

◆ 서울특별시고시 제2024-153호

안암1 주택재건축정비사업 정비구역 지정- 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 안암동3가 136-1번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-378(2016.11.17.)호로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2023.09.06) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 28일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

구 분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	24	안암동3가	136-1	1.6	190%	60%	평균 7층	1	단독	-
변경	24	안암동3가	136-1	1.6	190%	60%	평균 13층	1	단독	-

※ 층수와 관련된 기준(지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 관리원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준에 따름

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
신규	안암1 주택재건축 정비사업	서울특별시 성북구 안암동3가 136-1일대	-	증)15,124.2	15,124.2	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

분담금 추산액				
추정비례율	• 비례율 산정방식 : (종후자산 총액 - 정비사업비) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정 : 103.35% ⇒ (2,694억원 - 1,254억원) / 1,393억원 × 100% = 103.35% - 종전자산 추정 : 1,393억원 / 종후자산 추정 : 2,694억원 / 정비사업비 추정 : 1,254억원			
개별 종전자산 추정액	• 아파트 종전자산 : 부동산시세조회사이트(KB부동산, '23.06.기준)에서 제공하는 최근실 거래가(평당 1,650만원)를 기준으로 작성 • 단독주택 종전자산 : 평균 공시지가(2,845,659원/㎡)에 보정율(200%)과 대지면적을 곱해서 산정			
추정 분담금 산정방식	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	① 권리자 분양가 추정액		② 추정 권리가액	③ 추정분담금
	전용 34㎡형	3.85억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.35%)	권리자분양가추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 52㎡형	5.91억원		
	전용 59㎡형	6.83억원		
	전용 84㎡형	9.54억원		
※ 아파트 조합원 분양가는 3.3㎡당 2,750만원으로 산정				

※ 해당 분담금은 추정금액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
총 계		15,124.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	494.0	3.3	-
	도 로	494.0	3.3	-
획지	소 계	14,630.2	96.7	-
	획 지1	14,630.2	96.7	공동주택 및 부대복리시설

5. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합계	15,124.2	-	15,124.2	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	14,715.0	-	14,715.0	97.3	
	제2종일반주거지역	409.2	-	409.2	2.7	

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	①	8	국지 도로	145	안암동4가 20-4대	안암동3가 134-42임	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	①	8	국지 도로	145	안암동4가 20-4대	안암동3가 134-42임	일반 도로	-	-	소로1-① 신설에 따른 가각부 조정
신설	소로	1	①	10	국지 도로	127	안암동3가 134-42임	안암동3가 134-6대	일반 도로	-	-	-

※ ①은 임시번호임

■변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-①	소로2-①	• 구역 내 편입부분 변경	• 소로1-① 신설에 따른 가각부 조정
-	소로1-①	• 구역 내 도로 신설 (B= 6m→10m)	• 주택재건축 정비사업에 따른 도로 신설

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	경로당	획 지	200.0	
	어린이집	획 지	200.0	
	주민공동시설	획 지	450.0	

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
	작은도서관	획 지	110.0	
	어린이놀이터	획 지	630.0	
	주민운동시설	획 지	100.0	
	관리사무소	획 지	50.0	
	경비실	획 지	25.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 2023년 제13차 도시계획위원회 심의(’ 23.09.06.) 의견을 반영하여 어린이집은 차량 및 보행 접근이 용이하도록 단지 중앙에 배치

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	안암1주택재건축 정비구역	15,124.2	획 지	14,630.2	안암동3가 136-1번지 일대	59	-	-	59	-	

9. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수/ 평균층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	안암1주택 재건축 정비사업	15,124.2	획지	14,630.2	안암동3가 136-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	222.75%이 하	-	49m 이하/ 최고 15층 이하/ 평균 13층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용		■ 주택공급계획 : 425세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수/ 평균층수	비고																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																															
	<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>425</td><td>100.0%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>405</td><td>95.3%</td><td></td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>20</td><td>4.7%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">- 전용 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%</td></tr></table>											건립규모		세대수	비율	비고	합계		425	100.0%		85㎡이하	60㎡이하	405	95.3%		60㎡~85㎡이하	20	4.7%		85㎡초과		-	-		- 전용 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%				
	건립규모		세대수	비율	비고																																			
	합계		425	100.0%																																				
	85㎡이하	60㎡이하	405	95.3%																																				
		60㎡~85㎡이하	20	4.7%																																				
	85㎡초과		-	-																																				
	- 전용 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%																																							
심의완화 사항	■ 층수완화 - 평균 10층 이하 → 평균 13층 이하																																							
건축물의 건축선에 관한 계획	■ 안암로9길변 건축한계선 1.5m ■ 대지경계선으로부터 건축한계선 3m																																							

