

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

1. 서울특별시 강북구공고 제2025-346호(2025. 3. 7.)로 열람공고한 도시관리계획[수유·번동 지구단위계획 결정(변경) 및 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)]에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고 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 4월 3일
강북구청장

- 가. 열람기간 : 2025. 4. 4. ~ 4. 17. (공고일 다음날부터 14일 간)
- 나. 열람장소 : 강북구청 6층 신청사건립추진단(☎02-901-6356)
- 다. 열람내용 : 도시관리계획 결정(안) 주요내용

1. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서

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. 토지이용 및 시설, 획지 및 건축물에 관한 결정(변경) : 생략(열람도서 참조)

3. 특별계획구역 및 계획에 관한 결정(변경)

- 가. 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	

- 나. 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침(변경)

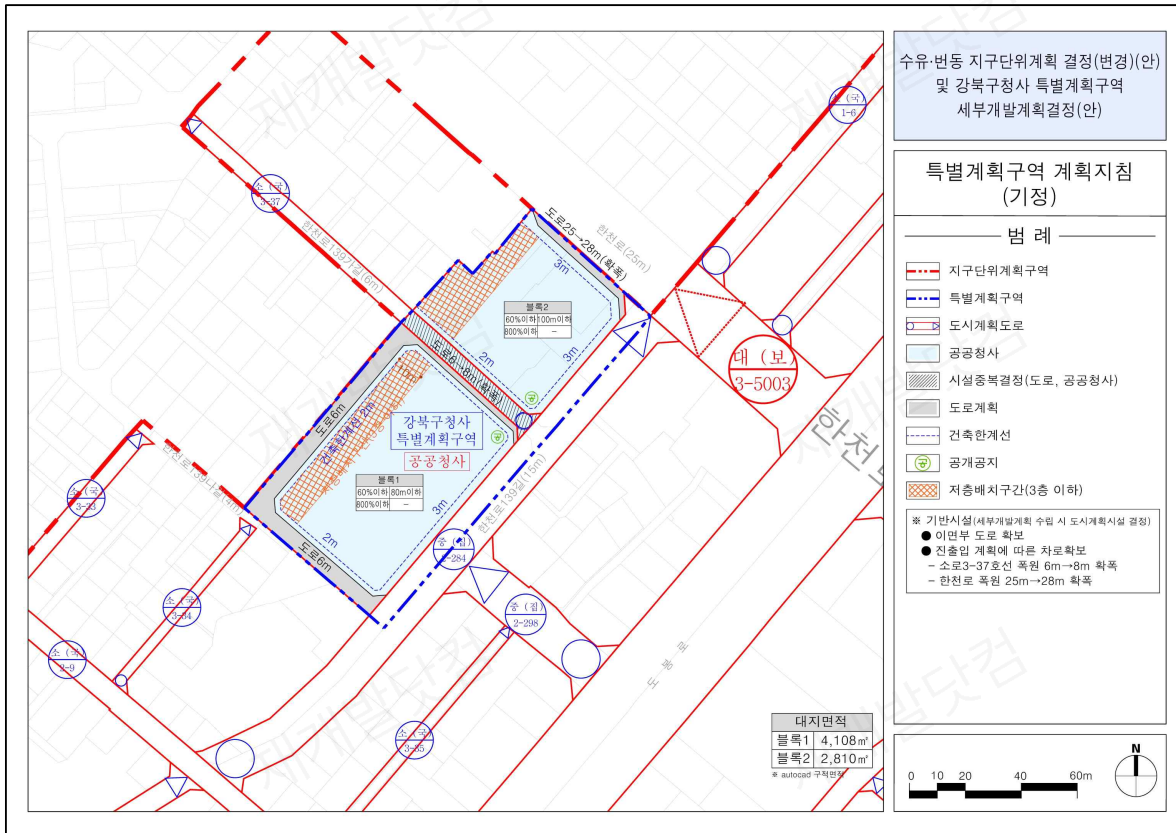
구분		계획내용			
		기정		변경	
구역명		• 강북구청사 특별계획구역			
구역면적		• 9485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)			
용도지역		• 준주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시)			
용도	공공청사	• 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터		• 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터	
	공공용도	• 청년지원센터, 생활문화센터(주민청)	청사 외 용적률의 50% 이상	• 청년지원센터, 생활문화센터(주민청) 등	청사 외 용적률의 50% 이상
건폐율		• 60% 이하			
용적률		• 기준/허용 : 600%/800% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성		• 기준/허용 : 600%/800% 이하 ※ 「지구단위계획구역 내 지구단위계획상 용적률 계획기준에 따름	
높이		• 블록 1 : 80m 이하 / 블록 2 : 100m 이하		• 100m 이하 ※ 단 소로 3·0 연결부는 주변지역을 고려하여 80m 이하로 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	대지내 조경 권장구간	-		• 구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	
	공개공지	• 한천로139길 변 결절부 공개공지 조성		• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	
	공중 연결통로	-		• 도로의 수직적 중복결정 상부 통경구간 계획을 위하여 공중연결통로 구간 설정	
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			

