

◆ 서울특별시고시 제2026-96호

**미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획, 성북제2-신월곡1 결합정비구역,
도시관리계획, 정비계획 변경 결정, 성북제2 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립, 서울특별시 고시 제2016-116호(2016.4.14.)로 미아중심 재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제2018-17호(2018.1.18.)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경결정, 서울특별시 고시 제2019-101호(2019.3.14.)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정, 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경 결정, 도시관리계획, 정비기본계획 변경 결정, 서울특별시 성북구 고시 제2023-162호(2023.10.26.)로 정비계획(경미한 사항)변경 결정, 서울특별시 성북구 고시 제2024-45호(2024.3.28.)로 정비계획(경미한 사항) 변경 결정, 서울특별시 고시 제2024-210호(2024.4.25.)로 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(경미한) 변경, 성북제2-신월곡1 결합정비계획(경미한) 변경 결정, 서울특별시 성북구 고시 제2024-115호(2024.9.5.)로 정비계획(경미한 사항) 변경 결정, 서울특별시 고시 제2024-621호(2024.12.19.)로 미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(경미한) 변경, 성북제2-신월곡1 결합정비계획(경미한) 변경 결정된 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북제2구역 주택재개발 정비사업에 대하여,
2. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제17차 도시계획 위원회(2025.11.19.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비구역 및 정비계획 변경 결정하고, 도시정비법 제16조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 제50조, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일

서울특별시

I. 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정 : 변경없음

1. 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 : 변경없음
2. 촉진구역별 정비계획 : 변경없음

※ 성북제2-신월곡1 결합정비구역을 제외한 촉진구역 및 준치관리구역에 대한 사항은 미아재정비촉진지구 및 재정비촉진계획에 따름

II. 결합정비구역 및 결합정비계획 결정(변경)

1. 결합정비구역 및 결합정비계획 결정(변경)

가. 결합정비구역 지정(변경) 조서

1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역(변경없음)

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	결합 개발

■ 변경사유서

정비사업 명칭	변경내용	변경사유
성북제2-신월곡1 결합정비사업	면적 변경 - 131,097.3㎡ → 130,211.5㎡ (감 885.8㎡)	- 성북제2 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정 - 성북제2 정비사업 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경

3) 결합토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			131,097.3	감) 885.8	130,211.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		26,471.1	감) 355.0	26,116.1	20.1	-
	도 로		16,936.1	감) 6,682.2	10,253.9	7.9	-
	공원 및 녹지	소계	9,262.3	증) 6,599.9	15,862.2	12.2	-
		역사공원	2,797.6	증) 2,773.5	5,571.1	4.3	-
		문화공원	3,265.3	-	3,265.3	2.5	-
		어린이공원	1,538.1	-	1,538.1	1.2	-
		소공원	1,661.3	감) 1,661.3	-	-	-
		원충녹지	-	증) 5,487.7	5,487.7	4.2	-
		공공공지	272.7	감) 272.7	-	-	-
	(주차장)		(3,999.7)	-	(3,999.7)	(3.1)	문화공원 및 도로와 중복결정(지하)
획지	소 계		104,626.2	감) 530.8	104,095.4	79.9	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
	공동주택	63,988.6	증) 39,461.8	103,450.4	79.4	-
	개별정비	39,992.6	감) 39,992.6	-	-	-
	종교시설	645.0	-	645.0	0.5	-

※ 개별법령에 의한 정비사업 시행시 기반시설 등의 확보 기준은 신월곡1-성북2 결합정비사업을 전제로 단일 정비구역으로 결합됨에 따라 총량제 적용

나. 정비구역의 결합에 관한 계획

저밀관리구역		고밀개발구역	비고
기정	변경		
- 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 - 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 - 면 적 : 75,072.8㎡	- 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 - 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 - 면 적 : 74,187.0㎡	- 구역명칭 : 신월곡1도시환경정비구역 - 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 - 면 적 : 56,024.5㎡	-

다. 사업시행지구 분할에 관한 계획 : 결합후 분할시행

구분	시행지구 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
성북2신월곡1 결합정비구역	-	-	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	결합개발
저밀관리구역	성북제2구역	성북구 성북동 226-103 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	구릉지
고밀개발구역	신월곡1구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	56,024.5	-	56,024.5	역세권

라. 결합정비사업 용적률에 관한 계획 : 변경없음

마. 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획 : 변경없음

■ 배분용적률

- 성북제2구역 : 결합용적률 80% 중 48.5% 결정
- 신월곡1구역 : 결합용적률 80% 중 31.5% 결정

바. 사업시행계획 : 변경없음

사업시행방법	사업시행예정시기	사업시행예정자	비 고
관리처분계획에 의한 방법	정비구역지정 고시일부터 4년 이내	조합	결합개발 (분할시행)

사. 기타사항 : 변경없음

2. 성북제2구역 주택재개발 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

가. 정비구역 결정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	성북 제2구역 주택재개발정비사업	성북구 성북동 226-103번지 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	-

■ 변경사유서

구 분	위 치	변경 내 용	변경 사유
변 경	성북구 성북동 226-103번지 일대	면적변경: 감) 885.8㎡ - 75,072.8㎡ → 74,187.0㎡	- 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정 - 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	12,602.9	감) 355.0	12,247.9	16.5	-
	도 로	7,871.3	감) 6,682.2	1,189.1	1.6	-
	역사공원	2,797.6	증) 2,773.5	5,571.1	7.5	-
	소공원	1,661.3	감) 1,661.3	-	-	-
	공공공지	272.7	감) 272.7	-	-	-
	원충녹지	-	증) 5,487.7	5,487.7	7.4	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
택 지	소 계	62,469.9	감) 530.8	61,939.1	83.5	-
	택 지 1	22,477.3	증) 39,461.8	61,939.1	83.5	-
	택 지 2	39,992.6	감) 39,992.6	-	-	-

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

다. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		728,822,516
	아파트 분양수입	일반 분양수입	136,933,077
		조합원 및 보류지 분양수입	351,460,239
	근린생활시설 분양수입	매각 수입	2,755,200
	결합개발 (신월곡1구역)	일반 분양수입	160,654,000
		조합원 및 보류지 분양수입	77,020,000
지출	소계		580,287,633
	공사비		289,526,562
	보상비		52,612,954
	관리비		9,163,104
	설계비		1,624,462
	감리비		10,094,333
	부대경비		73,687,619
	예비비		15,657,000
	신월곡1구역 사업비		127,921,600
	종전자산 추정액		165,942,932

구분	항목	금액(천원)
추정비례율	$89.51\% = \{ \text{총수입}(728,822,516\text{천원}) - \text{총지출}(580,287,633 \text{ 천원}) \} \div \text{종전자산}(165,942,932\text{천원})$	

