

고 시

◆ 서울특별시 성북구 고시 제2026-57호

삼선제5주택재개발정비구역 정비계획 및 정비구역 변경 지정(경미한변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-214호(2009.6.4.)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시 성북구 고시 제2012-67호(2012.5.17.), 서울특별시 성북구 고시 제2012-102호(2012.7.19.), 서울특별시 성북구 고시 제2015-93호(2015.6.4.), 서울특별시 성북구 고시 제2020-203호(2020.11.19.), 서울특별시 성북구 공시 제2020-232호(2020.12.31.) 및 서울특별시 성북구 고시 제2021-223호(2021.10.14.)로 정비구역 변경지정 고시된 성북구 삼선동2가 296번지 일대 삼선제5주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비구역 변경(경미한변경) 지정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일

성 북 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	삼선제5구역 주택재개발 정비사업	성북구 삼선동2가 296번지 일대	63,918.5	-	63,918.5	-

2. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		63,918.5	-	63,918.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	15,831.7	증) 5.1	15,836.8	24.8	-
	도 로	9,861.1	증) 10.3	9,871.4	15.4	-
	어린이공원	3,670.0	증) 1.9	3,671.9	5.8	시설중복결정 지상:어린이공 원 지하:주차장
	주차장	3,670.0	증) 1.9	3,671.9		
	학 교	2,300.6	감) 7.1	2,293.5	3.6	한성대학교
택 지	소 계	48,086.8	감) 5.1	48,081.7	75.2	-
	택 지1	23,298.3	감) 15.4	23,282.9	36.5	공동주택용지
	택 지2	9,534.4	-	9,534.4	14.9	공동주택용지
	택 지3	12,578.5	증) 0.5	12,579.0	19.7	공동주택용지
	택 지4	958.2	증) 1.4	959.6	1.5	주택용지
	택 지5	453.3	-	453.3	0.7	종교시설
	택 지6	713.6	증) 3.6	717.2	1.1	종교시설
	택 지7	279.0	-	279.0	0.4	종교시설
	택 지8	271.5	증) 4.8	276.3	0.4	주택용지

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,918.5	-	63,918.5	100.0	-
제2종일반주거지역	63,918.5	-	63,918.5	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	면 적 (㎡)		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	506	12~16	국지 도로	일반	307	삼선동2가 231-5	삼선동2가 392-6	2006.1.5. (서고05-140)	-
기정	소로	1	527	10	국지 도로	일반	303	삼선동3가 108-1	삼선동2가 417-18	2001.5.28. (서고01-172)	-
기정	중로	2	513	15	집산 도로	일반	55	삼선동3가 90-1	삼선동2가 200-1	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	중로	2	514	15	집산 도로	일반	225	삼선동1가 274-2	삼선동1가 274-74	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	528	10	국지 도로	일반	290	삼선동1가 274-74	삼선동2가 354	2009.6.4. (서고09-214)	-
변경	소로	1	528	8~10	국지 도로	일반	290	삼선동1가 274-74	삼선동2가 354	2009.6.4. (서고09-214)	불부합지 반영
기정	소로	1	529	10~14	국지 도로	일반	206	삼선동2가 231-1	삼선동2가 184-116	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	530	10	국지 도로	일반	110	삼선동2가 425-8	삼선동2가 392-6	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	2	533	8	국지 도로	일반	45	삼선동3가 115-3	삼선동3가 108-2	2009.6.4. (서고09-214)	-

나. 공원, 주차장 결정(변경)조서 (변경)

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변 경	공원	어린이공원	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	증) 1.9	3,671.9	2009.6.4. (서고09-214)	시설중복결정 -지상 : 공원 -지하 : 주차장
변 경	주차장	-	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	증) 1.9	3,671.9	2020.11.19. (서성고20-203)	

5. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	경로당	택지 1, 2, 3	609.40	감) 33.33	576.07	-
변경	주민운동시설		1,596.93	증) 46.19	1,643.12	-
변경	작은도서관		414.38	감) 29.40	384.98	-
변경	어린이집		626.25	증) 17.78	644.03	-
변경	경비실		150.46	감) 5.37	145.09	-
변경	관리사무소		648.99	증) 14.78	663.77	-
변경	근린생활시설		1,288.09	감) 35.40	1,252.69	-

6. 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

결 정 구 분	구역 구분		위 치	정비 · 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	삼선 제5구역 주택재개발 정비구역	63,918.5	성북구 삼성동2가 296번지 일대	469	8	-	3	458	-

