

공 고

<일반공고>

서울특별시 성북구 공고 제2017-1253호

삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업 정비계획수립 · 정비구역 지정결정(안) 공람공고(2차)

1. 삼선동1가 369성곽마을(삼선동 11-53번지 일대) 주거환경관리사업과 관련하여 서울시 제17차 도시계획위원회 개최결과 수정가결 된 정비계획수립·정비구역 지정결정(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제1항 및 「같은법 시행령」 제11조 규정에 따라 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 토지등소유자 및 이해관계인은 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람 장소에 의견을 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2017년10월19일

서울특별시 성북구청장

가. 공람기간 : 2017.10.20. ~ 2017.11.20. (32일간)

나. 공람장소 : 성북구청 도시재생디자인과 (☎ 02-2241-2793)

다. 공람내용 : 삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업 정비계획수립 · 정비 구역 지정결정(안)

1. 주거환경관리사업구역 지정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업구역	성북구 삼선동1가 11-53호 일대	-	증)57,357	57,357	-

2. 토지이용계획 결정(변경)조서

구 분			면적(㎡)					비고
			기정	구성비(%)	변경	변경 후	구성비(%)	
합계			57,357.0	100.0	-	57,357.0	100.0	-
정비 기반 시설	소계		12,221.2	21.3	-	12,221.2	21.3	-
	도로	소계	9,517.0	16.6	-	9,517.0	16.6	-
		현황도로	9,517.0	16.6	-	9,517.0	16.6	-
	공간 시설	소계	2,704.2	4.7	-	2,704.2	4.7	-
		공원	2,704.2	4.7	-	2,704.2	4.7	-
공동이용시설			-	0.0	증)450.6	450.6	0.8	
주택용지			45,135.8	78.7	감)450.6	44,685.2	77.9	

※ 별도의 획지계획 없음

3. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)
	기정	변경	변경 후	
총계	57,357.0	-	57,357.0	100.0
제1종일반주거지역	8,248.7	-	8,248.7	14.4
제2종일반주거지역(7층 이하)	43,712.8	-	43,712.8	76.2
제3종일반주거지역	3,650.1	-	3,650.1	6.4
일반상업지역	1,745.4	-	1,745.4	3.0

나. 용도지구 결정조서

□ 중심지미관지구 결정조서(변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일
기정	동소문로 지구	중심지 미관지구	원남동 ~ 우이동(미아로)	295,200 (2,819.8)	9,000 (200.7)	양측 20	1972.8.14. (건설교통부고시 제350호)

※ 별도로 표기된 ()은 정비구역 내 사항임

□ 방화지구 결정조서(변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	동소문로변	노선방화지구	명륜동4가 ~ 성북동	21,888 (1,130.2)	1963.12.13. (건설교통부고시 제727호)

※ 별도로 표기된 ()은 정비구역 내 사항임

4. 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	근린공원*	삼선동1가 305번지 일대	201,983.0 (2,704.2)	-	201,983.0 (2,704.2)	· 기존 결정 : 1982. 7. 19. (서울특별시고시 제272호) · 추가 편입: 2016. 4. 7. (서울특별시고시 제2016-99호)	변경 없음

※ ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	공동이용시설	삼선동1가 11-100대	-	122.3	122.3	기존 주택 리모델링
		삼선동1가 11-117대	-	115.7	115.7	기존 주택 리모델링
		삼선동1가 11-123대	-	63.8	63.8	기존 주택 리모델링
		삼선동1가 11-54대	-	148.8	148.8	기존 주택 리모델링

6. 획지 및 건축물

가. 대지의 규모와 조성에 관한 계획

□ 최대개발규모

적용대상	계획 내용	비고
주거환경관리사업 구역전체	250㎡	- 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발 규모를 초과하는 경우(동일 소유자에 한해 필지 합산 면적 포함) - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우 - 평균대지규모 X 약 1.6배적용(대상지 내 단독주택 부지의 최대대지면적: 404.9㎡)

