서울특별시 성북구공고 제2026-494호

동소문제2구역 주택재개발정비사업 정비구역·정비계획 · 도시관리계획(용도지역)·지구단위계획 결정 변경(안) 재공람공고

1. 서울특별시 성북구 동소문동2가 33번지 일대 주택재개발사업을 위하여 서울특별시고시 제2002-135호(2002.4.23.)로 정비구역 지정, 같은 고시 제2010-253호(2010.7.8.)로 도시관리계획(동소문동2가 제1종지구단위계획구역 및 계획) 결정, 같은 고시 제2011-336호(2011.11.10.) 및 같은 고시 제2025-37호(2025.01.16.)로 정비구역 변경 지정된 동소문제2 재개발정비구역에 대하여
2. 「2026년 제2차 서울시 정비사업 통합심의위원회」의 심의 결과 수정가결·조건부의결 됨에 따라 성북구공고 제2025-1945호(2025.10.30.)호로 주민공람 공고한 사항에 대한 수정사항이 발생하였기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조에 따라 수정(안)을 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 13일

성 북 구 청 장

□ 공람기간 : 2026. 3. 13. ~ 2026. 4. 15.
□ 공람 및 의견제출 장소 : 성북구청 8층 신속도시정비과, 동소문제2구역 조합사무실
□ 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)
□ 공람내용 : 아래와 같음

Ⅰ. 정비계획변경(안) 주요내용

가. 정비구역 지정조서

1) 정비구역의 명칭 : 동소문동2구역 주택재개발정비사업(변경없음)

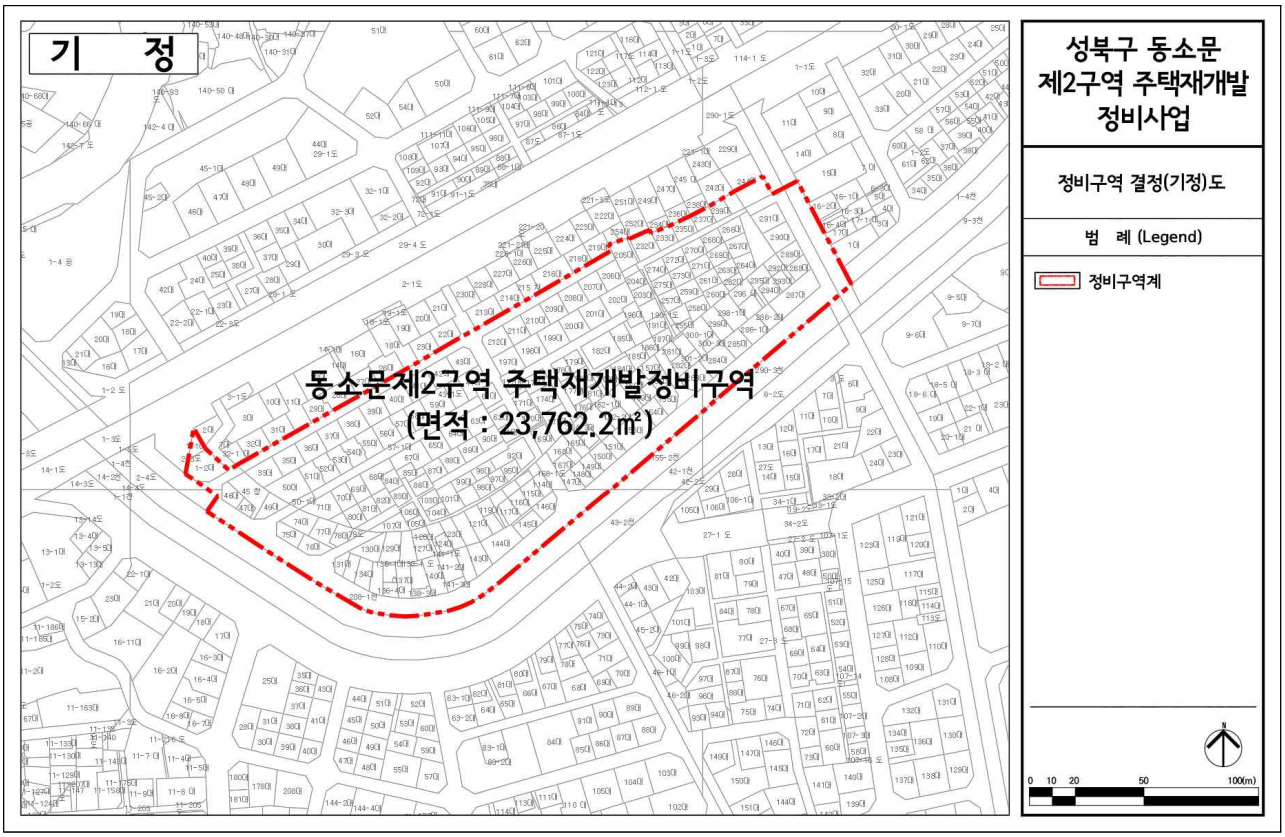
2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	동소문동2구역 주택재개발정비사업	성북구 동소문동2가 33번지 일대	23,762.2	감)512.8	23,249.4	-

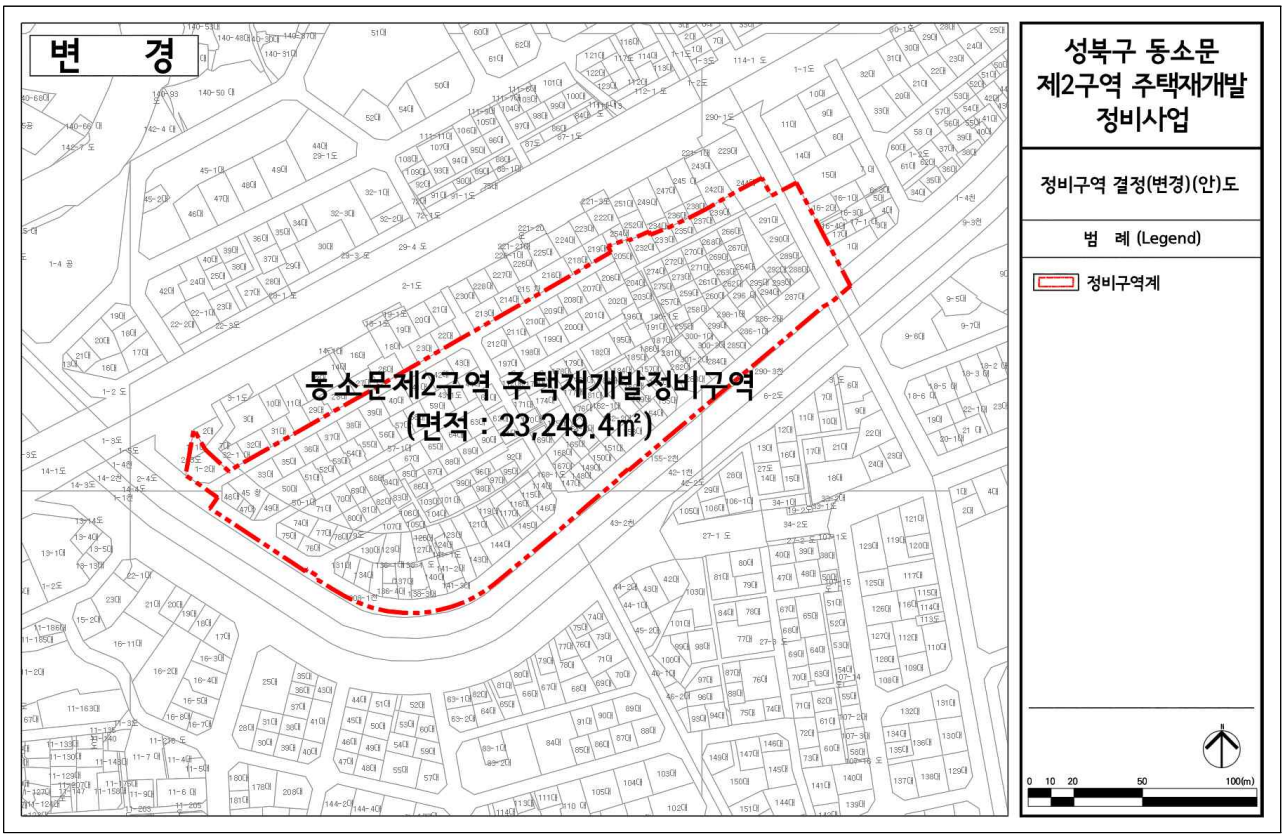
■ 정비구역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	변경 내용	변경 사유	비고
변경	성북구 동소문동2가 33번지 일대	• 정비구역 면적 변경 : 23,762.2㎡→23,249.4㎡	• 대상지 남측 정비기반시설(도로)와 하천의 중첩 부분을 제척하여 경계 조정함	-

[정비구역 결정(기정)도]



[정비구역 결정(변경)(안)도]



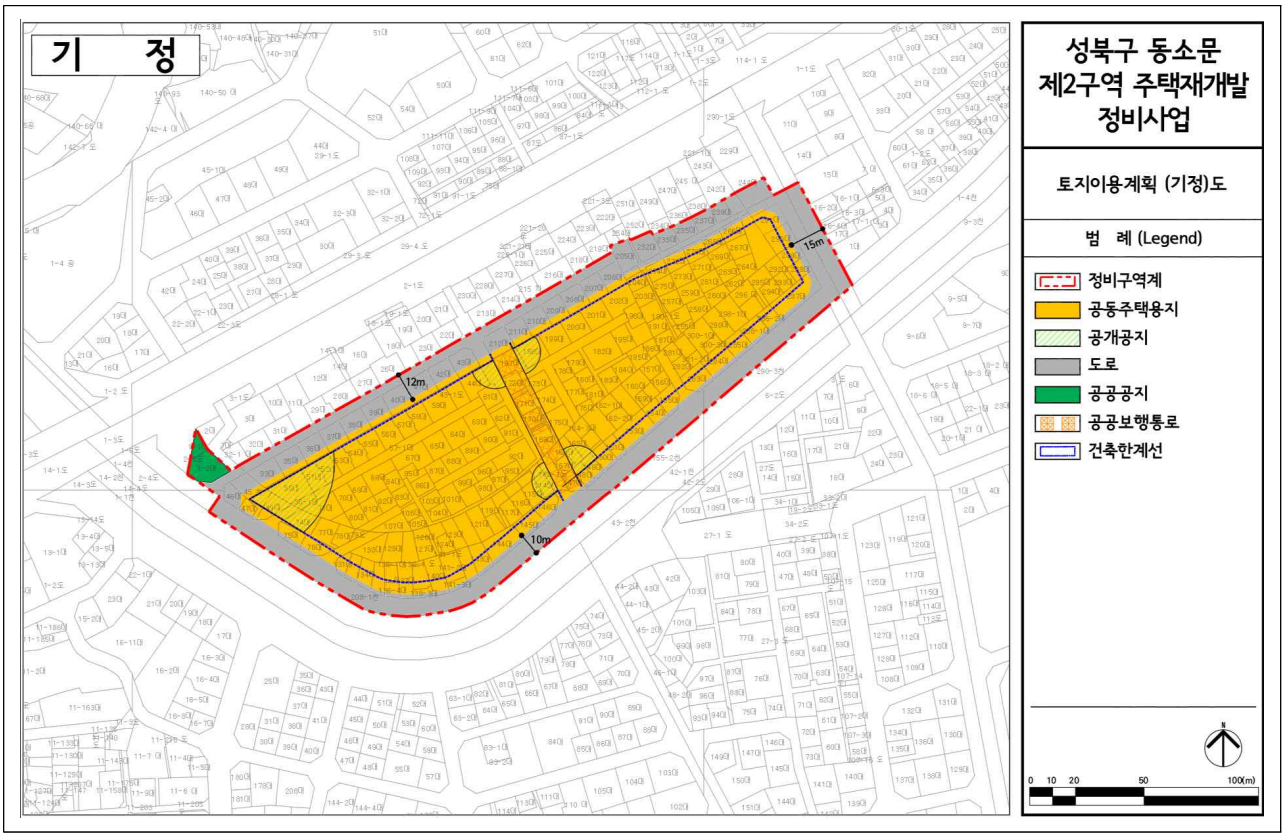
3) 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,762.2	감) 512.8	23,249.4	100.0%	
정비기반 시설 등	소계	7,610.1	감) 524.8	7,085.3	30.5%	
	도로	7,394.3	감) 524.8	6,869.5	29.5%	
	공공공지	215.8	-	215.8	0.9%	-
	공공청사	-	증) (891.8)	(891.8)	-	입체적 결정 (연면적 : 1,503.1㎡)
획지	소계	16,152.1	증)12.0	16,164.10	69.5%	
	획지1	16,152.1	증)12.0	16,164.10	69.5%	공동주택 및 부대복리시설

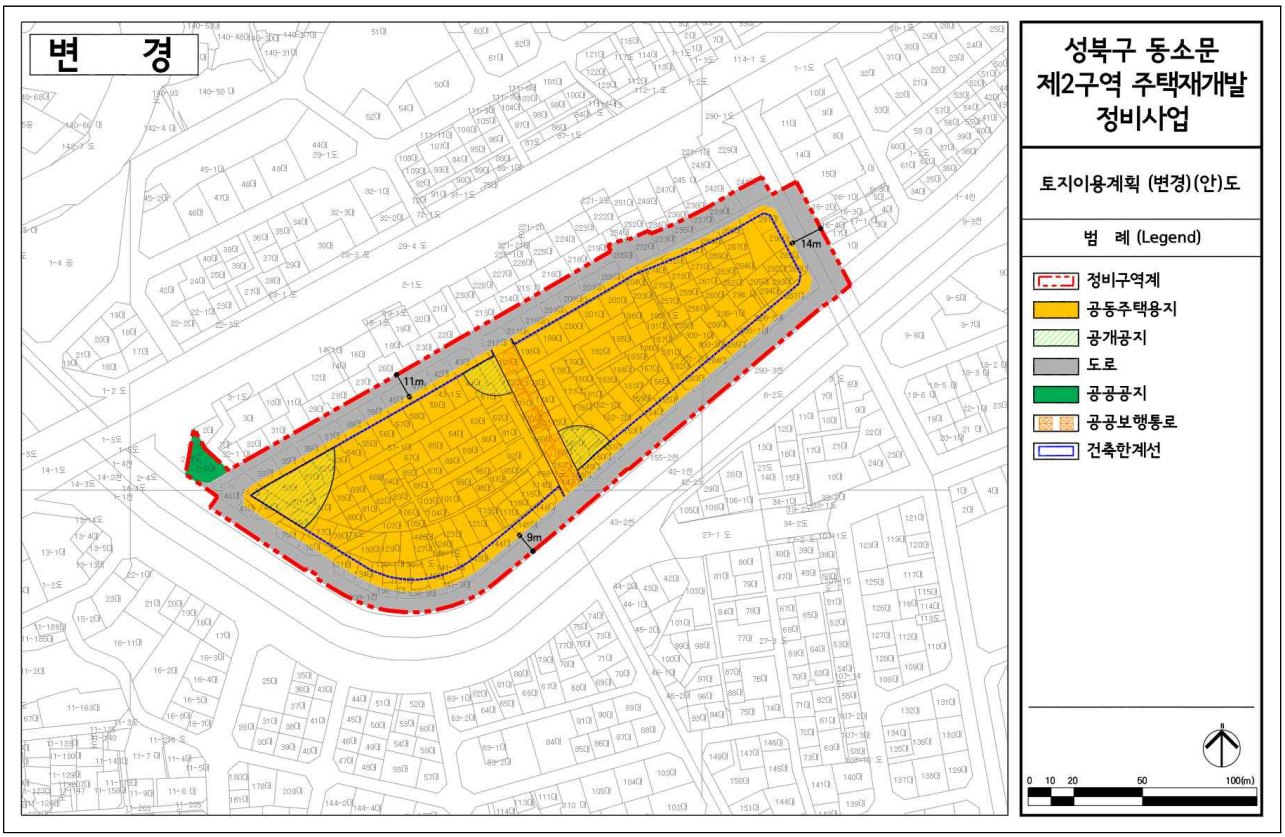
※ 신설 공공청사 면적 891.8㎡은 수평투영면적

- 이 하 여 백 -

[토지이용계획(기정)도]



[토지이용계획(변경)(안)도]



나. 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		23,762.2	감)512.8	23,249.4	100.0%	-
주거지역	소계	23,762.2	감)512.8	23,249.4	100.0%	-
	제3종일반주거지역	7,610.1	감)524.8	7,085.3	30.5%	-
	준주거지역	16,152.1	증)12	16,164.1	69.5%	-

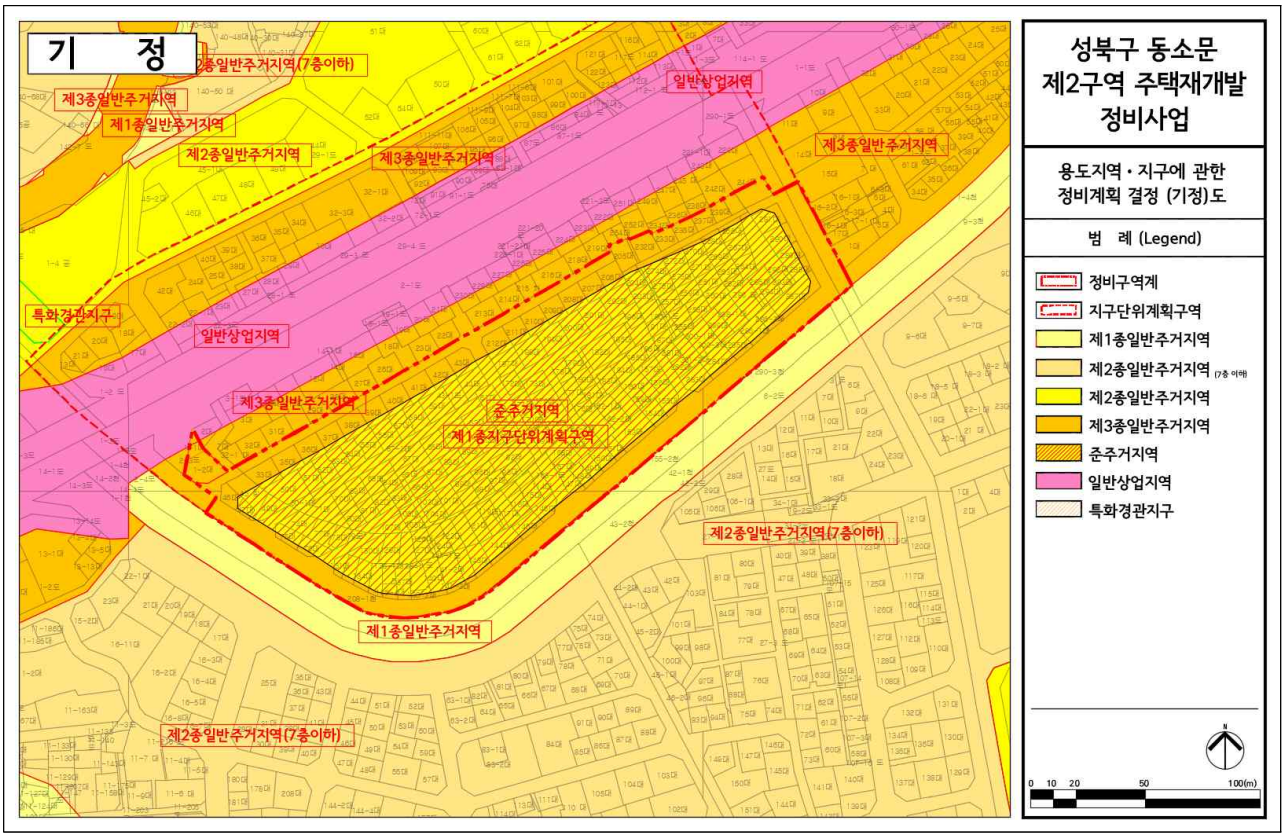
■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	용도지역	면적(㎡)		변경사유
			기정	변경	
공공시설	동소문제2 주택재개발 정비사업	제3종	7,610.1	7,085.3	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 제3종일반주거지역 면적 감소
획지		준주거	16,152.1	16,164.1	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 준주거지역 면적 증가

