

미아중심재정비촉진지구 신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

2026. 9. 7.(월)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2026. 8. 12. 성북구청장 제출 (의안번호 5호)
- 나. 회부일자: 2026. 8. 19.
- 다. 상정일자: 제321회 성북구의회 임시회 제2차 도시건설위원회
【2026. 8. 28. 상정 · 의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 최재준 도시관리국장)

가. 제안이유

- 미아중심재정비촉진지구 신길음1구역 재정비촉진구역 재정비촉진계획을 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조에 따라 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 보고하고, 구의회 의견을 청취하고자 함.
- 신길음1구역은 서울특별시 성북구 길음동 31-1번지 일대에 위치한 8,420.0㎡ 규모의 도시정비형 재개발구역으로, 미아사거리역과 신설 예정인 동북선 경전철 정거장에 인접한 상업·주거 복합용지임.
동 구역은 2003년 미아균형발전촉진지구 지정 이후 2010년 신길음1도시 환경정비구역으로 최초 지정되었으며, 2015년 미아중심재정비촉진지구 지정 고시를 거쳐 2024년 11월 상한용적률 839.0%, 최고높이 150m 이하의 재정비촉진계획 변경 고시가 완료된 바 있음.

나. 주요내용

- 금번 재정비촉진계획 변경(안)은 외부 환경 변수로 발생한 두 가지 사유로 인해 입안되었으며 사유는 다음과 같음.
 - 동북선 도시철도 민간투자사업 추진 과정에서 역사 내부 승강장 운영 체계 및 출입게이트 설치계획 변경에 따라 공공보행통로(지하 연결 통로)가 삭제되었음.
 - 「2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률 인센티브 계획을 반영, 허용용적률에 준하여 세대배분계획과 건축규모, 면적, 세대수 등 건축설계를 변경함.

다. 추진현황

- 2003.11.18 : 미아균형발전촉진지구 지정(서울시고시 제2003-374호)
- 2010.04.15 : 신길음1도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2010-138호)
- 2015.06.11 : 미아중심재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획 결정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2015-160호)
(미아균형발전촉진지구 → 미아중심재정비촉진지구)
- 2022.06.23 : 신길음1구역 성북구 교통영향평가 심의(수정의결)
- 2024.03.04 : 신길음1구역 서울시 건축위원회 심의(조건부보고) 완료
- 2024.11.14 : 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길음1구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시(서울시고시 제2024-550호) ⇒ 기준용적률:300%, 허용용적률:500%, 상한용적률:839.0%, 높이:150m, 주거비율:90%미만
- 2026.06.18 : 주민공람·공고 (2026. 6. 18. ~ 2026. 7. 2 【14일 간】)
- 2026.07.02 : 주민공람·공고 (2026. 7. 2. ~ 2026. 7. 16 【14일 간】)

라. 주요 계획 내용

－ 정비구역 결정(안)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	신길읍1구역	성북구 길음동 31-1번지 일대	8,420.0	－	8,420.0	－

－ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,420.0	－	8,420.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	2,438.0	－	2,438.0	29.0	－
	도 로	2,438.0	－	2,438.0	29.0	－
택 지	소 계	5,982.0	－	5,982.0	71.0	－
	택 지 1	5,982.0	－	5,982.0	71.0	－

－ 도시계획시설 계획(철도)

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	구 분	연장 또는 면적			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	－	철도	도시 철도 (본선)	성북구 길음동 34-6 번지 일대	길이	6.9~22.8m	감) 6.9~9.8m	13.0m	서울시고시 제2022 -111호 (2022.3.10)	－
					폭	2.7~28.1m	감) 0.2~25.6m	2.5m		
					높이 (해발고도)	22.46~31.1 0m	－	22.46~ 31.10m		
					면적	375.8㎡	감) 343.5㎡	32.3㎡		

※ 서울시고시 제2025-126호 반영

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
－	도시철도 (본선)	지하연결통로 및 동북선 지하철출입구 폐지 (환기구 유지)	역사 내부 승강장 운영체계 및 출입게이트 설치계획 변경에 따른 지하연결통로 폐지

－ 건축계획(변경)

