층/31동 → 35층/26동 (층수 +40.0% 증가, 동수 △16.1% 감축)
- 세대수 : 2,439세대 → 2,846세대 (▲407세대, ▲16.7% 증가)
 - ※ 임대주택 360세대 → 574세대 (▲214, ▲59.4% 증가)
 - ※ 비고 : 전체 세대 구성 중 20.2% 수준으로 약 5.4%p 상향
- 주차대수 : 3,323대 → 3,853대 (▲530, ▲15.9% 증가)
- 연면적 : 392,654.68㎡ → 483,579.33㎡ (▲90,925㎡, ▲23.2% 증가)

6) 공공기여 계획 및 용적률 상한

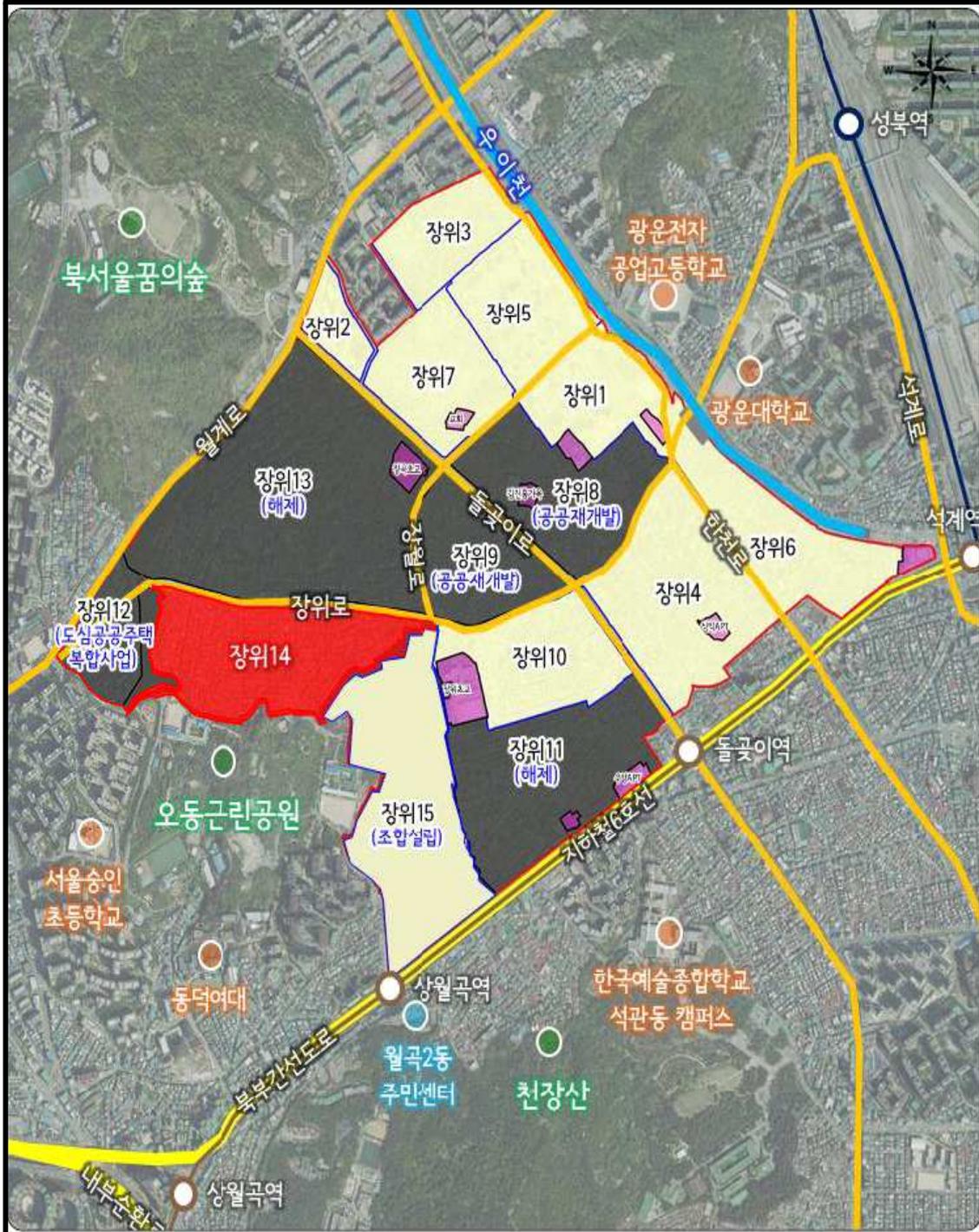
- 공공기여(정비기반시설 외 공공시설 제공)
 - 정비기반시설 외 공공시설 제공 합계 : 16,535.05㎡ (토지 7,879.1㎡ + 건축물 환산 9,822.8㎡)
- 법적 상한용적률 : 263.49%

