

공 고

〈일반공고〉

서울특별시성북구공고 제2017-1526호

성북제2구역 도시관리계획 및 주택재개발사업 정비계획 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14)로 결합정비구역으로 지정된, 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북제2구역 주택재개발 정비사업에 대하여
2. 서울특별시 도시계획위원회(2015.6.3)에서 주변환경 및 여건변화에 따른 성북제2구역의 정비유형 변경을 전제로 심의 수정 가결함에 따라, 이에 부합되는 성북제2구역 도시관리계획 및 주택재개발사업 정비계획의 변경 수립에 따른 주민의견을 청취하고자
3. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조제1항 및 동법 시행령 제22조제2항, 『서울특별시 도시계획조례』 제7조 및 제68조에 의거 도시관리계획(용도지역 및 도시계획시설) 변경(안)과 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 및 동법 시행령 제11조에 의거 정비계획변경(안)을 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내에 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 12월 21일

성 북 구 청 장

- 공람기간 : 2017.12.21. ~ 2018.01.22.(30일이상)
- 공람 및 의견제출 장소
 - 성북제2구역 : 성북구청 주거정비과(02-2241-2872),
성북제2구역 주택재개발 정비사업조합 사무실(02-741-3361),
신월곡1 도시환경정비사업조합 사무실(02-916-1940)
- 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

I 도시관리계획 결정변경(안) 주요내용

1. 도시관리계획 결정(변경)(안)

가. 용도지역·지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		74,754.4	—	74,754.4	100.0	
주거 지역	소 계	63,449.4	증) 8,507.4	71,956.8	96.3	
	제1종전용주거지역	29,672.5	증) 14,274.4	43,946.9	58.8	
	제1종일반주거지역	33,776.9	감) 5,767.0	28,009.9	37.5	
녹지 지역	소 계	11,305.0	감) 8,507.4	2,797.6	3.7	
	자연녹지지역	11,305.0	감) 8,507.4	2,797.6	3.7	

※ 용도지역 결정(변경) 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 용도지역으로 한다.

2) 용도지구 결정(변경)조서

■ 경관지구

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,732,659 (4,269)	건고제235호 (1977.12.3)	—
변경	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,728,390 (0)	건고제235호 (1977.12.3)	—

※ 면적의 () 수치는 구역내의 해당사항임.

※ 용도지구 결정(변경) 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 용도지구로 한다.

■ 미관지구: 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	미관 지구	역사문화 미관지구	성북동 35-성북동 272	49,500 (688)	1,650 (44)	양측15m (편측15m)	서고제73호 (1982.2.18)	성북로

※ 면적, 연장, 폭원의 () 수치는 구역내의 해당사항임.

나. 도시계획시설 결정(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	34	성북동 226-69	성북동 226-136	일반 도로	-	-	-

※ 소로2-(1) 부지는 공공, 조성은 사업시행자가 부담하는 사항임.

2) 공원 · 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	북악산 공원	북악산 도시자연 공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,866,705.4 (2,068.0)	감) 2,068.0 (감) 2,068.0)	1,864,637.4 (-)	1963.12.21. (공원지구로 변경계획)	() 정비구 역내 편입면 적

※ 도시계획시설 결정(변경) 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 도시계획시설로 한다.

■ 관련도면: 별첨1 참조

II 정비계획변경(안) 주요내용

1. 결합정비구역 및 결합정비계획 결정(변경)(안)

가. 정비구역 지정조서

- 1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역(변경없음)
- 2) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	129,866.4	결합개발

3) 결합토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
	합 계	129,866.4	—	129,866.4	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	34,846.3	감) 7,204.5	27,641.8	21.3	—
	도 로	13,214.3	증) 3,855.7	17,070.0	13.1	—
	소계	21,632.0	감) 12,688.2	8,943.8	7.0	—
	도시자연공원	2,068.0	감) 2,068.0	—	—	—
	역사공원	3,475.0	감) 677.4	2,797.6	2.2	—
	문화공원	8,723.0	감) 5,476.0	3,247.0	2.5	—
	어린이공원	1,539.0	—	1,539.0	1.2	—
	소공원	1,572.0	감) 211.8	1,360.2	1.1	—
	경관녹지	4,255.0	감) 4,255.0	—	—	—
	공공공지	—	증) 296.3	296.3	0.2	—
	사회복지시설	—	증) 1,331.7	1,331.7	1.0	중복결정
	문화시설					
	(주차장)	(3,975.8)	—	(3,975.8)	(3.1)	어린이공원과 중복결정(지하)
획지	소 계	95,020.1	증) 7,204.5	102,224.6	78.7	—
	공동주택	74,375.1	감) 5,765.2	68,609.9	52.8	—
	개별정비	—	증) 31,354.5	31,354.5	24.2	—
	한옥조성	20,000.0	감) 18,384.8	1,615.2	1.2	—
	종교시설	645.0	—	645.0	0.5	—

※ 개별법령에 의한 정비사업 시행시 기반시설 등의 확보 기준은 신월곡1-성북2 결합정비사업을 전제로 단일 정비구역으로 결합됨에 따라 총량제 적용

4) 결합 주택 공급 세대수에 관한 계획

구분		세대수			비고
		기정	변경	변경후	
합계		2,854	증) 35	2,889	—
공동주택	소계	2,854	감) 353	2,501	—
	60㎡미만	1,734	감) 556	1,178	—
	60㎡~85㎡	1,041	감) 11	1,030	—
	85㎡초과	79	증) 214	293	—
개별정비지구		—	증) 382	382	—
한옥조성부지		—	증) 6	6	—

※ 신월곡1구역의 변경 후 세대수는 건축심의 결과를 반영한 사업시행인가 예정 세대수임

※ 계획세대수는 추후 개별정비지구 내 건축계획 승인에 따라 변경될 수 있음

나. 결합정비계획 : 변경없음

1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역

구분	저밀관리구역	고밀개발구역	비고
정비구역의 결합에 관한 계획	- 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 - 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 - 면 적 : 74,754.4㎡	- 구역명칭 : 신월곡1도시환경정비구역 - 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 - 면 적 : 55,112.0㎡	—