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		총사업비				
		-10%	-5%	0%	+5%	+10%
분양 수입	+10%	125.99%	116.80%	107.61%	98.42%	89.23%
	+5%	116.94%	107.75%	98.56%	89.37%	80.18%
	0%	107.89%	98.70%	89.51%	80.32%	71.13%
	-5%	98.84%	89.65%	80.46%	71.27%	62.08%
	-10%	89.79%	80.60%	71.41%	62.22%	53.03%

라. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)

1) 교통시설(도로) 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(2)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(3)	8	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
기정	소로	2	531	8	국지 도로	204	성북동 109-2	성북동 213-2	일반 도로	-	서고제134호 (1983.03.09.)	성북로23 길
변경	소로	2	531	8 ~23	국지 도로	230 (34)	성북동 109-2	성북동 213-56	일반 도로	-	서고제134호 (1983.03.09.)	성북로23 길
기정	소로	3	(1)	4	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	성북로27 길
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	46	성북동 213-42	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	성북로27 길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	(2)	2~12	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로2-531	소로2-531	• 선형 변경 - 연장 : 204m → 230m(구역내 34m)	• 마을버스 회차공간 조성에 따른 노선 연장
소로 3-(1)	소로 3-(1)	• 선형 변경 - 연장 : 60m → 46m	• 대상지 동측 외부 대지 진출입을 위한 현황도로 유지하고 마을버스 회차공간 확보에 따른 일부구간 선형 변경
소로 3-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(4)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지

2) 공간시설(공원·녹지) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	역사공원	역사공원	성북구 성북동 223번지 일원	2,797.6	증) 2,773.5	5,571.1	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	②	소공원	소공원	성북구 성북동 217-15 일원	1,234.5	감) 1,234.5	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	③	소공원	소공원	성북구 성북동 224-158 일원	253.8	감) 253.8	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	④	소공원	소공원	성북구 성북동 217-129 일원	173.0	감) 173.0	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
신설	-	완충녹지	완충녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 5,487.7	5,487.7	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	역사공원	• 면적 변경 - 2,797.6㎡ → 5,571.1㎡ (증 2,773.5㎡)	• 심우장 일대 역사·문화적 가치를 보전하고, 문화유산 체험 공간을 확충하기 위하여 역사공원 면적 확대
②	소공원	• 폐지 - 면적 : 1,234.5㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
③	소공원	• 폐지 - 면적 : 253.8㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
④	소공원	• 폐지 - 면적 : 173.0㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
-	완충녹지	• 신설 - 면적 : 5,487.7㎡	• 한양도성 문화재 보호를 위한 문화재보호구역 일원 완충녹지 신설

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	성북동 227-1 일원	272.7	감) 272.7	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	폐지 - 면적 : 272.7㎡	기 결정된 공공공지를 폐지하고 역사공원에 포함하여 효율적인 토지이용을 도모

마. 공동이용시설 설치계획

■ 기정

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고		
				법정면적		계획면적			
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1번지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	17.05㎡ 이상	97.13	-		
	MDF/방재실/경비실			-	-	97.04			
	용역원휴게실			50세대 이상 공동주택	-	50.00			
	자전거보관소			자동차 주차대수의 20% 이상	39대 이상 설치	-	60대 설치		
	주민 공동 시설	경로당		세대당 2.5㎡ x 1.25 = 191세대 x 2.5 x 1.25 = 596.88㎡ (서울시 기준)	50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상	153.15	907.82	-	
						-		349.92	-
						-		329.64	-
						-		75.11	-
	합계				-	-	1,151.99	-	

■ 변경

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)				비 고
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1번지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	31.2㎡ 이상	100.0		-
	MDF/방재실/경비실			-	-	140.0		
	자전거보관소			자동차 주차대수의 20% 이상	143대 이상 설치	-		143대 설치
	주민 공동 시설	경로당		세대당 2.5㎡ x 1.25 = 474세대 x 2.5 x 1.25 = 1,481.25㎡ (서울시 기준)	330㎡ 이상	350.0	2,400.0	-
		작은도서관/ 주민카페			158㎡ 이상	550.0		-
		어린이집			330㎡ 이상	350.0		-
		어린이놀이터			-	600.0		-
		다함께돌봄센터			-	100.0		-
		주민운동시설			-	450.0		-
	합계			-	-	2,640.0		-

바. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성북제2 주택재개발 정비구역	75,072.8	-	-	성북구 성북동 226-103번지 일대	371	279	-	92	-	심우장, 개별정비지구 존치
변경		74,187.0				371	-	-	371	-	심우장 존치

2) 건축시설계획

■ 기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	성북제2 주택 재개발 정비구역	75,072.8	택지1 (공동정비지구)	22,477.3	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	90% 이하	4층 이하 (일부2,3층 이하)	-
			택지2 (개별정비지구)	39,992.6	성북동 226-103 번지 일원	단독주택 등	50% 이하(주1)	90% 이하	2층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 획지1(공동정비지구) 건립규모 및 비율							
			건 립 규 모		기 준		세 대 수			
			계		-		191세대(100.00%)			
			85㎡ 이하	60㎡이하	총 건립세대수 80%이상		57세대(29.8%)			
				60㎡초과~85㎡이하			134세대(70.2%)			
85㎡초과		총 건립세대수 20%미만		0세대(0%)						
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							
기타사항			• 택지2(개별정비지구) : 개별신축 및 개·보수 ※ 시행지침에 맞는 건축계획 수립							

주1) 개별정비지구 내 자연경관지구에 저촉되는 건축물의 경우 「서울시 도시계획조례」 제39조에 따라 건폐율 40%이하 적용

주2) 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

주3) 자세한 사항은 건축도면 참고

■ 변경(안)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	성북제2 주택 재개발 정비구역	74,187.0	획지	62,134.2	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	90% 이하	4층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 주택규모별 건설 비용							
			건 립 규 모		기 준		세 대 수			
			계		-		474세대(100.0%)			
			85㎡ 이하	60㎡이하	총 건립세대수 80%이상		184세대(38.8%)			
				60㎡초과~85㎡이하			290세대(61.2%)			
			85㎡초과		총 건립세대수 20%미만		-			
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							

주1) 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

주2) 자세한 사항은 건축도면 참고

■ 용적률 산정(기정)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	75,072.8㎡	62,469.9㎡	12,602.9㎡	5,234.2㎡	-
공공시설 부지 제공면적	• 공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 12,602.9㎡ - 5,234.2㎡ = 7,368.7㎡(9.82%)				
용적률 산정	• 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용				

■ 용적률 산정(변경)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	74,187.0㎡	61,939.1㎡	12,247.9㎡	4,332.6㎡	-
공공시설 부지 제공면적	공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 12,247.9㎡ - 4,332.6㎡ = 7,915.3㎡(10.7%)				
용적률 산정	- 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용				

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	자연토양유지 및 공원 등 녹지,조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 북서측으로 서울다원학교(특수학교) 위치	「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 주후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영	-

자. 임대주택에 관한 계획

- 성북제2주택재개발정비구역은 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 4층 이하로 개발계획을 수립하는 사항으로, 국토교통부고시 제2024-26호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조4항에 의거하여 임대주택을 건립하지 아니함

차. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	- 현황 : 509세대 (세입자포함) - 계획 : 608세대 (증 : 99세대)	공동정비지구: 191세대
변경	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	- 현황 : 509세대 (세입자포함) - 계획 : 474세대 (감 : 35세대)	-

※ 계획세대수는 관리처분계획 인가시 변경될 수 있음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

1) 정비구역의 주택현실 현황 : 변경없음

■ 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
371	367	4	371	175	196

■ 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가족주	세입자	소계	가족주	세입자	
계	367	367	122	245	734	244	490	-
단독주택	336	336	112	224	654	218	436	-
공동주택	23	23	6	17	56	13	43	-
주거근생복합	6	6	3	3	18	11	7	-
기 타	2	2	1	1	6	2	4	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	340	185	76	79	-
주 거 용	340	185	76	79	-
비주거용	-	-	-	-	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
계	496	152	344	-	-
조합원분양	496	152	344	-	-
일반분양					
임 대	-	-	-	-	-

※ 추후 고밀개발구역과의 결합개발시 그에 따른 추가 세대수에 대한 분양계획은 산정에서 제외함

타. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡제1도시환경정비사업구역)	비고
정비구역의 결합에 관한 계획	- 결합개발을 전제한 정비계획으로 관리목표용적률은 90%를 적용 - 증가용적률 80%에 대한 배분 : 48.5%	증가용적률 80%에 대한 배분 : 31.5%	서고제116호 (2016.4.14)

파. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

기존수목 현황	활 용 계 획	비고
간헐적으로 분포	정비구역 내 흉고지름 30cm이상 또는 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상 가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 계획

■ 기정

가 구			획 지			비 고
번호	위치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
가구 총합계		62,469.9	-		-	-
S1	성북동 224-1 일원	31,416.5	1	성북동 224-1 일원	22,477.3	택지1 (공동정비지구)
S2	성북동 222-5 일원	6,463.5	-	-	-	택지2 (개별정비지구)
S3	성북동 226-170 일원	4,974.9	-	-	-	
S4	성북동 217-98 일원	9,766.9	-	-	-	
S5	성북동 210-53 일원	2,837.0	-	-	-	
S6	성북동 산25-168 일원	7,011.1	-	-	-	

■ 변경

가 구			획 지			비 고
번호	위치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
획지1	성북동 224-1 일원	61,939.1	1	성북동 224-1 일원	61,939.1	공동주택 및 부대복리시설

2) 최대개발규모에 관한 계획

구 분	위 치		계 획 내 용	비 고
	가구	획지		
최대 개발 규모	기정	S1	-	- 최대개발규모 적용의 예외 - S1 획지1(공동정비지구) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 공공개발되거나 연접한 공동개발필지
		S2	-	
		S3	-	
		S4	-	
		S5	-	
		S6	-	
	변경	-	-	개별정비지구 삭제로 인해 최대개발규모 계획 삭제

3) 공동개발에 관한 계획

구분	위치		계획내용		비고
	가구	획지	기정	변경	
공동개발 (권장)	S1	-	• 맹지일 경우 • 대지규모가 60㎡ 미만일 경우 • 기공동개발된 경우 • 공동소유자인 경우	-	• 개별정비지구 삭제로 인해 공동개발에 관한 계획 삭제
	S2	-			
	S3	-			
	S4	-			
	S5	-			
	S6	-			

거. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 계획

■ 허용용도

구분	위치		용도분류	비고
허용용 도	공동 정비 지구	소로2-(3) 도로변 15m 이내구간	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	-
		그 외	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호 공동주택 및 부대복리시설	-
	기정	소로2-(3), 소로2-(2)에 면한필지	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하) - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도 - 제5호 문화·접회시설 중 전시장	-
		그 외	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하)	-
	변경	획지	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제2호 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	-
				-

■ 권장용도

구 분		위 치	용도분류	비 고
권장 용도	기정	개별정비지구	• 건축법 시행령 별표1 중 제1호 단독주택(한옥)	※ 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례상」 한옥 : 주요구조부가 목조구조로써 한식기외를 사용한 건축물 중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설
	변경	-	-	-

2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 계획

■ 건폐율에 관한 계획

구 분		위 치	건폐율	비 고
건폐율	기정	공동정비지구	60%이하	제1종일반주거지역
		개별정비지구	50%이하	제1종전용주거지역
	변경	획지	60%이하	제1종일반주거지역

■ 용적률에 관한 계획

구 분		위 치	관리목표용적률	비 고
용적률	기정	공동정비지구	90%이하	※ 용적률은 결합개발을 전제한 관리목표용적률로 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용
		개별정비지구		
	변경	획지	90%이하	※ 용적률은 결합개발을 전제한 관리목표용적률로 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용

■ 최고높이에 관한 계획

구 분		위 치	최고높이	비 고
최고높이	기정	공동정비지구	4층 이하, (일부구간 2,3층 이하)	-
		개별정비지구	2층 이하	-
	변경	획지	4층 이하	-

너. 기타 사항에 관한 계획

1) 차량동선에 관한 계획

■ 기정

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	소로 2-(3) 일부구간	• 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화	도면참조
제한적차량출입 불허구간	소로 2-(2), 소로 1-(1), 소로 2-(3) 일부구간	• 주차장 설치기준 완화구역내 선택적으로 적용	도면참조
보행자 전용도로	소로 3-(2), 소로 3-(3), 소로 3-(4)	• 주요 이면가로의 보행활성화를 위해 보행자전용도로 지정	-

■ 변경

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입불허구간	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-
제한적차량출입불허구간	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-
보행자전용도로	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-

※ 도로 폐지로 인해 기존에 계획된 차량통행 관련 제한구간 및 보행자전용도로 지정 계획은 모두 해제되며, 해당 사항은 적용하지 않음.

2) 주차장 설치기준 완화계획

구 분	위 치	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설 주차장 설치기준)	비 고
주차장 설치기준 완화구역	기정	• 신축건축물 • 증축 • 리모델링 • 대수선 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우 • 역사공원 내 건축물	100%완화	※단, 제한적차량출입 불허구간 내 토지 등 소유자가 차량출입불허구간 으로 선택하는 경우에 한하여 차량출입 불가
	변경	• 역사공원 내 건축물	100%완화	※단일획지 조성에 따라 개별정비지구 해당 완화조건 폐지

3. 신월곡1 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 : 변경없음

가. 도시환경 정비구역 지정 : 변경없음

나. 용도지역·지구 결정 : 변경없음

다. 정비계획 : 변경없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	성북제2주택재개발 정비구역	성북구 성북동 226-103번지 일대	-	증) 74,187.0	74,187.0	-

