구의회의견청취

정비구역 해제 구의회 의견청취(안)

- 정릉6 주택재건축정비구역 -

2020. 11. 23.

성북구청

제안개요

■ 제안사유

- 본 정비구역은 2009.10.09.에 조합설립인가 되었으나, 연립주택 2개소 동의율 미달로 2013.01.24 인가처분 취소소송 대법원 패소로 조합설립인가 취소되어,

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 제1항 제2호에 따라 2020.03.02.까지 조합설립인가를 신청하지 못하면 일몰 적용 대상이나,

- 같은 법 제20조 제6항에 따라 토지등소유자 30% 이상인 53%의 연장 동의를 얻어 2020.02.10. 일몰기한 연장신청을 하여 서울시 도시계획위원회의 자문 결과, 구청주도 주민의견을 조사하도록 재 자문 처리 되어,

- 주민의견조사하여 재자문 요청결과, 2020.08.19. 서울시 도시계획위원회에서 부동의 의결 되어, 정비구역 해제절차에 따라 주민공람 후 구 의회의견을 듣고자 합니다.

정비구역 해제

■ 도시 및 주거환경정비법

- **법 제20조(정비구역등의 해제)제1항제2호다목**
  - 추진위원회가 '추진위원회 승인일부터 2년'이 되는날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우 정비구역 해제

- **법(2017.02.08.) 부칙 제5조(정비구역등 해제신청 가산일에 관한 적용례)3항**
  - 추진위원회 승인일부터 2년'은 2016년 3월2일부터 4년임

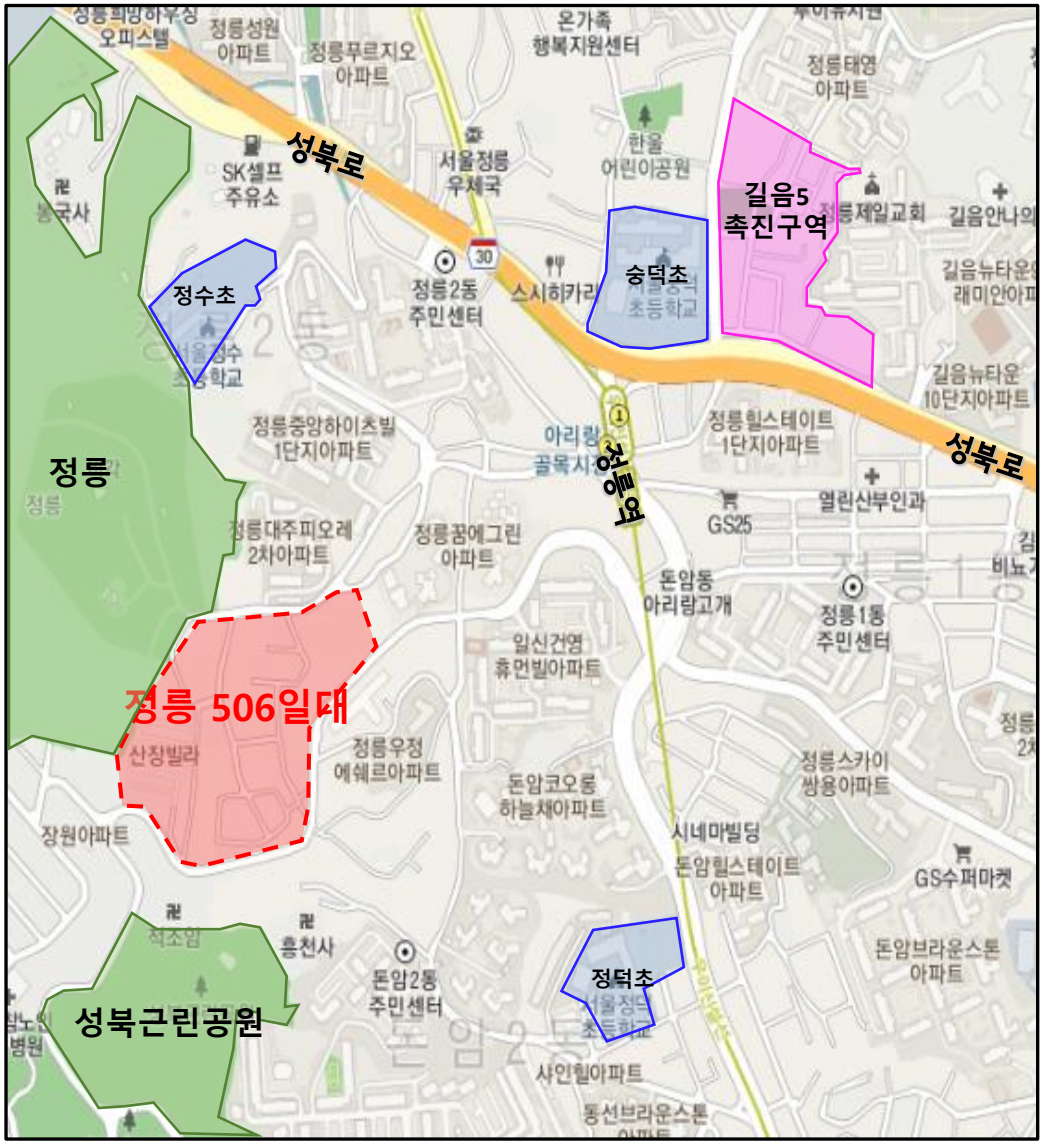
- **법 제20조(정비구역등의 해제)제6항제1호**
  - 토지등소유자의 100분의 30 이상의 동의로 제1항 의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우

