

서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구
길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 의견청취(안)

검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	007호
제 출 자	성북구청장 (2022.08.17.)
의 안 명	서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구 길음5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 성 호

1. 제안사유

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.

2. 주요골자

- 「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 인한 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 : 35,388.0m² → 36,333.9m² [증)945.9m²]
 - 기반시설 변경 : 공공청사(치안센터 이전) 및 사회복지시설(정릉종합 사회복지관, 여성회관 이전) 신설, 도로 신설 및 변경, 경관녹지 및 공공공지 폐지 등

3. 추진현황

- 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)

4. 주요계획 내용

< 토지이용계획 >

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		35,388.0	증) 945.9	36,333.9	100.0%	-
정비 기반 시설 등	소 계	9,194.0	증) 357.8	9,551.8	26.3%	-
	도 로	4,088.0	증) 1,882.1	5,970.1	16.4%	-
	공 원	3,842.0	감) 1,795.3	2,046.7	5.6%	현상공원:2,922.0㎡
	사회복지시설	-	증) 1,335.0	1,335.0	3.7%	성북여성회관, 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 (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(㎡)	택지면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)			층수	세대수 (임대)
				기준	상한	계획		
기 정	35,388.0	26,194.0	50% 이하	210%	250% 이하	249.99%	지상28층 (지하2층)	571 (114)
변 경	36,333.9	26,782.1	50% 이하	230%	290% 이하	279.78%	지상30층 (지하6층)	808 (148)

5. 법령근거

- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항

6. 검토의견

- 길음5구역은 2006.10.19. 길음재정비촉진지구 지정 및 재정비계획 결정되고
- 2010. 4. 8. 길음5재정비 촉진구역 재정정비 추진계획 변경 결정 고시 되었으며
- 2019년 8.19 조합설립인가 되었고 길음5재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항¹⁾에 따라 변경 변경사항에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

□ 주요변경내용

- 용적률계획 : 기준 20% 상향(210% →230%)
 - ※ 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인 적용(2010.6.기준)
- 토지이용계획
 - 구역경계 확장 : 35,388㎡→36,339.9㎡(증945.9㎡)
 - 기반시설 변경
 - 공공청사(치안센터 이전) 및 사회복지시설(정릉종합사회복지관, 여성회관 이전) 신설, 도로 신설 및 변경, 경관녹지 및 공공공지 폐지 등
- 건축계획
 - 계획 세대수 : 571세대 → 808세대 (총237세대)
 - ※ 임대주택 114세대→148세대(전체세대수 18.3%)
 - 상한용적율 상향 : 250% 이하 → 290%이하(계획 279.78%)
 - 층수 변경 : 28층 이하(지하2층) → 30층 이하(지하6층)

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.

□ 종합의견

- 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.