■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침 변경사유서

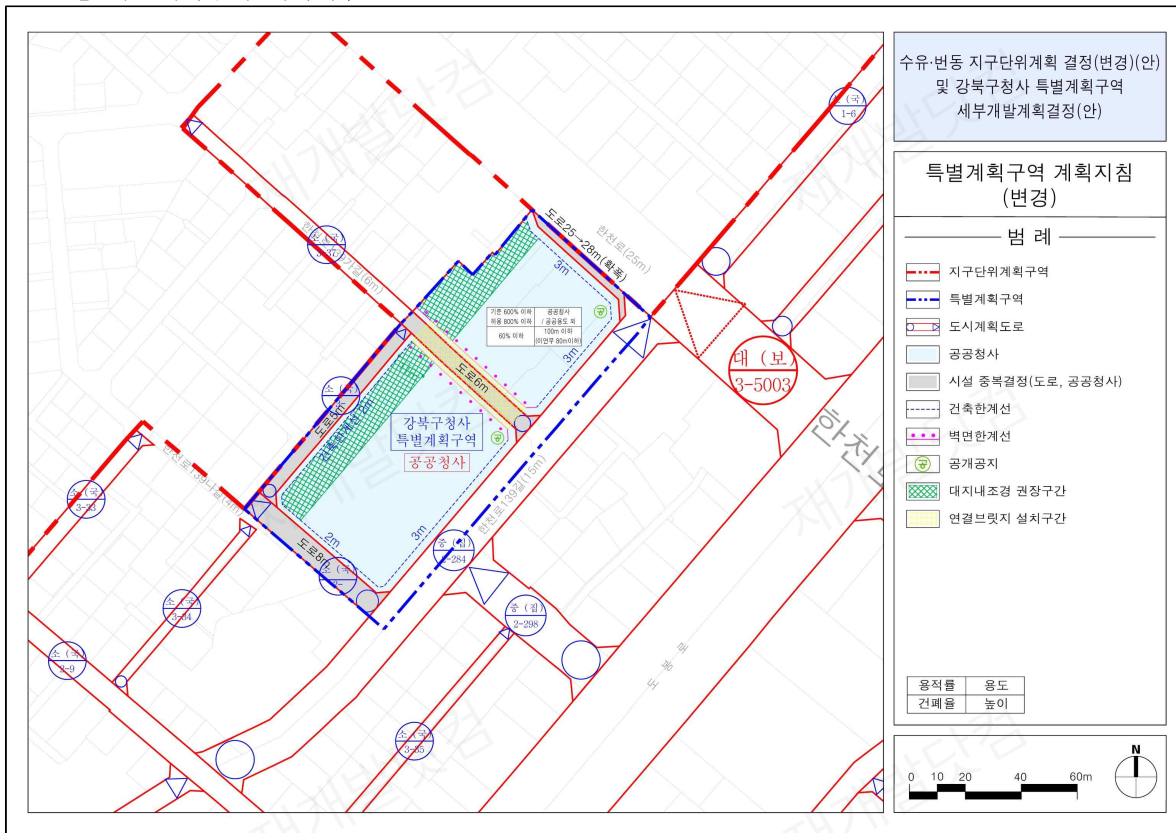
구분	결정(변경)사유	
용도	• 공공용도(돌봄센터, 북라운지, 운동시설, 전망대 등) 계획 수립	
용적률	• 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따른 용적률 체계 적용	
높이	• 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 높이계획 수립	
건축물 배치 및 형태	• 공공청사부지 내 주민에게 개방된 휴식 및 쉼터를 조성토록 하고자 함 • 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 배치계획 수립	
대지 내 공지	대지내 조경 권장구간	• 연접지역 고려한 건축배치 및 구청사 이용자 휴식 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