■ 정비구역 해제 절차

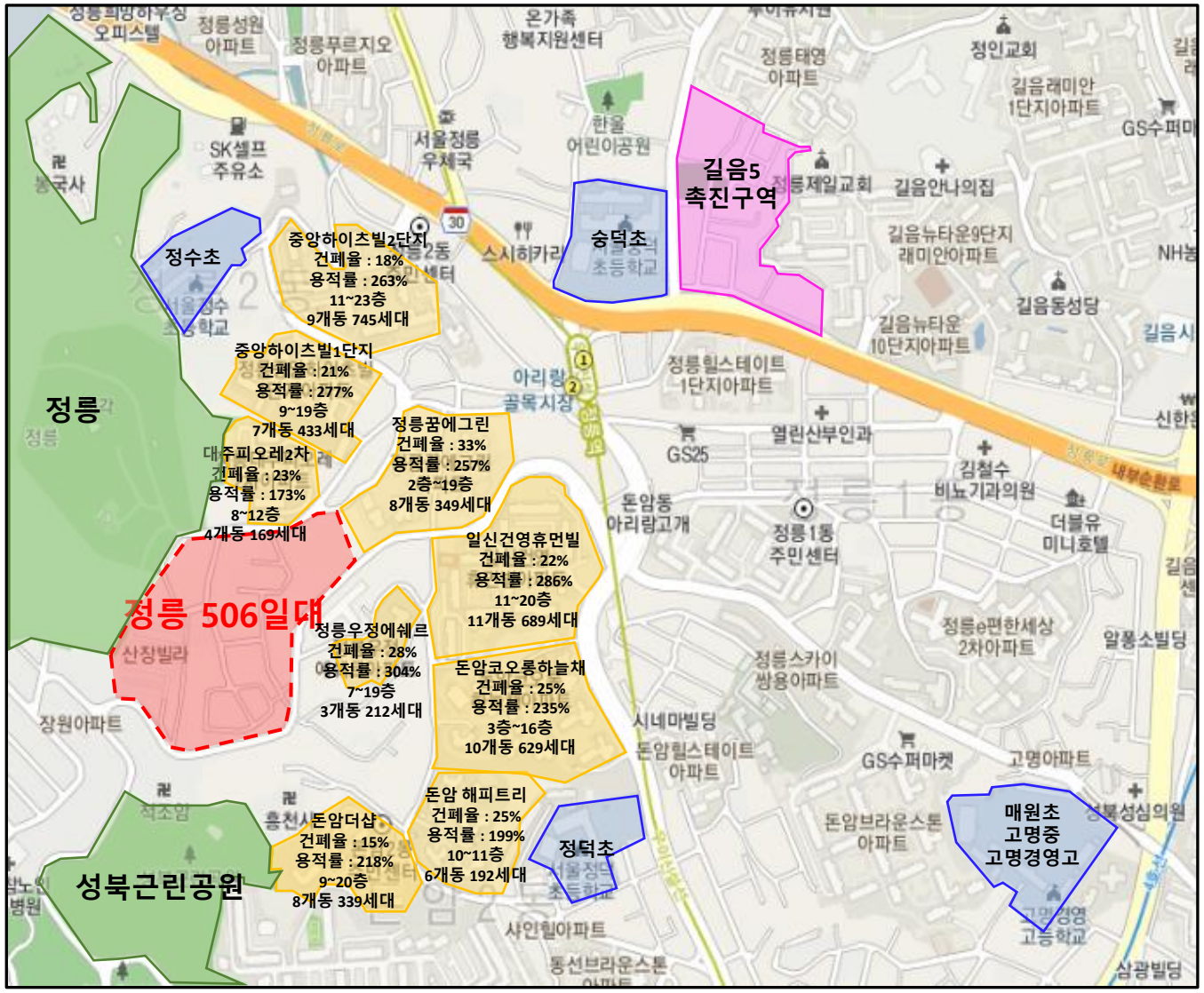
입 안	→	30일 이상 주민공람	→	60일 이내 의견제시 구의회 의견청취	→	정비(예정)구역 해제요청	→	도시계획위원회 심의 및 고시
(구청장)		(구청장) 10.15.~11.18 (34일간)		(구의회)		(구청장→시장)		(시장) 12월 예정