나. 기존 건축물의 정비·개량 계획

□ 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후
신설	삼선동1가 11-53호 일대 주거환경관리사업구역	57,357.0	성북구 삼선동 11-53 일대	313	313	-	-	-

□ 기존 건축물의 개·보수 지원계획

구분	대상건축물	계획 내용
주택개량 직접/융자 지원	주거환경관리사업구역 내의 주거용 건축물	369(三育丘)성곽마을의 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량비용 직접 지원 및 융자지원 - 서울특별시 주택개량 지원 제도 적용 - 성곽인접구역의 특성을 반영한 지원조건 제시(직접 지원에 한함)

※ 서울특별시 관련 부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음

다. 건축물의 규모 및 높이에 관한 계획

구분	적용구역	계획 내용	비고
건폐율 용적률 높이	주거환경관리사업 구역 전체	관련법령에 따름	기존 건축물 리모델링 시 「리모델링 활성화구역지침」에 따라 운영

라. 건축물 용도에 관한 계획

□ 건축물의 용도계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 각 용도지역·지구별 도입 가능한 용도규정에도 불구하고, 본 주거환경관리사업 구역 내에서는 입지 가능한 용도를 별도로 정함
- 미관지구, 방화지구에 관한 별도의 규정이 있는 경우에는 해당 기준에 부합하여야 함
- 본 주거환경관리사업구역 내의 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 「건축법」 제 19조 및 같은 법 시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 주거환경관리사업구역에서 정한 용도분류표에 부합해야 함
- 불허용도의 내용을 변경할 경우 도시계획변경절차를 거쳐야 함

□ 불허용도

구분	적용구역	건축법상 용도 분류		적용기준
불허용도	구역전체	창고시설	창고, 하역장	1,2종 일반주거 지역 불허
		위험물저장 및 처리시설	주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도로류 판매소	
		자동차관련시설	세차장, 차고	

※ 불허용도 외 입지 가능한 업종 중 ①가로변 적치 등 통행에 불편을 유발하는 업종, ②소음·악취 등 생활환경오염을 유발하는 업종, ③이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경보호를 위해「성북구청 주관 부서」에서「369마을 주민공동체운영회에 사전 의견조회 권장

□ 세부용도 관리

용도분류		세부용도	비고
제1종근린생활 시설	소매점	소매점 중 자동차 관련 업종, 건축자재업, 주류창고, 재활용 수거함 등 가로변 적치 및 주변 환경오염을 유발하는 업종	※불허용도 외 입지 가능한 업종 중 ①가로변 적치 등 통행에 불편을 유발하는 업종, ②소음·악취 등 생활환경 오염을 유발하는 업종, ③이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경보호를 위해 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민 공동체운영회에 사전 의견조회 권장
제2종근린생활 시설	제조업소	제조업소, 수리점, 도축업, 수산물가공 및 저장처리업, 기초화학물 제조업, 고무제품 제조업 등 소음, 악취 등 생활 환경오염을 유발하는 용도	

마. 리모델링활성화구역의 지정에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	성북구 삼선동1가 369성곽마을 리모델링활성화구역	성북구 삼선동1가 11-53일대	-	증)57,357.0	증)57,357.0	「건축법 시행령」 제6조 및 「리모델링활성화구역 지정 지침」에 따라 리모델링활성화구역으로 지정 추진

