

|| 목 차 ||

▲ 공 고

- 제2024-1062호 성북1구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람 공고(정정) ... 1

공 고

서울특별시 성북구 공고 제2024-1062호

성북1구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람 공고(정정)

1. 서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대 성북1구역 주택정비형 공공재개발사업과 관련하여 2024년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의(2024.06.05.) 결과(수정가결)를 반영한 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 서울특별시 성북구 공고 제2024-1032호(2024.06.27.)로 공람 공고한 공고문에 오기가 있어 다음과 같이 정정 공고합니다.
2. 관계 도서는 성북구청(도시정비신속추진단)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 07월 02일

성북구청장

가. 공람기간 변경 : 2024. 06. 27.(목) ~ 08. 02.(금)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 성북구청 도시정비신속추진단(☎02-2241-2783)

다. 정정내용 : 계산착오 · 오기 등에 따른 공고문 일부 정정

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

마. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경(안)

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	평균층수	추진 단계	시행방식	정비 유형	비고
기정	6	성북동	179-68	12.8	170%	60%	7층/ 12층이하	2	주택재개발사업	수복 (전면)	-
변경	6	성북동	179-68	11.0	175.4%	60%	-	2	주택재개발사업	수복 (전면)	-

※ 예정구역 면적 14.3% 감소 (도정법 제101조의3 ①항에 따라 공공재개발 사업 시 기본계획 수립 또는 변경없이 정비계획을 결정하여 정비구역 지정)

바. 재개발 정비구역 지정에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭 : 성북1구역 주택정비형 공공재개발구역 정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	성북1구역 주택정비형 공공재개발구역	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	-

사. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 109,639.7	109,639.7	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	-	증) 14,789.4	14,789.4	13.5	-
	도 로	-	증) 8,531.4	8,531.4	7.8	-
	공 원	-	증) 6,258.0	6,258.0	5.7	지상부 공공시설(도서관) 및 지하 공영주차장 중복결정
획 지		-	증) 94,850.3	94,850.3	86.5	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	합 계	109,639.7	-	109,639.7	100.0	-
	제1종일반주거지역	61,410.7	감) 37,312.1	24,098.6	22.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	48,229.0	감) 21,022.1	27,206.9	24.8	-
	제2종일반주거지역	-	증) 58,334.2	58,334.2	53.2	-

■ 용도지구에 관한 결정 : 변경없음

3) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

■ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
폐지	소로	3	(A)	6	국지 도로	128	성북동 176-11	성북동 167-11	일반 도로	-	-	대상지외부 기타도로시설
기정	중로	2	(B)	15~20	국지 도로	261	동소문동1가 1-1	동소문동1가 140-1	일반 도로	-	-	대상지외부 기타도로시설
변경	중로	2	(B)	15~20	국지 도로	261	동소문동1가 1-1	동소문동1가 140-1	일반 도로	-	-	대상지외부 도로면적축소
기정	소로	3	(C)	7	국지 도로	125	성북동 179-79	성북동 179-145	일반 도로	-	-	대상지외부 기타도로시설
변경	중로	3	(2)	8~18	국지 도로	192 (146)	동소문동1가 140-114	성북동 179-145	일반 도로	-	-	내부포함 및 시설결정
신설	중로	3	(1)	12	국지 도로	175	성북동 179-100	성북동 168-275	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(1)	6~8	국지 도로	121	성북동 163-11	성북동 163-3	일반 도로	-	-	대상지 외부 현황도로 확폭 (6m-6~8m)
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	286	성북동 173-44	성북동 184-92	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	20	동소문동1가 142-8	성북동 184-40	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	(2)	6	특수 도로	103	성북동 173-28	성북동 170-47	보행자 우선도로	-	-	

■ 주차장

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신설	①	주차장	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,830.7	3,830.7	-	공원①, 문화시설①과 중복결정

■ 공원

구 분	도면표시번호	공 원 명	시 설 의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	공원1	근린공원	성북동 173-1번지일원	-	증)3,830.7	3,830.7	-	주차장①, 문화시설①과 중복결정
신설	②	공원2	소공원	성북동 179-191번지일원	-	증)2,427.3	2,427.3	-	-

■ 문화시설(도서관)