위치도

	정비구역 지정 시	문화재현상변경 허가 후
사업주체	정릉6구역 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회	
토지등 소유자	405명	
용도지역	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	
높이	최고15층 평균8층 이하	최고12층 36.6m이하
건축 연면적	135,461.24㎡	123.007.7㎡
용적률	187.99%	170.08%
건폐율	40.0% 이하	30.2% 이하
세대수 (임대)	710세대 (118세대)	748세대 (114세대)



정비구역 현황



■ 토지소유자 현황

- 전체 필지수 : 210필지
- 사 유 지 : 183필지
- 국·공유지 : 27필지

■ 건축물 현황

- 전체동수 : 136동
- 주 거 용 : 116동(85.3%)
- 비주거용 : 20동(14.7%)

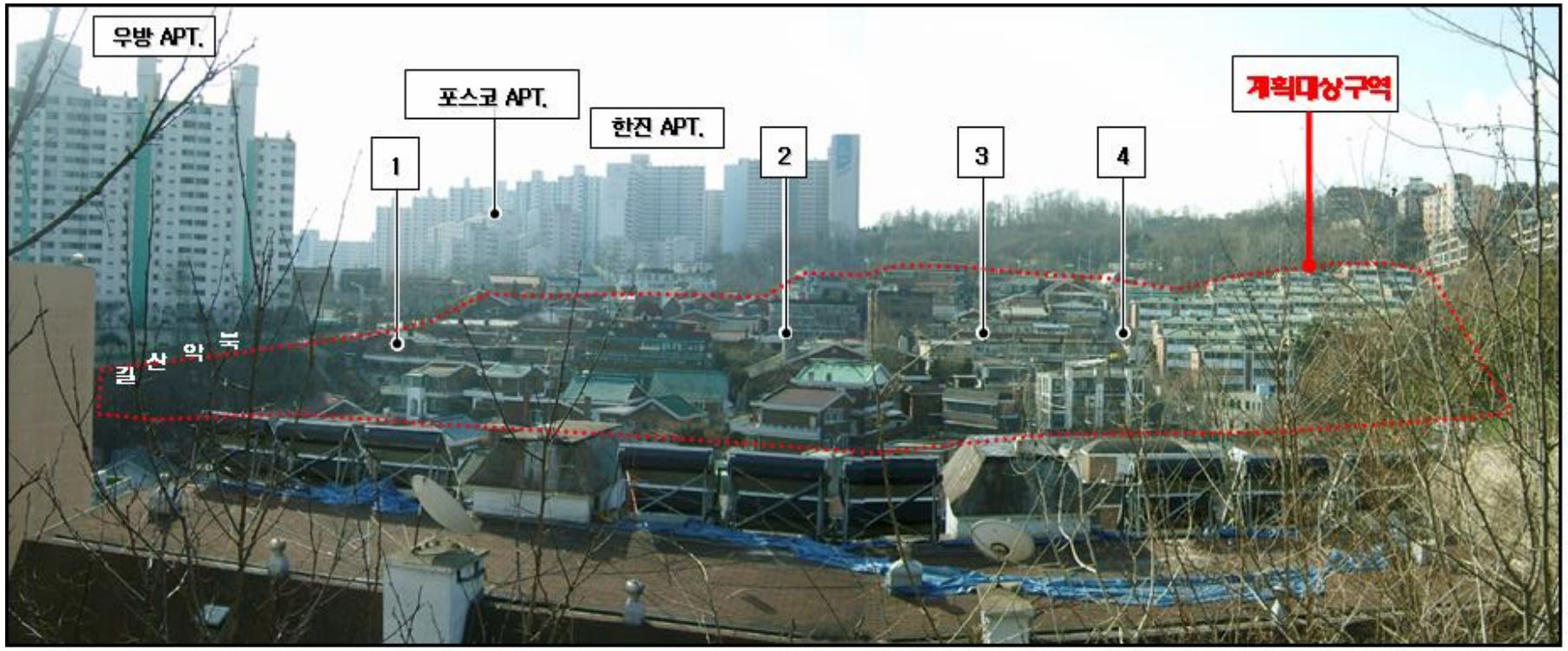
■ 건축물 노후 현황

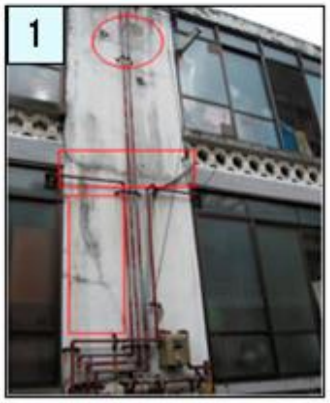
- 전체 동수 : 136동
- 노후건축물 : 119동(87.5%)
- 양호건축물 : 17동(12.5%)

■ 거주자 현황

- 총세대수 : 425세대
- 가 옥 주 : 263세대
- 세 입 자 : 162세대

정비구역 현황 사진

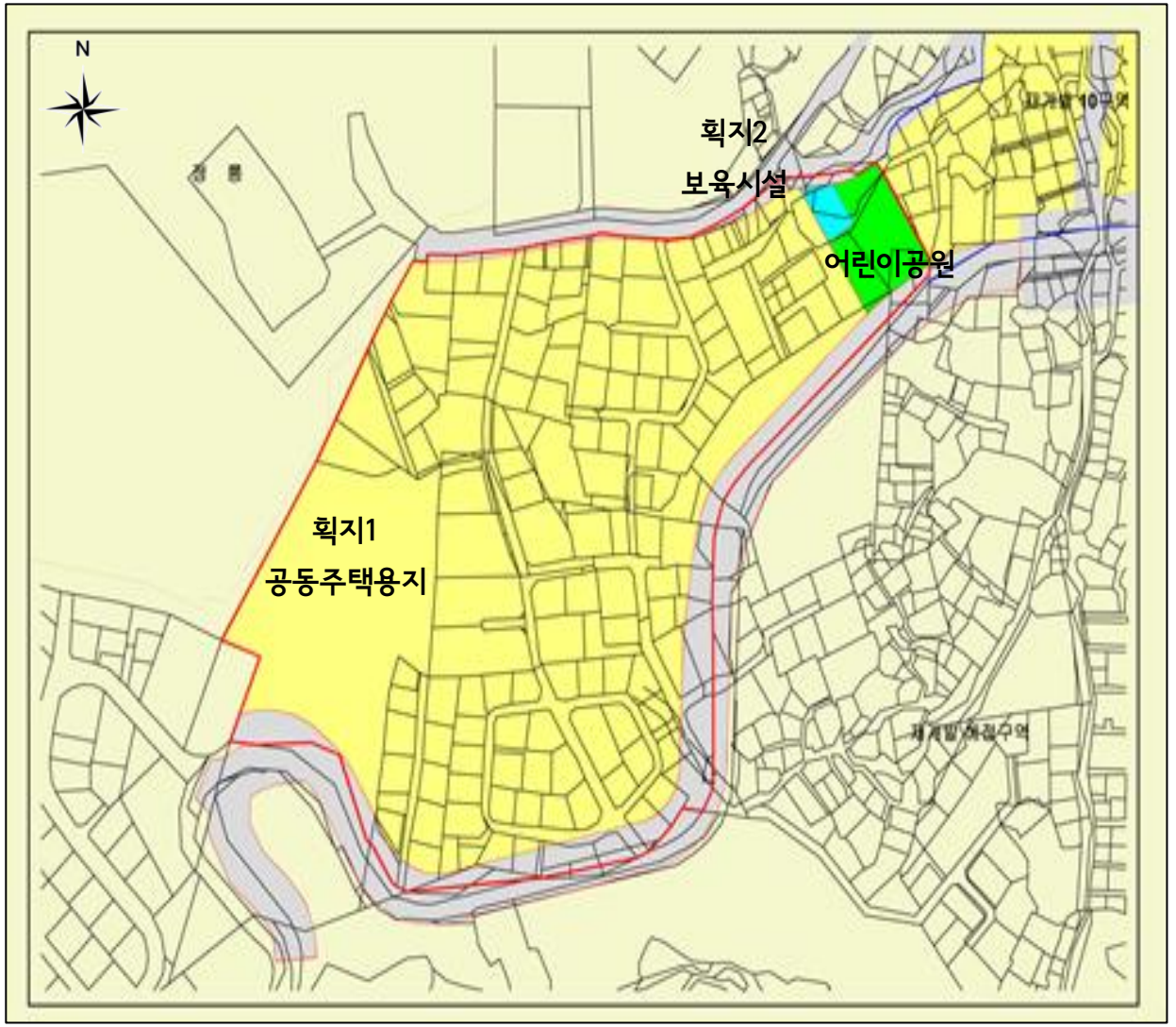




토지이용에 관한 사항

기정/연장(안)

