

도시관리계획[수유·번동 지구단위계획 결정(변경) 및 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)] 재열람공고

1. 서울특별시 강북구공고 제2025-346호(2025. 3. 7.)로 열람공고, 서울특별시 강북구 공고 제 2025-489(2025. 4. 3.)로 재열람공고한 도시관리계획[수유·번동 지구단위계획 결정(변경) 및 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)]에 대하여 2025년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획[수유·번동 지구단위계획 결정(변경) 및 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)]에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 29일
강북구청장

- 가. 열람기간 : 2025. 5. 29. ~ 6. 11. (공고일부터 14일 간)
- 나. 열람장소 : 강북구청 6층 신청사건립추진단(☎02-901-6356)
- 다. 열람내용 : 도시관리계획 결정(안) 주요내용

I. 지구단위계획 결정(변경)사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정사항
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	수유·번동 지구단위계획구역	강북구 수유동 192번지 일대 및 번동 416번지 일대	436,100	-	436,100	서울특별시고시 제1996-354호 (1997.01.06.)	-

- ② 도시관리계획에 관한 결정(변경)사항 : 생략(열람도서 참조)
- ③ 건축계획에 관한 결정(변경)사항
1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 생략(열람도서 참조)
2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 생략(열람도서 참조)
4. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경)조서 : 생략(열람도서 참조)

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	강북구청사 특별계획구역	강북구 수유동 192-59 일대	9,485.6	-	9,485.6	서울특별시고시 제2022-342호 (2022.8.11.)	-

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 강북구청사 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침(변경)

구분	계획내용			
	기정		변경	
구역명	강북구청사 특별계획구역		변경없음	
구역면적	9485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)		변경없음	
용도지역	준주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시)		일반상업지역	
기반시설	-		도로(변경2개소, 신설2개소) 및 공공청사 중복결정, 공간적 범위 결정	
용도	공공청사	구청사, 구의회, 보건소, 주민센터		변경없음
	공공용도	청년지원센터, 생활문화센터(구민청)	청사 외 용적률의 50% 이상	청년지원센터, 생활문화센터(구민청) 등 청사 외 용적률의 50% 이상
건폐율	60% 이하		변경없음	
용적률	기준/허용 : 600%/800% 이하 - 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성		변경없음	
높이	블록 1 : 80m 이하 / 블록 2 : 100m 이하		100m 이하 - 단, 소로 3-라 연결부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획	
건축물 배치 및 형태	연접지역 고려 건축물 이격 배치 및 3층 이하 저층 배치 (10m 이내) 이용자 편의 고려 블록1, 2 건축물 간 입체 통로 조성		건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m 벽면한계선 : 한천로139가길변 2m	
대지 내 공지	대지내조경 권장구간	-		구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)
	공개공지	한천로139길변 결절부 공개공지 조성		한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성
	공중 연결통로	-		도로의 중복결정 상부 통경구간 계획을 위하여 공중연결통로 구간 설정 - H : 10m 이상
기타	폐지되는 주차장 면수(45대)이상 부설주차장 추가확보 개발 규모를 고려한 한천로 확폭 및 이면도로 확보 계획수립 공공청사의 용도는 세부개발 계획수립 시 공공청사 공간적 범위 결정 - 세부개발 계획에 따라 도로 신설 및 변경 시 도시계획시설 결정(변경) 및 중복결정 범위 변경		변경없음	

