

도시관리계획(성북구 안암동5가 85-7 역세권활성화사업 지구단위계획) 지정(안) 및 계획(결정)(안) 재열람공고

1. 서울특별시 역세권 활성화사업 대상지로 선정된 성북구 안암동5가 85-7번지 일대 관련 도시관리계획(지구단위계획) 지정(안) 및 계획(결정)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 28조 및 같은 법 시행령 22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조의 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고합니다.
2. 관계 도서는 성북구청(도시계획과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있으신 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 30일

서울특별시 성북구청장

가. 공람 기간 : 2025.10.30.(목) ~ 2025.11.13(목) [14일간]

나. 공람 장소 및 의견 제출 장소 : 성북구청 도시계획과 (☎ 02-2241-2683)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출(전자문서를 포함)

라. 공람 내용

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	안암동5가 85-7번지 일원 지구단위계획구역	성북구 안암동5가 85-7번지 일원	-	증) 3,061.0	3,061.0	

나) 지구단위계획구역에 관한 결정 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	안암동5가 85-7번지 일원 지구단위계획구역	성북구 안암동5가 85-7번지 일원	3,061.0	• 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역 세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계 획구역을 결정함

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역에 관한 결정(변경)

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,061.0	-	3,061.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,061.0	감) 2,931.0	130.0	4.2	
상업지역	근린상업지역	-	증) 2,931.0	2,931.0	95.8	

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
	기정	변경		
안암동5가 85-7번지 일원	제3종일반주거지역	근린상업지역	2,931.0	역세권의 복합개발을 유도하고 동시에 지역에 필요한 공공시설 확충을 위한 역세권 활성화 사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 따라 용도지역을 제3종 일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경함.

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

나) 도시계획시설의 결정(변경)

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	130	안암동5가 103-336	안암동5가 86-111	일반 도로	-	-	

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
신설	-	소로3-A	도로신설 - 폭(B)=6m, 연장(L)=130m	지구단위계획구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	획지번호	획지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
신 설	A-1	성북구 안암동5가 85-7	2,931.0	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

나) 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물 용도에 관한 결정

－ 불허용도

구 분	도면 표시번호	불허용도		비 고
신 설	A	전층	「건축법 시행령」 별표1 • 제1호의 단독주택 • 제2호의 공동주택(주거복합 건축물 제외) • 제6호의 종교시설 중 종교집회장, 종교집회자영 설치하는 봉안당 • 제15호의 숙박시설 • 제16호의 위락시설 • 제17호의 공장 • 제18호의 창고시설 • 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 제20호의 자동차 관련시설 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-2에 따른 도시형 생활주택	

－ 지정용도

구 분	도면 표시번호	지정용도		비 고
신 설	A	저층부 (1~2층)	「건축법 시행령」 별표1 • 제3호의 제1종 근린생활기준 중 - 소매점(식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 의약품, 의료기기), 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설, 이용원, 미용원, 의원, 치과의원, 한의원 - 일반업무시설(금융업소, 사무소) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 - 서점, 일반음식점, 학원, 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 일반업무시설(금융업소, 사무소) • 제5호의 문화 및 집회시설 • 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 제10호의 교육연구시설 중 학원 • 제14호의 업무시설 중 일반업무시설	

※ 주거복합건축물 건설시 민간의 공동주택은 10년 이상의 임대주택으로 운영

※ 지정용도는 바닥면적(부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적 제외)의 50% 이상 확보시 충족한 것으로 본다.

