

도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안)

심 사 보 고 서

의안 번호	275
----------	-----

2011. 06. 28
도시관리위원회

1. 안전명 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 대한 의견청취(안)
(주택재개발사업부문)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
275	2011.03.31	2011.04.08	제231회 정례회 제3차 도시관리위원회 (2011.6.28)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (주택본부장 김효수)

가. 제안이유

- 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 정비예정구역인 성북구 성북동 226- 103번지 일대는 『서울한옥선언』에 따른 한옥신규조성 시범사업구역으로,
- 주변 서울 성곽 등 도시경관을 고려한 저층 한옥복합단지 조성하기 위하여 구역계 확장을 위한 도시·주거환경정비기본계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 기본계획 변경(안)에 대한 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 요지

- 정비예정구역의 변경(예정구역 면적 확대)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시 행방식	정비 유형	비고
기정	B	4	성북2동	226-103	5.6	170%	5층/ 7층이하	60%	2	주택재 개발사업	전면 (수복)	자연경관지구 문화재보호구역 층수는 도시계획위 원회 심의사항임
변경		변경없음			7.5				변경없음			

4. 주민의견청취 결과

- 주민공람공고
 - 주민공람 : 2011. 3. 24 ~ 2011. 4. 6(14일간)
 - 공람장소 : 서울특별시 주거정비과, 성북구청 도시재생과
- 제출의견 : 주민공람 중(추후 보완 예정)

5. 관련부서 협의결과

- 협의의견 : 관련부서 협의 중(추후 보완 예정)

6. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

- 본 안건은 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주택재개발사업부문)상 정비예정구역으로 기 지정된 성북구 성북2동 226번지 일대의 구역을 확대(5.6→7.5ha) 지정하기 위한 기본계획 변경안으로서,
 - 2011년 3월 31일 서울특별시장이 제출하여 2011년 4월 8일 우리위원회에 회부된 사안임.

〈기본계획 변경안〉

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업실행 방식	정비 유형	비고
기정	B	4	성북2동	226-103	5.6	170%	5층/ 7층이하	60%	2	주택재개발 사업	전면 (수복)	자연경관지구 문화재보호구역 층수는 도시계획위원회 심의항임
변경	변경없음				7.5	변경없음						

※ 관련도면 붙임 참조

- 이는 성북2주택재개발 정비예정구역에 4층 이하 공동주택(테라스하우스) 410세대와 한옥 50동을 건립할 목적으로 기본계획상 정비예정구역의 범위를 확대하려는 것임.
- 대상지는 주로 무허가건축물과 저층 단독주택이 입지하고 있으며, 제1종 전용주거지역(45.1%) 및 자연녹지지역(54.9%)이 혼재되어 있고, 대상지 남측으로는 서울성곽이, 북측으로는 성북동길이 위치하고 있으며, 대상지 반경 1km 내에 삼청공원과 와룡공원이 입지하고 있음.
대상지를 확대할 경우 노후도(93.7%), 과소필지(62%), 주택접도율(21%) 등 재개발정비예정구역 지정요건을 충족하고 있음.

구 분		조 례	현 황	적합여부
필수조건	구역면적	10,000㎡ 이상	74,913㎡	○
	노후·불량건축물	60% 이상	93.7%	○
선택조건 (1개이상)	과소필지 및 부정형필지	50% 이상	61.9%	○
	주택접도율	40% 이하	20.9%	○
	호수밀수	60호/ha 이상	47.3호/ha	×

- 무허가건축물 밀집지인 대상지를 저층·저밀 주거지 및 신규 한옥주거지로 조성하고, 이에 필요한 재원을 같은 성북구 관내 역세권 정비구역(길음2구역, 신월1구역)과 결합하여 충당할 수 있다는 점에서 사업구역을 확대할 경우 사업실현 가능성은 높아질 수 있을 것으로 판단됨.

