

◆ 서울특별시고시 제2018-17호

**미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정,
성북제2 - 신월곡1 결합정비구역 변경결정(경미한 사항) 고시**

1. 서울특별시고시 제2005-558호(2005.4.21.)로 미아균형발전촉진지구 개발기본계획 수립, 서울특별시고시 제2008-494호(2009.1.2.)로 도시환경정비구역지정 및 정비계획이 수립, 서울특별시고시 제2015-160호(2015.6.11.)로 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획으로 결정되고, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14)로 미아중심 재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역 지정 결정된 미아중심재정비촉진지구 내 신월곡1구역 도시환경정비구역에 대하여,
2. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제12조 및 같은법 시행령 제15조에 따라 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정 고시합니다.

2018년 1월 18일
서울특별시

I. 미아중심재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획(변경없음)

② 촉진구역별 정비계획

- 신길음구역 : 변경없음
- 신길음1구역 : 변경없음
- 신월곡2구역 : 변경없음
- 강북2구역 : 변경없음
- 강북5구역 : 변경없음
- 강북6구역 : 변경없음
- 강북7구역 : 변경없음
- 신월곡1구역 : 변경

1. 도시환경 정비구역 지정(변경) 조서 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신월곡1구역 도시환경정비사업	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	-	55,112.0	고밀개발구역 (역세권)

2. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

3. 정비계획

1) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,112.0	－	55,112.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	13,867.0	－	13,867.0	25.2	－
	도로	9,081.0	－	9,081.0	16.5	중로2-506호선과 주차장 중복결정
	문화공원	3,247.0	－	3,247.0	5.9	주차장과 중복결정
	어린이공원	1,539.0	－	1,539.0	2.8	－
	(주차장)	(3,975.8)	－	(3,975.8)	(7.2)	문화공원, 중로2-506호선과 중복결정
획지	소계	41,245.0	－	41,245.0	74.8	－
	획지-1	40,600.0	－	40,600.0	73.7	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	획지-2	645.0	－	645.0	1.1	종교시설

※ 주차장은 중로2-506호선, 문화공원 지하에 중복 결정하는 사항임

2) 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경없음)

(1) 교통시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35 ~45	주간선 도로	3,550 (252)	(하월곡동 104-127)	(하월곡동 88-16)	일반 도로	—	—	미아로
기정	대로	3	56	25 ~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	—	—	정릉로
기정	중로	2	506	15	집산 도로	45	하월곡동 104-421	하월곡동 88-90	일반 도로	—	—	도시계획시설 주차장과 중복결정
기정	중로	2	512	18~ 19	집산 도로	274 (229)	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반 도로	—	서고2002-263 (2002.7.2)	—
기정	중로	2	513	15	국지 도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반 도로	—	서고2007-198 (2007.6.21)	—
기정	중로	2	2	15	집산 도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반 도로	—	서고2002-263 (2002.7.2)	—

※()는 구역내 사항임.

(2) 교통시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	주차장	—	하월곡동 104-130 일대	3,975.8	—	3,975.8	—	문화공원 및 중로 2-506호선과 중복결정

(3) 공간시설(공원·녹지) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이 공원	하월곡동 88-958호	1,539.0	-	1,539.0	서고2008-494 (2009.1.2)	-
기정	공원	문화 공원	하월곡동 104-130 일대	3,247.0	-	3,247.0	서고2008-494 (2009.1.2)	도시계획시설 주차장과 중복결정

3) 공동이용시설 설치계획

[기정]

구분	면 적(㎡)		설치계획 (㎡)
	관계법령	기준	
관리사무소	주택건설기준등에 관한 규정 제28조	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우 그 설치면적을 100㎡로 할수 있다.	196㎡
휴게시설	주택건설기준등에 관한 규정 제29조제2항	삭제	해당없음
근린생활시설	주택건설기준등에 관한 규정 제50조 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동시설	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 (주민공동시설) 서울시 주택조례 8조의4(주민공동시설)	주민공동시설 총량 1,000세대이상:500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 x 1.25 - 500세대이상 포함시설 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	6,781㎡
유치원	주택건설기준등에 관한 규정 제52조제1항1호 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준등에 관한 규정에서 정하는 면적이상 설치함을 원칙으로 함.

