

제315회 성북구의회 제2차 정례회 (2025년도)

서울특별시 성북구
동소문제2구역 주택재개발정비사업 정비계획 변경
의견청취(안)

검 토 보 고 서
(주거정비과)

의 안 번 호	535
------------	-----

제출년월 : 2025년11월
제 출 자 : 성북구청장

2025.11.21.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

○ 본 의견청취안은 2025년 11월 12일(의안 번호 제535호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 11월 14일 성북구의회 도시건설위원회로 회부된 안건임.

2. 제안 사유

가. 서울특별시고시 제2002-135호(2002.04.23.)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-276호(2008.03.17.)로 조합 설립인가 고시되고, 서울특별시고시 제2011-336호(2011.11.10.) 및 서울특별시고시 제2025-37호(2025.01.16.)로 정비구역 변경지정 고시된 ‘동소문제2구역 주택재개발정비사업’에 대하여,

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2¹⁾ 및 제50조의3²⁾에 따라 실시하는 통합심의(안)(정비계획, 건축, 경관, 환경, 교육, 교통, 소방, 재해)에 정비계획 변경이 포함되어 있는 바, 같은법 제15조 2항³⁾에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

-
- 1) 제50조의2(사업시행계획의 통합심의) 요지 ※관계법령 14,15쪽 참조
사업시행계획의 인가·승인 등에 앞서 필요한 건축·경관·환경·교통·교육·소방·재해·도시관리계획 등 관계 법령상의 심의·협의·승인 등을 한 번에 통합하여 심의하도록 한 규정. 통합심의회에서 의결된 사항은 해당 개별 심의·협의 등을 갈음하며, 필요한 경우 조건부 의결 및 보완 지시가 가능함. 통합심의회 의 구체적 대상과 절차는 대통령령·조례로 정함.
 - 2) 제50조의3(통합심의회 운영 등) 요지 ※관계법령 15쪽 참조
통합심의회 구성·운영, 자료 제출·보완 요구, 관계기관 협조, 재심의(재상정) 및 의결의 효력 등에 관한 일반원칙을 규정. 통합심의회 결과는 관계 행정기관의 인가·허가·승인 등 절차에 연동되며, 관계 기관은 통합심의회 결과를 존중하여 처리하여야 함. 세부 운영기준과 절차는 대통령령·조례로 위임됨.
 - 3) 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.