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지	공공시설(건축물)설치 총 제공면적		
						계	대지지분	환산부지
	15,124.20㎡	14,630.20㎡	494.00㎡	5.13㎡	326.26㎡	1,525.39㎡	539.09㎡	986.30㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = (신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지) + 건축물 기부채납 환산면적 = (494.00㎡ - 5.13㎡ - 326.26㎡) + (539.09㎡ + 986.30㎡) = 1,688.00㎡ (11.16%) * 새로이 설치하는 공공시설 면적 : 도로(494.0㎡), 공영주차장(대지 425.95㎡, 환산 715.26㎡), 공공도서관(대지 113.14㎡, 환산 271.04㎡)							
공공시설 (건축물)	• 공공시설(건축물 기부채납)설치 총 제공면적 : 1,525.39㎡							

구 분	산 정 내 용	
설치 총 제공면적	- 건축물 대지지분 = 대지면적 × (제공면적 / 전체면적) = 539.09㎡ · 공영주차장 대지지분 = $14,630.20\text{㎡} \times (1,600\text{㎡} / 54,956.28\text{㎡}) = 425.95\text{㎡}$ · 공공도서관 대지지분 = $14,630.20\text{㎡} \times (425\text{㎡} / 54,956.28\text{㎡}) = 113.14\text{㎡}$ - 건축물 환산부지면적 = 설치비용 / 부지가액 = 986.30㎡ · 공영주차장 환산부지면적 = $(2,799,000 / 1.1 \times 1,600) / (2,846,000 \times 2) = 715.26\text{㎡}$ · 공공도서관 환산부지면적 = $(3,993,000 / 1.1 \times 425) / (2,846,000 \times 2) = 271.04\text{㎡}$ 주1) 공영주차장 및 공공도서관 관리청 : 성북구 (‘기부채납 채납행정청 지정 합의서’ 결정도서에 첨부) 주2) 기부채납시설은 사업시행인가 전 수요공급 통합관리시스템을 활용한 수요조사 실시 및 별도 협의를 거쳐 변경될 수 있음	
기준용적률	• 기준용적률 = 190%	
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 190% + 10% = 200% • 인센티브 = 10% [단독주택세입자대책 반영을 위한 인센티브(4%)주1) + 지능형 건축물 4등급(6%)주2)] 주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568호, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률인센티브 4%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실 보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정 주2) 지능형건축물 4등급 허용용적률인센티브 6%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 건축심의 단계에서 인센티브 적용항목 확정 이후 용적률 계획 등 재조정	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2022.10.24.)」 적용	
	• 상한용적률 $= \text{허용} \text{or} \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ $= 200\% \times (1 + 1.3 \times 0.04980 + 0.7 \times 0.06999)$ $= 222.75\%$ ∴ 상한용적률 = 222.75%	$\alpha \text{토지} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= (494.00 - 5.13 - 326.26 + 539.09) \text{㎡} / (14,630.20 - 539.09) \text{㎡} = 0.04980$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 $\alpha \text{건축물} = \text{공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 986.30 \text{㎡} / (14,630.20 - 539.09) \text{㎡} = 0.06999$

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
190%	세입자 이주대책		5% 이하	적용	200%
	우수디자인		15% 이하	-	
	장수명주택	· 우수등급 이상	10% 이하	-	
	녹색건축물 에너지 효율등급	· 에너지 1+, 녹색 최우수	9% 이하	-	
		· 에너지 1+, 녹색 우수	6% 이하	-	
		· 에너지 1, 녹색 최우수	6% 이하	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	3% 이하	-	
	제로에너지 빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12% 이하	-	
		· 제로에너지빌딩 5등급	11% 이하	-	
		· 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만	10% 이하	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	적용	
	역사문화 보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길등 폭원(재현) 등	5%	-	
②인센티브 적용 계			10% 적용		최대 10% 이내

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	- 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재	-
	사업시행시 환경영향	공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	- 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 최대한 확보 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

