

서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구
장위10구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제 142호
제 출 자	성북구청장(2023. 5.23)
의 안 명	서울특별시 성북구 장위재정비촉진지구 장위10구역 촉진계획변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 성 호

1. 제안사유

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

2. 주요골자

장위10재정비촉진구역 내 종교용지 제척에 따른 구역경계 조정 및 토지 이용계획 재수립에 따른 재정비촉진계획 변경

3. 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(누락및분할발지요기정정)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)

4. 주요계획 내용(토지이용계획)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		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㎡)

5. 법령근거

- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항

6. 검토의견

- 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」 제9조제3항1)에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.
- 따라서 본 의견청취안은 장위10구역 재정비촉진계획을 변경하고자, 촉진계획 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.

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.