3. 주요 내용

가. 정비계획(안) 주요 내용

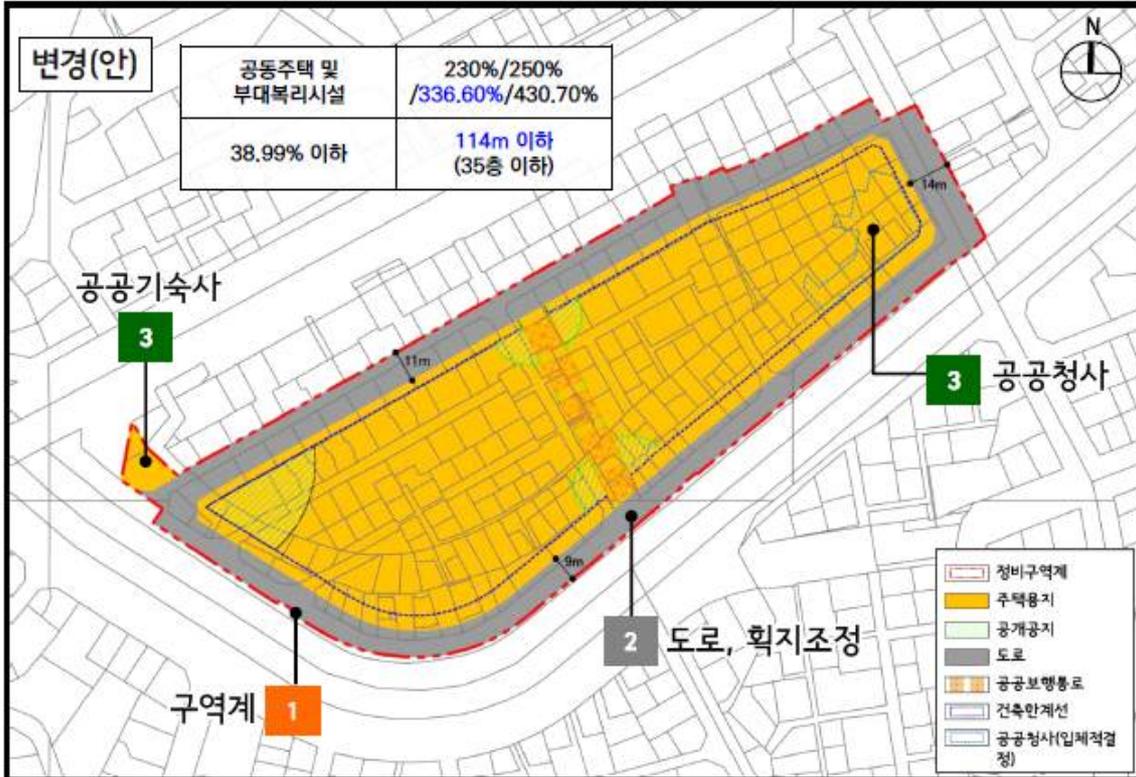
- 1) 위치 : 성북구 동소문동2가 33번지 일대
- 2) 면적 : 23,249.4㎡
(정비구역 경계 보정으로 전체구역대비 약2.2% 감소 △512.8㎡)
- 3) 사업유형 : 주택재개발정비사업.
- 4) 시행주체 : 정비사업조합 (2008.03.17. 조합설립인가,
2025.10.20. 조합→구 통합심의 접수)
- 5) 용도지역 : 제3종일반주거지역, 준주거지역
- 6) 주요시설(건축 개요) : 4개동, 지하 5층 ~ 지상 35층,
최고높이 113.41m(법정 114m 이하)
- 7) 세대수 : 총 618세대(일반분양 464세대, 임대 154세대)
- 8) 주차 : 총 898대(공동주택 860, 공공청사 8, 근린생활시설 30)
- 10) 용적률 : 건축계획 용적률 430.48% (법적상한 430.70% 이하)
- 11) 건폐율 : 38.99% 이하 (법정상한 60% 이하)
설계안은 33.68%로 상한 대비 여유
- 12) 공공시설
 - 공공청사(※도면5. 10쪽)신설(입체적 결정)⁴⁾ : 연면적 1,503.1㎡,
수평투영면적 687.4㎡(B1~지상2층)
 - 공공보행통로(폭 10m) 및 공개공지 재배치

4) 공공청사를 별도 필지로 떼어내지 않고, 단지 저층(B1~2F 등) 건물의 일부 층을 도시계획시설로 지정하는 방식

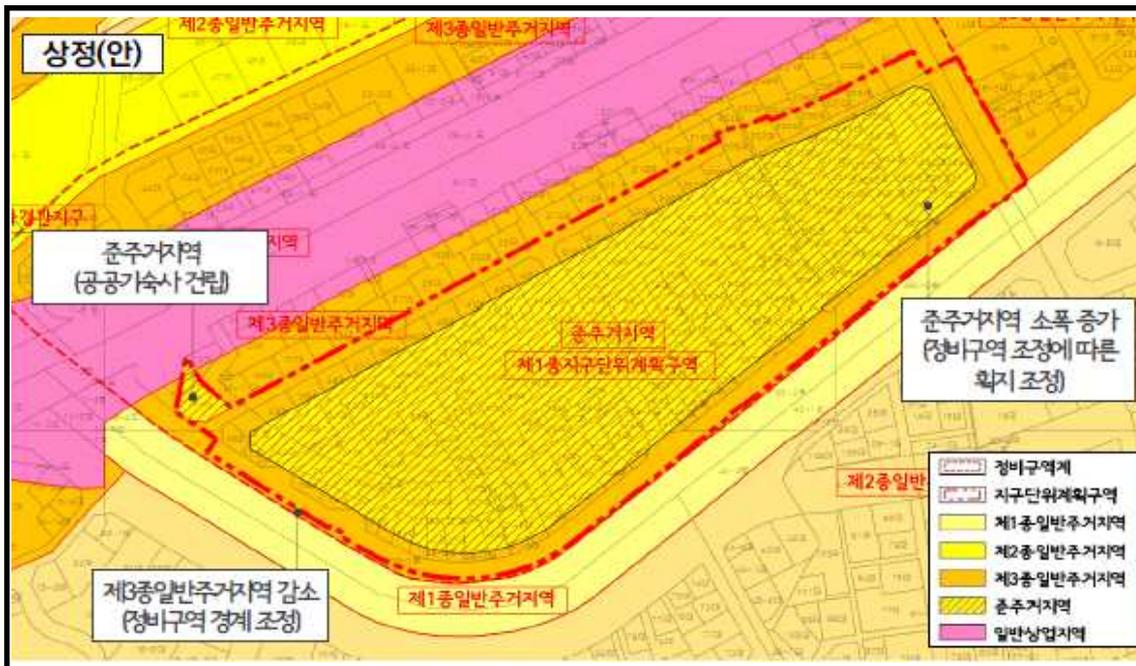
나. 정비계획 변경(안) 주요 사항(항목별)