- 계 속 -

7. 건축시설계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
기정	삼선제5구역 주택재개발 정비구역	48,086.8	택지1	23,298.3	삼선동1가 274-42일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	51.1m이하 / 18층이하
			택지2	9,534.4	삼선동2가 393일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	51.1m이하 / 18층이하
			택지3	12,578.5	삼선동3가 104-2일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	48.3m이하 / 17층이하
			택지4	958.2	삼선동2가 360일대	관계법령에 따름				
			택지5	453.3	삼선동3가 90-23일대	관계법령에 따름				
			택지6	713.6	삼선동1가 274-54일대	관계법령에 따름				
			택지7	279.0	삼선동2가 302-3일대	관계법령에 따름				
			택지8	271.5	삼선동2가 302-5일대	관계법령에 따름				
변경	삼선제5구역 주택재개발 정비구역	48,081.7	택지1	23,282.9	삼선동1가 274-42일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231% 이하	250% 이하	51.1m이하 / 18층이하
			택지2	9,534.4	삼선동2가 393일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231% 이하	250% 이하	51.1m이하 / 18층이하
			택지3	12,579.0	삼선동3가 104-2일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231% 이하	250% 이하	48.3m이하 / 17층이하
			택지4	959.6	삼선동2가 360일대	관계법령에 따름				
			택지5	453.3	삼선동3가 90-23일대	관계법령에 따름				
			택지6	717.2	삼선동1가 274-54일대	관계법령에 따름				
			택지7	279.0	삼선동2가 302-3일대	관계법령에 따름				
			택지8	276.3	삼선동2가 302-5일대	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,223세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			건립규모 (전용면적)		기 정	변 경	변 경 후	비 율		
			계		1,223세대	-	1,223세대	100.0%		
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	939세대	-	939세대	76.8%		
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	284세대	-	284세대	23.2%		
			85㎡ 초과		-	-	-	-		
심의완화 사항			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 100% - 임대주택 건설 = 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 17.01% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 57.21% = 주택 전체 세대수의 5% 이상 < 계획 9.73%							
			■ 해당사항 없음							
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함							

나. 용적률 계획 (변경)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 1,2,3 (공동주택)	택지 4,5,6,7,8 (종교, 주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	63,918.5㎡	45,396.3㎡	2,685.4㎡	13,543.3㎡	5,142.0㎡	279.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 산정용 신설 정비기반시설 면적(14,470.3㎡) = 신설 정비기반시설 면적(13,543.3㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(927.0㎡) - 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 14,470.3㎡ - 5,142.0㎡ = 9,049.0㎡					
공공시설 신축비용 토지환산면적	어린이공원 하부 주차장(2,429.37㎡) 신축비용 토지환산면적 = 지하주차장 공사비 ÷ 부지가액 = 5,339,755천원 ÷ 5,756천원/㎡ = 927.0㎡					
기준용적률	기준용적률 = 210%					
허용용적률	허용용적률 = 210%					
상한용적률	▶ 대상지 · 제2종일반주거지역 · 허용용적률 : 210%, 대지면적 : 48,081.7㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지 제공 면적 : 14,470.3㎡ (순부담 면적 : 9,049.0㎡) ▶ 상한용적률 = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)] = 허용용적률×[1+(1.3×1.0×α토지)+(0.7×α건축물)] = 210%+[1+(1.3×1.0×0.168921)+(0.7×0.019280)] = 258% 이하 ※ 법적상한용적률 = 250%(제2종일반주거지역) ≥ 231% 이하(정비계획) α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 8,122.0㎡ / 48,081.7㎡ = 0.168921 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 927.0㎡ / 48,081.7㎡ = 0.019280					

■ 어린이공원 하부 주차장 기부채납

- 어린이공원 하부 주차장 환산면적 = (어린이공원 하부 주차장 건축 연면적 × 공사비 단가) / (공시지가 × 2배)
- 토지환산 면적

시설물	시설연면적 (㎡)	시설별공사단가 (천원/㎡)	시설공사비 (천원)	평균공시지가 (천원/㎡)	토지환산면적 (㎡)
어린이공원 하부 주차장	2,429.37	2,198	5,339,755	2,878	927

- 시설별 공사단가 (2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용)

유형	단위면적당 평균공사비(천원/㎡)	용도	비고
공영주차장 (1,000~3,000㎡이하 규모)	2,198	주차장	-

다. 임대주택 건설에 관한 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡ 이하		
산출 근거	- 전체세대수 : 1,223세대 - 임대주택 건설계획 : 208세대 = 1,223세대 × 15% = 183.2세대 < 208세대		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	208세대	17.01%	100.0%
40㎡ 이하	119세대	9.73%	57.21%
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	89세대	7.28%	42.79%
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경 없음)

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기 존	변 경	변경후	
기정	관리처분방법	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	삼선제5구역 주택재개발 정비사업조합	1,223	-	1,223	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경 없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	삼선제5구역 주택재개발 정비사업	성북구 삼선동2가 296번지 일대	63,918.5	-	63,918.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,918.5	-	63,918.5	100.0	-
제2종일반주거지역	63,918.5	-	63,918.5	100.0	

나. 기반시설 결정(변경)조서 (변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	면 적 (㎡)		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	506	12~16	국지 도로	일반	307	삼선동2가 231-5	삼선동2가 392-6	2006.1.5. (서고05-140)	-
기정	소로	1	527	10	국지 도로	일반	303	삼선동3가 108-1	삼선동2가 417-18	2001.5.28. (서고01-172)	-
기정	중로	2	513	15	집산 도로	일반	55	삼선동3가 90-1	삼선동2가 200-1	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	중로	2	514	15	집산 도로	일반	225	삼선동1가 274-2	삼선동1가 274-74	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	528	10	국지 도로	일반	290	삼선동1가 274-74	삼선동2가 354	2009.6.4. (서고09-214)	-
변경	소로	1	528	8~10	국지 도로	일반	290	삼선동1가 274-74	삼선동2가 354	2009.6.4. (서고09-214)	불부합지 반영
기정	소로	1	529	10~14	국지 도로	일반	206	삼선동2가 231-1	삼선동2가 184-116	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	530	10	국지 도로	일반	110	삼선동2가 425-8	삼선동2가 392-6	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	2	533	8	국지 도로	일반	45	삼선동3가 115-3	삼선동3가 108-2	2009.6.4. (서고09-214)	-

