의 안 번 호	514

- 서울특별시 성북구 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택
도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정 의견청취안 -

검 토 보 고 서

도시건설위원회

제314회 성북구의회 제1차 임시회 (2025년도)

서울특별시 성북구 돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정 의견청취(안)

검 토 보 고 서

(주거정비과)

의 안 번 호	514

제출년월 : 2025년10월
제 출 자 : 성북구청장

2025.10.20.
전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

○ 본 의견청취안은 2025년 10월 01일(의안 번호 제514호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 10월 14일 성북구의회 도시건설위원회로 회부 된 안건 임.

2. 제안 사유

○ **「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호**[1]에 따라 주민제안을 통해 접수된 **「돌곶이·상월곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)」**에 대해 **같은 법 제15조제2항**[2]에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

---

1) 제14조(정비계획의 입안 제안)
① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018.1.16, 2021.4.13., 2024.12.3>
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

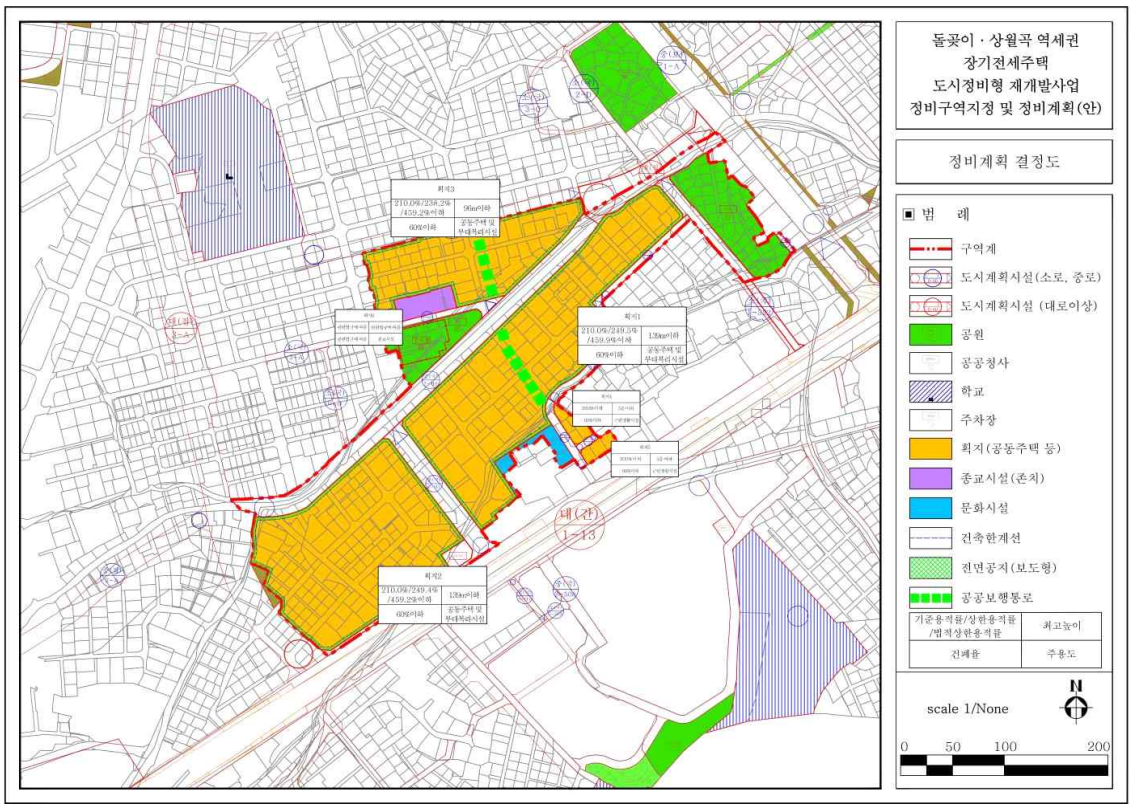
2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

3. 주요 내용

가. 정비계획(안) 주요 내용

- 위치 : 성북구 장위동 66-300번지 일대
- 면적 : 94,411.1㎡
- 사업유형 : 도시정비형 재개발사업
- 시행주체 : 주민제안(재개발추진 준비위원회)
- 주요시설 : 지하 4층 ~ 지상 45층(22개 동), 공동주택 2,902세대 (일반분양 1,987세대 68.5%, 공공임대 915세대 31.5%-장기전세주택 690세대 23.8%, 재개발의무 225세대 7.7% 포함), 문화·공공시설, 공원, 주차장 등
- 용적률 : 459.47% 이하 최고 45층 이하 고층 주거복합개발 계획
- 건폐율 : 31.97% 이하

[정비계획 결정도]