(이 하 여 백)

■ 특별계획구역 계획지침도(기정)



■ 특별계획구역 계획지침도(변경)



II. 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획(안)

① 특별계획구역에 관한 결정

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 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정(변경)

■ 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	—

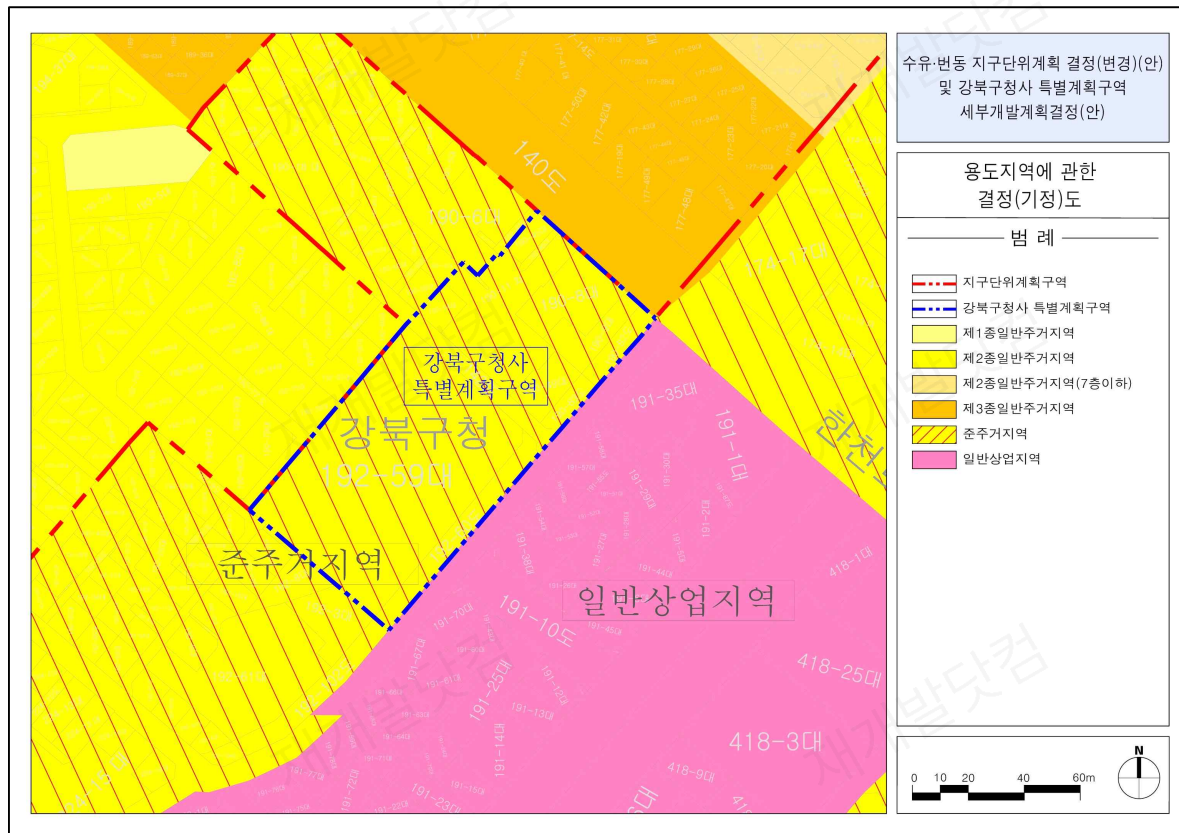
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