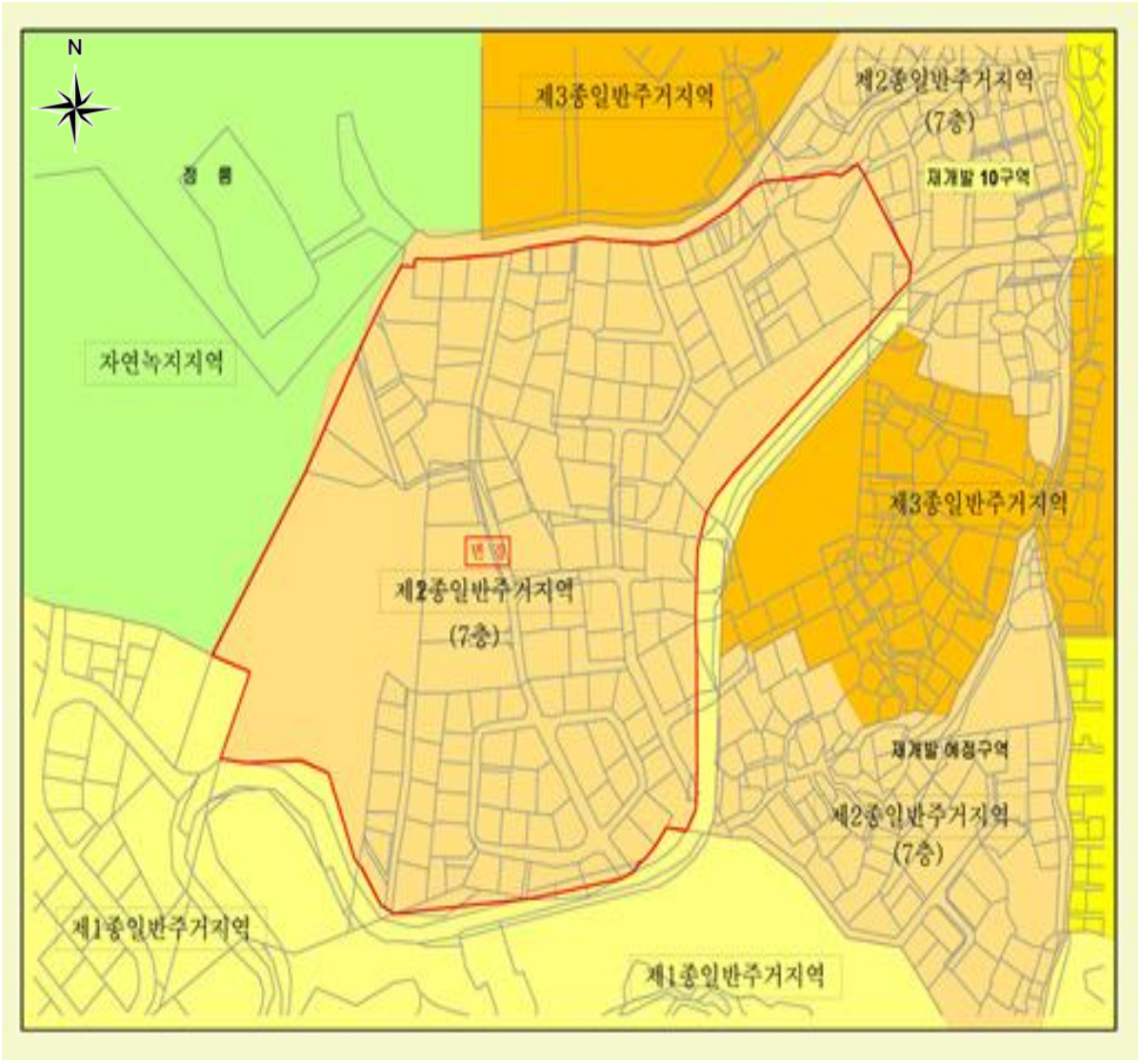
구 분		면 적(㎡)	비율(%)
합 계		**56,530.00**	**100.0**
정비기반 시설 등	소 계	6,850.00	12.0
	도 로	5,250.00	9.2
	어린이공원	1,600.00	2.8
택지	소 계	49,680.00	88.0
	획지1 (공동주택)	49,350.00	87.5
	획지2 (보육시설)	330.00	0.5