나. 도시관리계획 결정(안) 주요내용

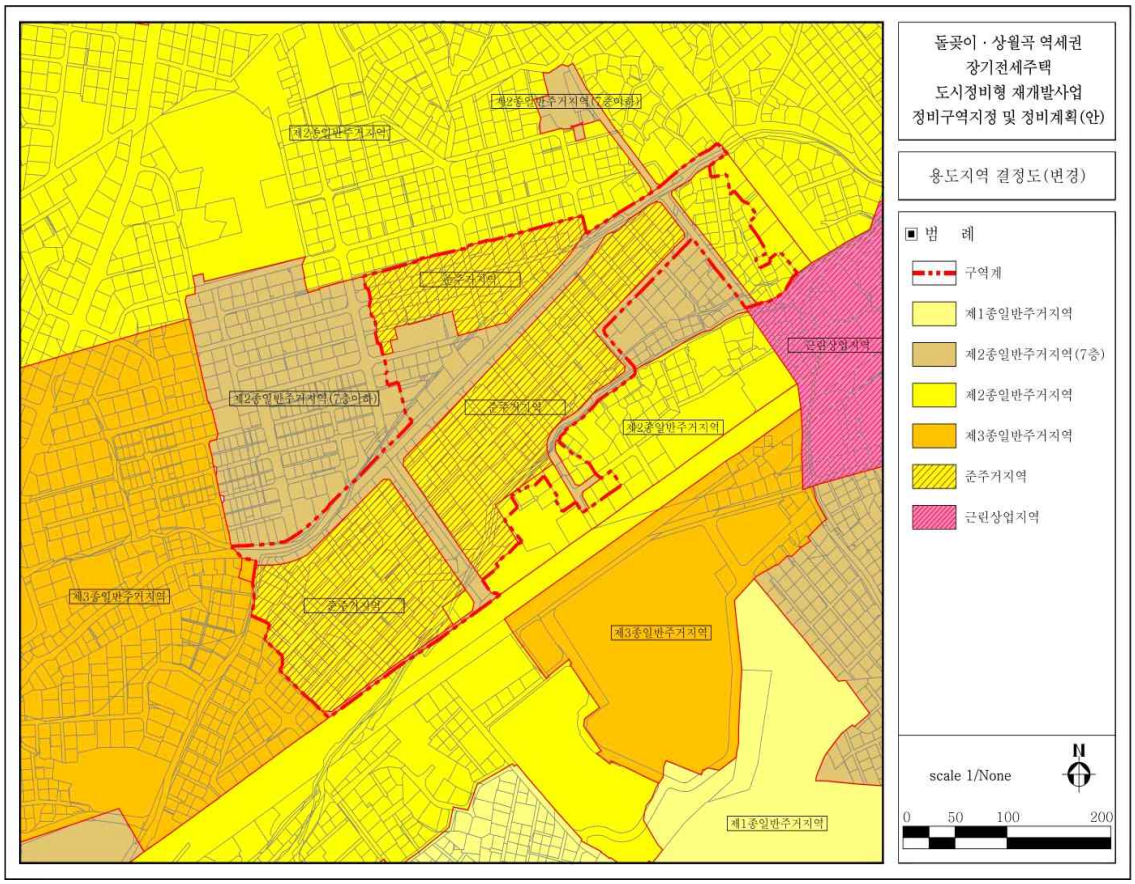
- 용도지역 결정(변경)

・기정 : 제2종일반주거지역(7층 이하),

・변경 : **준주거지역으로 상향** (63,476.3㎡, 전체의 약 67%)

- **변경 사유 : 돌곶이·상월곡역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 공공주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함.**