2) 사업시행지구 분할에 관한 계획 : 결합후 분할시행

구분	시행지구 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
성북2·신월곡1 결합정비구역	—	—	129,866.4	결합개발
저밀관리구역	성북제2구역	성북구 성북동 226-103 일대	74,754.4	구릉지
고밀개발구역	신월곡1구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	역세권

3) 결합정비사업 용적률에 관한 계획

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡1도시환경정비구역)	비고
기본계획용적률	저밀관리구역 단독으로 정비사업시 필요한 용적률(구역면적 기준)	—	—
	128% : 도시계획위원회에서 인정하는 용적률 $\Rightarrow 54,754.4\text{m}^2 \times 128\% = 70,085.6\text{m}^2$: ①	—	
관리목표용적률	도시경관, 문화재 등을 보호하기 위해 적합한 저밀관리구역의 새로이 정한 용적률(정비기반시설 제공 후 대지면적 기준)	—	—
	90%이하 $\Rightarrow 33,775.1\text{m}^2 \times 90\% = 30,397.5\text{m}^2$: ②	—	
이전대상연면적	기본계획용적률과 관리목표용적률의 차에 해당하는 지상층 건축물 총면적	—	—
	$39,688.1\text{m}^2$: ③ = (①-②) $\Rightarrow 70,085.6\text{m}^2 - 30,397.5\text{m}^2 = 39,688.1\text{m}^2$	—	
이전대상용적률 ④	—	이전대상연면적을 고밀개발구역 획지면적으로 나눈 용적률	—
	—	97.7% : ④ $\Rightarrow (39,688.1\text{m}^2 \div 40,600.0\text{m}^2) \times 100\% = 97.7\%$	
인센티브용적률 ⑤	—	결합정비사업 시행시, 도시경관 또는 문화재 보호 등의 공공기여를 인정하여 완화하는 용적률	—
	—	20% : ⑤ $\Rightarrow$ 인센티브용적률 $=$ 이전대상용적률 $\times 0.5$ $= 97.7\% \times 0.5 = 48.85\%$ $(5\% \leq \text{인센티브용적률} \leq 20\%)$	
결합용적률	—	80% $\Rightarrow$ 결합용적률(④+⑤) $=$ 이전대상용적률 + 인센티브용적률 $= 97.7\% + 20\% = 117.7\%$이나, $\ast$ 고밀개발구역의 과밀화방지를 위해 결합용적률은 80%이하로 제한	—

※ 관리목표용적률 적용 사항 - 서울시 도시·주거환경정비조례 제19조 3항 별표2 관련

조례기준				관리목표용적률 적용	
입 지 특 성			관리목표 용적률	입지특성	관리목표 용적률
전용주거지역에 준하는 밀도관리가 필요한 지역(자연경관 또는 문화재 등 보호가 필요하여 자연경관지구에 준하는 밀도관리가 필요한 지역)	자연경관지구	1종 2종	90% 이하	현황 용도지역 : 제1종전용주거지역, 자연녹지지역 현황 용도지구 : 역사문화미관지구, 자연경관지구 • 대상지의 도시관리계획 현황 및 주변 문화재 현황(서울성곽, 심우장) 등을 고려할 때 전용 주거지역에 준하는 밀도관리가 필요	90% 이하
그 밖에 저밀주택지로 관리할 필요가 있는 지역	최고 고도 지구	1종 2종	120% 이하	-	-

4) 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획

■ 배분용적률

- 성북제2구역 : 결합용적률 80% 중 48.5% 결정
- 신월곡1구역 : 결합용적률 80% 중 31.5% 결정

5) 사업시행계획

사업시행방법	사업시행예정시기	사업시행예정자	비 고
관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일부터 4년 이내	조합	결합개발 (분할시행)

2. 성북제2 주택재개발 정비계획 결정(변경)(안)

가. 정비구역 지정도서 : 변경없음

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	성북 제2구역 주택재개발정비사업	성북구 성북동 226-103번지 일대	74,754.4	-	74,754.4	-

다. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		74,754.4	－	74,754.4	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	20,979.3	감) 7,204.5	13,774.8	18.4	－
	도 로	4,133.3	증) 3,855.7	7,989.0	10.7	－
	도시자연공원	2,068.0	감) 2,068.0	－	－	• 용도지역과 함께 사업시행 인가시 변경결정고시 예정
	역사공원	3,475.0	감) 677.4	2,797.6	3.7	－
	문화공원	5,476.0	감) 5,476.0	－	－	
	소공원	1,572.0	감) 211.8	1,360.2	1.8	• 소공원 2개소 → 4개소 증) 2개소
	경관녹지	4,255.0	감) 4,255.0	－	－	－
	공공공지	－	증) 296.3	296.3	0.4	－
	사회복지시설	－	증) 1,331.7	1,331.7	1.8	• 도시계획시설 중복결정
	문화시설					
택 지	소 계	53,775.1	증) 7,204.5	60,979.6	81.6	－
	택지1	33,775.1	감) 5,765.2	28,009.9	37.5	• 공동정비지구
	택지2	－	증) 31,354.5	31,354.5	42.0	• 개별정비지구
	택지3	20,000.0	감) 18,384.8	1,615.2	2.1	• 한옥조성부지

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함(단, 사회복지시설, 문화시설 제외)

라. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

마. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	221	성북동 209-24	성북동 217-45	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
변경	소로	1	(1)	10	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	151	성북동 213-42	성북동 224-35	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
변경	소로	3	(1)	6	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	(2)	6	국지 도로	68	성북동 217-45	성북동 224-143	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	126	성북동 226-135	성북동 226-107	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(2)	2~4	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도 로	-	-	-
신설	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도 로	-	-	-
신설	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도 로	-	-	-