용도지역에 관한 사항

기정/연장(안)

구 분		면적 (㎡)	구성비 (%)
주거지역	소 계	**56,530**	**100.0**
	제2종일반주거지역(7층)	56,530	100.0



추진현황

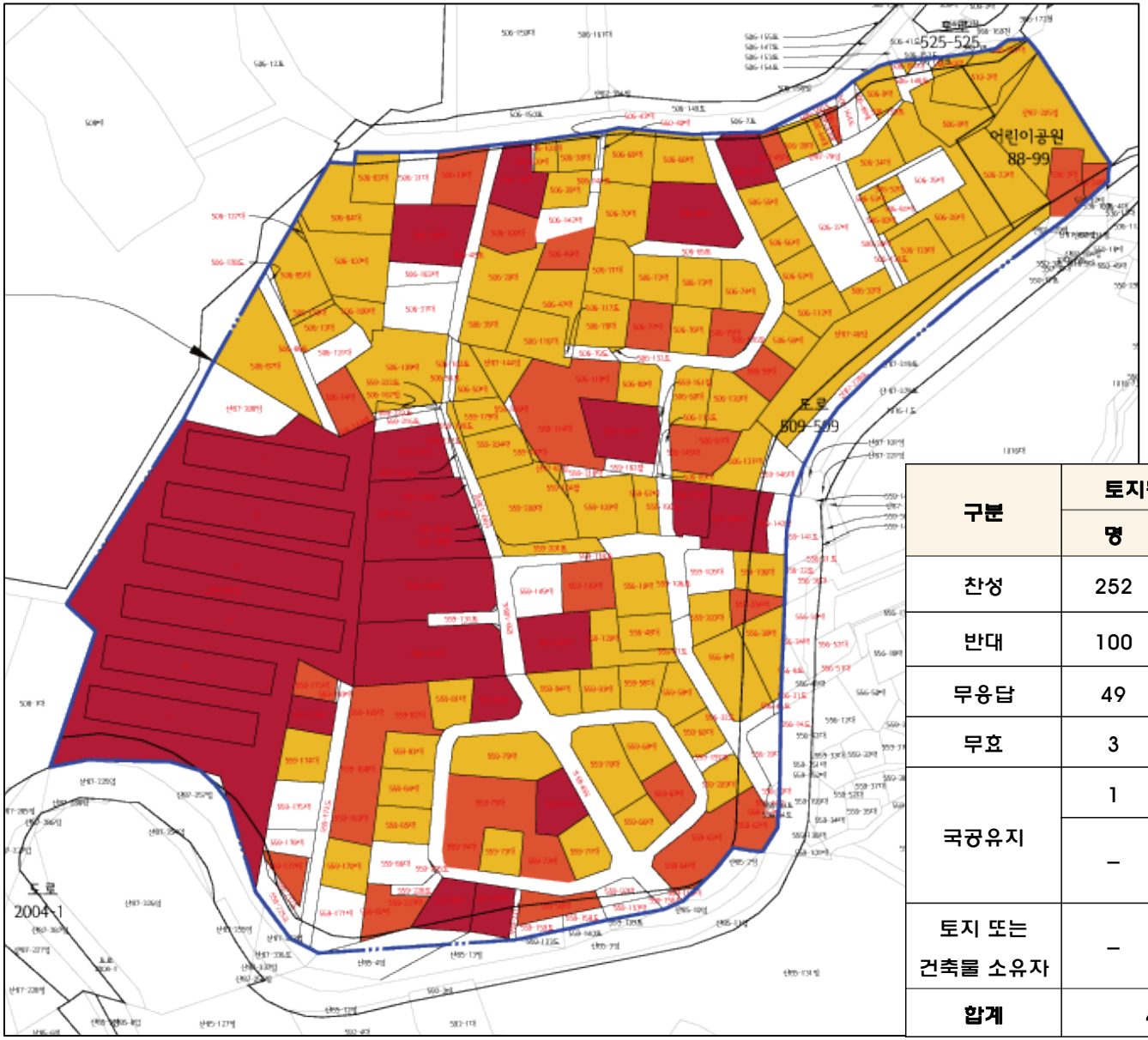
2008.10.16.	정비구역지정고시(서울시고시 제2008-364호)
2008.11.25.	조합설립추진위원회 승인
2009.10.09.	조합설립인가
2013.03.05.	조합설립인가 취소(2013.01.24 대법원 패소)
2015.06.15.	문화재 현상변경허가(조건부허가 : 2015.06.15~2018.12.31)
2018.12.31.	문화재 현상변경허가 연장 허가(기한: 2021.12.31)
2019.02.28.	성북구청 조합설립을 위한 추정부담금 심의
2020.02.27.	일몰기한 연장 신청[연장동의율: 53.1%(214/403명)]
2020.04.01.	제4차 서울시 도시계획위원회 자문 (결과 : 재자문)
2020.06.14.~20.	주민의견조사
2020.08.19	제11차 서울시 도시계획위원회 재 자문 (결과 : 부동의)
2020.10.15.~11.18.	정릉6주택재건축정비구역 해제 주민공람