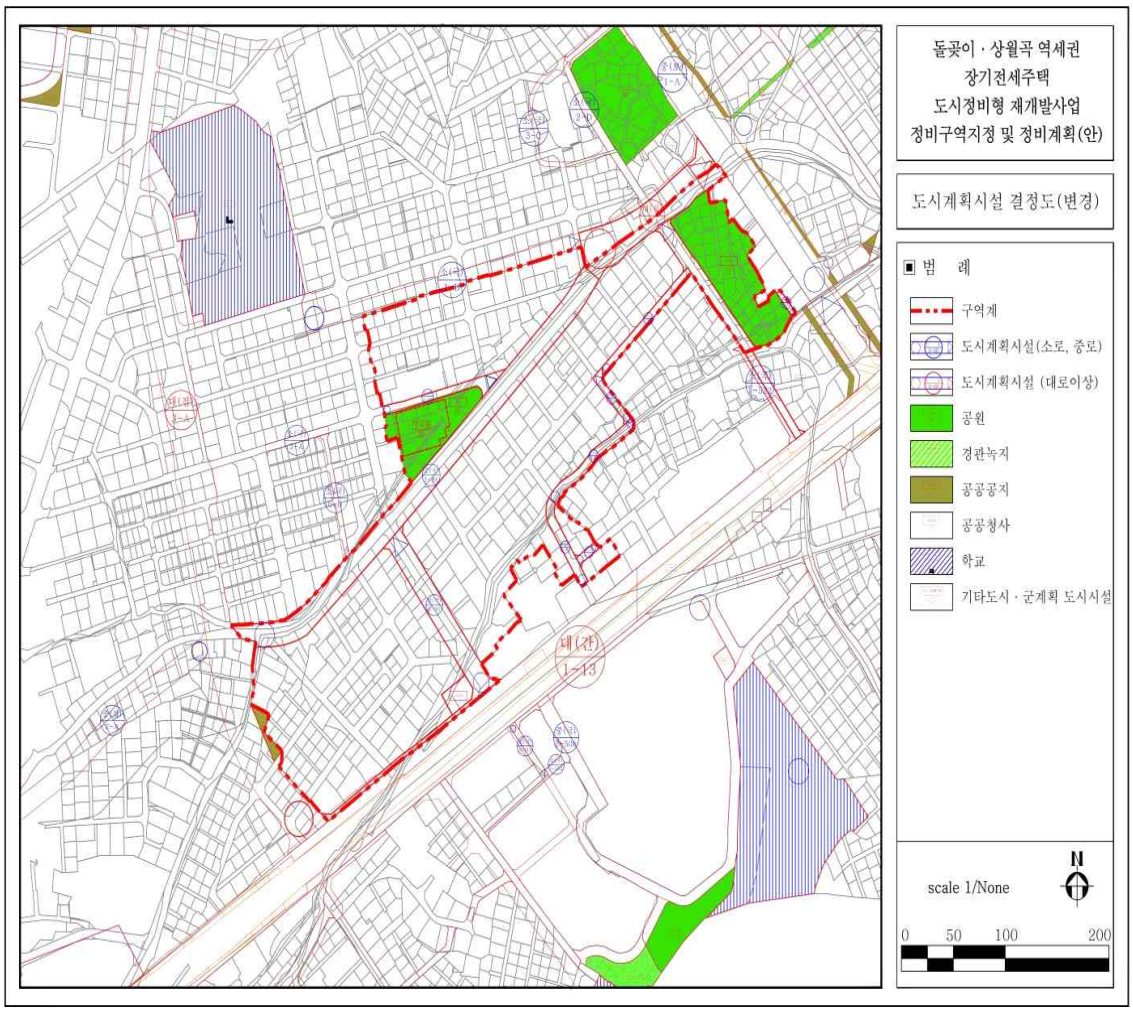
[용도지역 결정도(변경)]



다. 정비기반시설 계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	세부 내용
도로	18,059.6	19.1	신설 8개 노선 (중로2, 소로2・3 등)
공원	8,866.4	9.4	2개소 신설, 휴게・문화 복합형
공공청사	506.0	0.5	우체국 이전 설치
문화시설	984.4	1.0	성북문화예술회관 신축 예정
소계	28,416.4	30	정비기반시설 확충

[도시계획시설 결정도(변경)]



라. 주요 추진 현황

일자	주요 내용
‘17.03.30	장위11구역 재정비촉진구역 해제(서울시고시 제2017-122호)
‘22.07.~12.	역세권 장기전세주택사업 주민 동의 접수 및 보완·반려 절차 진행
‘23.11.21	제11차 역세권주택 사전검토회의 개최
‘24.04.05	2차 사전검토 신청(구 → 시)
‘24.07.22	사전검토회의 완료(의견제시: 교통 및 건축계획 보완 필요)
‘24.12.26	정비계획 입안제안 제출
‘25.07.21	계획검토회의 완료(조건부 통과)
‘25.09.18~10.19	주민공람 및 **설명회(‘25.09.30 완료)** 진행 중
‘25.하반기 예정	구의회 의견청취 → 서울시 도시계획위원회 심의 → 정비계획 결정(건고시)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

나. 예산조치 : 별도 예산조치 사항 없음

5. 검토 의견

○ 본 정비계획(안)은 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호에 따른 도시기반시설 정비와 연계하여 추진되는 도시정비형 재개발사업으로, 서울시가 추진 중인 역세권 고밀복합형 주택공급 정책의 방향과 대체로 부합하는 것으로 사료됨. 특히, 과거 해제된 구(舊) 장위11구역 일대의 미개발지를 활용하여 공공임대주택을 포함한 복합개발을 추진함으로써 지역 주거환경을 개선하고 공공성을 제고하려는 취지는 적정한 것으로 사료됨.

○ 대상지는 지하철 6호선 돌곶이역 및 상월곡역 승강장 경계로부터 350m 이내의 1차 역세권에 해당하며, 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경 개선이 요구되는 구역으로 사료됨. 이에 따라 역세권 공공주택 공급을 통한 서민 주거안정 및 생활환경 개선을 도모하려는 정비계획의 수립은 바람직한 방향으로 사료됨.

○ 다만, 인근 교통 여건 및 공공시설의 확보 방안 등은 향후 사업 추진 과정에서 주민 의견의 수렴과 공공성 확보가 조화롭게 이루어질 수 있도록 구의 지속적인 관심과 점검 아래 보다 면밀한 검토와 보완이 필요할 것으로 사료됨. 특히, 교통혼잡 완화 대책과 공원·주차장 등 공공시설의 실질적 확보 방안은 세부계획 단계에서 주민 의견과 지역 여건을 종합적으로 검토·반영할 필요가 있는 것으로 사료됨.