

서울특별시 성북구  
동소문제2구역 주택재개발정비계획 변경 의견청취(안)

# 검 토 보 고

도시건설위원회(주거정비과)

의안번호	제247호
제 출 자	성북구청장 (2024. 02.)
의 안 명	서울특별시 성북구 동소문제2구역 주택재개발정비계획 변경 의견청취(안)
검 토	전문위원 이 선 하

## 1. 제안이유

서울특별시고시 제2002-135(2002.04.23.)호로 정비구역 지정 및 서울특별시고시 제2011-336(2011.11.10.)호로 정비구역 확대 변경 지정된 동소문동2가 33번지 일대 동소문제2구역 주택재개발정비구역에 대하여 주택재개발정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함.

## 2. 추진현황

- 2002. 04. 23 : 동소문동주택재개발 정비구역 지정
- 2008. 03. 17 : 조합설립인가
- 2011. 11. 10 : 정비구역(변경) 지정
- 2023. 06. 19 : 동소문제2구역 주택재개발 정비계획 주민제안 접수(2/3동의 총족)
- 2023. 07. 19 ~ 09. 20 : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(1차)
- 2023. 11. 22 ~ 11. 30 : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(2차)
- 2023. 12. 11 ~ 12. 18 : 정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(3차)
- 2024. 01. 11 ~ 02. 12 : 동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 공람공고
- 2024. 01. 18 : 동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 주민설명회

### 3. 주요 변경사항

#### ① 정비구역계 변경

명 칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			변경사유
		기 정	변 경	변 경 후	
동소문제2구역 주택재개발정비사업	동소문동2가 33번지 일대	20,657.3	증)3,104.9	23,762.2	대상지 남측 및 동측 정비기반시설(도로) 편입

#### ② 용도지역 변경

구분	면적(m <sup>2</sup> )			변경사유
	기 정	변 경	변 경 후	
계	20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	① 공공시설(도로, 공공공지)용도지역은 제3종일반주거지역으로 조정 (7,798.4m <sup>2</sup> ) ② 획지 용도지역은 준주거지역 유지 (15,963.8m <sup>2</sup> )
제3종일반주거지역	-	증) 7,798.4	7,798.4	
준주거지역	20,638.6	감) 4,674.8	15,963.8	
일반상업지역	18.7	감) 18.7	-	

#### ③ 정비기반시설 변경

- 구역계 변경으로 기반시설(소공원, 공공공지)필요성 저하⇒공공청사로 공공기여 변경

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	35.7	
	도로	4,247.3	증) 3,335.3	7,582.6	34.8	
	공원	860.0	감) 860.0	-	-	공원폐지
	공공공지	230.2	감) 14.4	215.8	0.9	
	공공청사	-	-	-	-	입체적 결정 (연면적: 2,100.3m <sup>2</sup> )
택지 (획지)	소계	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	
	획지1	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	공동주택 및 부대 복리시설 편입

④ 용적률 변경

- 기부채납 변경 및 국민규모주택공급에 따른 용적률 변경(345% ⇒ 430.70%)
- 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조

⑤ 건축계획 변경

구 분	기 정	변 경	변경 후	비 고
획지면적(m <sup>2</sup> )	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	
기반시설면적(m <sup>2</sup> )	5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	
건폐율(%)	35.25	증) 4.20	39.45	
용적률(%)	337.0	증) 93.70	430.70	
규모	지하3층 ~ 지상29층	증) 지상6층	지하5층 ~ 지상35층	
세대수	계	421세대	증) 185	606세대
	일반	348세대	증) 114	462세대
	임대	73세대	증) 71	144세대

5. 법령근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항<sup>1)</sup>

6. 검토의견

- 본 구역은 건축물이 노후 불량하고 협소한 도로 현황과 부족한 기반 시설 등 정비가 필요하여 2002.04.23 동소문동 제2주택재개발 정비구역으로 최초 지정된 후 22년이 경과된 지역으로
- 2011.11.10. 특별계획구역(세부개발계획)을 통해 정비구역이 확대 변경되었고, 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 2019.3.28. 신설된 「서울특별시

1) 「도시 및 주거환경정비법」 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.

도시계획 조례」 제55조제22항<sup>2)</sup>에 의거 임대주택 건립시 용적률 완화가 가능해짐에 따라 본 구역의 면적, 건폐율, 용적률 및 층수 등을 변경 지정하는 사항임

- 본 안건의 주요 변경내용은 현재 20,657.3㎡인 정비구역을 주변 정비 기반시설(도로) 편입으로 23,762.2㎡로 면적 확대, 준주거지역(20,657.3㎡)을 준주거지역(15,963.8㎡)과 제3종일반주거지역(7,798.4㎡)으로 세분화 변경, 건폐율 변경(35.25%⇒39.45%), 용적률 변경(337%⇒430.70%), 건축규모 변경(지하3층~지상29층⇒지하5층~지상35층), 주택 건립계획 변경(분양 348세대, 임대 73세대⇒분양 462세대, 임대 144세대)임
- 정비계획을 변경하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항<sup>3)</sup> 따라 변경 내용을 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 한다고 규정하고 있음.
- 본 안건은 2024.01.18. 주민설명회 개최와 2024.01.11.~2024. 02.12. (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.

2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) ㉔ 제1항제6호 규정에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 한다. <신설 2019. 3. 28.>

3) 「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.