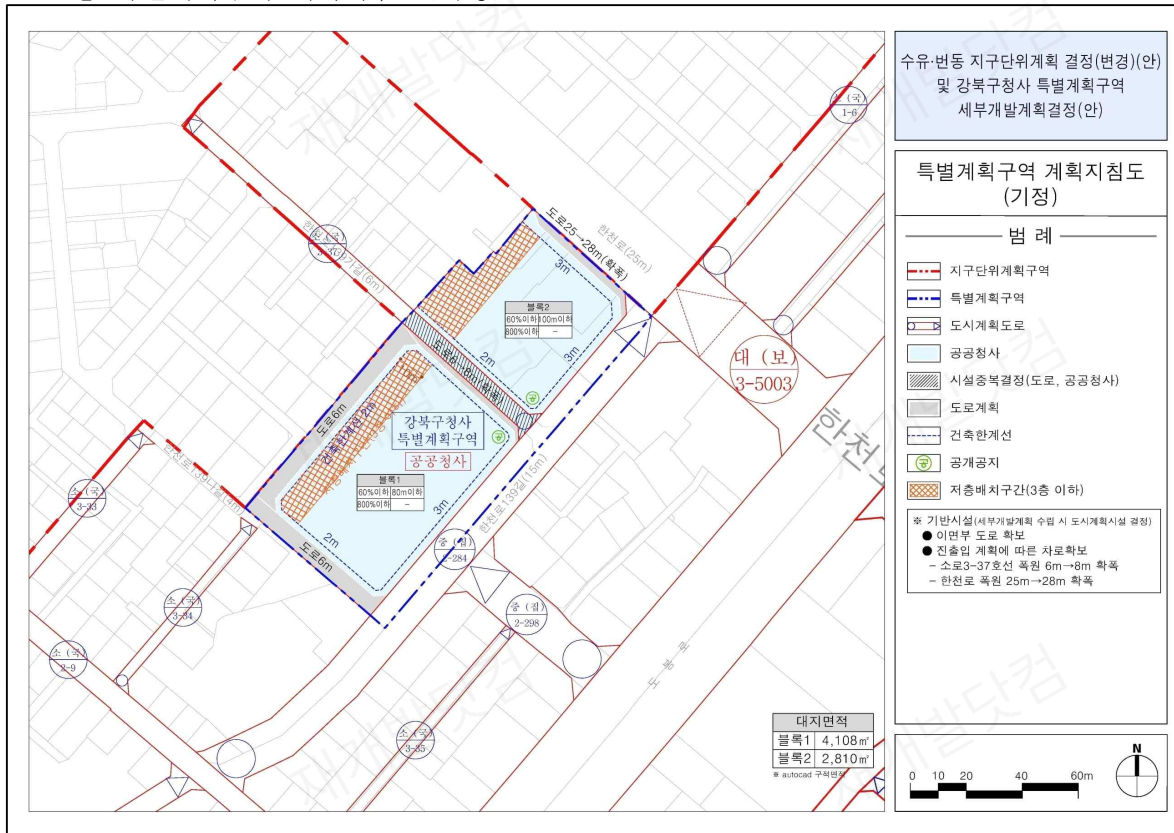
■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침 변경사유서

구분	결정(변경)사유	
용도지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경	
기반시설	• 도로 및 공공청사 변경 사항 반영	
용도	• 공공용도(돌봄센터, 북라운지, 운동시설, 전망대 등) 계획 수립	
높이	• 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 높이계획 수립	
건축물 배치 및 형태	• 공공청사부지 내 주민에게 개방된 휴식 및 쉼터를 조성토록 하고자 함 • 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 배치계획 수립	
대지 내 공지	대지내 조경 권장구간	• 연접지역 고려한 건축배치 및 구청사 이용자 휴식 및 쉼터 제공을 위한 조경공간 권장
	공개공지	• 공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 공개공지 위치 조정
	공중 연결통로	• 한천로 139가길 상부 통경구간 계획 및 효율적인 동선체계 구축을 위한 공중연결통로 조성

