

◆ 서울특별시고시 제2025-654호

도시관리계획(성북구 안암동5가 85-7 일대 역세권활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 안암동5가 85-7 일대 역세권활성화사업을 위하여 2025년 제14차 도시·건축공동위원회(2025.08.25.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일

서울특별시장

I. 결정취지

- 성북구 안암역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(성북구 안암동5가 85-7 일대 역세권활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	성북구 안암동5가 85-7 일대 역세권활성화사업 지구단위계획구역	성북구 안암동5가 85-7번지 일대	-	증) 3,061.0	3,061.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
성북구 안암동5가 85-7일대 역세권활성화사업 지구단위계획구역	성북구 안암동5가 85-7번지 일대	3,061.0㎡	안암역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계획구역을 결정함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
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	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
	기정	변경		
성북구 안암동5가 85-7번지 일대	제3종 일반주거지역	근린상업지역	2,931.0	역세권의 복합개발을 유도하고 동시에 지역에 필요한 공공시설 확충을 위한 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 따라 용도지역을 제3종일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경함.

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	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	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	-	소로3-A	- 도로신설 - 폭(B) = 6m - 연장(L) = 130m	주변지역 원활한 교통소통을 위해 단절된 도로 개설

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여 계획에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정조서

구분	용도지역		용적률		공공기여기준	
	변경전	변경 후	기준 (허용)	상한	공공기여율	공공기여계획
안암동5가 85-7	제3종 일반주거지역	근린상업지역	250%	600%	부지면적의 29.17%이상 (855.0㎡)	32.7%(957.48㎡) - 공공임대주택 : 17.6%(53.8%) - 지역필요시설 : 13.3%(40.5%) (공유오피스) - 기반시설(도로) : 1.8%(5.7%)

※ 부지면적은 용도지역이 변경되는 사업부지 면적임.

※ 공공기여율은 용도지역 변경에 따라 사업시행자가 부담하는 비율임.

■ 공공기여계획 세부내역

구 분 (공공기여)	면적(㎡)			공공기여율 (%)(백분율)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	위치 및 규모	비 고 (관리청)
	계	부속 토지	환산 면적						
공공임대주택	515.37	515.37	-	17.6(53.8)	3,134.45	1,837.71	4,972.16	29세대 - 전용 75㎡ 15세대 - 전용 84㎡ 14세대	서울시
공공기여시설 (공유오피스)	388.01	159.99	228.02	13.3(40.5)	1,129.28	414.32	1,543.60	지상1~2층	성북구
기반시설	54.1	54.1	-	1.8(5.7)	-	-	-	130㎡	가중치 적용
계	957.48	729.46	228.02	32.7(100.0)	4,263.73	2,252.03	6,515.76		

※ 공공기여계획은 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 설치 적용함.

※ 공공임대주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부 채납함.

※ 공공기여량은 '22.10.24. 기준 탁상감정가액(20,400,000원/㎡)'으로 산정하여 산출하였으며, 향후 건축인허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개 의 감정평가 기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정.

※ 공공기여시설(공유오피스)는 지상은 「수도권정비계획법」 제14조에 따른 '표준건축비', 지하는 「주택법」 제57조에 따른 "분양가상한제 기본형건축비" 중 지하층 건축비 적용.

※ 도로의 실제 제공면적은 130.0㎡이나 용적률 가중치를 적용하여 54.1㎡로 산정 [130.0㎡ x (250%/600%) = 54.1㎡]

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부 계획은 조정될 수 있음.

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	A-1	성북구 안암동5가 85-7 일대	2,931.0	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

■ 획지 결정 사유서

구 분	획지번호	계획내용	결정사유
신설	A-1	획지신설 : 2,931.0㎡	역세권 활성화사업 추진을 위하여 획지계획 수립을 통한 개발 및 계획적인 토지활용 도모

2. 건축물 용도에 관한 결정

가. 건축물의 불허용도 결정조서

구분	도면 표시번호	불허용도		비고
신설	A	전층	「건축법 시행령」 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택(주거복합 건축물 제외) - 제6호의 종교시설 중 종교집회장, 종교집회장에 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	

■ 불허용도 결정 사유서

구분	도면 표시번호	결정내용	결정사유
신설	A	불허용도 신설	획지1 안암역 역세권 활성화사업 가로환경 및 인근 주거지역에 저해되는 불허용도 건축물 용도를 결정

나. 건축물의 지정용도 결정조서

구분	도면 표시번호	지정용도		비고
신설	a	저층부 (1~2층)	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설 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 - 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 운영하여야 한다.