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㎡

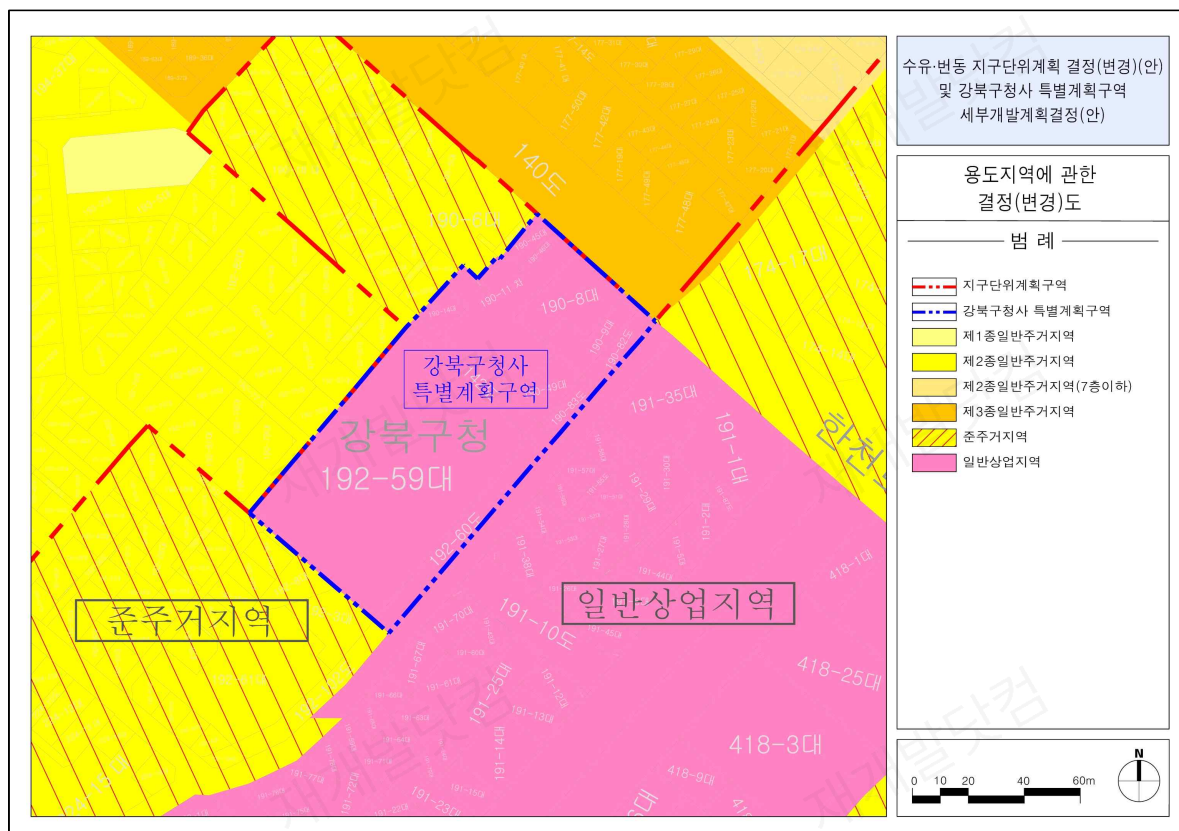
나. 용도지구에 관한 결정(해당없음)

(이 하 여 백)

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

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 수직적 중복결정
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 (수직적 범위설정 포함)
신설	소로	2		8	국지도로	59	수유동 192-59	수유동 192-77	일반	-	-	수직적 중복결정
신설	소로	3		5	국지도로	78	수유동 192-59	수유동 192-95	일반	-	-	수직적 중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
중로 2-284	중로 2-284	- 선형변경 - 폭(B): 15m, 연장(L): 226m - 수직적 중복결정(공공청사)	- 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계제에 따른 가속차로 선형 변경 - 일부 구간 공공청사 수직적 중복결정
소로 3-37	소로 3-37	- 공공청사와 도로의 수직적 중복결정 - 수직적 범위: 지상 0~10m (표고 31.0m~41.0m) - 폭(B): 6m, 연장(L): 54m	공공청사 시설과의 중복구간에 대하여 수직적 중복결정 (수직적 범위 설정 포함)하여 도시계획시설 관리
-	소로 2-	- 도로 신설 - 폭(B): 8m, 연장(L): 59m - 수직적 중복결정(공공청사)	강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계제에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 수직적 중복결정
-	소로 3-	- 도로 신설 - 폭(B): 5m, 연장(L): 78m - 수직적 중복결정(공공청사)	강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계제에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 수직적 중복결정

나. 공간시설(변경없음)

다. 공공·문화체육시설(변경)

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

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.)	수직적 중복결정 (도로)

■ 공공청사 건축물 범위 결정조서 : 변경없음

건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
60% 이하	600% 이하	100m 이하	공공청사에 한함

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

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

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면 번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	공공청사	수직적 중복결정(도로)	교통계획에 따른 도로조성을 통해 공공청사 부지의 효율적인 이용 도모

[illegible]

수유·변동 지구단위계획 결정(변경)(안)
및 강북구청사 특별계획구역
세부개발계획결정(안)

