

◆ 서울특별시고시 제2024-475호

성북1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대(이하 ‘성북1구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제101조의3, 제16조에 따라 2024년 제5차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.6.5.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 4일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

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

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

2. 정비구역 지정 조서

지정 구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	성북1구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	-

※ 본 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 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 증복결정
획 지		-	증) 94,850.3	94,850.3	86.5	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	109,639.7	-	109,639.7	100.0	-
제1종일반주거지역	61,410.7	감) 37,312.1	24,098.6	22.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	48,229.0	감) 21,022.1	27,206.9	24.8	-
제2종일반주거지역	-	증) 58,334.2	58,334.2	53.2	-

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
성북동 168-23번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	18,389.2	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향
성북동 167-9번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	22,939.3	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향
성북동 173-14번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	4,016.4	◦ 정비계획 수립에 따라 공원 신설 지역의 합리적 용도지역 이용을 위하여 용도지역 하향
성북동 177-56번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	35,394.9	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 종류	위 치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	성북지구	자연경관지구	성북·동성·명륜· 해화동 일대	1,732,659 (2,543.5)	-	-	건설부고시 제235호 ('77.12.03)	-
기정	-	조망가로 특화경관지구	성북초교삼거리~한성대 입구 (성북로)	24,708 (1,506.1)	0.9	양측15	서울시고시 제2019-129호 ('19.04.18)	성북로

※ 면적 중 ()는 정비구역 내 편입 면적임

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(천원)
수입	소 계			1,507,163,220
	분양주택	토지등소유자	1,450세대	1,181,834,650
		일반	218세대	172,348,190
	공공임대	재개발의무	383세대	128,191,290
		국민주택규모주택	35세대	4,172,350
	기타시설	근린생활시설		20,616,750
지출	소 계			860,425,900
	공사비			667,438,710
	보상비			23,607,860
	관리비			5,821,200
	설계비			9,582,150
	감리비			9,344,780
	부대경비			144,631,200
종전자산 추정액			717,359,530	
추정비례율	90.16% = {수입(1,507,163,220천원) - 지출(860,425,900천원)} / 종전자산 추정액(717,359,530천원)			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	5,580	5,890	6,200	6,510	6,820
분양가 (일반분양 기준)	10%	37,270	119.94%	115.55%	111.17%	106.78%	102.39%
	5%	35,570	109.43%	105.05%	100.66%	96.27%	91.89%

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
	0% (기준)	33,880	98.93%	94.54%	90.16%	85.77%	81.38%
	-5%	32,190	88.42%	84.04%	79.65%	75.26%	70.88%
	-10%	30,490	77.92%	73.53%	69.15%	64.76%	60.37%

다. 추정분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용39㎡형	4.94억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(90.16%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용49㎡형	6.17억		
전용59㎡형	7.42억		
전용84㎡형	9.46억		
전용115㎡형	12.0억		

※ 추정비례율 등은 '2021 추정분담금 등 사업성 분석안(한국부동산원)' 자료를 기반으로 산정하였으며, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	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	-	-	

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
기타도로시설 소로3-(A)	-	• 도로 폐지 - B= 6m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 폐지
기타도로시설 중로2-(B)	기타도로시설 중로2-(B)	• 도로 면적 축소 - B= 15~20m, L= 261m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 면적 축소(도로 연장 및 폭원 변경없음)
기타도로시설 중로3-(C)	중로 3-(2)	• 일부구간 도로 폭원 및 연장 변경 - B= 7m→8~18m, L= 125m→192m	• 정비계획 수립으로 인한 폭원 및 연장 변경, 도로 번호 부여
-	중로 3-(1)	• 도로 신설 - B= 12m, L= 175m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 - B= 6~8m, L= 121m	• 정비계획 수립으로 인한 현황도로 확폭 및 시설 결 정
-	소로 2-(2)	• 도로 신설 - B= 8m, L= 286m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 3-(1)	• 도로 신설 - B= 6m, L= 20m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설
-	소로 3-(2)	• 보행자우선도로 신설 - B= 6m, L= 103m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설

나. 공영주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,830.7	3,830.7	-	공원①,문화시설①과 중복결정

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	• 신설 - A= 증) 3,830.7㎡	• 사업대상지 및 주변 지역의 주차서비스 지원을 위해 주차 장 설치

다. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
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	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원1	• 신설 - A= 증) 3,830.7㎡	• 정비계획 수립으로 인한 공원 신설
②	공원2	• 신설 - A= 증) 2,427.3㎡	• 정비계획 수립으로 인한 공원 신설

라. 문화시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
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

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	도서관	• 신설 : 3,830.7㎡	• 정비계획 수립으로 인한 도서관 신설

마. 학교 결정(변경) 조서

■ 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	학교	중·고등학교 (홍익사대 부중·부고)	성북동 151번지일원	35,338	감) 370	34,968	서울시고시 제125호 (1977.04.27)	정비구역내 370㎡ 면적부분 변경

■ 건축범위 결정조서 (변경없음)

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비 고
-	학교	30%	120%	3층	높이(3→5층(20m)) 기존 5층이상 건축물 6층이하로 결정	제1종일반주거지역 자연경관지구

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	학교	• 변경 - A= 감) 370㎡	• 정비계획 수립 및 현황토지이용 고려 학교면적 수정

7. 공동이용시설 설치계획

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

* 특별건축구역일 경우에 한하며, 미해당 시 서울특별시 주택 조례 제8조의4. 1항에 따라 1.25 적용[{500㎡ + (2.0×2,086)}×1.25]

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

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

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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	-	-

9. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (층)		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한초과 (건축계획)			
신설	성북1구역 주택정비형 공공재개발구역	109,639.70	획지 (제1종)	13,718.0	성북동 179-68 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60이하 (37.13)	150.00 이하	- (55.53)	최고20m (4층이하)		
			획지 (제2종7 층)	22,798.1			60이하 (45.72)	209.96 이하	- (203.96)	최고50m (평균10층, 최고13층이하)		
			획지 (제2종)	58,334.2			60이하 (14.65)	230.33 이하	240.35이하 (240.35)	최고100m (30층이하)		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 총세대수 : 2,086세대 (공공임대 418세대) - 전용면적 60㎡이하 : 1,313세대 - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 530세대 - 전용면적 85㎡초과 : 243세대 - 재개발일대주택 건설계획(전용면적기준) : 418세대									
			건립규모		기 준		세대수		비율(%)			
			합 계		공공재개발사업 공공임대주택 건설비용 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									
			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 건설비용은 관련 규정범위 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 (공공보행통로, 열린단지등 인센티브 적용)									