2) 공원 · 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	주제공원 (역사공원)	성북구 성북동 223번지 일원	3,475.0	감) 677.4	2,797.6	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	공원	주제공원 (문화공원)	성북구 성북동 산25-168 일원	5,476.0	감) 5,476.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 224-16 일원	965.0	감) 965.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 212-33 일원	607.0	감) 607.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
신설	②	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 226-110 일원	-	증) 630.9	630.9	-	-
신설	③	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 224-158 일원	-	증) 253.8	253.8	-	-
신설	④	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 217-129 일원	-	증) 173.0	173.0	-	-
신설	⑤	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 302.5	302.5	-	-
폐지	-	녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	성북동 227-1 일원	-	증) 296.3	296.3	-	-

4) 공공·문화체육시설(사회복지시설, 문화시설) 중복결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지 시설	아동복지시설, 노인복지시설	성북동 224-53 일원	-	증) 1,331.7	1,331.7	-	중복 결정
신설	②	문화시설	미술관	성북동 224-53 일원	-	증) 1,331.7	1,331.7	-	

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	사회복지 시설	아동복지시설, 노인복지시설	성북동 224-53 일원	50%	90%	3층 이하	아동·노인 복지시설, 청소년공부방
신설	②	문화시설	미술관	성북동 224-53 일원	50%	90%	3층 이하	미술관

■ 관련도면: 별첨2 참조

바. 공동이용시설 설치계획

1) 택지1

■ 기정

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	경로당	택지1	198.00	-
기정	관리사무소	택지1	84.00	-
기정	주민공동시설	택지1	183.00	-
기정	보육시설	택지1	180.18	-
기정	도서관	택지1	99.00	-
기정	경비실	택지1	30.00	-
기정	어린이놀이터	택지1	612.00	-
기정	근린생활시설	택지1	540.00	-

■ 변경

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)				비 고
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1 번지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	21.90㎡ 이상	60.00㎡		-
	주 민 공 동 시 설	어린이 놀이터		세대당 2.5㎡ X 1.25 = 900㎡ (서울시 기준)	-	600.00㎡	950.00㎡	-
		주민운동시설			-	50.00㎡		-
		주민공동시설			-	180.00㎡		-
		경로당			78.8㎡ 이상	120.00㎡		-
	근생/판매			-	-	637.50㎡		-

사. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성북제2	74,754.4	-	-	성북구 성북동 226-103번지 일대	350	2	-	348	-	심우장 존치
변경	주택재개발 정비구역					350	223	-	127	-	심우장 존치, 개별정비지구 개별건축가능

2) 건축시설계획

■ 기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적 률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	성북제2 주택재개발 정비구역	74,754.4	택지 1	33,775.1	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리시 설	60% 이하	90% 이하	20m이하 4층이하	—
			택지 2	20,000.0	성북동 226-103 번지 일원	단독주택	50% 이하	100% 이하	—	당해 도시관리 계획에 맞는 건축계획수립
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율 : 전용면적 85㎡이하 전체세대수의 80%이상 — 85㎡이하 : 410세대(100.0%)							
심의완화 사항			—							
건축물의 건축선에 관한 계획			—							
기타사항			○ 택지2는 한옥조성지로 단독주택(주택유형:한옥)을 최소 50호 이상 건립							

※ 용적률은 결합개발을 전제한 관리목표용적률로 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용

■ 변경

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	성북제2 주택 재개발 정비구역	74,754.4	택지1 (공동정비지구)	28,009.9	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	90% 이하	4층 이하 (일부2,3 층 이하)	-
			택지2 (개별정비지구)	31,456.1	성북동 226-103 번지 일원	단독주택	50% 이하	90% 이하	2층 이하	-
			택지3 (한옥조성부지)	1,615.2	성북동 224 번지 일원	단독주택	50% 이하	90% 이하	1층	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

○ 획지1(공동정비지구) 건립규모 및 비율

건 립 규 모		기 준	세 대 수
계		-	288세대(100.0%)
85㎡ 이하	60㎡이하	총 건립세대수 80%이상	146세대(50.69%)
	60㎡초과~85㎡이하		96세대(33.33%)
85㎡초과		총 건립세대수 20%미만	46세대(15.97%)

○ 택지3(한옥조성부지) 건립규모 및 비율

건 립 규 모		기 준	세 대 수
대지면적 250㎡이하(한옥권장)		-	6호

심의완화 사항

-

건축물의 건축선에 관한
계획

-

기타사항

○ 택지2(개별정비지구) : 개별신축 및 개·보수
※ 시행지침에 맞는 건축계획 수립

※ 용적률은 결합개발을 전제한 관리목표용적률로 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용

■ 용적률 산정(기정)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반 시설 내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	74,754.4㎡	53,775.1㎡	20,979.3㎡	8,205.5㎡	3,291.2㎡
공공시설 부지 제공면적	• 공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 20,979.3㎡ - 8,205.5㎡ - 3,291.2㎡ = 9,482.6㎡(12.68%)				
용적률 산정	• 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용				

■ 용적률 산정(변경)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반 시설 내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	74,754.4㎡	60,979.6㎡	13,774.8㎡	5,234.2㎡	-
공공시설 부지 제공면적	• 공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 13,774.8㎡ - 5,234.2㎡ = 8,540.6㎡(14.00%)				
용적률 산정	• 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용				

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지,조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 북서측으로 서울다원학교(특수학교) 위치	「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영	-

차. 임대주택에 관한 계획

- 성북제2주택재개발정비구역은 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 4층 이하로 개발계획을 수립하는 사항으로, 국토교통부고시 제2017-665호「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」3-2-3항에 의거하여 임대주택을 건립하지 아니함
- 단, 세입자 의견을 수렴하여, 개별정비지구내 신축 및 개량되는 부지에 임대주택 건립(4세대 이상)

카. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시 후 4년 이내	-	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 410세대 (감) 99세대)	한옥세대수는 추후 결정
변경	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 676세대 (증)167세대)	-

※ 계획세대수는 추후 개별정비지구 내 건축계획 승인에 따라 변경될 수 있음

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

1) 정비구역의 주택현황 : 변경없음

■ 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
350	346	4	350	175	175

■ 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	509	509	133	376	1,120	328	792	
단독주택	478	478	123	355	1,040	302	738	3,514
공동주택	23	23	6	17	56	13	43	181
주거근생복합	6	6	3	3	18	11	7	54
기 타	2	2	1	1	6	2	4	18

