

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구
장위1구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제 87호
제 출 자	성북구청장(2023. 2. 9)
의 안 명	서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위1구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 성 호

1. 제안사유

장위동 144-24번지 일대 장위1구역 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회에 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

5. 법령근거

- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항

6. 검토의견

- 장위동 144-24번지 일대 장위1구역 재정비촉진 사업으로 레미안 장위 포레카운티 아파트가 2019년 6월에 임시사용 승인되어 10개동 939세대 규모로 건립된 공동주택 임
- 금번 구의회 의견 청취건은 당초 민간 재개발로 추진중인 장위8구역 해제로 (신)한천로에 접한 구간 도로의 연속성이 단절되어 장위1구역 일부부지 매각 수입으로 도로를 개설코자 서울시에 2개 구획 공공공지를 획지로 변경 신청 중 1개 구획만 획지로 변경 결정됨에 따라 장위1구역에서 수입채원 부족으로 도로개설이 불가 함.

- 조합 요구안(2곳) : 공공공지 → 획지(1-3), 획지(1-5)

- 서울시 결정(1곳) : 공공공지 → 획지(1-3)

※ 장위1구역 (신)한천로 개설 관련 정비결정도 획지 참조

- 장위1구역 (신)한천로 개설이 불가하여 대안으로 장위14구역에서 (신)한천로 개설 수용 및 변경됨에 따라 장위1구역 내 서울시 변경 결정 된 획지를 당초 공공공지로 환원 및 문화시설을 신설하는 계획 변경을 하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항1)에 따라 공공기여 계획 변경사항에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

□ 장위1구역 정비계획 주요 변경내용

- 지역내 문화발전과 문화증진을 위하여 문화시설 1,091㎡ 신설에 따른 정비기반시설 면적 증가 및 획지(1-3) 면적 감소

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.

- 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.
- 따라서 본 의견청취안은 장위1구역 재정비촉진계획을 변경하고자, 촉진 계획 변경 적정성 등에 대한 관계부서와 사전 협의·검토 후 계획변경(안)을 수립하여, 2022년 11월 24일부터 12월 8일까지 14일간 주민공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로,
- 향후 구의회 의견 및 공청회 등에서 제시된 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 촉진계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.