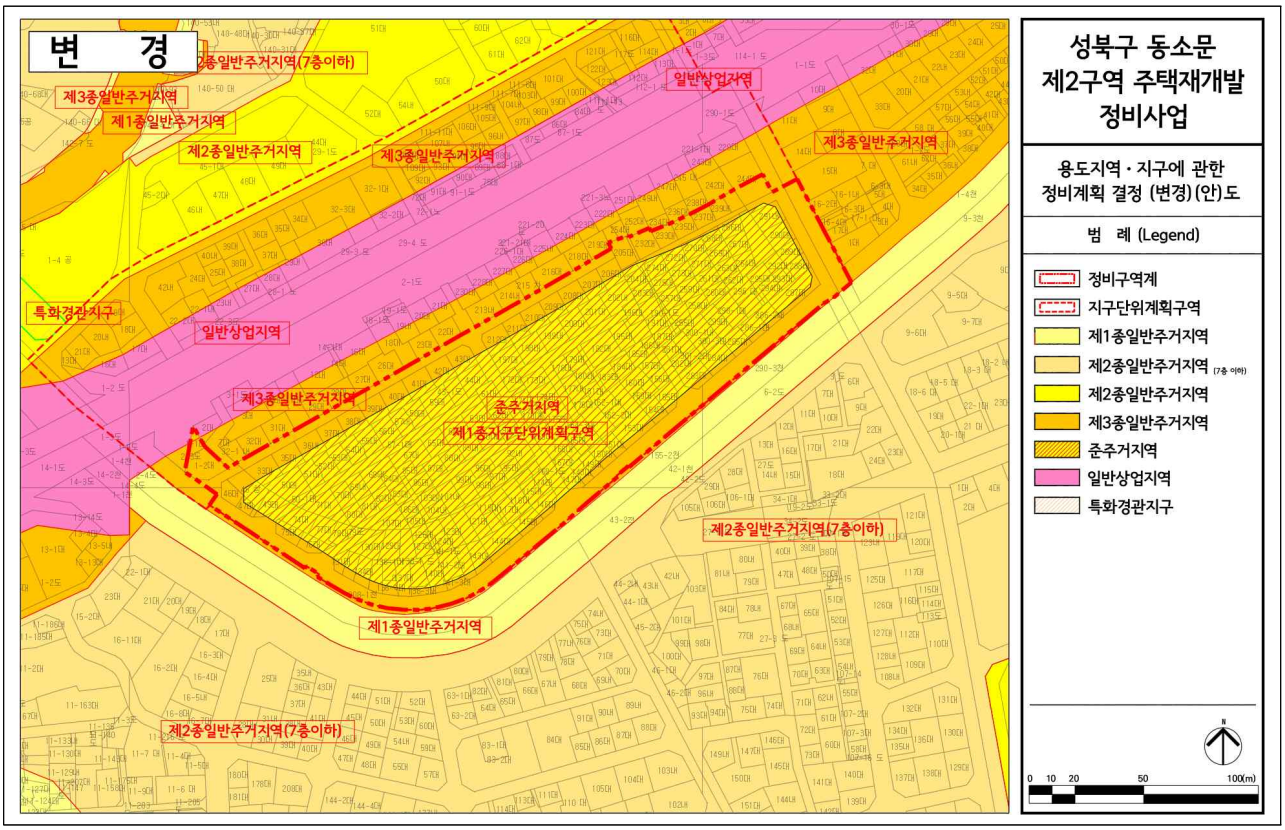
2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



다. 도시·군계획시설 결정(변경)(안) 조서

1) 도로

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	중로	3	a	14	집산 도로	53	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-		
기정	중로	3	2	12	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	소로	1	a	11	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	326	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	소로	2	a	9	국지 도로	326	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-		

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 2-1	중로 3-a	• 도로 폭원 변경 - B : 15m→14m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
중로 3-2	소로 1-a	• 도로 폭원 변경 - B : 12m→11m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
소로 1-1	소로 2-a	• 도로 폭원 변경 - B : 10m→9m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경

2) 공간시설

■ 공공공지(1개소) : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공 공지	동소문동2가 1-1번지 일대	215.8	-	215.8	'11.11.10. (서고시 336호)	

3) 공공문화체육시설

■ 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	-	증)891.8	891.8	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 신설 공공청사 면적 891.8㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	층수(층)	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증)891.8	891.8		

※ 층별 면적: 지하1층 549.1㎡, 지상1층 298.4㎡, 지상2층 655.6㎡
※ 공공청사 연면적 1,503.13㎡(전용579.14㎡+공용374.92㎡+기타123.44㎡+주차장425.63㎡), 전용출입구 별도 설치
※ 지하2층 이하의 설비 등(기계실, 정화조 등)은 결정범위에서 제외
※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	60% 이하	400% 이하	2층 이하	입체적 결정

■ 공공청사 결정(변경)(안) 사유서

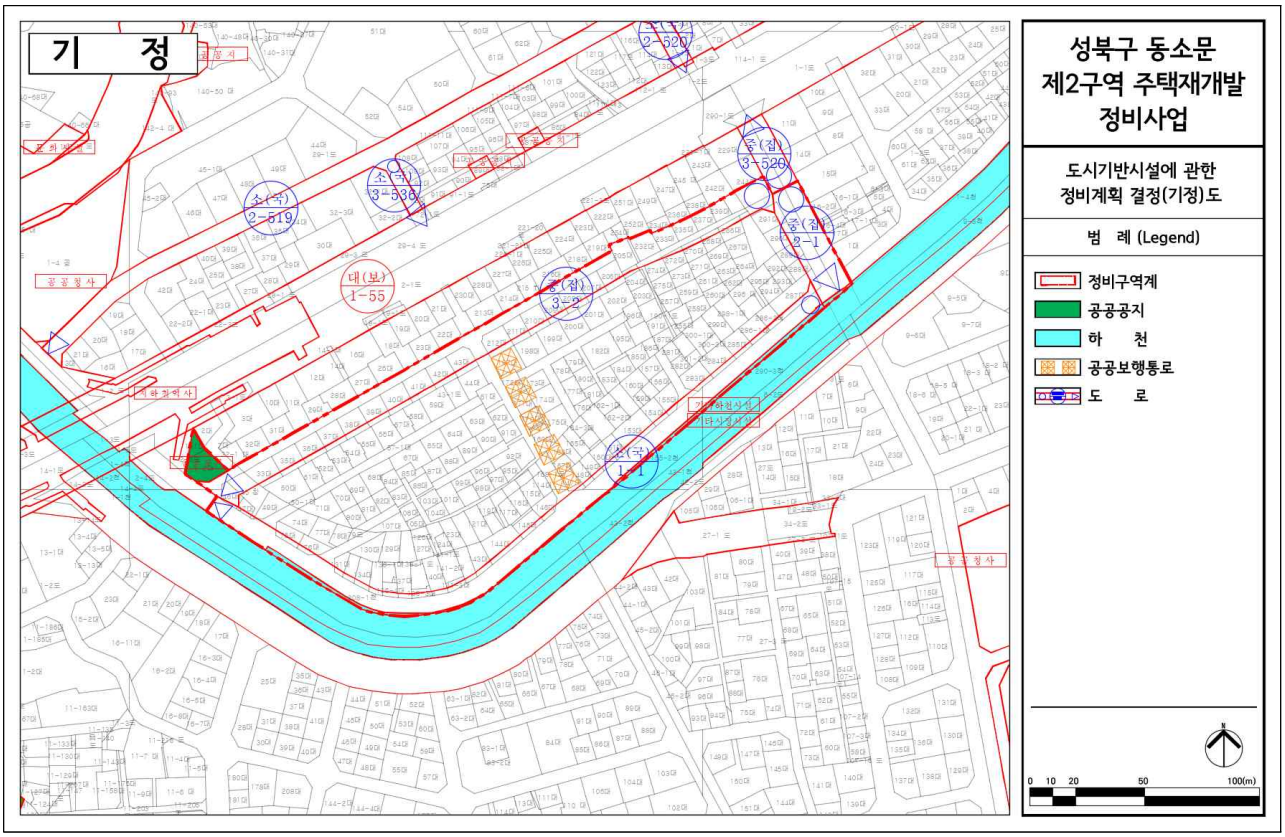
도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	• 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 • 층수 : 지하1층~지상2층 • 도시계획시설 연면적 : 1,503.1㎡ • 수평투영면적 : 891.8㎡	• 지역 내 부족한 공공청사 조성을 통해 편의 증진

4) 기타사항에 관한 결정(안) 조서

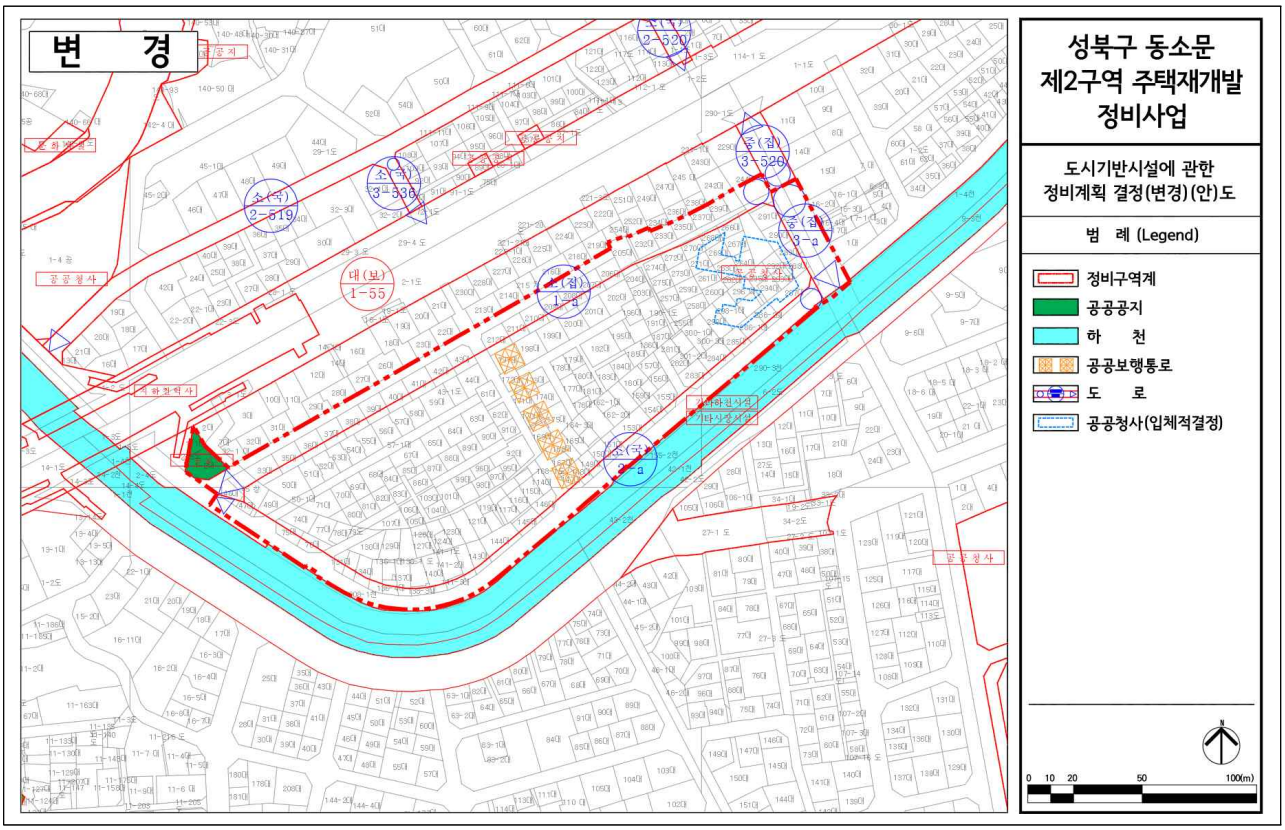
■ 공공보행통로(1개소) : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 기조성된 도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 • 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

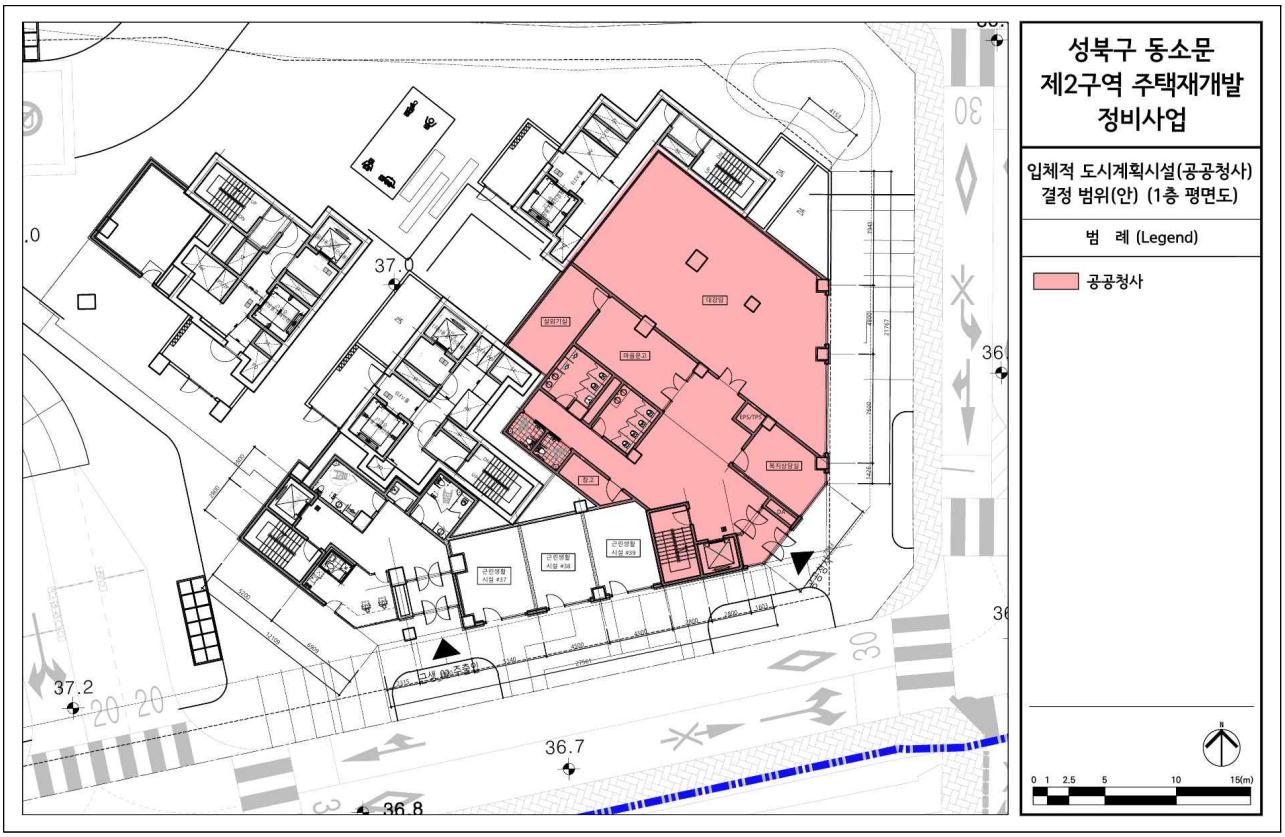
[도시기반시설에 관한 정비계획 결정(기정)도]



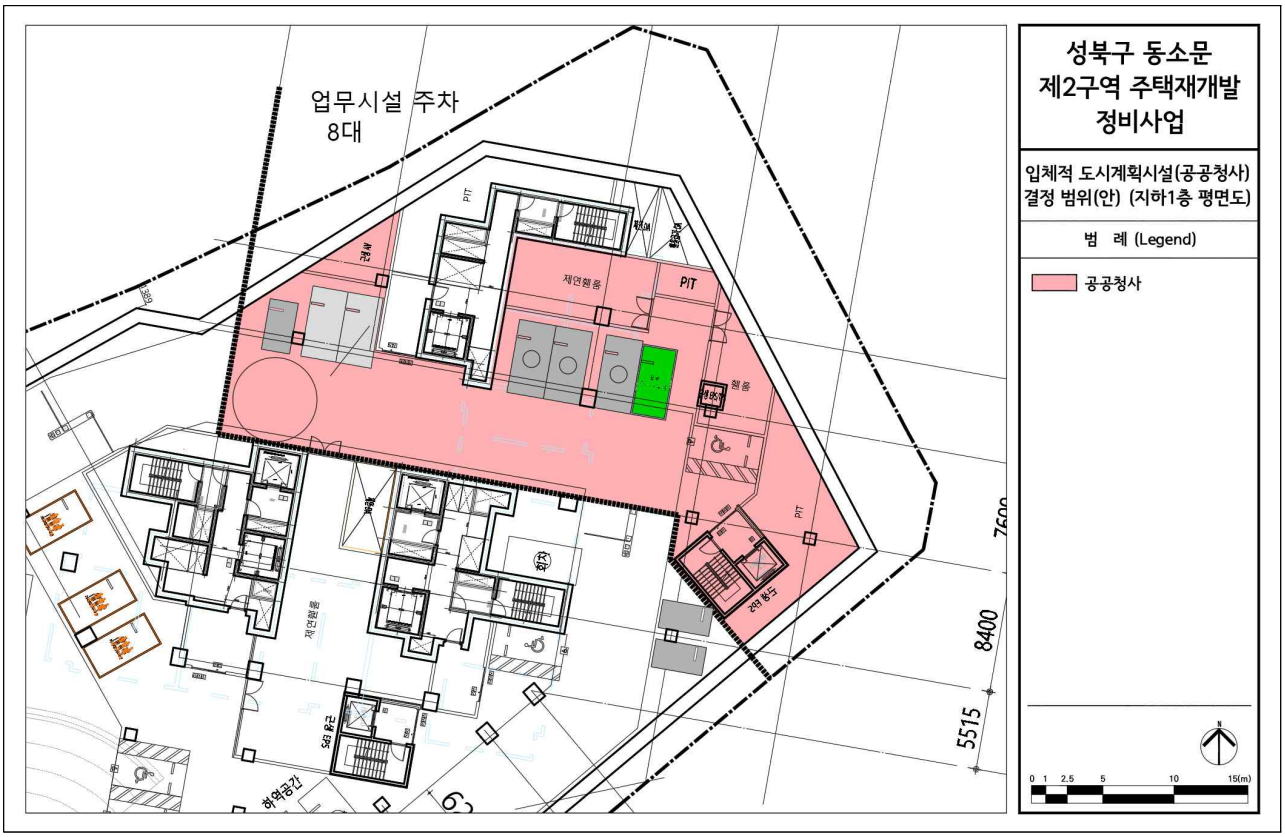
[도시기반시설에 관한 정비계획 결정(변경)(안)도]

