

# 서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구 길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 의견청취안

## 심사 보고서

2022. 9. 7.(수)  
도시건설위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자: 2022. 8. 17. 성북구청장 (의안번호 제007호)
- 나. 회부일자: 2022. 8. 18.
- 다. 상정 및 의결일자: 제291회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회  
【2022. 8. 26. 상정 · 의결(의견채택)】

### 2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시관리국장 이창구)

#### 가. 제안이유

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2010-128호(2010.4.8.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 성북구 길음재정비촉진지구에 대하여 정릉동 175번지 일대 길음5재정비촉진구역의 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

#### 나. 주요변경 내용

- 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(서울특별시 2010.06.)」 적용에 따른 기준용적률 상향(210%→230%) 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 완화용적률 적용(증가용적률의 1/2 임대주택 건설)으로 인

## 한 건축계획 변경

- 세대수 변경 : 571세대(임대114 포함) → 808세대(임대148 포함)  
[증)237세대(임대34)]
- 상한용적률 상향 : 250% → 290% [계획 : 249.99% → 279.78%, 증)29.79%]
- 층수 변경 : 28층 이하 → 30층 이하

## ○ 구역경계 변경, 공공청사 신설 등으로 인한 토지이용계획 변경

- 구역면적 변경 : 35,388.0 m<sup>2</sup> → 36,333.9 m<sup>2</sup> [증)945.9 m<sup>2</sup>]
- 기반시설 변경 : 공공청사(치안센터 이전) 및 사회복지시설(정릉종합사회복지관, 여성회관 이전) 신설, 도로 신설 및 변경, 경관녹지 및 공공공지 폐지 등

## 다. 사업 추진 현황

- 2002. 10. 23 : 길음뉴타운 개발계획발표
- 2004. 11. 10 : 길음뉴타운 개발기본계획 공고(서울특별시공고 제2004-1190호)
- 2006. 06. 29 : 길음뉴타운지구 확장고시(서울특별시고시 제2006-225호)
- 2006. 10. 19 : 길음재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정고시(서울특별시고시 제2006-357호)
- 2010. 04. 08 : 길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정고시  
(서울특별시고시 제2010-128호)
- 2019. 08. 19 : 조합설립인가
- 2020. 06. 17 : 길음5재정비촉진계획 변경신청(조합 → 성북구)
- 2020. 07. ~ 2022. 07 : 관련부서 사전협의(서울시 및 성북구, 유관기관 등)
- 2022. 07. 28 ~ 08. 11 : 주민공람공고(14일간)

## 라. 주요계획 내용

### < 토지이용계획 >

| 구 분                 | 명 칭    | 면 적(m <sup>2</sup> ) |            |          | 구성비(%) | 비 고                        |
|---------------------|--------|----------------------|------------|----------|--------|----------------------------|
|                     |        | 기 정                  | 증 감        | 변 경      |        |                            |
| 합 계                 |        | 35,388.0             | 증) 945.9   | 36,333.9 | 100.0% | -                          |
| 정비<br>기반<br>시설<br>등 | 소 계    | 9,194.0              | 증) 357.8   | 9,551.8  | 26.3%  | -                          |
|                     | 도로     | 4,088.0              | 증) 1,882.1 | 5,970.1  | 16.4%  | -                          |
|                     | 공원     | 3,842.0              | 감) 1,795.3 | 2,046.7  | 5.6%   | 현황공원:2,922.0m <sup>2</sup> |
|                     | 사회복지시설 | -                    | 증) 1,335.0 | 1,335.0  | 3.7%   | 성북여성회관,<br>정릉종합사회복지관       |
|                     | 공공청사   | -                    | 증) 200.0   | 200.0    | 0.6%   | 치안센터 이전설치                  |
|                     | 경관녹지   | 900.0                | 감) 900.0   | -        | -      | 폐지                         |
|                     | 공공공지   | 364.0                | 감) 364.0   | -        | -      | 폐지                         |
| 택지<br>(획지)          | 소 계    | 26,194.0             | 증) 588.1   | 26,782.1 | 73.7%  | -                          |
|                     | 공동주택   | 26,194.0             | 증) 588.1   | 26,782.1 | 73.7%  | 공동주택 및 부대복리시설              |