※ 건립대상세대수 : 2,444세대 (성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

[변경]

구분	면 적(㎡)		설치계획 (㎡)
	관계법령	기준	
관리사무소	주택건설기준등에 관한 규정 제28조	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우 그 설치면적을 100㎡로 할수 있다.	159.82㎡
휴게시설	주택건설기준등에 관한 규정 제29조제2항	삭제	해당없음
근린생활시설	주택건설기준등에 관한 규정 제50조 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동시설	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 (주민공동시설) 서울시 주택조례 8조의4(주민공동시설)	주민공동시설 총량 1,000세대이상:500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 x 1.25 - 500세대이상 포함시설 : 경로당, 어린이놀이 터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	8,086.61㎡
유치원	주택건설기준등에관한규정제52조제1항1호 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준등에 관한 규정에서 정하는 면적이상 설치함을 원칙으로 함.

※ 건립예상세대수 : 2,213세대 (성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경없음)

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	-	-	하월곡동 88-142 일대	358	-	-	358	-	-

(2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)			높이(m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한		
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	획지1	40,600.0	하월곡동 88-142 일대	판매, 주거, 업무 또는 숙박	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m이하	-
			획지2	645.0	하월곡동 88-350일대	종교시설	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용					-
임대주택			○건설규모 : 전용면적 40㎡이상 ○건설비율 : (당해구역에 건설하는 주택 전체세대수의 17%또는 주거용 건축물 연면적의 10%) x (당해구역에 건설하는 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적) 으로 산정된 비율 이상 ※ 의무연면적 산정시 결합개발분은 제외하여 산정									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○주거비율 : 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 85% 미만 (오피스텔 제외) ○규모별 건설비율 : 해당없음									
건축물의 건축선에 관한 계획			○정릉로 건축한계선 : 5m ○미아로 및 기타 이면도로변 건축한계선 : 3m									

■ 건축물의 용도 (지정/불허)

구 분		내 용	비 고
획지 1	지 정 용 도	▶판매, 주거, 업무 또는 숙박시설 - 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 - 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함	서울시 도시·환경정비 기본계획 토지이용계획 및 건축밀도 계획 (서고 2008-112호, 2008.4.3)
	불 허 용 도	◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련 단, 판매시설의 부속 용도로서 지하층 설치 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ◦ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 ◦ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	조 례 에 서 허 용 하 는 건 축 물 중	◦ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 (아파트형공장 제외) ◦ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	-
획지 2	지 정 용 도	▶건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	-
	불 허 용 도	▶지정용도의 건축물	-

5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	- 기 확보된 도로 및 신규 확보될 도로도 녹화와 안전한 보행공간을 확보하기 위해 완전한 보차분리를 원칙으로 함. - 시야 확보가 가능한 지점에 공원 또는 휴게공간을 확보토록 함. - 건축물의 충분한 이격으로 통풍촉진 확보 - 주변지역과 연계된 자연스러운 스카이라인 유도	-
환경보전	- 환경 친화적인 조경시설물 및 포장재료를 이용 - 불투수 포장면을 최소화하여 토양오염 방지 - 단지내 풍부한 녹지와 순환형 보행자 전용노드를 조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재	-
재난방지	- 굴토공사시 안전한 흙막이 공법 선정으로 침하 등의 방지 - 공사소음 및 진동대책 : 저소음 무진동 발파 대안 마련, 법적 규제 이내의 소음관리 - 비산분진 대안 마련 : 방진망, 세륜세차시설 설치 등으로 분진발생 최소화, 주기적인 살수 - 공사안전 대안 마련 : 안전사고 및 화재 등 공사안전 무사고 실시	-

6) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

	1. 건축물의 용도 : 학교보건법 제5조(학교환경정화구역의 설정)에 따른 제6조(학교환경정화구역에서의 금지행위) 준수 2. 자연환경 및 생활환경 : 환경성검토결과 참조(별첨) : 환경영향평가 대상구역으로서 환경영향평가 주변 환경 영향 추가검토 예정 → 사업시행인가시 사업계획서 협의 예정 (도시 및 주거환경정비법 38조3항)
※ 학교(서울도시과학기술고등학교)정화구역도 (자료출처:성북교육청)	

