

서울특별시 성북구 고시 제2018-125호

**정릉3동 제1종지구단위계획 결정(변경)과
정릉골 주택재개발정비구역 (변경)지정 및 지형도면고시**

1. 서울시고시 제345호(2003. 11. 10)로 개발제한구역 해제 및 제1종지구단위계획구역으로 지정, 서울시고시 제376호(2006. 11. 9)로 제1종지구단위계획 결정되고 서울시고시 제179호(2012. 8. 2)로 정릉3동 제1종지구단위계획 결정(변경)과 정릉골 주택재개발정비구역으로 지정된 성북구 정릉3동 757번지 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」제16조의 규정에 따라 이를 고시하며,
2. 정릉3동 제1종지구단위계획 결정(변경), 세부개발계획 결정 및 정릉골 주택재개발정비구역 지정 (변경)결정에 대하여 「토지이용규제법」 제8조 및 「국토의계획및이용에관한법률」 제32조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 9월 27일

성 북 구 청 장

I. 제1종지구단위계획구역 결정에 관한 사항

1. 제1종지구단위계획구역: 변경 없음

가. 제1종지구단위계획구역 결정 조서: 변경 없음

구분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	정릉3동 제1종지구단위 계획구역	성북구정릉3동 757번지 일대	307,313	-	307,313	서고시제345호 (2003. 11. 10)	-

Ⅱ. 제1종지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 토지이용 및 시설에 관한 계획: 변경 없음

가. 용도지역·지구계획: 변경 없음(생략)

나. 도시계획시설 계획: 변경

1) 교통시설

가) 도로: 변경

□ 도로총괄표: 변경

유별	합계				1류				2류				3류			
	노선 수	연장 (m)	면적(m ²)		노선 수	연장 (m)	면적(m ²)		노선 수	연장 (m)	면적(m ²)		노선 수	연장 (m)	면적(m ²)	
			기정	변경			기정	변경			기정	변경			기정	변경
합계	9	6,156 (2,075)	111,976 (20,985)	112,268 (21,277)	2	2,635 (192)	62,680 (821)	62,680 (821)	3	1,473 (483)	24,414 (3,410)	24,414 (3,410)	4	2,048 (1,400)	24,882 (16,754)	24,882 (16,754)
중로	5	5,779 (1,698)	108,738 (17,747)	108,999 (18,008)	1	2,595 (152)	62,280 (421)	62,280 (421)	1	1,230 (240)	22,140 (1,136)	22,140 (1,136)	3	1,954 (1,306)	24,318 (16,190)	24,579 (16,451)
소로	4	377 (377)	3,238 (3,238)	3,269 (3,269)	1	40 (40)	400 (400)	400 (400)	2	243 (243)	2,274 (2,274)	2,233 (2,233)	1	94 (94)	564 (564)	636 (636)

□ 도로 결정조서: 변경

연번	구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
1	기정	중로	1	65	20~35	보조 간선 도로	2,595 (152)	미아동 중로 1-47	대로 3-58	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	-
2	기정	중로	2	52	15~20	집산 도로	1,230 (240)	정릉동 773-1	정릉동 789-6	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	-
3	기정	중로	3	75	12~15	국지 도로	870 (259)	정릉동 712-40	정릉동 888-2	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	-
4	기정 변경	중로	3	504	12~19	국지 도로	667 (630)	정릉동 767-6	정릉동 841-19	일반 도로	-	서고시376호 (2009. 11. 9)	선형 변경 (가감속 차로)
5	기정 변경	중로	3	505	12~19	국지 도로	417	정릉동 741-2	정릉동 761-4	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	선형 변경 (가감속 차로)
6	기정	소로	1	506	10	국지 도로	40	정릉동 749-4	정릉동 966-1	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	경국사입구 통로
7	기정 변경	소로	2	504	8	국지 도로	152	정릉동 833-24	정릉동 836-2	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	선형 변경
8	기정	소로	2	505	8	국지 도로	91	정릉동 995-1	정릉동 734-3	일반 도로	-	건고시제738호 (1963. 12. 24)	성모수녀원 입구
9	기정 변경	소로	3	511	4~6 6~7	국지 도로	94	정릉동 833-36	정릉동 833-24	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	선형 변경 (가감속 차로)