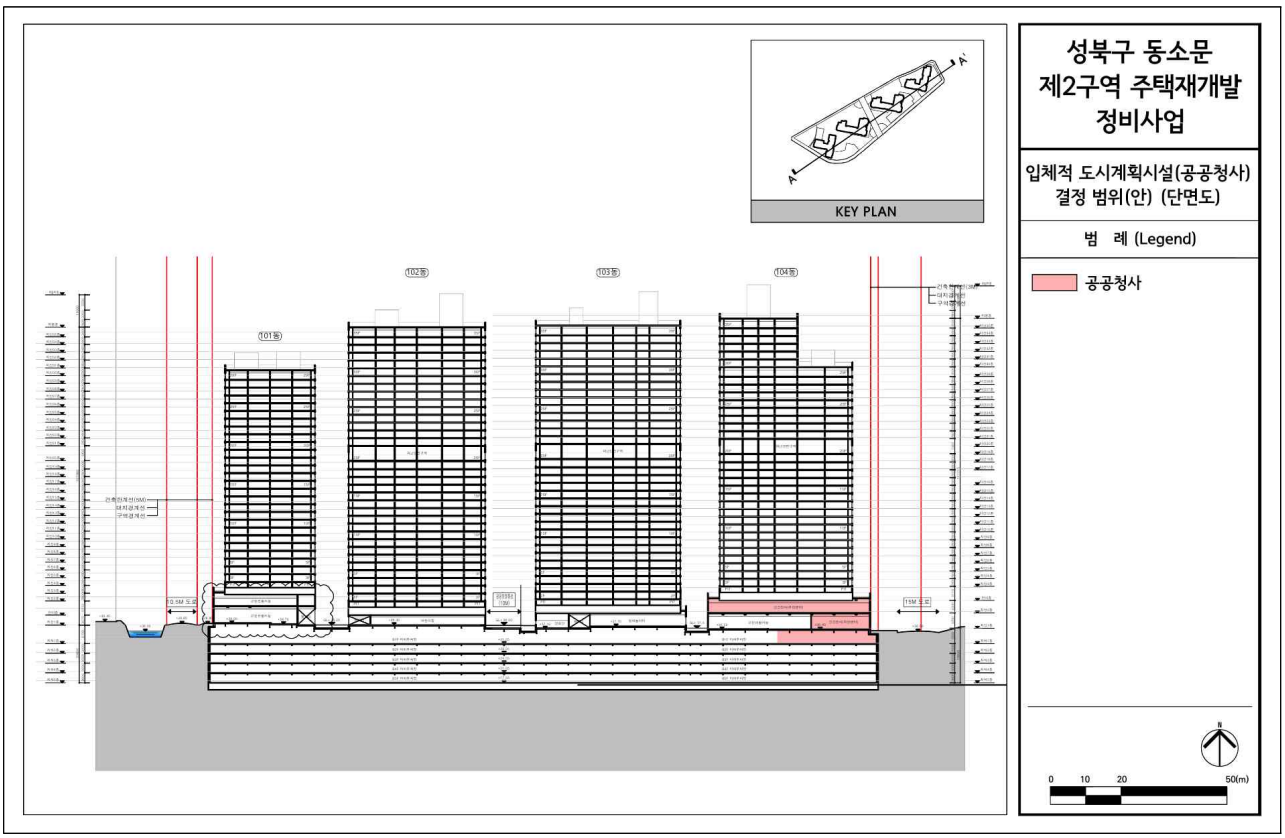


[입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 범위(안)도]



[입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 범위(안)도] (계속)

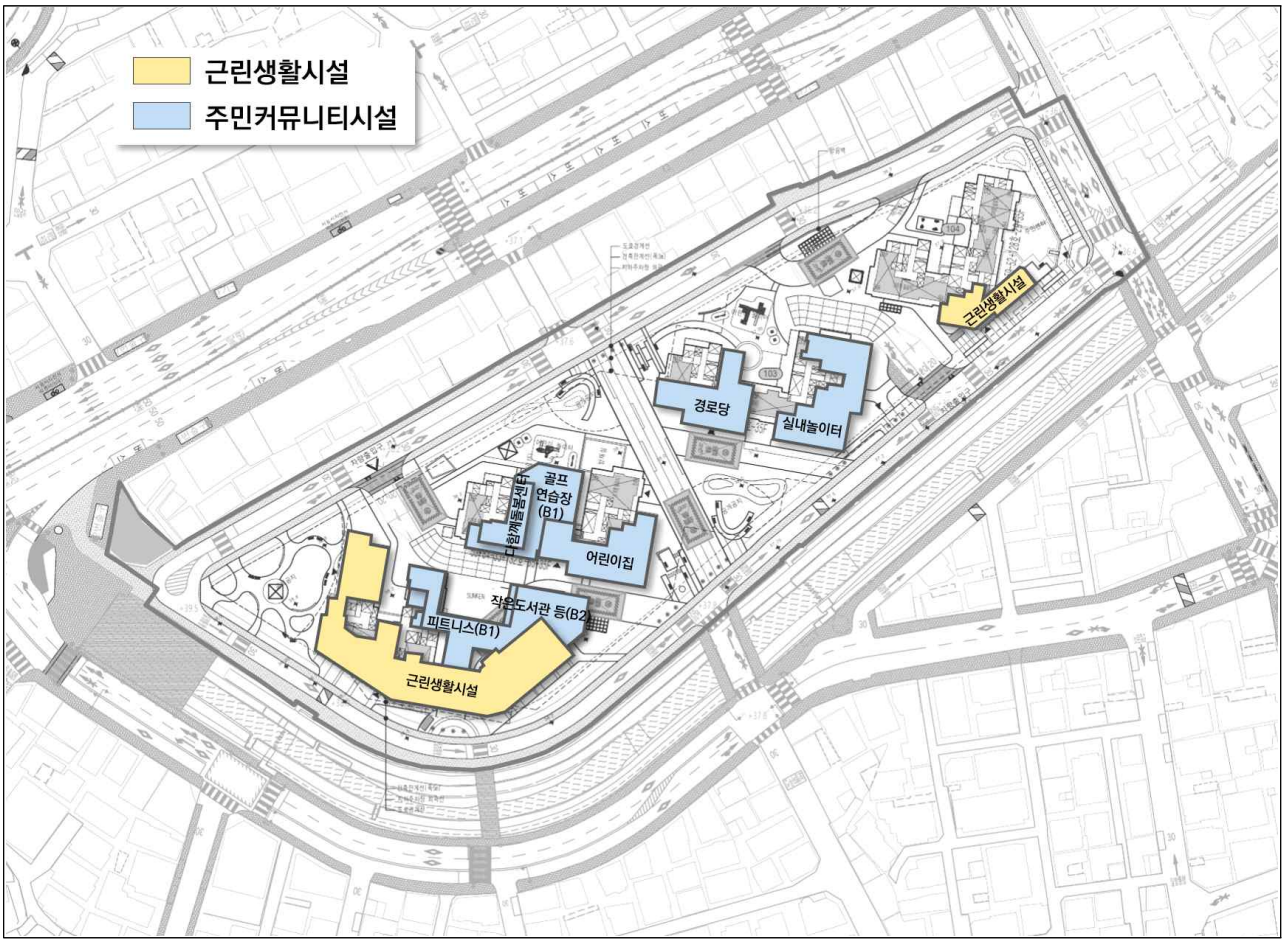




라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소/방재소/MDF	획지①	110	증)367	477	10㎡+(618세대-50세대) x0.05㎡=38.4㎡이상
〃	경비실	〃	70	감)33	37	지상
〃	소 계	〃	4,270	감)370	3,900	총량:618세대x2.5㎡x1.25 =1,931.25㎡이상 서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만) 1.경로당: 330㎡이상 2.어린이집: 330㎡이상 3.작은도서관: 158㎡이상
〃	어린이놀이터	〃	1,200	감)380	820	
〃	주민운동시설	〃	800	감)774	26	
〃	주민공동시설	〃	1,400	감)121	1,279	
〃	경로당	〃	350	감)19	331	
〃	작은도서관	〃	180	증)275	455	
〃	어린이집	〃	340	증)88	428	
〃	다함께돌봄센터	〃	-	증)144	144	
〃	돌봄시설	〃	-	증)417	417	

[공동이용시설계획도]



마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	동소문제2 주택재개발 정비구역	23,762.2	획지①	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	
변경	동소문제2 주택재개발 정비구역	23,249.4	획지①	16,164.1	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	

2) 건축시설계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	획지①	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	38.99이하	430.7이하 (공동주택 384.5이하)	105m이하 (35층 이하)	준주거 비주거 비율 확보규정 폐지에 따른 공동주택 용적률 삭제
변경	획지①	16,164.1	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	38.99이하	430.7이하	114m이하 (35층 이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정 정비구역

- 주택 공급계획 : 608세대
- 세대 수 : 608세대(분양 447세대, 임대 161세대)
  ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 174세대(분양 87세대, 임대 87세대)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	608세대(100.0%)	
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	265세대(43.7%)	
60㎡~85㎡이하		297세대(48.8%)	
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	46세대(7.5%)	

- 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준 : 15.0%)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	66세대(100.0%)	
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	25세대(37.9%)	
40㎡~50㎡이하	-	-	
50㎡~60㎡이하	-	41세대(62.1%)	

변경 정비구역

- 주택 공급계획 : 618세대
- 세대 수 : 618세대(분양 462세대, 임대 156세대)
  ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 158세대(분양 79세대, 임대 79세대)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	618세대(100.0%)	
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	267세대(43.2%)	
60㎡~85㎡이하		297세대(48.1%)	
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	54세대(8.7%)	

- 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준: 15.0%)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	69세대(15.0%)	
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	23세대(5.0%)	
40㎡~50㎡이하	-	-	
50㎡~60㎡이하	-	46세대(10.0%)	

건축물의 건축선에 관한 계획

- 인접대지 경계선에서 3m
- 성북천변 인접대지 경계선에서 5m

■ 개발가능(상한)용적률 산정

- 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(㎡)</td><td rowspan="2">공동
주택용지
(㎡)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도
폐지되는 기존
기반시설
국·공유지</td><td colspan="3">정비기반시설 외 신설
공공시설 등 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(도로,
공공공지)</td><td>소계</td><td>토지
(공공임대
건축물
대지지분)</td><td>건축물
환산면적
(공공임대)</td></tr>
<tr><td>23,762.2</td><td>16,152.1</td><td>7,610.1</td><td>7,610.1</td><td>3,439.4</td><td>405.3</td><td>366.1</td><td>189.7</td><td>176.4</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 계획 정비기반시설 면적+계획 공공시설 면적-계획 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기반시설 국·공유지
= 7,610.1㎡ + 366.1㎡ - 3,439.4㎡ - 405.3㎡ = 4,131.5㎡(구역 대비 17.4%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">• 계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230%
※「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td colspan="9">• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 230% + 20% = 250%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td><td>10%</td><td rowspan="3">최대
20%
이내</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">20%(20% 적용)</td></tr>
</table>
• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금·건축물)
= 250% x (1 + 1.3 × 0.920 × 0.2478 + 1.0 × 0.0111) = 326.85%
※ α토지·지분 = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 3,955.1㎡ / 15,962.4㎡ = 0.2478
α현금·건축물 = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 176.4㎡ / 15,962.4㎡ = 0.0111
가중치 = 공공시설 등 부지의 해당용적률 / 사업부지 용적률
= (230%/7,610.1㎡) x 7,610.1㎡ / (250%/16,152.1㎡) x 16,152.1㎡ = 0.920
※행정부시장 방침 제336호('23.12.27)호 '주택재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기분 개선'에 따라 전략적 육성을 위해 별도로 지정용도(시설)과 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0 적용</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="9">•「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능
- 430.70% 이하</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

- 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용 계획</td><td rowspan="2">계 (㎡)</td><td rowspan="2">공동 주택용지 (㎡)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">신설 정비 기반시설내 국·공유지</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지</td><td colspan="3">정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>도로</td><td>공공공지</td><td>소계</td><td>토지 (공공임대 및 공공청사 대지지분)</td><td>건축물 환산면적 (공공임대, 공공청사)</td></tr>
<tr><td>23,249.4</td><td>16,164.1</td><td>7,085.3</td><td>6,869.5</td><td>215.8</td><td>2,909.5</td><td>422.4</td><td>1,310.7</td><td>411.9</td><td>898.8</td></tr>
<tr><td>공공시설부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="10">• 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= (7,085.3㎡+411.9㎡+898.8㎡) - 2,909.5㎡ - 422.4㎡ = 5,064.1㎡(구역 대비 21.8%)</td></tr>
<tr><td>공공임대</td><td colspan="10">• 대지지분 : 193.5㎡
= 15,307.7㎡(주거대지지분)×579.9㎡(전용면적)÷45,885.8㎡(주거전용면적) = 193.5㎡
• 환산부지면적 : 212.2㎡
= (연면적×설치비용) ÷ 부지가액= 59형 = (624.89㎡×1,139,125원/㎡)÷8,094,114원/㎡ = 87.94㎡
84형 = (880.22㎡×1,142,575원/㎡)÷ 8,094,114원/㎡ = 124.25㎡</td></tr>
<tr><td>공공청사 (동주민 센터)</td><td colspan="10">• 대지지분 : 218.5㎡
= 856.4㎡(비주거대지지분) × 579.1㎡(전용면적) ÷ 2,269.9㎡(비주거전용면적) = 218.5㎡
• 환산부지면적 : 686.6㎡
= 5,557,471천원(공사비) ÷ 8,094천원/㎡ = 686.6㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="10">• 계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230%
※「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용</td></tr>
<tr><td>개발가능 용적률 산정</td><td colspan="10">• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 230% + 20% = 250%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td><td>10%</td><td rowspan="3">최대 20% 이내</td></tr><tr><td>열린단지</td><td>단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성</td><td>5%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공</td><td>5%</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">20%(20% 적용)</td></tr></table>
• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α-1건축물+1.0×α-2건축물)
= 250% x (1 + 1.3 × 0.920 × 0.26443 + 1.0 × 0.01347 + 0.7 × 0.04359) = 340.06%
※ α토지·지분 = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 4,165.31㎡ / 15,752.15㎡ = 0.26443
α-1건축물(공공임대) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 212.20㎡ / 15,752.15㎡ = 0.01347
α-2건축물(공공청사) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 686.61㎡ / 15,752.15㎡ = 0.04359
가중치 = 공공시설 등 부지의 해당용적률 / 사업부지 용적률
= (230%/7,085.3㎡) x 7,085.3㎡ / (250%/16,164.1㎡) x 16,164.1㎡ = 0.920
※ 행정부시장 방침 제336호('23.12.27)호 '주택재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기분 개선'에 따라 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0 적용
※ '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준'에 따라 공공청사는 건축물 인센티브 계수 0.7 적용</td></tr>
<tr><td>법적 상한용적률</td><td colspan="10">• 430.7% 이하 (건축계획 용적률 : 430.48%)</td></tr>
</table>

■ 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수 산정

• 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 전용면적 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20% 이내 기준용적률 완화 적용

구분		40㎡이하 분양주택 공급	40~50㎡이하 분양주택 공급	50~60㎡이하 분양주택 공급
기준	완화기준	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡이하 주택으로 건설하여야 함	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 용면적 40~50㎡이하 주택으로 건설하여야 함	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡이하 주택으로 건설하여야 함
	최대완화량	최대 10%	최대 15%	최대 10%
소형 분양 주택 공급 계획	전용면적	39.98㎡	-	59.99㎡
	공급면적	57.14㎡	-	86.5㎡
	세대수	29세대	-	101세대
	연면적	1,657.0㎡	-	8,731.7㎡
	비율	10.3%		54.0%
완화량	적용완화량	10.0%	-	10.0%
	합계	20.0%		

■ 허용용적률 인센티브 적용항목

① 기준용적률	항목			인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (①+②)
230%	공공 보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등 설정) - 기준용적률 ×(조성면적 /대지면적)×a (※a=1 이하) = 230% × (708.02㎡/16,164.1㎡)×1 =10.1% ⇒ 10% 적용	10% 이내	10%	적용	250%
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 (지형도면고시) -개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)	5%	5%	적용	
	BF인증	장애물 없는 생활환경 인증	5% 이내	-	-	
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이 ·돌봄시설 * 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적 (의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) ×a (※a=0.1 이하) = 230% × (416.72㎡/1,931.25㎡)×0.1 = 5.0% ⇒ 5% 적용	5% 이내	5%	적용	
	고령 서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공 (무상임대)	5% 이내	-	-	
	층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2 등급 이상	5% 이내	-	-	
	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 + ② 녹색건축 인증	7.5% (15%) 이내	-	-	
	우수디자인 +장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증	15% 이내	-	-	
	수변친화 공간조성	수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성	5%	-	-	
	방재안전	화재 ·소방 ·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	5% 이내	-	-	
	역사문화 보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길 /물길 등 복원 (재현)등	3%	-	-	
	지역특화	도심항공교통 (UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등	5% 이내	-	-	
	② 인센티브 적용 계			20% (20%적용)		최대 20%이내

■ 기타 용도지역 상향에 따른 공공시설부지 기부채납 현황

구분		기반시설부담		비고
		기준	계획	
용도지역 상향	3종 → 준주거	10%(2,324.9㎡)	21.8%(5,064.11㎡)	• 무상양여 3,331.9㎡

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분		계획내용	비고
도시경관		• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도	-
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우 시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

사. 정비사업 시행예정계획

시행방법	시행예정시기	사업시행계정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
			기정	변경	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	동소문제2구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 386세대 계획 : 608세대	현황 : 386세대 계획 : 618세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

- 동소문제2구역 대상지 반경 500m이내 삼선초등학교, 삼선중학교가 입지하고 있으며, 대상지 일부가 상대정화구역내에 포함됨
- 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때는 사업시행인가 전 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함

■ 인근 및 단지내 정화구역 계획

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리	비고
삼선초등학교	성북구 삼선동 3가 30-4	해당없음	해당없음	360m	-
삼선중학교	성북구 동소문동 1가 140-1	해당없음	해당	200m 이내	-
카톨릭대학교	종로구 혜화동 90-1	해당없음	해당	200m 이내	-

■ 정화구역 내 금지되는 행위 및 시설

구분	계획내용	비고
근거법조	• 「학교보건법 제6조 제1항 및 학교보건법 시행령 제4조의 2」 금지행위 및 시설의 종료 • 절대정화구역 : 학교출입문(정문,후문 등)에서 직선거리 50m까지의 지역 • 상대정화구역 : 학교경계선(울타리)에서 직선거리 200m까지의 지역중 절대구역을 제외한 지역 • 다만, 상대정화구역 안에서는 일부 업종에 대하여 서울시 서부교육청의 「학교환경위생정화위원회」심의를 거쳐서 "인정(해제)된" 장소에 한하여 설치가 허용됨	-
설치가 절대 불가한 행위 및 시설	• 배출허용(규제)기준과 행위 및 시설(대기·악취·수질·소음·진동), 제한상영관, 도축장, 화장장(납골시설), 폐기물처리시설·폐수종말처리시설·축산폐수배출시설·축산폐수처리시설·분뇨처리시설, 가축사체처리장, 동물가죽가공처리시설, 전염병원, 전염병격리병사, 격리소, 전염요양소, 진료소, 가축시장, 전화방, 성기구취급업소	-
심의후 설치가 가능한 행위 및 시설	• 총포화약류 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화 석유가스제조소 및 저장소, 영화상영관(대학제외), 폐기물수집장소, 유흥·단란주점, 호텔·여관·여인숙, 사행행위장·경마·경륜·경정장(장외발매소 포함), 특수목욕장 중 증기탕, 무도학원·무도장, 복합유통게임제공업시설	-
유치원과 대학은 적용제외	• 당구장, 게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(일명PC방), 만화가게, 노래연습장 영업시설, 담배자동판매기, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업시설	-

자. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

■ 건축물 동수

[단위 : 동]

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
215	155	60	215	214	1

■ 거주현황

유형별주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	386	386	84	302	757	190	567	-
단독주택	386	386	84	302	757	190	567	-

■ 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		215	215	154	-	61	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	30㎡이하	76	76	65	-	11	-	-	-	-	-
	30~50㎡	68	68	49	-	19	-	-	-	-	-
	50~60㎡	29	29	17	-	12	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		30	30	17	-	13	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	85~135㎡	7	7	2	-	5	-	-	-	-	-
	135㎡초과	1	1	0	-	1	-	-	-	-	-
미기재		4	4	4	-	0	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로,단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원 분양	일반 분양	임대주택	비 고
합 계		618	462		156	-
60㎡ 이하	소 계	267	130		137	-
	30㎡이하	-	-		-	-
	30~50㎡	52	29		23	-
	50~60㎡	215	101		114	-
60㎡초과~85㎡이하		297	278		19	-
85㎡ 초과	소 계	54	54		-	-
	85~135㎡	54	54		-	-
	135㎡초과	-	-		-	-

※ 조합원 분양 및 일반 분양의 주택규모는 분양 신청단계에서 결정됨

차. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	동소문동 33번지일대	23,762.2	획지①	동소문동 33번지일대	16,152.1	공동주택 및 부대복리시설
변경	동소문동 33번지일대	23,249.4	획지①	동소문동 33번지 일원	16,164.1	공동주택 및 부대복리시설

카. 임대주택 및 국민주택규모의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

■ 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% • 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 이하의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상
산출근거	• 전체 세대 수 : 460세대 = 618세대 - 158세대(초과용적률 증가분) • 재개발공공임대주택 건설계획 : 69세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 15%이상 : 460세대 x 15% = 69세대 ※ 69세대(계획) ≧ 69세대(기준) • 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 이하의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 69세대의 40% 이하 : 27.6세대 - 69세대의 30% 이상 : 20.7세대 - 460세대의 5% 이상 : 23세대 ※ 27.6세대 ≧ 23세대 계획 ≧ 20.7세대 또는 23세대