※ 참고 : 주 요 추 진 경 과

- '08.12.10. : 서울한옥선언, 성북2구역 한옥신규조성 시범사업 선정
- '09.10.27. : 설계경기공모선정 및 정비계획 수립용역 착수(성북구)
- '10.03.~10. : 주민간담회(2회) - 용역진행 및 기본방향 설명
- '10.04.~10. : 정비계획 수립을 위한 MP회의 및 추진보고 : 총 24회
- '10.06.~08. : 도시계획위원회 사전자문회의(2회) - 저층저밀, 결합개발, 한옥조성
- '10.10.21. : 주민설명회(성북2구역 토지등 소유자) - 용역진행사항
- '11.02.21. : 결합개발 추진계획방침 통보(시→성북구)
- '11.03.09~10. : 고밀 대상구역(길음2, 신월곡1) 조합관계자 회의
- '11.03.24.~04.06. : 기본계획변경을 위한 공람공고

- 다만, 본 대상지의 정비계획안에 따르면, 본 구역에 포함되어 있는 북안산 도시자연공원 41,136㎡ 중 약 25,000㎡의 공원이 감소되는 바, 한옥의 신규 조성지 확보 및 원주민 재정착률 제고 등을 위해 공원감소는 불가피한 측면이 있음.

이와 관련하여, 유관부서인 도시계획국 시설계획과는 부득이 공원해제가 필요할 경우 해제되는 면적만큼의 대체공원을 결정하는 방안을 강구토록 성북구청에 협의회신(2011.03.24)한 바 있음. 또한, 푸른도시국 공원조성과에서도 정비사업으로 공원이 감소되지 않도록 하되, 부득이 공원감소가 불가피한 경우 사업추진으로 주민유입이 예상되므로 구역외 서측 북악산 도시자연공원(약 32,000㎡)을 구역에 편입하여 공원으로 조성한 후 기부채납하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있음.

- 또한, 서울시 도시계획위원회 자문회의(2010. 8. 18)에서는 공원해제가 최선은 아니지만 성곽주변에 한옥을 조성하고 주거환경을 개선한다는 측면에서 장기미집행 공원을 일부 해제하는 것은 차선책이 될 수 있을 것으로 보인다는 의견을 제시한 바 있음.

○ 종합하면, 본 대상지의 지형적 특성 및 주변여건, 현재의 용도지역 및 도시계획시설 지정현황(공원), 한옥주거지 조성 및 주거유형 다양화, 결합개발 방식의 추진에 대한 서울시의 정책적 의지 등을 고려해 볼 때 정비예정구역의 확대는 긍정적으로 사료됨. 다만, 유관부서의 의견처럼 해제되는 공원만큼의 대체공원 지정 혹은 그에 상응하는 면적의 공원조성 등을 고려할 필요가 있다고 판단됨.

