

공 고

서울특별시 성북구 공고 제2023-1191호

성북1구역 정비구역 지정 및 정비계획 입안을 위한 주민공람 공고

1. 서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대 성북1구역 공공재개발사업과 관련하여 토지등소유자가 입안 제안한 성북1구역 공공재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 성북구청(도시정비신속추진단)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 09월 14일

성 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 09. 14.(목) ~ 10. 16.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 성북구청 도시정비신속추진단(☎02-2241-2783)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)

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

※ 예정구역 면적 14.3% 감소 (도정법 제101조의3 ①항에 따라 공공재개발 사업 시 기본계획 수립 또는 변경없이 정비계획을 결정하여 정비구역 지정)

바. 재개발 정비구역 지정에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 성북 제1 주택정비형 재개발구역 정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	성북 제1 주택정비형 재개발구역	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증)109,639.7	109,639.7	

사. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 109,639.7	109,639.7	100.0	-
정비기반 시설 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

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	109,639.7	-	109,639.7	100.0	-
	제1종일반주거지역	61,410.7	감)37,052.2	24,358.5	22.2	-
	제2종일반주거지역(7층)	48,229.0	증)37,052.2	85,281.2	77.8	-

■ 용도지구에 관한 결정 : 변경없음

3) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

■ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원								
폐지	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	기타 도로시설
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	대상지 외부
변경	중로	3	(2)	8~18	국지 도로	192 (146)	동소문동1가 140-114	성북동 179-145	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	175	성북동 179-100	성북동 168-275	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(1)	6~8	국지 도로	105	성북동 163-11	성북동 163-3	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	286	성북동 173-44	성북동 184-92	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	20	동소문동1가 142-8	성북동 184-40	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(2)	6	보행자 우선도로	103	성북동 173-28	성북동 170-47	보행자 우선도로	-	-	

■ 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신설	①	주차장	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,692.0	3,692.0	-	공원①, 공공문화 체육시설①과 중복결정

■ 공원

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	공원1	근린공원	성북동 173-1번지일원	-	증)3,692.0	3,692.0	-	주차장①, 공공 문화체육시설① 과 중복결정
신설	②	공원2	근린공원	성북동 179-191번지일원	-	증)2,427.3	2,427.3	-	-

■ 문화시설(도서관)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설 의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	도서관	-	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,692.0	3,692.0	-	공원①, 주차장①과 중복결정

- 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	도서관	20% 이하	150% 이하	4층 이하

■ 학교

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증(감)	변 경		
변경	-	학교	중·고등학교 (홍익사대 부중·부고)	성북동 151번지일원	35,338	감) 370	24,968	서울시고시 제125호 (1977.04.27)	정비구역내 370㎡ 편입부분 변경