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한초과 (건축계획)	
								• 용도지역 사항 : 제1종일반 → 제2종일반(7층이하), 제2종일반 제2종일반(7층이하) → 제2종일반 • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)		
	건축물의 건축선에 관한 계획							• 건축한계선 : 중로3-(1)호선, 중로3-(2)호선 도로변 : 3m 중로2-(2)호선 도로변 : 5m		
	기타사항							• 연도형상가 배치구간 : 성북로변 가로활성화를 위해 성북로 이면도로변 지정		

※ 기준용적을 20%상향 및 허용용적을 인센티브 적용 등 심의 완화사항은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	계(구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설물 (도서관) 환산면적
			소계	토지 (도로, 공원)	공영주차장 환산부지면적			
	109,639.7㎡	94,850.3㎡	15,778.2㎡	14,789.4㎡	988.8㎡	1,774.9㎡	1,951.1㎡	1,186.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 공공시설물(도서관) 환산면적 = 15,778.2㎡ - 1,774.9㎡ - 1,951.1㎡ + 1,186.0㎡ = 13,238.2㎡							
공공시설물 환산면적	공영주차장 환산면적	- 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,799,000 × 10/11 × 2,300.0 / 5,918,892 = 988.8㎡						
		표준건축비	2,799,000원/㎡	▷ 2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 공영주차장(1천㎡~3천㎡) 적용				
		시설연면적	2,300.0㎡	▷ 지하 2,300.0㎡				
		부지가액	5,918,892원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,959,446원/㎡) × 2				
	공공시설 (도서관) 환산면적	- 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,960,000 × 10/11 × 1,950.0 / 5,918,892 = 1,186.0㎡						
		표준건축비	3,960,000원/㎡	▷ 2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 도서관(1.5천㎡~2천㎡) 적용				
		시설연면적	1,950.0㎡	▷ 지상 1,950.0㎡				
		부지가액	5,918,892원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(2,959,446원/㎡) × 2				
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	- 가중평균 용적률 175.4% [= (150% × 13,718.0㎡ + 173.9% × 22,798.1㎡ + 182.1% × 58,334.2㎡) / 94,850.3㎡] - 제1종일반주거지역 = 150% - 제2종일반주거지역(7층이하) = 173.9% [= 153.9% + 20%(소형주택 추가확보 완화 적용)] - 제2종일반주거지역 = 182.1% [= 162.1% + 20%(소형주택 추가확보 완화 적용)]						
	허용 용적률	- 가중평균 용적률 187.2% [= (150% × 13,718.0㎡ + 182.9% × 22,798.1㎡ + 197.7% × 58,334.2㎡) / 94,850.3㎡] - 제1종일반주거지역 = 150% - 제2종일반주거지역(7층이하) = 182.9% [= 173.9% + 9.0%(공공보행통로9.0%)]						

구 분	산 정 내 용			
	- 제2종일반주거지역 = 197.7% [= 182.1% + 15.6%(공공보행통로7.7%+열린단지5.0%+공개공지2.9%)]			
정비계획 용적률	- 가중평균 용적률 213.81% [$(150\% \times 13,718.0\text{m}^2 + 209.96\% \times 22,798.1\text{m}^2 + 230.33\% \times 58,334.2\text{m}^2) / 94,850.3\text{m}^2$] - 기부채납에 따른 상한용적률 [= 허용용적률 $\times (1 + (1.3 \times \alpha \text{토지} \times \text{가중치}) + (0.7 \times \alpha \text{건축물}))$] - 제1종일반주거지역 = $150\% \times (1 + (1.3 \times 0.0 \times 1) + (0.7 \times 0.0)) = 150\%$ - 제2종일반주거지역(7층이하) = $182.9\% \times \{1 + (1.3 \times 0.8201 \times 0.1656 + 0.7 \times 0.0)\} = 215.18\%$ [용도지역상향에따른 계획대지 용도지역 상한용적률= $18,253.0\text{m}^2$(1종→2종(7)종상향) $\times 200\% + 4,545.1\text{m}^2$(기존2종(7)) $\times 250\% = 209.96\%$] →2종7층대지 정비계획상한용적률: 209.96%적용 (215.18% > 209.96%) - 제2종일반주거지역 = $197.7\% \times \{1 + (1.3 \times 0.9154 \times 0.1250 + 0.7 \times 0.0373)\} = 232.25\%$ [용도지역상향에따른 계획대지 용도지역 상한용적률= $22,939.3\text{m}^2$(1종→2종(7)종상향) $\times 200\% + 35,394.9\text{m}^2$(2종(7)종→2종중상향) $\times 250\% = 230.33\%$] →2종대지 정비계획상한용적률: 230.33%적용 (232.25% > 230.33%)			
	- 가중치등 산정식	- 제1종일반주거지역	- 제2종일반주거지역(7층이하)	- 제2종일반주거지역
	· 가중치 : 기반시설부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률	= $150\%/150\% = 1.0$	= $150.0\%/182.9\% = 0.8201$	= $180.96\%/197.70\% = 0.9154$
	· α (토지): 기반시설 토지제공 면적 / 기반시설 토지제공 후 대지면적	= $0.0/13,718.0 = 0.0$	= $3,774.5/22,798.1 = 0.1656$	= $7,288.9/58,334.2 = 0.1250$
	· α (건축물): 공영주차장, 공공시설 환산부지 / 기반시설 토지제공 후 대지면적	= $0.0/13,718.0 = 0.0$	= $0.0/22,798.1 = 0.0$	= $2,174.8/58,334.2 = 0.0373$
예정법적 상한용적률	- 법정상한용적률 - 제1종일반주거지역 = 해당없음 - 제2종일반주거지역 = 240.35% - 제2종일반주거지역(7층이하) = 해당없음			

■ 계획용적률(허용용적률 인센티브)에 관한 사항

구 분	명 칭	인센티브				비 고
		합계	공공보행통로 조성	열린단지 조성	공개공지 조성	
신설	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역(7층이하))	9.0%	9.0%	-	-	-
	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역)	15.6%	7.7%	5.0%	2.9%	-

※ 허용용적률 인센티브 사항은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각

(처분)하여야 한다.