()는 구역 내 연장임

□ 도로 결정(변경) 사유

변경전	변경후	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-504	중로 3-504	• 도로선형변경 - B : 12m~19m - L : 667m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로 선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간 폭원 확폭
중로 3-505	중로 3-505	• 도로선형변경, 일부구간 확폭 - B : 12m~19m - L : 417m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로 선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간 폭원 확폭 - 연결녹지 일부 중복
소로 2-504	소로 2-504	• 도로선형변경 - B : 8m - L : 152m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경
소로 3-511	소로3-511	• 도로선형변경, 일부구간 확폭 - B : 6m~7m - L : 94m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간폭원확폭

나) 교통광장 결정조서: 변경 없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	솔샘 교통광장	교차점 광장	정릉동 산92-9일대	612	-	612	서고시제376호 (2009. 11 .9)	-

2) 공간시설

가) 공원결정조서: 변경 없음

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
		명 칭	세분류		기 정	증(감)	변 경		
기정	①	북한산 공원	도시자연 공원	정릉동 산1-15번지일대	29,514,409 (42,400)	-	29,514,409 (42,400)	서고시 제272호 82.07.19	()는 정릉3 지구단위계획 구역내 면적
기정	①	솔샘 공원	수변공원	정릉동 747-1일대	1,810	-	1,810	서고시 제272호 82.07.19	-

나) 녹지 결정조서: 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	정릉1 녹지	연결녹지	정릉 3동 759-19호 일원	5,669	-	5,669	서고시 제376호 (2006.11.9)	선형변경 (택지3, 5 연결부)
변경	②	정릉2 녹지	경관녹지	정릉 3동 산1-15호일대	6,342 (723)	-	6,342 (723)	서고시 제376호 (2006.11.9)	-
변경	③	정릉3 녹지	경관녹지	정릉 3동 832-1호 일원	6,848	감)77	6,771	서고시 제376호 (2006.11.9)	변경

□ 녹지 결정(변경) 사유

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	정릉1 녹지	•연결녹지 변경 - 면적: 5,669m ² (변경 없음) - 선형 변경	•토지이용 효율성을 고려한 선형변경 (택지3, 5 인접부분 변경)
③	정릉3 녹지	•경관녹지 변경 - 면적: 6,848m ² → 6,771m ²	•도로폭원 확폭에 따른 변경

다) 공공 · 문화 · 체육시설 결정조서: 변경

구 분	도면표 시번호	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비 고
		명 칭		기 정	증(감)	변 경		
기정	①	체육시설	정릉3동 768-3번지 일원	3,493	-	3,493	서고시제376호 (2006. 11. 9)	-
변경	①	도서관	정릉3동 768-5번지 일원	1,880	감)83	1,797	서고시제376호 (2006. 11. 9)	현황도로 활용부분 제척
변경	①	사회복지시설	정릉3동 768-43번지 일원	1,350	증)30	1,380	서고시제376호 (2006. 11. 9)	필지단위 구역계 조정

※ 건축물의 범위 : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 4층 이하(20m이하) - 변경 없음

□ 공공 · 문화 · 체육시설 결정(변경)사유

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	도서관	•면적 변경(1,880㎡ → 1,797㎡) - 면적 : 감)83㎡ 변경 후1,797㎡	•현황도로(정릉동 767-17도)제척
①	사회복지 시설	•면적 변경(1,350㎡ → 1,380㎡) - 면적 : 증)30㎡ 변경 후1,380㎡	•필지단위 구역계 조정

라) 방재시설 결정조서: 변경 없음

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	면 적(㎡)			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
			기점	종점	주요 경광지					
기정	-	지방2급 하천	정릉동 957, 820	정릉동 428	-	3,670 (937)	7~50	-	서고시제25 (85.01.14)	()는 정릉3 지구 단위계획구역 내 면적

2. 획지 및 건축물 등에 관한 계획: 변경 없음(생략)

3. 정릉특별계획구역: 변경 없음(생략)