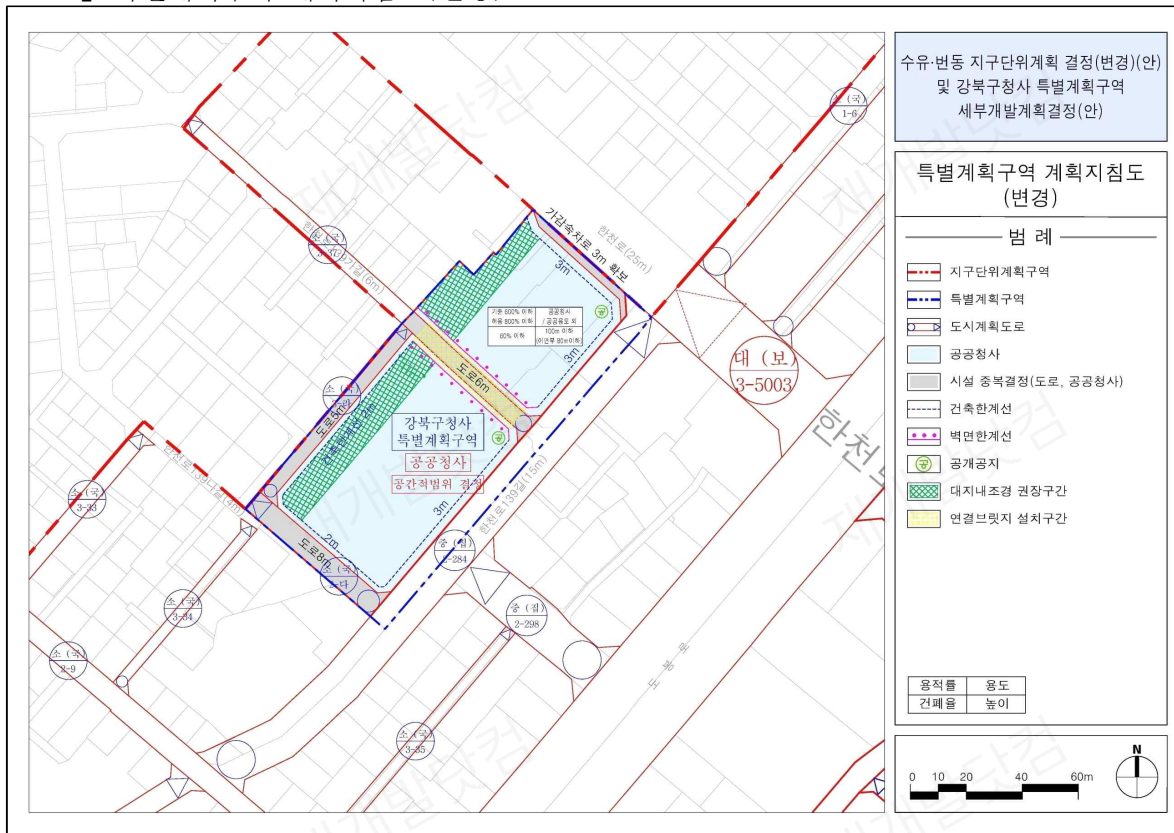
6. 인센티브계획에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정사항 : 변경없음

특별계획구역 계획지침도(기정)



특별계획구역 계획지침도(변경)



II. 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

① 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	강북구청사 특별계획구역	강북구 수유동 192-59 일대	9,485.6	-	9,485.6	

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		9,485.6	-	9,485.6	100.0	-
주거 지역	소계	9,485.6	감) 9,485.6	-	0.0	-
	준주거지역	9,485.6	감) 9,485.6	-	0.0	-
상업 지역	소계	-	증) 9,485.6	9,485.6	100.0	-
	일반상업지역	-	증) 9,485.6	9,485.6	100.0	-

