

# 정비구역등(정릉 제3구역, 정릉 제8구역) 직권해제에 대한 의견청취안

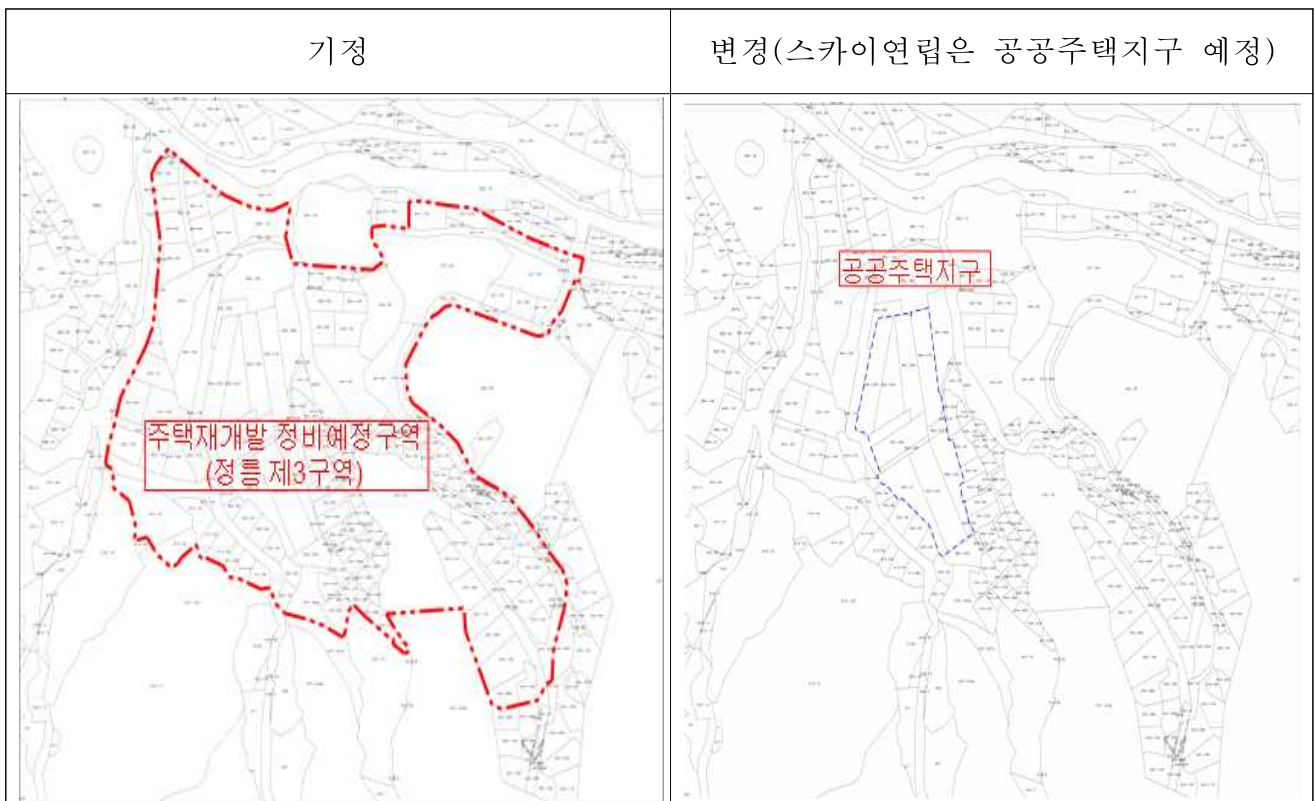
제출년월일 : 2016년 4월 26일  
 제출자 : 서울특별시

## 1. 안건명 : 정비구역등(정릉 제3, 제8구역) 직권해제에 대한 의견청취안

## 2. 성북구 정릉 제3,8 주택재개발 정비예정구역 해제(안) 내용

○ 정릉 제3주택재개발(성북구 정릉동 894번지 일대)정비예정구역

구분	생활권 유형	구역 번호	동 명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
당초	C	2	정릉 동	894	5.0	170%	5층 이하	60%	1	주택 재개발	수복 (전면)	2004. 6.25. (서고사2004-204호)
변경	해 제											