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	346	190	72	84	
주 거 용	346	190	72	84	
비주거용	—	—	—	—	

- ※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
 ※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

■ 공동정비지구

구 분	합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
계	288	146	96	46	—
조합원분양	144	73	48	23	—
일반분양	144	73	48	23	—
임 대	—	—	—	—	—

- ※ 추후 고밀개발구역과의 결합개발시 그에 따른 추가 세대수에 대한 분양계획은 산정에서 제외함

■ 한옥조성부지

구 분	합 계	비 고
계	6	—
조합원분양	3	
일반분양	3	
임 대	—	

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡제1도시환경정비사업구역)	비고
정비구역의 결합에 관한 계획	- 결합개발을 전제한 정비계획으로 관리목표용적률은 90%를 적용 - 증가용적률 80%에 대한 배분 : 48.5%	증가용적률 80%에 대한 배분 : 31.5%	서고제116호 (2016.4.14)

하. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

기존수목 현황	활 용 계 획	비고
간헐적으로 분포	• 정비구역 내 흉고지름 30cm이상 또는 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨	-

거. 정비구역지정 결정 조건부여 : 변경없음

- 당해 정비구역의 건축계획(용적률, 건폐율, 높이, 용도 등)은 용도지역 및 도시계획시설(도시자연공원) 변경과 결합개발 정비사업을 전제로 수립된 사항으로 용도지역 및 도시계획시설(도시자연공원) 변경은 사업시행인가와 동시에 (변경)결정고시 한다.

너. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 계획

■ 기정

구분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
1	1	-	성북동 224-1번지 일원	33,775.1	택지1(공동주택 및 부대복리시설)
2			성북동 226-103번지 일원	20,000.0	택지2(한옥조성지)

■ 변경

가 구			획 지			비 고
번호	위치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
가구 총합계		61,081.2	-		-	-
S1	성북동 224-1 일원	30,092.7	1	성북동 224-1 일원	28,009.9	택지1 (공동정비지구)
			2	성북동 228-1 일원	300.8	택지3 (한옥조성부지)
			3	성북동 224-79 일원	264.1	
			4	성북동 224 일원	251.6	
			5	성북동 224-3 일원	252.1	
			6	성북동 224-4 일원	283.0	
			7	성북동 224-7 일원	263.6	
S2	성북동 222-5 일원	7,435.4	-	-	-	택지2 (개별정비지구)
S3	성북동 226-170 일원	4,280.1	-	-	-	
S4	성북동 217-98 일원	8,511.2	-	-	-	
S5	성북동 210-53 일원	3,510.0	-	-	-	
S6	성북동 산25-168 일원	7,150.2	-	-	-	

2) 최대개발규모에 관한 계획

구 분	위 치		계 획 내 용		비 고
	가구	획지	기정	변경	
최대 개발 규모	S1	-	-	300㎡이하	· 최대개발규모 적용의 예외 - S1 획지1 부분 - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 기공동개발되거나 연접한 공동개발필지 - 공동개발(권장)에 따른 경우 소단위정비로 정비가능
	S2	-	-	300㎡이하	
	S3	-	-	300㎡이하	
	S4	-	-	150㎡이하	
	S5	-	-	150㎡이하	
	S6	-	-	300㎡이하	

3) 공동개발에 관한 계획

구분	위치		계획내용		비고
	가구	획지	기정	변경	
공동개발 (권장)	S1	-	-	- 맹지일 경우 - 대지규모가 60㎡미만일 경우 - 기공동개발된 경우 - 공동소유자인 경우	
	S2	-			
	S3	-			
	S4	-			
	S5	-			
	S6	-			

더. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 계획

■ 허용용도

구 분	위 치	용도분류	비 고
허용 용도	공동 정비지 구	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호 공동주택	-
	소로1-(1) 도로변15m 이내구간	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제3호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	
	개별 정비지 구	• 건축법 시행령 별표1 중 제1호 단독주택	-
	소로1-(1), 소로2-(3)에 면한 필지	• 건축법 시행령 별표1 중 제1호 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제3호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도 - 제5호 문화·집회시설 중 전시장	
	한옥조성부지	• 건축법 시행령 별표1 중 제1호 단독주택	-

2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 계획

■ 건폐율에 관한 계획

구 분	위 치	건폐율(%)	비 고
건폐율	공동정비지구	60	제1종일반주거지역
	개별정비지구	50	제1종전용주거지역
	한옥조성부지	50	제1종전용주거지역

■ 용적률에 관한 계획

구 분	위 치	관리목표용적률(%)	비 고
용적률	공동정비지구	90	※ 용적률은 결합개발을 전제한 관리목표용적률로 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용
	개별정비지구		
	한옥조성부지		

■ 최고높이에 관한 계획

구 분	위 치	최고높이	비 고
최고높이	공동정비지구	4층 이하, (일부구간 2,3층 이하)	※ 세부범위는 결정도 참고
	개별정비지구	2층 이하	-
	한옥조성부지	1층	-

러. 기타 사항에 관한 계획

1) 차량동선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	소로 2-(3) 일부구간	• 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화	도면참조
제한적차량출입 불허구간	소로 2-(2), 소로 1-(1), 소로 2-(3) 일부구간	• 주차장 설치기준 완화구역내 선택적으로 적용	도면참조
보행자 전용도로	소로 3-(2), 소로 3-(3), 소로 3-(4)	• 주요 이면가로의 보행활성화를 위해 보행자전용도로 지정	-

2) 주차장 설치기준 완화계획

구 분	위 치	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설 주차장 설치기준)	비 고
주차장 설치기준 완화구역	개별정비지구 · 한옥조성부지	• 신축건축물 • 증축 • 리모델링 • 대수선 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우	100%완화	※단, 제한적차량출입 불허구간 내 토지등 소유자가 차량출입불허구간으로 선택하는 경우에 한하여 차량출입 불가