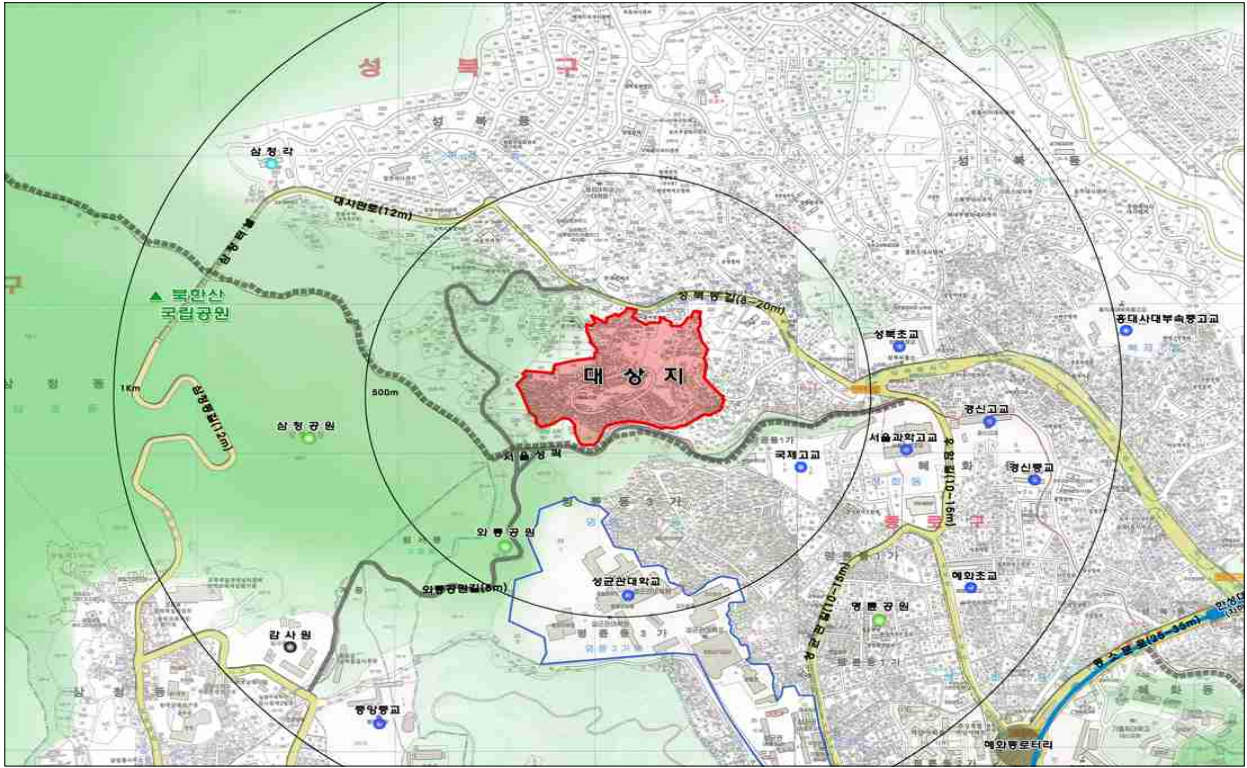
7. 질의 및 답변 요지 : 생략

8. 토론 요지 : 생략

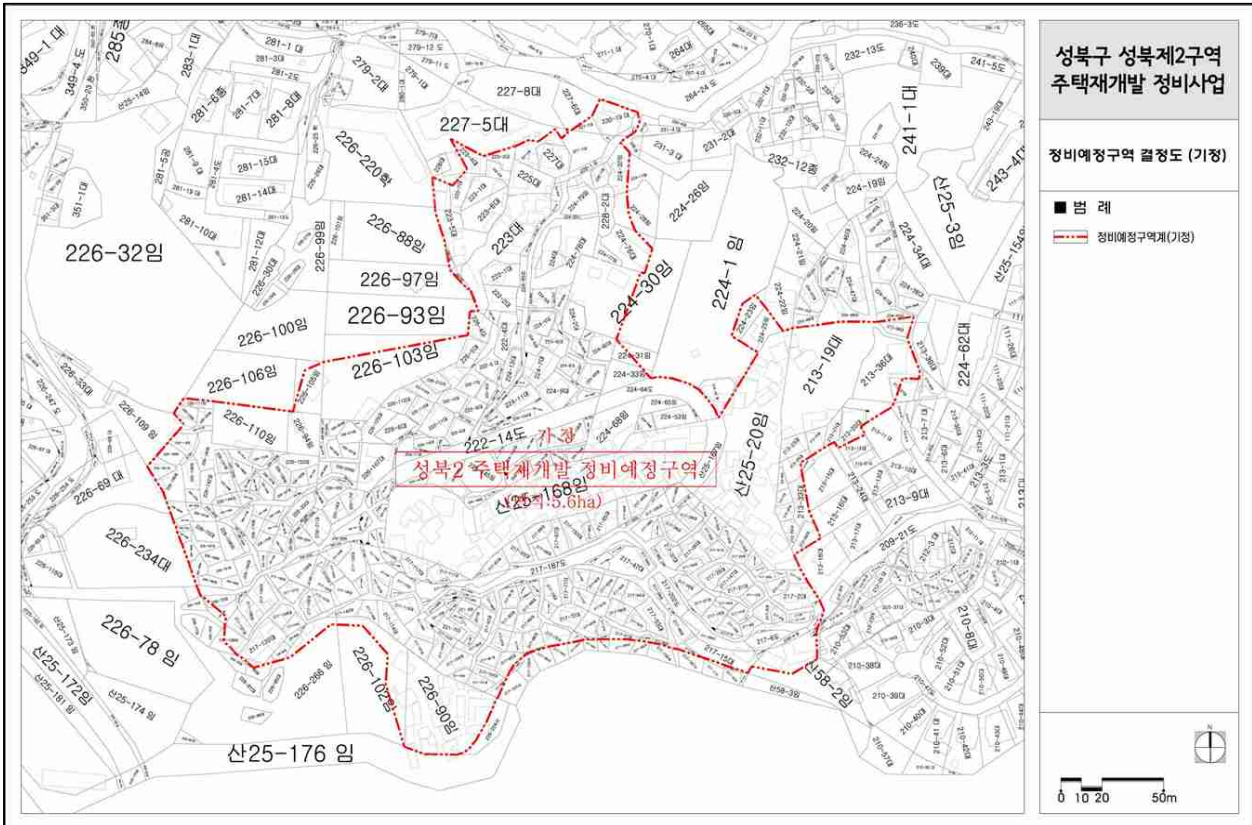
9. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