구 분	도면표시번호	시설명	시 설 의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
신설	①	도서관	-	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,830.7	3,830.7	-	공원①, 주차장①과 중복결정

- 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	도서관	20% 이하	150% 이하	3층 이하

■ 학교

구 분	도면표시번호	시설명	시 설 의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
변경	-	학교	중·고등학교 (홍익사대 부중·부고)	성북동 151번지일원	35,338	감) 370	34,968	서울시고시 제125호 (1977.04.27)	정비구역내 370㎡ 편입부분 변경

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계 획 면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
주 민 동 설	합 계	-	1,000세대 이상 (500㎡+[2.0㎡×2,086세대])×1.4	6,540.80	6,560.0	서울시 주택 조례 적용
	경로당	획지	2,000세대 이상	742.2	750.0	
	어린이집	획지		742.2	750.0	
	작은도서관	획지		306.6	310.0	
	다함께 돌봄센터	획지	-	-	150.0	-
	주민운동시설	획지	-	-	2,500.0	살내/살외
	어린이놀이터	획지	-	-	2,100.0	살외
경비실		획지	-	-	80.0	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	10㎡+[(2,086-50)×0.05㎡]	111.8	150.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

※ 특별건축구역은 권장사항으로 미적용 시 서울특별시 주택 조례 제8조의4. 1항을 적용한다.

{500㎡+(2.0x2,086)}x1.25

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	성북1	109,639.7	-	-	성북동 179-68번지 일대	471	-	-	471	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적 률 (%)	층수 (층)																																																																																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																																																		
신설	성북1구역 주택정비형 공공재개발 구역	109,639.70	획지	94,850.30	성북동 179-68번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60이하 (27.74)	204.87 이하	저층배치구간: 최고20m(4층이하) 중층배치구간: 최고50m (평균10층,최고13층이하) 중·고층배치구간: 최고100m(30층이하)																																																																																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율					- 총세대수 : 2,086세대 (의무공공임대 418세대) - 전용면적 60㎡이하 : 1,313세대 - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 530세대 - 전용면적 85㎡초과 : 243세대 - 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 418세대																																																																																																	
					<table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td rowspan="4">공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%</td><td>418세대</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>143세대</td><td>34.2</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>192세대</td><td>45.9</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>83세대</td><td>19.9</td></tr></table>				건립규모	기 준	세대수	비율(%)	합 계	공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%	418세대	100.0	40㎡ 이하	143세대	34.2	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	192세대	45.9	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	83세대	19.9																																																																													
					건립규모	기 준	세대수	비율(%)																																																																																														
					합 계	공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 전체 세대수의 20%	418세대	100.0																																																																																														
					40㎡ 이하		143세대	34.2																																																																																														
					40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		192세대	45.9																																																																																														
					50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		83세대	19.9																																																																																														
					주택 규모별 건설계획 : 2,086세대																																																																																																	
					<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="4">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>의무임대</th><th>국민임대</th><th>공공지원 민간임대</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="4">60㎡이하</td><td>30</td><td>69</td><td>-</td><td>-</td><td>70</td><td>6.66</td><td rowspan="4">62.94</td><td rowspan="4">-</td></tr><tr><td>39</td><td>74</td><td>-</td><td>-</td><td>185</td><td>12.42</td></tr><tr><td>49</td><td>192</td><td>-</td><td>-</td><td>206</td><td>19.08</td></tr><tr><td>59</td><td>48</td><td>35</td><td>-</td><td>434</td><td>24.78</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡ 이하</td><td>74</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>169</td><td>8.10</td><td rowspan="2">25.40</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>361</td><td>17.30</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡초과</td><td>99</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>123</td><td>5.90</td><td rowspan="3">11.66</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>115</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>60</td><td>2.88</td></tr><tr><td>135</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>60</td><td>2.88</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>383</td><td>35</td><td>-</td><td>1,668</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="4">2,086</td><td colspan="3"></td></tr></table>				구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)		비고	의무임대	국민임대	공공지원 민간임대	분양	60㎡이하	30	69	-	-	70	6.66	62.94	-	39	74	-	-	185	12.42	49	192	-	-	206	19.08	59	48	35	-	434	24.78	60㎡초과~ 85㎡ 이하	74	-	-	-	169	8.10	25.40	-	84	-	-	-	361	17.30	85㎡초과	99	-	-	-	123	5.90	11.66	-	115	-	-	-	60	2.88	135	-	-	-	60	2.88	합 계		383	35	-	1,668	100.0		-			2,086						
					구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)		비고																																																																																									
의무임대	국민임대	공공지원 민간임대	분양																																																																																																			
60㎡이하	30	69	-	-	70	6.66	62.94	-																																																																																														
	39	74	-	-	185	12.42																																																																																																
	49	192	-	-	206	19.08																																																																																																
	59	48	35	-	434	24.78																																																																																																
60㎡초과~ 85㎡ 이하	74	-	-	-	169	8.10	25.40	-																																																																																														
	84	-	-	-	361	17.30																																																																																																
85㎡초과	99	-	-	-	123	5.90	11.66	-																																																																																														
	115	-	-	-	60	2.88																																																																																																
	135	-	-	-	60	2.88																																																																																																
합 계		383	35	-	1,668	100.0		-																																																																																														
		2,086																																																																																																				
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음																																																																																																						
심의완화 사항					- 기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 소형주택 확보) - 허용용적률 9.0%(2종7층) 및 15.6%(2종)완화 (통경축, 열린단지등 인센티브 적용)																																																																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획					건축한계선 : 도로변 3m, 5m																																																																																																	
기타사항					연도형상가 배치구간 : 성북로변 가로활성화를 위해 성북로 이면도로변 지정																																																																																																	