7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일부터 4년 이내	조합	현황 : 733세대 계획 : 2,251세대 증) 1,518세대	집중호우시 저지대의 침수우려 및 화재시 소방통로 미확보에 따른 참사우려로 인한 정비사업시행 필요	성북제2구역의 이전 세대수 제외
변경				현황 : 733세대 계획 : 2,021세대 증) 1,288세대		성북제2구역으로의 이전 세대수 제외

■ 세대수 계획

- 기존세대수 : 733세대 (세입자 622세대 포함)
- 계획세대수 : 2,021세대 (증 1,288세대)

8) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

■ 결합정비구역의 지정 내용에 따름

9) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

10) 환경성검토결과 (변경없음)

11) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
1	1	-	하월곡동 88-142 일대	40,600.0	-	40,600.0	판매, 주거, 업무 또는 숙박
2			하월곡동 88-350 일대	645.0	-	645.0	종교시설

12) 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연 면 적 (㎡)	세대수 (세대)	세대규모(전용) (㎡)	비 고
기정	하월곡동 88-142 일대	-	-	24,997.25	261	59.5 : 25세대 44.8 : 199세대 40.0 : 37세대	
변경	하월곡동 88-142 일대			24,997.34	217 감) 44	50㎡초과 : 84세대 40~50㎡ : 133세대	

13) 제8차 도시계획위원회 심의 결과(수정가결)

○ 심의일자 : 2015.6.3(수)

○ 주요내용

- 성북제2정비구역과 신월곡1정비구역을 결합정비구역으로 지정

※ 권고사항 : 신월곡1구역의 경우 건축위원회 심의시 획일적 경관이 발생하지 않도록
층수변화 및 스카이라인계획 변경 검토

※ 변경사유

- 서울시 건축위원회 심의 및 교통영향평가 결과를 반영한 사업계획 수립을 위한 건축계획 변경

II. 결합정비구역 지정 및 결합정비계획 수립

① 결합정비구역지정 및 결합정비계획 수립

1. 결합정비구역의 지정

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

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기 정	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	129,866.4	결합개발

2. 정비구역의 결합에 관한 계획

저밀관리구역	고밀개발구역	비고
- 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 - 위치 : 성북구 성북동 226-103 일대 - 면적 : 74,754.4㎡	- 구역명칭 : 신월곡1도시환경정비구역 - 위치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 - 면적 : 55,112.0㎡	-

3. 사업시행지구 분할에 관한 계획 : 결합 후 분할시행

구분	시행지구 명칭	위치	면적(㎡)	비고
성북제2·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

4. 결합정비사업 용적률에 관한 계획

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡1도시환경정비구역)	비고
기본계획 용적률	저밀관리구역 단독으로 정비사업시 필요한 용적률(구역면적 기준)	-	-
	128% : 도시계획위원회에서 인정하는 용적률 ⇒ 54,754.4㎡ × 128% = 70,085.6㎡ : ①	-	

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡1도시환경정비구역)	비고
관리목표 용적률	도시경관, 문화재 등을 보호하기 위해 적합한 저밀관리구역의 새로이 정한 용적률 (정비기반 시설 제공 후 대지면적 기준)	—	—
	90%이하 ⇒ $33,775.1\text{m}^2 \times 90\% = 30,397.5\text{m}^2$: ②	—	
이전대상 연면적	기본계획용적률과 관리목표용적률의 차에 해당 하는 지상층 건축물 총면적	—	—
	$39,688.1\text{m}^2$: ③ = (①-②) ⇒ $70,085.6\text{m}^2 - 30,397.5\text{m}^2 = 39,688.1\text{m}^2$	—	
이전대상 용적률 ④	—	이전대상연면적을 고밀개발구역 획지면적으로 나눈 용적률	—
	—	97.7% : ④ ⇒ $(39,688.1\text{m}^2 \div 40,600.0\text{m}^2) \times 100\% = 97.7\%$	
인센티브 용적률 ⑤	—	결합정비사업 시행시, 도시경관 또는 문화재 보호 등의 공공기여를 인정하여 완화하는 용적률	—
	—	20% : ⑤ ⇒ 인센티브용적률 = 이전대상용적률 $\times 0.5$ = $97.7\% \times 0.5 = 48.8\%$ ($5\% \leq \text{인센티브용적률} \leq 20\%$)	
결합 용적률	—	80% ⇒ 결합용적률(④+⑤) = 이전대상용적률+인센티브용적률 = $97.7\% + 20\% = 117.7\%$이나, ※ 고밀개발구역의 과밀화방지를 위해 결합용적률은 80%이하로 제한	—