○ 정릉 제8주택재개발(성북구 정릉동 895번지 일대)정비예정구역

구분	생활권 유형	구역 번호	동 명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
당초	C	1	정릉동	895	3.0	170%	5층 이하	60%	1	주택 재개발	전면 (수복)	2004. 6.25. (서고사2004-204호)
변경	해 제											



### 3. 상정사유

- 서울특별시 고시 제2004-204호(2004. 6.25)로 기본계획 고시된 성북구 정릉동 894 일대(정릉 스카이연립주택이 포함된 정릉 제3구역)와 인접 성북구 정릉동 895 일대(정릉 제8구역)는 자연경관지구 등 도시계획상 제약으로 인한 사업성 저하로 사업이 잠정중단 되고, 행위제한 만료 등으로 사실상 구역지정이 불가능하고,

- 또한, 현재 사업추진중인 정릉 스카이연립주택에 국한하여 공공주택지구 조성사업을 시행하는 경우 주변지역 주민들의 반발 및 민원이 우려되므로 정릉 제3주택재개발 정비 예정구역과 인접 정릉 제8주택재개발 정비 예정구역을 동시에 직권해제 후 대안사업을 건의한 성북구 의견을 검토한 바
- 종합적 도시재생 차원에서 서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례[이하 '도정조례'라 한다.] 제4조의3(직권해제 등) 규정에 근거하여 직권해제 대상구역에 해당되어 도정조례 제4조의3 제10호 규정에 따라 도시계획관리위원회 의견청취를 구하고자 함.

#### 4. 구역 현황 [세부현황 [별첨2],[별첨3]]

- 정릉 제3구역과 인접한 정릉 제8구역은 주택재개발 예정구역이고, 자연경관지구 및 제1종일반주거지역으로서 사업성이 상대적으로 낮은 구역임.
- 정릉 제3,8구역은 2005년도에 추진위원회가 승인되고, 정비구역 신청에 대하여 정릉 제3구역은 서울시 도시계획위원회 심의 보류(2010.4.21.), 정릉 제8구역은 보완 회신(2010.7.16.)을 받은 후 사업추진이 잠정 중단되었고,
- 또한, 정릉 제3구역은 행위제한 해제(2014.8.1)로 정비구역 지정이 사실상 어렵고, 정릉 제8구역은 당초부터 정비구역 지정이 어렵다고 판단하여 행위제한을 하지 않은 상태임.
- 정릉 제3구역에 포함된 재난위험시설인 정릉 스카이연립주택은 당초 정비사업으로 재개발할 계획이었으나, 자연경관지구 등 규제로 인한 사업성 부족 등으로 정비사업 추진동력이 상실되어 자력개발이 불가하여 관계자 협의를 거쳐 SH공사를 사업시행자로 지정하여 스카이연립주택 주변을 공공주택지구로 지정하여 정비를 추진하고 있음.

## 5. 정비구역지정 신청에 대한 도시계획위원회 심의의견 등

구 분	심의(회신) 의견	심의결과 (주관 부서의견)
성북구 정릉 제3구역 (정릉동 894 일대)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하)으로 변경하되 <b>최고층수는 5층 이하</b>로 검토</li> <li>- <b>지형여건을 고려하여 특별경관설계에 준하는 계획 수립 (건축형태, 방향 등 종합적 조정)</b></li> <li>- 공원을 통합하여 효율성이 높은 위치로 배치</li> </ul>	보류 (심의 : 2010.4.21.)
성북구 정릉 제8구역 (정릉동 895 일대)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하)으로 변경하되 <b>최고층수는 5층 이하</b>로 검토</li> <li>- <b>지형여건을 고려하여 특별경관설계에 준하는 계획 수립 (건축형태, 방향 등 종합적 조정)</b></li> <li>- 인접대지 및 도로와 과도한 높이차이가 나지 않도록 검토</li> </ul>	주관부서 의견 (회신 : 2010.7.16.)