[표1.] 재정비촉진계획 변경(안)

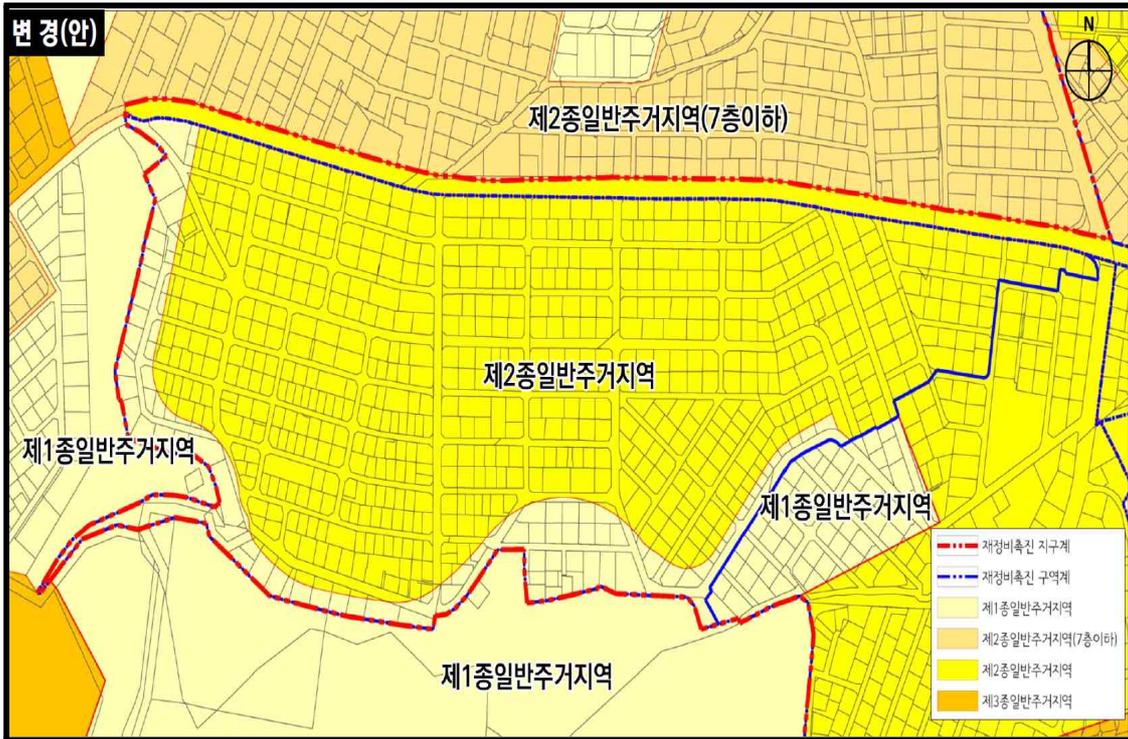
(단위 m²)

구분	기정	변경(안)	증감(m ² · %)	비고
정비기반시설 등	40,066.4	38,419.0	△1,647.4 (△4.1% 감소)	공공시설 조정
근린공원	7,442.3	9,180.6	▲1,738.3 (▲23.4% 증가)	확충
도로	21,359.0	21,359.3	▲0.3 (▲0.001% 증가)	도로폭 조정
공공공지	1,160.5	0	△1,160.5 (△100.0% 감소)	폐지
주차장	2,408.6	0	△2,408.6 (△100.0% 감소)	폐지
공공청사	7,696.0	390.1	△7,305.9 (△95.0% 감소)	치안센터로 전환
사회복지시설	0	2,156.9	+2,156.9 (신규)	복지관 신설
공공지원시설	0	5,332.1	+5,332.1 (신규)	키즈랜드 신설
획지 합계	105,108.2	106,755.6	▲1,647.4 (▲1.6% 증가)	주거·상업 획지 증가
정비구역 총면적	145,174.6	145,174.6	0% (변동 없음)	경계 동일