3) 건축협정 등에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축협정	• 토지 또는 건축물의 소유자 등이 협정을 맺고 건축협정인가를 받아 시행(주민간 자율적 협정) ※ 신축시 선택적 적용가능	-

■ 건축협정으로 정하는 사항

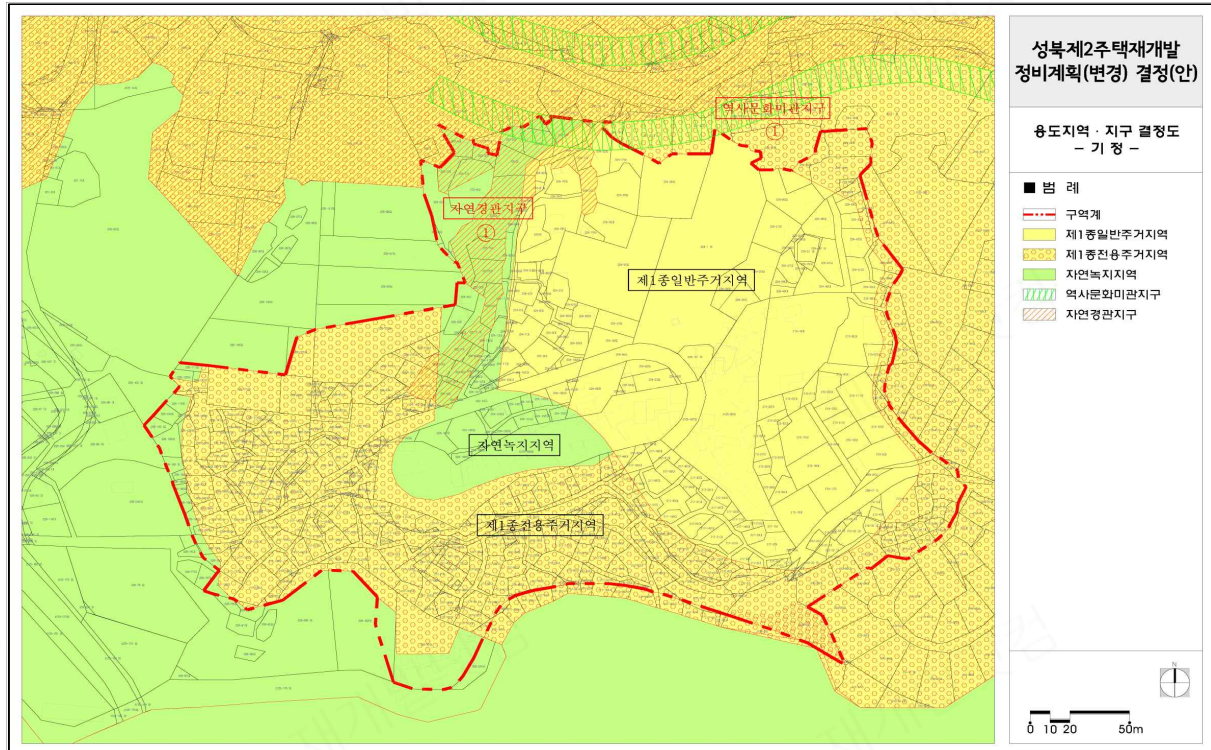
구 분	법적기준	완화사항	비 고
대지안의 공지	제1종 전용주거지역으로 변경에 따라 인접대지에서의 이격거리 1m이상	건축협정 체결시 인접대지에서의 이격거리 50cm 이내로 완화	-
건폐율	제1종 전용주거지역의 건폐율 50%이하로 제한	건축협정 체결시 건폐율 60%이하로 완화	-
일조사선 기준 변경	북쪽에서의 일조사선 적용 (최소한의 일조여건 확보를 목표로 함)	건축협정시 일조사선의 남쪽 적용가능 (내 건물의 계획에 따라 일조여건 개선 가능)	-

1. 상기계획(안)은 주민의견청취, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등의 의견 및 결과에 따라 변경될 수 있음.
2. 정비계획 내용중 본 내용에 포함되지 아니한 사항 및 자세한 내용은 공람시 비치되는 도서로 같음함.