- 1) 정비구역 면적 : 23,762.2㎡ → 23,249.4㎡(△512.8㎡) 약2.2%감소
(남측 도로·하천 중첩부 제척 및 경계 보정)
- 2) 용도지역 조정 : 정비구역 보정에 따라 준주거지역 소폭 증가,
제3종일반주거지역 일부 감소(획지 조정)
- 3) 공공공지 : 폐지(215.8㎡) → 공공기숙사 용지로 전환(市 기부채납)
- 4) 공공청사 : 신설(입체적 결정)
(연면적 1,503.1㎡, 수평투영 687.4㎡, B1~지상2층.)
- 5) 세대수/주택공급 : 608세대 → 618세대(+10), 임대 161 → 154세대(-7)
전용면적별 구성 재조정(39㎡·59㎡·84㎡·104㎡)
- 6) 높이계획 : 105m 이하 → 114m 이하(층수는 35층 유지)
- 7) 용적률 상한(정비계획상) : 326.85%
→ 336.60%(법적상한 430.70%는 동일)
- 8) 건폐율 : 법정 60% 이하, 계획 38.99% → 33.68%(배치 효율화)
- 9) 주차계획 : 980대 → 898대(공동주택 860, 공공청사 8, 근생 30)
- 10) 조경면적 : 2,425.64㎡ → 4,120.25㎡
(주거환경 개선, ▲1,694.61㎡, +69.86%, 약 1.70배)
- 11) 도로체계 : 일부 노선 등급·도로폭 조정
(예: 중로3-2 12m → 소로1-a 11m, 등).