2) 공원, 주차장 결정(변경)조서 (변경)

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변 경	공원	어린이공원	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	증) 1.9	3,671.9	2009.6.4. (서고09-214)	시설중복결정 -지상 : 공원 -지하 : 주차장
변 경	주차장	-	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	증) 1.9	3,671.9	2020.11.19. (서성고20-203)	

3. 택지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 택지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
변 경	소 계	48,086.8	감) 5.1	48,081.7	75.2	-
	택 지1	23,298.3	감) 15.4	23,282.9	36.5	공동주택용지
	택 지2	9,534.4	-	9,534.4	14.9	공동주택용지
	택 지3	12,578.5	증) 0.5	12,579.0	19.7	공동주택용지
	택 지4	958.2	증) 1.4	959.6	1.5	주택용지
	택 지5	453.3	-	453.3	0.7	종교시설
	택 지6	713.6	증) 3.6	717.2	1.1	종교시설
	택 지7	279.0	-	279.0	0.4	종교시설
	택 지8	271.5	증) 4.8	276.3	0.4	주택용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기 정	허용용도	택지1	공동주택용지	-
기 정	허용용도	택지2	공동주택용지	-
기 정	허용용도	택지3	공동주택용지	-
기 정	허용용도	택지4	주택용지	-
기 정	허용용도	택지5	종교시설	-
기 정	허용용도	택지6	종교시설	-
기 정	허용용도	택지7	종교시설지	-
기 정	허용용도	택지8	주택용지	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	40% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용 적 륜			비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	210% 이하	210% 이하	258% 이하	정비계 획	허용용적률 210%
					상한용적률 230%
					법적상한용적률 255%
변경	210% 이하	210% 이하	258% 이하	정비계 획	허용용적률 210%
					상한용적률 231%
					법적상한용적률 250%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	평균18층 이하	-

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정(변경)조서

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수			전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
	기정	증감	변경		계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,223	-	1,223	100.0	208	208	-	17.01	100.0	-
40㎡이하	119	-	119	9.73	119	119	-	9.73	57.21	-
40㎡초과~50㎡이하	89	-	89	7.28	89	89	-	7.28	42.79	-
50㎡초과~60㎡이하	731	-	731	59.77	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	284	-	284	23.22	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

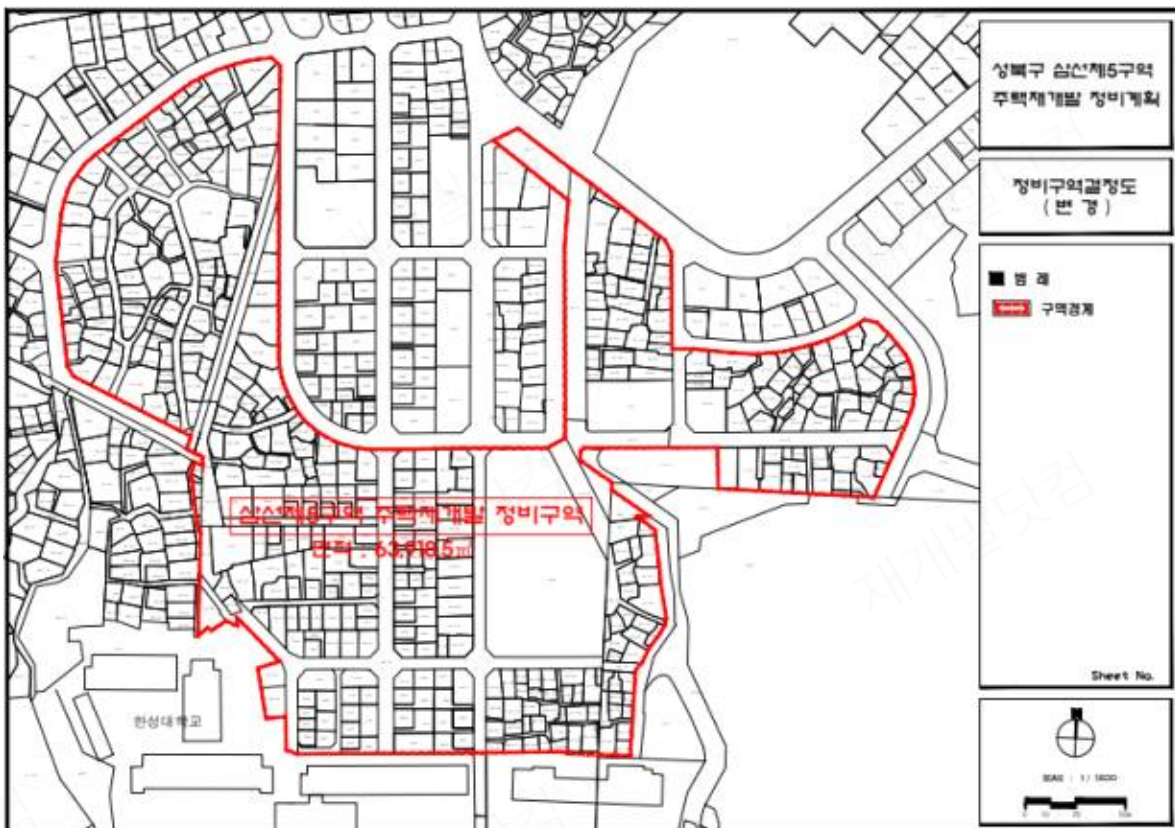
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략. 끝.