### < 재정비촉진계획 변경(안) >

| 구 분 | 구역면적(m <sup>2</sup> ) | 택지면적(m <sup>2</sup> ) | 건폐율(%) | 용적률(%) |         |         | 총수              | 세대수<br>(임대)  |
|-----|-----------------------|-----------------------|--------|--------|---------|---------|-----------------|--------------|
|     |                       |                       |        | 기준     | 상한      | 계획      |                 |              |
| 기 정 | 35,388.0              | 26,194.0              | 50% 이하 | 210%   | 250% 이하 | 249.99% | 지상28층<br>(지하2층) | 571<br>(114) |
| 변 경 | 36,333.9              | 26,782.1              | 50% 이하 | 230%   | 290% 이하 | 279.78% | 지상30층<br>(지하6층) | 808<br>(148) |

## 3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이성호)

- 재정비 촉진 계획을 변경하려는 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 변경 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음.

- 따라서 본 의견청취안은 길음5재정비촉진계획을 변경하고자, 촉진계획 변경 적정성 등에 대한 관계부서와 사전 협의·검토 후 계획변경(안)을 수립하여, 2022년 7월 28일부터 8월 11일까지 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**

# 도시계획시설 운영에 대한 의견청취안

## 심사보고서

2022. 9. 7.(수)

도시건설위원회

### 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2022. 8. 17. 성북구청장 (의안번호 제008호)

나. 회부일자: 2022. 8. 18.

다. 상정 및 의결일자: 제291회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회  
【2022. 8. 26. 상정 · 의결(의견채택)】

### 2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시관리국장 이창구)

#### 가. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조에 따라 10년 이상 장기미집행 도시계획시설 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고하고,
- 보고받은 지방의회는 90일 이내에 도시계획시설 해제를 권고할 수 있도록 한 규정에 따라, 의회 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 주요내용

- 대상 : 정릉동 138-13 ~966-329 등 8건
  - 의견청취 : 8건
  - 보고대상 : 6건

#### 다. 참고사항

## 1) 제도연혁

- 2000. 1. 28. 매수청구제도 및 자동실효제도 도입(도시계획법)

매수청구제 - 결정 후 10년이내 시행되지 않는 시설의 지목상대지[空] 소유자는 매수청구 가능  
자동실효제 - 미집행시설은 결정고시일로부터 20년이 되는 다음날 효력상실

- 2011. 4. 14. 장기미집행 도시계획시설 의회보고제도 도입(국토계획법)

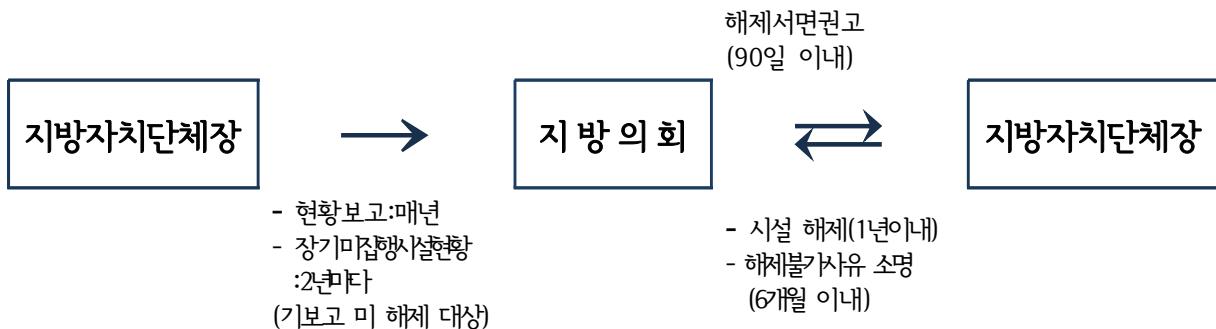
지방의회는 단계별 집행계획 또는 예산반영 가능성, 중장기적인 사회적 필요성 등을 고려하여 장기미집행 도시계획시설의 해제권고 가능