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체세대수 : 2,016세대 {2,086-70(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 383세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대 수 {2,086-70(법정상한 증가분 제외)} : 2,016세대 × 15% = 302.4세대 ∴ 383세대 계획 > 302.4세대 - 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획 : - 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30%이상 : 383 × 30% = 114.9세대 이상 < 143세대 계획		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
합 계	383	19.0%	100.0%
40㎡이하	143	7.1%	37.4%
40㎡초과~50㎡이하	192	9.5%	50.1%
50㎡초과~60㎡이하	48	2.4%	12.5%

■ 공공재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	공공재개발사업에서의 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 20%		
산출근거	- 전체세대수 : 2,086세대 - 공공재개발임대주택 건설계획 : 418세대 - 계획 전체 세대 수의 20% 이상 : 2,086세대 × 20% = 417.2세대 ∴ 418세대 계획 > 417.2세대		

■ 소형주택 건설 계획 (기준용적률 20% 상향)

계획기준		서울특별시 고시 제2010-97호 (2010.03.18) 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설
20% 상향 전		- 기준용적률 : 158.3% [150%(1층)/153.9%(2층7층)/162.1%(2층)] - 정비계획용적률 : 195.93%
20% 상향 후		- 기준용적률 : 175.4% [150%(1층)/173.9%(2층7층)/182.1%(2층)] - 정비계획용적률 : 213.81%
20% 상향에 따른 증가분	늘어난 용적률	17.88% (213.81% - 195.93%)
	늘어난 용적률에 대한 연면적	16,982.5671㎡ (획지면적 94,980.8㎡ × 17.88%)
60㎡ 이하 주택건설 규모		계획 225세대 (516.96㎡(43.08㎡(30형)×12세대) + 737.36㎡(56.72㎡(39형))×13세대 + 6,227.76㎡(70.77㎡(49형))×88세대 + 9,536.80㎡(85.15㎡(59형))×112세대) = 17,018.88㎡ (≥ 16,982.5671㎡))

※ 기준용적률 20%상향 및 소형주택 계획은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도
정비계획용적률		230.33%
예정법정상한용적률		240.35% (건축계획용적률 : 240.35%)
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 초과분	10.02% (240.35% - 230.33%)
	초과 용적률의 50%	5.01% (10.02% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	2,922.5435㎡ 이상 (획지면적 58,334.2㎡ × 5.01%)
국민주택규모 주택 건설 규모		- 계획 : 35세대 - 연면적 : 2,980.25㎡ (용적률 5.11%) (2,980.25㎡(85.15㎡(59형)×35세대) = 2,980.25㎡ (≥ 2,922.5435㎡))

※ 법적상한용적률 달성 국민주택규모 주택 건설은 획지 내 제2종일반주거지역에 한하여 적용

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관과 주변지역 간의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획	
환경보전	- 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지설치, 에너지절약형 단지계획 기법 채택 - 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 포장면적 축소 및 녹지 면적 증가 계획으로 지구내 녹지공간조성 - 생활환경: 대기질, 휴식공간을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 녹지공간 등 오픈스페이스 최대 확보 및 거주민의 휴식·여가 공간 계획 - 공사 등 사업 시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	
재난방지	- 화재, 수해 등 주변 여건을 고려하여 발생가능한 유형의 재난에 대비하기 위하여 관계법령에 의거한 구체적인 계획을 수립함 - 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 - 단지내의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	◦ 비오름유형평가 5등급 및 개별비오름 평가제외로 조사됨	◦ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	◦ 일부 주거지역 내 식재 수목	◦ 공원녹지 및 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	◦ 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포지 없음	◦ 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경 자산	자연환경 보전	-	◦ 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 토지이용 및 용도지역 현황조사	◦ 종합적인 토지이용 및 건축 계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	◦ 토양측정망 자료 검토 결과 기준 만족	◦ 공사시 저감대책 수립	-

<표 계 속>

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
지형·지질	지형변화 최소화	○	◦ 기 조성부지로 지형변화 미미	◦ 현 지형을 고려한 계획 수립 ◦ 발생 사토처리 계획 수립 ◦ 인접지반 침하대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	◦ 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	◦ 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦ 수질 상태 확인 ◦ 오염원 및 처리시설 현황 확인 ◦ 공사시 토사유출 및 오수 발생 ◦ 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	◦ 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	◦ 주풍향 고려 및 통풍축 확보	◦ 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	◦ 열환경 취약지역 조사	◦ 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지 및 운영시 대기 오염물질 발생 예상	◦ 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	◦ 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	◦ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	◦ 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	◦ 건축물 에너지효율 감축 및 녹색 건축물 활성화 ◦ 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦ 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	◦ 성북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	◦ 공사시 소음·진동 영향 예상 ◦ 운영시 도로소음 영향 예상	◦ 공사시 가설방음판넬 설치 ◦ 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	◦ 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	◦ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦ 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	◦ 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
일조	일조 침해 최소화	○	◦ 계획지구 : 제1종 및 제2종(7층), 제2종일반주거 지역 ◦ 계획지구 인근 : 1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 ◦ 일부 일조영향 예상	◦ 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	◦ 보행자 위한 공간 확보 계획	◦ 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
공공재개발 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사	기존 : 1,397세대 계획 : 2,086세대 (증) 689세대)	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	설 계 지 침	비 고
성북초, 해화초, 돈암초	- 안전펜스(보행자 방호울타리), 도로표지, 안전표지판 및 협프 등 설치 - 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함	거리 500m 이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	설 계 지 침
아파트 주출입구	- 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 - 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 - 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 - 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 - 출입차단기 등 기계장비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
아파트 주동 출입구	- 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 - 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 - 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 - 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방범설비 표시판(경고문구)을 설치
부대복리 시설	- 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 - 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도 - 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
경비실	- 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획 - 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 - 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획 - 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축 - 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
주차장	- 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 - 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 - 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치

구 분	설 계 지 침
조 경	• 단지내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
담 장	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조정 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
전면공지	• 전면공지는 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 사각지대 형성을 방지하고 개방감 있는 공간으로 계획, 보행자 안전 확보를 도모하고, 충분한 시야범위를 확보하여 이용자가 진행방향을 확인할 수 있도록 계획 • 야간에도 이용자가 안심하고 이용할 수 있도록 조명의 사각지대가 발생하지 않도록 하고, 안전을 위한 방법용 CCTV 등 설치 권장