※ 관련도면

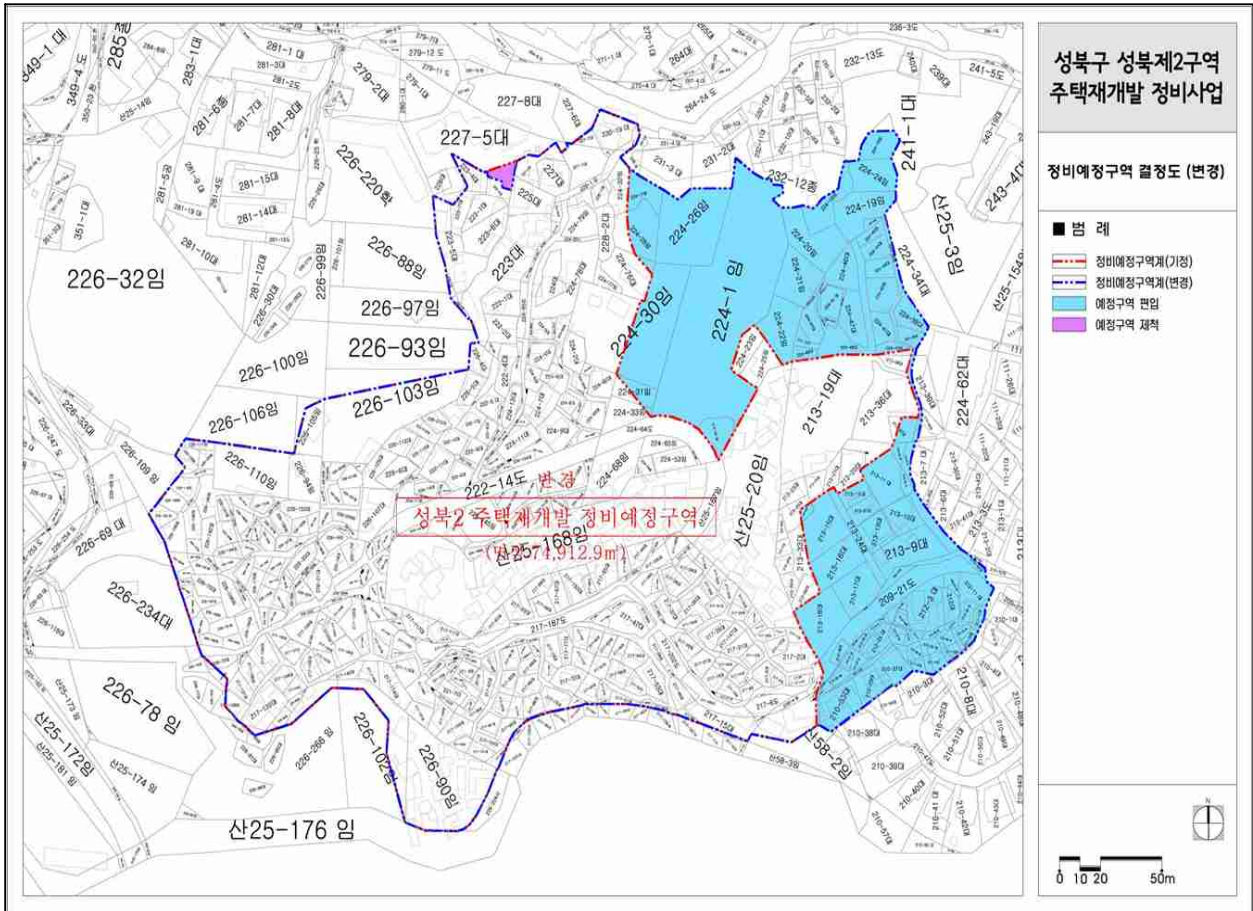
○ 위치도



○ 정비예정구역도(기정)



