

서울특별시 성북구
돈암제6 재개발정비구역 정비계획 변경 결정 의견청취(안)

검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제312호
제 출 자	성북구청장 (2024. 05.)
의 안 명	서울특별시 성북구 돈암제6 재개발정비구역 정비계획 변경 결정 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 선 하

1. 제안이유

서울특별시고시 제2011-343(2011.11.24.)호로 정비구역 지정 및 성북구고시 제2022-163(2022.10.04.)호로 정비계획 변경 고시된 성북구 돈암제6 재개발정비구역에 대하여 정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

2. 추진현황

- 2004. 06. 25 : 돈암제6구역 정비예정구역 선정
- 2011. 11. 24 : 정비계획 결정고시
- 2014. 02. 26 : 조합설립추진위원회 승인
- 2019. 09. 27 : 조합설립인가
- 2020. 12. 22 : 건축위원회 심의(재심의결)
- 2021. 03. 11 : 성북구 교통영향평가 심의(수정의결)
- 2021. 05. 11 : 건축위원회 심의(조건부 의결)
- 2022. 10. 04 : 정비계획(변경) 결정고시
- 2023. 12. 22 : 건축위원회 심의(조건부 의결)
- 2024. 04. 30 : 정비계획 변경 신청(조합⇒성북구)
- 2024. 05 14 : 정비계획 변경신청에 따른 주민설명회(24.05.09~06.10 주민공람)

3. 주요 변경사항

- ① 주차장 신설 및 공원 하부 주차장 중복결정 : 저층 밀집지역의 주차공간 확보
- ② 당초 어린이공원 ⇒ 소공원 : 실제 공원이용자의 이용성 제고
- ③ 사회복지시설 정릉로변으로 위치 이동 : 사회복지시설 입지 및 이동동선 등 고려
- ④ 사업예정시기 변경 및 건축위원회 심의결과 반영
:(기정) 구역지정 고시일부터 4년 이내 ⇒ (변경) 정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내

① 정비구역 지정 조서 : 변경없음

명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
돈암제6 재개발정비사업	성북구 돈암동 48-29번지 일대	47,050	-	47,050	

② 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		47,050	-	47,050	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	11,806	-	11,806	25.1	-
	도 로	9,453	-	9,453	20.1	-
	공 원	2,353	-	2,353	5.0	시설중복결정 지상:소공원 지하:주차장(신설)
	주차장	-	증) 2,353	2,353		
획지	소 계	35,244	-	35,244	74.9	-
	획지①	28,040	-	28,040	59.6	공동주택용지
	획지②	4,852	-	4,852	10.3	공동주택용지
	획지③	656	-	656	1.4	종교시설
	획지④	517	-	517	1.1	종교시설
	획지⑤	330	-	330	0.7	사회복지시설용지 (위치이동 면적변경 없음)
	획지⑥	849	-	849	1.8	병원(존치)

③ 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	47,050	-	47,050	100.0	-
제1종일반주거지역	639	감)639	-	-	도로
제3종일반주거지역	46,411	증)639	47,050	100.0	-

④ 정비기반시설 계획에 관한 사항 : 변경

구 분	계획내용	비 고
도로	2개노선(중로 2개노선)	변경없음
주차장	1개소(2,353㎡), 신설	시설 중복결정, 지상(공원), 지하(주차장) 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보
공원	1개소(2,353㎡), 변경	어린이공원⇒소공원 시설 중복결정, 지상(공원), 지하(주차장) 사회복지시설 위치이동에 따른 공원 선형조정

⑤ 건축시설계획 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	획지①	28,040	40-2 일대	공동주택	24 이하	270 이하	73m이하	
	획지②	4,852	44-2 일대					
	획지③	656	42-3 일대	종교시설	50 이하	250 이하	-	
	획지④	517	48-62 일대	종교시설	50 이하	250 이하	-	
	획지⑤	330	45-72 일대	사회복지시설	50 이하	250 이하	-	노유자시설
변경	획지①	28,040	40-2 일대	공동주택	24 이하	270 이하	73m이하	-
	획지②	4,852	44-2 일대	공동주택				
	획지③	656	42-3 일대	종교시설	관계 법령에 따름			
	획지④	517	48-62 일대	종교시설	관계 법령에 따름			
	획지⑤	330	45-72 일대	사회복지시설	관계 법령에 따름			노유자시설
준치	획지⑥	849	48-4 일대	관계 법규에 의함				