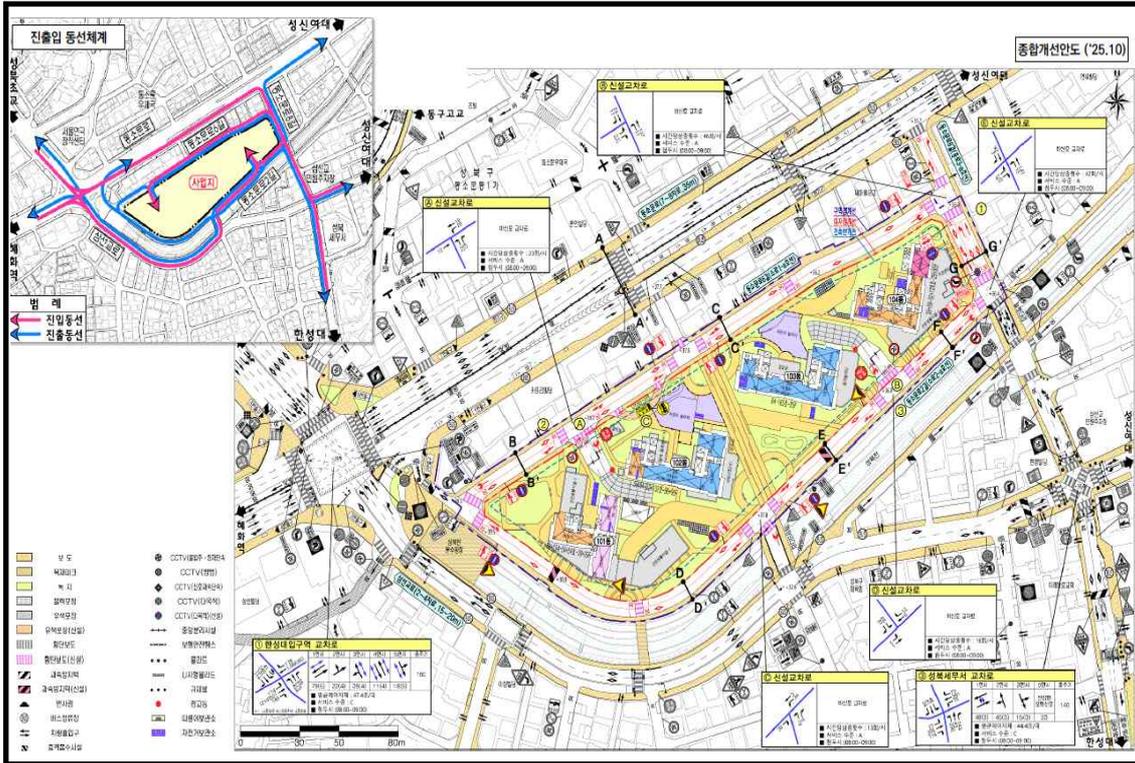
[도면1. 정비계획 결정(변경)(안)]



[도면2. 용도지역 결정(변경)(안)]



[도면3. 교통처리계획(안)]



다. 지구단위계획 결정사항(동소문동2가 제1종지구단위계획구역)

1) 지구단위계획 구역·용도지역·지구·기반시설에 관한 결정(변경)(안)

- 구역 : 변경 없음(동소문동2가 33번지 일대, 52,908.0㎡ 동일)

- 면적 : 정비구역 경계 보정(성북천 중첩부 제척)에 따라 23,762.2

→ 23,249.4㎡(△512.8㎡) 소폭 조정

- 용도지역 :

· 제3종일반주거 20,251.6㎡ → 20,023.8㎡ (△227.8㎡, △0.43%p 감소)

· 준주거 16,152.1㎡ → 16,379.9㎡ (▲227.8㎡, +0.43%p 증가)

· 일반상업지역 15,295.3㎡ (변동 없음, 0.00%p)

(사유 : 정비구역 경계 보정 및 공공기숙사 획지 도입 반영)