Ⅲ. 붙임 : 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

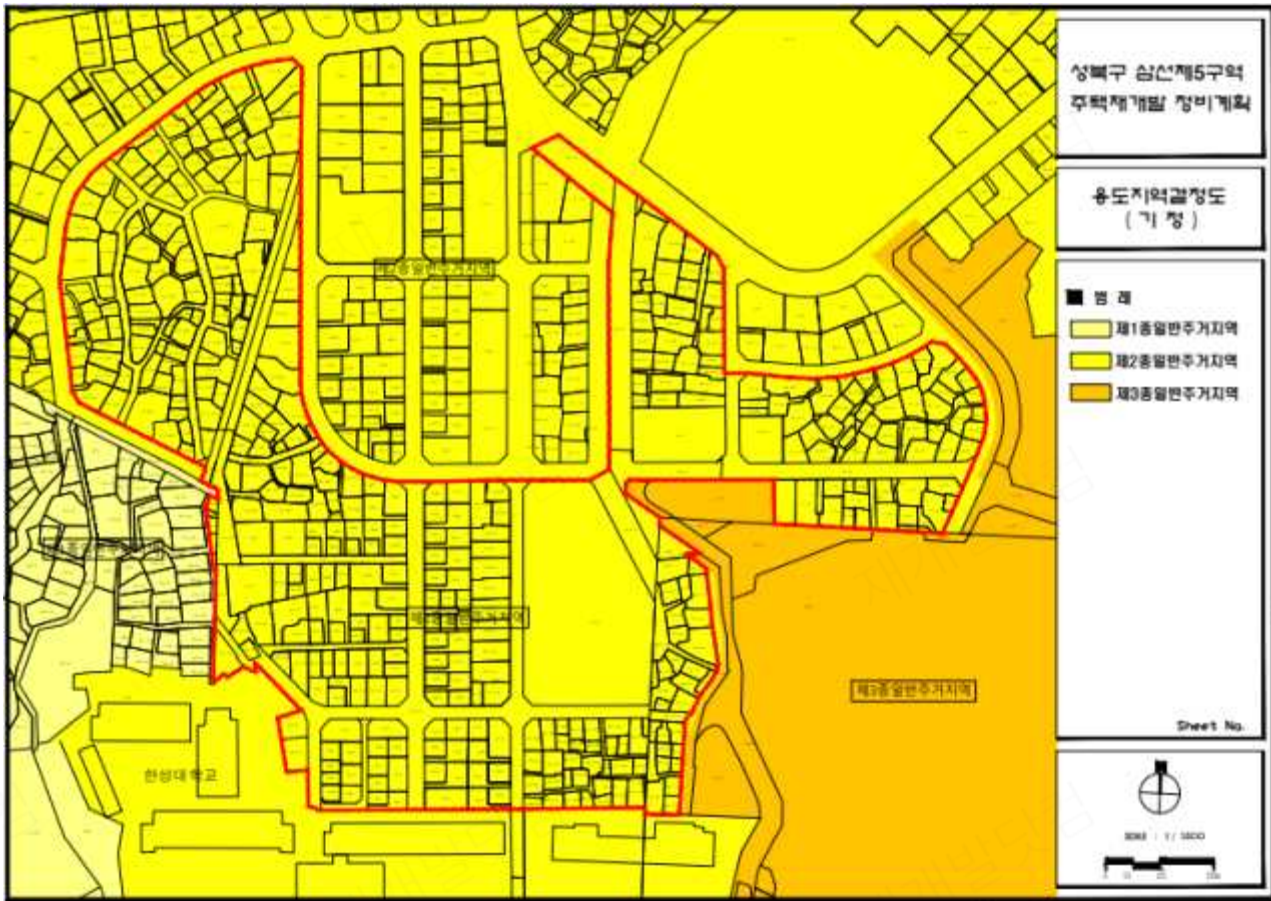
□ 정비구역 결정도(기정)