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

■ 지정용도 결정 사유서

구분	도면 표시번호	결정내용	결정사유
신설	a	지정용도 신설	획지1 안암역 역세권 활성화를 위하여 가로활성화 및 업무기능 도입 유도를 위해 저층부(1~2층) 지정용도 지정

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건폐율에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
근린상업지역	60%이하	획지 A-1

※ 서울특별시 도시계획 조례 제44조 준용.

나. 용적률에 관한 결정

용도지역		용 적 률		비 고
변경 전	변경 후	기 준(허용)	상 한	
제3종일반주거지역	근린상업지역	250% 이하	600% 이하	획지 A-1

※ 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준 3-2-1. 적용.

■ 용적률 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 용적률 변경 - 지정 : 제3종일반주거지역 - 변경 : 근린상업지역 기준(허용)/상한 (250%/600%이하)	획지1 안암역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 근린상업지역 용적률 계획 수립

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용		완화 내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	• 부지면적의 29.17% 이상	• 부지면적의 32.7%		기준 (허용) 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족함
	시설 종류	• 공공주택/지역필요시설/기반시설	• 공공주택 : 17.6%(53.8%) • 지역필요시설(공유오피스) : 13.3%(40.5%) • 기반시설(도로) : 1.8%(5.7%)			
건축물 용도구분	비주거 비율	• 전체 연면적 10% 이상	• 전체 연면적 : 20.01% ※ 용적률 : 16.6%			
	주거 비율	• 「도시계획조례」 별표16 적용 - 상업지역 내 주거복합건물의 주거용 용적률 400% 이하 - 임대주택 추가확보(증가용적률의 2분의 1) 시 주거용 용적률 500% 이하	• 주거 용적률 (499.29%) - 공공주택 : 99.12% - 민간분양주택 : 400.17%			
주택건설 기준	주택 규모	• 공공주택 : 전용 85㎡이하	• 공공임대주택 - 전용 75㎡, 84㎡ 계획			
		• 민간주택 : 기준없음	• 민간임대주택 - 전용 64㎡, 67㎡, 75㎡, 84㎡, 110㎡ 계획			
		• 공공주택과 민간분양주택 상호간에 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획	• 사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획 수립			
건축물 형태	건축 계획 기준	• 각 사항 의무적 시행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화보존(해당되는 대상지에 한함)	• 지속가능형 공동주택	적용		
			• 친환경 건축물	적용		
			• 역사문화 보전	해당없음		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)	• 주민공동시설 151.0㎡ 설치			

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용.

주2) 향후, 건축계획(건축심의 또는 인·허가 시) 결과에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획의 면적 및 비율은 변경될 수 있음.

주3) 공개공지 설치 제외사유 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 7-2. 방침일(24.03.05) 전일까지 사업대상지로 선정(23.02.14)된 경우 종전 기준을 적용할 수 있음

다. 높이 계획에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비고
근린상업지역	95m 이하	획지 A-1

※ 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준 3-3-6. 적용.

■ 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 지구단위계획 높이계획 - 최고높이 95m 이하	획지1 안암역 역세권 활성화사업 추진에 따라 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용하여 최고높이 계획

4. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정

가. 건축물의 배치에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
신설	안암로변	도로변 대지경계선으로부터 3m 이격 계획	결정도 참고
	고려대로26길	도로변 대지경계선으로부터 2m 이격 계획	
	고려대로28길	도로변 대지경계선으로부터 3m ~ 4.5m 이격 계획	
	안암로(남서측)	인접대지경계선으로부터 2m 이격 계획	

■ 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 건축한계선 - 안암로변 : 3m - 고려대로26길 : 2m - 고려대로28길 : 3m~4.5m - 안암로(남서측) : 2m	역세권 활성화 사업 추진으로 가로변의 보행환경 개선을 위해 건축 한계선 결정

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용
형태	개구부	• 건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다.
	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 30m이상 도로에 면한 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록 등 패인트 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 30m이상 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

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용		비고
전면공지	안암로변	• 건축한계선에 의한 후퇴부분 대지안 공지	• 보도형 전면공지 조성 : 3m	결정도 참고
	고려대로26길		• 보도형 전면공지 조성 : 2m	
	고려대로28길		• 보도형 전면공지를 조성하되, 일부 차도형 전면공지로 조성 - 보도형 전면공지 : 3m - 차도형 전면공지 : 1.5m	
	안암로(남서측)		• 보도형 전면공지 조성 : 2m • 안암로변 보도와 단차없이 조성	