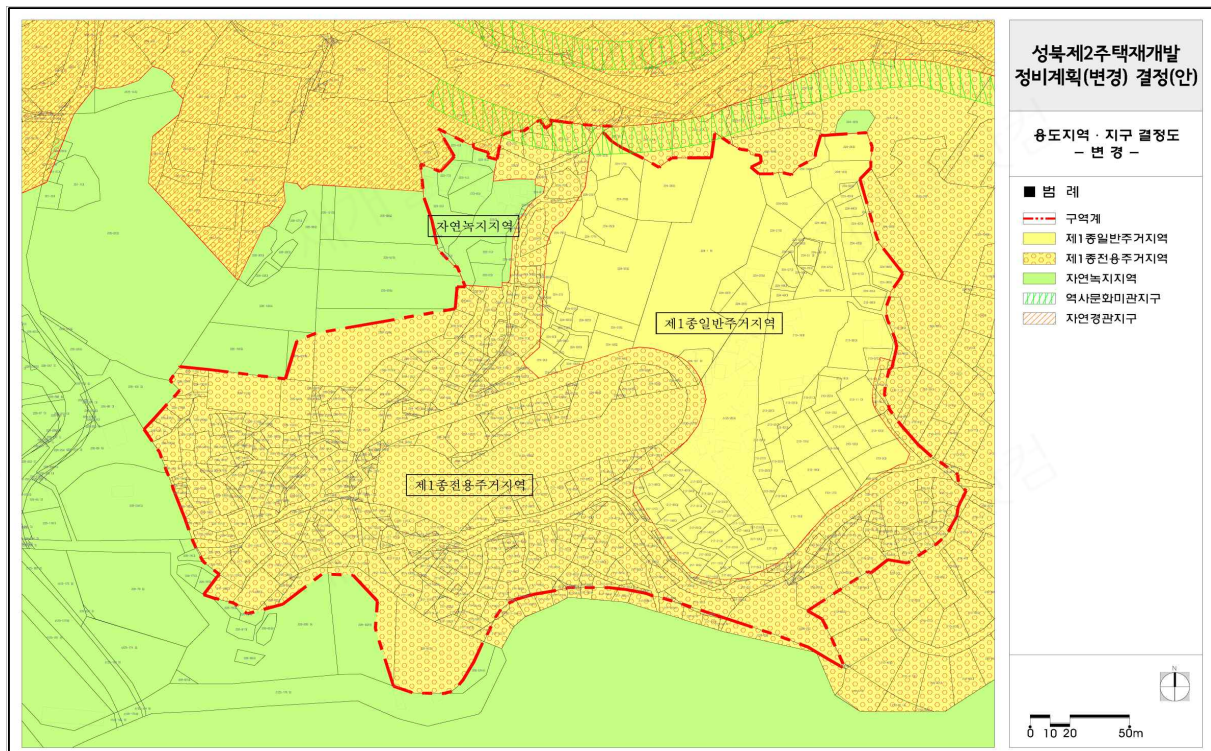
<관련도면>

별첨1. 도시관리계획 결정(변경)(안)

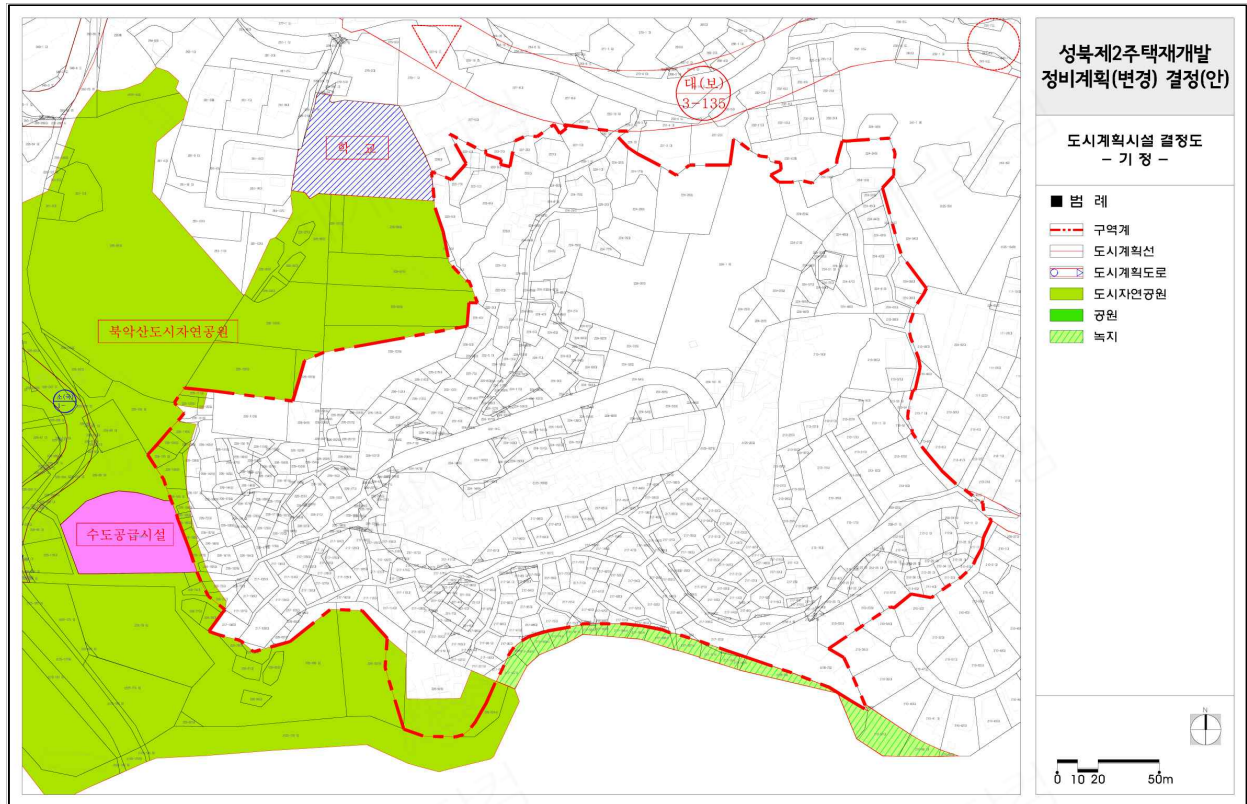
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



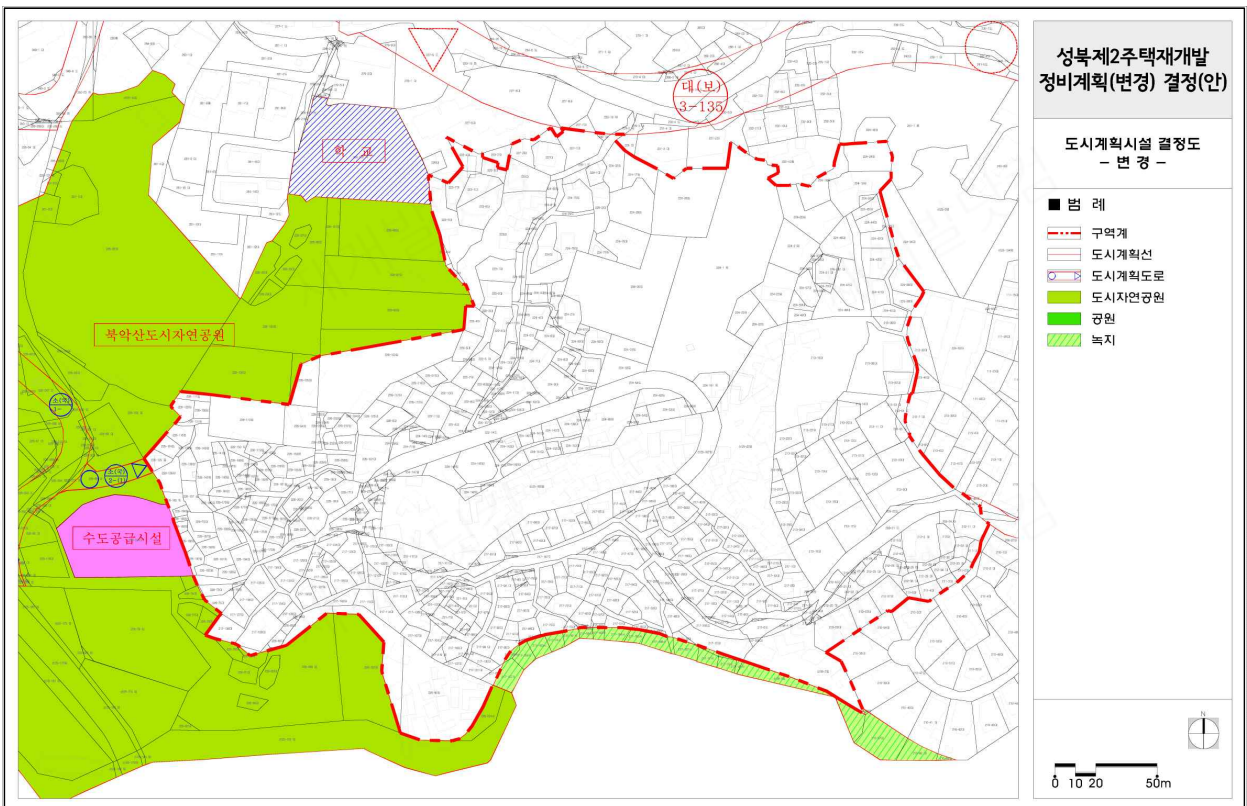
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