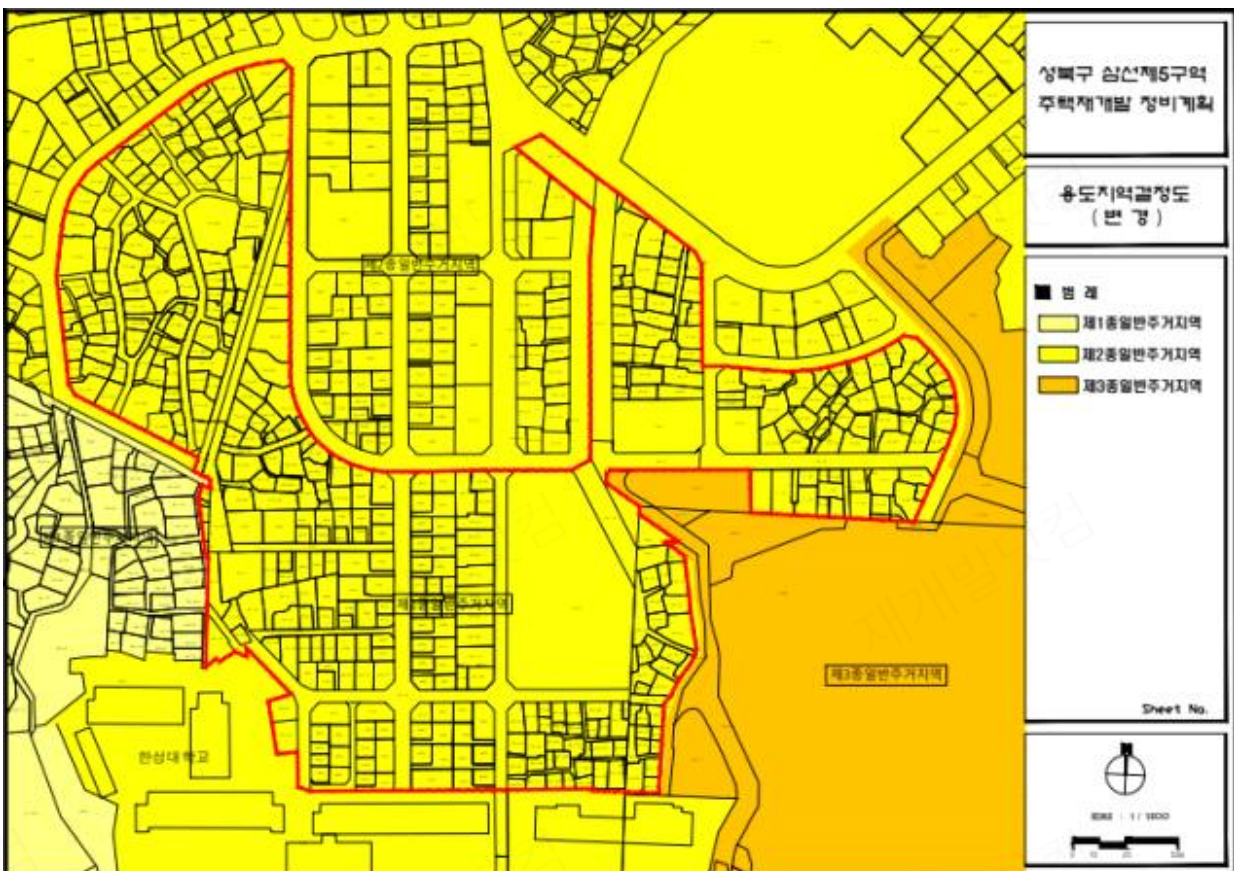
□ 정비구역 결정도(변경)



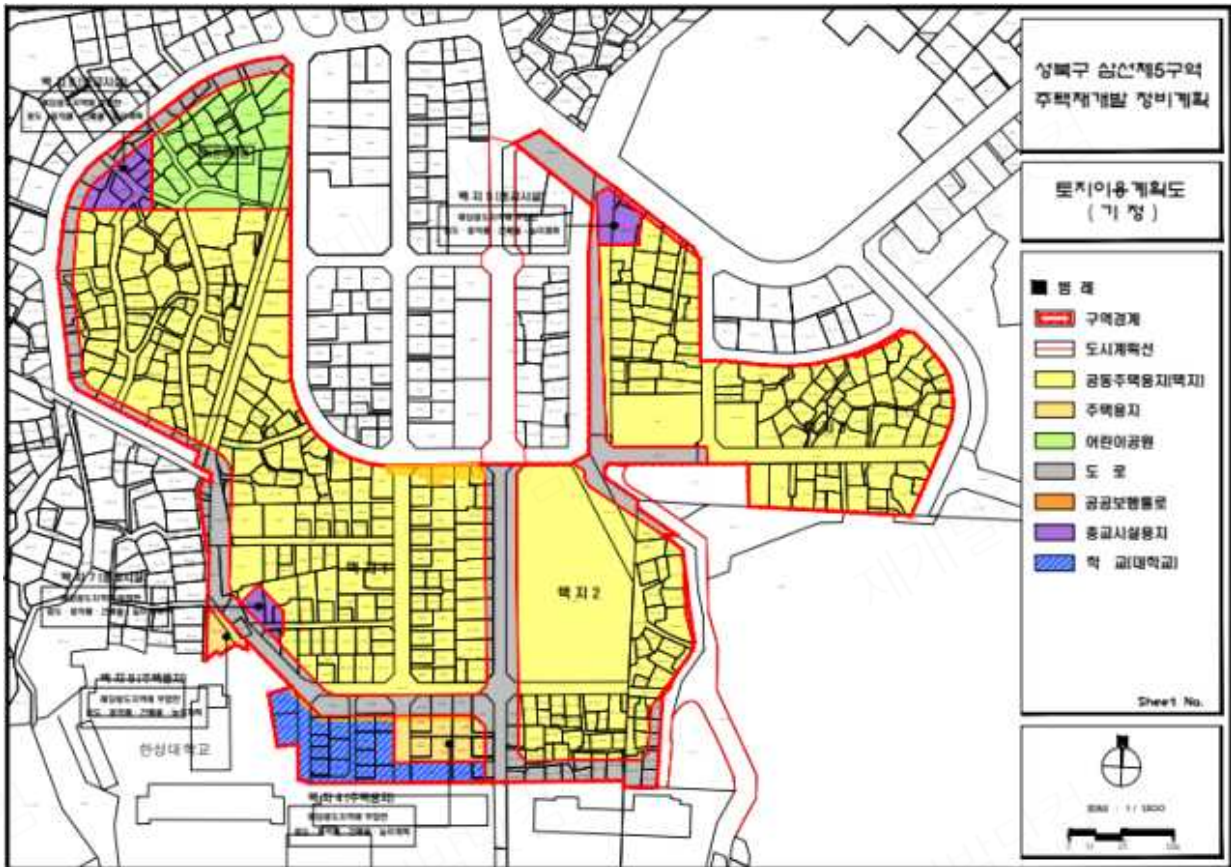
□ 용도지역 결정도(기정)