- 2012. 11. 1. 자치구 관리 시설은 자치구가 의회에 보고(서울시 도시계획조례)

- 2017. 9. 20. 단계별 집행계획 수립 시 의회 의견청취제도 도입(국토계획법)

단계별 집행계획에 따른 예산확보의 실효성을 높이기 위해 도시계획시설의 단계별 집행 계획을 수립할 때 의회 의견청취

## 2) 의회 보고 및 해제권고 절차



## 3) 의견청취 및 보고대상

- 의회 보고대상: 장기미집행 도시계획시설 6건

- 도시계획시설 결정 고시일로부터 10년이상 사업이 시행되지 않은 장기미집행 도시계획시설

- 의견청취 : 단계별 집행계획 8건

- 도시계획시설 결정의 고시일로부터 3개월 이내에 재원조달계획, 보상계획 등을 포함하는 계획

- 4) 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 및 제85조  
「서울특별시 도시계획조례」 제68조

## 3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 이성호)

- 본 안건은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 제48조<sup>1)</sup> 및 제85조<sup>2)</sup>에 따라, 미집행 도시계획시설 중 고시일로부터 3개월이내에 사업이 시행되지 않은 시설에 대하여 단계별 집행계획을 수립하여 구의회에 의견을 청취하고자 하는 것임
- 금회 상정 안건은 의견청취 대상 8건과 의회보고 대상 6건으로 모두 도로임
  - 의견청취는 결정된 도시계획시설 중 미집행시설로 단계별 집행계획 수립 및 수립된 단계별 집행계획을 변경하는 것이고
  - 의회보고는 의견청취대상에 포함되어 있으며 도시계획시설로 결정되고 고시일로부터 10년이상 사업이 시행되지 않은 장기미집행 도시계획시설에 대한 단계별 집행계획을 지방의회에 보고하게 되어있음

[(의견청취)미집행 도시계획시설 단계별 집행계획]

(단위 : 백만원)

---

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시 · 군계획시설결정의 실효 등)

③ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 도시 · 군계획시설결정이 고시된 도시 · 군계획시설(국토교통부장관이 결정 · 고시한 도시 · 군계획시설 중 관계 중앙행정기관의 장이 직접 설치하기로 한 시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 제85조에 따른 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고하여야 한다. <신설 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

④ 제3항에 따라 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 도시 · 군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다. <신설 2011. 4. 14.>

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조(단계별 집행계획의 수립) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 도시 · 군계획시설에 대하여 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 3개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 재원조달계획, 보상계획 등을 포함하는 단계별 집행계획을 수립하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 법률에 따라 도시 · 군 관리계획의 결정이 의제되는 경우에는 해당 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 단계별 집행계획을 수립할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2017. 12. 26.>

⑤ 공고된 단계별 집행계획을 변경하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. [전문개정 2009. 2. 6.]