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주 민 동 설 공 시	합 계	-	1,000세대 이상 (500㎡+[2.0㎡×2,036세대])× 1.4	6,400.8	6,700.0	서울시 주택 조례 적용
	경로당	획지	1,500세대 이상	500	600.0	
	어린이집	획지		725	850.0	
	작은도서관	획지		298	400.0	
	다함께 돌봄센터	획지	-	-	350.0	-
	주민운동시설	획지	-	-	1,200.00	실내/실외
	어린이놀이터	획지	-	-	3,300.00	실외
경비실		획지	-	-	80.0	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	10㎡+[(2,036-50)×0.05㎡]	109.3	200.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	성북1	109,639.7	-	-	성북동 179-68번지 일대	471	-	-	471	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)																																																																																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																																																																				
신설	성북 제1 주택정비형 재개발구역	109,639.70	획지	94,989.00	성북동 179-68번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하 (29.43)	200.82 이하	저층배치구간 :최고4층이하 / 중·고층배치구간 :평균13층이하																																																																																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 총세대수 : 2,036세대 (의무공공임대 408세대) - 전용면적 60㎡이하 : 1,315세대 - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 501세대 - 전용면적 85㎡초과 : 220세대 • 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 408세대 <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td rowspan="4">공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%</td><td>408세대</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>140세대</td><td>34.3</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>186세대</td><td>45.6</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>82세대</td><td>20.1</td></tr></table> • 주택 규모별 건설계획 : 2,036세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="4">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>의무임대</th><th>국민임대</th><th>공공지원 민간임대</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="4">60㎡이하</td><td>30</td><td>70</td><td>-</td><td>-</td><td>70</td><td>6.88</td><td rowspan="4">64.59</td><td rowspan="4">-</td></tr><tr><td>39</td><td>70</td><td>-</td><td>-</td><td>185</td><td>12.52</td></tr><tr><td>49</td><td>186</td><td>-</td><td>-</td><td>186</td><td>18.27</td></tr><tr><td>59</td><td>82</td><td>-</td><td>-</td><td>466</td><td>26.92</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡ 이하</td><td>74</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>169</td><td>8.30</td><td rowspan="2">24.61</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>332</td><td>16.31</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡초과</td><td>99</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>134</td><td>6.58</td><td rowspan="3">10.80</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>115</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>46</td><td>2.26</td></tr><tr><td>135</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>40</td><td>1.96</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>408</td><td>-</td><td>-</td><td>1,628</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="4">2,036</td><td colspan="2"></td><td></td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음										건립규모	기 준	세대수	비율(%)	합 계	공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%	408세대	100.0	40㎡ 이하	140세대	34.3	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	186세대	45.6	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	82세대	20.1	구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)		비고	의무임대	국민임대	공공지원 민간임대	분양	60㎡이하	30	70	-	-	70	6.88	64.59	-	39	70	-	-	185	12.52	49	186	-	-	186	18.27	59	82	-	-	466	26.92	60㎡초과~ 85㎡ 이하	74	-	-	-	169	8.30	24.61	-	84	-	-	-	332	16.31	85㎡초과	99	-	-	-	134	6.58	10.80	-	115	-	-	-	46	2.26	135	-	-	-	40	1.96	합 계		408	-	-	1,628	100.0		-			2,036						
건립규모	기 준	세대수	비율(%)																																																																																																																					
합 계	공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%	408세대	100.0																																																																																																																					
40㎡ 이하		140세대	34.3																																																																																																																					
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		186세대	45.6																																																																																																																					
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		82세대	20.1																																																																																																																					
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)		비고																																																																																																																
		의무임대	국민임대	공공지원 민간임대	분양																																																																																																																			
60㎡이하	30	70	-	-	70	6.88	64.59	-																																																																																																																
	39	70	-	-	185	12.52																																																																																																																		
	49	186	-	-	186	18.27																																																																																																																		
	59	82	-	-	466	26.92																																																																																																																		
60㎡초과~ 85㎡ 이하	74	-	-	-	169	8.30	24.61	-																																																																																																																
	84	-	-	-	332	16.31																																																																																																																		
85㎡초과	99	-	-	-	134	6.58	10.80	-																																																																																																																
	115	-	-	-	46	2.26																																																																																																																		
	135	-	-	-	40	1.96																																																																																																																		
합 계		408	-	-	1,628	100.0		-																																																																																																																
		2,036																																																																																																																						
심의완화 사항			• 기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 소형주택 확보) • 허용용적률 13.7%완화(통경축, 열린단지등 인센티브 적용)																																																																																																																					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 도로변 3m																																																																																																																					
기타사항			• 연도형상가 배치구간 : 성북로변 가로활성화를 위해 성북로 이면도로변 지정																																																																																																																					

※ 기준용적률 20%상향 및 허용용적률 인센티브 적용 등 심의 완화사항은 획지내 제2종일반주거지역(7층)에 대하여 한정됨

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 정비계획 결정사항 중 통경구간, 연도형상가 배치구간, 건축한계선, 전면공지 계획은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 성북로(30m)에서 성북공원 및 신설공원으로의 개방감 확보를 위하여 통경구간 계획
- 한성대입구역 및 성북로변 가로활성화를 위하여 연도형상가 배치구간 계획 및 개방공간 조성
- 건축한계선은 도로변으로 3m이격하여 계획하고(서울시 건축조례 별표4 「대지안의 공지 기준」 준수), 건축한계선 내에는 보행환경개선을 위해 보도부속형 전면공지로 계획

구 분	계획내용	조성기준	비고
통경구간 	◦ 대상지내 동서방향 폭12~18m이상	◦ ‘통경 확보구간’에는 북악산으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. ◦ ‘통경 확보구간’은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ◦ ‘통경 확보구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ◦ 향후 지역권 설정 등을 통해 공공이용을 담보한다	
연도형상가 배치구간 	◦ 성북로변 연도형상가 배치구간	◦ ‘연도형상가 배치구간’의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. ◦ ‘연도형상가 배치구간’의 용도는 근린생활시설과, 부대복리시설 및 공동이용시설로 한다. ◦ ‘연도형상가 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 가로의 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획할 경우 제외) ※ 연도형상가 최고층수는 3층이하로 조성한다.	
건축한계선 	◦ 대지 경계부 도로변 3m	◦ ‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ◦ ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	
전면공지	◦ 대지 경계부 도로변 3m	◦ 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도부속형 공지로 조성한다. ◦ 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성한다. ◦ 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성한다.	
공공보행통로 	◦ 대상지내 동서방향 폭6m이상	◦ ‘공공보행통로’는 지하철역, 학교, 공원 등 보행다발시설과 연계되는 단지내 보행통로를 말한다. ◦ ‘공공보행통로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 건축세부 설계에 따라 시·종점 변경 없이 일부구간 변경될 수 있음)	