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지		위 치	용 도 (지정)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한/ 법적상한	
변경	신길읍1 재정비촉진구역 (재개발정비사업)	8,420.0	택지1	5,982.0	길음동 31-1번 지 일대	판매시설, 공동주택	60% 이하	300% 이하	480% 이하	839% 이하 (법적상한)	150m 이하
	건축물 밀도	- 정비기본계획상 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 480% 이하 － 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용 - 상한용적률은 정비기반시설 제공에 따른 완화용적률 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 증가용적률을 합산하여 적용									
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	- 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 - 규모별건설비율 : 전체 399세대 － 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) － 44㎡ (29세대, 7.3%, 임대주택 19세대, 분양 10세대) － 59㎡ (81세대, 20.3%, 임대주택 43세대, 분양 38세대) － 84㎡ (279세대, 69.9%, 임대주택 51세대, 분양 228세대)									
	건축물의 건축선에 관한 계획	· 도봉로변 : 5m, 승인로변 : 4m, · 남측 6m 도로변 : 3m, 서측 9m 도로변 : 5m									

－ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)			순부담면적 (㎡)	순부담율 (%)
			계획기반 시설면적	계획기반시설 내 국공유지	기존기반시설 내 국공유지		
	8,420.0㎡	5,982.0㎡	2,438.0㎡	778.0㎡	430.0㎡	1,230.0㎡	14.61%
기준용적률	· 기준용적률 : 300%						
허용용적률	· 허용용적률 : 480% ※ 허용용적률 인센티브 = 180% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(50%), 안전·방재(30%)] － 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영						
상한용적률	· 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 480% × (1 + 1.3 × 0.72 × 0.2056) = 572.37%						
법적상한 용적률	· 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급) · 법적상한용적률 = 839% 이하						

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(572.37%)에 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 완화용적률을 추가하여 적용

마. 관계 법령

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항¹⁾

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 김범석)

- 서울특별시가 추진 중인 동북선 도시철도 건설사업(서울시고시 제 2020-154호 및 제2025-126호) 과정에서 신길음1구역 연결 정거장의 역사 내부 승강장 운영체계 및 출입게이트 설치 위치가 변경됨에 따라 당초 신길음1구역 지하 대지 내로 연결하려던 지하연결통로 및 지하철 출입구 설치가 물리적으로 불가능해져 기존 입체적 도시계획시설(철도)의 범위 및 면적을 정비하여 환기구 기능만 남기고 **지하연결통로를 폐지** 하는 도시계획시설 변경 정리가 요구됨.
- 「2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률 산정 인센티브 계획과 기부채납에 따른 완화 용적률을 적용하여 500%로 설정되어 있던 **허용용적률이 480%로 조정**되었고 변경된 허용용적률에 따라 최종 세대수, 공공임대주택 건립계획 등 정비사업 시행계획을 조정할 필요성이 발생하였음.

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.

○ 용적률 및 건축계획 변경

－ 건축계획

주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	- 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 - 규모별건설비율 : 전체 405세대 (임대 110, 분양 295) 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) 44㎡ (30세대, 7.4%, 임대주택 15세대, 분양 15세대) 59㎡ (82세대, 20.2%, 임대주택 41세대, 분양 41세대) 84㎡ (283세대, 69.9%, 임대주택 49세대, 분양 234세대)
	변경	- 주거비율 : 전체 건축연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 90%이하 - 규모별건설비율 : 전체 399세대 (임대 118, 분양 281) 39㎡ (10세대, 2.5%, 임대주택 5세대, 분양 5세대) 44㎡ (29세대, 7.3%, 임대주택 19세대, 분양 10세대) 59㎡ (81세대, 20.3%, 임대주택 43세대, 분양 38세대) 84㎡ (279세대, 69.9%, 임대주택 51세대, 분양 228세대)

－ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용
기준용적률	기준용적률 : 300%
허용용적률	- 허용용적률 : 500% (기정) ※ 인센티브 = 200% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(70%), 안전·방재(30%)] － 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영 - 허용용적률 : 480% (변경) ※ 인센티브 = 180% [친환경 개발(100%), 보행가로활성화(50%), 안전·방재(30%)] － 허용용적률 인센티브 항목은 2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 반영
상한용적률 (기부채납 에 따라 완화받는 용적률)	- 상한용적률 : 596.22% (기정) $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지})$ $= 500\% \times (1 + 1.3 \times 0.72 \times 0.2056) = 596.22\%$ - 상한용적률 : 572.37% (변경) $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지})$ $= 480\% \times (1 + 1.3 \times 0.72 \times 0.2056) = 572.37\%$
법적상한 용적률	- 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 법적 상한용적률 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급) - 법적상한용적률 = 839% 이하