제4차 도시계획위원회 자문 결과

■ 자문 의견

	자 문 의 견	조치내용
1	• 대상지는 주민 찬반이 첨예하고, 문화재(정릉)에 연접한 구역으로서 사업 추진 미동의자의 비율 및 대지지분이 상당히 높은 바, 일몰기한 연장의 실효성 선행 검토 필요	• 일몰기한 연장동의자 214명과 토지등소유자 191명 대상으로 주민의견조사를 실시한 결과 • 토지등소유자는 찬성 62.22%, 반대 24.69%, 토지면적은 찬성 31.33%, 반대 38.12% 로 나타남
2	• 추후 사업추진에 대한 필지별 토지등소유자의 의견을 찬성, 반대, 무응답 분포 도면 및 구청장 의견을 재확인하여 상정할 것	• 주민의견조사 분포도 제시 • 자치구 의견 - 정비구역이 해제된다 하더라도 당해 사업구역 내 연립주택 단지 주변은 재건축 재추진이 예측됨.

주민의견조사 결과



■ 범례

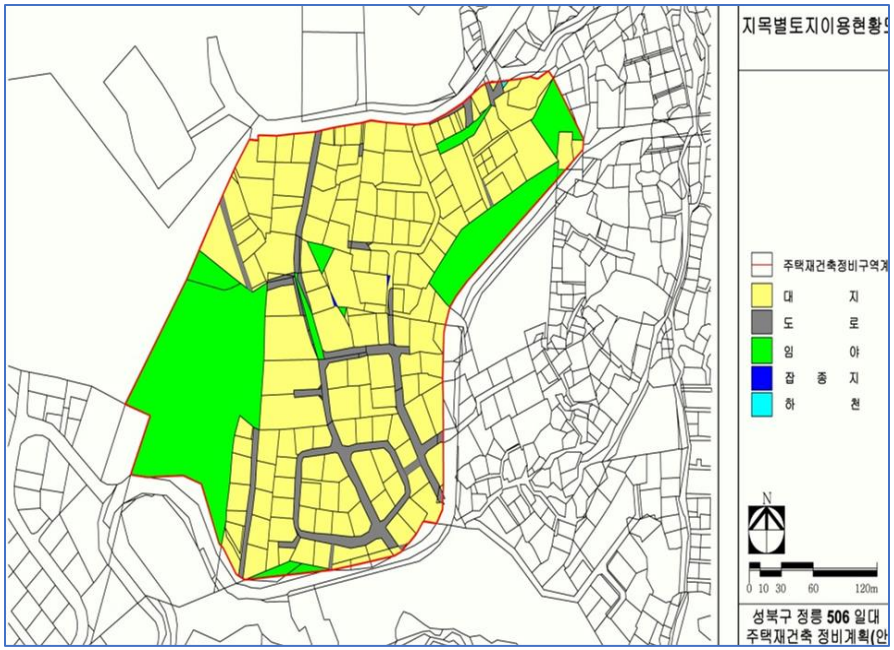
- 정릉6구역
- 찬성
- 반대
- 혼합
- 무응답 외

구분	토지등소유자		토지면적		비고
	명	비율(%)	㎡	비율(%)	
찬성	252	62.22	17,700	31.33	
반대	100	24.69	21,537	38.12	
무응답	49	12.10	4,415	7.81	
무효	3	0.74	458	0.81	
국공유지	1	0.25	1,134	2.01	구유지
	–		3,464	6.13	국유지, 시유지
토지 또는 건축물 소유자	–		7,793	13.79	55명
합계	405		56,500.00		