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	69	100.0	15.0
전용 39㎡	23	33.3	5.0
전용 59㎡	46	66.7	10.0

■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분		내용
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률 (건축계획)		• 430.70% (건축계획용적률 : 430.48%)
상한용적률 (정비계획용적률)		• 340.06%
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 430.48% - 340.06% = 90.42%
	증가된 용적률의 50%	• 90.42% x 50% = 45.21% • 16,164.1㎡ x 45.21% = 7,307.58㎡
	의무 연면적	• 7,307.58㎡ 이상

국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	획지1	59㎡	86.45㎡	64세대	5,532.98	-
		84㎡	121.23㎡	15세대	1,818.38	-
		합계		79세대	7,351.36	≥ 7,307.58㎡

타. 환경영향평가(초안)

검토항목			저감방안	비고
1	대기 환경	기상 (미기상)	[영향예측] • 미기상화 - 사업시행으로 인한 풍향 및 풍속의 변화는 사업구역 내 구조물의 변화에 따라 나타나고 있으며, 사업시행 특성상 고밀도 중·저층 축물에서 공동주택 재개발사업으로 건물의 이격공간 및 오픈스페이스의 변화가 크로 사업시행 전·후의 바람장 유동의 변화가 예측되며, 최대풍속적용시 풍속 변화에 대한 영향은 최대 +10.87%변화량이 분석됨 • 보행환경영향평가 - 최대풍속(95퍼센타일)기준을 적용한 보행환경영향평가 분석결과, 사업시행으로 인한 보행자기준 풍속산정결과는 초과발생빈도 10%이내, 무라카미 LANK1 기준 이내로 분석됨	-
		대기질	• 철거시 - 가설방음판넬 상단에 방진막(H=1.0m) 설치 - 비산 가능 야적물질 방진덮개로 덮어 비산 방지 - 철거시 고압 살수 및 주변지역에 대한 주기적인 살수 실시 • 공사시 - 가설방음판넬 상단에 방진막(H=1.0m) 설치 - 주기적인 살수 실시 - 세륜·측면 살수시설 설치 - 공사차량 속도 제한 및 공회전 최소화 - 공사장 내 나대지에 방진덮개 설치 - 상시모니터링 기기 및 전광판 1개소 설치, 모니터링 실시 - 친환경 건설장비 운영계획 수립 - (초)미세먼지 주의보·경보 발령시 저감대책 수립 - 비상저감조치 발령시 저감대책 수립 - 미세먼지 계절 관리제 저감대책 수립 - 오존 주의보·경보 발령시 저감대책 수립 • 운영시 - 녹지확보 및 수목식재 계획수립 - 친환경 건축자재 사용 - 실내공기질 관리방안 수립	-
		온실가스	• 공사시 - 노후 건설장비 사용 자제 - 공사장 내 차량속도 제한 - 공회전 금지 - 친환경건설자재 사용 • 운영시 - 신재생에너지 설치 계획 수립 · 태양광발전설비(PV) 168.275kW, 태양광발전설비(BIPV) 903.471kW · 연료전지(SOFC) 8kW · 에너지자립률 20.32% - 에너지 모니터링 시스템 도입 - LED 조명기기 및 대기전력차단장치 설치 계획 수립 - 친환경 건축물 인증 계획 수립 · 녹색건축인증 최우수(그린1) 등급 · 제로에너지건축(5등급) 인증 · 건축물 에너지효율등급(1++) 인증 - 벽면율 50%이상 확보계획 수립 - 기후변화 적응 조치계획 - 전기차 등 환경친화적 자동차 인프라 구축계획	-
2	수환경	수질	• 공사시 우수·토사 유출 저감방안 - 침사지 및 가배수로 설치 • 세륜·측면살수시설 및 세륜폐수 처리계획 - 세륜측면 살수시설을 설치할 계획이며, 발생되는 세륜용수는 침전세륜기 내에서 재순환하여 사용	-

<table>
<tr><th colspan="3">검토항목</th><th>저감방안</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>2</td><td>수환경</td><td>수질</td><td>
• 공사인부로 인한 오수처리계획
- 이동식화장실(간이화장실)을 설치하여 전량 위탁처리
• 공사시 유출지하수 처리방안
- 흙막이 공법 계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>흙막이 벽체공법</th><th>지지공법</th><th>차수공법</th></tr>
<tr><td>사업구역</td><td>C.I.P 공법</td><td>SLAB지지(역타) 공법</td><td>S.G.R Grouting</td></tr>
</table>
- 유출지하수 발생시 사업구역 내 가설집수정에 집수하여 지상부로 펌핑하여 임시침사지(침전조) 내에서 토사를 침전시킨 후, 상등수를 공사현장 내·외 살수용수, 세륜시설 유지용수, 노면 청소용수 등으로 재이용할 계획임
• 공사시 계측계획 모니터링 계획
- 지중경사계 11개소, 수위계 11개소, 침하계 11개소(33개)), 변형률계 24개소, 건물경사계 93개소, 균열측정계 93개소
• 운영시 용수공급 및 절약계획
- 사업구역 서측 계획 인입 상수관로(D150mm)를 계획하였으며, 용수공급능력 검토 결과, 만족하는 것으로 검토됨
- 절수기기를 사용하여 수돗물을 절약하고 효율적으로 이용할 계획임
• 운영시 우수처리 및 우수유출 저감계획
- 사업구역에서 발생하는 우수는 분류식 우수관거 설치를 통해 기존 합류식 우수관거 및 우수 BOX를 통해 중랑물재생센터로 방류되는 것으로 계획함
- 녹지조성, 빗물저류조, 침투시설(투수성포장, 침투형트렌치, 침투통) 등의 저감계획을 수립하여 우수유출을 최소화하도록 함
<table>
<tr><th colspan="4">녹지조성(㎡)</th><th colspan="2">빗물이용시설</th></tr>
<tr><td>자연지반녹지</td><td>인공지반녹지</td><td>옥상녹화</td><td>합 계</td><td colspan="2">빗물저류조(㎥)</td></tr>
<tr><td>1,730.03</td><td>2,900.00</td><td>1,879.11</td><td>6,509.14</td><td colspan="2">110.00</td></tr>
<tr><th colspan="6">침투시설</th></tr>
<tr><th colspan="3">투수성포장</th><th colspan="3">침투시설</th></tr>
<tr><td>자연지반(미식재)</td><td colspan="2">인공지반(미식재)</td><td>합 계</td><td>침투집수정
(ea)</td><td>침투트랜치
(m)</td></tr>
<tr><td>1,346.45</td><td colspan="2">2,859.60</td><td>4,206.05</td><td>10</td><td>92.0</td></tr>
</table>
• 오수처리계획
- 오수는 기존 합류식 오수관로 및 오수 BOX를 통해 중랑물재생센터에 연계처리 할 계획임
- 오수관거의 유속은 0.6~3.0m/sec 범위에 있도록 하고, 밀폐형 맨홀뚜껑 설치를 통해 악취 발생을 차단토록 할 계획임
• 운영시 유출지하수 처리대책
- 지하층 공사 완료 후 1일 30m2이상 지하수가 유출될 경우, 「서울특별시 유출지하수 활용가이드라인, 2021.6」의 유출지하수 관리 업무흐름도에 따라 유량측정 및 지하수질 검사를 실시하여 이용계획 수립 후 신고할 계획임
</td><td>-</td></tr>
<tr><td>3</td><td>토지
환경</td><td>토지이용</td><td>
• 토지이용변화
- 본 사업시행에 따라 주변 지역과의 소통 및 연계, 녹지공간의 창출 등을 통한 쾌적한 도시환경을 조성하여 토지이용 측면에서는 도시환경 개선의 긍정적인 영향을 기대할 수 있으며, 토지의 효율적 활용을 도모할 수 있도록 계획함
• 신축 건축물 개요
- 건축면적 5,243.01m2, 건축연면적 126,220.08m2, 지하 5층/지상 35층
- 용도 : 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
• 기존 지형을 고려한 배치계획
- 사업시행시 주변지역과 단차를 최소화하여 기존 지형에 순응하고 보행통로로서의 이동이 용이할 수 있도록 대지조성계획을 수립하였음
• 바람길 확보계획
- 공공보행통로를 중심으로 사업구역 내 건축물 동 간격을 충분히 확보하여 바람길이 자연스럽게 유도되도록 배치계획을 수립하였음
</td><td>-</td></tr>
</table>

검토항목			저감방안	비고
3	토지 환경	토지이용	• 보행동선 계획 - 보행 안정성 확보 등 보행동선의 개선이 필요함에 따라 사업시행 시 지하주차장으로의 차량 진·출입구 개설로 지상층의 보행공간을 확보하였으며, 보행동선 개선으로 주변 지역과의 소통 및 보행안전을 개선토록 계획하여 보다 원활한 보행환경 조성을 계획하였음 • 자전거 이용시설 확충계획 - 자전거 이용자들의 편의를 도모하기 위해 사업구역 내 동 출입구 주변으로 자전거 보관소를 총 100대를 분산하여 설치할 계획임 • 옥상부 토지이용계획 - 본 건축물의 옥상부는 태양광발전을 위한 집광판 설치공간, 공조설비 등의 설치공간 등으로 활용할 계획이며, 옥상층 일부 구간에 옥상녹화를 위한 공간을 계획하였음 • 토지피복 유형별 생태면적률 - 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 및 투수포장 등 다양한 공간유형을 계획토록 하여 생태면적률의 경우 35.01%로 계획하였음 - 자연지반녹지의 경우 생태면적률리 30.57%를 확보토록 계획하였음 • 지하공간 개발 - 사업구역 내 지하개발 규모는 지하 5층, 평면상 지하개발면적 12,123.15m2로서 대지면적 대비 지하개발율은 75.00% 수준으로 계획함	-
		토양	• 지장물 철거에 따른 토양오염 - 철거과정에서 발생하는 건설폐기물은 분리수거 후 전문업체에 위탁처리할 계획임 • 공사시 발생 폐유 처리대책 - 건설장비는 사업구역 외부의 차량전문업체에서 정비하며, 불가피하게 사업구역 내 폐유발생 시 폐유보관소를 설치하여 전량 위탁처리할 계획임 • 표토 재활용 여부 - 표토의 활용가능성을 검토하기 위하여 2개 지점에서 토양의 이화학적 성분분석 결과, 국내 밭 토양 관리기준과 비교하여 식물이 생장하는데 적합한 범위에 해당하지 않는 것으로 분석되어 조경토로 재활용하기에 부적합한 것으로 판단됨 • 오염토양 확인시 처리대책 - 공사과정 중 오염이 의심되는 토양이 발견될 경우 오염토양 여부를 확인하기 위하여 토양오염 전문조사기관에 오염도 분석을 의뢰한 후, 토양오염우려기준 만족 여부를 확인한 후 적절히 처리할 계획임 • 식재지 토양환경 조성계획 - 식재지에 사용할 반입토에 대한 토양분석을 사후환경영향조사 계획에 반영, 조경설계기준에명시된 토양성능 기준 만족 여부를 확인한 후「중급」평가기준에 만족하는 토양에 대해 사업구역 내 반입할 계획임	-
		지형·지질	• 토사처리계획 - 착공 이전인 현 단계에서 정확한 사토처리계획 수립이 어려움에 따라 공사시 사업구역 내 굴착 및 절·성토 등으로 발생하는 사토는 현장여건에 따라 온라인상의 흙처리 시스템 또는 인근에 위치한 공사장 등과 연계하여 적법하게 처리할 계획임 - 잔여토 이송시 처리 세부 계획을 수립하여 공사기간동안 사토처리에 문제가 없도록 토사처리 모니터링(사토 및 부족토의 적정처리 확인, 사토 운반시 저감대책 이행여부 등)을 통해 관리할 계획임 • 지반침하 및 지하수 유출 저감방안 - 지반침하 및 지하수 유출 저감방안 · 굴착 공사시 인접 건물 및 도로에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 강성이 우수한 C.I.P.공법을 적용함 · 지보공법으로 안정성 및 작업 공간 확보에 용이한 SLAB지지(역타) 공법을 적용함 · 차수공법은 모든 지층에 적용성이 가능하고 차수 성능과 보강 효과가 우수한 S.G.R Grouting 공법을 적용함	-

검토항목			저감방안	비고
3	토지 환경	지형·지질	- 계측계획 수립 · 계측계획에 의거 지반침하 및 지하수위 등에 대한 계측을 실시하고, 사후환경영향조사와 연계하여 지반침하 및 지하수위 모니터링을 실시할 계획이며, 이상 발견 시에는 관리대책에 따른 조치 및 지자체에 통보 후에 관련 규정에 따라 처리할 계획임 • 지하수위 유지방안 및 유출지하수 처리대책 - 공사시 유출되는 지하수량은 터파기 구간내 집수정으로 집수하여 펌핑시설을 통해 침사지로 유입 시킨 후 상등수는 세륜용수, 살수용수, 청소용수 등으로 재활용할 계획임	-
4	자연 생태 환경	동·식물상	• 육상식물 - 사업시행 시 주기적인 살수, 비산방진망 설치, 세륜·측면 살수시설 설치 등 비산먼지 발생을 저감하여 식물상 및 식생에 미치는 영향을 최소화할 계획임 - 생태계교란 생물의 유입 및 확산을 방지하기 위하여 관리방안을 수립함 • 육상동물 - 야생생물에 미치는 영향을 줄이기 위해 중장비 투입 및 공정 조절 - 저소음·저진동 장비를 운영 - 야생동물의 포획을 방지하기 위해 야생동물 보호교육 프로그램을 운영 • 육수동물 - 사업 시행에 따른 비산먼지의 영향을 저감하기 위해 살수차 운영, 세륜·측면 살수시설을 설치하여 비산먼지 발생을 최소화할 계획임 - 우기에 공사 진행 시 탁수 및 토사의 유입될 가능성이 있을 것으로 예상되어 관련 부대장비 및 시설 등은 하천변에서 이격하여 관리할 계획임 • 생물다양성 증진대책 - 생태면적률 35.01% 확보 - 자연지반녹지 1,730.03㎡, 인공지반녹지 2,900.00㎡, 옥상녹화 1,879.11㎡, 벽면녹화 851.20㎡로 총 7,360.34㎡로 녹지계획 수립 - 공개공지 2개소 1,089.78㎡ 계획 수립 • 주변지역과의 생태적 연계 - 사업구역 내에 녹지 공간을 조성하여 거점과 핵 역할을 하는 도심내 공원과 그린네트워크 구축을 도모함으로써 생물다양성을 증진시켜 도시환경을 개선하도록 함	-
5	생활 환경	친환경적 자연순환	• 공사시 - 건설폐기물 : 성상별로 분리하여 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용업체에 위탁처리 - 폐석면 처리대책 수립 - 생활폐기물 : 현장사무소 인근 적정장소에 분리수거함 설치 및 성북구 폐기물 처리계획에 의거 처리 - 분뇨 : 공사시 발생된 분뇨는 이동식화장실을 설치하고 전량 위탁처리하여 주변에 미치는 영향을 최소화하도록 할 계획임 - 폐유 : 지정된 외부 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하여 관리감독하고, 현장 내 폐유보관시설을 설치 후 폐기물처리업자에게 위탁처리 - 친환경 건설자재의 사용 - 재활용 건설자재 사용계획 : 15,996.48톤 · 사업구역 내 포장면(투수포장, 불투수포장), 하부 보조기층재 등으로 골재소요량의 50%이상을 순환골재로 사용 • 운영시 - 생활폐기물 : 분리수거용기를 비치하고, 재활용이 가능한 품목은 종류별로 보관 후 성북구 폐기물 처리계획에 따라 적법하게 처리 - 음식물류 폐기물 : 건축물 내 음식물쓰레기 보관시설 마련 및 전용수거용기 설치 후 성북구 폐기물 처리계획에 따라 적법하게 처리 - 분뇨 : 정화조로 유입하여 처리하며, 정화조 오니는 1년에 1회이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리	-

검토항목			저감방안	비고
5	생활 환경	소음·진동	• 철거공사시 - 가설방음판넬 설치(구역경계 H=4.0~6.0m) - 공사장비의 연속적인 작업 지양 - 공사현장 내 차량의 주행속도 제한(20km/hr 이하) - 작업대기 중인 건설장비의 엔진은 가능한 정지 - 건물의 차폐효과를 고려하여 정온시설과 떨어진 지점부터 철거 진행 • 공사시 - 가설방음판넬 설치(부지경계 H=6.0~8.0m), 이동식 방음판넬 설치(H=3.0m) - 차속제한, 야간작업 금지 - 특정공사 사전신고 이행, 건설공사장 소음관리요령 등 준수 - 소음자동측정망(소음표시 전광판) 2개소를 설치하여 상시 모니터링 실시 • 운영시 - 저소음단층포장(동소문로 L=136.0m, 삼선교로 L=123.0m) 설치 - 각 설비별 소음·진동 발생기전을 고려하여 방음, 방진계획 수립 - 경량충격음 4등급, 중량충격음 4등급 만족 계획	-
		경관	• 배치 계획 - 역사, 자연, 생활, 역세권 등 지역 맥락을 반영한 배치 - 성북천 방향 통경축 및 바람길 확보 - 가구내 조망통로의 연결을 통한 통경축 확보 • 높이 계획 - 저층주거지 및 동소문로의 건축물과 층고 조화를 고려한 높이 구성 - 지역의 맥락 및 낙산성곽길 조망점 특성을 고려한 건축 스카이라인 형성 • 통경축 계획 - 산의 지세가 북에서 남으로 흘러 내려오는 지형적 특성을 반영. 동소문로, 성북동 구릉주거지, 삼선동 저층주거지, 성북천을 기준으로 조망과 경관을 배려하여 계획함 • 입면·색채 계획 - 건축물의 규모 증가에 따른 시각적 위압차폐감을 완화하고 지역경관과 조화되는 색채 도입 - 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 다양한 시선 포인트로 변화감을 형성 - 가로 활성화를 위한 연도형 상가 입면은 주변과 연속적으로 연계되고 보행자 시선을 고려하여 휴먼스케일에 적합하도록 입면 분절을 적용 • 외부공간 - 주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성, 기존 녹지 보존, 친환경 외부공간 조성 등을 고려한 오픈스페이스 계획 - 가로변과 주요 보행축 인접부에 커뮤니티 활동을 활성화하여 걷고 싶은 친보행 가로를 환경을 조성 - 주변에 위치한 공원과 성북천 녹지연계를 고려하여 통합적·입체적으로 계획	-
		일조 장해	• 건축 관계법에 의거한 건축계획 수립 • 사업구역 주변 일조 수인한도 불만족 세대에 대한 대책 - 본 사업으로 인해 일조시간이 감소될 것으로 예상되는 세대가 일조피해 관련 설명 등을 요청할 경우에는 해당 민원인에게 일조분석 결과에 대해 상세히 설명하고, 전담직원 배치, 서면자료제공 등을 통해 해당 주민이 일조영향에 대해 충분히 인지할 수 있도록 설명할 계획임 • 단지 내부 일조 수인한도 불만족 세대에 대한 대책 - 입주 세대들에게 일조 피해관련 내용을 충분히 고지하고 공유할 계획이며, 분양시 사전에 고지하여 관련 내용을 충분히 인지할 수 있도록 할 계획임	-
6	사회·경제 환경	인구	• 장래 목표연도인 2030년의 경우 상근인구 2,305인, 이용인구 1,859인으로 총 4,164인으로 예측됨	-