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

지정 구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	성북1구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 성북구 성북동 179-68번지 일대	-	증) 109,639.7	109,639.7	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시번호	결 정 내 용	결 정 사 유
①	◦ 구역 신설 - 성북1구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획 구역 - 면적 : 109,639.7㎡	◦ 성북1구역 주택정비형 공공재개발구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	109,639.7	-	109,639.7	100.0	-
제1종일반주거지역	61,410.7	감) 37,312.1	24,098.6	22.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	48,229.0	감) 21,022.1	27,206.9	24.8	-
제2종일반주거지역	-	증) 58,334.2	58,334.2	53.2	-

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
성북동 168-23번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	18,389.2	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향
성북동 167-9번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	22,939.3	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향
성북동 173-14번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	4,016.4	◦ 정비계획 수립에 따라 공원 신설 지역의 합리적 용도지역 이용을 위하여 용도지역 하향
성북동 177-56번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	35,394.9	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획 지 용도지역 상향

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 종류	위 치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	성북지구	자연경관지구	성북·동성·명륜· 해화동 일대	1,732,659 (2,543.5)	-	-	건설부고시 제235호 ('77.12.03)	-
기정	-	조망가로 특화경관지구	성북초교삼거리~한성대 입구 (성북로)	24,708 (1,506.1)	0.9	양측15	서울시고시 제2019-129호 ('19.04.18)	성북로

※ 면적 중 ()는 정비구역 내 편입면적임

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	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 현행도로 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	-	-	

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
기타도로시설 소로3-(A)	-	• 도로 폐지 - B= 6m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 폐지
기타도로시설 중로2-(B)	기타도로시설 중로2-(B)	• 도로 면적 축소 - B= 15~20m, L= 261m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 면적 축소(도로 연장 및 폭원 변경없음)
기타도로시설 중로3-(C)	중로 3-(2)	• 일부구간 도로 폭원 및 연장 변경 - B= 7m→8~18m, L= 125m→192m	• 정비계획 수립으로 인한 폭원 및 연장 변경, 도로 번호 부여
-	중로 3-(1)	• 도로 신설 - B= 12m, L= 175m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 - B= 6~8m, L= 121m	• 정비계획 수립으로 인한 현황도로 확폭 및 시설 결정
-	소로 2-(2)	• 도로 신설 - B= 8m, L= 286m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설
-	소로 3-(1)	• 도로 신설 - B= 6m, L= 20m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설
-	소로 3-(2)	• 보행자우선도로 신설 - B= 6m, L= 103m	• 정비계획 수립으로 인한 도로 신설

2) 공영주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	성북동 173-1번지일원	-	증) 3,830.7	3,830.7	-	공원①,문화시설①과 중복결정

■ 공영주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	• 신설 - A= 증) 3,830.7㎡	• 사업대상지 및 주변 지역의 주차서비스 지원을 위해 주차 장 설치

3) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
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	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원1	• 신설 - A= 증) 3,830.7㎡	• 정비계획 수립으로 인한 공원 신설
②	공원2	• 신설 - A= 증) 2,427.3㎡	• 정비계획 수립으로 인한 공원 신설

4) 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	도서관	• 신설 : 3,830.7㎡	• 정비계획 수립으로 인한 도서관 신설

5) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	학교	중·고등학교 (홍익사대 부중·부고)	성북동 151번지일원	35,338	감) 370	34,968	서울시고시 제125호 (1977.04.27)	정비구역내 370㎡ 편입부분 변경

■ 건축범위 결정조서 (변경없음)

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비 고
-	학교	30%	120%	3층	높이(3→5층(20m)) 기존 5층이상 건축물 6층이하로 결정	제1종일반주거지역 자연경관지구

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	학교	• 변경 - A= 감) 370㎡	• 정비계획 수립 및 현황토지이용 고려 학교면적 수정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	성북동 179-68번지 일대	109,639.7	1	성북동 179-68번지 일대	94,850.3	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분	명 칭	용 도	비 고
신설	허용용도 획지 (공동주택용지)	◦ 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 ◦ 「건축법시행령」 별표1 제3호 1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	건 폐 율	비 고
신설	획지 (공동주택용지)	제1종일반주거지역	60% 이하	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
		제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	명 칭	용도지역	용 적 륜(%)				비 고
			기 준	허 용	상 한		
					상한	법정상한	
신설	획지 (공동주택 용지)	가중평균	175.4	187.2	213.81 (204.87)	-	-
		제1종일반주거지역	150.0	150.0	150.00 (55.53)	-	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	173.9	182.9	209.96 (203.96)	-	-
		제2종일반주거지역	182.1	197.7	230.33 (240.35)	240.35 이하	-

※ 기준용적률은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 소형주택 추가확보 완화(+20%) 적용

※ 금회 계획용적률은 획지 내 제2종일반주거지역에 한하여 법적상한용적률 적용

※ 상한용적률 내 ()는 건축계획 용적률임

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브				비 고
		합계	공공보행통로 조성	열린단지 조성	공개공지 조성	
신설	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역(7층이하))	9.0%	9.0%	-	-	-
	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역)	15.6%	7.7%	5.0%	2.9%	-

※ 허용용적률 인센티브 사항은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화		비 고
		공공시설 제공	국민주택 건설	
신설	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역(7층이하))	21.06%	-	-
	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역)	32.63%	10.02%	-

※ 상한용적률 완화 사항은 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역에 한하여 적용

■ 높이계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	높 이 기 준	비 고
신설	획지 (공동주택 용지)	제1종일반주거지역	최고20m(4층이하)	-
		제2종일반주거지역 (7층이하)	최고50m(평균10층, 최고13층이하)	-
		제2종일반주거지역	최고100m(30층이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	중로3-(1)호선, 중로3-(2)호선 도로변	◦ 대지 경계선으로부터 3m 후퇴	도면 참고
	소로 2-(2)호선 도로변	◦ 대지 경계선으로부터 5m 후퇴 (전면공지 중 1m는 차도형전면공지, 4m는 보도형전면공지로 활용)	도면 참고