※ 성북제2구역(저밀관리구역) 정비계획 변경에 따라 변경될 수 있음

5. 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획

■ 배분용적률

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

6. 사업시행계획

사업시행방법	사업시행예정시기	사업시행예정자	비고
관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일 부터 4년 이내	조합	결합개발 (분할시행)

7. 기타사항

- 신월곡1구역 최초 사업시행인가 이전에 성북제2구역의 정비계획 변경에 대한 주민 의견 수렴 절차(총회동의 포함)를 이행하여 정비계획 결정고시 할 예정임.
- 다만, 신월곡1구역 최초 사업시행인가 이전에 성북제2구역의 정비계획이 결정되지 않았을 경우에는 신월곡1구역의 정비계획 변경(결합용적률 등 환원), 환수방법 등을 서울특별시 도시계획위원회에서 결정한다.
- 분할시행은 구역별 정비계획 내용에 따름

8. 제8차 도시계획위원회 심의 결과(수정가결)

- 심의일자 : 2015.6.3(수)
- 주요내용
 - 성북제2정비구역과 신월곡1정비구역을 결합정비구역으로 지정
 - 성북2구역
 - 결합정비구역내 사업방식의 변경을 위한 추진절차를 이행하되, 사업방식 변경 가능 여부에 대한 법률 검토를 시행 할 것
 - 결합개발로 배분된 용적률(48.5%)의 수입을 토대로 한양도성 세계문화유산 등재 여건을 고려한 지역공동체 활성화 및 지역문화유산 보존, 정비기반시설 설치 등 정비계획 변경 필요
- ※ 권고사항 : 신월곡1구역의 경우 건축위원회 심의시 획일적 경관이 발생하지 않도록 층수 변화 및 스카이라인계획 변경 검토

② 성북제2 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획(변경없음)

③ 신월곡1 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획(변경)

1. 도시환경 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신월곡1구역 도시환경정비사업	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	-	55,112.0	고밀개발구역 (역세권)

2. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

3. 정비계획

1) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,112.0	－	55,112.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	13,867.0	－	13,867.0	25.2	－
	도로	9,081.0	－	9,081.0	16.5	중로2-506호선과 주차장 중복결정
	문화공원	3,247.0	－	3,247.0	5.9	주차장과 중복결정
	어린이공원	1,539.0	－	1,539.0	2.8	－
	(주차장)	(3,975.8)	－	(3,975.8)	(7.2)	문화공원, 중로2-506호선과 중복결정
획지	소계	41,245.0	－	41,245.0	74.8	－
	획지-1	40,600.0	－	40,600.0	73.7	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	획지-2	645.0	－	645.0	1.1	종교시설

※ 주차장은 중로2-506호선, 문화공원 지하에 중복 결정하는 사항임

2) 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경없음)

(1) 교통시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35 ~45	주간선 도로	3,550 (252)	(하월곡동 104-127)	(하월곡동 88-16)	일반 도로	—	—	미아로
기정	대로	3	56	25 ~63	주간선 도로	1,750 (455)	(하월곡동 104-5)	(하월곡동 104-217)	일반 도로	—	—	정릉로
기정	중로	2	506	15	집산 도로	45	하월곡동 104-421	하월곡동 88-90	일반 도로	—	—	도시계획시설 주차장과 중복결정
기정	중로	2	512	18~ 19	집산 도로	274 (229)	하월곡동 88-16	하월곡동 88-909	일반 도로	—	서고2002-263 (2002.7.2)	—
기정	중로	2	513	15	국지 도로	185	하월곡동 104-5	하월곡동 88-909	일반 도로	—	서고2007-198 (2007.6.21)	—
기정	중로	2	2	15	집산 도로	59	하월곡동 88-529	하월곡동 88-959	일반 도로	—	서고2002-263 (2002.7.2)	—

※()는 구역내 사항임.