○ 정비예정구역도(변경)



2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견청취안

의안 번호	275
----------	-----

제출년월일 : 2011. 3. 31
제 출 자 : 서울특별시장

1. **안건명** : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 관한 의견 청취
(주택재개발사업부문)

2. **입안사유**

- 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 정비예정구역인 성북구 성북동 226-103번지 일대는 『서울한옥선언』에 따른 한옥신규조성 시범사업구역으로,
- 주변 서울 성곽 등 도시경관을 고려한 저층 한옥복합단지조성 조성하기 위하여 구역계 확장을 위한 도시·주거환경정비기본계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항에 따라 기본계획 변경(안)에 대한 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

3. **입안내용**

- 정비예정구역의 변경(예정구역 면적 확대)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시 행방식	정비 유형	비고
기정	B	4	성북2동	226-103	5.6	170%	5층/ 7층이하	60%	2	주택재 개발사업	전면 (수복)	자연경관지구 문화재보호구역 층수는 도시계획위 원회 심의사항임
변경	변경없음				7.5	변경없음						

4. **주민의견청취 결과**

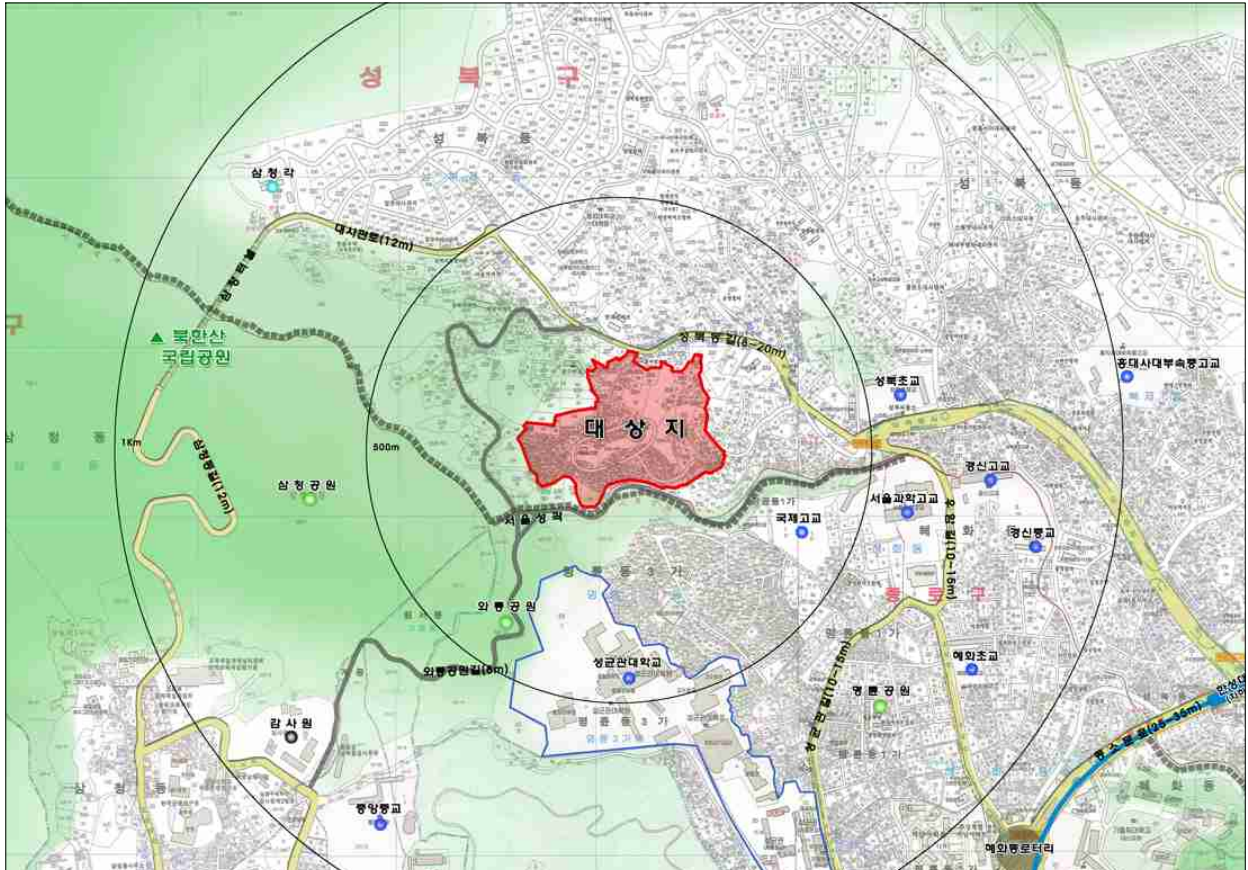
- 주민공람공고
 - 주민공람 : 2011. 3. 24 ~ 2011. 4. 6(14일간)
 - 공람장소 : 서울특별시 주거정비과, 성북구청 도시재생과
- 제출의견 : 주민공람 중(추후 보완 예정)