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	획지 (공동주택용지)	- 제1종일반주거지역 - 구릉지 지형 특성을 고려한 지형 순응형 단지조성 계획
		- 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 - 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
근린생활시설	획지 (공동주택용지)	- 지형단차를 활용한 연도형 상가 계획 - 단차·장애물 없이 보행을 통해 접근이 가능하도록 하여, 가로활성화 유도 및 단지 개방
부대복리시설	획지 (공동주택용지)	공공보행통로 변에 주로 배치하여 접근성 향상

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 외부형태	획지 (공동주택용지)	- 저층, 중층, 고층부로 구분하여 리듬감있는 높이 계획 - 고층부는 한성대입구역에 근접한 부분에 계획하며, 역세권 변 최고층수의 동 들은 외관 디자인 특화할 것 - 타워형 및 판상형의 조합으로 다양한 주동 계획 - 지역적 특성을 고려한 스카이라인 계획
저층부외관	획지 (공동주택용지)	- 인근 공원 및 조경시설과 연계성을 고려하여 조화롭게 디자인 - 주요 도로변에서의 조망 고려한 외관 디자인
재료 및 색채	획지 (공동주택용지)	- 반사성 재료 사용 금지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료일 경우 조화를 고려할 것 - 주변 도시경관과 조화를 이룰 수 있는 색채계획 디자인
진입구 처리	획지 (공동주택용지)	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 최대한 지양 - 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터 계획 - 단지의 중심적인 성격의 공공보행통로 특화 방안 제시

3) 경 관 에 관 한 계 획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	남서-북동방향	- 단지 진입로에서 북악산으로의 개방감을 확보하기 위하여 중앙통경축(폭25m이상) 계획 - 간선변-성북공원, 신설공원 등으로의 개방감을 확보하기 위하여 중앙통경축 이외 남북측 각각 1개소씩(총2개소) 통경축 계획 (폭10m이상)
조명계획	단지내·외부	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로 및 근린생활시설변 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토
스카이라인	단지내·외부	북악산 능선 및 주변 건축물과 조화를 이룬 스카이라인계획

■ 경 관 계 획 지 침 도



마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공개공지	획지 (공동주택용지)	통경축·공공보행통로와 성북로 진입부가 만나는 보행 결절점 양측면에 공개공지 조성을 통해 주변지역과 소통 도모
전면공지	획지 경계부 도로변	- 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도부속형 또는 차도부속형 공지로 조성하며 세부 폭원은 지침도를 따름 (폭원 : 3m, 5m) - 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성 - 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성
공공보행통로	대상지내 남서-북동방향	- 공공보행통로의 위치와 폭은 지침도를 따르며, 건축세부 설계에 따라 시·중점 변경 없이 일부구간 및 면적이 변경될 수 있음 - 향후 유지·관리를 위해 사업계획승인시 지역권 등 설정이 조건으로 부여되며, 관리처분계획에 반영함

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량 진출입부	중로 3-(1)호선, 소로 2-(2)호선, 소로3-(1)호선 도로변	차량 진출입부 총 3개소 계획

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가제외로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	일부 주거지역 내 식재 수목	공원녹지 및 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
자연환경 자산	자연환경 보전	-	계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 현황조사	종합적인 토지이용 및 건축 계획 수립	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 자료 검토 결과 기준 만족	공사시 저감대책 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
지형·지질	지형변화 최소화	○	◦ 기 조성부지로 지형변화 미미	◦ 현 지형을 고려한 계획 수립 ◦ 발생 사토처리 계획 수립 ◦ 인접지반 침하대책 수립	-
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	◦ 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	◦ 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦ 수질 상태 확인 ◦ 오염원 및 처리시설 현황 확인 ◦ 공사시 토사유출 및 오수 발생 ◦ 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	◦ 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 되도록 저감방안 수립	-
바람	바람길 확보	○	◦ 주풍향 고려 및 통풍축 확보	◦ 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
열	열환경 영향 최소화	○	◦ 열환경 취약지역 조사	◦ 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지 및 운영시 대기 오염물질 발생 예상	◦ 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스	온실가스 저감	○	◦ 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	◦ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	◦ 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	◦ 건축물 에너지수요 감축 및 녹색 건축물 활성화 ◦ 친환경 건축자재 선정	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦ 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	◦ 성북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	◦ 공사시 소음·진동 영향 예상 ◦ 운영시 도로소음 영향 예상	◦ 공사시 가설방음판넬 설치 ◦ 운영시 도로교통소음 저감방안 수립	-
경관	Skyline 보전	○	◦ 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	◦ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦ 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	◦ 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
일조	일조 침해 최소화	○	◦ 계획지구 : 제1종 및 제2종(7층), 제2종일반주거지역 ◦ 계획지구 인근 : 1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 ◦ 일부 일조영향 예상	◦ 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	◦ 보행자 위한 공간 확보 계획	◦ 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택세대수의 100분의 50이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한, 이때 건설·공급해야 하는 공공임대주택건설비율은 국토교통부고시 제2022-720호에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설·공급해야 함.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합 계	2,086	100.0	418	383	-	35	20.0	100.0	8.4
전용 30㎡	139	6.7	69	69	-	-	3.3	16.5	-
전용 39㎡	259	12.4	74	74	-	-	3.5	17.7	-
전용 49㎡	398	19.1	192	192	-	-	9.2	45.9	-
전용 59㎡	517	24.7	83	48	-	35	4.0	19.9	8.4
전용 74㎡	169	8.1	-	-	-	-	-	-	-
전용 84㎡	361	17.3	-	-	-	-	-	-	-
전용 99㎡	123	5.9	-	-	-	-	-	-	-
전용 115㎡	60	2.9	-	-	-	-	-	-	-
전용 135㎡	60	2.9	-	-	-	-	-	-	-