구 분	계 획 내 용		비 고
	수해	•자연토양유지 및 연결녹지 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용	
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 비오톱	비오톱 확보	○	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱 평가제외	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
2. 생태네트워크	연결성 확보	○	• 녹지면적, 녹지모양, 내부 연결성Ⅲ, 외부연결성Ⅱ에 해당	• 공원 및 녹지계획에 반영
3. 동식물상	동식물 보호	○	• 절성토 관련 계획 추후 작성	• 최대한 지형순응형으로 계획
4. 자연환경자산	자연자산보존	○	• 비오톱유형평가 4,5등급	• 녹지공간의 최대 확보
5. 토지이용	쾌적한 토지이용	○	• 주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	• 계획인구 수용을 고려한 토지이용계획 • 보차혼용도로 계획
6. 토양	토양관리	○	• 토양오염 없음	• 토양오염 관리 준수
7. 지형지질	지형변동 최소화	○	• 불투수 토양포장율 90% 이상	• 지형에 순응한 계획 수립
8. 물순환, 수리·수문	생태면적 30% 이상	○	• 대상지 불투수면 100%	• 생태면적을 32% 이상 확보 • 투수포장 및 녹지계획
9. 수질 (지표/지하)	오수 발생 최소화	○	• 계획지구 서측 성북천 위치 • 성북천 BOD기준 약간중음(Ⅱ)	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수처리계획 수립
10. 바람	바람길 확보	○	• 평균풍속 2.38m/s, 주풍향 서풍 • 불투수포장 비율 높음	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보
11. 열	열환경 개선	○	• 불투수포장 비율 높음	• 녹지 및 투수포장계획 • 열환경-지표면 기온 하강
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	• 대기오염유발시설 없음 • 일부 항목 환경기준 만족(월평균)	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치
13. 온실가스	에너지절약	○	• 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색·조성, 에너지 절약계획 등
14. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 2021년 성북구 생활폐기물 : 116,150ton/년	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
15. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• LNG 및 전력 사용량 산정	• 신·재생에너지 설치계획 • 에너지 절약계획 수립
16. 소음진동	소음·진동 기준	○	• 대상지 일대는 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 만족	• 공사시 및 운영시 저감대책 수립(가설방음벽 등)
17. 경관	Skyline보전 조망권 확보	○	• 도심형 경관 형성 • 단독/공동주택 입지	• Skyline 보전 및 조망권 확보 • 건축물 높이 고려, 통경축 확보
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 부지내 휴식 및 여가공간 부족	• 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설, 커뮤니티시설, 도서관 등 계획
19. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	△	• 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	• 일조피해를 최소화하는 건축물 배치계획안을 검토
20. 보행친화공간	보행자/자전거전용 도로 계획	△	• 주변지역과의 연계성 부족 • 단차 등의 보행공간 불량	• 공공보행통로 계획 • 완만한 지형을 고려한 동선계획 수립
21. 인구	계획인구 적정성	○	• 성북구 인구 최근 감소 추세	• 적정 계획인구 계획
22. 주거	주거환경 개선	○	• 성북구 주택수 140,138호	• 기반시설 확충, 주거환경 재정비

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			기존	계획	증감	
주택재건축	구역지정고시가 있는날로부터 4년 이내	인암1 주택재건축 정비사업조합	434	425	△9	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지로부터 반경 500m 이내에 안압초, 대광초, 대광중, 종암초 위치	- 대상지와 가장 가까운 교육시설은 인암초등학교로 약 330m 떨어져 있음 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치된 경우에 해당하지 않음 - 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 인근 지역(고려대학교 등)에 지장을 주지 않도록 하겠음	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획
가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 적용방안

구 분	내 용	비 고
공동주택 주출입구	• 단지출입구 보행등선에 CCTV 설치 • 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치	-
주동출입구	• 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 • 경비실이 없는 주동에서는 자동 방범기와 CCTV 설치	-
경비실	• 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 • 방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축	-
단지 내 부대복리시설	• 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치, CCTV 설치 • 단지 내 상가는 외부인 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리	-
주차장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입차단기를 설치, 야간인지를 위한 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고, 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치 • 지하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치	-
승강기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux이상이 되도록 계획 • 비상 조명의 경우 램프중심으로부터 2미터 이상 조도가 1Lux이상으로 하고, 정전시 30분 이상 규정된 조도를 유지할 수 있는 축전지를 설치 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치	-
복도 및 계단	• 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계산실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨 설치	-
조경	• 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조명간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보 • 놀이터 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	-
벤치 및 파고라	• 유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장	-

나. 범죄예방 프로그램화

- 1) 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 2) 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방법체계 구축

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
신 규	안암1 주택재건축 정비사업	서울특별시 성북구 안암동3가 136-1일대	-	증)15,124.2	15,124.2	안암1구역 재건축사업에 따른 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 결정(변경)조서

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기정	변경	변경후		
합계	15,124.2	-	15,124.2	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	14,715.0	-	14,715.0	97.3	-
제2종일반주거지역	409.2	-	409.2	2.7	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	①	8	국지 도로	145	안암동4가 20-4대	안암동3가 134-42임	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	①	8	국지 도로	145	안암동4가 20-4대	안암동3가 134-42임	일반 도로	-	-	소로1-① 신설에 따른 가각부 조정
신설	소로	1	①	10	국지 도로	127	안암동3가 134-42임	안암동3가 134-6대	일반 도로	-	-	-

※ ①은 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-①	소로2-①	• 구역 내 편입부분 변경	• 소로1-① 신설에 따른 가각부 조정
-	소로1-①	• 구역 내 도로 신설 (B= 6m→10m)	• 주택재건축 정비사업에 따른 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	-	증)14,630.2	14,630.2	96.7	-
	획지1	-	증)14,630.2	14,630.2	96.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 도서관 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