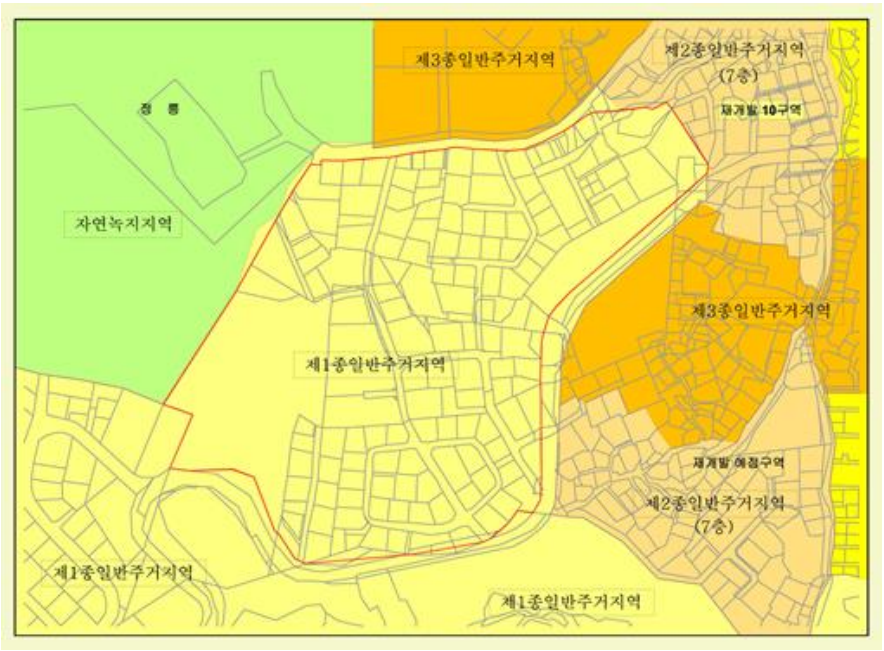
해제 시 현황

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정/연장	변경	해제 시		
합계		56,530	-	56,530	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	-	증)56,530	56,530	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	56,530	감)56,530	-	-	

토지이용



용도지역



※『도시 및 주거환경정비법』 제22조 (정비구역등 해제의 효력)에 따라 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전 상태로 환원

제11차 도시계획위원회 자문 의견

■ 자문 의견

의결	자문 의 견
제 11차 도시계획위원회 일몰기한 연장 **부동의** 의결	• 대상지는 주민의견조사 결과 단독주택지 대부분이 사업에 반대 의사를 보이고 있어 사업시행인가 요건을 충족하기 어려우며, 정비구역 지정 이후 장기간 갈등이 해소되지 않은 지역인 바, 정비구역 일몰기한 연장에 부동의.

주민공람

- **공람기간** : 2020.10.15.(목) ~ 2020.11.18.(수) (34일간)
- **의견제출 대상** : 정릉6재건축구역 내 토지 또는 건축물 소유자
- **공람결과**
  - 재건축 찬성측 : 공람의견서 제출 (서명 256명/456명 56%)
  - 재건축 반대측 : 공람의견서 제출 (의견 83명/456명 18%)

구 분	내 용	
주민 의견	**찬성** 측 (서울시의회 청원)	**반대** 측
	• 조합설립동의서 4부 추가징구되어 토지등소유자 찬성비율이 70%를 상회함 • 30~40년 이상 노후 주택으로 주거환경 개선 필요 • 교통환경 개선 필요 - 좁은 골목 내 차량 진입 어려움 및 주차공간 부족 - 급경사지로 인한 빙판길 위험 등	• 세계문화유산 '정릉' 보호 필요 • 재건축사업이 아닌 도시재생사업이 더 적합 • 건축물 증, 개축 등의 제한으로 재산권 침해가 있으니 조속히 정비구역 해제 요망 • 아파트를 선호하지 않는 주민들에게 단독주거지역(교수단지)이 중요함

검토의견

- 제11차 서울시 도시계획위원회 재 자문 결과 단독주택지 대부분이 사업에 반대의사를 보이고 있어 사업시행인가 요건을 충족하기 어려우며, 정비구역 지정 이후 장기간 갈등이 해소되지 않은 지역이라고 보아, 일몰기한 연장 부동의되어,

- 정비구역 해제 절차를 진행하고 있으며, 정비구역 내 연립주택단지는 구역이 해제되더라도 재건축사업 추진이 예측됨.

- 구의회 의견청취 후 서울시에 해제결정요청하여 도시계획위원회 심의 및 고시가 예정됨

감 사 합 니 다