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」은 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에 제9조제3항에 따라 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고, 구의회 의견을 들은 후 공청회를 개최하도록 규정하고 있음.
- 본 의견청취안은 신길음1재정비촉진계획을 변경하고자 촉진계획 결정(변경)안에 대한 관련부서 협의를 통해 계획변경(안)을 수립하였고, 2026.06.18.부터 2026.07.02.까지, 2026.07.02.부터 2026.07.16.까지 두 차례에 걸쳐 각각 14일간 주민공람 절차를 완료하는 등 관련 법령의 절차를 준수하여 적법하게 제출된 것으로 사료됨.
- 다만, 2024년 결정고시된 기정 계획의 건축밀도는 기본용적률 300%에 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 **허용용적률 인센티브 200%**[친환경 개발(100%), 보행가로활성화(70%), 안전·방재(30%)]를 적용, **허용용적률 500%**로 결정되었으나 도시철도 지하연결통로 폐지 결정 이후 인센티브 재산정 과정에서 혼선이 있었던 것으로 보임.
- 1차 공람공고(2026.06.18.)에는 허용용적률 인센티브 항목에 대해 ‘2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(2026.06.18.)’을 반영 **45.5%**[친환경(신재생에너지(20%), 안전·방재(방재관련시설(20%), 보행가로활성화(5.5%)]로 공고하였으나 2차 공람공고(2026.07.12.)에는 허용용적률 인센티브 항목을 ‘2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획’을 반영 **130%**[친환경 개발(100%), 안전·방재(30%)]로 공고하였음.
- 본 의견청취안에는 허용용적률 인센티브 항목에 ‘2025 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획’을 반영하여 다시 기준용적률 300%, **허용용적률 인센티브 180%**[친환경 개발(100%), 보행가로활성화(50%), 안전·방재(30%)]로 제출하였음. 이에 따라 상한용적률 또한 기정(596.22%), 1차 공람(460.35%), 2차 공람(512.74%), 본 의견청취안(572.37%)로 변동이 보이고 있음.

- 허용용적률 인센티브는 비례율에 영향을 미쳐 재정비사업의 사업성에 결정적 영향을 미치게 되는 중요 사안인 만큼 「보행가로 활성화 정책」 및 기타 지상부 보행환경 개선에 따른 인센티브 적용 여부 확인 등 용적률에 미치는 다양한 변수들을 잘 관리하여야 할 것임.
- 동북선 도시철도 지하연결통로 폐지(안)은 동북선 이용불편에 따른 집단민원이 발생할 가능성이 높은 만큼 관련 기관과 기술적 협의를 통해 존치방안 마련 등 대안을 적극 검토하여야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

2026. 9. 7.(월)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2026. 8. 12. 성북구청장 제출 (의안번호 6호)
- 나. 회부일자: 2026. 8. 19.
- 다. 상정일자: 제321회 성북구의회 임시회 제2차 도시건설위원회
【2026. 8. 28. 상정 · 의결 (의견채택)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 최재준 도시관리국장)

가. 제안이유

- 「2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 정릉동 710-81번지 일대에 대하여, 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 본 구역은 과거 2006년 1월 정비구역으로 지정(서울시고시 제2006-24호) 되었으나, 사업 추진 부진으로 2013년 12월 정릉2 주택재건축 정비구역이 해제(서울시고시 제2013-445호)되었음. 2025년 4월 신속통합기획 후보지로 재선정되어 용역 및 MP회의(총 6차), 신속통합기획 자문(교통 1차,

계획 2차·3차) 등의 절차를 거쳐 금번 정비계획 결정(안)이 수립되었음.

나. 주요내용

○ 정비구역 결정(안)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 신속통합기획	서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대	-	24,133.5	24,133.5	

○ 용도지역계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
합 계	24,133.5	-	24,133.5	100.0	
제1종일반주거지역	24,133.5	감) 21,856.2	2,277.3	9.4	
제2종일반주거지역	-	증) 21,856.2	21,856.2	90.6	

○ 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고 층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	228.73 이하	250 이하	지상 25층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 648세대 - 재개발 의무임대 : 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 세대수의 30% 이상 공급 - 국민주택규모 임대주택 : 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정값에 50% 이상 공급								