## 6. 행정예고(주민의견)에 관한 사항 [세부현황 : [별첨4]]

위 치	제출건수	행정예고 의견	비 고
성북구 정릉 제3구역 (정릉동 894 일대)	1건	○기간:2016.3.31. ~ 2016.4.20 제출의견 : - 재개발 추진 및 규제완화 16건	규제완화 불가 직권해제 적용
성북구 정릉 제8구역 (정릉동 894 일대)	15건		

## 7. 주관부서 의견

- 성북구 정릉 제3주택개발 정비예정구역 내 스카이연립주택은 1969년에 지어진 노후 건물로 2007년 안전진단결과 D급 및 E급으로 판정되어 5개동(2~4층, 140세대) 중 1개동은 철거완료되고 15세대가 미이주(125세대 이주완료)한 상태로 정릉 제3주택개발 구역에 포함하여 개발예정이었으나,
- 자연경관지구 등 규제로 인한 사업성 부족 등으로 정비사업 추진 동력이 상실되어 장기간 지연되고 있으며, 자력개발이 불가하여 SH공사를 사업시행자로 지정하여 스카이연립주택 주변을 공공주택지구로 지정하여 정비를 추진하고 있음.

- 공공주택지구 지정을 위해서는 정비예정구역 해제가 선행되어야 하므로 관할구청인 성북구청과 구역해제에 대한 협의 결과 스카이연립에 국한하여 공공주택건설사업을 시행할 경우 주변지역 민원이 우려되어
- 스카이연립주택이 포함된 정릉 제3구역과 인접된 정릉 제8구역을 모두 해제하여 주거환경관리사업 등 대안사업 시행을 위하여 도정 조례 제4조의3 제3항 제1호부터 제3호까지 모두 해당되어 '구역 지정목적 달성 불가능'으로 직권해제가 가능한 대상이며, 현재 정비구역 지정이 사실상 어렵기 때문에 직권해제는 불가피하다고 사료됨.

- 별첨 : 1. 서울시 직권해제 유형(도정조례 제4조의3)  
2. 직권해제 대상구역 현황(정릉 제3, 8 주택재개발 정비 예정지구)  
3. 정릉 스카이연립주택 현황  
4. 주민공람 결과 및 검토의견

【별첨 1】

〈서울시 직권해제 유형(도정조례 제4조의3)〉

구 분	기 준	
과도한 부담	(제2항)추정비례율 80% 미만 (사업찬성자 50% 미만)	
지정 목적 달성 불가능	(제3항제1호) 정비예정구역	정비구역 지정요건 미충족
		행위제한 해제 및 만료
	(제3항제2호) 추진위원장·조합장 부재가 장기간 계속되거나 주민갈등, 정비사업비 부족 등 추진위 또는 조합의 운영이 사실상 중단	
	(제3항제3호) 자연경관지구 등이 포함된 구역(자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등)	추진위승인 ~ 조합설립인가신청(3년)
		조합설립인가 ~ 사업시행인가신청(4년)
		사업시행인가 ~ 관리처분인가신청(4년)
		2년 이상 총회 미개최
	(제3항제4호) 일반 (토지등소유자 1/3이상 해제요청, 사업찬성자 50% 미만)	추진위승인 ~ 조합설립인가신청(3년)
		조합설립인가 ~ 사업시행인가신청(4년)
		사업시행인가 ~ 관리처분인가신청(4년)
2년 이상 총회 미개최		
(제3항제5호) 일몰제에 해당함에도 정비구역등의 해제를 요청하지 않는 경우		
(제3항제6호) 역사·문화적 가치 보전의 필요성이 인정되는 구역		