※ 공개공지 설치 제외사유 : 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 7-2. 방침일(24.03.05) 전일까지 사업대상지로 선정(23.02.14)된 경우 종전 기준을 적용할 수 있음

■ 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 보도형 전면공지 조성 - 안암로변, 고려대로26길, 고려대로28길, 안암로(남서측) • 차도형 전면공지 조성 - 고려대로28길 일부	• 건축한계선 후퇴부분에 보도형 전면공지 및 차도형 전면공지 지정으로 원활한 보행자 통행 및 교통개선 도모

2. 교통처리 등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 안암로변, 고려대로28길변 전부 - 고려대로26길변 일부	결정도 참고

■ 결정 사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	- 차량출입 불허구간 결정 - 안암로변, 고려대로28길변 전부 - 고려대로26길변 일부	간선도로변 등 주변지역 원활한 교통소통을 위해 지정

3. 기타사항 등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
개방형 휴식공간	- 지상3층 옥상부에 조성 - 인근주민이 상시(24시간) 이용할 수 있는 통로 확보 - 접근이 가능한 계단, 엘리베이터 등의 시설 설치	

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

1. 경미한 사항에 관한 계획 결정

가. 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다.

나. 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.

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 공공기여계획 변경 사항
(단, 서울시와 협의하여야 한다.)
- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 변경에 따른 변경 사항

III. 관계도면 : 붙임 참조

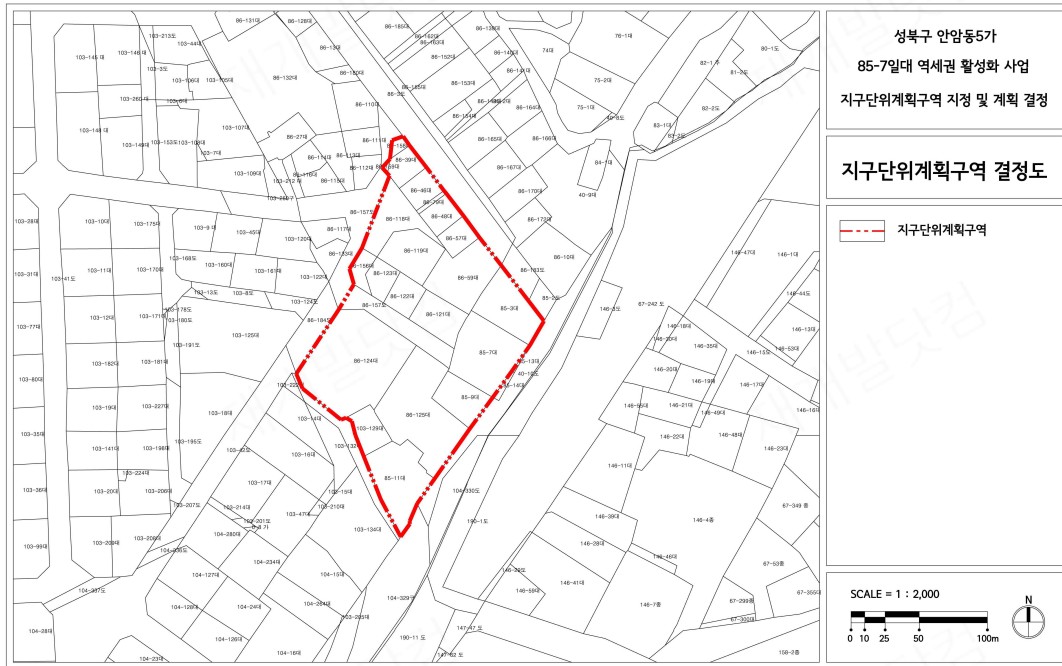
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