5. 관련부서 협의결과

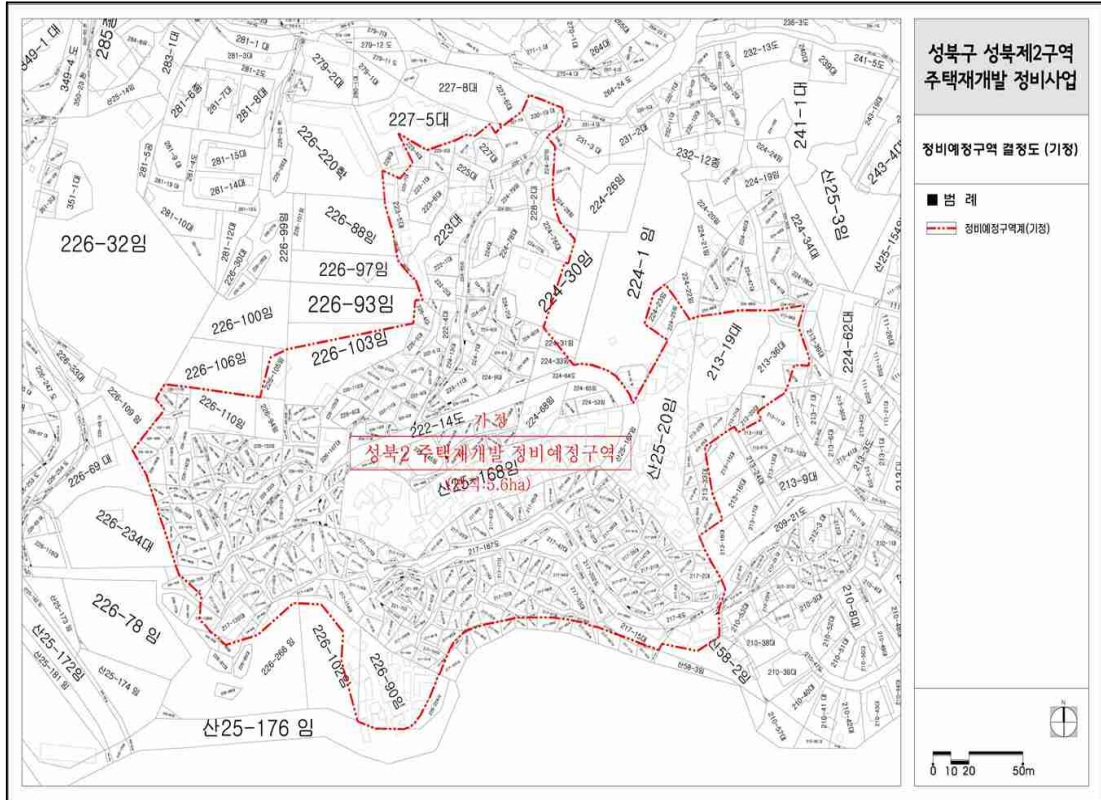
- 협의의견 : 관련부서 협의 중(추후 보완 예정)

6. 관련도면

- 위치도



○ 정비예정구역도(기정)



○ 정비예정구역도(변경)