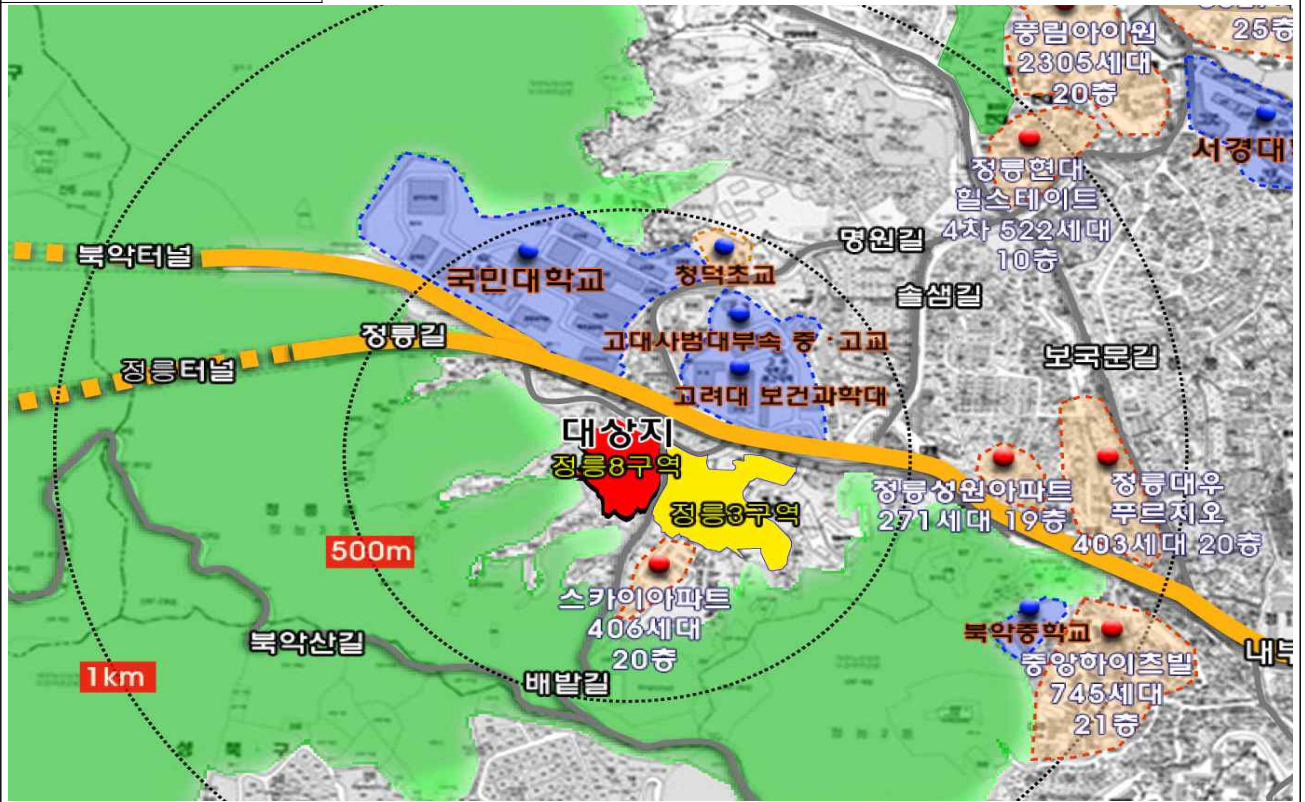
【별 첨 2】

〈직권해제 대상구역 현황〉

구역	정릉 제3주택재개발 정비 예정구역	정릉 제8주택재개발 정비 예정구역
구역현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 성북구 정릉동 894-1일대</li> <li>• 면적 : 49,760㎡</li> <li>• 토지등소유자 : 424명</li> <li>• 도시계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종일반주거지역, 자연경관지구</li> </ul> </li> <li>• 건축계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률/건폐율 : 121%/29%</li> <li>- 건립세대 : 425세대 (15개동, 지하2층/지상5층)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 성북구 정릉동 895일대</li> <li>• 면적 : 30,068㎡</li> <li>• 토지등소유자 : 210명</li> <li>• 도시계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종일반주거지역, 자연경관지구</li> </ul> </li> <li>• 건축계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 용적률/건폐율 : 102%/31%</li> <li>- 건립세대 : 252세대 (12개동, 지하1층/지상5층)</li> </ul> </li> </ul>
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진위원회 승인('05.01.12 )</li> <li>• 구역지정 신청('08.10.21)</li> <li>• 시 도시계획위원회심의(보류)('10.04.21)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진위원회 승인('05.04.16)</li> <li>• 구역지정 신청('10.07.07 )</li> <li>• 구역지정 보완 통보('10.07.17 )</li> <li>• 추진위 회의(사업 중단 결정)('13.02.)</li> </ul>