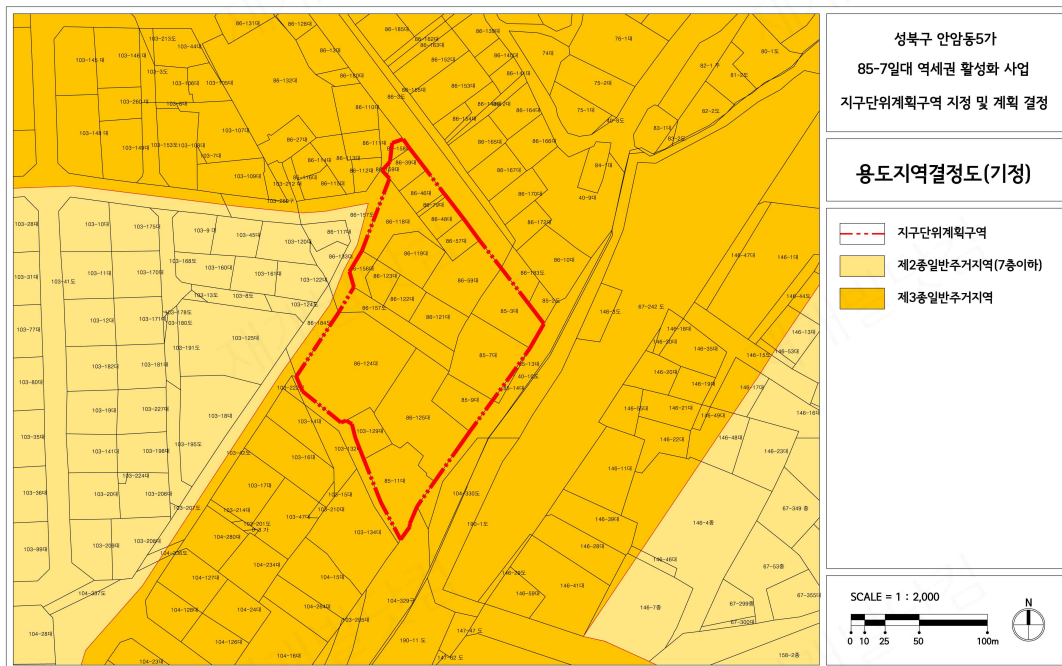
- 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4656) 및 성북구청 도시계획과(☎ 2141-2683)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