※ 허용용도는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조, 같은법 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획 조례 제8장에 적합한 범위에서 허용용도를 지정할 수 있음. 또한, 거주환경, 거주유형, 개발사업 방식 등을 고려하여 불허용도의 형태로 수정·보완하여 활용 가능

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
획지	제2종일반주거지역(7층), 2종일반주거지역	60% 이하	기본계획 및 법정건폐율 준수

나) 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
획지	190%	200%	222.75%이하	-	정비계획	허용용적률 200% 상한용적률 222.75%

■ 하용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목		인센티브량
	단독주택재건축 세입자 대책	지능형건축물 4등급	
신 설	4%	6%	총 10%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 등 기부채납(상한용적률)	국민주택규모 주택 건설(법정상한용적률)	
신 설	22.75%	-	총 22.75%

※ 공공시설 등 기부채납 : 도로(토지), 주차장 및 도서관(건축물)

다) 높이 계획

구 분	용도지역	높이기준	비 고
획지	제2종일반주거지역(7층)	49m 이하 / 최고 15층 이하/ 평균 13층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	■ 안암로9길변	■ 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴	-
	■ 그 외	■ 대지경계선으로부터 3.0m 후퇴	-

라 기타사항에 관한 결정

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	■ 건축한계선으로 조성되는 공지	■ 안암로9길변 건축한계선 1.5m 보도부속형 전면공지로 조성 ■ 그 외 건축한계선 3m 전면공지로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 비오름	비오름 확보	○	- 비오름유형평가 5등급 - 개별비오름 평가제외	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
2. 생태네트워크	연결성 확보	○	• 녹지면적, 녹지모양, 내부 연결성III, 외부연결성II에 해당	• 공원 및 녹지계획에 반영
3. 동식물상	동식물 보호	○	• 절성토 관련 계획 추후 작성	• 최대한 지형순응형으로 계획
4. 자연환경자산	자연자산보존	○	• 비오름유형평가 4,5등급	• 녹지공간의 최대 확보
5. 토지이용	쾌적한 토지이용	○	• 주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	• 계획인구 수용을 고려한 토지이용계획 • 보차혼용도로 계획
6. 토양	토양관리	○	• 토양오염 없음	• 토양오염 관리 준수
7. 지형지질	지형변동 최소화	○	• 불투수 토양포장을 90% 이상	• 지형에 순응한 계획 수립
8. 물순환, 수리수문	생태면적 30% 이상	○	• 대상지 불투수면 100%	• 생태면적을 32% 이상 확보 • 투수포장 및 녹지계획
9. 수질 (지표/지하)	오수 발생 최소화	○	• 계획지구 서측 성북천 위치 • 성북천 BOD기준 약간중음(II)	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수처리계획 수립
10. 바람	바람길 확보	○	• 평균풍속 2.38m/s, 주풍향 서풍 • 불투수포장 비율 높음	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보
11. 열	열환경 개선	○	• 불투수포장 비율 높음	• 녹지 및 투수포장계획 • 열환경-지표면 기온 하강
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	• 대기오염유발시설 없음 • 일부 항목 환경기준 만족(월평균)	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치
13. 온실가스	에너지절약	○	• 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색·조성, 에너지 절약계획 등
14. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 2021년 성북구 생활폐기물 : 116,150ton/년	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
15. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• LNG 및 전력 사용량 산정	• 신재생에너지 설치계획 • 에너지 절약계획 수립
16. 소음진동	소음·진동 기준	○	• 대상지 일대는 일반 및 도로변 지역 환경 정책기본법 기준 만족	• 공사시 및 운영시 저감대책 수립(가설방음벽 등)
17. 경관	Skyline보전 조망권 확보	○	• 도심형 경관 형성 • 단독/공동주택 입지	• Skyline 보전 및 조망권 확보 • 건축물 높이 고려, 통경축 확보
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 부지내 휴식 및 여가공간 부족	• 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설, 커뮤니티시설, 도서관 등 계획
19. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	△	• 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	• 일조피해를 최소화하는 건축물 배치계획안을 검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
20. 보행친화공간	보행자/자전거전용 도로 계획	△	- 주변지역과의 연계성 부족 - 단차 등의 보행공간 불량	- 공공보행통로 계획 - 완만한 지형을 고려한 동선계획 수립
21. 인구	계획인구 적정성	○	성북구 인구 최근 감소 추세	적정 계획인구 계획
22. 주거	주거환경 개선	○	성북구 주택수 140,138호	기반시설 확충, 주거환경 재정비