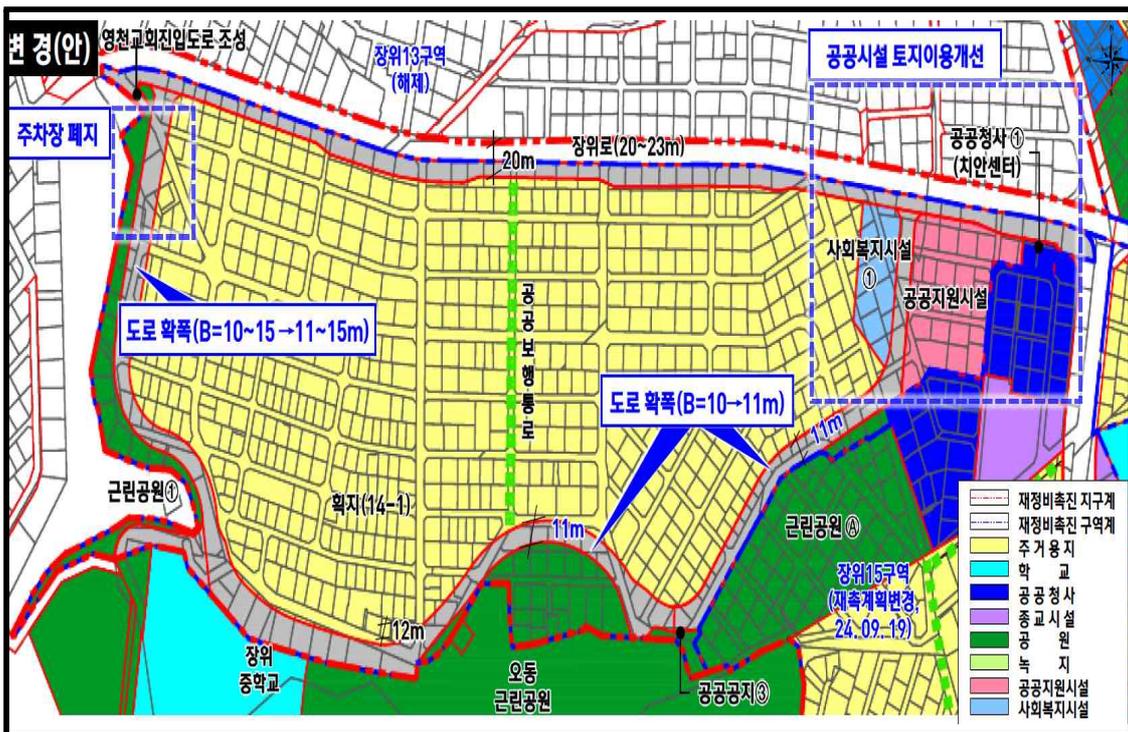
[도면1. 정비구역 위치도]



[도면2. 용도지역계획 변경(안)]