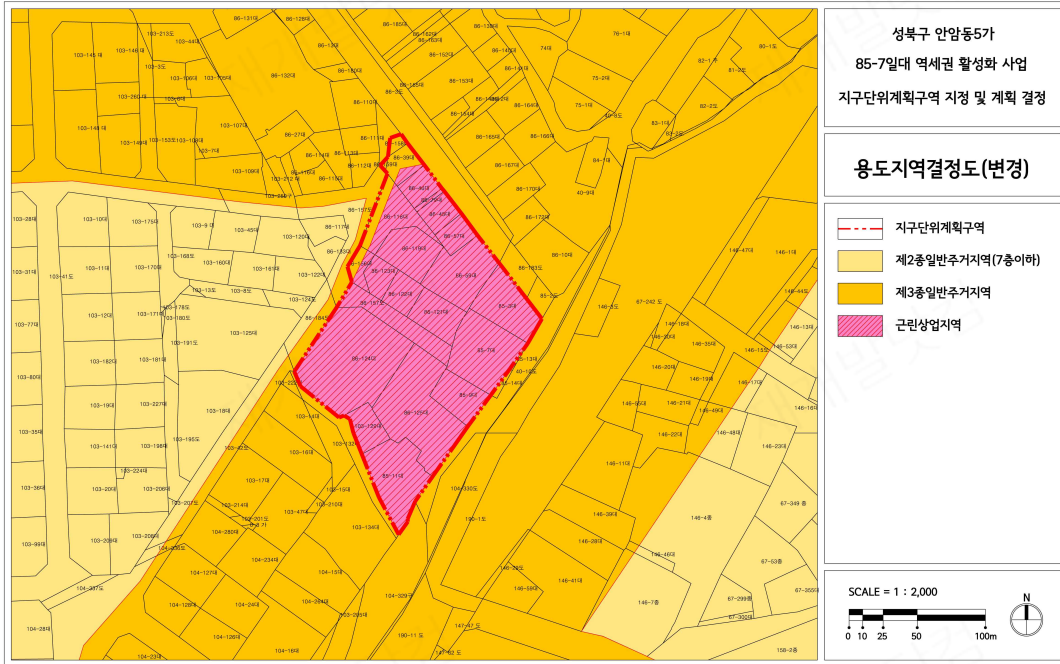
지구단위계획구역 결정도



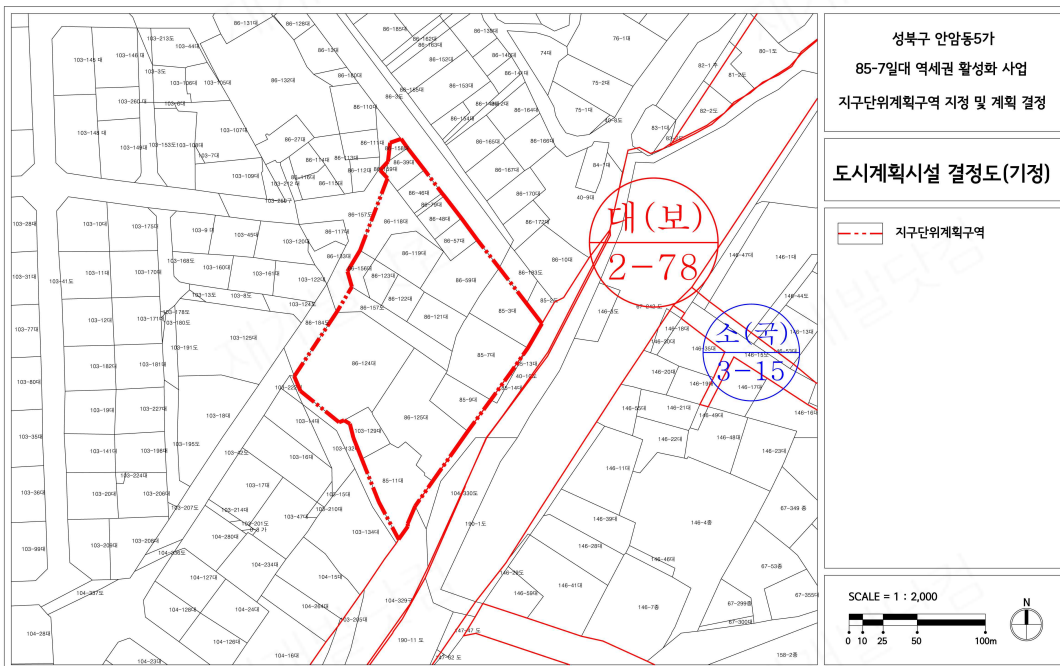
용도지역 · 지구에 관한 결정도(기정)



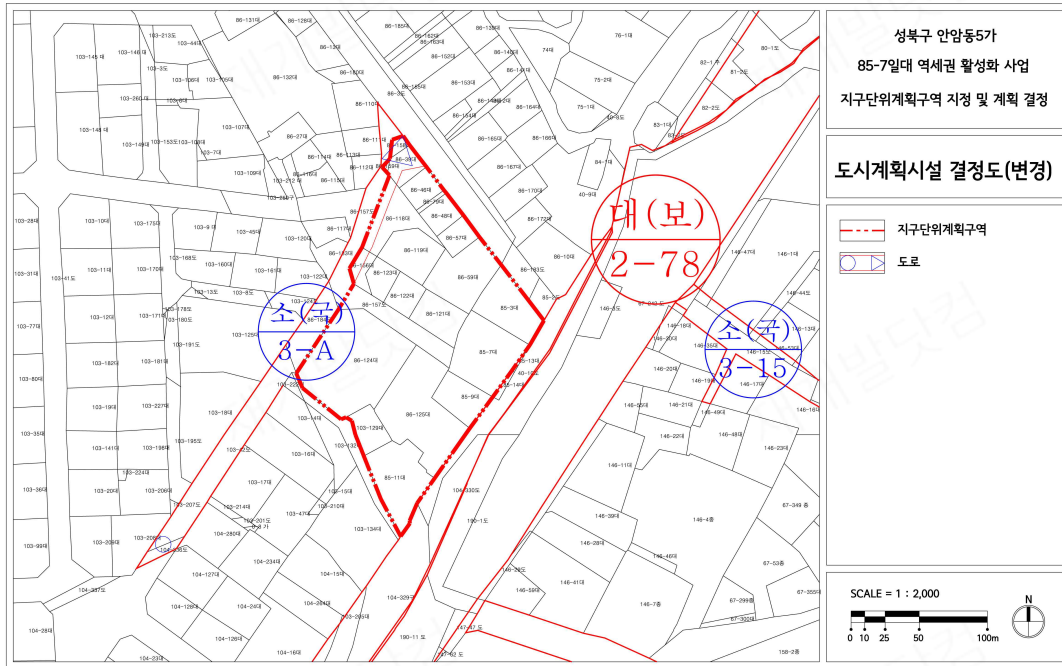
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



도시기반시설에 관한 결정도(변경)



획지 및 건축물 등에 관한 결정도