※ 기준용적률 20%상향 및 허용용적률 인센티브 적용 등 심의 완화사항은 획지내 제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

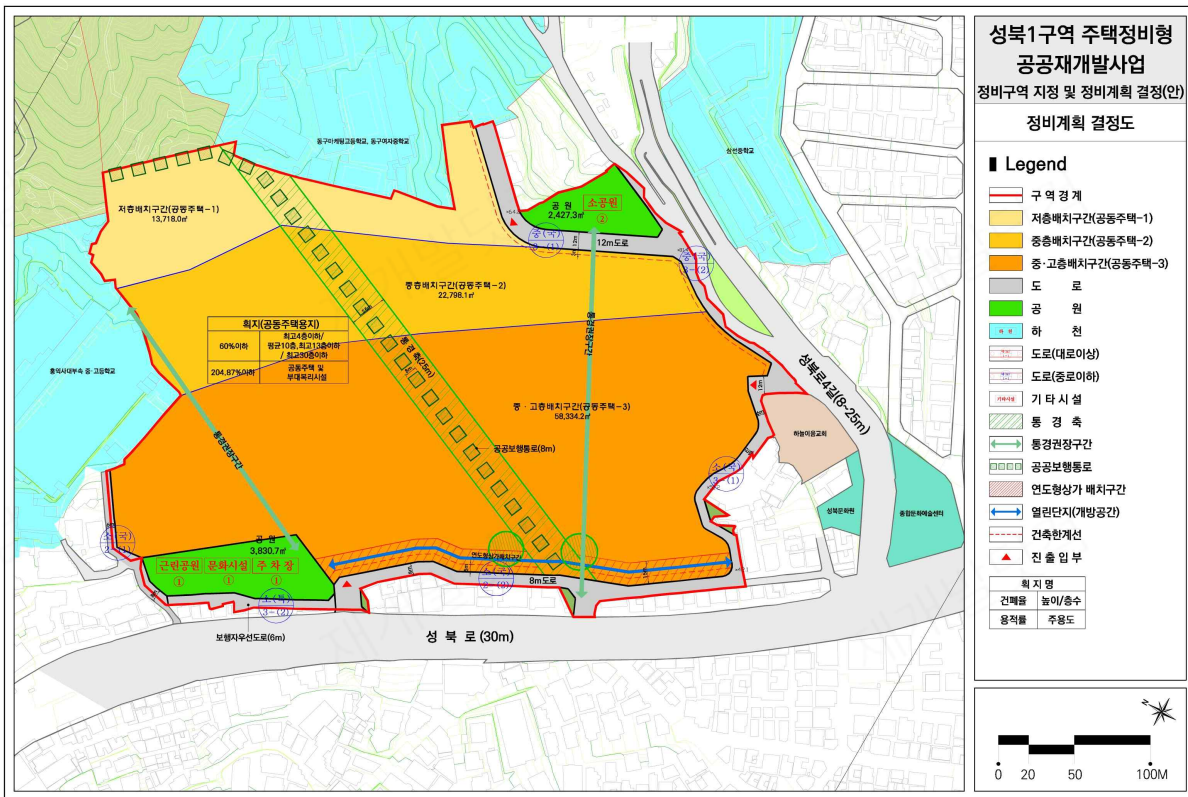
- 정비계획 결정사항 중 통경구간, 연도형상가 배치구간, 열린단지, 건축한계선, 전면공지 계획은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 성북로(30m)에서 북악산 및 공원 등으로의 개방감 확보를 위하여 통경구간 계획
- 한성대입구역 및 성북로변 가로활성화를 위하여 연도형상가 배치구간 계획 및 개방공간 조성
- 건축한계선은 도로변에 이격하여 계획하고(서울시 건축조례 별표4 「대지안의 공지 기준」 준수), 건축한계선 내에는 보행환경개선을 위해 보도부속형 및 차도부속형 전면공지로 계획