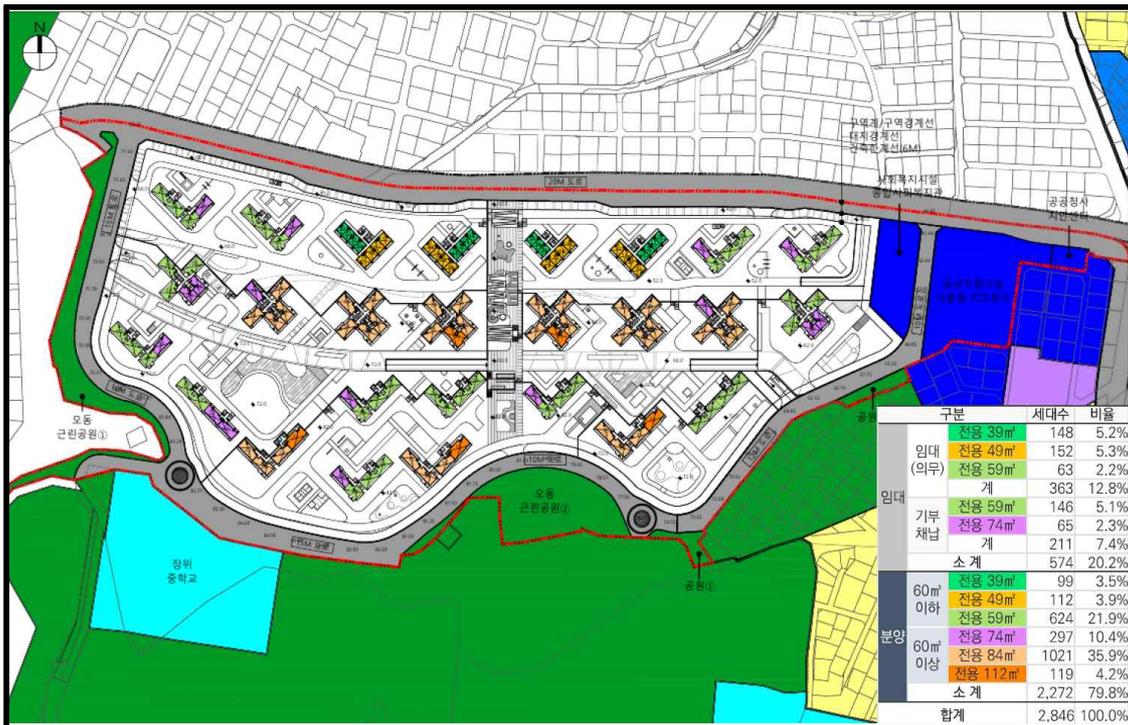
[도면3. 토지이용계획 변경(안)]



[도면4. 건축계획 변경(안)]



[도면5. 건축배치 변경(안)]



라. 주요 추진 현황

일자	주요 내용
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. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항.

나. 예산조치 : 별도 예산조치 사항 없음.

다. 주민공람 : 2025.11.14.(14일간) 진행중.

라. 주민설명회 : 2025.11.28. 개최 예정.

5. 검토 의견

○ 본 재정비촉진계획 변경(안)은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 따른 법정 절차에 의해 추진 중인 사안으로, 정비구역 경계 및 토지이용계획 조정, 제2종(7층) 일반주거지역을 폐지하고 제2종 일반주거지역으로 통합하는 용도지역 조정 등 주요 변경사항에 대하여 주민제안 및 관계부서 협의는 완료되었으며, 주민공람 등 관계 법령상 절차가 현재 진행 중인 것으로 확인됨.

○ 특히, 제2종(7층) 일반주거지역을 폐지하여 제2종 일반주거지역으로 일원화한 용도지역 조정(층수제한 완화)과 근린공원 면적 확충(7,442.3㎡ → 9,180.6㎡), 공공공지·주차장 정비 등의 조정은 도시계획적 일관성과 정비계획의 효율성을 제고하는 방향으로 사료됨.

○ 아울러 이번 변경안에는 종합사회복지관·키즈랜드 신설, 치안센터 재배치 등 공공시설 기능 강화를 위한 조치가 포함되어 있으며, 세대수 증가와 임대주택 비율 상향(약 20.2%)을 통해 공공기여 확대와 주거복지 측면에서 긍정적인 효과가 기대됨. 용적률 상향, 층수 조정, 동수 재배열 등 건축계획 변경 역시 공공기여 면적 확보를 전제로 상위계획과의 정합성을 검토하여 반영한 사항으로, 전반적으로 적정한 것으로 사료됨.

○ 다만, 세대수 증가와 용적률 상향에 따라 예상되는 교통량 증가, 주차계획의 적정성, 지역 기반시설의 수용성 등은 향후 인·허가 단계에서 관계 부서 간 협의를 통해 보다 면밀히 검토·보완할 필요가 있을 것으로 보임. 이러한 사항이 적정하게 반영될 경우, 본 재정비촉진 계획 변경(안)은 계획의 목적과 상위계획의 방향에 부합하고, 공공성 및 사업의 실현 가능성 측면에서도 적절한 것으로 사료됨.