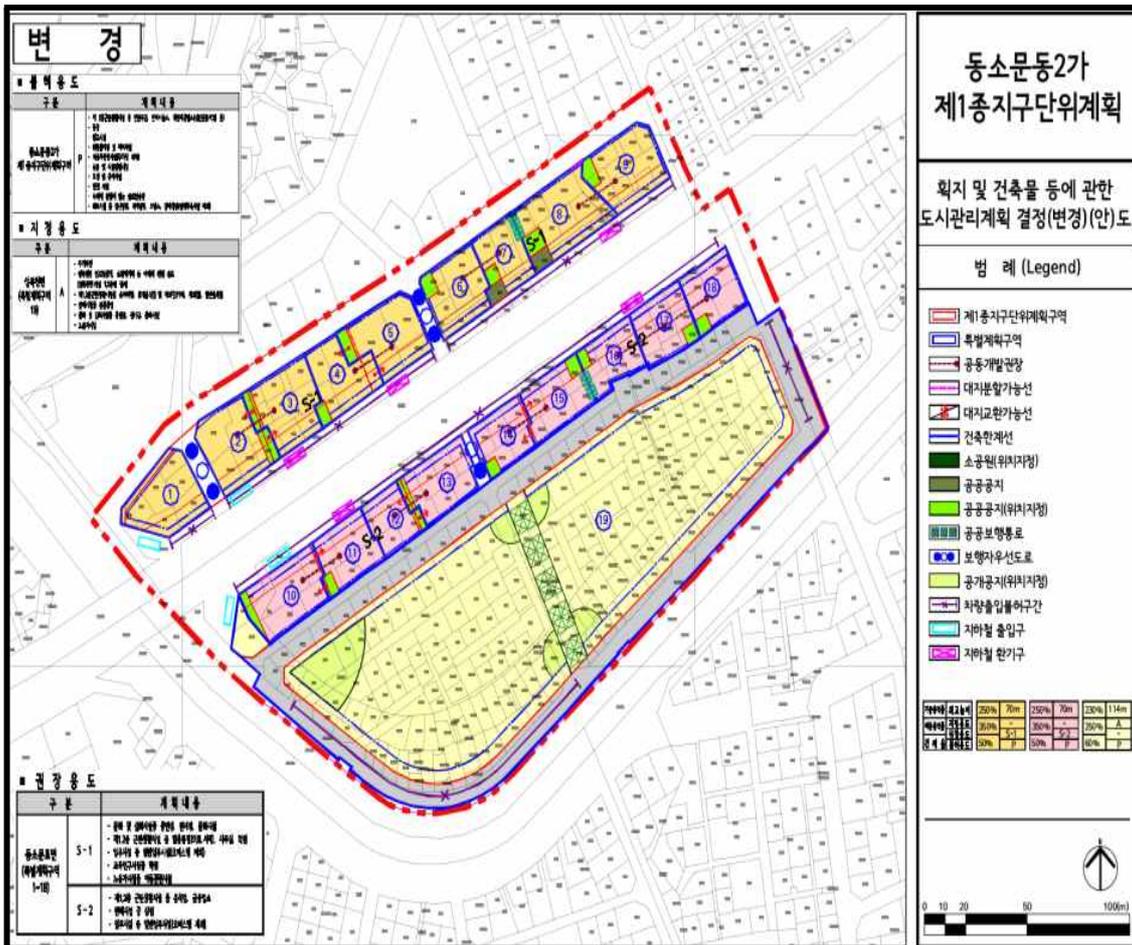
- 공공공지의 기능 전환 : 공공공지 215.8㎡ 폐지 → 공공기숙사 ‘획지2’ (215.8㎡) 신설, 준주거지역으로 변경. 공동주택용지는 획지1 16,164.1㎡로 재설정(+12㎡).
- 공공청사 도입 : 입체적 결정으로 신설 (수평투영 687.4㎡, 범위 B1~지상2층).
- 도로 폭원 보정 : 경계 보정에 따라 15→14m, 12→11m, 10→9m로 조정(노선 체계: 중로3-2→소로1-a 등).
- 공공보행통로 : 변경 없음, 폭 10m 유지(개방성 지속).
- 공공시설 재구성 :
 - 공공기숙사 부지 215.8㎡(획지2) 신설(市 기부채납).
 - 공공청사 입체결정(수평투영 687.4㎡) 및 도면 반영.
 - 정비기반시설 총량은 도로면적 감소로 7,610.1㎡→6,869.5㎡로 조정.

2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

- 특별계획구역·건축물등 기타 사항에 관한 결정(변경)(안)
 - 특별계획구역(제19호)(※표1.참조9쪽)범위 : 정비구역 보정에 따라 23,249.4㎡로 정리
 - 건축물 개요 : 4개동, 지상 35층 이내, 최고높이 114m 이내
 - 공공청사(입체결정) : B1~지상2층, 수평투영 687.4㎡, 연면적 1,503.1㎡, 대지지분 218.5㎡(기부채납)
 - 공공기숙사 : 연면적 약 1,095.7㎡, 40세대, (획지2 215.8㎡, 준주거)

- 건축 기준(요지) : 건폐율 60% 이하,
건축한계선(대지경계 후퇴 3m · 수변 5m) 적용
- 밀도 체계 : 지구단위
기준(230%) / 허용(250%) / 상한(341%) / 법정상한(431%)
[정비계획상 상한 336.60%, 계획용적률 430.48%(법정상한 430.70% 이내)]
- 이행 관리 : 공공청사 · 공공기숙사 · 보행개방 등 인센티브 연계시설의 설치 · 개방 · 무상임대 이행 및 일조 · 조망 · 교통 · 교육 분과 의견의 조건부 반영