구 분	계획내용	조성기준	비고
통경구간 	◦ 대상지내 남서-북동방향 ◦ 폭25m이상	◦ ‘통경구간’에는 북악산으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. ◦ ‘통경구간’은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ◦ ‘통경구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ◦ 향후 지역권 설정 등을 통해 공공이용을 담보한다	-
통경권장구간 	◦ 통경구간 남북측 각각 1개소씩 총 2개소 의무설치 ◦ 폭 10m이상	◦ ‘통경권장구간’에는 간선변-성북공원, 신설공원 등으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. ◦ ‘통경권장구간’은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ◦ ‘통경권장구간’의 위치와 폭은 지침도를 따르며, 추후 배치계획에 따라 좌우이동 및 각도 변경이 가능하다.	-
연도형상가 배치구간 	◦ 성북로변 연도형상가 배치구간	◦ ‘연도형상가 배치구간’의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. ◦ ‘연도형상가 배치구간’의 용도는 근린생활시설과, 부대복리시설 및 공동이용시설로 한다. ◦ ‘연도형상가 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 가로의 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획할 경우 제외) ※ 연도형상가 최고층수는 3층이하로 조성한다.	-
열린단지 (개방공간) 	◦ 성북로변 개방공간 조성	◦ 단차·장애물 없이 보행을 통해 연도형상가에 접근이 가능하도록 조성한다.(단지내부는 구릉지 특성을 고려하여 계단 및 엘리베이터를 통해 접근이 가능하도록 계획한다.) ◦ 열린단지(개방공간) 내 담장설치는 불가하며, 수목 식재 또는 구조물의 설치가 필요할 경우에는 높이 1.5m이하로 계획한다 ◦ 개방공간 주변은 개방형 커뮤니티 및 근린생활시설 등의 설치를 권장한다.	-
건축한계선 	◦ 대지 경계부 도로변 3m, 5m	◦ ‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ◦ ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	-
전면공지 	◦ 대지 경계부 도로변 3m, 5m	◦ 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도부속형 공지로 조성한다. ◦ 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성한다. ◦ 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성한다.	-
공공보행통로 	◦ 대상지내 남서-북동방향 ◦ 폭8m이상	◦ ‘공공보행통로’는 지하철역, 학교, 공원 등 보행다발시설과 연계되는 단지내 보행통로를 말한다. ◦ ‘공공보행통로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 건축세부 설계에 따라 시·종점 변경 없이 일부구간 및 면적이 변경될 수 있음) ◦ 계획면적 : 1,670㎡(1종) / 1,181㎡(2종7층) / 2,490㎡(2종) ◦ 향후 유지·관리를 위해 사업계획승인시 지역권 등 설정이 조건으로 부여되며, 관리처분계획에 반영한다.	-

아. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신 규	성북1구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	-
시 행 방법	시 행 예 정 시 기	사 업 시 행 예 정 자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비 고
공공재개발 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사	기존 : 1,397세대 계획 : 2,086세대 증) 689세대			-

자. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



차. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

카. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, **해당 계획내용은 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.**

※ 관계도서는 열람만 가능하며, 열람 서류의 복사 등은 불가함을 알려드립니다.