추진동향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구 등 층수규제로 인한 사업성 저하로 사업추진 잠정중단</li> <li>• 철거재개발이 아닌 대안사업 추진필요</li> <li>• 구역 내 재난위험시설물인 정릉스카이 연립주택은 별도로 정비를 추진함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연경관지구 등 층수규제로 인한 사업성 저하로 사업추진 잠정중단</li> <li>• 철거재개발이 아닌 대안사업 추진필요</li> </ul>
사용비용 및 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용비용 : 약 20억</li> <li>• 추정비례율 : 51.86%</li> </ul> ('14.12.29. 구청 사업성분성 용역결과)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용비용 : 약 5억</li> <li>• 추정비례율 : 미 실시</li> </ul>
직권해제 근거	서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의3 제3항 제1호·제2호·제3호	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1호</b> : 행위제한 해제(2014.08.01.)</li> <li>• <b>2호</b> : 2013년 이후 추진위원회 활동 없음. 사실상 사업 중단</li> <li>• <b>3호</b> : 자연경관지구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합설립인가 미 신청(3년 이상 경과)</li> <li>- 총회 미 개최(2년 이상 경과)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1호</b> : 당초 행위제한을 하지 않음.</li> <li>• <b>2호</b> : 2013년 이후 추진위원회 활동 없음. 사실상 사업 중단</li> <li>• <b>3호</b> : 자연경관지구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조합설립인가 미 신청(3년 이상 경과)</li> <li>- 총회 미 개최(2년 이상 경과)</li> </ul> </li> </ul>