Ⅱ. 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

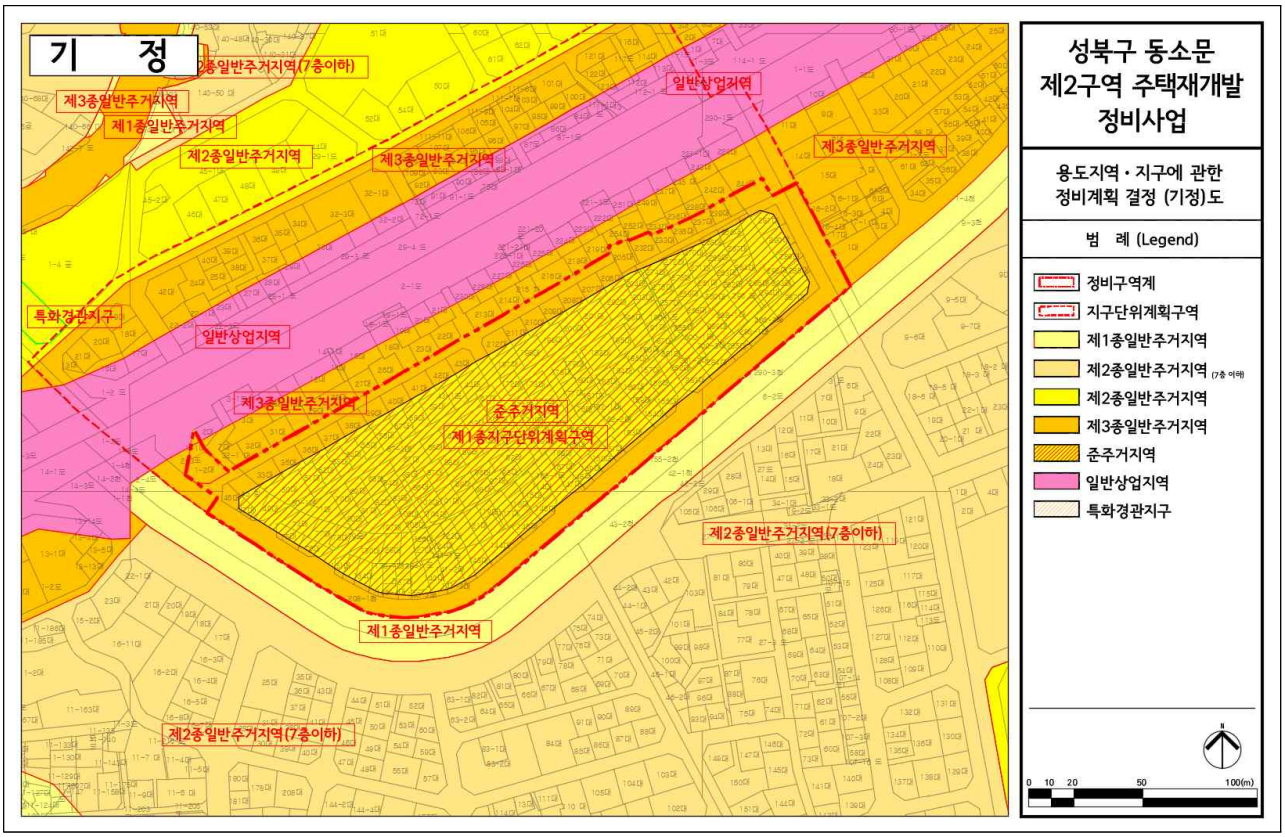
구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
계	23,762.2	감)512.8	23,249.4	-
제3종일반주거지역	7,610.1	감)524.8	7,085.3	-
준주거지역	16,152.1	증)12	16,164.1	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

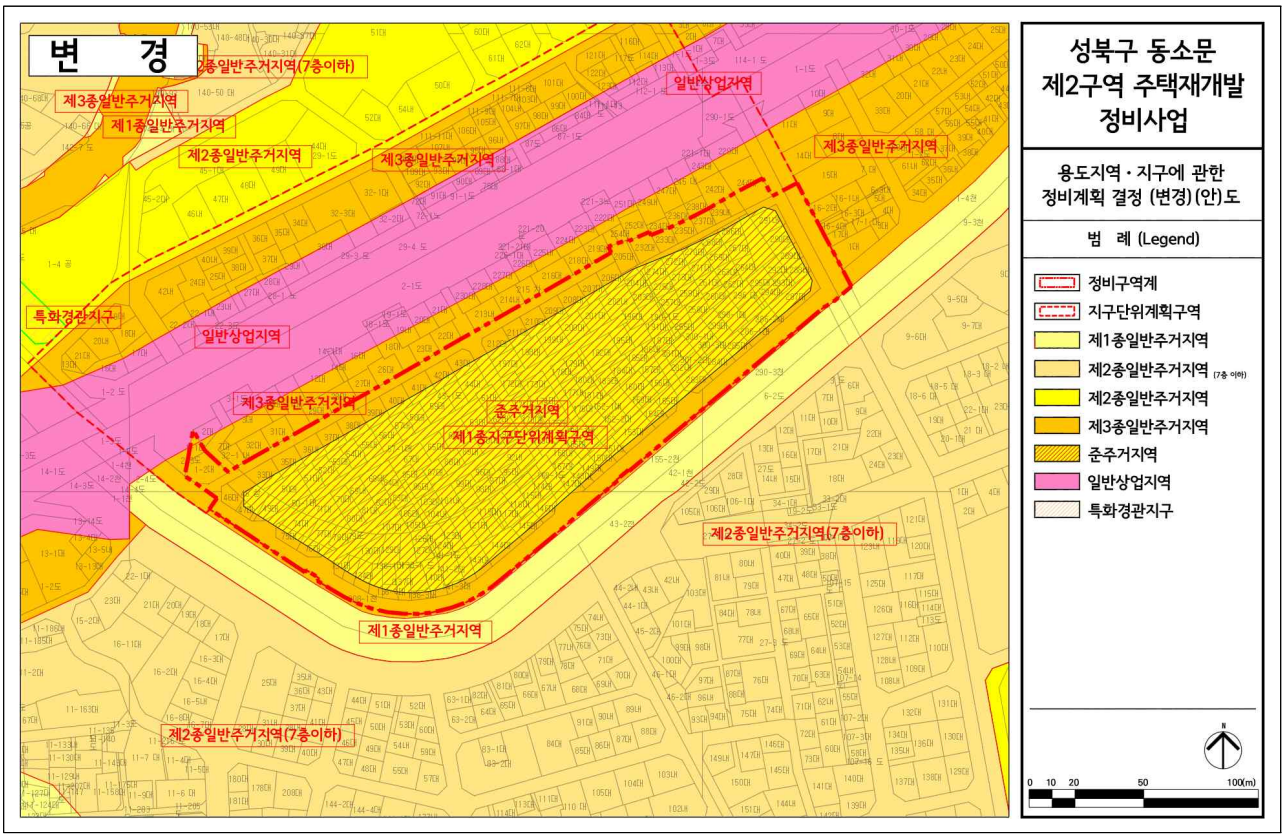
구분	구역명	용도지역	면적(㎡)		변경사유
			기정	변경	
공공시설	동소문제2 주택재개발 정비사업	제3종	7,610.1	7,085.3	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 제3종일반주거지역 면적 감소
획지		준주거	16,152.1	16,164.1	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 준주거지역 면적 증가

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)(안)조서

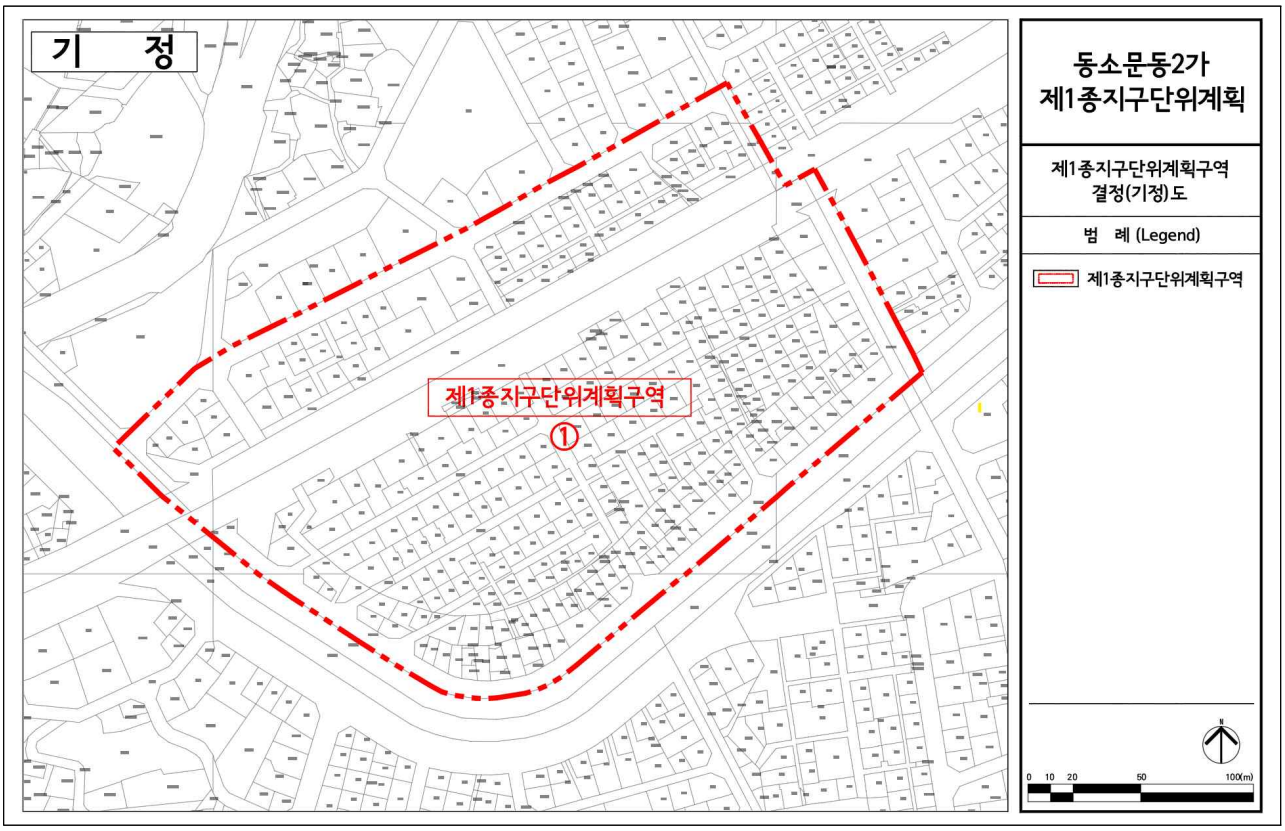
구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	동소문동2가 제1종지구단위계획 구역	동소문동2가 33번지 일대	52,908.0	감) 512.8	52,395.2	서울특별시고시 제2010-253호 (2010.7.8.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경 사유	비고
-	동소문동2가 제1종지구단위계획 구역	• 지구단위계획구역 면적 변경 : 52,908.0㎡→52,395.2㎡	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 정비구역 변경에 따른 지구단위계획구역 면적 감소 - 남측 도시계획시설(하천) 경계와 중첩된 부분 제척	-

- 이 하 여 백 -

[제1종 지구단위계획구역 결정(기정)도]



[제1종 지구단위계획구역 결정(변경)(안)도]

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

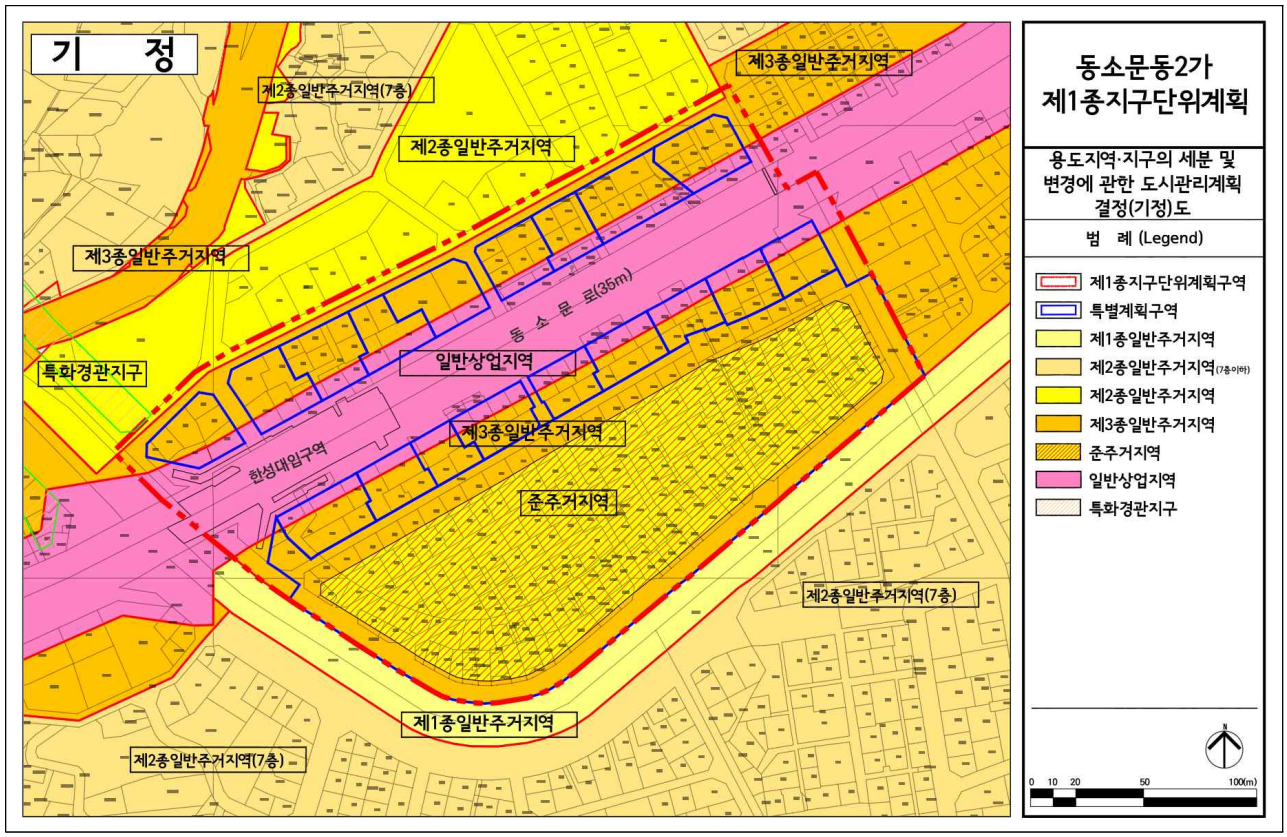
구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		52,908.0	감) 512.8	52,395.2	100.0%	-
주거 지역	소계	37,612.7	감) 512.8	37,099.9	70.8%	-
	제2종일반주거지역	1,209.0	-	1,209.0	2.3%	-
	제3종일반주거지역	20,251.6	감) 524.8	19,726.8	37.7%	-
	준주거지역	16,152.1	증) 12	16,164.1	30.9%	-
상업 지역	소계	15,295.3	-	15,295.3	29.2%	-
	일반상업지역	15,295.3	-	15,295.3	29.2%	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

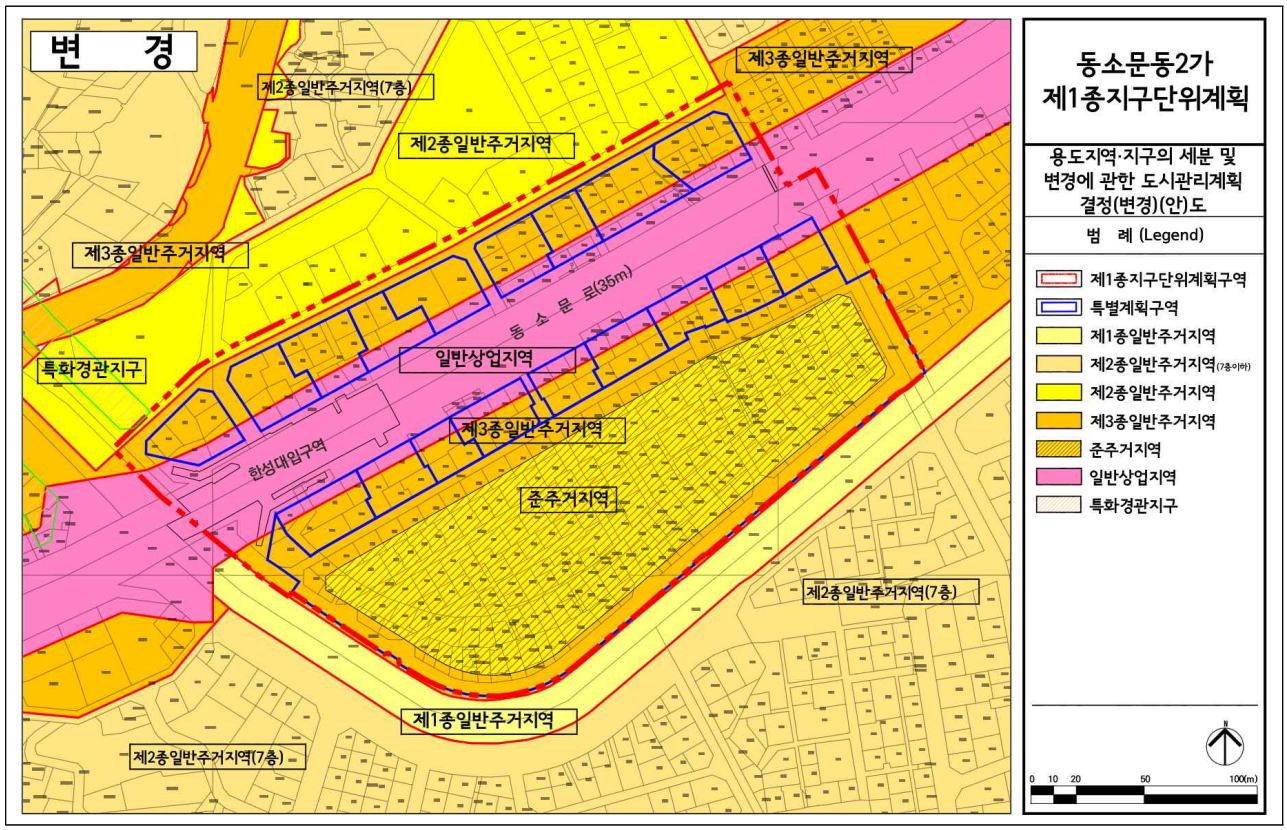
도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	성북구 동소문동2가 32-1일대	제3종	준주거	12	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 변경된 획지, 기반시설 계획에 따른 준주거지역 면적 증가
		제3종	-	524.8	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 변경된 획지, 기반시설 계획에 따른 제3종일반주거지역 면적 감소 - 남측 도시계획시설(하천) 경계와 중첩된 부분 제척

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로

- 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	9	1,387	21,999	2	626	13,810	3	387	3,467	4	374	4,722
	변경	9	1,387	21,474	2	580	13,683	3	657	5,641	4	150	2,151
광로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로		2	332	11,320	1	302	10,570	-	-	-	1	30	750
중로	기정	3	371	4,611	-	-	-	1	53	795	2	318	3,816
	변경	2	94	1,245	-	-	-	-	-	-	2	94	1,245
소로	기정	4	684	6,068	1	324	3,240	2	334	2,672	1	26	156
	변경	5	961	8,909	1	278	3,113	3	657	5,641	1	26	156

- 이 하 여 백 -

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35~37	간선 도로	3,550 (302)	혜화동광장 (동소문동1가 1-3)	미아삼거리 (동소문동2가 290-1)	일반 도로	-	'78.10.02. (건고시 294호)	-
기정	대로	3	135	25~29	간선 도로	7,750 (30)	삼선교 (동소문동1가1-1)	은평구 불광동 1-12	일반 도로	-	'78.12.18. (서고시 666호)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반 도로		'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	중로	3	a	14	집산 도로	53	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반 도로			
기정	중로	3	520	12	집산 도로	41	동소문동2가 229	동소문동2가 244	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	519	8	국지 도로	300	동소문동1가 13	동소문동1가 115	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	2	520	8	국지 도로	143 (34)	동소문동1가 113	동소문동1가 129	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	3	536	6	국지 도로	26	동소문동1가 32-2	동소문동1가 108	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	324	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	소로	2	a	9	국지 도로	324	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반 도로	-		
기정	중로	3	2	12	집산 도로	278	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	소로	1	a	11	집산 도로	278	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반 도로	-		

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로 2-1	중로 3-a	• 도로 폭원 변경 - B=15m→14m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
소로 1-1	소로 2-a	• 도로 폭원 변경 - B=10m→9m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
중로3-2	소로1-a	• 도로 폭원 변경 - B=12m→11m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경

■ 철도(변경없음)

2) 공간시설

■ 공공공지 (변경없음)

3) 공공문화체육시설

■ 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	-	증) 891.8	891.8	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 신설 공공청사 면적 891.8㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	층수(층)	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증)891.8	891.8		