■ 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

－ 건폐율

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	60%이하	안암역 역세권 활성화사업

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07) 적용

－ 용적률

용도지역		용적률		비 고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제3종일반주거지역	근린상업지역	250%이하	600%이하	안암역 역세권 활성화 사업

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024.07) 적용

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		계획내용		완화내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	• 부지면적의 29.17% 이상		• 부지면적의 32.8%	기준(허용) 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여
	시설종류	• 공공주택/지역필요시설/기반시설			
건축물 용도구분	비주거 용도	• 지상 용적률 10% 이상			
		• 전체 연면적 20% 이상			
	주거비율	• 도시계획조례 별표3 적용			
주택건설 기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡이하 • 민간분양주택 : 기준없음			
건축물 형태	건축계획 기준	• 각 사항 의무적 시행 － 지속가능형 공동주택 － 친환경 건축물 － 역사문화보전(해당되는 대상지에 한함)	• 지속가능형 공동주택		
		• 친환경 건축물	적용		
		• 역사문화 보전	해당없음		
주민 공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)	• 주민공동시설 151.0㎡ 설치 － 138세대			

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

※ 향후, 건축계획(건축심의 또는 인·허가 시) 결과에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음.

■ 높이

구 분	계획내용	비 고
최고높이	95m 이하	안암역 역세권 활성화사업

■ 공공기여계획

구 분		면적(m ²)			비 고
		계	부속토지	환산부지면적	
공공기여	공공임대주택	508.33	508.33	—	
	공공시설	385.83	157.81	228.02	
	기반시설(도로)	54.1	54.1	—	
	계	948.26	720.24	228.02	
	비고	기준 부지면적의 29.17%이상 = 843.3m ² 이상			

■ 건축물 배치·형태·색채·건축선 결정(변경) 조서

－ 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	안암로변	• 도로변 대지경계선으로부터 3m 이격 계획	
	고대려로26길	• 도로변 대지경계선으로부터 2m 이격 계획	
	고려대로28길	• 도로변 대지경계선으로부터 3m~4.5m 이격 계획	
	안암로(남서측)	• 도로변 대지경계선으로부터 2m 이격 계획	

－ 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구 분		계획내용
형태	개구부	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야한다.
	저층부 개방형 입면조성	• 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지(이면도로 제외) • 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용
외관	외장	• 폭 30m 이상 도로에 면한 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록 등 페인트 마감노출을 금지
	재료	• 건축물의 외벽 골조(조립식, 무피복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지
	색채	• 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금지
	건축설비의 노출	• 폭 30m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수
	담장 및 옹벽	• 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지

다) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 결정

구 분	적용지역	계획내용	비 고
전면공지	안암로변	• 건축한계선에 의한 후퇴부분 대지안 공지	• 보도형 전면공지를 조성
	고려대로26길		• 보도형 전면공지를 조성
	고려대로28길		• 보도형 전면공지로 조성하되, 일부 차도형 전면공지로 조성
	안암로(남서측)		• 보도형 전면공지를 조성 • 안암로변 보도와 단차없이 조성

■ 교통 처리 등에 관한 결정

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	• 안암로변, 고려대로28길변 전부 • 고려대로 26길변 일부	

■ 기타사항 등에 관한 결정

구 분	계획내용	비 고
개방형 휴식공간	• 지상3층 옥상부에 조성 • 인근주민이 상시(24시간) 이용할 수 있는 통로 확보 - 접근이 가능한 계단, 엘리베이터 등의 시설 설치	

라) 경미한 사항에 관한 계획

■ 경미한 사항에 관한 계획 결정

－ 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다.

－ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 공공기여계획 변경 사항
(단, 서울시와 협의하여야 한다.)
2. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 변경에 따라 변경이 필요한 경우