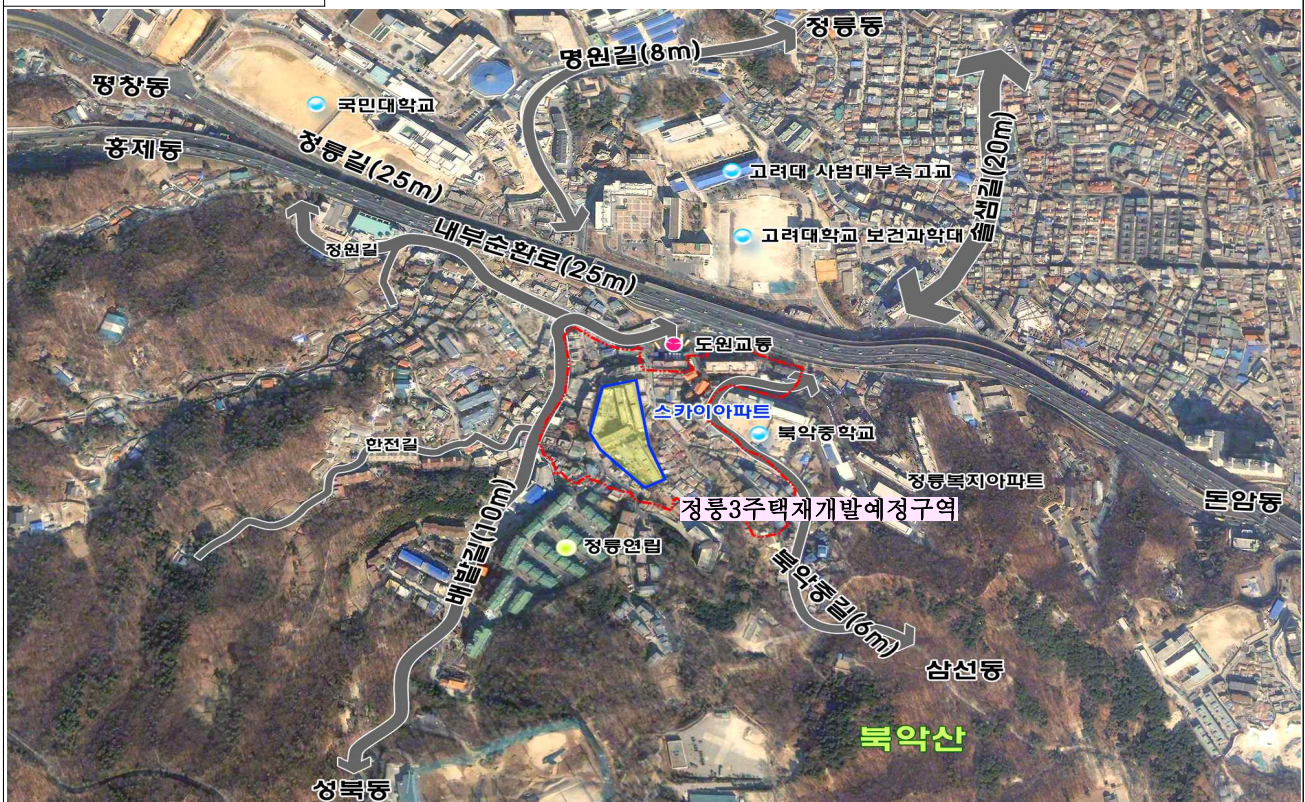
위치도

정릉 제3구역 및 정릉 제8구역



위치도

정릉 제3구역(스카이엔리프주택 포함)





【별첨 3】

〈정릉 스카이연립주택 현황〉

○ 스카이연립 개요

- 위치 : 성북구 정릉동 894-22외 9필지(대지면적 : 5,591 m<sup>2</sup>)
- 규모 : 연면적 5,714m<sup>2</sup>, 5개동(2~4층) 140세대(1개동 40세대 기철거 완료)
- 준공시기 : 1969년~
- 도시계획사항 : 제1종일반주거지역, 자연경관지구
- 재난위험시설 : E급(사용금지, 3개동 80세대), D급(사용제한, 1개동 20세대)  
 ※ '08.04월 1개동 철거완료(40세대)
- 동별 미이주 현황

동명	층수 (층)	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공일	재난위험시설 지정 현황	기존 세대수	미이주 현황	
						거주 세대수	거주 인원
<b>합계</b>		<b>5,713.76</b>			<b>140</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
1동	2	808.52	'78.1.6	E급('07.11)	18	4	8
3동	4	1,066.9	'69.1.25	E급('07.11)	30	5	11
5동	4	1,271.04	'71.2.2	E급('07.11)	32	3	4
6동	4	1,616.1	'70.1.9	철거('08.4)	40	-	-
7동	2	951.2	'77.5.31	D급('07.11)	20	3	4

○ 정비사업 추진 현황

- '08.03.03 : 재해위험구역 설정(성북구)
- '16.01.05 : 행정2부시장 주재 정비방안 회의개최
- '16.01.14 : SH공사를 사업시행자로 지정하여 사업추진 요청(성북구)
- '16.02.05 : 재생사업 추진계획수립(시장방침 제24호)
- '16.03.28 : 정릉3,8정비예정구역 직권해제 방침
- '16.03.31 : 해제를 위한 행정예고(성북구)
  - 공람기간 : '16.3.31~4.20
  - ※ 공람결과 : 16건 의견서 제출
  - 주요내용 : 규제완화(층수 규제완화)후 사업시행 요망 【별첨 4】
- '16.04.06 : 스카이연립 공공주택지구 지정 도시계획위원회 심의 통과
- '16.04.07 : 도시계획관리위원회 의견청취 요청