※ 층별 면적: 지하1층 549.1㎡, 지상1층 298.4㎡, 지상2층 655.6㎡
※ 공공청사 연면적 1,503.13㎡(전용579.14㎡+공용374.92㎡+기타123.44㎡+주차장425.63㎡), 전용출입구 별도 설치
※ 지하2층 이하의 설비 등(기계실, 정화조 등)은 결정범위에서 제외
※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	60% 이하	400% 이하	2층 이하	입체적 결정

■ 공공청사 결정(변경)(안) 사유서

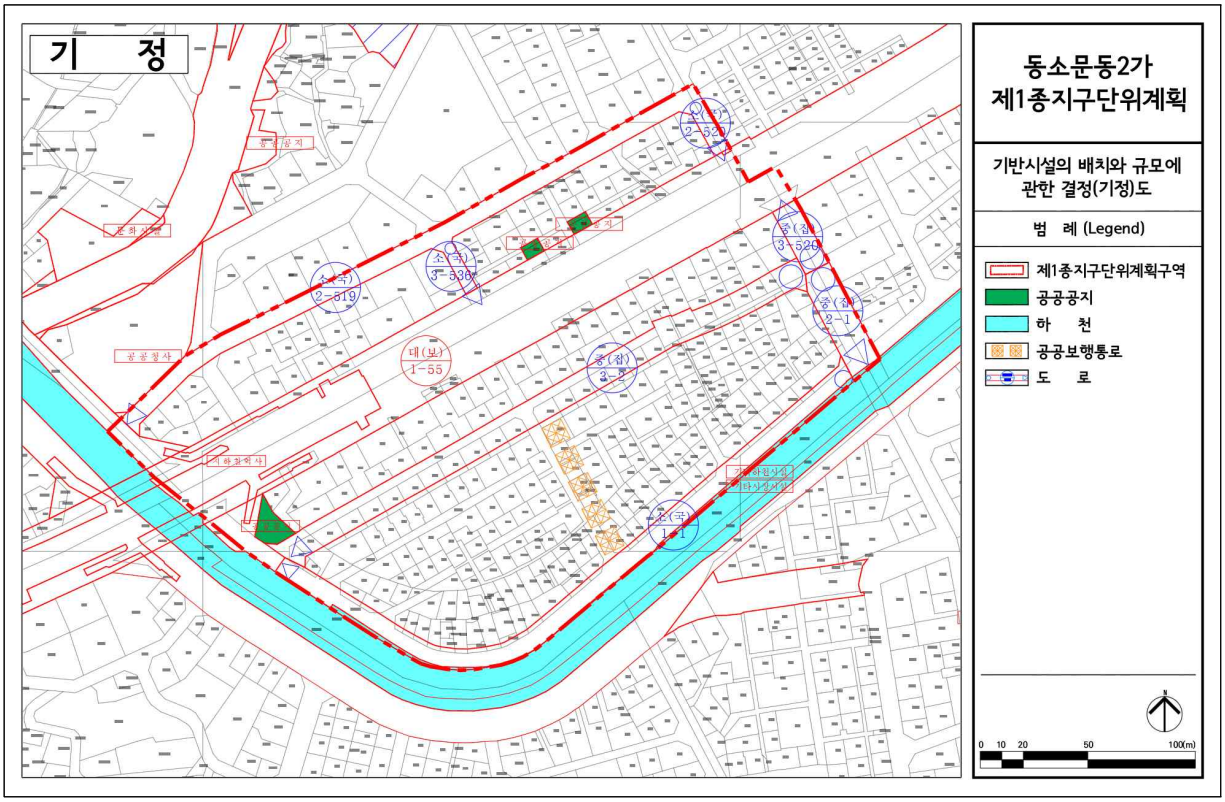
도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	• 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 • 층수 : 지하1층~지상2층 • 도시계획시설 연면적 : 1,503.1㎡ • 수평투영면적 : 891.8㎡	• 지역내 부족한 공공청사 조성을 통해 편의 증진

4) 기타사항에 관한 결정 조서

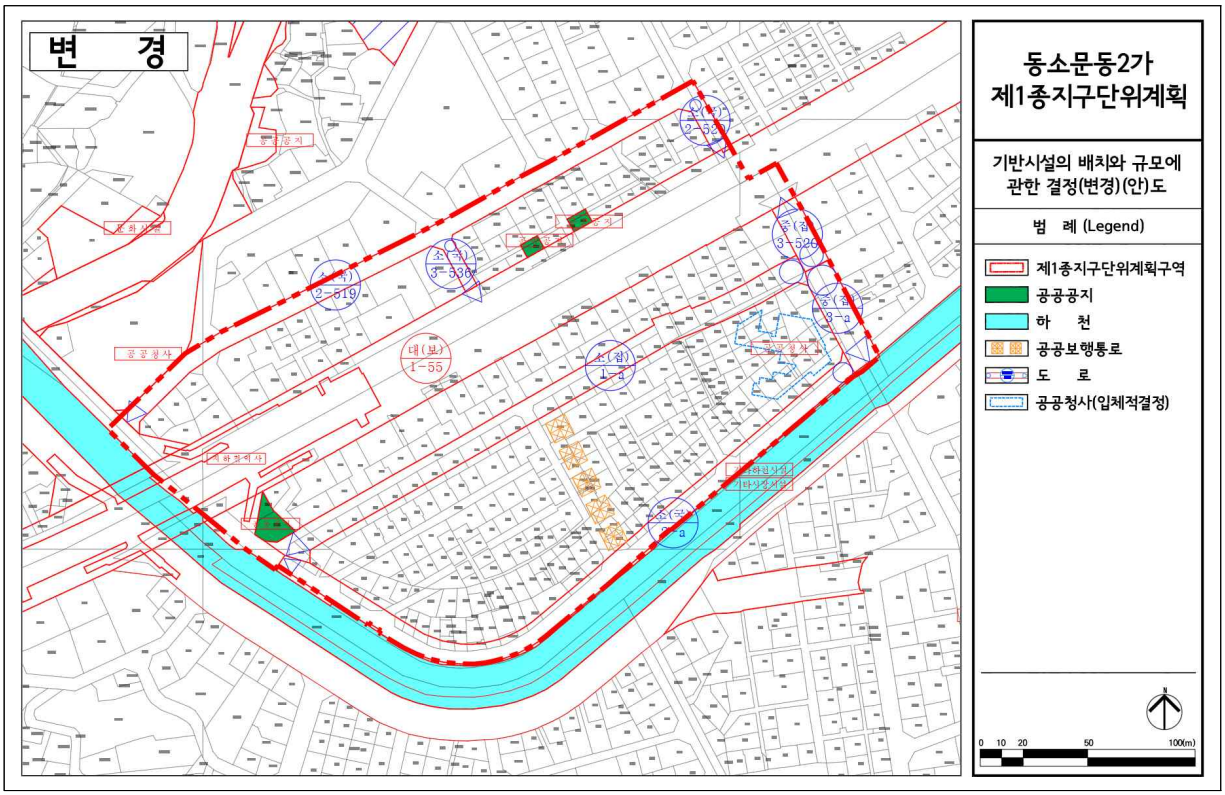
■ 공공보행통로(1개소) : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 기조성된도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 • 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

[기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(기정)도]

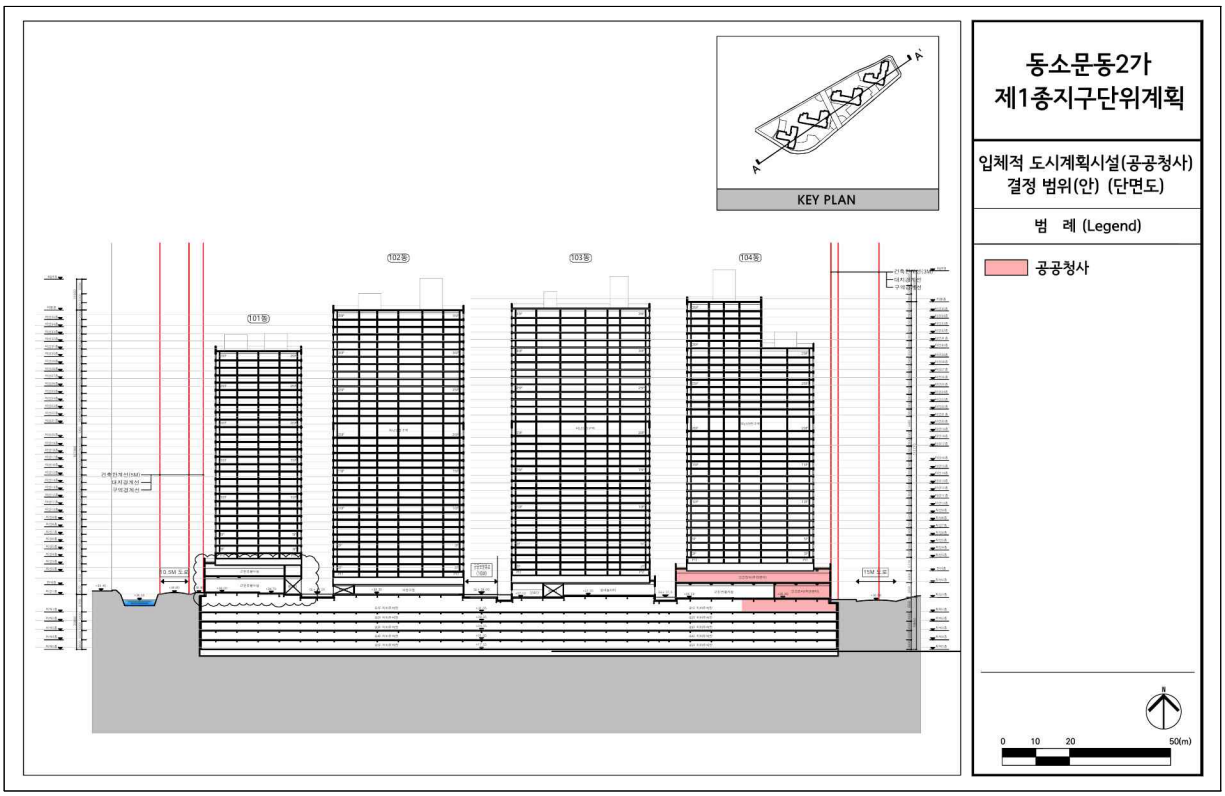


[기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)(안)도]



[입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 범위(안)도]

[입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 범위(안)도] (계속)



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정

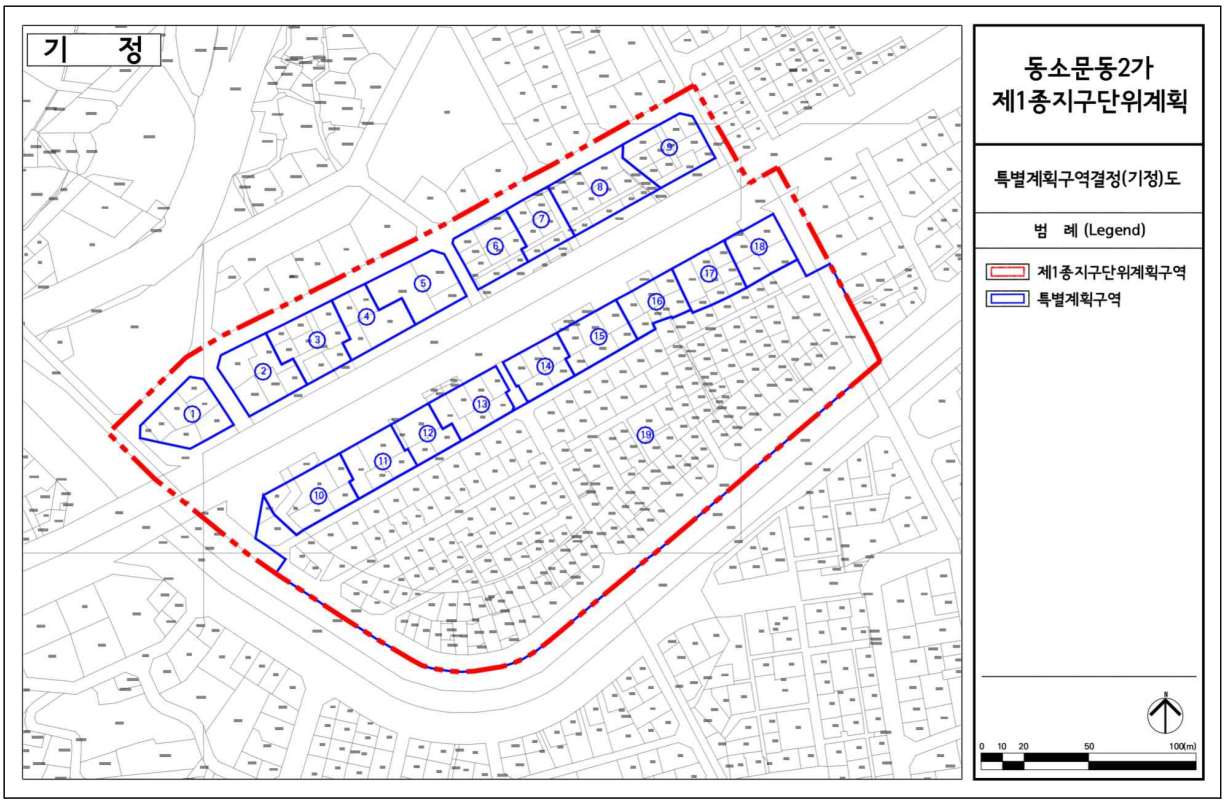
1) 특별계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	특별계획구역 1	성북구 동소문동1가 20번지 일대	850.7	-
기정	②	특별계획구역 2	성북구 동소문동1가 42번지 일대	887.5	-
기정	③	특별계획구역 3	성북구 동소문동1가 26번지 일대	879.5	-
기정	④	특별계획구역 4	성북구 동소문동1가 30번지 일대	708.6	-
기정	⑤	특별계획구역 5	성북구 동소문동1가 32-3번지 일대	891.9	-
기정	⑥	특별계획구역 6	성북구 동소문동1가 107번지 일대	759.7	-
기정	⑦	특별계획구역 7	성북구 동소문동1가 106번지 일대	600.8	-
기정	⑧	특별계획구역 8	성북구 동소문동1가 101번지 일대	1,100.9	-
기정	⑨	특별계획구역 9	성북구 동소문동1가 121번지 일대	896.7	-
기정	⑩	특별계획구역 10	성북구 동소문동2가 3번지 일대	875.5	-
기정	⑪	특별계획구역 11	성북구 동소문동2가 12번지 일대	672.0	-
기정	⑫	특별계획구역 12	성북구 동소문동2가 16번지 일대	488.0	-
기정	⑬	특별계획구역 13	성북구 동소문동2가 18번지 일대	741.0	-
기정	⑭	특별계획구역 14	성북구 동소문동2가 213번지 일대	589.0	-
기정	⑮	특별계획구역 15	성북구 동소문동2가 216번지 일대	687.1	-
기정	⑯	특별계획구역 16	성북구 동소문동2가 222번지 일대	587.4	-
기정	⑰	특별계획구역 17	성북구 동소문동2가 249번지 일대	670.4	-
기정	⑱	특별계획구역 18	성북구 동소문동2가 229번지 일대	625.1	-
기정	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	23,762.2	-
변경	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	23,249.4	-

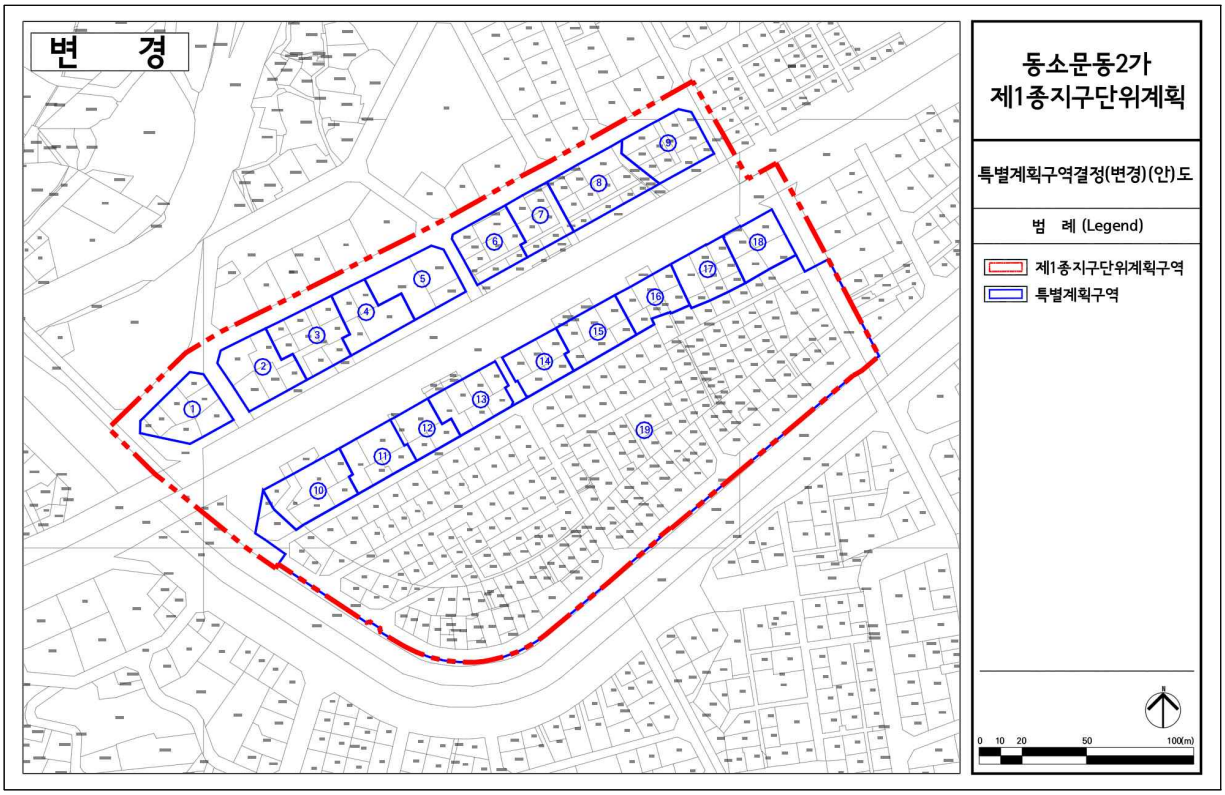
■ 변경 사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	• 특별계획구역 면적 변경 - 면적 : 23,762.2㎡ → 23,249.4㎡	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 정비구역 변경에 따른 특별계획구역 면적 변경

<특별계획구역 결정(기정)도>



<특별계획구역 결정(변경)(안)도>



나. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 건축물의 불허용도 : 변경없음

■ 건축물의 권장용도 : 변경없음

■ 건축물의 지정용도(변경)(안)

구분		계획내용
기정	성북천변 (특별계획구역19)	• 주거복합 • 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 용적률의 10% 이상, 성북천변 지상1·2층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점), 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자 시설
변경	성북천변 (특별계획구역19)	• 주거복합 • 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (성북천변 지상1·2층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점), 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자시설 ※ 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)은 전용면적 최소 200㎡ 이상

■ 변경 사유서

구분		결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	• 비주거용도 용적률의 10% 이상	• 지구단위계획수립기준 변경(준주거 비주거비율 폐지)에 따른 비주거 용도 확보기준 삭제 • 성북천변 수변공간의 활성화를 위해 지정용도 중 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)에 대한 면적기준 추가
변경	성북천변 (특별계획구역19)	• 비주거용도 비율 폐지 • 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)은 전용면적 최소 200㎡ 이상	

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건축물의 건폐율 : 변경없음

■ 건축물의 용적률 : 변경없음

구분		용도지역	계획내용	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	• 일반상업지역 • 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 350% 이하 • 상한 : 400% 이하	-
	성북천변 (특별계획구역19)	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 기준 : 230% 이하 • 허용 : 250% 이하 • 상한 : 341% 이하 • 법적상한 : 431% 이하	• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수 • 정비계획 용적률 -상한 : 340.1% -법적상한 : 430.7%

※ 지구단위계획수립기준 변경(준주거 비주거비율 폐지)에 따라 주거용적률 제한 삭제

■ 건축물의 높이(변경)(안)