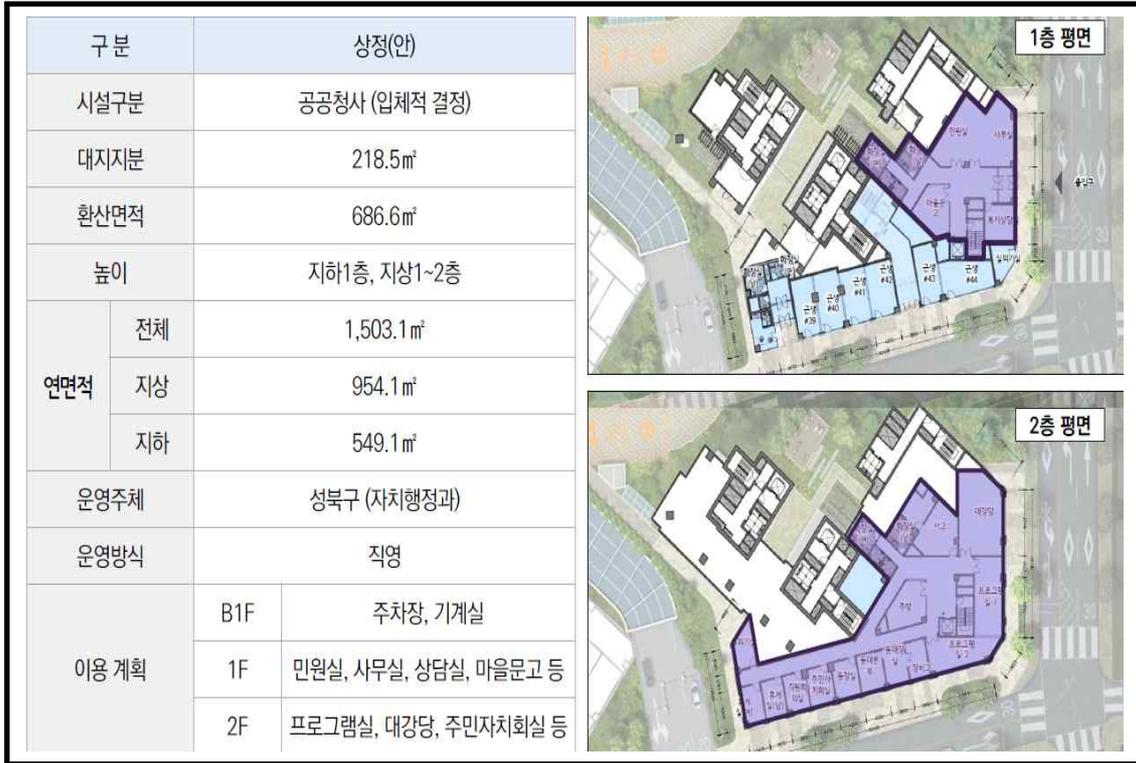
[도면4. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)]