○ 향후 추진일정

- '16.05월 : 서울시 도시계획위원회 심의 및 해제고시
- '16.05월 : 스카이연립 공공주택지구 지정(시행자 : SH공사)
- '16.06월 : 해당부서 대안사업 검토 요청
- '16.10월 : 스카이연립 공공주택지구 계획 승인
- '16.11월 : 주민이주 등 사업시행

○ 공공주택 정비(안)

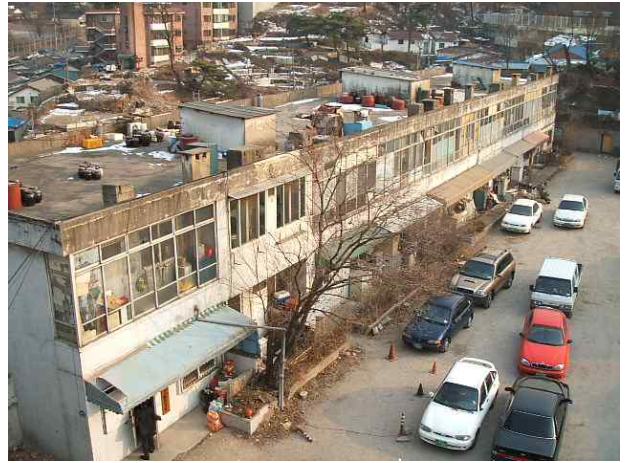
구 분	정비계획(안)					비 고
시 행 자	SH공사					
사업방식	공공주택 건설사업					
사업범위	스카이연립 및 주변(5,802㎡)					
시행방법	수용방식					
건립계획	행복주택 - 4층, 144세대, 용적률 129%					
세대수 (전용면적)	계	16㎡	29㎡	36㎡	45㎡	
	144세대	24	24	40	56	
추정사업비	29,995백만원(약 300억원)					
재원조달	보상 및 이주대책 포함 자체조달 ※ 국고보조금 : 27,703천원/호, 국민주택기금 : 36,940천원/호 서울시(임대주택과) 지원가능 범위 내에서 보조					
이주대책	주택분양권 공급 및 보상					
적용법령	공공주택 특별법					

# 위치도 및 전경

위 치 도



전 경 사 진(스카이엔리주택)



【별첨 4】

## 주민공람 결과 및 검토의견

연번	의견제출자	의견내용	의견요지	검토의견	비고
1	정릉 제3구역 추진위원회	<p>1. 열악한 주거환경에 따라 자력개발이 불가하여 재개발만 기다렸음</p> <p>2. 2015.04.02.서울시행정2부시장 면담 시 자연경관지구 해제는 어려우나 층수규제 완화 또는 임대주택건설 협의 검토회신 받음</p> <p>3. 대안사업에 대한 충분한 설명 없이 직권해제는 절차상 모순이며, 층수규제 완화 검토결과와 재개발찬반 여론조사, 시공사 등 용역업체 대책, 일몰비용, 직권해제 후 주거환경관리방안 등 사후 대책, 기타 이해관계인의 의견 등에 대한 설명회가 선행된 후 행정예고 하여야함</p>	재개발추진 및 규제완화	<p>1. 정릉 제3주택재개발예정구역은 최고 5층 이하로 층수완화 되었으나 자연경관지구 등 규제로 사업성이 부족하여 정비사업 추진동력이 상실되어 장기간 사업이 지연되고 있으며, 자력개발이 불가능한 지역으로 직권해제함이 타당함.</p> <p>※ 타 지역과의 형평성 관계로 추가 층수완화는 반영할 수 없음.</p> <p>2. 재해위험시설로 지정된 스카이연립주택은 공공주택지구 조성사업으로 추진하고, 그 외 지역은 직권해제 후 지역주민 희망시 주거환경관리사업 또는 가로주택정비사업 등 도시재생 활성화 사업으로 진행할 계획임.</p>	정릉 제3구역