구분		용도지역	최고높이	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	• 일반상업지역 • 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 70m 이하	• 사선제안(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 105m 이하	• 사선제안(1.5D)배제
변경	성북천변 (특별계획구역1~18)	• 일반상업지역 • 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 70m 이하	• 사선제안(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 114m 이하	• 사선제안(1.5D)배제

■ 변경 사유서

구분		결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	• 105m 이하	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 정비계획 높이계획 변경에 따른 건축물 높이계획 변경
변경	성북천변 (특별계획구역19)	• 114m 이하	

3) 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물의 형태와 외관에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

2) 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

구분		적용목표	적용대상	적용기준
기정	보행자 우선도로	• 주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성	• 주 보행로가 연결되는 지역	• 차량 진출입이 최대한 배재될 수 있는 지역 (8m) 이상 • 10m
	차량출입 불허구간	• 대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고	• 동소문로변 • 성북천변 일부구간	• 이면부로 차량출입 유도

- 이 하 여 백 -

라. 특별계획구역 계획 지침

1) 동소문로변(특별계획구역 1~18) : 변경없음

- 이하여백 -

2) 성북천변(특별계획구역 19)

■ 기정

구분			계획지침	비고
용도지역			• 제3종일반주거지역→ 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역→준주거지역)
기반시설			• 구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로: 이면도로 확폭(6m→12m), 성북천변도로(8m→10m) - 공공공지 조성(한성대입구역 인접지역) - 기부채납 면적: 4,131.5㎡(구역면적의 17.4%)	• 도로 7,394.3㎡ • 공공공지 215.8㎡ • 공공임대 환산면적: 176.4㎡ • 공공임대 대지지분: 189.7㎡ • 무상양여 국공유지: 3,844.7㎡
가구 및 획지			• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	불허용도		• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소 (성인전용PC방등) • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 • 발전시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-
	권장용도		-	-
	지정용도		• 주거복합 • 성북천변 연도형 상가, 쇼핑 먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 용적률의 10%이상, 성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점 (카페, 제과점), 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자시설	• 성북천변에 연도형 상가 전체 1~2층 배치, 비주거용도 용적률의 10%이상 배치 가능
밀도	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 230% 이하 - 도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	• 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수: 66세대 (39㎡ 25세대, 59㎡ 41세대)
		허용	• 250% 이하	-
		상한	• 341% 이하	• 상한용적률 326.85%
		법적상한	• 431% 이하	• 계획 용적률 430.70% • 임대주택 추가확보 용적률 103.85%(분양51.93%, 임대 51.93%)
최고높이			• 105m 이하	• 성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 먼쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치
건축한계선			• 인접대지 경계선에서 3~5m	-
대지내공지	공개공지		• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-
	공공보행통로		• 기존보행로의성격 유지, 폭10m • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 • 공공의 사용을 원칙으로 함	-
기타	교통처리		• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-
	차량출입불허구간		• 성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-
	인센티브		• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-
운용기준			• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

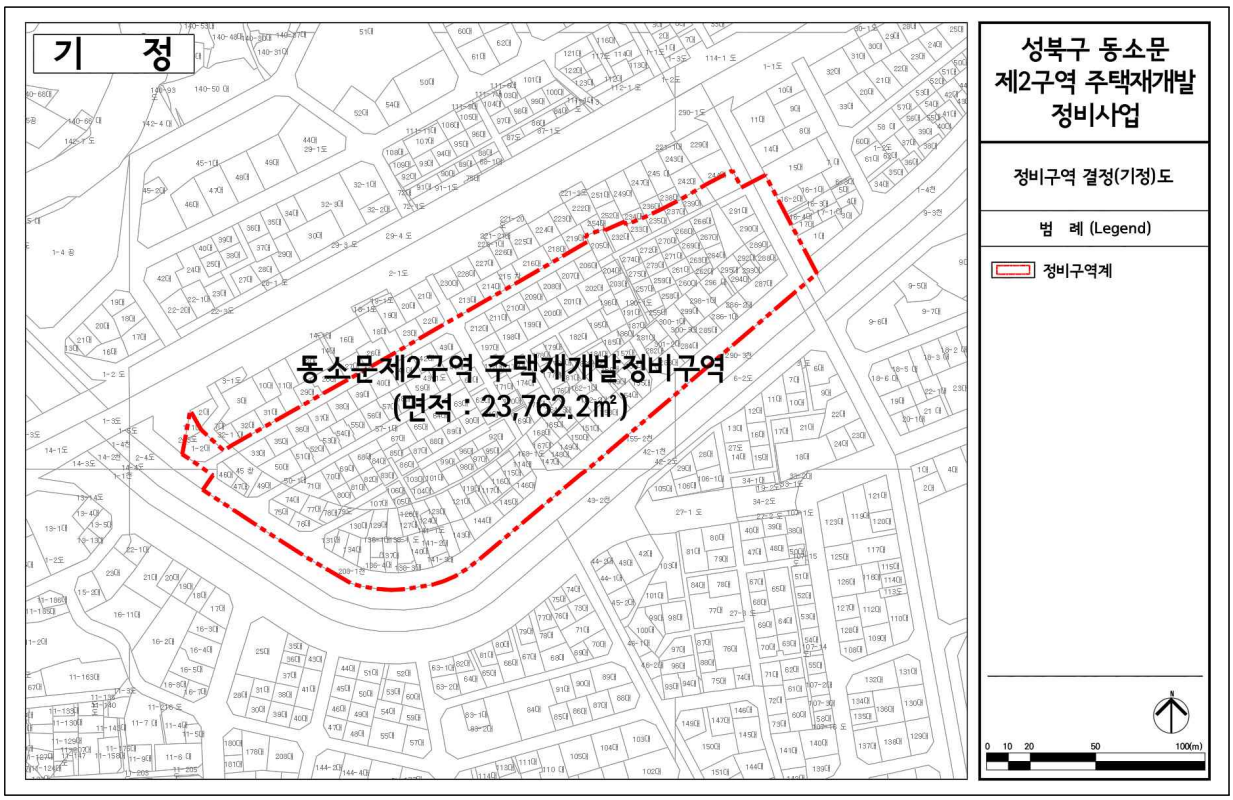
■ 변경

구분			계획지침	비고
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역→준주거지역)
기반시설			• 구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로: 이면도로 확폭(6m→11m), 성북천변도로(8m→9m) - 공공공지 조성(한성대입구역 인접지역) - 기부채납 면적: 5,064.1㎡(구역면적의 21.8%)	• 도로 6,869.50㎡ • 공공청사 대지지분 : 218.5㎡ • 공공청사 환산면적 : 686.6㎡ • 공공임대 대지지분 : 193.5㎡ • 공공임대 환산면적 : 212.2㎡ • 무상양여 국공유지 : 3,331.9㎡
가구 및 획지			• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도계획	불허용도		• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 • 발전시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-
	권장용도		-	-
	지정용도		• 주거복합 • 성북천변 연도형 상가, 쇼핑 먹거리 등 아래의 관련 용도 (성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점), 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자시설 ※휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)은 전용면적 최소 200㎡ 이상	• 성북천변 수변공간의 활성화를 위해 근린생활시설에 대해 휴게음식점 등을 지정용도로 지정
밀도	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률	기준	• 230% 이하 - 도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	• 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수: 69세대 (39㎡ 23세대, 59㎡ 46세대)
		허용	• 250% 이하	-
		상한	• 341% 이하	• 상한용적률 340.1%
		법적상한	• 431% 이하	• 계획 용적률 430.7% • 임대주택 추가확보 용적률 90.42% (분양45.21%, 임대45.21%)
최고높이			• 114m 이하	• 성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 먼쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치
건축한계선			• 인접대지 경계선에서 3~5m	-
대지내공지	공개공지		• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-
	공공보행통로		• 기존보행로의성격 유지, 폭10m • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 • 공공의 사용을 원칙으로 함	-
기타	교통처리		• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-
	차량출입불허구간		• 성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-
	인센티브		• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-
	친수공간		• 성북천 주변의 근린생활시설, 공개공지 및 부대복리시설(개방형 커뮤니티)를 연계하여 지역주민의 휴식과 소통이 이루어질 수 있는 열린 친수공간 조성	-
운용기준			• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

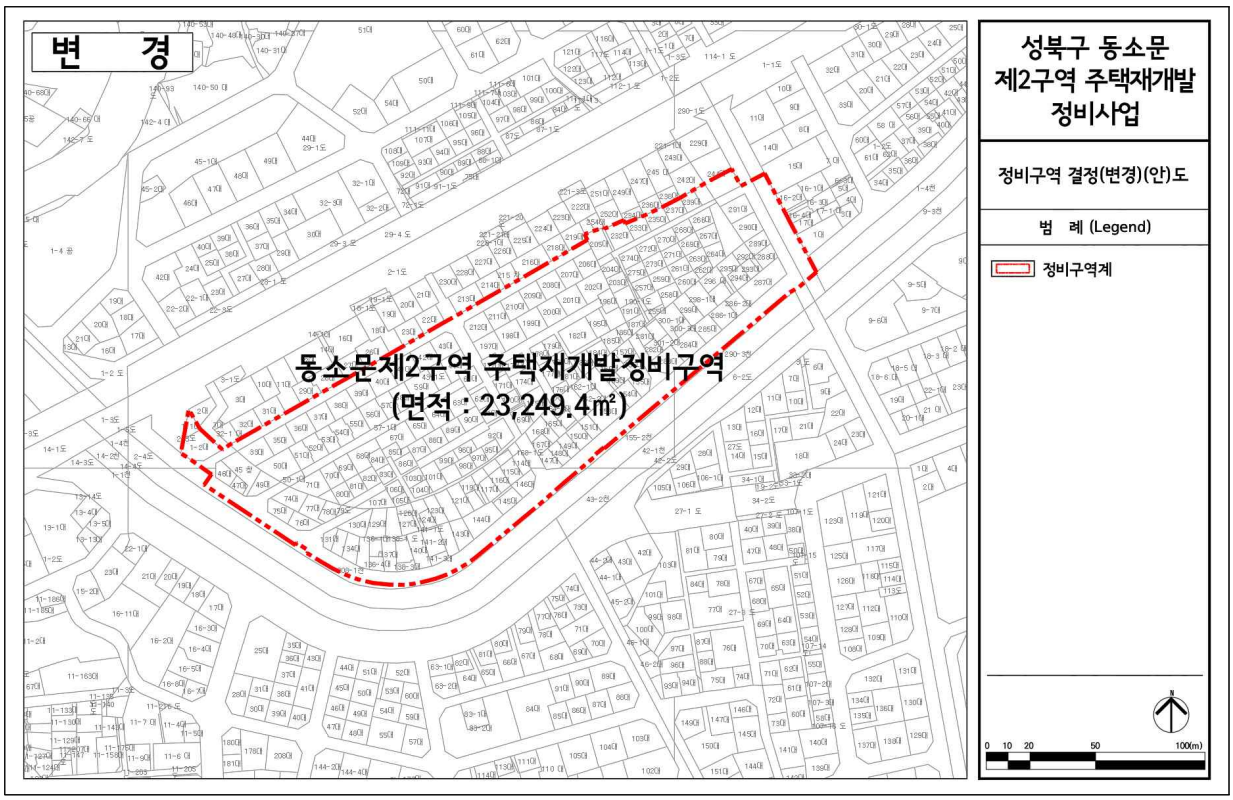
Ⅳ. 관계도서는 생략하며 일반인의 열람 편의를 위하여 성북구청 신속도시정비과 (☏ 02-2241-2794) 및 동소문2구역 주택재개발정비사업조합(☏ 02-764-3511)에 비치하고 있습니다. 끝.

<관련도면>

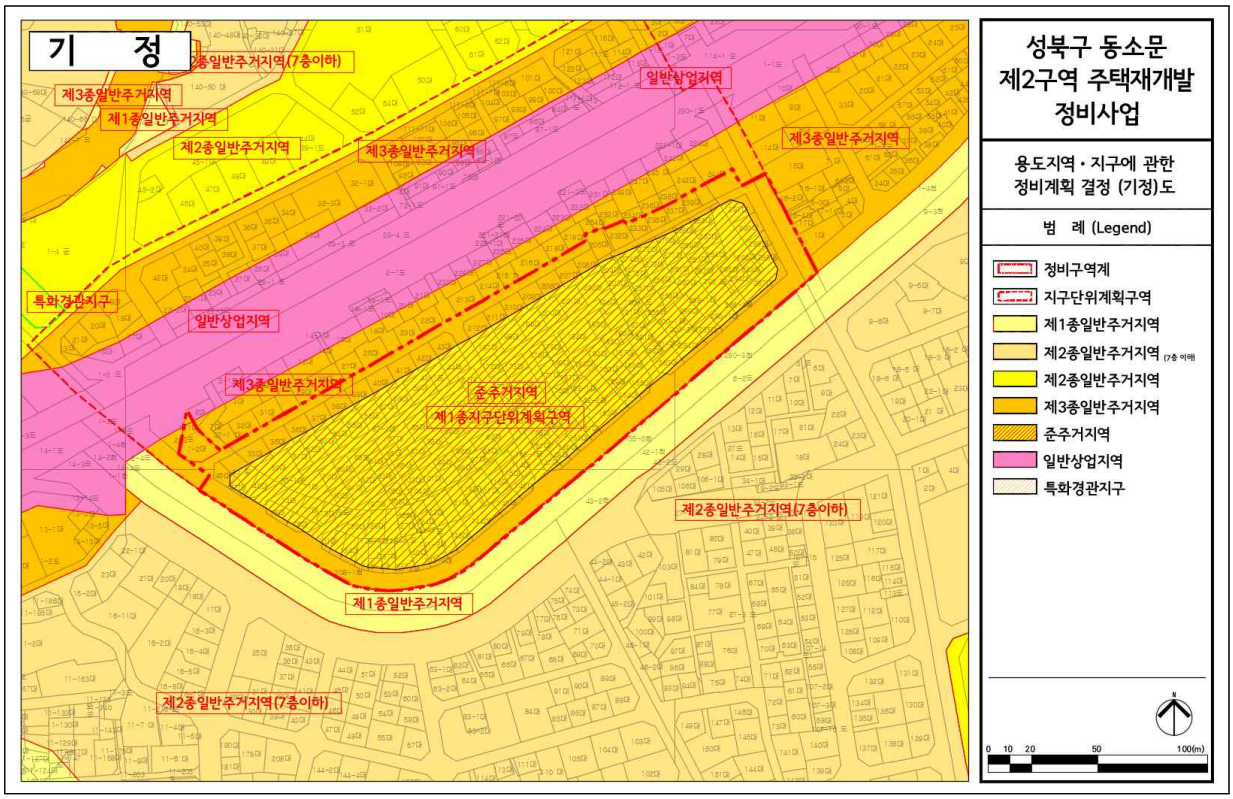
■ 정비구역 결정(기정)도



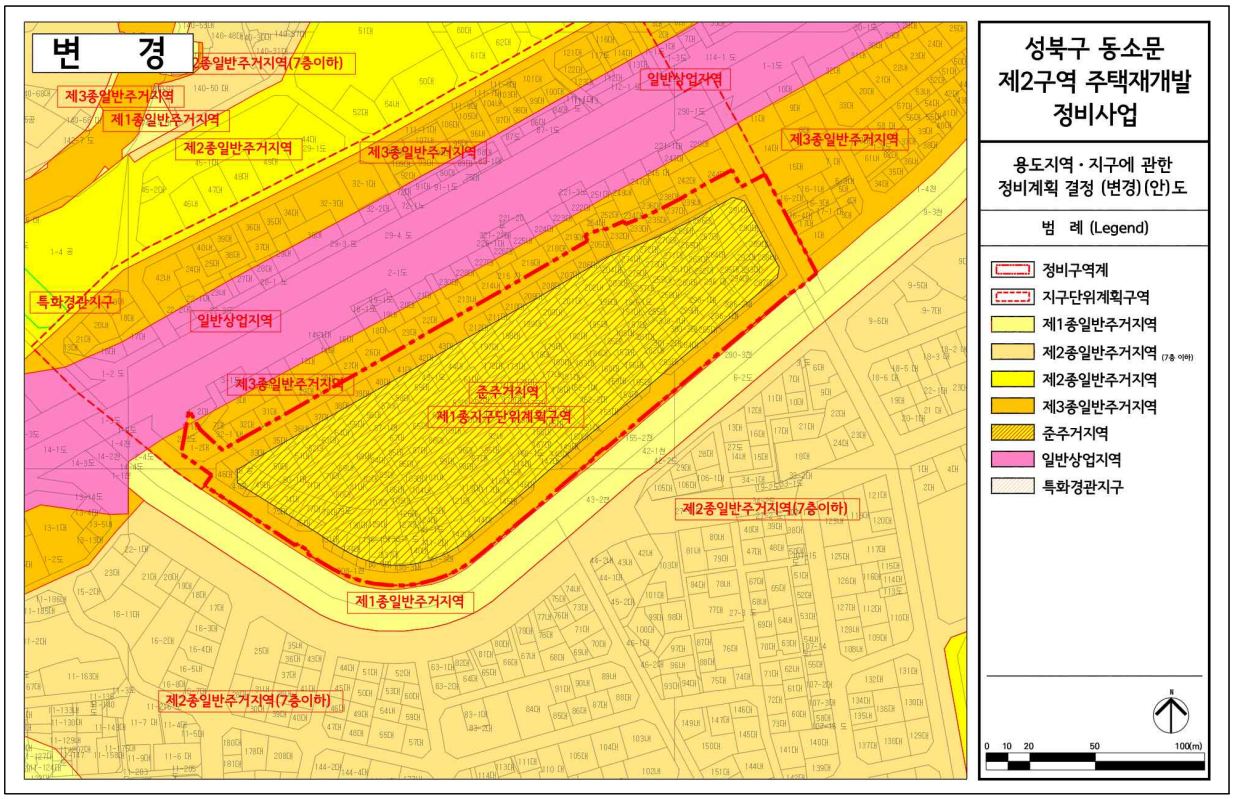
■ 정비구역 결정(변경)(안)도



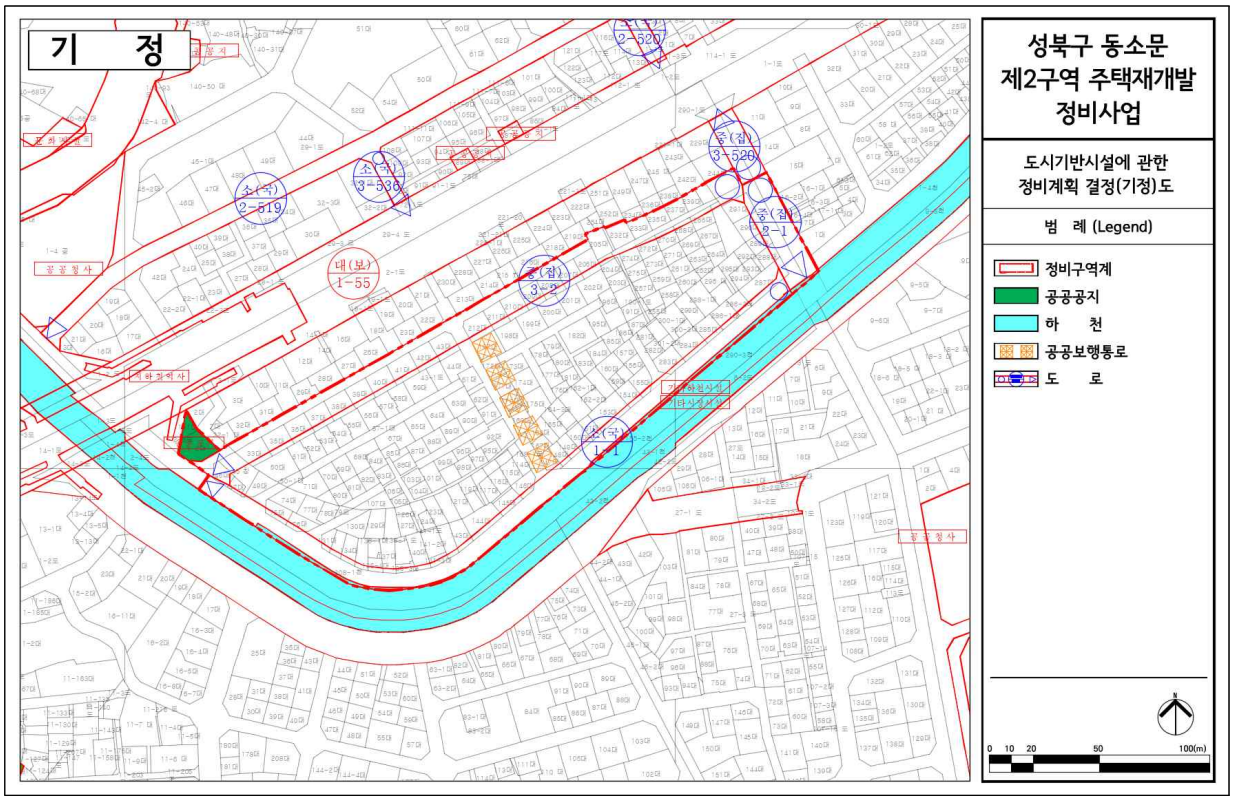
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