□ 2023년 제13차(' 23.09.06.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	반영 여부
제13차 도시계획위원회	수정가결	1. 공공기여계획 중 공영주차장 및 도서관은 지하 2층에 계획된 바, 순부담 산정시 대지지분계획 등은 명확하게 검토하여 결정고시 할 것.	1. 복합건축물 형태로 기부채납되는 공공시설 등의 위치는 지형적 특성으로 가로와 접하거나, 주차장으로 합리적 건축계획을 위해 불가피한 경우 지하층에 설치 가능하며, 순부담 산정시 주차장 및 도서관의 대지지분 및 환산부지면적을 구분하여 표기하였음. *공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영 기준 개정(' 22.10) 참조	반영
		2. 어린이집은 대상지 일대 주민 차량 접근 등 이용편의성이 충분히 확보될 수 있는 위치로 조정 가능성을 검토할 것.	2. 어린이집은 접근이 용이하도록 차량 및 보행출입구와 가까운 단지 중앙으로 위치를 조정하였음.	반영
		3. 대상지 동측 고려대 연접부는 지형단차로 인한 옹벽을 계획한 바, 사용가능하고 접근이 가능한 주민이용시설 배치 등을 검토할 것.	3. 고려대와 연접한 단차부 지하외벽선과 연계 활용 가능한 일부 공간을 데크로 조성하여 주민들의 보행로 및 휴게공간으로 활용할 계획임.	반영
		4. 대상지 서측 도로는 야간 보행환경이 충분히 확보될 수 있도록 공공도서관 외 근생시설 배치 등을 검토할 것.	4. 대상지 서측에 경비실을 배치하여 단지 출입관리 및 보행환경관리가 용이하도록 하였으며, 범죄예방 환경설계(CPTED)를 통해 야간 보행환경이 확보되도록 계획하였음.	반영

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역 결정도
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

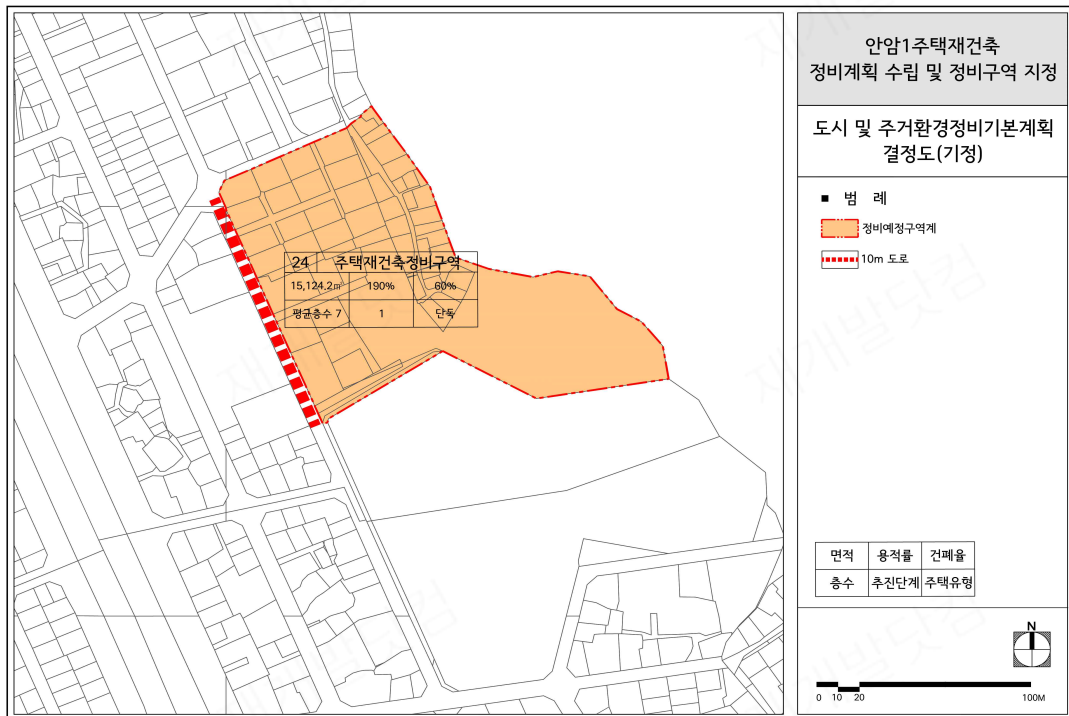
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 (☎02-2133-7213) 및 성북구 도시정비신속추진단 (☎02-2241-2913)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