도시계획시설에 관한
결정(변경)도

범례

- 지구단위계획구역
- 강북구청사 특별계획구역
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 도시·군계획시설

강북구청사
특별계획구역

강북구청사

193-1공

190-6대

190-8대

191-35대

191-1대

192-59대

192-31대

192-12대

192-61대

191-14대

191-23대

191-13대

191-12대

191-11대

191-10대

191-9대

191-8대

191-7대

191-6대

191-5대

191-4대

191-3대

191-2대

191-1대

190-1대

190-2대

190-3대

190-4대

190-5대

190-6대

190-7대

190-8대

190-9대

190-10대

190-11대

190-12대

190-13대

190-14대

190-15대

190-16대

190-17대

190-18대

190-19대

190-20대

190-21대

190-22대

190-23대

190-24대

190-25대

190-26대

190-27대

190-28대

190-29대

190-30대

190-31대

190-32대

190-33대

190-34대

190-35대

190-36대

190-37대

190-38대

190-39대

190-40대

190-41대

190-42대

190-43대

190-44대

190-45대

190-46대

190-47대

190-48대

190-49대

190-50대

190-51대

190-52대

190-53대

190-54대

190-55대

190-56대

190-57대

190-58대

190-59대

190-60대

190-61대

190-62대

190-63대

190-64대

190-65대

190-66대

190-67대

190-68대

190-69대

190-70대

190-71대

190-72대

190-73대

190-74대

190-75대

190-76대

190-77대

190-78대

190-79대

190-80대

190-81대

190-82대

190-83대

190-84대

190-85대

190-86대

190-87대

190-88대

190-89대

190-90대

190-91대

190-92대

190-93대

190-94대

190-95대

190-96대

190-97대

190-98대

190-99대

191-1대

191-2대

191-3대

191-4대

191-5대

191-6대

191-7대

191-8대

191-9대

191-10대

191-11대

191-12대

191-13대

191-14대

191-15대

191-16대

191-17대

191-18대

191-19대

191-20대

191-21대

191-22대

191-23대

191-24대

191-25대

191-26대

191-27대

191-28대

191-29대

191-30대

191-31대

191-32대

191-33대

191-34대

191-35대

191-36대

191-37대

191-38대

191-39대

191-40대

191-41대

191-42대

191-43대

191-44대

191-45대

191-46대

191-47대

191-48대

191-49대

191-50대

191-51대

191-52대

191-53대

191-54대

191-55대

191-56대

191-57대

191-58대

191-59대

191-60대

191-61대

191-62대

191-63대

191-64대

191-65대

191-66대

191-67대

191-68대

191-69대

191-70대

191-71대

191-72대

191-73대

191-74대

191-75대

191-76대

191-77대

191-78대

191-79대

191-80대

191-81대

191-82대

191-83대

191-84대

191-85대

191-86대

191-87대

191-88대

191-89대

191-90대

191-91대

191-92대

191-93대

191-94대

191-95대

191-96대

191-97대

191-98대

191-99대

192-1대

192-2대

192-3대

192-4대

192-5대

192-6대

192-7대

192-8대

192-9대

192-10대

192-11대

192-12대

192-13대

192-14대

192-15대

192-16대

192-17대

192-18대

192-19대

192-20대

192-21대

192-22대

192-23대

192-24대