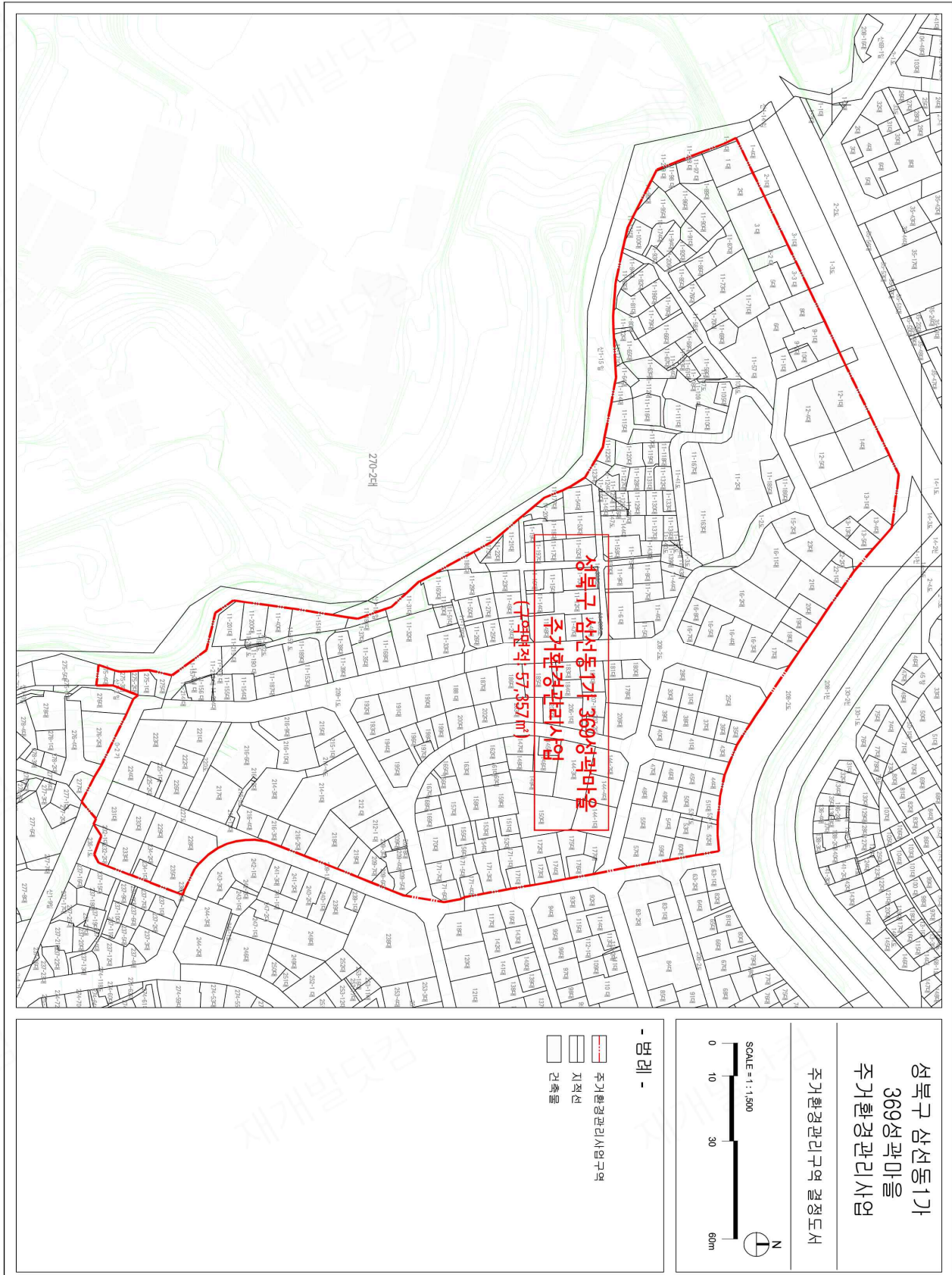
※ 결정사유 : 구역 내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포(20년 이상 노후 건축물 81%)하여 리모델링활성화구역 지정을 통해 개량이 필요함. 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적 관리방안 마련

7. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	사업시행 내용	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행에 따른 증가예상 세대수
신설	주거환경 관리사업	기반시설의 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대 등	구역지정 고시일로부터 3년 이내	성북구청장	해당 없음
		주택의 보전·정비	구역 지정 고시일 이후	토지 등 소유자	

8. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치). 끝.

삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업구역 결정도서



공 란 의 견 서

사 업 명	삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업			
공 란 기 간	2017년 10월 20일 ~ 2017년 11월 20일			
대상물건지	건물 :			
	토지 :			
의견제출인	성 명		(인)	생년월일
	주 소			전 화 번 호
내 용				

2017. . .