연번	의견제출자	의견내용	의견요지	검토의견	비고
2	정릉제8구역 추진위원회	1. 열악한 주거환경에 따라 자력개발이 불가하여 재개발만 기다렸음 2. 2015.04.02. 서울시행정2부시장 면담 시 자연 경관지구 해제는 어려우나 층수규제 완화 또는 임대주택건설 협의 검토회신 받음 3. 대안사업에 대한 충분한 설명 없이 직권해제는 절차상 모순이며, 층수규제 완화 검토결과와 재 개발 찬반 여론조사, 시공사 등 용역업체 대책, 일몰비용, 직권해제 후 주거환경관리방안 등 사후 대책, 기타 이해관계인의 의견 등에 대한 설명회가 선행된 후 행정예고 하여야함	재개발추진 및 규제완화	1. 정릉 제8주택재개발예정구역은 최고 5층 이하로 층수완화 되었으나 자연 경관지구 등 규제로 사업성이 부족하 여 정비사업 추진동력이 상실되어 장 기간 사업이 지연되고 있으며, 자력 개발이 불가능한 지역으로 직권해 제함이 타당함. ※ 타 지역과의 형평성 관계로 추가 층수 완화는 반영할 수 없음.	
3	조월순 (토지등소유자)(8)	깨끗하고 안전한 지역으로 재개발 추진이 타당하며 일방적 통보는 부당함		“	정릉 제8 구역
4	도경애 ( " )	재개발이 아니면 회생 불가능한 지역으로 조속한 재 개발 추진 요청			
5	서혜원 ( " )	일방적 재개발해제는 부당하며, 대안사업 설명 및 직권해제 행정예고 철회 요청			
6	성하일 ( " )	주민의 편의와 안전한 주거를 위하여 직권해제가 아닌 7층의 재개발 추진 협조 요청			
7	정연조 ( " )	기반시설이 열악하여 신축이 어려운 상황으로 재 개발 추진 요청			
8	정경식 ( " )	주변 환경이 열악한 지역임으로 재개발 추진 요망			
				2. 관할구청인 성북구청과 구역해제에 대한 협의결과 정릉 제3구역에 편입된 스카이연립에 국한하여 공공주택건설 사업을 시행할 경우 주변지역 민원이 우려되어 스카이연립주택이 포함된 정릉 제3구역과 정릉 제8구역을 모두 해제하여 주거환경관리사업 등 도시 재생활성화 사업을 시행코자 2개 구역을 동시에 직권해제 함이 적절함. 3. 대안사업에 대하여는 직권해제 후 지역주민 희망시 주거환경관리사업 또는 가로주택정비사업 등 도시재생 활성화사업으로 진행할 계획임.	

연번	의견제출자	의 건 내 용	의견요지	검 토 의 건	비고
9	이상옥 ( " )	직권해제는 수용 불가함	재개발추진 및 규제완화	상 동	정릉 제8 구역
10	박병옥 ( " )	재개발 추진 요망			
11	이준석 (공유자)(3)	재개발 요망, 도로가 열악하여 집수리 불가함			
12	지영숙 ( " )	규제완화 적극 검토 약속을 이행하여 재개발 실행 추진 요망			
13	도용상 ( " )	주변 환경이 열악한 지역으로 대책 촉구			
14	박정식 (토지등소유자 외)(3)	재개발이 시급한 동네이므로 대책 제시 또는 재개발 추진 요망			
15	이용우 ( " )	신속한 재개발 추진 요망			
16	동화중건(주) ( " )(신탁)	층수완화 검토 기대하였으며, 현 5층으로 추진계획 세웠고 시공사의 적극협조가 있으니 재개발 추진 요망하며 행정예고 철회 요청			