192-25대

192-26대

192-27대

192-28대

192-29대

192-30대

192-31대

192-32대

192-33대

192-34대

192-35대

192-36대

192-37대

192-38대

192-39대

192-40대

192-41대

192-42대

192-43대

192-44대

192-45대

192-46대

192-47대

192-48대

192-49대

192-50대

192-51대

192-52대

192-53대

192-54대

192-55대

192-56대

192-57대

192-58대

192-59대

192-60대

192-61대

192-62대

192-63대

192-64대

192-65대

192-66대

192-67대

192-68대

192-69대

192-70대

192-71대

192-72대

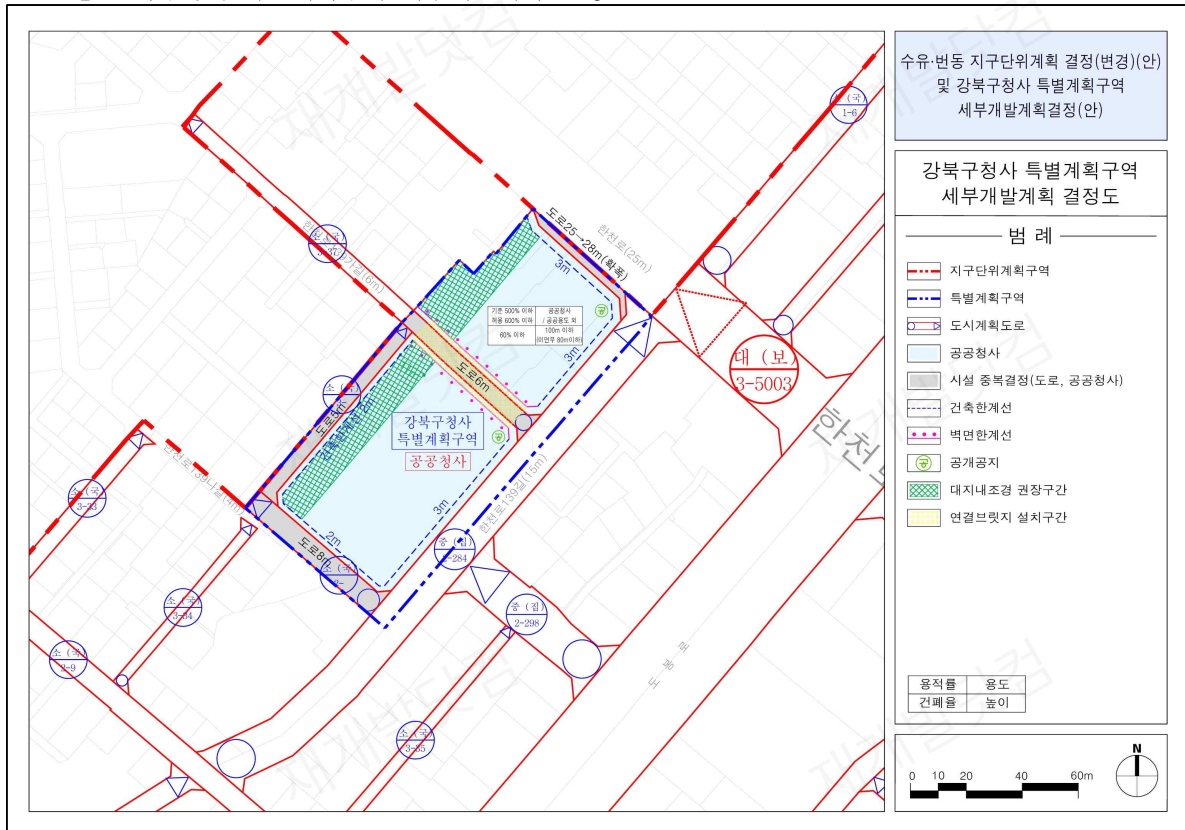
192-7

③ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경) : 생략(열람도서 참조)

④ 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
구역명		• 강북구청사 특별계획구역		-
구역면적		• 9,485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)		-
용도지역		• 준주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시)	• 일반상업지역	-
용도	공공청사	• 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터		-
	공공용도	• 청년지원센터, 생활문화센터(구민청) 등 청사의 용적률의 50% 이상		
건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하	계획 건폐율: 58.40%
용적률		• 기준/허용 : 600%/800% 이하 ※ 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따름	• 기준/허용 : 500%/600% 이하 ※ 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따름	계획 용적률: 556.10%
높이		• 100m 이하 ※ 단, 소로 3-0 연접부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획	• 100m 이하 ※ 단, 소로 3-0 연접부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획	계획 높이: 85.0m (소로 연접부 80.0m)
건축물 배치 및 형태		• 건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선 : 한천로139가길변 2m	• 건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선 : 한천로139가길변 2m	-
대지 내 공지	대지내 조경 권장구간	• 구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	• 구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	-
	공개공지	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	-
	공중 연결통로	• 도로의 수직적 중복결정 상부 통경구간 계획을 위하여 공중연결통로 구간 설정	• 도로의 수직적 중복결정 상부 통경구간 계획을 위하여 공중연결통로 구간 설정	-
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	• 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	-

강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정도



III. 지구단위계획 시행지침(변경) : 생략(열람도서 참조)

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치)

마. 기타사항

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

※ 강북구청 홈페이지(<http://www.gangbuk.go.kr>)→강북소개→강북소식→고시공고에서도 확인가능

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

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