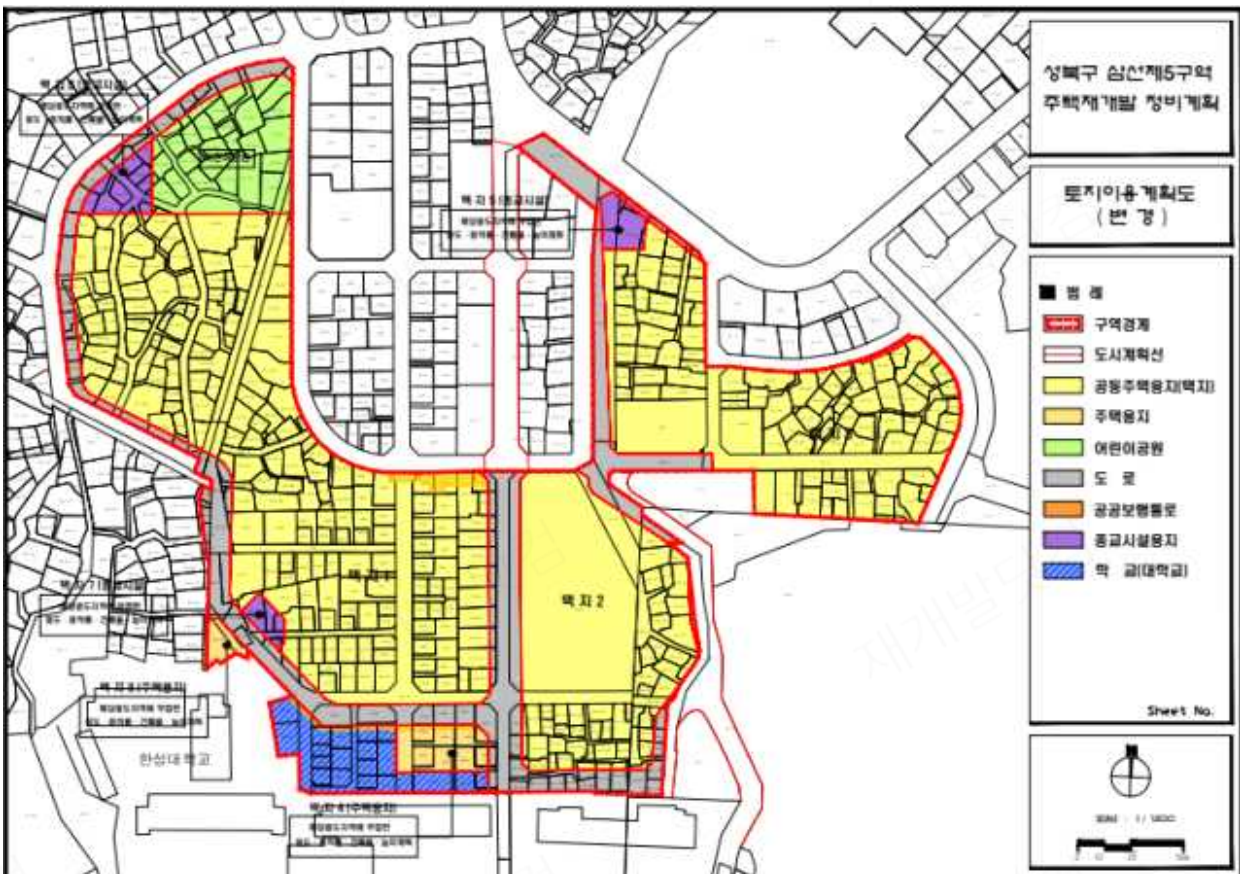
□ 용도지역 결정도(변경)



□ 토지이용계획도(기정)



□ 토지이용계획도(변경)