□ 2024년 제5차('24. 6. 5.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고							
제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회	수정 가결	○ 용도지역 - 제1종일반주거지역 : 24,098.6㎡ - 제2종(7층)일반주거지역 : 27,206.9㎡ - 제2종일반주거지역 : 58,334.2㎡ ○ 획지계획 : 94,850.3㎡ - 제1종일반주거지역 : 13,718.0㎡ - 제2종(7층)일반주거지역 : 22,798.1㎡ - 제2종일반주거지역 : 58,334.2㎡ ○ 용적률 - 제1종일반주거지역 : 150% 이하 - 제2종(7층)일반주거지역 : 기준 173.9%, 허용 183.8%, 상한 209.96%, 법적상한 - - 제2종일반주거지역 : 기준 182.1%, 허용 197.7%, 상한 230.33%, 법적상한 240.35% ※ 허용용적률 인센티브 <table><tr><td>제2종7층</td><td>공공보행통로 9.9%</td></tr><tr><td>제2종</td><td>공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%</td></tr></table> ○ 공공기여 : 13,238.2㎡ (12.0%) ※ 도로, 공원, 공영주차장, 도서관 ○ 높이계획 - 제1종일반주거지역 : 20m 이하 (최고4층) - 제2종(7층)일반주거지역 : 50m 이하 (최고 13층, 평균 10층) - 제2종일반주거지역 : 100m 이하 (최고 30층) ○ 세대수 : 전체 2,086세대 (임대 418세대 포함) ※ 임대주택 : 재개발의무 383, 법적상한 35 ▶ 반영 (조건사항에 따른 추가 변경) ○ 용적률 - 제1종일반주거지역 : 150% 이하 - 제2종(7층)일반주거지역 : 기준 173.9%, 허용 182.9%, 상한 209.96%, 법적상한 - - 제2종일반주거지역 : 기준 182.1%, 허용 197.7%, 상한 230.33%, 법적상한 240.35% ※ 허용용적률 인센티브 <table><tr><td>제2종7층</td><td>공공보행통로 9.9%→9.0%</td></tr><tr><td>제2종</td><td>공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%</td></tr></table> ※ 공공보행통로계획 변경(조건사항 반영)에 따라 허용용적률인센티브 변경됨 <td>수정 사항</td>	제2종7층	공공보행통로 9.9%	제2종	공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%	제2종7층	공공보행통로 9.9%→9.0%	제2종	공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%	수정 사항
		제2종7층	공공보행통로 9.9%								
제2종	공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%										
제2종7층	공공보행통로 9.9%→9.0%										
제2종	공공보행통로 7.7%, 열린단지 5%, 공개공지 2.9%										
	○ 건축배치계획 관련 통경축(폭 25m) 구간 내 배치계획한 테라스하우스는 개방감 확보 차원에서 북서측으로 조정할 것 ○ 공공보행통로계획(폭 6m)은 대지조성계획 상 단차(약 60m)를 고려하여 사선형의 단조롭지 않은 보행로 조성이 가능하도록 폭원을 확대(폭 8~10m)하고, 제1종일반주거지역 내 공공보행통로 선형은 상기한 테라스하우스 위치 조정을 반영하여 조정할 것 ○ 통경축계획은 금회 주관부서수정가결 요청(안)의 통경축(1개소) 이외 남측 및 북측으로 추가하여 총 3개를 계획할 것 ○ 문화예술인 흔적남기기(김광섭 집터 등)는 신설계획한 공개공지 내에 조성 검토할 것 ▶ (반영) 통경축구간 내 배치된 테라스 하우스는 북서측으로 배치 조정하여 개방감을 확보하였음 ▶ (반영) 공공보행통로의 폭원을 6m에서 8m로 확대 변경 하였으며, 제1종일반주거지역 내 공공보행통로의 선형을 조정하였음 ▶ (반영) 금회 수정가결 요청(안)의 기존 통경축 외 남측 및 북측으로 2개소 통경축(폭원10m이상) 추가 확보하여 총 3개소 계획하였음 ▶ (반영) 김광섭 집터 등 문화예술인 흔적 관련하여 신설 계획된 공개공지 내에 조성토록 하겠음 <td>조건 사항</td>	조건 사항									

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

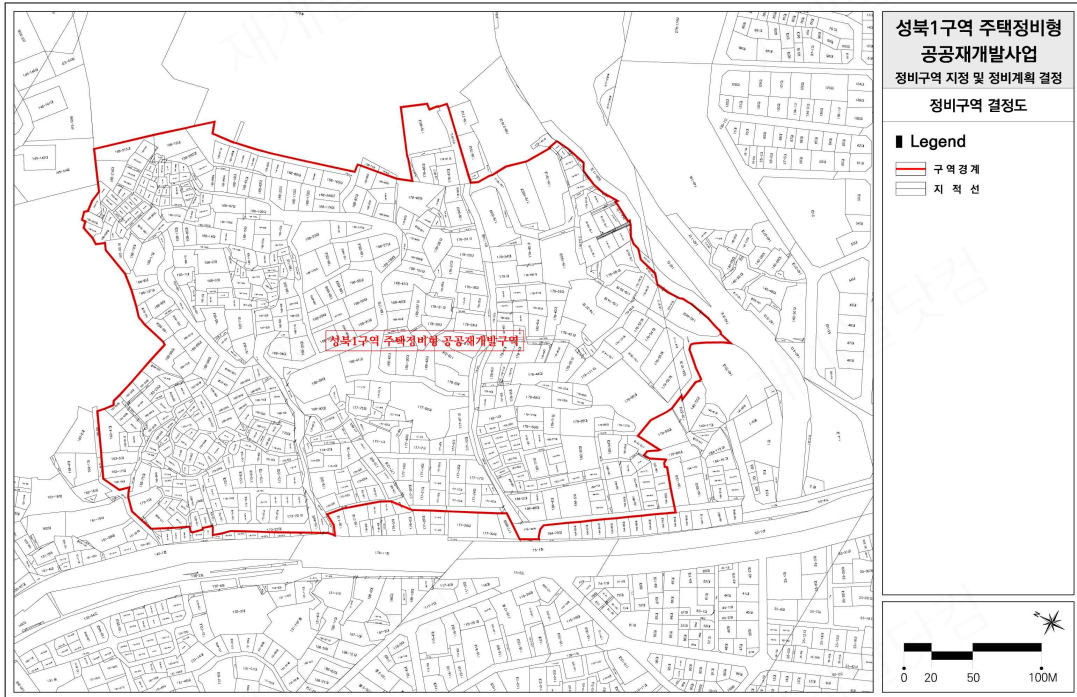
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232),
성북구 도시정비신속추진단(☎02-2241-2783)에 정비구역 지정 및
정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

