

**서울특별시 성북구 동소문제2구역  
주택재개발정비사업 정비계획 변경 의견청취안  
심사보고서**

2025. 12. 12.(금)  
도시건설위원회

## **1. 심사경과**

- 가. 제안일자 및 제안자: 2025. 11. 12. 성북구청장 제출 (의안번호 535호)
- 나. 회부일자: 2025. 11. 14.
- 다. 상정일자: 제315회 성북구의회 제2차 정례회 제1차 도시건설위원회  
【2025. 11. 21. 상정 · 의결 (원안가결)】

## **2. 제안설명의 요지** (제안설명자: 최재준 도시관리국장)

### **가. 제안이유**

- 서울특별시고시 제2002-135호(2002.04.23.)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-276호(2008.03.17.)로 조합설립인가 고시되고, 서울특별시고시 제2011-336호(2011.11.10.) 및 서울특별시고시 제2025-37호(2025.01.16.)로 정비구역 변경지정 고시된 「동소문제2구역 주택재개발정비사업」에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2 및 제50조의3에 따라 실시하는 통합심의(안)(정비계획, 건축, 경관, 환경, 교육, 교통, 소방, 재해)에 정비계획 변경이 포함되어 있는 바, 같은법 제15조 2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 나. 주요내용

### ○ 정비계획(안) 주요내용

구 분	‘25.1.16. 정비구역 변경	통합심의 계획(안) (정비계획·건축·경관·환경·교육·교통·소방·재해)
최고층수/동수	35층/4개동	35층/4개동
세대수	총 608세대(임대 161세대)	총 618세대(임대 154세대)
공공시설	공공공지 215.8㎡(區 소유) 공공청사 -	215.8㎡(공공기숙사 市 기부채납) 지하3/지상11층, 40호수, 연면적 1,205㎡ 연면적 1,503.13㎡(B1~2층, 입체적결정) 추가 청사 면적 확보할 수 있도록 상가 인접설계(600㎡)

### ○ 추진현황

- 2002.04.23. : 정비구역 지정
- 2008.03.17. : 조합설립인가
- 2011.11.10. : 정비구역(변경) 지정
- 2025.01.16. : 정비구역 변경고시(공공청사 제외)
- 2025.10.20. : 통합심의 접수(조합→區)
- 2025.10.23. : 통합심의 부서협의
- 2025.10.30.~12.01. : 통합심의(안) 주민공람
- 2025.11.18. : 통합심의(안) 주민설명회

## 다. 관계 법령

### ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

## 3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 송세창)

### 가. 개요

- 본 정비계획 변경(안)은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조(정비계획의 결정·변경), 제15조제2항(구의회 의견청취), 제50조의2·제50조의3(통합심의)에 따른 절차에 의해 추진된 사안으로, 정비구역 경계 보정

(23,762.2m<sup>2</sup>→23,249.4m<sup>2</sup>), 공공공지 215.8m<sup>2</sup>의 공공기숙사(획지2) 전환(市 기부채납), 공공청사 신설(B1~지상2층·수평투영<sup>1)</sup> 687.4m<sup>2</sup>), 최고높이 114m(35층 이내)·상한용적률 336.60%<sup>2)</sup> 범위 내에서의 조정과 공공보행통로 10m 유지, 도로 폭(15→14m 등) 조정을 통해 공공성과 사업성의 균형을 도모하고 있음.

## 나. 주요 내용

- 공공공지의 기능 전환을 통해 보행로 개방을 유지하는 동시에 공공기숙사·공공청사라는 실사용 공공자산을 확보한 점은 공공성 제고 측면에서 적정한 것으로 보이며, 최고 높이와 용적률은 지구단위 기준 범위 내에서 설정되어 밀도·경관·일조 간 균형이 유지되는 것으로 보임. 경계 보정에 따른 도로 폭 조정과 보행통로 10m 유지는 생활 동선의 안전성과 접근성을 담보하는 것으로 보임. 아울러 역세권 고밀·복합 개발 기조(주거·생활SOC 결합)와 부합하며, 주거환경 개선과 공공기여의 실효성을 동시에 도모하려는 취지는 적절한 것으로 사료됨.
- 공공청사는 전용 출입·민원 동선 분리, 피크 시간대 혼잡 완화, 주차 배분 등 운영 시나리오를 실시설계 단계에서 구체화가 이루어질 수 있도록 하는 것이 바람직한 것으로 사료됨. 또한, 무장애 동선(엘리베이터·경사로), 안전·방재(비상전원·스프링클러·피난유도), 보안(출입통제·CCTV), 개방시간 관리, 에너지 효율, 유지관리(점검주기·책임주체·예산) 등을 포괄하는 운영 매뉴얼을 마련·검토하는 것이 적절한 것으로 사료됨.