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

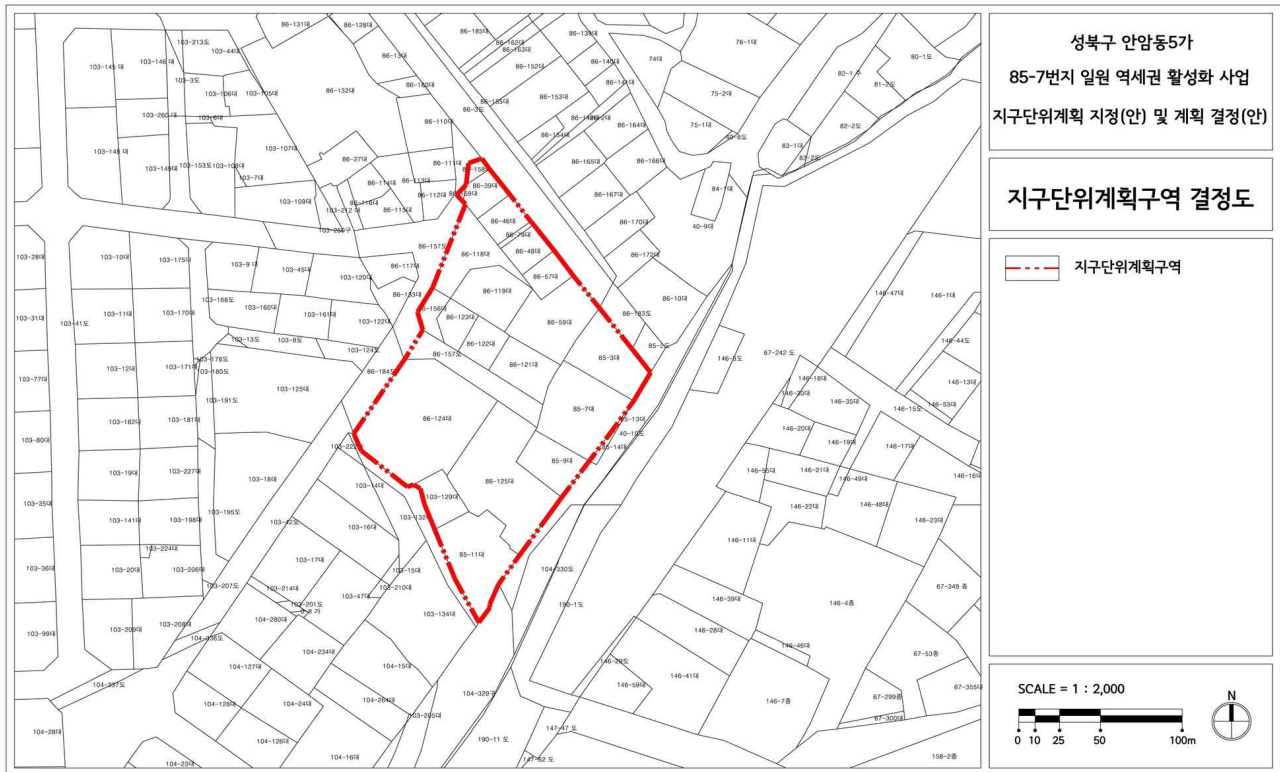
－ 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

바. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

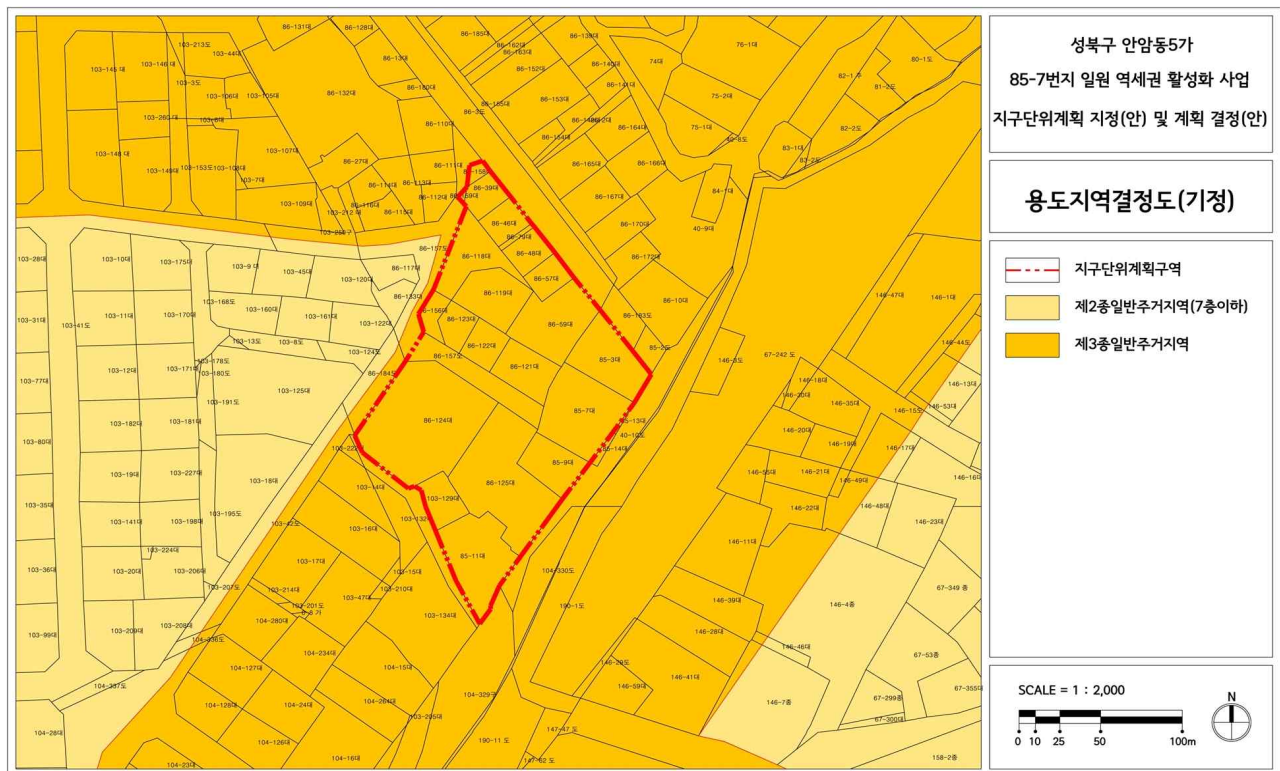
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