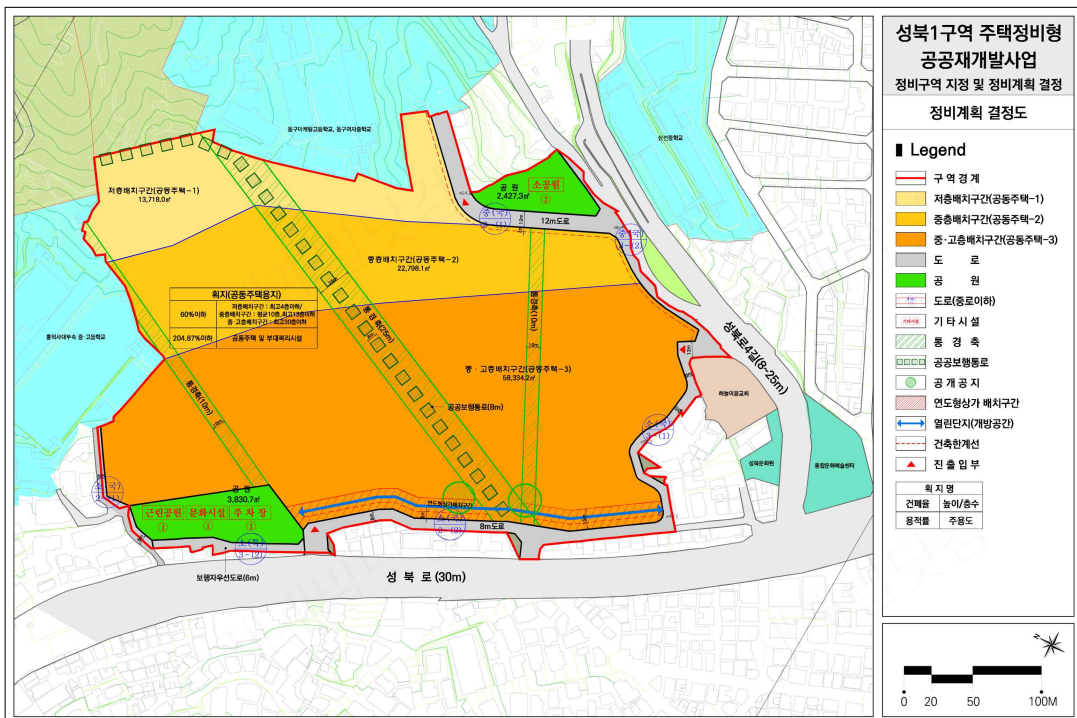
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

[붙임]

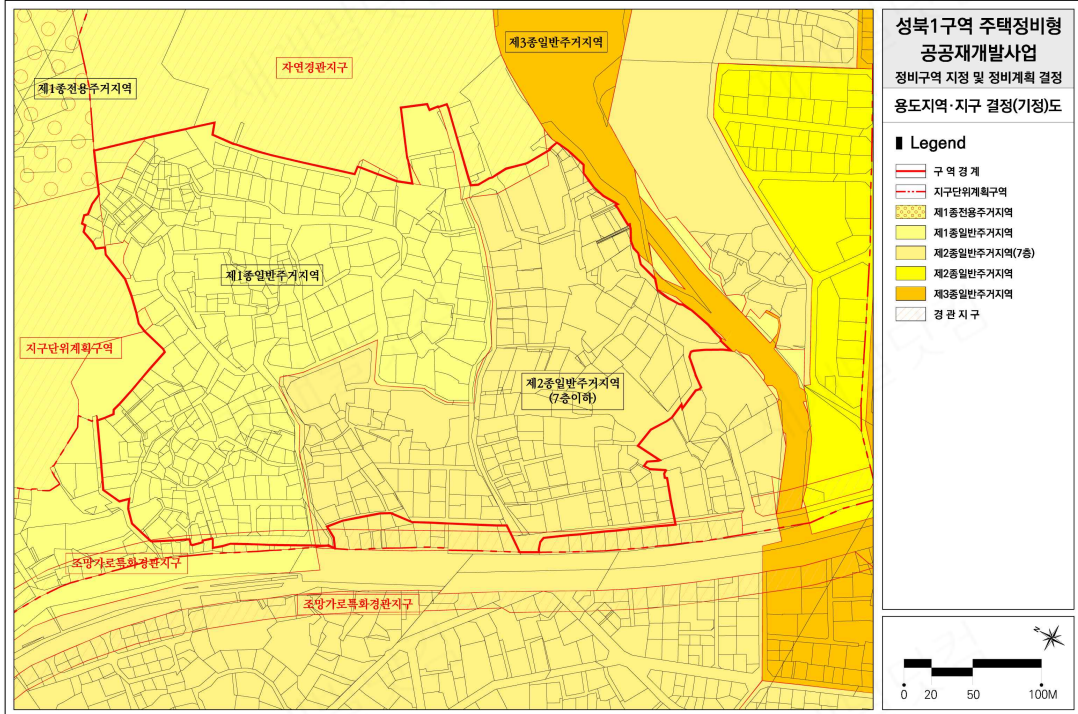
□정비구역 결정도(신설)



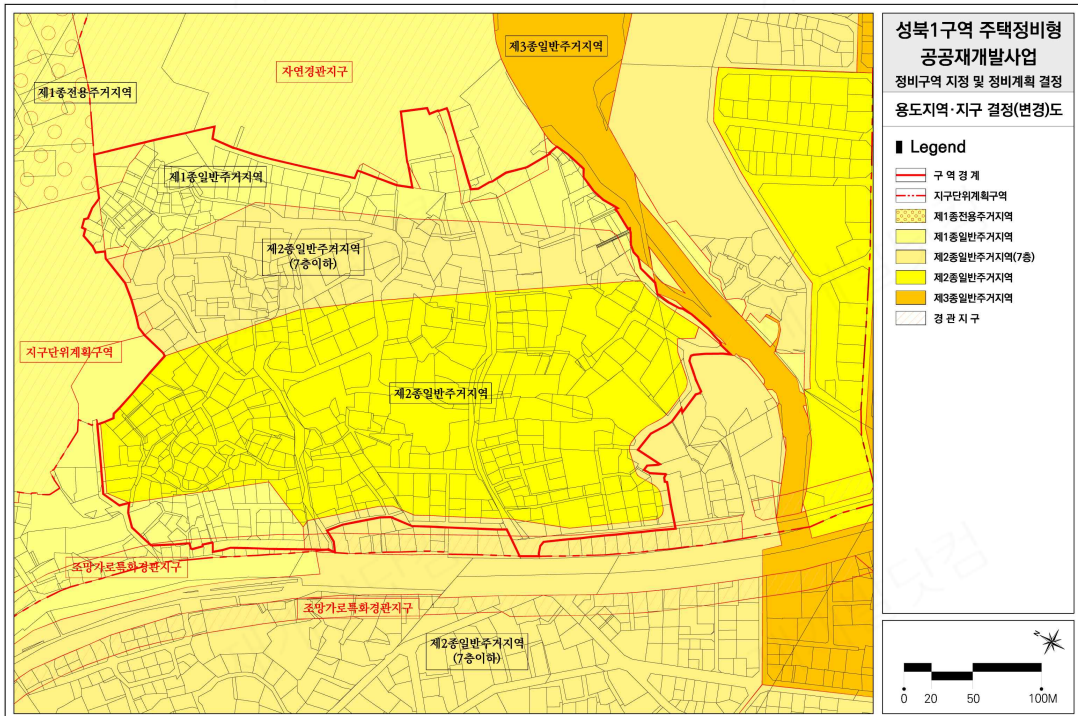
□정비계획 결정도(신설)