(2) 교통시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	주차장	-	하월곡동 104-130 일대	3,975.8		3,975.8	-	문화공원 및 중로 2-506호선과 중복결정

(3) 공간시설(공원·녹지) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이 공원	하월곡동 88-958호	1,539.0	-	1,539.0	서고2008-494 (2009.1.2)	-
기정	공원	문화 공원	하월곡동 104-130 일대	3,247.0	-	3,247.0	서고2008-494 (2009.1.2)	도시계획시설 주차장과 중복결정

3) 공동이용시설 설치계획

[기정]

구분	면 적(㎡)		설치계획 (㎡)
	관계법령	기준	
관리사무소	주택건설기준등에 관한 규정 제28조	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우 그 설치면적을 100㎡로 할수 있다.	196㎡
휴게시설	주택건설기준등에 관한 규정 제29조제2항	삭제	해당없음
근린생활시설	주택건설기준등에 관한 규정 제50조 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동시설	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의 2(주민공동시설) 서울시 주택조례 8조의4(주민공동시설)	주민공동시설 총량 1,000세대이상:500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 x 1.25 - 500세대이상 포함시설 : 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	6,781㎡
유치원	주택건설기준등에관한규정제52조제1항 1호 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준등에 관한 규정에서 정하는 면적이상 설치함을 원칙으로 함.

※ 건립예상세대수 : 2,444세대 (성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

[변경]

구분	면 적(㎡)		설치계획 (㎡)
	관계법령	기준	
관리사무소	주택건설기준등에 관한 규정 제28조	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대당 500㎡를 더한 면적. 다만, 그 면적의 합계가 100㎡를 초과하는 경우 그 설치면적을 100㎡로 할수 있다.	159.82㎡
휴게시설	주택건설기준등에 관한 규정 제29조제2항	삭제	해당없음
근린생활시설	주택건설기준등에 관한 규정 제50조 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음
주민공동시설	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 서울시 주택조례 8조의4(주민공동시설)	주민공동시설 총량 1,000세대이상:500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 x 1.25 - 500세대이상 포함시설 : 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	8,086.61㎡
유치원	주택건설기준등에관한규정제52조제1항1호 「주택건설에 관한 규정」 제7조 (적용특례)3항	상업지역에 주택을 건설하는 경우에는 적용하지 아니한다.	해당없음

※ 주택건설기준등에 관한 규정에서 정하는 면적이상 설치함을 원칙으로 함.

※ 건립예상세대수 : 2,213세대 (성북제2구역에서 이전하는 세대수 포함)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경없음)

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	-	-	하월곡동 88-142 일대	358	-	-	358	-	-

(2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)			높이(m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한		
기정	신월곡1 도시환경 정비구역	55,112.0	획지1	40,600.0	하월곡동 88-142 일대	판매, 주거, 업무 또는 숙박	60% 이하	350% 이하	580% 이하	680% 이하	155m이하	- -
			획지2	645.0	하월곡동 88-350 일대	종교시설	해당 용도지역에 부합한 건폐율, 용적률, 높이 적용					-
임대주택			○건설규모 : 전용면적 40㎡이상 ○건설비용 : (당해구역에 건설하는 주택 전체세대수의 17%또는 주거용 건축물 연면적의 10%) x (당해구역에 건설하는 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적) 으로 산정된 비율 이상 ※ 의무연면적 산정시 결합개발분은 제외하여 산정									
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○주거비용 : 전체건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율 85% 미만 (오피스텔제외) ○규모별 건설비용 : 해당없음									
건축물의 건축선에 관한 계획			○정릉로 건축한계선 : 5m ○미아로 및 기타 이면도로변 건축한계선 : 3m									

■ 건축물의 용도 (지정/불허)