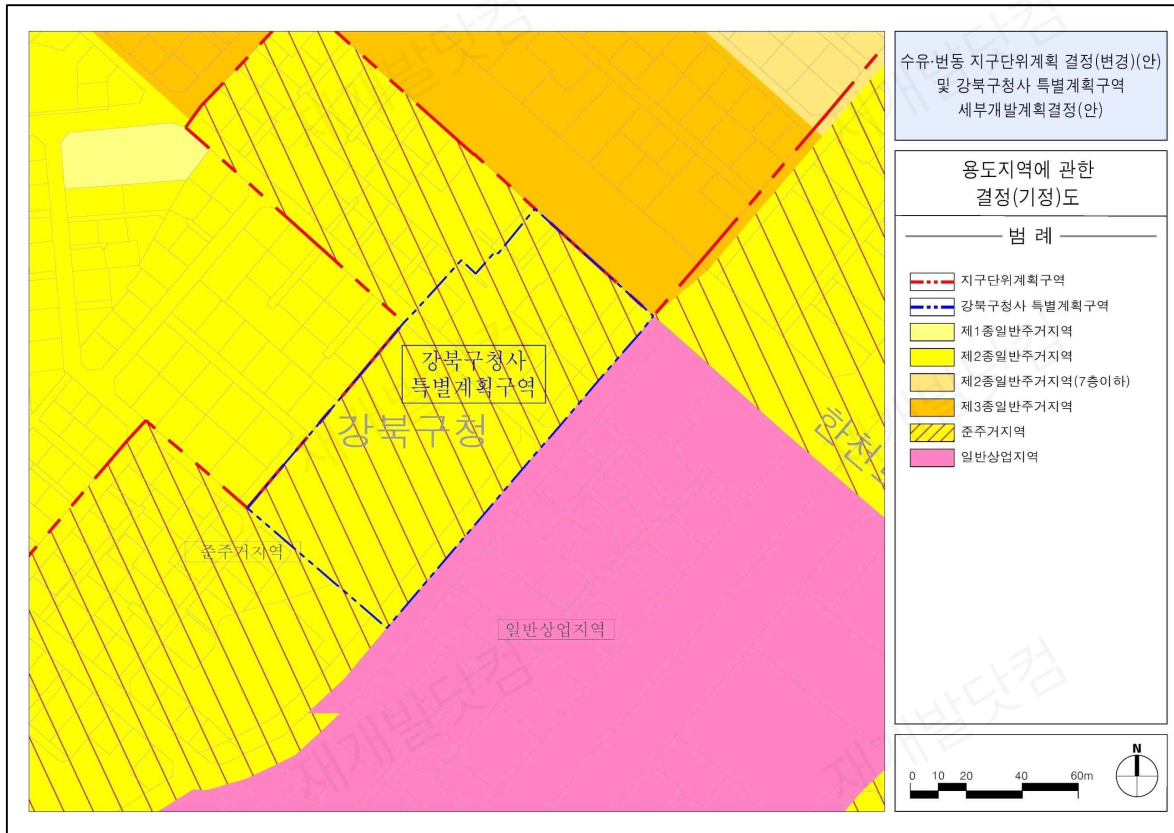
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	강북구 수유동 192-59 일대	준주거지역	일반상업지역	9,485.6㎡	- 강북구청사 특별계획구역 계획지침에 따라 세부개발계획 수립을 통해 용도지역 변경 - 준주거지역 → 일반상업지역 증) 9,485.6㎡