붙임 1. 관련도면

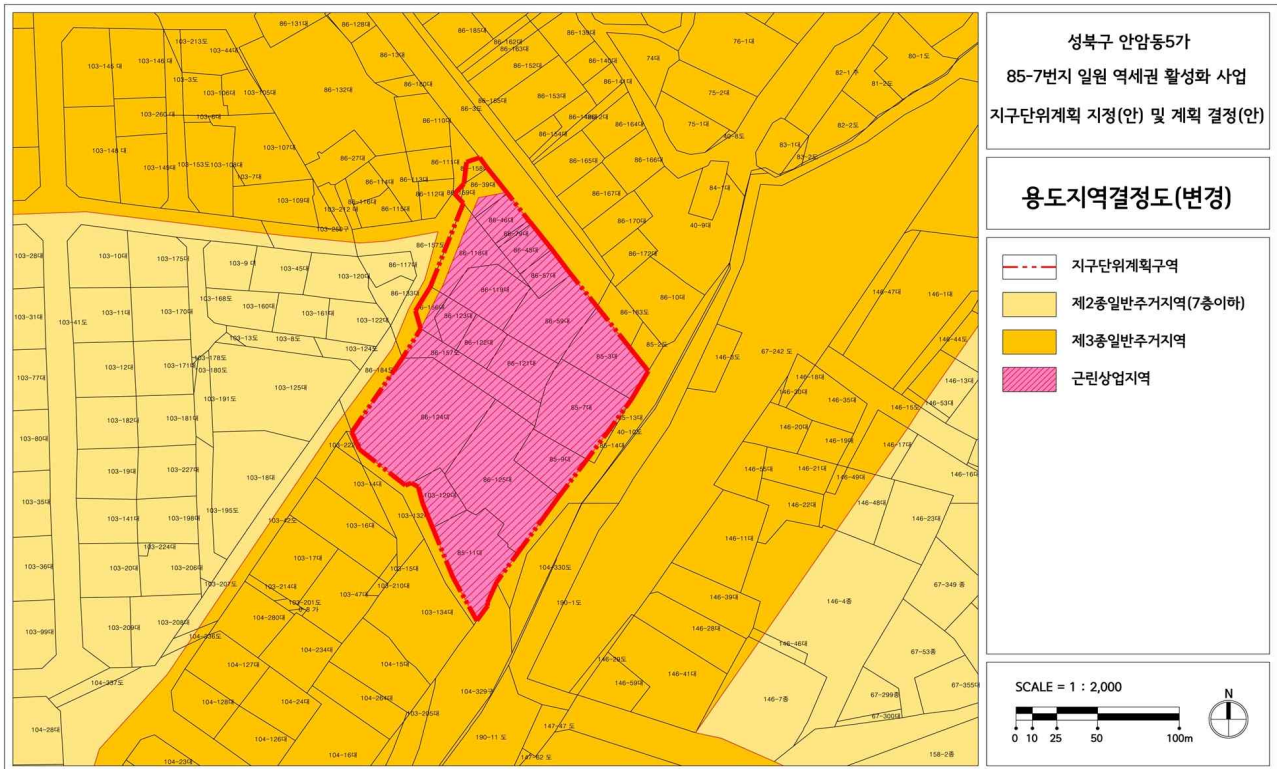
< 지구단위계획 결정도 >



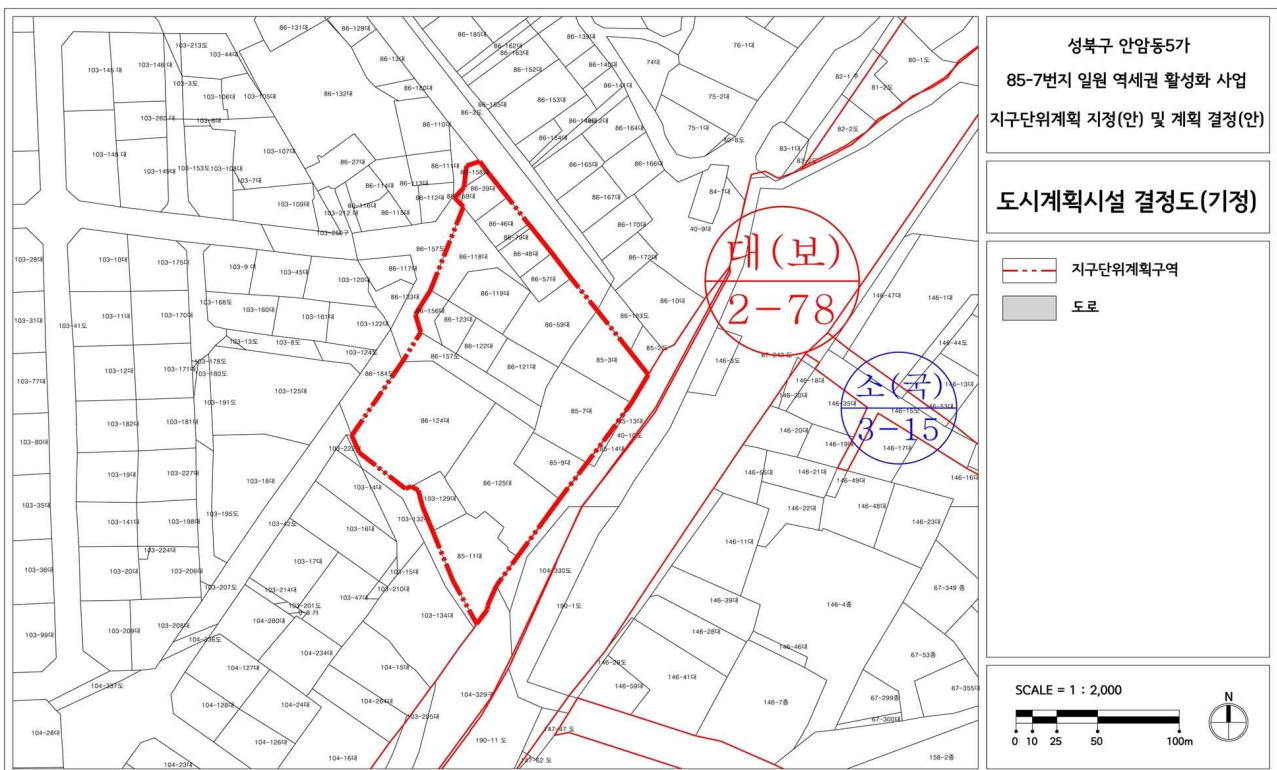
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