## 다. 종합 의견

- 종합적으로, 공공성과 사업성의 균형을 적절히 유지하면서 교통관리 계획(진·출입 동선, 회전교통, 주·야 분산 운영)을 연계하여 혼잡 완화가 도모될 수 있도록 하고, 안내표지·조명 정비 및 보행 유효폭 상시 확보(적치물 금지) 기준이 실시설계에 충실히 반영되도록 노력하여야 할 것임.

---

1) 상부에서 평면으로 투영한 외과면적을 의미(입체적 도시계획시설의 공간적 범위를 특정하기 위함)

2) 허용용적률 250%에 토지·건축물 기부채납 인센티브를 합산하여 상한용적률 336.60%로 산정

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

# 서울특별시 성북구 장위14구역 재정비 촉진계획 및 촉진계획 변경 의견청취안 심사보고서

2025. 12. 12.(금)  
도시건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2025. 11. 12. 성북구청장 제출 (의안번호 546호)
- 나. 회부일자: 2025. 11. 14.
- 다. 상정일자: 제315회 성북구의회 제2차 정례회 제1차 도시건설위원회  
【2025. 11. 21. 상정 · 의결 (원안가결)】

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 최재준 도시관리국장)

### 가. 제안이유

- 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의거 재정비촉진지구로 지정 및 서울특별시고시 제2007-196호(2007.06.21.)로 재정비촉진지구 변경지정 되고, 서울특별시고시 제2008-111호(2008.04.03.)로 재정비촉진계획 결정고시 되어, 서울특별시고시 제2009-145호(2009.04.09.), 서울특별시고시 제2010-142호(2010.04.22.), 서울특별시고시 제2010-311호(2010.09.02.), 서울특별시고시 제2011-114호(2011.05.06.), 서울특별시고시 제2011-117호(2011.05.06.), 서울특별시고시 제2011-162호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2011-231호(2011.08.11.), 서울특별시고시 제2011-244호(2011.08.25.), 서울특별시고시 제2011-290호(2011.09.29.), 서울특별시고시 제2012-34호(2012.02.09.), 서울특별시고시 제2012-138호(2012.05.31.), 서울특별시고시 제2012-169호(2012.06.28.), 서울특별시고시 제2013-10호(2013.01.17.), 서울특별시고시 제2013-105호(2013.04.04.),

서울특별시고시 제2013-161호(2013.05.30.), 서울특별시고시 제2013-301호(2013.09.23.), 서울특별시고시 제2014-273호(2014.07.24.), 서울특별시고시 제2014-327호(2014.09.25.), 서울특별시고시 제2014-406호(2014.11.27.), 서울특별시고시 제2015-108호(2015.04.23.), 서울특별시고시 제2015-132호(2015.05.14.), 서울특별시고시 제2015-320호(2015.10.15.), 서울특별시고시 제2016-73호(2016.03.17.), 서울특별시고시 제2016-219호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-382호(2017.10.26.), 서울특별시고시 제2019-17호(2019.01.10.), 서울특별시고시 제2019-88호(2019.03.07.), 서울특별시고시 제2019-240호(2019.07.25.), 서울특별시고시 제2020-99호(2020.03.12.), 서울특별시고시 제2020-149호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2020-214호(2020.05.28.), 서울특별시고시 제2020-313호(2020.07.23.), 서울특별시고시 제2020-325호(2020.07.30.), 서울특별시고시 제2020-576호(2020.12.24.), 서울특별시고시 제2021-102호(2021.02.25.), 서울특별시고시 제2021-254호(2021.06.03.), 서울특별시고시 제2021-306호(2021.07.01.), 서울특별시고시 제2022-302호(2022.07.14.), 서울특별시고시 제2022-356호(2022.08.25.), 서울특별시고시 제2023-36호(2023.02.02.), 서울특별시고시 제2023-70호(2023.03.02.), 서울특별시고시 제2023-307호(2023.07.20.), 서울특별시고시 제2023-580호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-110호(2024.02.29.), 서울특별시고시 제2024-362호(2024.07.25.), 서울특별시고시 제2024-448호(2024.09.19.), 서울특별시고시 제2024-544호(2024.11.14)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 장위재정비촉진지구에 대하여, 장위동 233-552번지 일대 장위14 재정비 촉진구역의 재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