| 연번 | 사업<br>·<br>시설<br>부문 | 사업명<br>(위치)             | 우선<br>순위 | 사업<br>기간 | 사업<br>개요        | 총<br>사업비 | 계획기간중 사업비 |    |        |    |        |          |          |              |              | 실효<br>시기   |           |
|----|---------------------|-------------------------|----------|----------|-----------------|----------|-----------|----|--------|----|--------|----------|----------|--------------|--------------|------------|-----------|
|    |                     |                         |          |          |                 |          | 총계        | 국비 | 지방비    |    |        | 비재정적     |          | 1단계          | 2-1단계        | 2-2단계      |           |
|    |                     |                         |          |          |                 |          |           |    | 계      | 시비 | 구비     | 민간<br>투자 | 공공<br>기여 | '1년~<br>'3년차 | '4년~<br>'5년차 | '6년차<br>이후 |           |
| 1  | 도로                  | 정릉동<br>138-13~966-329   | 1        | 2028 ~   | B=8m<br>L=146m  | 388      | 388       |    | 388    |    | 388    |          |          |              |              | ○          | 2026. 10. |
| 2  | 도로                  | 장위동<br>55-25~55-21      | 2        | 2028 ~   | B=10m<br>L=26m  | 755      | 755       |    | 755    |    | 755    |          |          |              |              | ○          | 2028. 4.  |
| 3  | 도로                  | 하월곡동<br>53-9~22-34      | 3        | 2028 ~   | B=6m<br>L=115m  | 2,411    | 2,411     |    | 2,411  |    | 2,411  |          |          |              |              | ○          | 2029. 1.  |
| 4  | 도로                  | 상월곡동 75-54<br>~ 하월곡동 20 | 4        | 2028 ~   | B=6m<br>L=149m  | 2,394    | 2,394     |    | 2,394  |    | 2,394  |          |          |              |              | ○          | 2029. 1.  |
| 5  | 도로                  | 성북동<br>246~303          | 5        | 2028 ~   | B=8m<br>L=293m  | 701      | 701       |    | 701    |    | 701    |          |          |              |              | ○          | 2030.10.  |
| 6  | 도로                  | 하월곡동18-49~<br>상월곡동28-45 | 6        | 2028 ~   | B=15m<br>L=593m | 15,270   | 15,270    |    | 15,270 |    | 15,270 |          |          |              |              | ○          | 2029. 1.  |
| 7  | 도로                  | 성북동 101~71-1            | 7        | 2028 ~   | B=12m<br>L=105m | 2,506    | 2,506     |    | 2,506  |    | 2,506  |          |          |              |              | ○          | 2033.11.  |
| 8  | 도로                  | 정릉동<br>147-4~484-1      | 8        | 2028 ~   | B=6m<br>L=151m  | 5,664    | 5,664     |    | 5,664  |    | 5,664  |          |          |              |              | ○          | 2040. 7.  |

### (의회보고) 성북구 장기미집행 도시계획시설 총괄현황 (6건)

(단위 : 백만원)

| 연번 | 시설명 | 위 치                     | 규 모   |       |                     | 고시일           | 미집행 사유                | 단계별<br>집행계획 | 비고 |
|----|-----|-------------------------|-------|-------|---------------------|---------------|-----------------------|-------------|----|
|    |     |                         | 폭원(m) | 연장(m) | 면적(m <sup>2</sup> ) |               |                       |             |    |
| 1  | 도로  | 정릉동<br>138-13~966-329   | 8     | 146   | 1,168               | 2006. 10. 9.  | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |
| 2  | 도로  | 장위동<br>55-25~55-21      | 10    | 26    | 260                 | 2008. 4. 3.   | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |
| 3  | 도로  | 하월곡동<br>53-9~22-34      | 6     | 115   | 690                 | 2009. 1. 29.  | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |
| 4  | 도로  | 상월곡동 75-54 ~<br>하월곡동 20 | 6     | 149   | 894                 | 2009. 1. 29.  | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |
| 5  | 도로  | 성북동<br>246~303          | 8     | 293   | 2,344               | 2010. 10. 21. | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |
| 6  | 도로  | 하월곡동18-49~<br>상월곡동28-45 | 15    | 593   | 8,895               | 2009. 1. 29.  | 지구단위계획을<br>통한 도로확보 필요 | 2-2         |    |

- 금회 상정한 미집행시설 현황과 단계별 집행계획에 따르면 미집행시설 8건 모두 도로로써 미집행 사유는 지구단위계획을 통한 도로확보가 필요하다고 되어 있고

- 미집행도시계획 시설 결정 실효 시기는 모두 2026년 이후이며 단계별 집행계획은 모두 6년차(2-2단계) 이후인 2028년부터 우선순위를 정하여 사업이 시행될 계획이며 구비 소요 사업비는 30,089백만원 임
- 본 안건은 국토교통부의 “장기미집행 도시·군 계획시설 해제 가이드라인 매뉴얼”과 우리구 재정여건 등을 반영한 미집행 우선순위를 정하여 집행 계획을 마련한 것으로 관계법령에 따라 적법하게 추진되고 있어 의견청취안은 타당하다고 사료 됨

**4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고**

**5. 토론요지: 회의록 참고**

**6. 심사결과: 의견채택**

**7. 소수의견 요지: 없음**

**8. 기타 필요한 사항: 없음**