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획 결정에 관한 사항

1. 특별계획구역 결정에 관한 계획: 변경 없음

□ 특별계획구역 결정조서: 변경 없음

구분	구역명	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	정릉특별계획구역	정릉동757일대	203,965	서고시제345호 (2003.11.10)	-

2. 건축물 등에 관한 계획: 변경 없음(생략)

3. 기타사항에 관한 계획: 변경 없음(생략)

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 관한 사항

1. 정비구역 결정(변경) 조서: 변경

구 분	정 비 사 업 명 칭	위 치	면 적(m ²)		
			기정	증감	변경
변 경	정릉골 주택재개발사업	서울시 성북구 정릉3동 757번지 일대	203,965	감)108	203,857

※ 변경사유: 도로선형 변경으로 인한 구역 면적 변경

2. 정비계획: 변경

가. 토지이용계획: 변경

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기정	증감	변경		
합 계			203,965	감)108	203,857	100.00	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계		41,814	증)162	41,976	20.59	연결녹지, 도로중복면적 제외(184m ²)
	공 원		1,810	-	1,810	0.89	수변공원1개소
	녹 지	연결녹지	5,669	-	5,669	2.78	선형 변경
		경관녹지	7,571	감)77	7,494	3.68	형태 변경
	광 장		612	-	612	0.30	-
	공공· 문화· 체육시설	체육시설	3,493	-	3,493	1.71	-
		도서관	1,880	감)83	1,797	0.88	현황도로 제척
	체육시설	사회복지시설	1,350	증)30	1,380	0.68	필지단위 구역계 조정
	하 천		328	-	328	0.16	정릉천
	도 로		19,285	증)292	19,577	9.60	선형 변경
택 지	소 계		162,151	감)270	161,881	79.41	-
	공동주택	택지1	13,394	감)1,090	12,304	6.04	형태 변경
		택지2	33,803	감)244	33,559	16.46	형태 변경
		택지3	19,407	감)6	19,401	9.52	형태 변경
		택지4	25,571	증)252	25,823	12.67	형태 변경
		택지5	38,926	감)260	38,666	18.97	형태 변경
		택지6	11,203	-	11,203	5.49	-
		택지7	6,015	감)195	5,820	2.85	형태 변경
		택지8	4,535	증)480	5,015	2.46	형태 변경
		택지10		증)684	684	0.33	신설
		택지11		증)384	384	0.19	신설
		소 계	152,854	증)5	152,859	74.98	-
	노유자시설	택지9	266	-	266	0.13	-
		소 계	266	-	266	0.13	-
	종교시설	종교1	6,401	-	6,401	3.14	(존치)
		종교2	422	증)43	465	0.23	선형 변경
		종교3	286	감)30	256	0.13	(존치)
		종교4	593	-	593	0.29	(존치)
		종교5	200	-	200	0.10	-
		종교6	289	감)3	286	0.14	위치 변경
		종교7	180	감)180	0	0.00	택지4 편입
		종교8	300	감)300	0	0.00	택지4 편입
		종교9	360	-	360	0.18	(존치)
		종교10		증)195	195	0.09	신설
		소 계	9,031	감)275	8,756	4.30	-

※ 대상지내 연결녹지와 도로(중로3-505)는 면적(184m²) 중복산정

나. 도시계획시설 설치계획: 변경

1) 도로 결정조서: 변경

연번	구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
1	기정	중로	1	65	20~35	보조 간선 도로	2,595 (152)	미아동 중로 1-47	대로 3-58	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	-
2	기정	중로	2	52	15~20	집산 도로	1,230 (240)	정릉동 773-1	정릉동 789-6	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	-
3	기정	중로	3	75	12~15	국지 도로	870 (259)	정릉동 712-40	정릉동 888-2	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	-
4	기정 변경	중로	3	504	12~19	국지 도로	667 (630)	정릉동 767-6	정릉동 841-19	일반 도로	-	서고시376호 (2009.11.9)	선형 변경 (가감속 차로)
5	기정 변경	중로	3	505	12~19	국지 도로	417	정릉동 741-2	정릉동 761-4	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	선형 변경 (가감속 차로)
6	기정	소로	1	506	10	국지 도로	40	정릉동 749-4	정릉동 966-1	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	경국사입구 통로
7	기정 변경	소로	2	504	8	국지 도로	152	정릉동 833-24	정릉동 836-2	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	선형 변경
8	기정	소로	2	505	8	국지 도로	91	정릉동 995-1	정릉동 734-3	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	성모수녀원 입구
9	기정 변경	소로	3	511	4~6 6~7	국지 도로	94	정릉동 833-36	정릉동 833-24	일반 도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	선형 변경 (가감속 차로)

