

서울특별시 성북구 하월곡1구역(하월곡동
70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획
결정(안) 의견청취안

검토보고

도시건설위원회(도시정비신속추진단)

의안번호	316호
제 출 자	성북구청장 (2024. 8. .)
의 안 명	서울특별시 성북구 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대)주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안
검 토	전문위원 정 진 만

1. 제안이유

- 「2021년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 하월곡동 70-1번지 일대와 관련, 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)
- 정비구역 결정(안)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	하월곡1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증) 78,463.0	증) 78,463.0	-

- 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)	구 성 비(%)	비 고
합 계		78,463.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	13,954.0	17.8	
	도 로	6,458.1	8.2	
	공원1	2,018.5	2.6	
	공원2	3,642.2	4.6	
	사회복지시설	1,835.2	2.3	건축물 연면적 3,000m ²
획지	소 계	64,509.0	82.2	
	획지1	64,509.0	82.2	공공도서관 3,000m ² 평생학습관 2,300m ²

- 용도지역 계획

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		78,463.0	-	78,463.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	72,284.0	감) 60,566.6	11,717.4	14.8	-
	제2종일반주거지역	133.8	-	133.8	0.2	-
	제3종일반주거지역	6,045.2	증) 60,566.6	66,611.8	85.0	-

- 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층 수	비고
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	하월곡동 주택 정비형 재개발 사업	78,463.0	획지 1	64,509.0	성북구 하월곡동 70-1번지 일대	공동주 택및 부대복 리시설	50% 이하	191.2% 이하	201.8% 이하	229.3% 이하	300.0% 이하	100m/ 지상35층	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 1,833세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39m²	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59m²	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
		84m²	940	51.3	795	43.4	145	7.9					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 재개발 의무임대: 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 • 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50% 이상 공급										
			• 오폐산로변 : 5m • 오폐산로 3길변 : 3m • 신설도로변(남, 북측) : 3m • 사회복지시설 : 3m										
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로: 1개소(폭 5m) • 보차혼용통로: 1개소(폭 6m) • 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 3개소(오폐산로, 오폐산로3길, 북측 신설도로)										

나. 추진 경위

- 2021.12.28. : 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정
- 2022.04.18. : 정비계획 수립 용역 착수 (동해종합기술공사)
- 2023.02.27. : 신속통합기획(안) 주민설명회
- 2023.04.14. : 신속통합기획 가이드라인 수립 완료 통보(市→區)
- 2023.05.19. : 추정분담금 검증위원회 개최(1차)
- 2023.06.15. : 추정분담금 검증위원회 개최(2차)
- 2023.08.10. : 정비계획 입안 동의서 징구
- 2023.09.05. : 주민설명회 개최(추정분담금 관련)
- 2023.12.28. : 신통기획 후보지 기한 1년 연장
- 2024.07.18. : 주민공람(~8/19) [32일간]
- 2024.08.13. : 주민설명회 개최(정비계획안 설명)

3. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

4. 붙임(참고자료)

- 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

5. 검토의견

- 본 안건은 하월곡 70-1번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 「2021년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」¹⁾로 선정된 구역으로, 주택정비형 재개발사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항²⁾에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 성북구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 본 대상지는 노후한 저층주택과 소규모 근린생활시설이 혼재된 지역으로, 녹지공간과 생활편의시설이 부족한 지역임. 특히 과거 월곡천을 따라 자연스레 형성된 협소한 비선형의 골목길이 유지되어 생활의 불편은 물론, 가로 단위의 소규모 정비사업 추진에도 제약으로 작용하였던 곳임.
- 또한 대상지가 송곡초·중교, 송인초, 서울도시과학기술고, 창문여고와 오동근린공원, 향후 개통될 동북선 신설역의 사이에 위치하고 있는 등의 지역자원을 갖춰 입지 여건이 양호한 곳임.

1) 신속통합기획 재개발 1차 후보지 선정 결과(21곳)

- 신청기간 : 2021. 9. 23. ~ 10. 29.
- 후보지선정발표 : 2021. 12. 28.
- 하월곡동 70-1번지 일대(78,463㎡)

- 2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 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.

- 정비구역의 면적은 78,463㎡이며, 토지이용계획으로는 도로(6,458.1㎡, 8.2%), 공원(5,660.7㎡, 7.2%), 사회복지시설(1,835.2㎡, 2.3%) 등 정비기반시설에 13,954.0㎡(17.8%), 주택(64,509.0㎡, 82.2%)로 계획되어 있음.
- 주변의 여건 변화에 대응하면서 기존 주거지와 조화를 고려해 용도지역을 상향(제2종일반(7층)→제3종일반)³⁾하고 유연한 층수 계획을 적용하였음.
- 건축시설계획으로 건폐율은 50%이하, 정비계획 용적률은 229.3%이하이며 법적상한 용적률은 300.0%이하로 계획하고 최고 높이는 100m/ 지상35층으로 정하였음.
- 주택공급은 1,833세대(임대 433세대)로 전용면적 기준으로 30㎡초과~50㎡이하 159세대(임대 76세대), 50㎡초과~60㎡이하 734대(임대 284세대), 60㎡초과~85㎡이하 940세대(임대 290세대)임.
- 정비구역내 건축물 동수는 546개(주거용 건축물 459, 비주거용 건축물 87)이며, 주택호수는 5,463개로 단독주택 457개, 공동주택 6개

3) 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	60,566.6	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건 변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향

로 구역내 거주 인구수는 931명임.

- 본 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)은 하월곡동 70-1번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 「2021년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 구역으로, 주택정비형 재개발사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제2항에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 성북구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로, 본 정비사업이 서울시 신속통합기획을 통해 진행되는 사업인 만큼 공공성과 사업성의 균형을 이루며 신속한 사업추진이 이루어질 수 있도록 노력해야 할 것임.