■ 결정 사유서

구분	위 치	면 적 (㎡)			결 정 사 유
		기 정	변 경	변 경 후	
신규	성북동 226-103 번지 일대	-	증) 74,187.0	74,187.0	성북제2구역 재개발사업에 따라 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0
주거 지역	소 계	71,956.8	감) 8,828.6	63,128.2	85.1
	제1종전용주거지역	49,479.5	감) 48,290.4	1,189.1	1.6
	제1종일반주거지역	22,477.3	증) 39,461.8	61,939.1	83.5
녹지 지역	소 계	3,116.0	증) 7,942.8	11,058.8	14.9
	자연녹지지역	3,116.0	증) 7,942.8	11,058.8	14.9

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	성북동 226-103 번지 일대	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	74,187.0	- 대상지는 정비기반시설 열악하여 개별정비지구 유지시 안전성 문제, 공사지난 등의 문제가 대두됨. - 신속한 정비사업 진행을 위하여 정비유형을 철거형으로 변경하고 획지내 공동주택을 조성하기 위하여 용도지역을 변경

2) 용도지구 결정조서

가) 경관지구 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	지 구 명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 해화동 일대	1,732,659 (4,269)	건고제235호 (1977.12.3)	-

※ 면적의 () 수치는 구역내의 해당사항임.

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(2)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(3)	8	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
기정	소로	2	531	8	국지 도로	204	성북동 109-2	성북동 213-2	일반 도로	-	서고제134호 (1983.03.09.)	성북로23 길
변경	소로	2	531	8 ~23	국지 도로	230 (34)	성북동 109-2	성북동 213-56	일반 도로	-	서고제134호 (1983.03.09.)	성북로23 길
기정	소로	3	(1)	4	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	성북로27 길
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	46	성북동 213-42	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	성북로27 길
폐지	소로	3	(2)	2~12	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로2-531	소로2-531	• 선형 변경 - 연장 : 204m → 230m (구역내 34m)	• 마을버스 회차공간 조성에 따른 노선 연장
소로 3-(1)	소로 3-(1)	• 선형 변경 - 연장 : 60m → 46m	• 대상지 동측 외부 대지 진출입을 위한 현황도로 유지하고 마을버스 회차공간 확보에 따른 일부구간 선형 변경
소로 3-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(4)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지

2) 공간시설(공원·녹지) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	역사공원	역사공원	성북구 성북동 223번지 일원	2,797.6	증) 2,773.5	5,571.1	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	②	소공원	소공원	성북구 성북동 217-15 일원	1,234.5	감) 1,234.5	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	③	소공원	소공원	성북구 성북동 224-158 일원	253.8	감) 253.8	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	④	소공원	소공원	성북구 성북동 217-129 일원	173.0	감) 173.0	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
신설	-	완충녹지	완충녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 5,487.7	5,487.7	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	역사공원	면적 변경 - 2,797.6㎡ → 5,571.1㎡ (증 2,773.5㎡)	심우장 일대 역사·문화적 가치를 보전하고, 문화유산 체험 공간을 확충하기 위하여 역사공원 면적 확대
②	소공원	폐지 - 면적 : 1,234.5㎡	정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
③	소공원	폐지 - 면적 : 253.8㎡	정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
④	소공원	폐지 - 면적 : 173.0㎡	정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
-	완충녹지	신설 - 면적 : 5,487.7㎡	한양도성 문화재 보호를 위한 문화재보호구역 일원 완충녹지 신설

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	성북동 227-1 일원	272.7	감) 272.7	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	폐지 - 면적 : 272.7㎡	기 결정된 공공공지를 폐지하고 역사공원에 포함하여 효율적인 토지이용을 도모

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구 및 획지	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	획지1	성북동 224-1 일원	-	증) 61,939.1	61,939.1	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	명칭	용 도	비 고
신설	1	허용용도	•건축법 시행령 별표1 중 - 제2호 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	-

2) 건축물의 개발밀도(건폐율,용적률,높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제1종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분		지 역	용적률	비 고
신설	획지1	제1종일반주거지역	90% 이하	-

다) 높이 계획

구 분		지 역	최고층수	비 고
신설	획지1	제1종일반주거지역	4층 이하	-

다. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	건축물의 방향성	획지1 (공동주택)	구릉지 지형 특성을 고려한 지형 순응형 단지조성 계획	-
	근린생활시설		접근성을 고려한 진출입구 일원 배치	-
	부대복리시설		단지내 보행로와 연결될 수 있도록 계획	-

2) 건축물의 형태에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	건축물 외부형태	구역 전체	- 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 - 주변건축물과의 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 - 옥탑층 노출 금지 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지	-
	저층부 외관		1층 개구부 높이 통일 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지	-
	재료 및 색채		반사성 재료, 원색계열 재료, 도료 사용 금지, 외벽면 전체 페인트 마감 금지	-
	진입구 처리		- 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	-

3) 경관에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	개방감	획지1 (공동주택)	단지 중앙부 심우장에서 한양도성 암문으로의 개방감 확보를 위한 통경축 계획	-
	조명계획		주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획	-
	스카이라인		기존 지형을 고려한 주변지역과 조화로운 경관 형성 유도	-

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	공공보행통로	동서방향, 남북방향	보행동선 체계를 고려한 공공보행통로(폭원 6.8m) 지정	-

2) 교통처리에 관한 계획

구분	계획항목	적용위치	계획내용	비고
신설	차량진출입구	성북로변, 성북로23길변	성북로변 및 성북로23길변에 각각 차량진출입구 1개소 설치(총 2개소)	-

IV. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,072.8 (-)	감) 607.8 (증) 278.0	74,465.0 (278.0)	100.0	()주택재개발 정비구역외 면적 (224-18번지)
주거 지역	소 계	71,956.8 (-)	감) 8,550.6 (증) 278.0	63,406.2 (278.0)	85.2	-
	제1종전용주거지역	49,479.5 (-)	감) 48,012.4 (증) 278.0	1,467.1 (278.0)	2.0	-
	제1종일반주거지역	22,477.3	증) 39,461.8	61,939.1	83.2	-
녹지 지역	소 계	3,116.0	증) 8,566.3	11,058.8	14.9	-
	자연녹지지역	3,116.0	증) 8,566.3	11,058.8	14.9	-

※ 용도지역 결정(변경)사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 기정의 용도지역으로 한다.