- 기존 제1종일반주거지역(전체 24,133.5㎡)에서, 획지 부분 21,856.2㎡ (90.6%)를 제2종일반주거지역으로 종상향하고, 정비기반시설 부분 2,277.3㎡(9.4%)는 제1종일반주거지역을 유지하는 것으로 계획
- 기존 113개의 건축물을 철거하고 지상 25층, 648세대 규모의 공동 주택을 건립하여 510세대 분양, 의무임대 132세대, 기부채납 6세대로 정비·개량
- 정릉천변 공공공지(1,687.2㎡) 신설을 통해 공공성 확보 및 남북 녹지 연결성 강화하고 경로당·어린이집·다함께돌봄센터 등 다양한 주민공동시설 계획

다. 추진현황

- 2006.01.12 : 정비구역 지정(서울시고시 제2006-24호)
- 2013.12.19 : 정릉2 주택재건축 정비구역 해제
(서울시고시 제2013-445호)
- 2025.04.29 : 정릉동 710-81번지 일대 신속통합기획 후보지 선정
- 2025.08.12 : 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정용역 착수
- 2026.06.25 : 주민 간담회
- 2026.07.16 : 신속통합기획 가이드라인 확정 및 통보
- 2026.08.06. ~ 2026.09.07. : 정비구역 지정 및 정비계획 주민공람 및
관련부서 협의

라. 주요 계획 내용

－ 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 신속통합기획	정릉동 710-81번지 일대	－	증) 24,133.5	증) 24,133.5	－
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자			정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	정릉동 710-81번지 일대 재개발정비사업 조합			현황 : 218세대 계획 : 648세대 증) 430세대	－

－ 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구 성 비(%)	비 고
합 계		24,133.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,277.3	9.4%	
	도 로	590.1	2.4%	
	공공공지	1,687.2	7.0%	폭원 6~20m
획지	소 계	21,856.2	90.6%	
	획지	21,856.2	90.6%	

－ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신 설	정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81번지 일대	113	－	－	113	－	공동 주택

－ 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층 수)	비 고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한				
신설	정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	228.7 3 이하	250 이하	지상 25층			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 648세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			구 분		총 세대		분양세대		임대세대		기부채납		비고
					세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	
			계		648	100.0	510	78.7	132	20.4	6	0.9	
			공 동 주 택	39㎡	85	13.1	30	4.6	55	8.5	-	-	
				49㎡	160	24.8	120	18.5	40	6.2	-	-	
				59㎡	131	20.2	88	13.6	37	5.7	6	0.9	
				74㎡	124	19.1	124	19.1	-	-	-	-	
				84㎡	148	22.8	148	22.9	-	-	-	-	
			※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음										
• 재개발 의무임대 : 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 • 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 세대수의 30% 이상 공급 • 국민주택규모 임대주택 : 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정값에 50% 이상 공급													
심의완화사항			• 기준용적률 완화 20% - 소형주택 40㎡이하 2.2%, 40~50㎡이하 12.9%, 50~60㎡이하 5.8% • 허용용적률 20% (사업성 보정계수 2.0 적용) - 공공보행통로 7.7%, 층간소음 해소 5%, 친환경 건축물 7.5% • 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법 제54조」) - 법적상한용적률 250%										
			건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 솔샘로 : 3m • 솔샘로16길 : 3m • 신설도로변(남측) : 3m • 정릉천변 : 3m							
기타사항에 관한 계획						• 공공보행통로: 1개소(폭 6m) • 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 1개소(솔샘로)							

－ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	신설 정비기반 시설 면적(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적			순부담 제외 면적	
				소계	토지 (대지 지분)	건축물 기부채납 환산면적	신설 정비기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	24,133.5	21,856.2	2,277.3	454.8	188.8	266.0	176.5	273.5
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = $2,277.3\text{㎡} - 176.5\text{㎡} - 273.5\text{㎡} + 454.8\text{㎡}$ = 2,282.1㎡							
	• 순부담 비율 (10%이상) = 10.44%($2,282.1\text{㎡} / 21,856.2\text{㎡}$) ※ 종상향면적($21,856.2\text{㎡}$) 대비 10.44%							
기준용적률	• 기준용적률 : 170.0% 이하 = 기본계획상 기본용적률 150.0%(제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역) + 소형주택 확보시용적률 20%p 완화적용)							
허용용적률	• 허용용적률 : 210.0% 이하 = 기준용적률 + (인센티브 x 사업보정계수 2.0) = $170.0\% + (20.0\%(\text{공공보행통로, 층간소음, 친환경 건축물}) \times \text{사업보정계수 } 2.0) = 210.0\%$ ※ 공공보행통로 7.7% / 층간소음 해소 5% / 친환경 건축물 7.5% = $20.2\% = \text{최대 } 20\%$							
상한용적률	• 상한용적률 : 228.73% 이하 = 허용용적률 + [(기준)허용용적률 x (1.3 x α(토지) x 가중치) + (0.7~1 x α(건축물))] = $210\% + [170\% \times (1.3 \times 0.09304 \times 0.8095) + (1 \times 0.01227)]$							
	• α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $(2,277.3\text{㎡} + 188.8\text{㎡} - 450.0\text{㎡}) / (21,856.2\text{㎡} - 188.8\text{㎡}) = 0.09304$							
	• α건축물(임대) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $266.0\text{㎡} / (21,856.2\text{㎡} - 188.8\text{㎡}) = 0.01227$ • 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = $170.0\% / 210\% = 0.8095$							
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 250.0% 이하 (건축계획 용적률 249.71%) = 정비계획 용적률 228.73% + 초과용적률 21.27%							