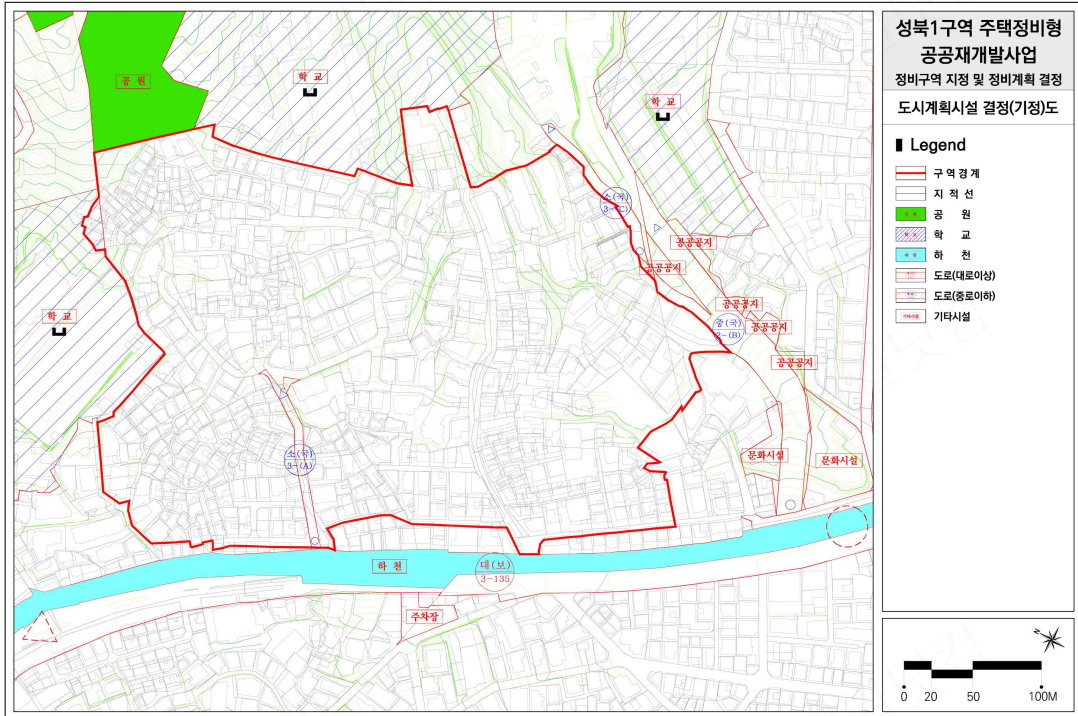
□용도지역 결정도(기정)



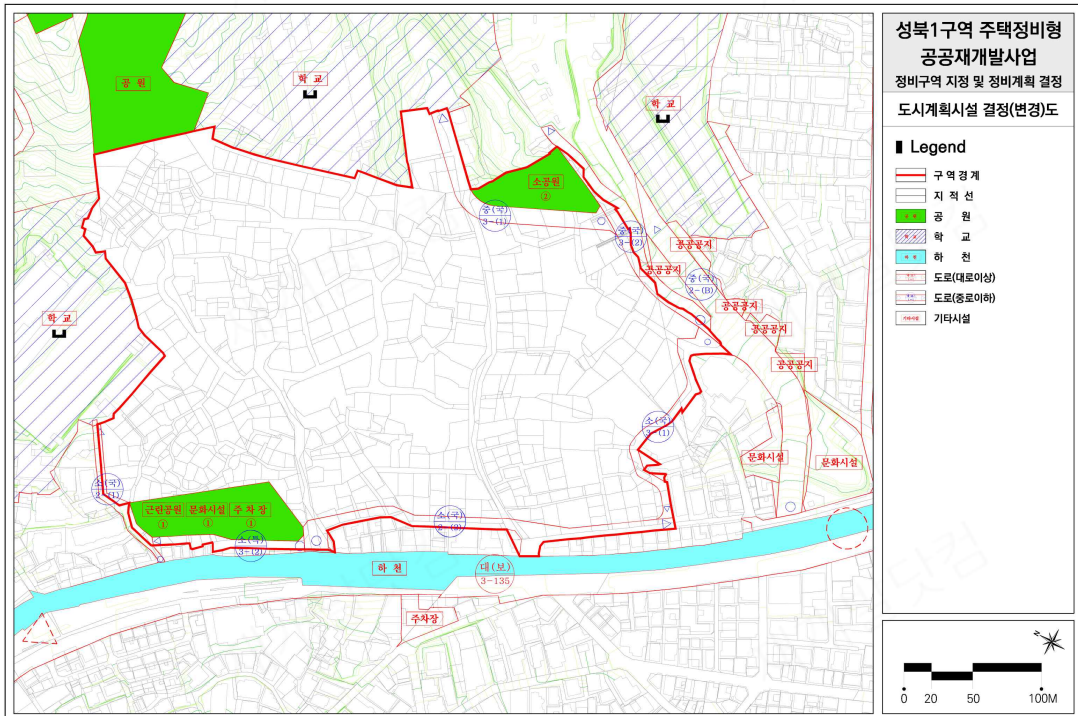
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)