구 분		내 용	비 고
획지 1	지 정 용 도	▶판매, 주거, 업무 또는 숙박시설 - 본 계획상 지정용도는 모두 도입되어야 함 - 주용도(연면적이 가장 큰 용도)가 지정용도로 설정되어야 함	서울시 도시·환경정비 기본계획 토지이용계획 및 건축밀도 계획 (서고 2008-112호, 2008.4.3)
	법에서 허용하는 건축물중	◦건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 수리점 (자동차정비관련 단, 판매시설의 부속 용도로서 지하층 설치 제외) ◦건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ◦건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 ◦건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ◦건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설(단, 전신전화국 제외) ◦건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 ◦건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	조례에서 허용하는 건축물중	◦건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ◦건축법시행령 별표1 제17호의 공장 (아파트형공장 제외) ◦건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(단, 주차장 제외)	-
획지 2	지정용도	▶건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	-
	불허용도	▶지정용도의 건축물	-

5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	- 기 확보된 도로 및 신규 확보될 도로도 녹화와 안전한 보행공간을 확보하기 위해 완전한 보차분리를 원칙으로 함. - 시야 확보가 가능한 지점에 공원 또는 휴게공간을 확보토록 함. - 건축물의 충분한 이격으로 통경축 확보 - 주변지역과 연계된 자연스러운 스카이라인 유도	-
환경보전	- 환경 친화적인 조경시설물 및 포장재료를 이용 - 불투수 포장면을 최소화하여 토양오염 방지 - 단지내 풍부한 녹지와 순환형 보행자 전용녹도를 조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재	-
재난방지	- 굴토공사시 안전한 흙막이 공법 선정으로 침하 등의 방지 - 공사소음 및 진동대책 : 저소음 무진동 발파 대안 마련, 법적 규제 이내의 소음관리 - 비산분진 대안 마련 : 방진망, 세물세차시설 설치 등으로 분진발생 최소화, 주기적인 살수 - 공사안전 대안 마련 : 안전사고 및 화재 등 공사안전 무사고 실시	-

6) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

	1. 건축물의 용도 : 학교보건법 제5조(학교환경정화구역의 설정)에 따른 제6조(학교환경정화구역에서의 금지행위) 준수 2. 자연환경 및 생활환경 : 환경성검토결과 참조(별첨) : 환경영향평가 대상구역으로서 환경영향평가 주변 환경 영향 추가검토 예정 → 사업시행인가시 사업계획서 협의 예정 (도시 및 주거환경정비법 38조3항)
※ 학교(서울도시과학기술고등학교)정화구역도 (자료출처:성북교육청)	

7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일부터 4년 이내	조합	현황 : 733세대 계획 : 2,251세대 (증) 1,518세대	집중호우시 저지대의 침수우려 및 화재시 소방통로 미확보에 따른 참사우려로 인한 정비사업시행 필요	성북제2구역의 이전 세대수 제외
변경				현황 : 733세대 계획 : 2,021세대 (증) 1,288세대		성북제2구역으로의 이전 세대수 제외

■ 세대수 계획

- 기존세대수 : 733세대 (세입 622세대 포함)
- 계획세대수 : 2,021세대 (증 1,288세대)

8) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

- 결합정비구역의 지정 내용에 따름

9) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

10) 환경성검토결과 (변경없음)

11) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
1	1	-	하월곡동 88-142 일대	40,600.0	-	40,600.0	판매, 주거, 업무 또는 숙박
2			하월곡동 88-350 일대	645.0	-	645.0	종교시설

12) 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	연 면 적 (㎡)	세대수 (세대)	세대규모(전용) (㎡)	비 고
기정	하월곡동 88-142 일대	-	-	24,997.25	261	59.5 : 25세대 44.8 : 199세대 40.0 : 37세대	
변경	하월곡동 88-142 일대			24,997.34	217 갑) 44	50㎡초과 : 84세대 40~50㎡ : 133세대	

13) 제8차 도시계획위원회 심의 결과(수정가결)

- 심의일자 : 2015.6.3.(수)
- 주요내용
 - 성북제2정비구역과 신월곡1정비구역을 결합정비구역으로 지정
 - ※ 권고사항 : 신월곡1구역의 경우 건축위원회 심의시 확일적 경관이 발생하지 않도록 층수변화 및 스카이라인계획 변경 검토

III. 관계도면 : 불임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 성북제2구역은 변경사항 없음 : 도면생략
- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(02)2133-7217) 및 성북구 주거정비과(02)2241-2855)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.