## 나. 주요내용

- 장위 재정비촉진지구 변경 및 장위14구역 재정비촉진계획 결정(변경)(안) 수립
  - 장위14 재정비촉진구역의 교통영향평가 심의 의견 반영 및 재정비촉진 계획 수립 기준 개선에 따른 층수 및 용적률 완화를 통해 사업성을 개선하고자 재정비촉진계획 변경

## ○ 주요계획 내용

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
	합계	145,174.6	-	145,174.6	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	40,066.4	감) 1,647.4	38,419.0	26.5	
	공원	7,442.3	증) 1,738.3	9,180.6	6.3	
	도로	21,359.0	증) 0.3	21,359.3	14.7	
	주차장	2,408.6	감) 2,408.6	-	-	
	공공공지	1,160.5	감) 1,160.5	-	-	
	공공청사	7,696.0	감) 7,305.9	390.1	0.3	치안센터
	사회복지시설	-	증) 2,156.9	2,156.9	1.5	종합 사회복지관
	공공지원시설	-	증) 5,332.1	5,332.1	3.7	서울형키즈랜드
획지	소계	105,108.2	증) 1,647.4	106,755.6	73.5	
	14-1	104,552.2	증) 2,203.4	106,755.6	73.5	공동주택 및 부대복리시설
	14-2	166.1	감) 166.1	-	-	종교시설
	14-3	210.6	감) 210.6	-	-	일반획지
	14-4	179.3	감) 179.3	-	-	일반획지

## ○ 추진현황

- 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)

## 다. 관계법령

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제4조제3항 및 제9조제3항

### 3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 송세창)

#### 가. 개요

- 본 재정비촉진계획 변경(안)은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항 및 제9조제3항에 따른 절차에 의해 추진 중인 사안으로, 정비구역 경계 및 토지이용계획 조정, 제2종(7층) 일반주거지역을 폐지하고 제2종 일반주거지역으로 통합하는 것을 골자로 함.

#### 나. 검토 내용

- 제2종(7층) 일반주거지역을 폐지하여 제2종 일반주거지역으로 일원화한 용도지역 조정(층수제한 완화)과 근린공원 면적 확충( $7,442.3m^2 \rightarrow 9,180.6m^2$ ), 공공공지·주차장 정비 등의 조정은 도시계획적 일관성과 정비계획의 효율성을 제고하는 방향으로 사료됨.
- 이번 변경안에는 종합사회복지관·키즈랜드 신설, 치안센터 재배치 등 공공시설 기능 강화를 위한 조치가 포함되어 있으며, 세대수 증가와 임대주택 비율 상향(약 20.2%)은 공공기여 확보 및 주거복지 측면에서 긍정적인 효과가 기대됨. 용적률 상향, 층수 조정, 동수 재배열 등 건축계획 변경 역시 제출된 변경안의 내용에 따른 사항으로, 공공기여 면적 확보를 전제로 상위계획과의 정합성을 검토한 것으로 사료됨.

#### 다. 종합 의견

- 종합적으로, 세대수 증가와 용적률 상향에 따라 교통량 증가, 주차계획의 적정성, 지역 기반시설의 수용성 등은 향후 인·허가 단계에서 관계 부서와의 면밀한 보완 검토가 필요할 것으로 보임. 이러한 보완사항이 적정히 반영되는 전제하에서, 본 재정비촉진계획 변경(안)은 계획의 목적성, 공공성 및 실현 가능성 측면에서 대체로 적절한 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음