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	성북동 226-103 번지 일대	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	74,187.0	-	- 대상지는 정비기반시설 열악하여 개별정비지구 유지시 안전성 문제, 공사지단 등의 문제가 대두됨. - 신속한 정비사업 진행을 위하여 정비유형을 철거형으로 변경하고 획지내 공동주택을 조성하기 위하여 용도지역을 변경
-	성북동 224-18 번지	제1종 일반주거지역	제1종 전용주거지역	278.0	-	구역 제척된 성북동 224-18번지를 주변 용도지역에 맞게 제1종전용주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정(변경)

가. 공간시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	북악산	근린 공원	성북구 성북동 330-1 일대	88,480.9 (318.4)	- (감) 318.4)	88,480.9 (-)	' 82.04.28 (서고 제176호)	()정비 구역내 편입면적

※ 정비구역계 변경으로 근린공원 중복구간만 제외되며 북악산근린공원면적 변경사항 없음

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	북악산	• 중복결정 구간 삭제 : 318.4㎡	• 정비계획상 진출입 도로 폐지됨에 따라 공원과 중복결정 면적 제외

V. 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주택재개발사업부문) 변경

1. 정비예정구역(기본계획) 변경

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	4	성북 2동	226-103	7.5	170%	5층/7층이하	60%	2	주택 재개발사업	수복(전면)	자연경관지구 문화재보호구역(서울성곽) 층수는 도시계획위원회 심의사항
변경	변경없음			7.4 (감 0.06ha)	변경없음					철거	변경없음

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
성북제2 주택재개발 정비예정구역	• 기정: 75,072.8㎡ • 변경: 74,187.0㎡ 감) 885.8㎡(0.8%)	• 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정 • 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경 • 정비유형 수복(전면)에서 철거로 변경

VI. 2025년 제17차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과('25.11.19.) : '수정가결'

구분	심의 결과	심의의견	조치계획	비고						
제17차 도시계획위원회	수정 가결	〈금회 구청장 및 주관부서 수정가결 요청사항에 다음 조건 사항 반영하여 수정〉 [수정사항] 토지이용계획, 정비기반시설계획, 공공기여 계획, 건축 계획 등은 구청장 수정가결 요청사항 반영	▶ 수정가결 사항에 조건사항 반영하여 수정하였음 - 토지이용계획, 정비기반시설계획, 공공기여 계획 등은 구청장 수정가결 요청사항을 반영하여 유지함 - 건축계획 변경내용 -한양도성 경관을 고려하여 압문 우측 2개동은 삭제하고, 한양도성 연결부 돌출 층수는 주동 4층에서 3층으로 하향 조정함 -세대수 : 496세대 → 474세대 (감 22세대)	반영						
		[조건사항] 한양도성 경관을 고려하여 한양도성 압문 우측 2개동 배치 이격 및 돌출 층수(테라스하우스 포함 7개층) 하향 조정	한양도성 경관을 고려하여 압문 우측 2개동은 삭제하고, 한양도성 연결부 돌출 층수는 주동 4층에서 3층으로 하향 조정함	반영						
		지형단차가 심한 지역으로 지형순응형 대지조성계획을 검토하고, 안전에 문제가 없도록 대상지 사면 구배 및 옹벽 설치계획 검토	- 지형단차가 심한 대상지 여건을 고려하여 대지조성계획을 수립 하였음. - 추후 사업시행인가 단계에서 지형여건을 세부적으로 검토후 대지조성계획을 보완하여 설계에 반영하고, 사면 및 옹벽 설치계획은 지형·토질조사를 기반으로 정밀하게 수립하여 안전성에 문제가 없도록 조치하겠음	추후 반영						
		단지 중앙부 주동 간격 확대 방안 검토	- 단지 중앙부 주동 간격은 12~16m로 건축법령(건축물 이격거리 : 높이의 0.5배, 최소 10m 이상)기준을 충족함 - 또한, 심우장 보호를 위한 양각규제 기준에 부합하도록 중앙부 주동을 이격하여 계획한 것으로 주동 간격 확대 어려움	미반영						
		대상지 지형을 고려한 단지 내 순환형 동선체계 및 배리어프리 계획 검토	단지 중앙부 순환형 동선계획을 수립하였으며, 추후 사업시행인가 단계에서 보행약자의 이동편의를 고려한 구체적인 배리어프리 계획을 수립하여 설계에 반영토록 하겠음	추후 반영						
		기정(11년)계획 대비 공원이 축소된 바, 공원 추가 확보 가능성 검토	- 공원 면적은 법정기준면적 이상으로 크게 상회하여 충족하고 있음. <table><tr><th>구분</th><th>공원녹지 확보 기준면적</th></tr><tr><td>법정 의무면적</td><td>(474세대[성북2] + 2,206세대[신월곡1]) x 3㎡ = 8,040㎡ 이상</td></tr><tr><td>계획면적</td><td>11,058.8㎡[성북2] + 4,803.4㎡[신월곡1] = 15,862.2㎡</td></tr><tr><td>적합여부</td><td>기준:8,040㎡ < 계획:15,862.2㎡(1.95배) (적합)</td></tr></table> 2011년 정비계획 결정시 한옥부지를 보존하기 위한 완충역할 및 성북로~한양도성 동선 연결을 위하여 단지 중앙부 공원을 계획하였으나, - 금회 전면철거형 변경으로 단일화지 조성 및 성북로~한양도성 임문을 연결하는 공공보행통로 계획으로 해당 기능이 대체되어 단지 관통하는 공원 필요성이 낮아짐 - 이에 공원 추가확보 대신 공지 등을 활용하여 공원기능 확충을 대체하겠음	구분	공원녹지 확보 기준면적	법정 의무면적	(474세대[성북2] + 2,206세대[신월곡1]) x 3㎡ = 8,040㎡ 이상	계획면적	11,058.8㎡[성북2] + 4,803.4㎡[신월곡1] = 15,862.2㎡	적합여부
구분	공원녹지 확보 기준면적									
법정 의무면적	(474세대[성북2] + 2,206세대[신월곡1]) x 3㎡ = 8,040㎡ 이상									
계획면적	11,058.8㎡[성북2] + 4,803.4㎡[신월곡1] = 15,862.2㎡									
적합여부	기준:8,040㎡ < 계획:15,862.2㎡(1.95배) (적합)									

