

**서울특별시 성북구 성북1구역 공공재개발
정비구역 지정 및 정비계획 입안결정(안) 의견청취안**

검 토 보 고

도시건설위원회(도시정비신속추진단)

의안번호	181호
제 출 자	성북구청장 (2023.10)
의 안 명	서울특별시 성북구 성북1구역 공공재개발 정비구역 지정 및 정비계획 입안결정(안) 의견청취안
검 토	전문위원 이 선 하

1. 제안이유

2004.06.25. 주택재개발정비 예정구역으로 지정, 2004.07.31. 조합설립 추진위원회 설립 승인 후 10년이 넘게 사업이 장기 정체되었으나, 2021.03.29 공공재개발사업 후보지로 선정되어 원활하고 신속한 정비 사업 진행을 위해 사전기획안을 수립·확정하여 이를 반영한 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	평균층수	추진 단계	시행방식	정비 유형	비고
기정	6	성북동	179-68	12.8	170%	60%	7층/ 12층이하	2	주택재개발사업	수복 (전면)	-
변경	6	성북동	179-68	11.0	175.3%	60%	13층이하	2	주택재개발사업	수복 (전면)	-

○ 성북1구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

- 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	성북 제1 주택정비형 재개발 정비구역	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	-

- 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 109,639.7	109,639.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 14,650.7	14,650.7	13.4	-
	도 로	-	증) 8,531.4	8,531.4	7.8	-
	공 원	-	증) 6,119.3	6,119.3	5.6	지상부 공공시설(도서관) 및 지하 공영주차장 중복결정
획 지		-	증) 94,989.0	94,989.0	86.6	공동주택 및 부대복리시설

3. 추진현황

- 2004.06.25. : 정비예정구역 지정(서울특별시고시 제2004-204호)
- 2004.07.31. : 성북1구역 주택재개발정비사업 조합설립 추진위원회 승인
- 2020.11.02. : 공모신청(사업방식: 단독시행, 공공시행자: LH공사)
- 2021.03.09. : 서울시 도시건축TF 사전검토
- 2021.03.29. : 공공재개발사업 후보지 선정위원회 최종 선정
- 2021.06.19. : 성북1구역 공공재개발 주민설명회 개최
- 2021.07.30. : 공공재개발 지원 약정 체결 (추진위↔LH)

- 2022.01.10. : 사전기획가 사전 자문 착수(*사전기획가: 한양대 노승범교수)
- 2022.03.17.~05.11. : 사전기획 워킹그룹회의(3회) 및 주민참여단설명회(2회)
- 2022.05.25. : 공공재개발 사전기획(안) 자문회의 1차
- 2022.07.06. : 공공재개발 사전기획(안) 자문회의 2차
- 2023.01.06. : 공공재개발 사전기획(안) 자문회의 3차
- 2023.06.30. : 공공재개발 사전기획(안) 자문회의 4차
- 2023.07.26. : 공공재개발 사전기획(안) 주민설명회 개최
- 2023.08.17. : 공공재개발 사전기획서 송부(시 → 구)
- 2023.08.22. : 성북1구역 정비계획(안) 입안 제안(추진위 → 구)
- 2023.09.14.~10.16. : 정비구역 지정 및 정비계획 입안을 위한 주민공람 공고
- 2023.09.18. : 정비구역지정 및 정비계획결정(안) 주민설명회 개최

4. 법령근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

5. 검토의견

- 본 의견청취안은 성북1구역 공공재개발 정비구역 지정 및 정비계획을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항¹⁾의 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 그간의 추진경위를 보면,

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.

2004.6.25. 주택재개발정비 예정구역으로 지정되었고, 2004.7.31. 조합 설립 추진위원회 설립 승인된 이후, 2021.3.29. 공공재개발사업 후보지로 최종 선정되어, 2022.1월부터 2023.6월까지 서울시 사전기획자 회의(19회) 및 공공재개발 사전기획안 자문회의(4회)를 거쳐 2023.7.26. 사전기획(안) 주민설명회, 2023.8.17. 사전기획서 송부(시→구), 2023.8.22. 정비계획(안) 입안제안(추진위→구), 2023.9.14. 주민공람 공고 및 2023.9.18. 주민 설명회를 개최하였음.

○ 기본계획 및 정비계획 주요내용으로는,

- 사업구역은 성북동 179-68번지 일대 총 면적 109,639.7㎡임.
용도지역으로는 제1종일반주거지역 24,358.5㎡(22.2%), 제2종일반주거지역(7층) 85,281.2㎡(77.8%), 토지이용계획으로는 기반시설 도로 8,531.4㎡(7.8%), 공원 6,119.3㎡(5.6%), 주거용지 획지 94,989㎡(86.6%)임.
- 도시계획시설에 관한 사항으로는,
 - 도로) 중로 총 2개소 중 1개소 도로 확폭, 1개소 신설 및 소로 4개소 신설
 - 주차장) 85면, 연면적 2,547㎡, 지하1층 규모 1개소 신설
 - 공원) 2개소 신설(3,692.0㎡, 2,427.3㎡)
 - 도서관) 연면적 2,250㎡, 지상 3층 규모 1개소 신설
- 건축시설계획의 건립세대수는 임대주택 408세대 포함 총 2,036세대로, 60㎡이하 1,315세대(64.6%), 74㎡이상 135㎡이하 721세대(35.4%)이며, 건폐율 60%이하, 용적율 200.82%이하, 기부채납 10.7% 조건으로 층수는 평균 13층 이하로 계획하였음.

- 본 의견청취안은 2004.6.25. 주택재개발정비 예정구역으로 지정된 후 2004.7.31. 조합설립 추진위원회 설립 승인 후 10년이 넘게 사업이 장기 정체되었으나, 2021.3.29. 공공재개발사업 후보지로 선정되어 신속한 정비사업 진행을 위해 정비계획의 수립 및 정비구역지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 위 사업대상지는 노후.불량건축물로 인해 주거환경 등이 열악한 지역으로 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 정비구역지정을 위한 정비계획안을 수립한 것으로, 성북1구역 입안 동의요건(토지면적 1/2이상 및 토지 등 소유자 2/3이상 동의) 적합하고, 정비계획 입안을 위한 주민공람 공고 실시 및 주민설명회 개최 등 「도시 및 주거환경정비법」 관련 규정에 적합하게 계획된 것으로 사료됨.