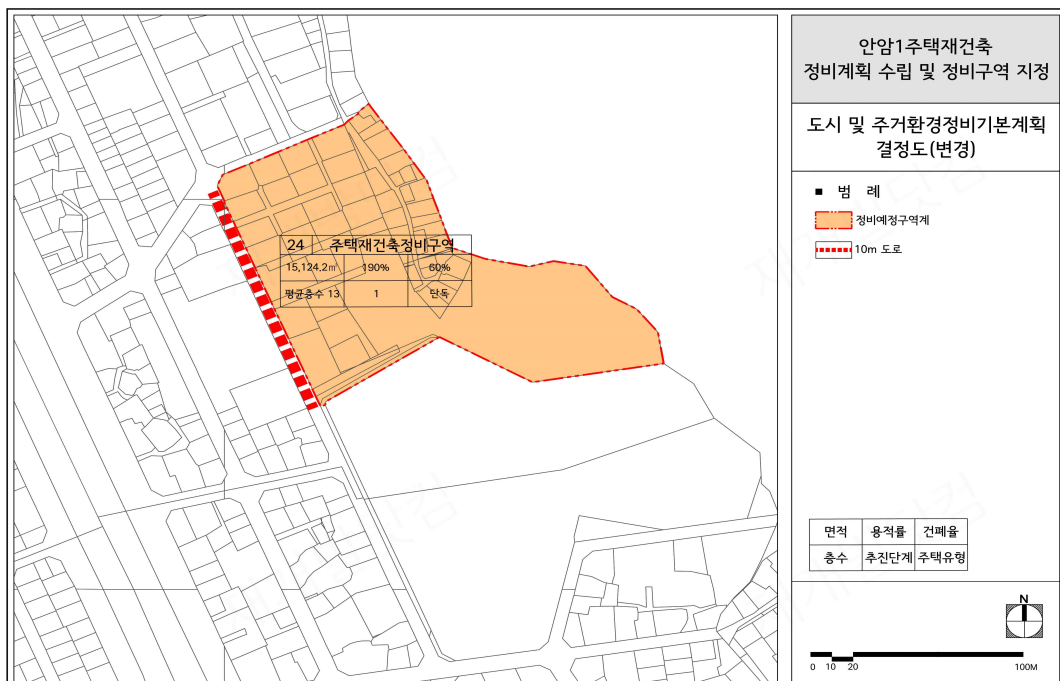
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

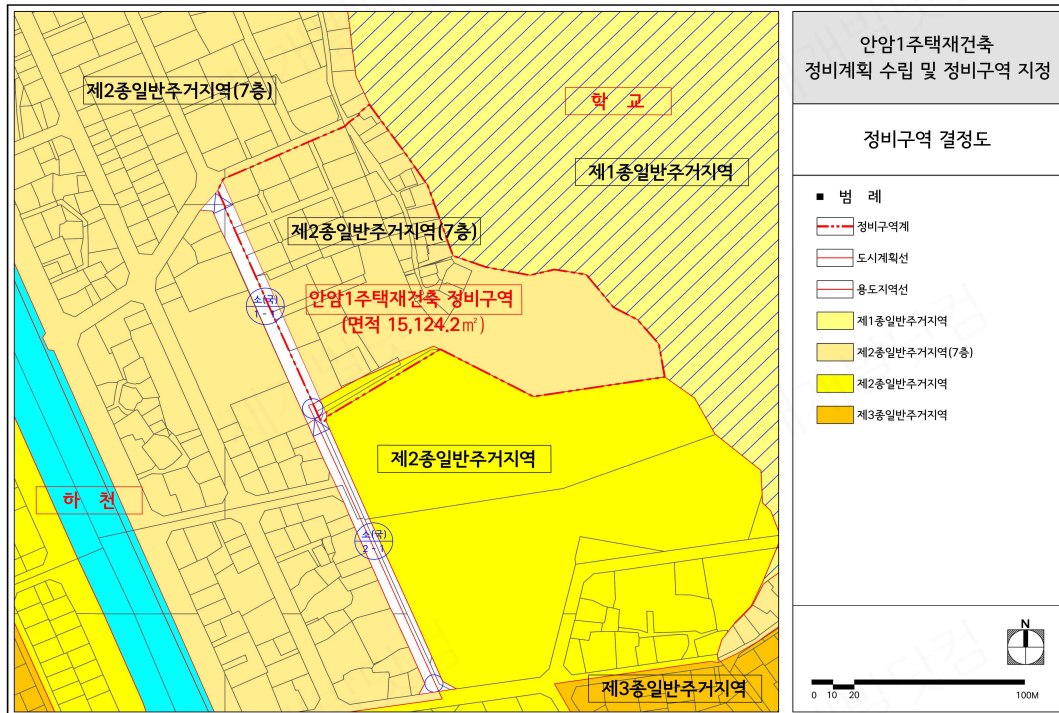
□ 기본계획 결정도(기정)