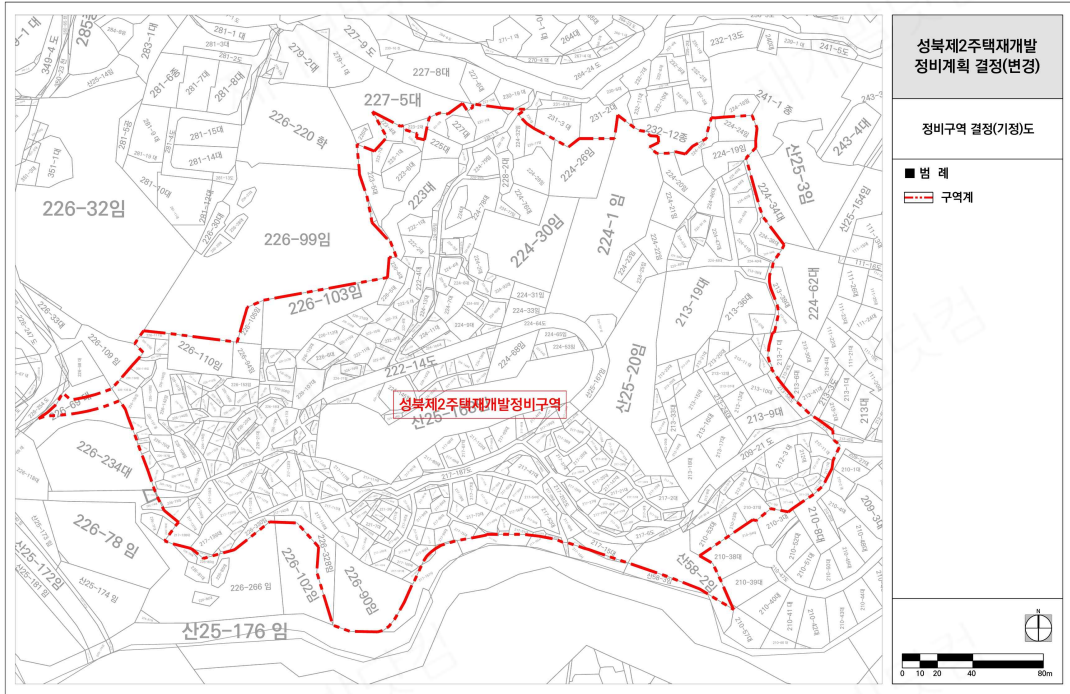
VII. 관련도면 : 붙임 참조

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

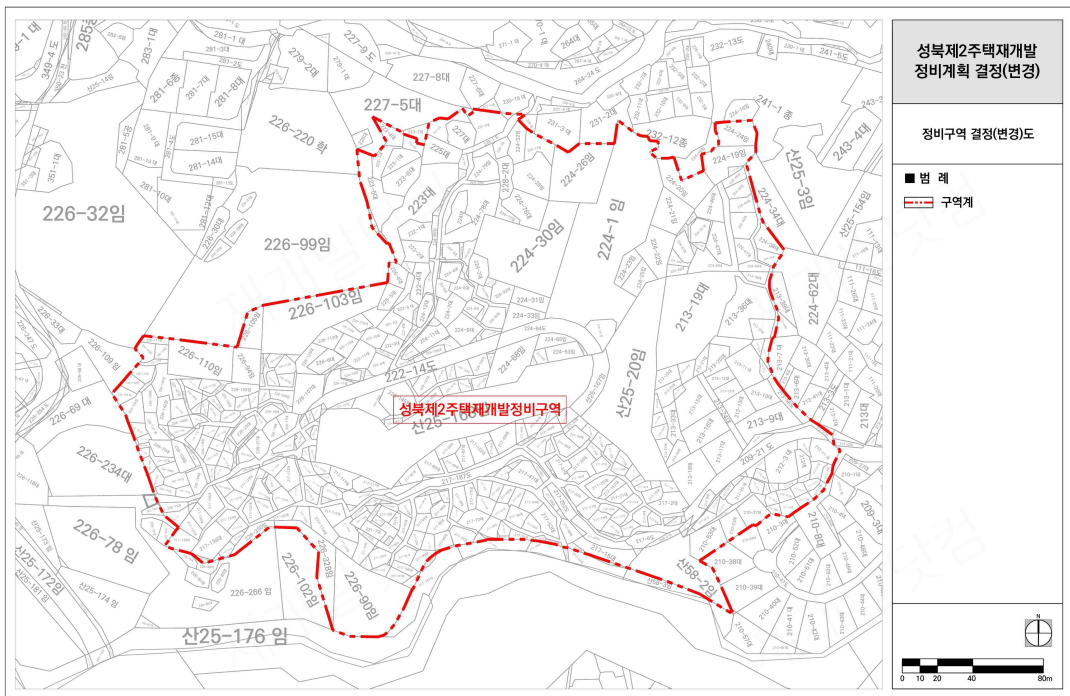
VIII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(02-2133-7226) 및 성북구 주거정비과(02-2241-2853)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

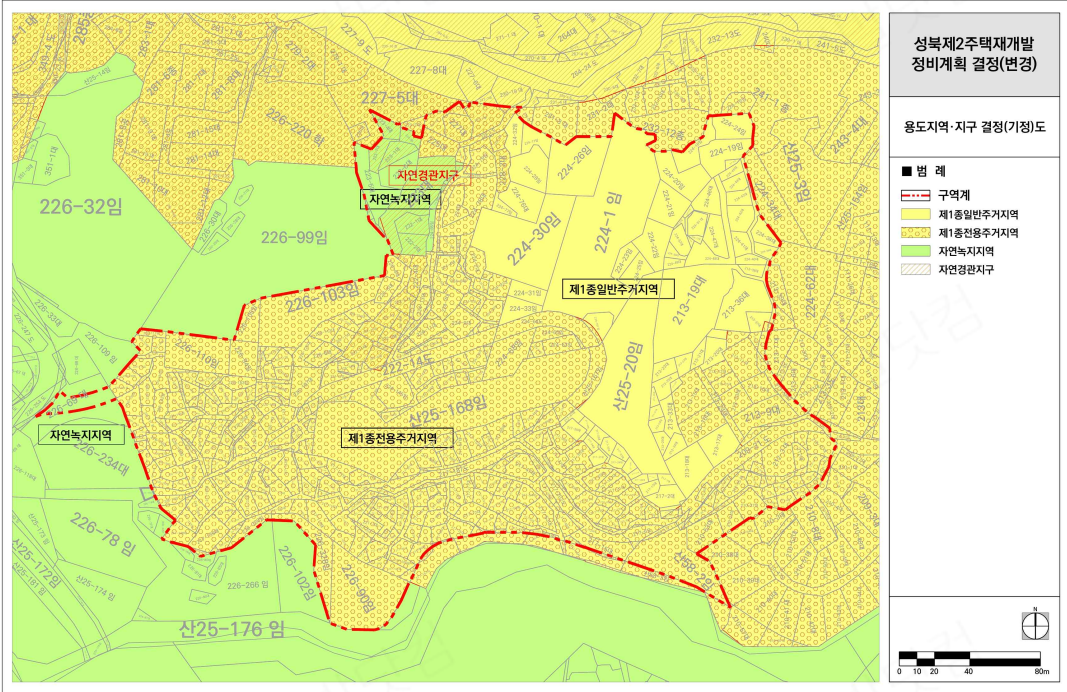
■ 정비구역 결정도(기정)