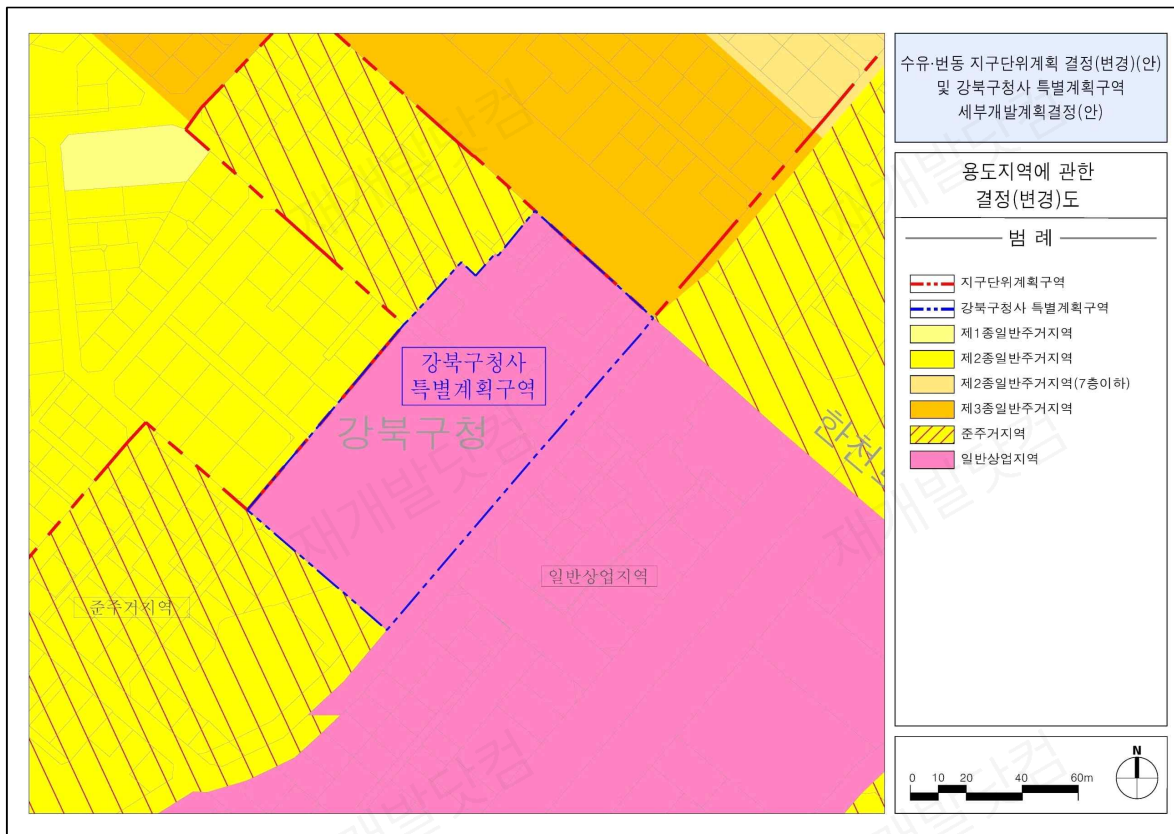
나. 용도지구에 관한 결정(해당없음)

(이 하 여 백)

■ 특별계획구역 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역 용도지역에 관한 결정(변경)도



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경) 결정(변경)조서

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	284	15	집산도로	226	수유3동 192-104	수유3동 190-82	일반	-	-	-
변경	중로	2	284	15	집산도로	226	수유3동 192-104	수유3동 190-82	일반	-	-	선형변경, 중복결정 (A=141.9㎡)
기정	소로	3	37	6	국지도로	163	수유3동 192-59	수유3동 192-19	일반	-	-	-
변경	소로	3	37	6	국지도로	163	수유3동 192-59	수유3동 192-19	일반	-	-	수직적 중복결정 (A=366.6㎡, H=10m이하)
신설	소로	2	다	8	국지도로	59	수유동 192-59	수유동 192-77	일반	-	-	중복결정 (A=477.4㎡)
신설	소로	3	라	5	국지도로	78	수유동 192-59	수유동 192-95	일반	-	-	중복결정 (A=399.5㎡)

※ 상기 도로는 특별계획구역 내 도로로서 그 외 변경사항 없음

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
중로 2-284	중로 2-284	· 가각부 가감속 차로 선형변경 · 중복결정(공공청사) - A=141.9㎡	· 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 가감속차로 선형 변경 · 일부 구간 공공청사 중복결정
소로 3-37	소로 3-37	· 수직적 중복결정(공공청사) - A=366.6㎡, H=10m이하	· 공공청사 시설과의 중복구간에 대하여 수직적 중복결정 (범위 설정 포함)하여 도시계획시설 관리
-	소로 2-다	· 도로 신설 - 연장(L) : 59m, 폭(B): 8m · 중복결정(공공청사) - A=477.4㎡	· 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 중복결정
-	소로 3-라	· 도로 신설 - 연장(L) : 78m, 폭(B): 5m · 중복결정(공공청사) - A=399.5㎡	· 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 중복결정

2) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원 : 변경없음

2) 공공공지 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	공공청사	구청사	강북구 수유동 192-59 일대	8,443	-	8,443	서울특별시 고시 제2022-342호 (2022.08.11.)	중복결정(도로), 공간적범위 결정

■ 건축규모 건축물 범위 결정(변경) 조서 : 변경

건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
60% 이하	기준 : 600% 이하 / 허용 : 800% 이하	100m 이하	기준용적률 : 공공청사 및 부대시설 / 허용용적률 : 공공용도

※ 용적률 적용을 위한 용도지역 상향은 '강북구청사 특별계획구역' 세부개발계획 수립 시 결정

※ 공공청사 외 시설에 대한 공간적 범위 결정은 복합청사 세부개발계획 수립 시 도입용도 등에 따라 결정

■ 공간적 범위 결정(변경) 조서 : 신설

구분	도면 번호	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	강북구 수유동 192-59 일대	면적 (㎡)	-	- 공공청사 • 비도시계획시설(지하 1층 일부, 지상 3층 일부, 지상 6층 일부, 지상 12층~17층 일부, 옥상 1층 일부)을 제외한 모든구간	- 공공청사 • 비도시계획시설(지하 1층 일부, 지상 3층 일부, 지상 6층 일부, 지상 12층~17층 일부, 옥상 1층 일부)을 제외한 모든구간	-	-
				층	-	- 비도시계획시설 (공공용도) • 지하 1층 일부 (1,600㎡이하) 지상 3층 일부 (800㎡이하) 지상 6층 일부 (1,200㎡이하) 지상 12층 일부 (1,200㎡이하) 지상 13층 일부 (1,200㎡이하) 지상 14층 일부 (1,200㎡이하) 지상 15층 일부 (1,400㎡이하) 지상 16층 일부 (2,030㎡이하) 지상 17층 일부 (470㎡이하) 옥상 1층 일부 (300㎡이하)	- 비도시계획시설 (공공용도) • 지하 1층 일부 (1,600㎡이하) 지상 3층 일부 (800㎡이하) 지상 6층 일부 (1,200㎡이하) 지상 12층 일부 (1,200㎡이하) 지상 13층 일부 (1,200㎡이하) 지상 14층 일부 (1,200㎡이하) 지상 15층 일부 (1,400㎡이하) 지상 16층 일부 (2,030㎡이하) 지상 17층 일부 (470㎡이하) 옥상 1층 일부 (300㎡이하)		