－ 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	무허가	계	유허가	무허가
113	69	4	40	113	73	40

나) 거주현황

계	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
합 계	169	98	71	301	174	127	－
단독주택	51	30	21	90	53	37	－
공동주택	118	68	50	210	121	89	－

－ 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 사업	24,133.5	648	1,153	1.78

※ 세대당 인구수 출처: 성북구 통계연보, 2025

마. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항²⁾

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 김범석)

- 한 차례 정비구역이 해제된 구역에 대하여 신속통합기획 방식으로 재추진하는 사안인 만큼, 이전 사업 실패 원인에 대한 분석과 금번 사업에서의 보완 방안이 충분히 마련되었는지 확인할 필요가 있음.

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.

- 정릉천변 녹지 연결성 강화와 공공성 확보라는 공공공지 설치 취지는 타당함. 정비기반시설 중 도로 면적(590.1㎡, 2.4%)은 구역 내 신설 공공도로에 한정된 것이기는 하나, 648세대 규모에 차량 진출입구가 1개소로 계획된 점과 우회전 진입, 우회전 진출 동선은 출퇴근 시간대 교통처리용량, 기존 간선도로 및 단지 내부 도로를 포함한 전체 교통동선 체계의 원활성 측면에서 주민 의견을 더욱 수렴해야할 것으로 보임.
- 기존 제1종일반주거지역에서 지상 25층, 648세대 규모의 공동주택을 건립하는 것이므로, 현황 218세대에서 648세대로 약 3배 증가(계획인구 1,153명)하는 계획인 만큼, 학교·도로 등 주변 기반시설의 수용 능력에 대한 검토와 관련부서(교육청) 협의가 수반되어야 할 것임.
- 세입자가 71가구(전체 거주가구의 42%)에 달하는 만큼, 사전협의체 운영 이외에 구체적인 이주 지원방안(임시주거시설 제공, 주거이전비 지원 등)에 대한 보완이 필요할 것으로 보임.
- 본 의견청취안은 2025년 신속통합기획 후보지로 선정되어 관련부서 협의 및 주민공람 등 체계적인 절차를 거쳐 정비계획을 수립하였고 순부담비율 10.44%(기준 10% 이상), 의무임대 세대수 비율 15.12%(기준 15% 이상), 소형주택 완화량 20.8%(기준 20%) 등 주요 법적 기준을 충족하여 전반적인 정비계획의 수립 절차 및 주요 법적 기준 충족 여부는 적정한 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 의견채택

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음

[붙임] 의견서 1부.

의견서

- 안건명: 서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안
- 심사일자: 2026. 8. 28.(금)
- 심사위원회: 성북구의회 도시건설위원회
- 심사결과: 의견채택
 1. 대상지 인접 도로의 만성적인 정체 상황을 고려할 때, 648세대 규모의 신규 입주 시 극심한 교통 혼잡이 우려되므로 주변 일대의 교통 마비를 방지할 수 있는 종합적이고 면밀한 교통개선대책을 수립할 것.
 2. 출퇴근 등 특정 시간대의 단지 진출입 차량 집중과 현행 진입 방식(유턴 진입 등)으로 인한 본선 직진 차량의 통행 방해 및 병목현상을 방지하기 위하여, 적절한 신호 체계 도입 및 진출입로 앞 차로 확장 등 진입 차량을 위한 충분한 물리적 대기 공간을 확실하게 확보할 것.

2026. 8. 28.

성북구의회 도시건설위원회