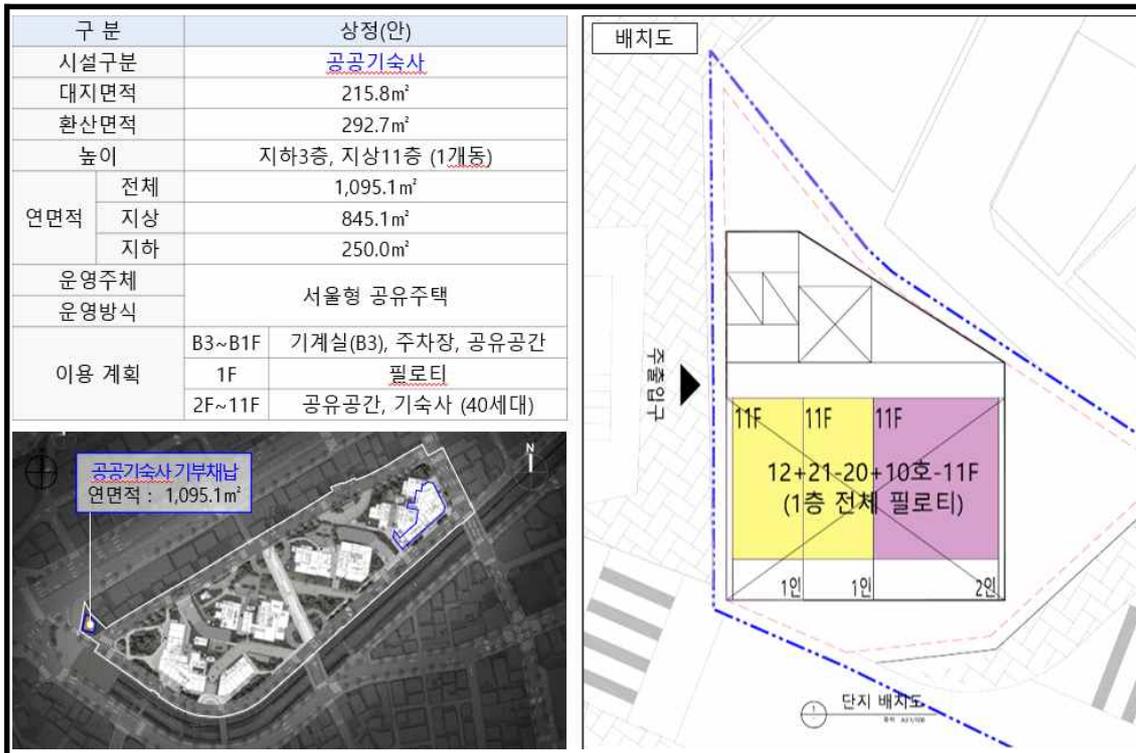
※표1. 성북천변(특별계획구역 제19호 변경)

구분		계획지침	비고	
용도지역		제3종일반주거지역 → 준주거지역	세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	
기반시설		구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로 : 이면도로 확폭(6m→10m) 성북천변도로(8m→9m) - 기부채납 면적 : 4,951.2㎡(구역면적의 21.3%)	도로 6,869.50㎡ 공공청사 대지지분 : 218.49㎡ 공공청사 환산면적 : 686.61㎡ 공공기숙사 대지면적 : 215.80㎡ 공공기숙사 환산면적 : 292.72㎡ 무상양여 국공유지 : 3,331.94㎡	
가구 및 획지		단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-	
용도 계획	불허 용도	제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 발전시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-	
	권장용도	-	-	
	지정 용도	주거복합 성북천변 연도형 상가 쇼펍 먹거리등 아래의 관련 용도(성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제 1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페,제과점), 일반음식점, 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설, 노유자시설	성북천변에 연도형 상가 전체 1-2층 배치	
밀도	건폐율	60% 이하	-	
	용 적 률	기준	230% 이하 2025도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수: 67세대(39㎡ 27세대, 59㎡ 40세대)
		허용 상한	250% 이하	-
		상한	341% 이하	상한용적률 336.60%
		법적 상한	431% 이하	계획 용적률 430.48% 임대주택 추가확보 용적률 93.88%(분양46.94%, 임대46.94%)
최고높이		114m 이하	성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 먼쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치	
건축한계선		인접대지 경계선에서 3-5m	-	
대지 내 공 지	공개 공지	성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-	
	공공 보행 통로	기존보행로의성격 유지, 폭10m 건축한계선으로 봄 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 공공의 사용을 원칙으로 함	-	
기 타	교통처리	특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-	
	차량출입 불허구간	성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-	
	인센티브	「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-	
운용기준		본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능		

[도면5. 공공청사 평면도]



[도면6. 공공기숙사 평면도]



라. 주요 추진 현황

일자	주요 내용
'02.04.23.	정비구역 지정(최초)
'08.03.17.	조합설립인가
'11.11.10.	정비구역 변경 지정
'25.01.16.	정비구역 변경 고시
'25.10.20.	통합심의 접수(조합 → 구)
'25.10.23.	통합심의 부서협의(1차)
'25.10.30.~12.01.	통합심의(안) 주민공람
'25.11.18.	통합심의(안) 주민설명회
'25.11. (예정)	성북구의회 의견청취, 관련부서 사전협의(2차)
'26.01. (예정)	서울시에 통합심의 신청
'26.02. (예정)	서울시 통합심의 개최 및 결정 고시(목표)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