나. 건축시설계획

구 분	내 용					
기준용적률 210% 적용시	■ 주택공급계획 : 801세대					
	■ 전체 건립규모(전용면적 기준)					
	건립규모(전용면적)		세 대 수		비고	
	계		801세대(100.0%)		-	
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	309세대(38.6%)		-	
		60㎡초과~85㎡이하	373세대(46.6%)		-	
	85㎡ 초과		119세대(14.8%)		-	
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80%이상 <계획 85.2%						
- 임대주택 건설 = 주택 전체 세대수의 17% 이상 < 계획 17.60%						
- 전용면적 40㎡이하 임대주택 = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 48.9%						
= 주택 전체 세대수의 5% 이상 < 계획 8.6%						
기준용적률 230% 적용시	■ 주택공급계획 : 889세대					
	■ 전체 건립규모(전용면적 기준)					
	건립규모(전용면적)		기정	변경	변경후	비고
	계		889세대(100.0%)	-	889세대 (100.0%)	-
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	452세대(50.8%)	감) 43	409세대 (46.1%)	-
		60㎡초과 ~85㎡이하	311세대(35.0%)	증) 37	348세대 (39.1%)	-
	85㎡ 초과		126세대(14.2%)	증) 6	132세대 (14.8%)	-
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율						
= 80% 이상 < 계획 85.2%						
- 임대주택 건설						
= 주택 전체 세대수의 17% 이상 < 계획 18.11%						
- 전용면적 40㎡이하 임대주택						
※ 소형주택 공공기여(임대주택 포함) 「도시및주거환경정비법」 시행령 제48조						
(소형주택의 공급방법 등)에 따라 협의 변경함						

⑥ 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
재개발 정비사업	구역지정 고시일로 부터 4년 이내 ⇒ 구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	돈암제6구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 910세대(세입자포함) 계획 : 889세대 ※감) 21세대	이상 없음	-

5. 법령근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조¹⁾

6. 검토의견

○ 본 구역은 건축물이 노후 불량하고 협소한 도로 현황과 부족한 기반시설 등 정비가 필요하여 2011.11.24 돈암제6 재개발 정비구역으로 최초 지정된 후 13년이 경과된 지역으로 2022.10.04.일자로 정비계획 변경고시 되었고,

○ 당초 결정된 정비계획에 공원 및 주차장 중복결정, 사회복지시설 위치이동에 대한 행정절차 재이행, 공원 세분변경 등의 사항을 변경하고자 하는 사항임

○ 본 안건의 주요 변경내용은

가. 대상지 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보를 위한 주차장 (2,353m²) 신설

- 「2030 서울생활권계획」 중암월곡 생활권의 부족한 생활기반시설(주차장) 확보
- 「2022년 성북구 주차장 수급실태 조사 및 분석」 기준 부족한 주차수급률 문제해결
- 교통영향평가 심의에 따른 서울시 검토의견 반영

나. 당초 결정된 어린이 공원 ⇒ 소공원으로 조정

1) 「도시 및 주거환경정비법」 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 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비가반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비가반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

- 「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표3²⁾ 도시공원의 설치 및 규모의 기준 준용(어린이공원 유치거리 250m 기준)
- 주변 초등학교와의 이격거리, 공원주변 공원단차 등에 따른 어린이공원 이용성 저하

다. 사회복지시설 입지 및 이동동선 등을 고려하여 정릉로변으로 위치 이동
(면적 변경없음)

라. 사업예정시기변경 및 건축위원회 심의결과 반영

- (기정) 구역지정 고시일로부터 4년 이내 ⇒ (변경) 정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내
- 건축위원회 심의결과에 따른 공공보행통로 선형 조정

○ 정비계획을 변경하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 변경내용을 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고, 같은 법 제2항에 따라 구의회 의견을 들은 후 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다 라고 규정하고 있음.

○ 본 안건은 2024.05.14. 주민설명회 개최와 2024.05.09.~2024.06.10.(30일 이상) 주민 공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로 사료됨.

○ 향후 구의회 의견 및 주민 공람과정에서 제시된 의견 중 합리적인 문제 제기 및 요청사항에 대해서는 변경 계획에 반영될 수 있도록 노력하여야 할 것임.