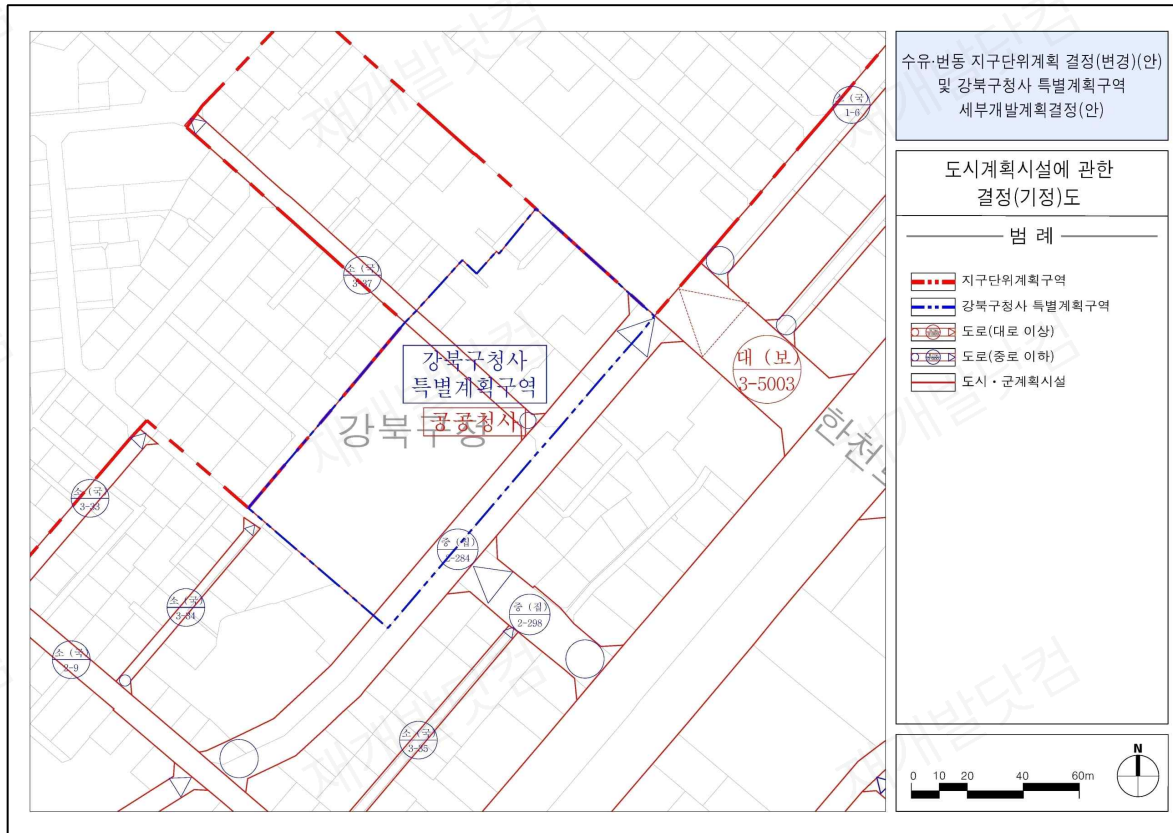
■ 공공청사 내 비도시계획시설 건축물 용도계획 : 신설

구분	계획내용	최초 결정일	비고
신설	공공용도 - 구민청, 청년센터, 돌봄센터, 북라운지, 운동시설, 전망대 등	-	-

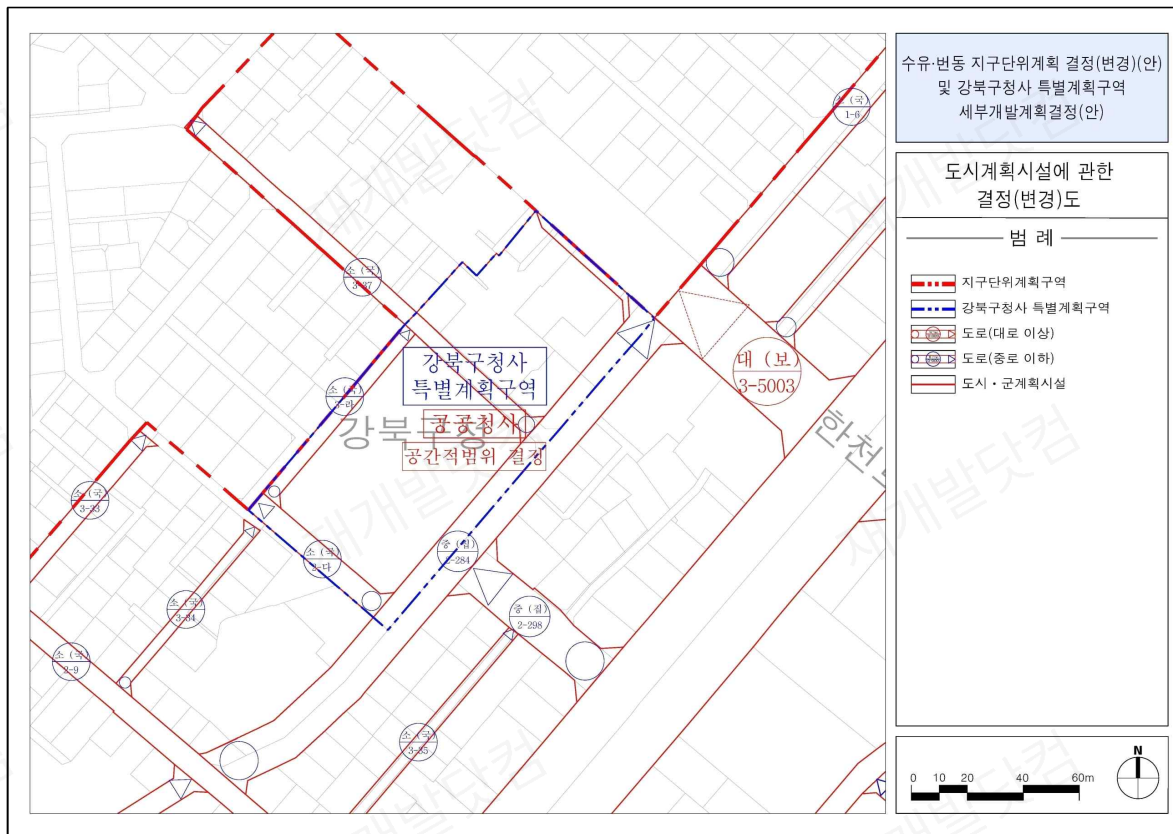
■ 공공청사 변경사유서

도면 번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	공공 청사	• 중북결정(도로) • 공간적 범위 결정	• 교통계획에 따른 도로조성을 통해 공공청사 부지의 효율적인 이용 도모 • 도시계획시설 공간적범위 결정을 통해 공공청사 외 비도시계획시설(공공용도)을 복합하여 지역내 필요한 생활서비스 시설 도입 및 지구중심 기능 강화

■ 특별계획구역 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



③ 건축계획에 관한 결정(변경) : 생략(열람도서 참조)

④ 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

구분		세부개발계획(안)	비고
구역명		• 강북구청사 특별계획구역	—
구역면적		• 9,485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)	—
용도지역		• 일반상업지역	—
기반시설		• 도로(변경2개소, 신설2개소) 및 공공청사 중복결정, 공간적 범위 결정	
용도	공공청사	• 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터	—
	공공용도	• 청년지원센터, 생활문화센터(구민청) 등 청사 외 용적률의 50% 이상	
건폐율		• 60% 이하	계획 건폐율: 58.40%