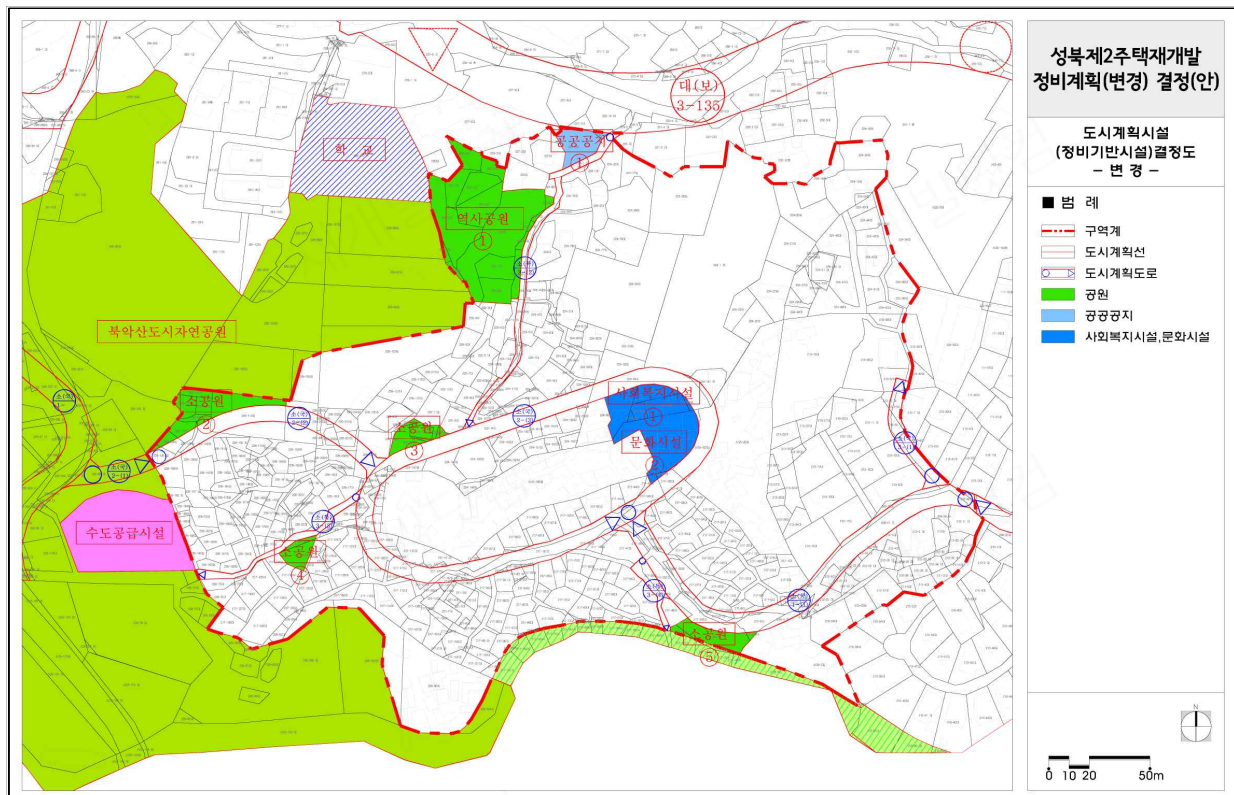


별첨2. 성북제2 주택재개발 정비계획(변경)(안)