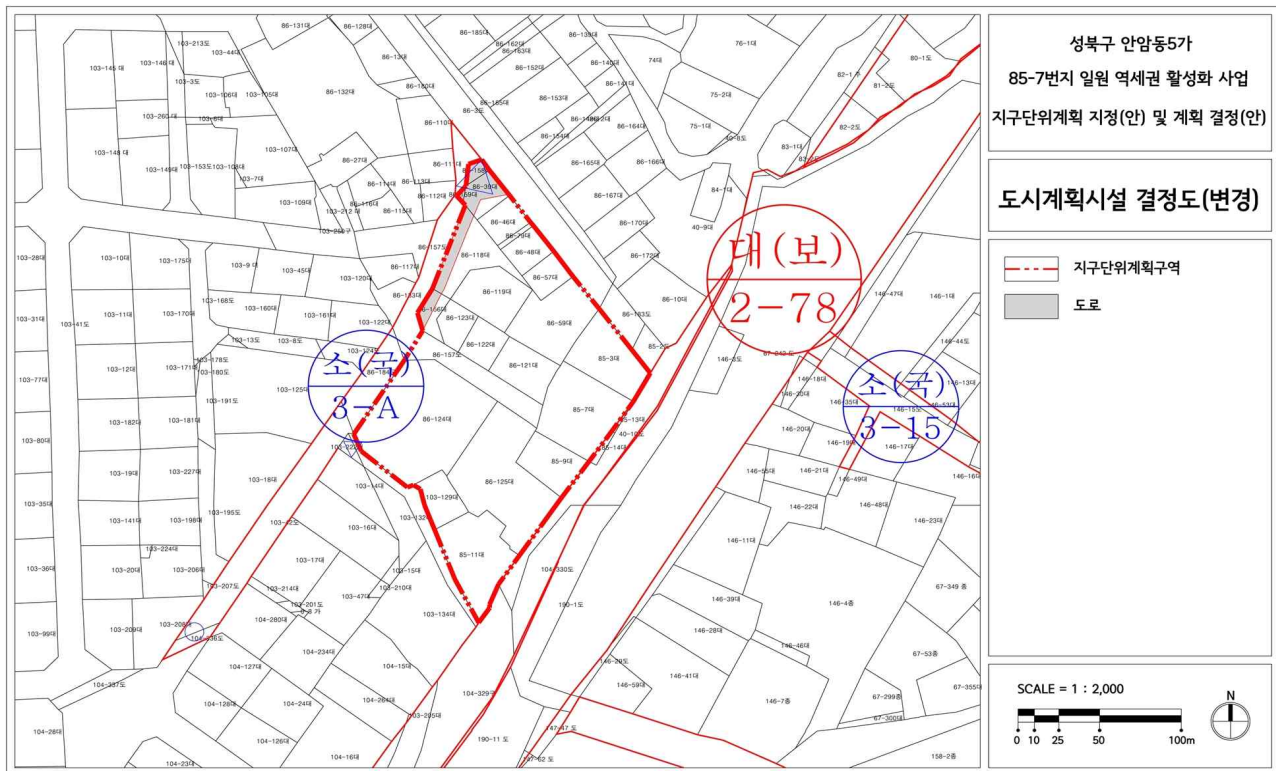
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



< 도시기반시설에 관한 결정도(기정) >



< 도시기반시설에 관한 결정도(변경) >



< 획지 및 건축물에 관한 결정도 >