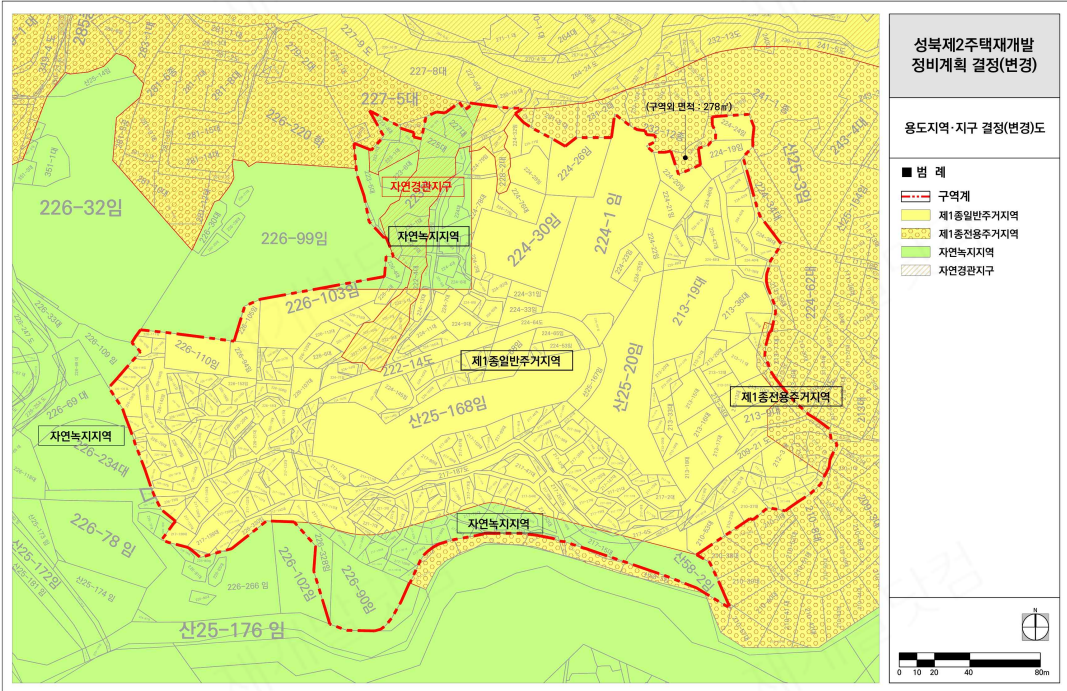
■ 정비구역 결정도(변경)



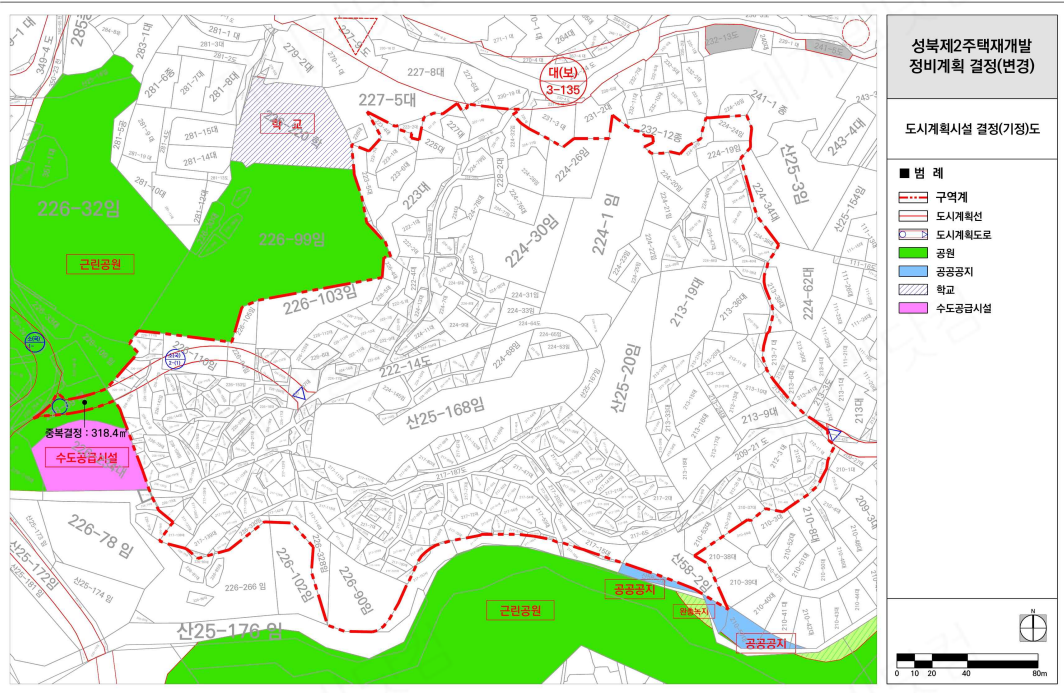
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



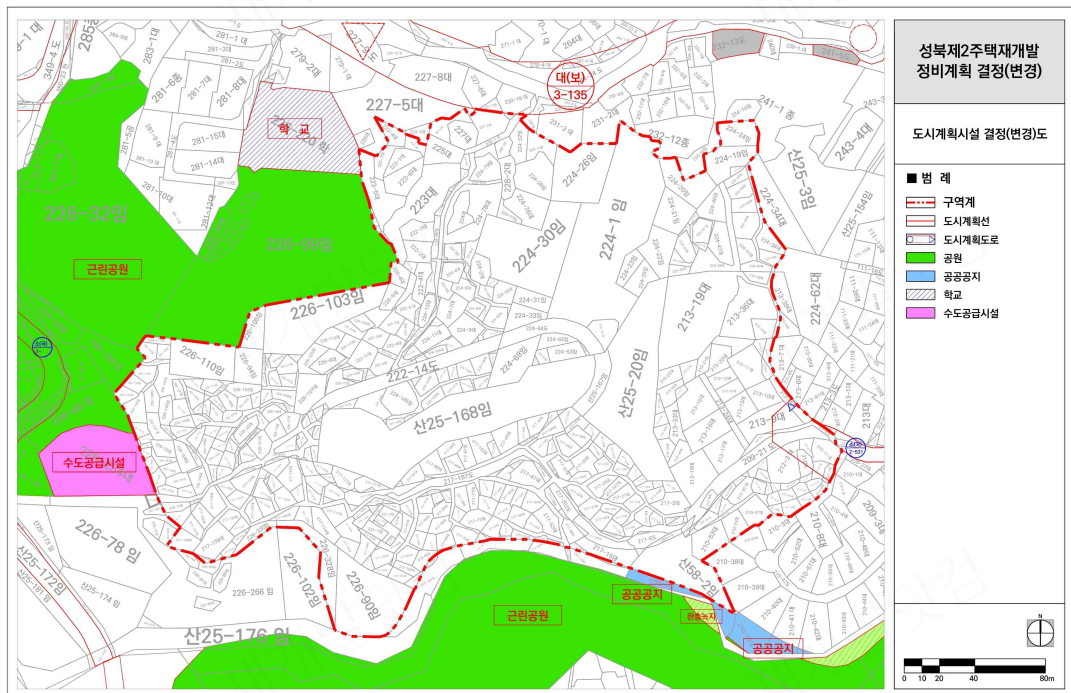
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