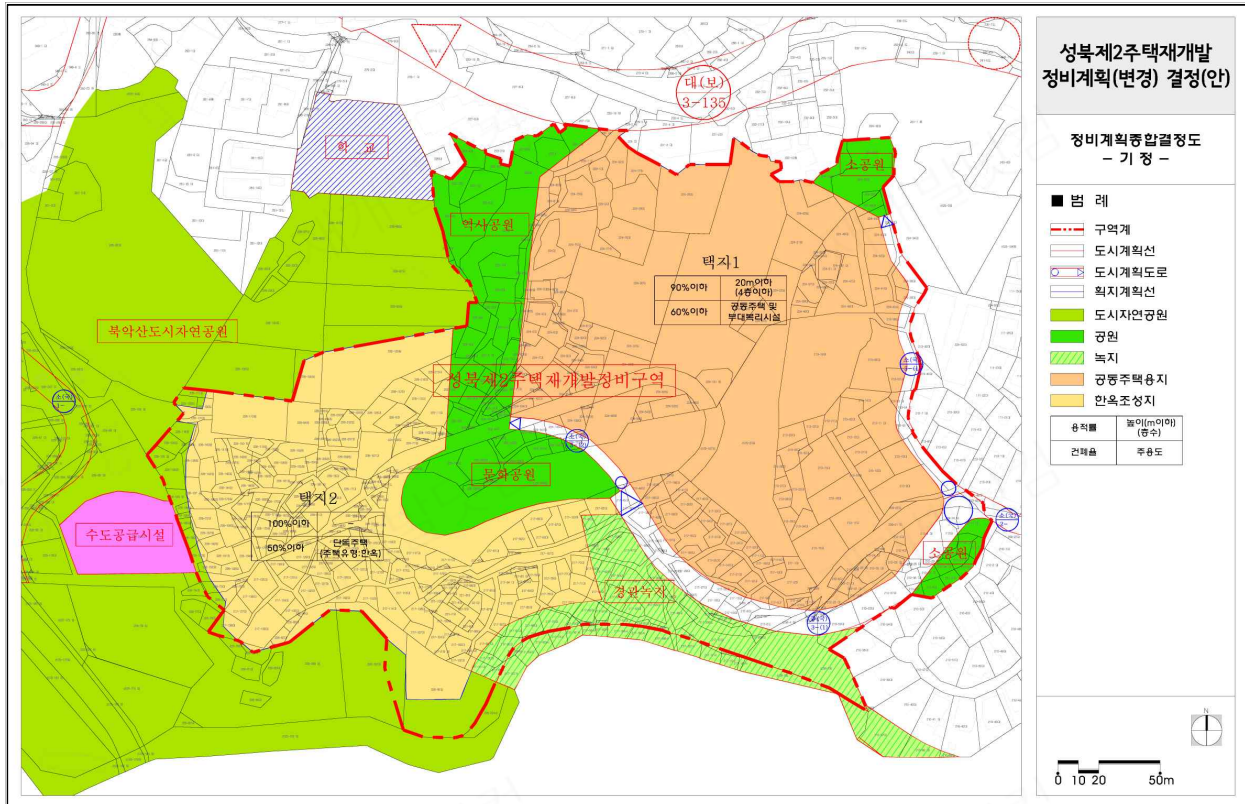
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(기정)도



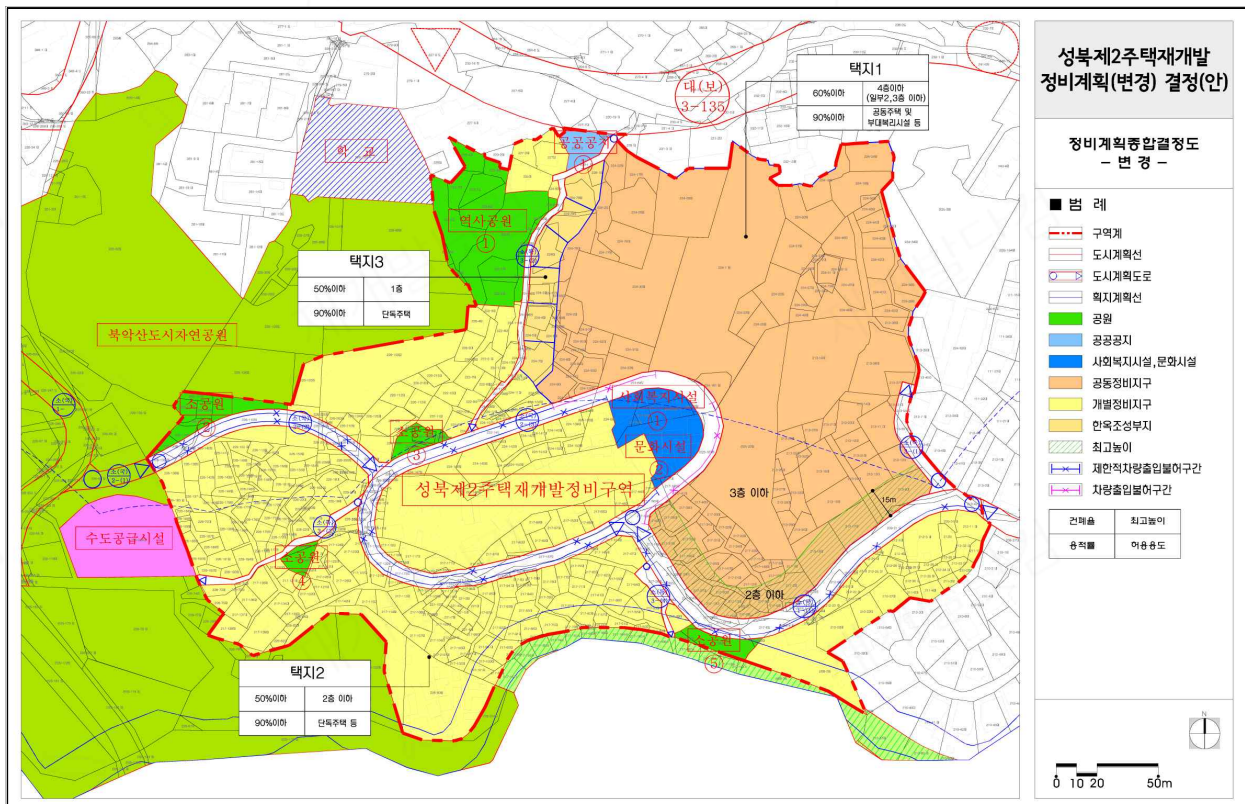
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)도



■ 정비계획종합결정(기정)도



■ 정비계획종합결정(변경)도



공 램 의 견 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	성북제2구역 도시관리계획 및 주택재개발사업 정비계획 변경(안)
사업위치	성북구 성북동 226-103번지 일대

□ 공람기간 : 2017.12.21(목) ~ 2018.01.22.(월)

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2018. 01. .

의견제출자

성명

(인)

성 북 구 청 장 귀 하

인 사

《발령 제289호》

連番	姓 名	發 令 內 容	現 職	
			所 屬	職 級
1	정 현 선	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	행 정 국	지방사회복지서기보 (시 간 선 택 제)

2017. 12. 18.字.