□ 도로 결정(변경) 사유

변경전	변경후	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-504	중로 3-504	• 도로선형변경, 일부구간확폭 - B : 12m~19m - L : 667m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간폭원확폭
중로3-505	중로3-505	• 도로선형변경, 일부구간 확폭 - B : 12m~19m - L : 417m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간폭원확폭 - 연결녹지 일부 중복
소로2-504	소로2-504	• 도로선형변경 - B : 8m - L : 152m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경
소로3-511	소로3-511	• 도로선형변경, 일부구간 확폭 - B : 6m~7m - L : 94m	- 구역 내 원활한 교통소통을 위해 도로선형변경 - 차량통행 안전성 확보를 위해 일부구간폭원확폭

2) 교통광장 결정조서: 변경 없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	솔샘 교통광장	교차점 광장	정릉동 산92-9일대	612	-	612	서고시제376호 (2009. 11 .9)	-

3) 공원: 변경 없음

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (m ²)		
	명 칭	세분류		기 정	증(감)	변 경
기정	솔샘공원	수변공원	정릉동 747-1일대	1,810	-	1,810

4) 녹지 결정조서: 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	정릉1 녹지	연결녹지	정릉 3동 759-19호 일원	5,669	-	5,669	서고시 제376호 (2006.11.9)	선형변경 (택지3, 5 연접부)
기정	②	정릉2 녹지	경관녹지	정릉 3동 산1-15호일대	6,342 (723)	-	6,342 (723)	서고시 제376호 (2006.11.9)	-
변경	③	정릉3 녹지	경관녹지	정릉 3동 832-1호 일원	6,848	감)77	6,771	서고시 제376호 (2006.11.9)	변경

□ 녹지 결정(변경)사유

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	정릉1 녹지	• 연결녹지 변경 - 면적 : 5,669m²(변경 없음) - 선형변경	- 토지이용 효율성을 고려한 선형변경 (택지3, 5 인접부분 변경)
②	정릉2 녹지	• 경관녹지 변경 - 면적 : 6,848m² → 6,771m²	- 도로폭원 확폭에 따른 변경

5) 공공·문화·체육시설 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번호	시설의 종류 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
기정	①	체육시설	정릉3동 768-3번지 일원	3,493	-	3,493	서고시제376호 (2006. 11. 9)	-
변경	①	도서관	정릉3동 768-5번지 일원	1,880	감)83	1,797	서고시제376호 (2006. 11. 9)	현황도로 활용부분 제척
변경	①	사회복지시설	정릉3동 768-43번지 일원	1,350	증)30	1,380	서고시제376호 (2006. 11. 9)	필지단위 구역계 조정

※ 건축물의 범위 : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 4층이하(20m이하) - 변경없음

□ 공공·문화·체육시설 결정(변경)사유

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	도서관	•면적변경(1,880㎡ → 1,797㎡)감) 83㎡	• 현황도로(정릉동 767-17도) 제척
①	사회 복지시설	•면적변경(1,350㎡ → 1,380㎡)증) 30㎡	• 필지단위 구역계 조정

6) 방재시설: 변경 없음

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	면 적(㎡)			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
			기점	중점	주요 경광지					
기정	-	지방2급 하천	정릉동 957, 820	정릉동 428	-	3,670 (72)	7~50	-	서고시제25 (85.01.14)	()는 정비구역 내 연장

다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획: 변경

구 역 구 분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
명 칭	면 적(m²)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
	기정	증감	변경							
정릉골 주택재개발정비사업	203,965	감)108	203,857	정릉3동 757번지 일대	567	4	-	563	-	-