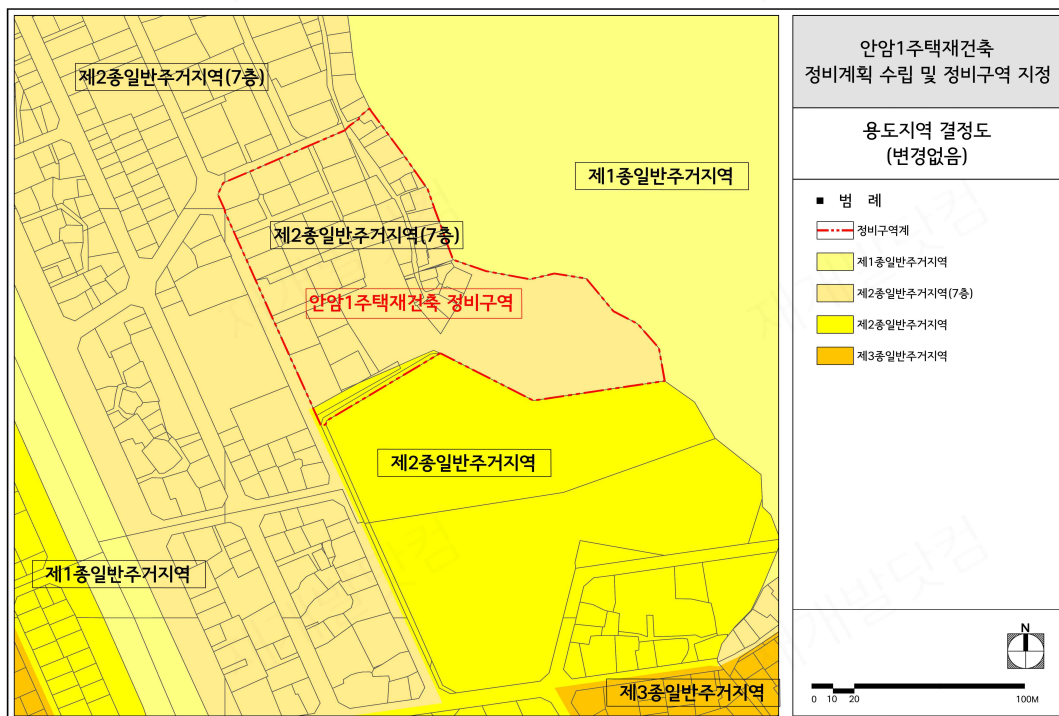
□ 기본계획 결정도(변경)