용적률		• 기준/허용 : 500%/600% 이하 - 기준 : 공공청사 및 부대시설 - 허용 : 공공용도	계획 용적률: 55.10%
높이		• 100m 이하 - 단, 소로 3-라 연결부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획	계획 높이: 85.0m (소로 연결부 80.0m)
건축물 배치 및 형태		• 건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선 : 한천로139가길변 2m	—
대지 내 공지	대지내 조경 권장구간	• 구청사 이면부 연결지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	—
	공개공지	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	—
	공중 연결통로	• 도로의 중복결정 상부 통경구간 계획을 위하여 공중연결통로 구간 설정 - H : 10m 이상	—
기타		• 폐지되는 주차장 면수(45대)이상 부설주차장 추가확보 • 개발 규모를 고려한 한천로 확폭 및 이면도로 확보 계획수립 • 공공청사 외 용도는 세부개발 계획수립 시 공공청사 공간적 범위 결정 - 세부개발 계획에 따라 도로 신설 및 변경 시 도시계획시설 결정(변경) 및 중복결정 범위 변경	—

[illegible]

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치)

- 세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.

- 본 열람내용은 확정된 사항이 아니며, 도시관리계획결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

- 기타 자세한 사항은 강북구청 신청사건립추진단(☎02-901-6356)으로 문의하시기 바랍니다.