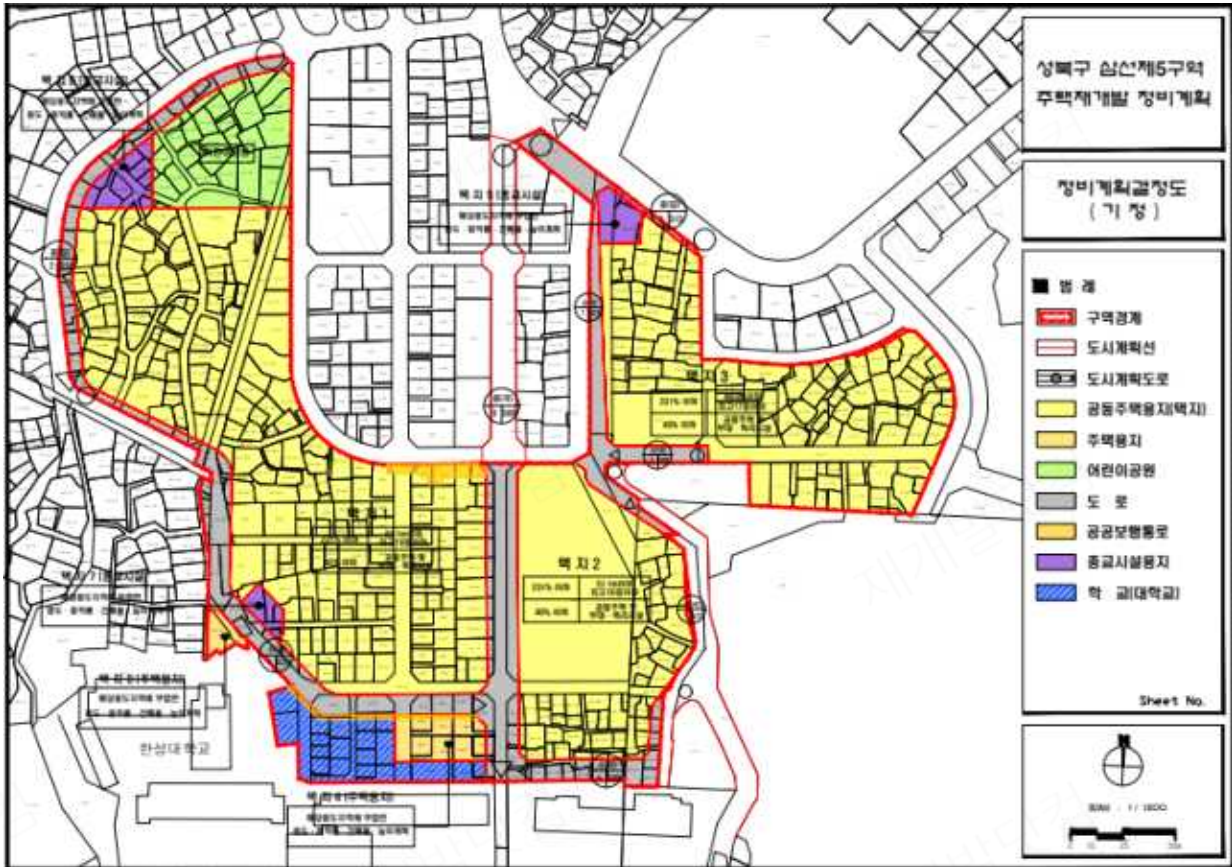
□ 도시계획시설 결정도(기정)



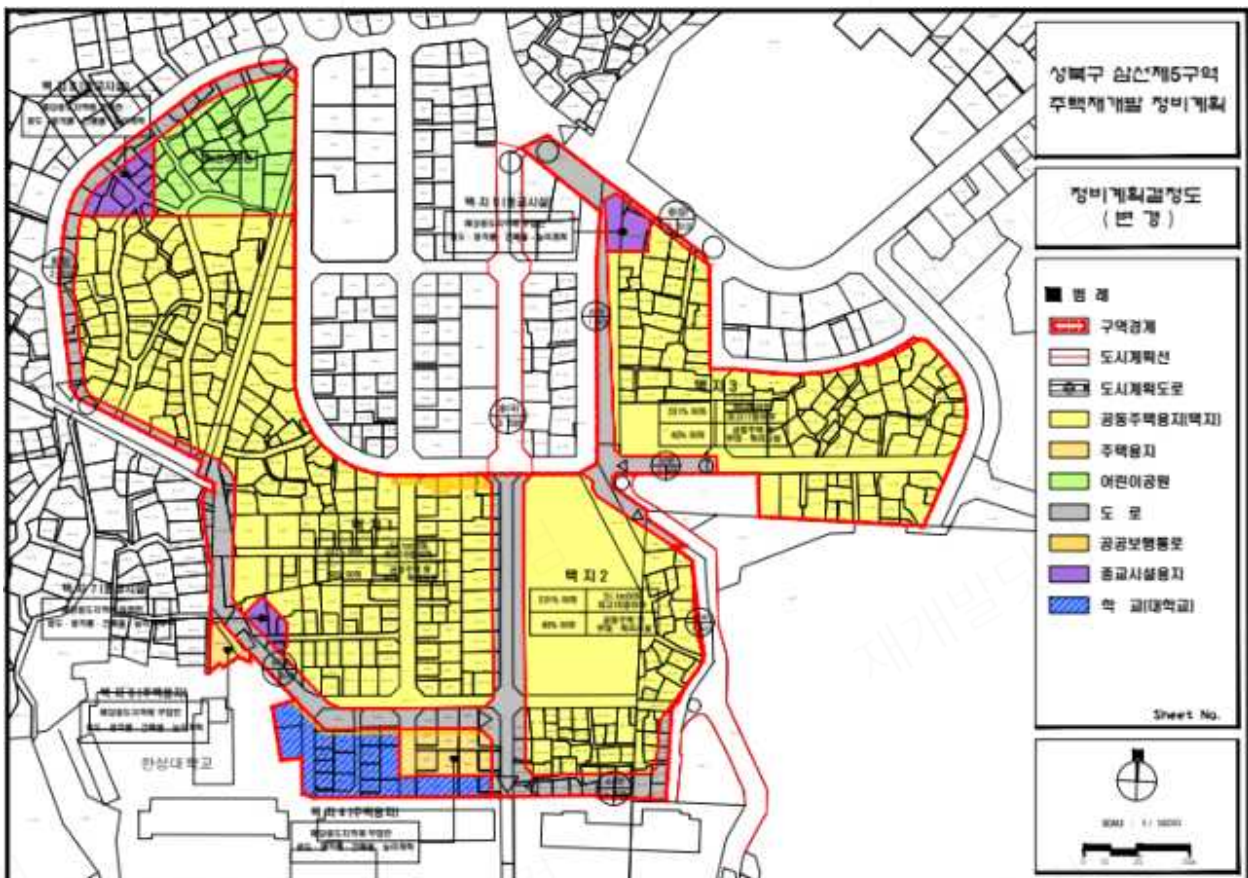
□ 도시계획시설 결정도(변경)