- 1) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)제2항
- 2) 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)
- 3) 제50조의2(사업시행계획의 통합심의)
- 4) 제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례)

나. 예산조치 : 별도 예산조치 사항 없음

다. 주민공람 : 2025.10.30.~12.01 진행중

라. 주민설명회 : 2025.11.18. 완료, 의견 없음.

5. 검토 의견

○ 본 정비계획 변경(안)은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조(정비계획의 결정·변경), 제15조제2항(구의회 의견청취), 제50조의2·제50조의3(통합심의)에 따른 절차에 의해 추진된 사안으로, 정비구역 경계 보정(23,762.2㎡→23,249.4㎡), 공공공지 215.8㎡의 공공기숙사(획지2) 전환(市 기부채납), 공공청사 신설(B1~지상2층·수평투영⁵⁾ 687.4㎡, 최고높이 114m(35층 이내)·상한용적률 336.60%⁶⁾ 범위 내에서의 조정과 공공보행통로 10m 유지, 도로 폭(15→14m 등) 조정을 통해 공공성과 사업성의 균형을 도모한 것으로 사료됨.

○ 공공공지의 기능 전환을 통해 보행로 개방을 유지하는 동시에 공공기숙사·공공청사라는 실사용 공공자산을 확보한 점은 공공성 제고 측면에서 적정한 것으로 사료됨. 최고높이와 용적률은 지구단위 기준 범위 내에서 설정되어 밀도·경관·일조 간 균형이 유지되는 것으로 보이며, 경계 보정에 따른 도로 폭 조정과 보행통로 10m 유지는 생활 동선의 안전성과 접근성을 담보하는 데 무리가 없는 것으로 사료됨.

5) 상부에서 평면으로 투영한 외곽면적을 의미(입체적 도시계획시설의 공간적 범위를 특정하기 위함)

6) 허용용적률 250%에 토지·건축물 기부채납 인센티브를 합산하여 상한용적률 336.60%로 산정

○ 아울러 이번 정비계획 변경(안)은 역세권 고밀·복합 개발(주거·생활SOC 결합)의 도시계획 기조와도 부합하며, 주거환경 개선과 공공기여의 실효성을 동시에 도모하려는 취지는 적절한 것으로 사료됨.

○ 공공청사는 전용 출입·민원 동선 분리, 피크 시간대 혼잡 완화, 주차 배분 등 실시설계 단계에서 운영 시나리오가 구체화 되도록 하는 것이 바람직한 것으로 사료됨. 또한, 무장애 동선(엘리베이터·경사로), 안전·방재(비상전원·스프링클러·피난유도), 보안(출입통제·CCTV), 개방시간 관리, 에너지 효율, 유지관리(점검주기·책임주체·예산) 등을 포괄하는 운영 매뉴얼을 마련·검토하는 것이 적절한 것으로 사료됨.

○ 더불어 교통관리 계획(진·출입 동선, 회전교통, 주야 분산 운영)을 연계하여 혼잡 완화가 도모될 수 있도록 하고, 안내표지·조명 정비 및 보행 유효폭 상시 확보(적치물 금지) 기준이 실시설계에 충실히 반영되도록 노력하여야 할 것임.

※ 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

1) 제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. <개정 2025. 1. 31.>

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항

5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항

5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항

6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항

7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2025. 1. 31.>

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회

4. 지방도시계획위원회
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
 - 6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회
 - 6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
 8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회
 - ④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다.
 - ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.
- [본조신설 2023. 7. 18.]

2) 제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가(인가받은 사항을 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함하며, 제15조제3항에 따른 경미한 변경은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자가 제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 사업시행자는 하나의 총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 제45조제1항제8호 및 제9호에 관한 사항을 의결하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 심의 및 총회 의결을 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.[본조신설 2023. 7. 18.]