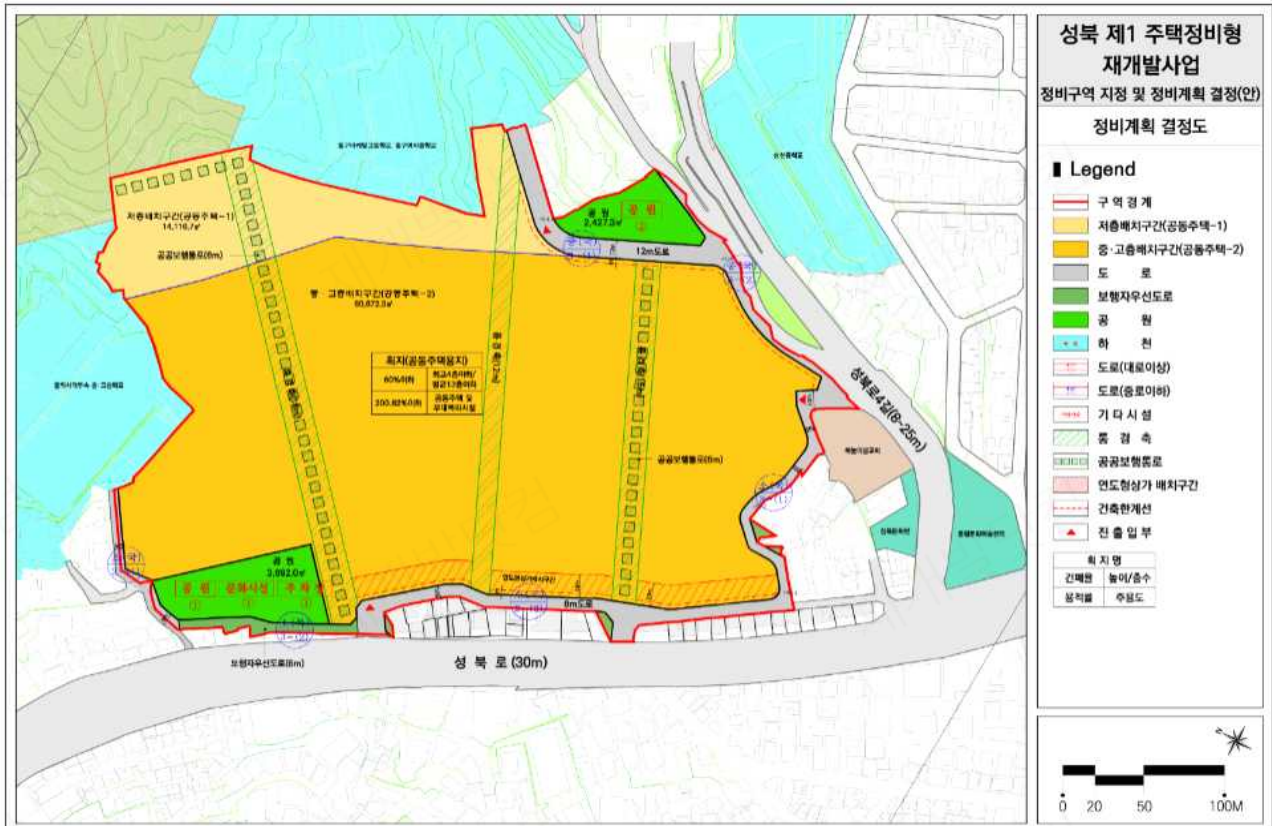
※ 세부적인 지구단위계획에 관한 사항은 공람도서 Ⅲ.지구단위계획 결정 부분 참고

아. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	성북 제1 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	주1)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
공공재개발 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사	기존 : 1,397세대 계획 : 2,036세대 증) 639세대	-

자. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



차. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

카. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

※ 관계도서는 열람만 가능하며, 열람 서류의 복사 등은 불가함을 알려드립니다.

공 램 의 건 서

공 고 명	성북1구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람공고			
공람기간	2023. 9. 14. ~ 2023. 10. 16.			
의 제 출 인	주소	(전화번호 :)		
	성명		생년월일	
공 램 의 건				

2023. . .

제 출 인 (인)

성 북 구 청 장 귀 하