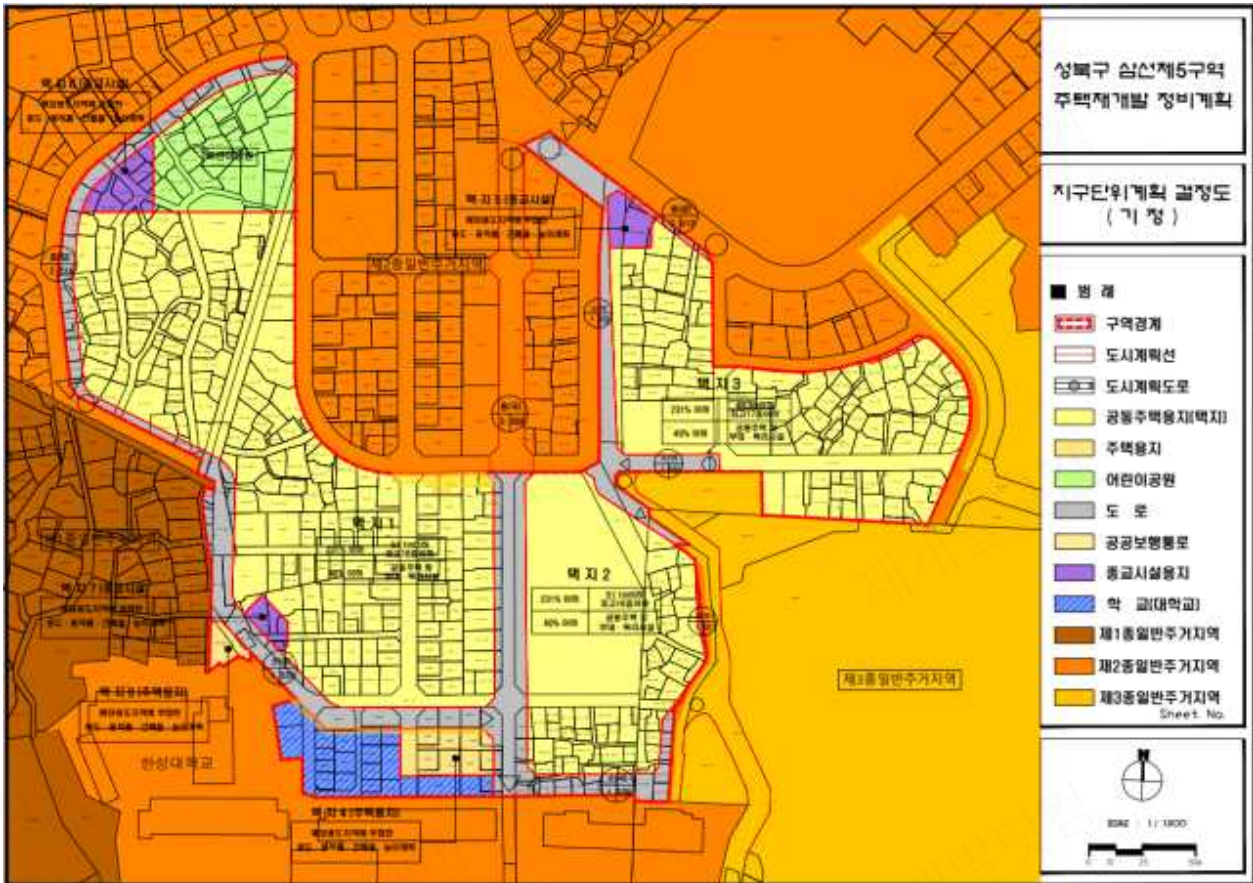
▣ 정비계획 결정도(기정)



▣ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