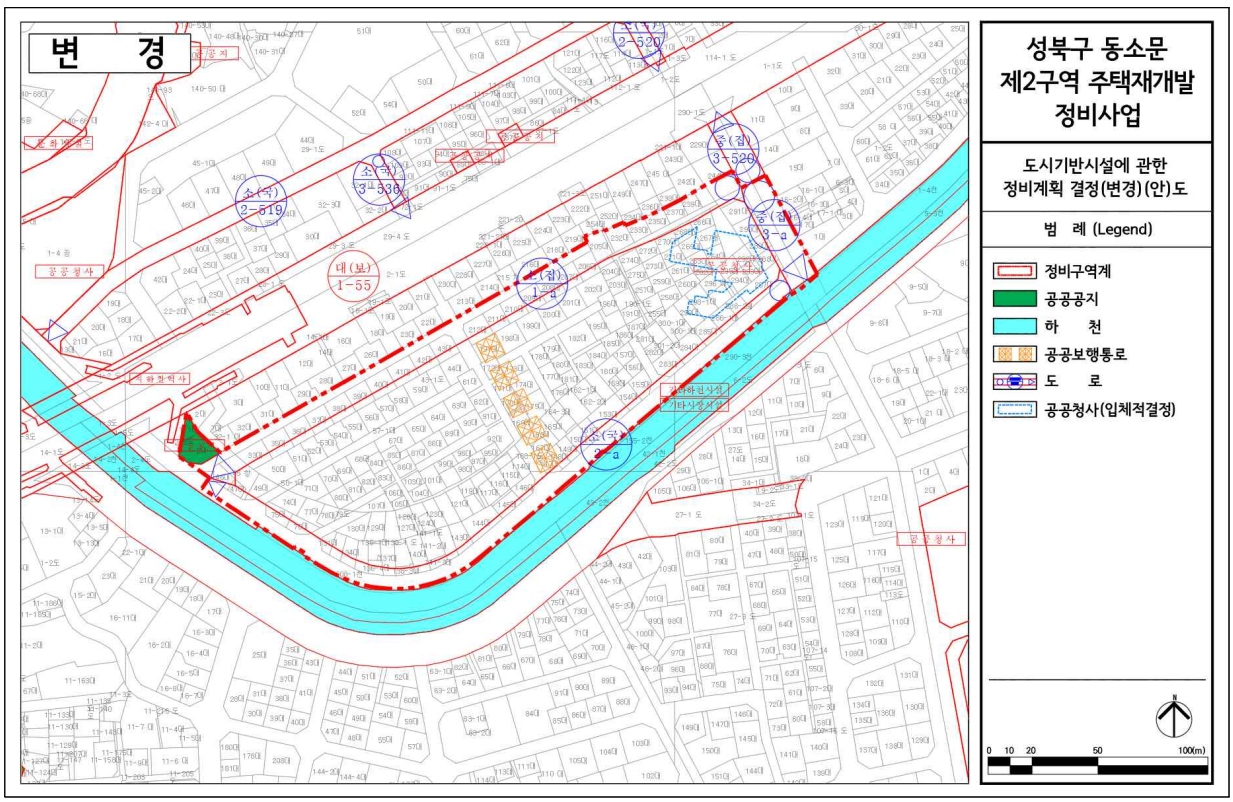
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



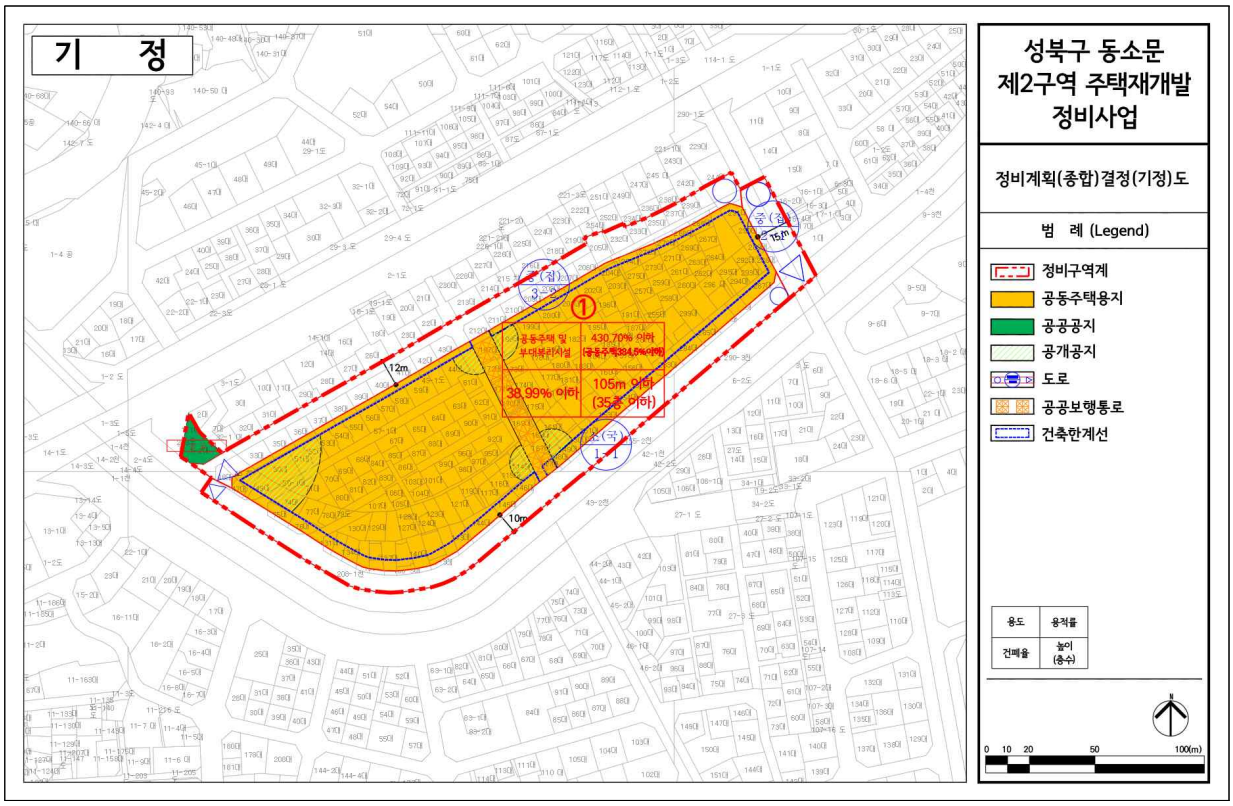
■ 도시기반시설 결정(기정)도



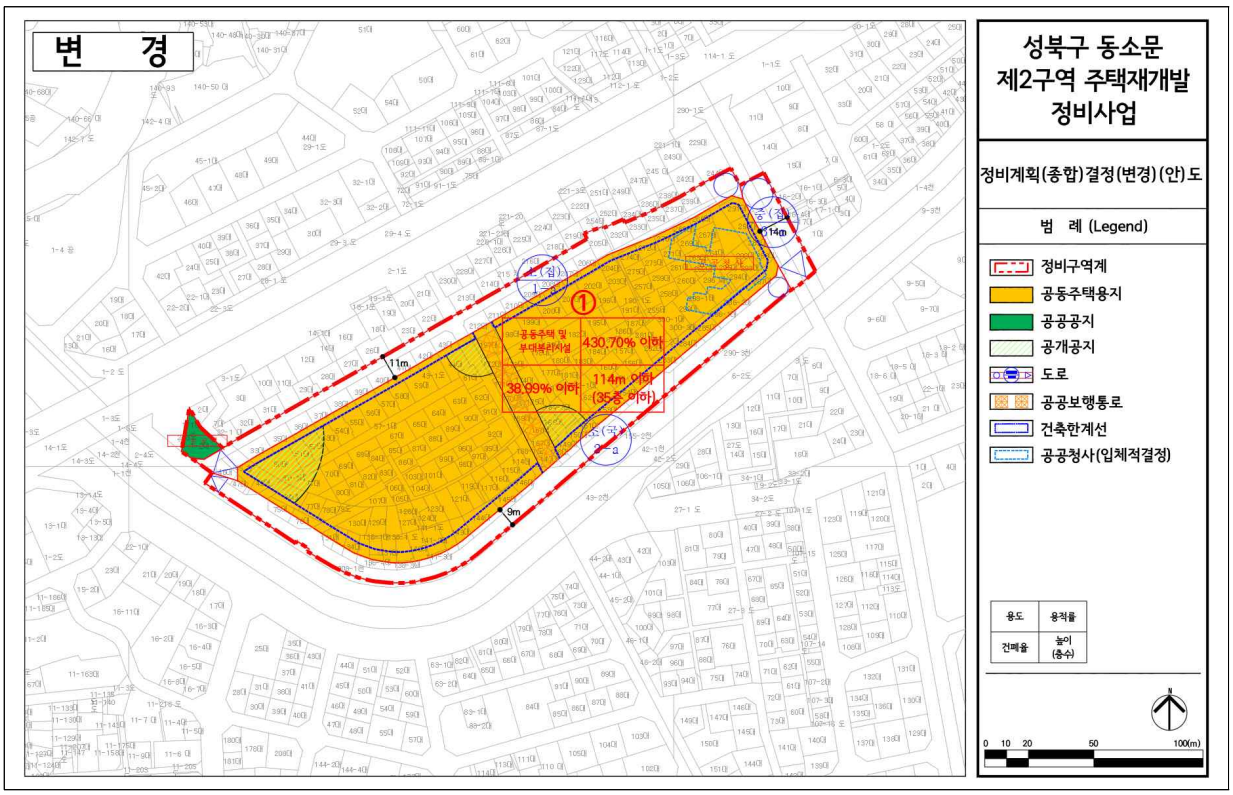
■ 도시기반시설 결정(변경)(안)도



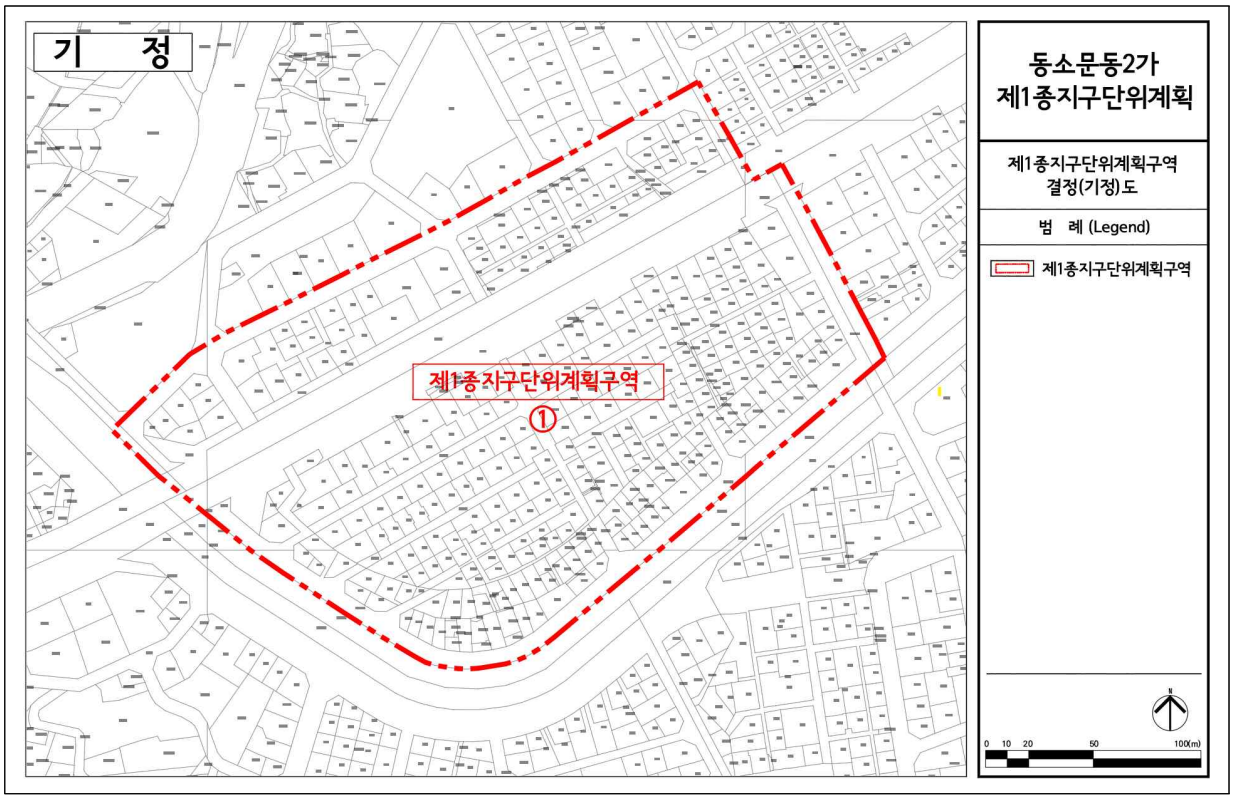
■ 정비구역(종합) 결정(기정)도



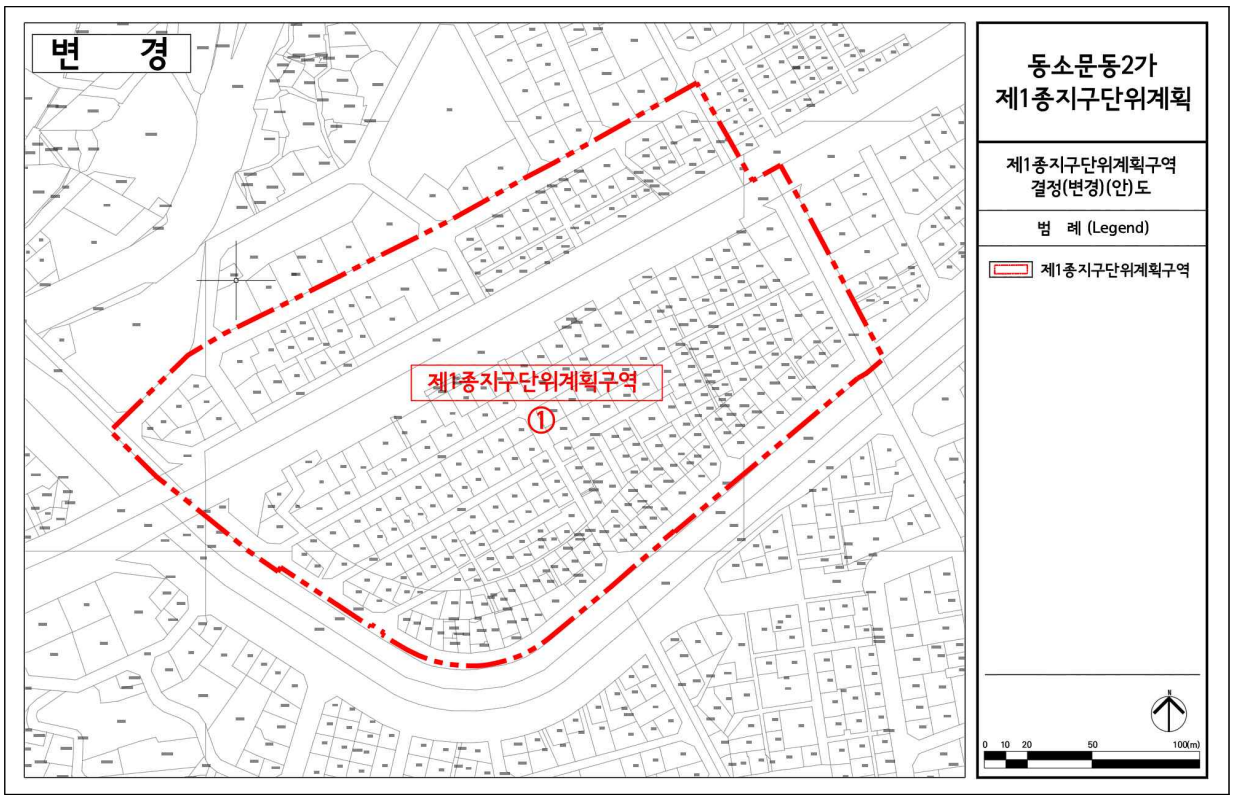
■ 정비구역(종합) 결정(변경)(안)도



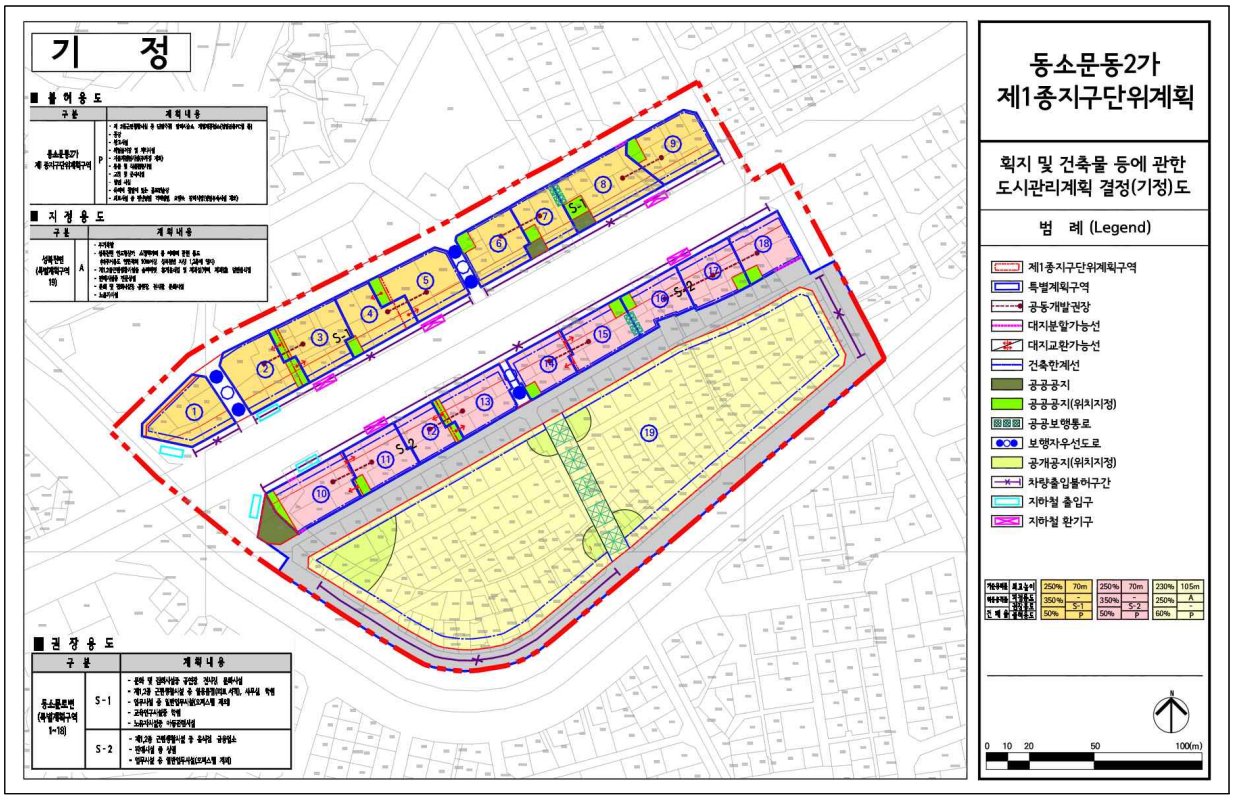
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)(안)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)도