

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위8,9구역
재정비촉진계획 결정(변경)(안) 의견청취안

심 사 보 고 서

2023. 6. 26.(월)

도시건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2023. 5. 23. 성북구청장 (의안번호 제131호)

나. 회부일자: 2023. 5. 25.

다. 상정 및 의결일자: 제297회 성북구의회 제1차 정례회 제3차 도시건설위원회

【2023. 6. 23. 상정 · 의결(의견채택)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시정비신속추진단장 이두수)

가. 제안이유

장위재정비 촉진지구에서 제척된 장위8,9구역에 대하여 2021. 3. 29. 공공 재개발 사업지로 선정되어 장위8,9구역을 장위재정비촉진지구로 편입 및 재정비촉진계획을 결정(변경)코자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회에 의견을 듣고자 함.

나. 주요내용

- 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

다. 추진현황

- 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

라. 주요계획 내용

○ 장위8재정비촉진계획 결정(변경) : 장위동 85번지 일대

- 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m ²)			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(m ²)			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

마. 법령근거

○ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이성호)

- 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

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
신설	장위8구역	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	구역구분		가구 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			<ul style="list-style-type: none"> · 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 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.

- 1) **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, 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 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.

○ 따라서 본 의견 청취안은 장위재정비 촉진지구에서 제척된 장위8,9구역이 공공재개발사업 후보지로 선정되어 장위재정비촉진지구 지구편입에 따른 주민설명회와 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.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 의견채택

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위10구역
촉진계획변경 의견청취안

심 사 보 고 서

2023. 6. 26.(월)

도시건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2023. 5. 23. 성북구청장 (의안번호 제142호)

나. 회부일자: 2023. 5. 25.

다. 상정 및 의결일자: 제297회 성북구의회 제1차 정례회 제1차 도시건설위원회

【2023. 6. 7. 상정·의결(의견채택)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시관리국장 이창구)

가. 제안이유

장위동 68-37번지 일대 장위10구역 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회에 의견을 듣고자 함.

나. 주요내용

장위10재정비촉진구역 내 종교용지 제척에 따른 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립에 따른 재정비촉진계획 변경

다. 추진현황

- 2009. 07. 27 : 장위10구역 조합설립인가
- 2011. 05. 06 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경
(서울시고시 제2011-117호)/기준용적률완화
- 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)/구역경계변경
- 2020. 07. 30 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(측량성과반영)고시
(서울시고시 제2020-325호)
- 2021. 02. 25 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경
(누락 및 분할필지오기정정)고시 (서울시고시 제2021-102호)
- 2021. 08. 19 : 장위10구역 사업시행변경인가 고시
(서울시고시 제2021-180호)
- 2022. 04. 28 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(안) 제안서 제출
(조합 → 성북구)
 - 종교용지(사랑제일교회)제척 및 학교부지 선형 조정
- 2022.05.19 ~ 06.24 : 관련부서(기관) 협의
- 2023.05.11 ~ 05.25 : 장위10구역 재정비촉진계획 결정(변경) 공람
(성북구공고 제2023-725호)

라. 주요계획 내용(토지이용계획)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			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) 1,007.0	18,830.0	20.6	
	도로	9,916.0	증) 427.0	10,343.0	11.3	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	
택지 (획지)	소계	76,214.0	감) 3,682.0	72,532.0	79.4	
	10-1	73,140.0	감) 1,253.0	71,887.0	78.7	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 : 1,060㎡ (기부채납 면적 : 480㎡ / 대토부지 면적 : 580㎡)

마. 법령근거

- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이성호)

○ 2021. 2. 25 고시된 장위10재정비촉진구역에 대하여 구역 내 종교용지 사랑제일교회 제척과 장위초등학교 선형 조정에 따른 구역경계 조정 및 토지이용계획 재수립 등 재정비촉진계획을 변경하려는 것으로서

○ 금번 구의회 의견 청취건은 장위10구역이 당초 94,037㎡에서 2,675㎡감소된 91,362㎡ 주택재개발 정비사업으로 감소된 사유는 정비기반 시설중 사랑제일교회 제척에 따른 진입도로 개설 및 도로폭원 변경으로 427㎡면적이 증가하였고 장위초등학교 부지 정형화를 위해 장위10구역과 580㎡를 대토하여 1,007㎡가 증가하였으나

획지중 사랑제일교회 부지 2,429㎡ 제척과 공동주택 부지 1,253㎡ 감소로 3,682㎡획지 감소가 주 요인 이었음.

○ 공동주택 및 부대복리시설 건축시설 면적은 73,140㎡에서 71,887㎡로 1,253㎡감소 되었으나 건립예정 세대수는 2,004세대로 변동사항이 없음. 단, 기정 보다는 전용면적 40㎡이하와 40~50㎡에서 46세대 감소, 60~85㎡에서 208세대 감소 되었으나 50~60㎡에서 159세대 증가, 85㎡이상에서 105세대 증가하여 전체 건립예정 세대수에는 변경사항 없음.

전용면적	세대수		증·감
	기정	변경	
계	2,004(임대341)	2,004(임대341)	
40㎡ 이하	186(139)	156(128)	-20(-11)
40~50㎡	172(137)	146(128)	-26 (-9)
50~60㎡	630(65)	789(65)	159
60~85㎡	958	750(20)	-208 (20)
85㎡	58	163	105

- 재정비 촉진 계획을 변경하려는 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항³⁾에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.
- 따라서 본 의견청취안은 장위10구역 재정비촉진계획을 변경하고자, 촉진 계획 변경 적정성 등에 대한 관계부서와 사전 협의·검토 후 계획변경 (안)을 수립하여, 2023년 5월 11일부터 5월 25일까지 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.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 의견채택

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

3) 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.