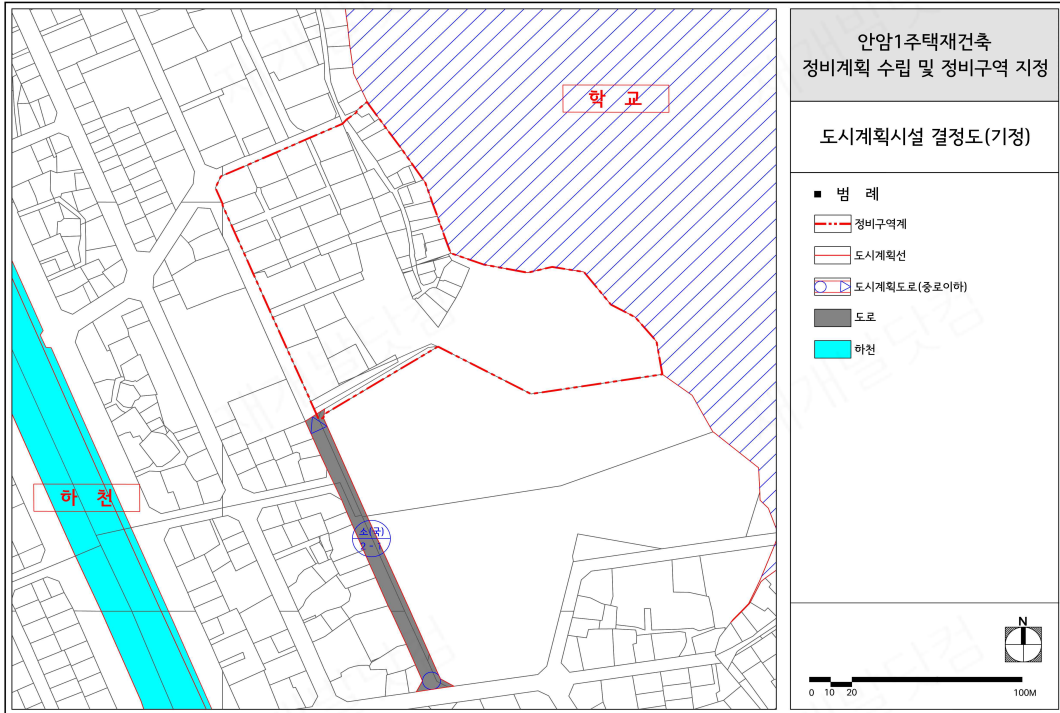
□ 정비구역 결정도



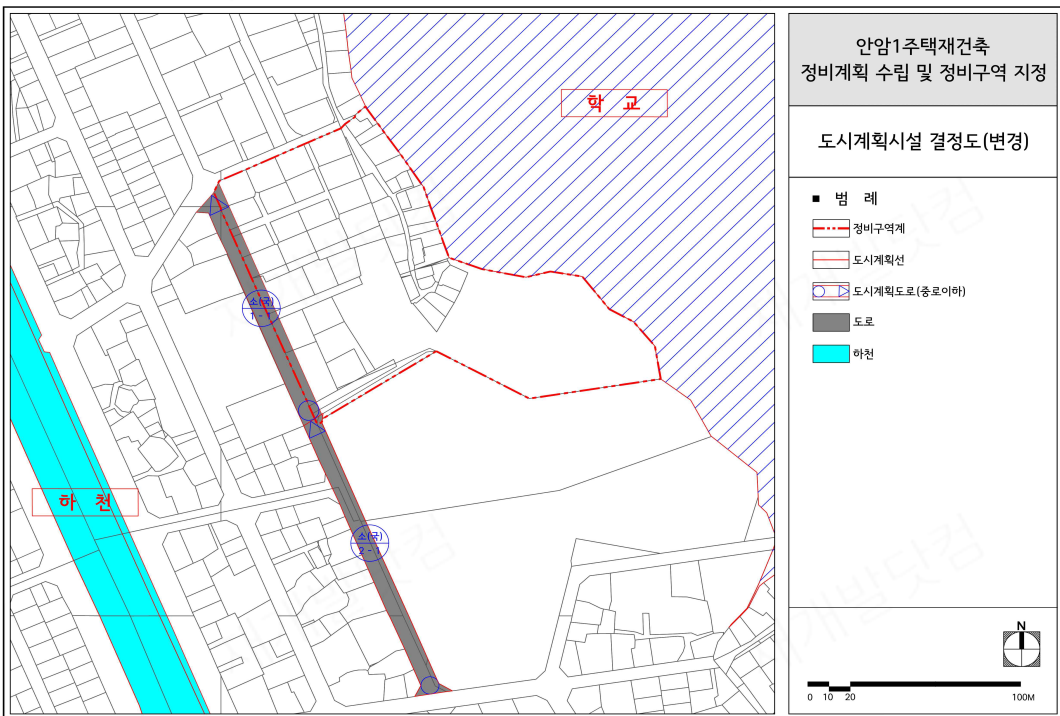
□ 용도지역 결정도(변경없음)



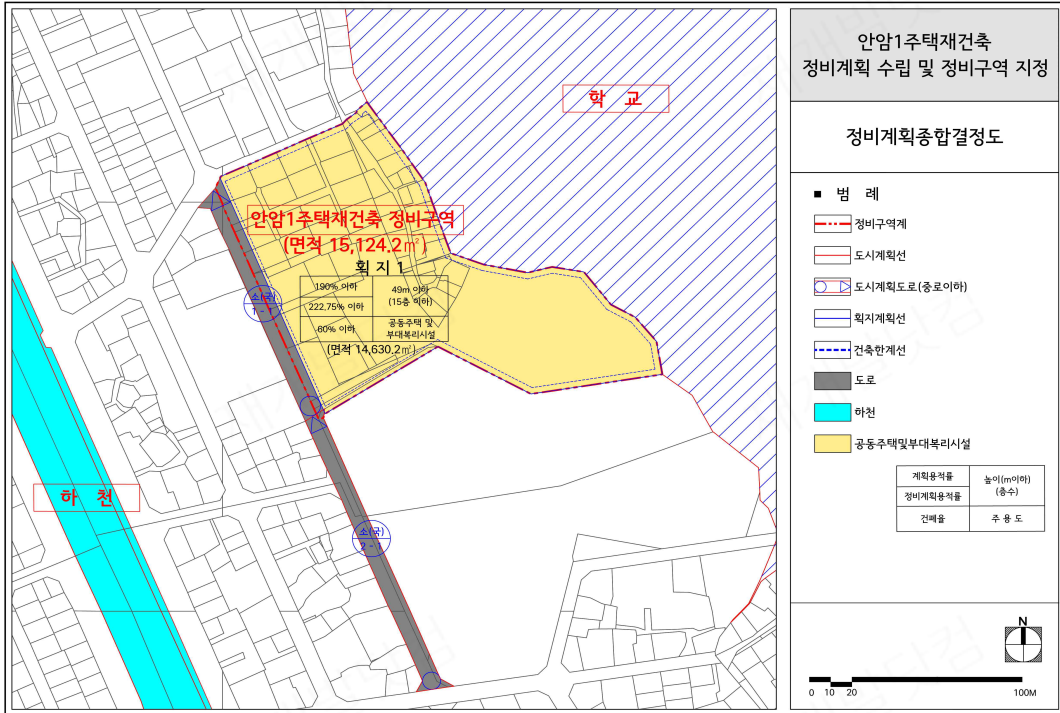
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 지구단위계획 결정도