2) 건축시설계획: 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분				위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높 이(m) 층 수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
				기정	증감	변경					
변경	정릉3동 공공주택 재개발 구역	기정 (162,151) 변경 (161,881) / 감) 270	택지1	13,394	감)1,090	12,304	정릉3동 840-20 일대	공동주택 및 부대복리시설	34% 이하	87% 이하	평균4층 /최고5층
			택지2	33,803	감)244	33,559	정릉3동 834 일대		47% 이하	122% 이하	평균4층 /최고5층
			택지3	19,407	감)6	19,401	정릉3동 764-1 일대		37% 이하	109% 이하	평균4층 /최고5층
			택지4	25,571	증)252	25,823	정릉3동 761-30 일대		31% 이하	86% 이하	평균4층 /최고5층
			택지5	38,926	감)260	38,666	정릉3동 712-3 일대		47% 이하	114% 이하	평균4층 /최고5층
			택지6	11,203	-	11,203	정릉3동 759-10 일대		43% 이하	120% 이하	평균4층 /최고5층
			택지7	6,015	감)195	5,820	정릉3동 735 일대		44% 이하	118% 이하	평균4층 /최고5층
			택지8	4,535	증)480	5,015	정릉3동 843-11 일대		48% 이하	150% 이하	평균4층 /최고5층
			택지10	-	증)684	684	정릉3동 841-27 일대		34% 이하	87% 이하	평균4층 /최고5층
			택지11	-	증)384	384	정릉3동 833-18 일대		34% 이하	87% 이하	평균4층 /최고5층
			소 계	148,319	증)5	152,859	정릉3동 757 일대		42% 이하	110% 이하	평균4층 /최고5층
			택지9	266	-	266	정릉3동 산1-1 일대	노유자시설	60% 이하	150% 이하	지상4층
			종교1	6,401	-	6,401	정릉3동 746 일대	종교시설	20% 이하	50% 이하	지상3층 이하
			종교2	422	증)43	465	정릉3동 768-7 일대	종교시설	60% 이하	150% 이하	지상4층
			종교3	286	감)30	256	정릉3동 767-1 일대				
			종교4	593	-	593	정릉3동 833 일대				
			종교5	200	-	200	정릉3동 833-39번지				
			종교6	289	감)3	286	정릉3동 841-16 일대				
			종교7	180	감)180	-	정릉3동 843-4 일대				
			종교8	300	감)300	-	정릉3동 844-1 일대				
			종교9	360	-	360	정릉3동 832-2번지				
			종교10	-	증)195	195	정릉3동 719-98 일대				

※ 택지1~8의 용적률은 택지별 용적률 산술 평균한 범위 내에서 계획 여건에 따라 차등하여 운용

주택의 규모 및 규모별 건설비율	- 주택건설(계획) - 계획세대수 : 1,417세대 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 81.6% (1,156세대) - 세대당 전용면적 85㎡초과 : 18.4% (261세대) - 임대주택 건립계획 : 해당사항 없음	- 주택건설(변경) - 계획세대수 : 1,442세대 (증 25세대) - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 93.6% (1,350세대) - 세대당 전용면적 85㎡초과 : 6.4% (92세대) - 임대주택 건립계획 : 해당사항 없음
건축선에 관한 계획	- 북한산 연접부: 2~3m 건축한계선 - 솔샘길, 명원길, 명원2길: 3m 건축한계선	- 구역 내 12m, 10m 도로변: 3m 건축한계선 - 구역 내 8m 도로변: 2~3m 건축한계선 - 구역 내 연결녹지 양측: 3m 건축한계선

라. 정비사업 시행계획: 변경

시행 방법	시행예정시기	사업시행 예 정 자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택 재개발 사업	•정비구역 지정고시가 있는 날로 부터 4년 이내 사업 시행인가	-	증)205세대	전면 개발
			현 황 : 1,237세대 계 획 : 1,442세대	

V. 기타 자세한 내용은 제1종지구단위계획(세부개발계획 포함) 및 정비계획 결정관련도서 참조 :
생략(열람장소에 비치도서와 같음)

VI. 열람편의를 위하여 성북구청 주거정비과(전화 : 2241-2862)에 관계도서를 비치하고 있습니다.