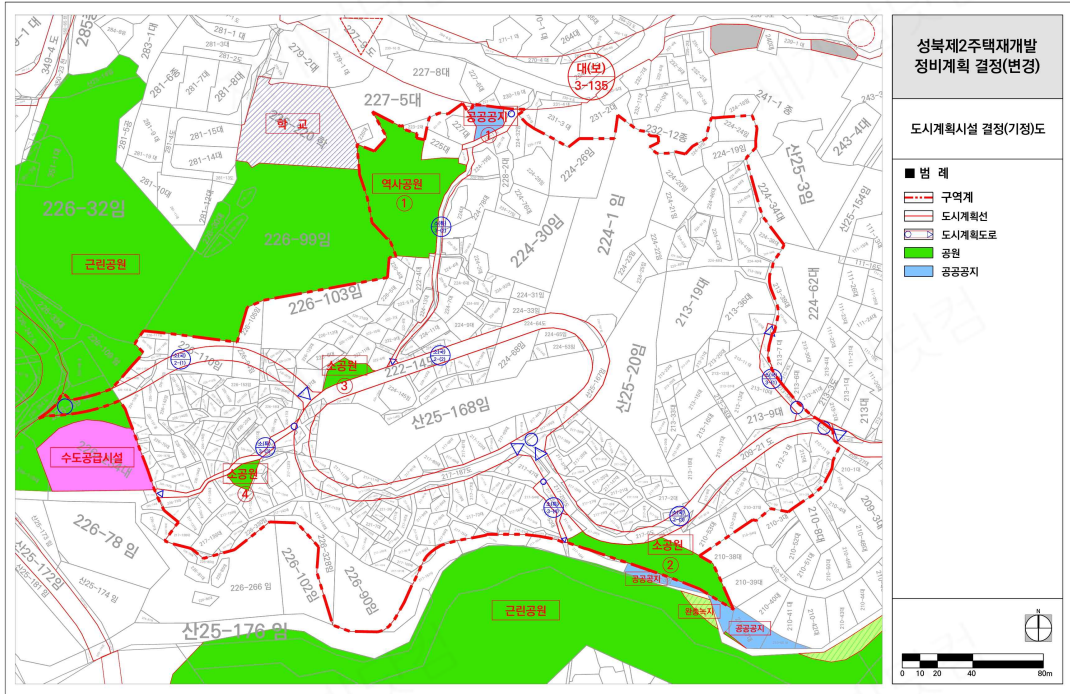
■ 도시계획시설 결정도(기정)



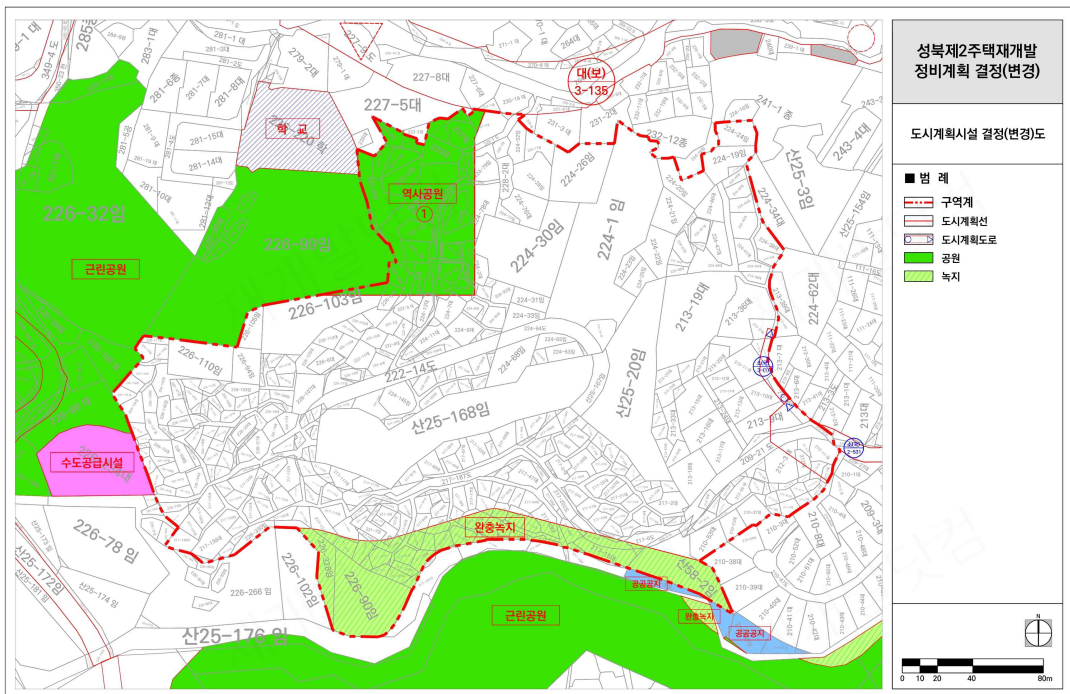
■ 도시계획시설 결정도(변경)



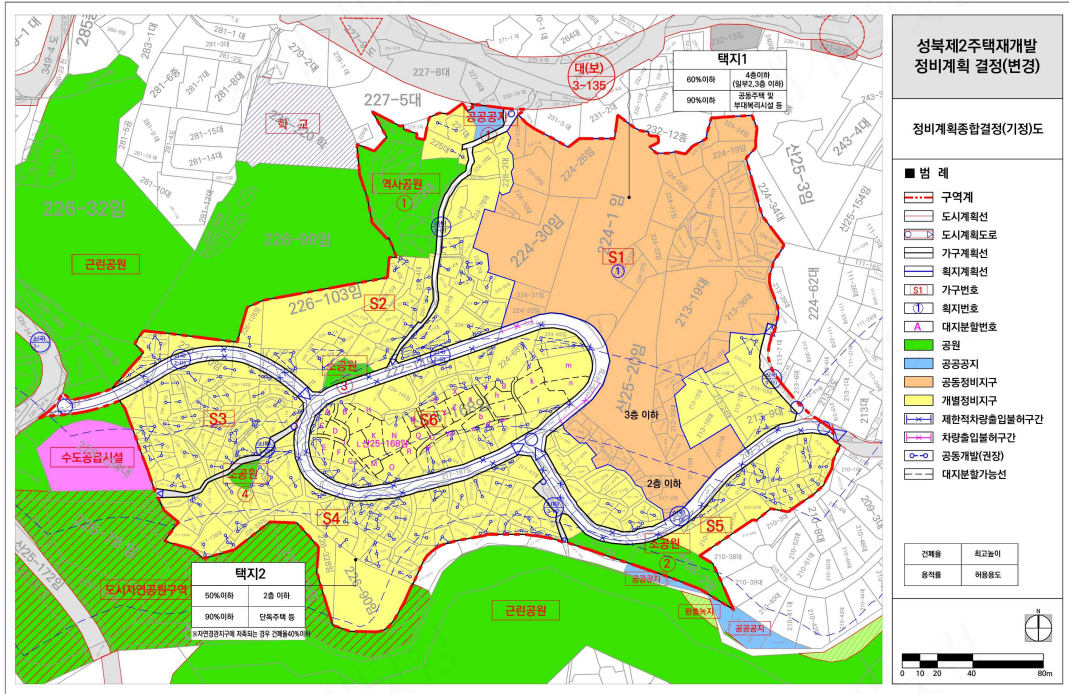
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정도(기정)



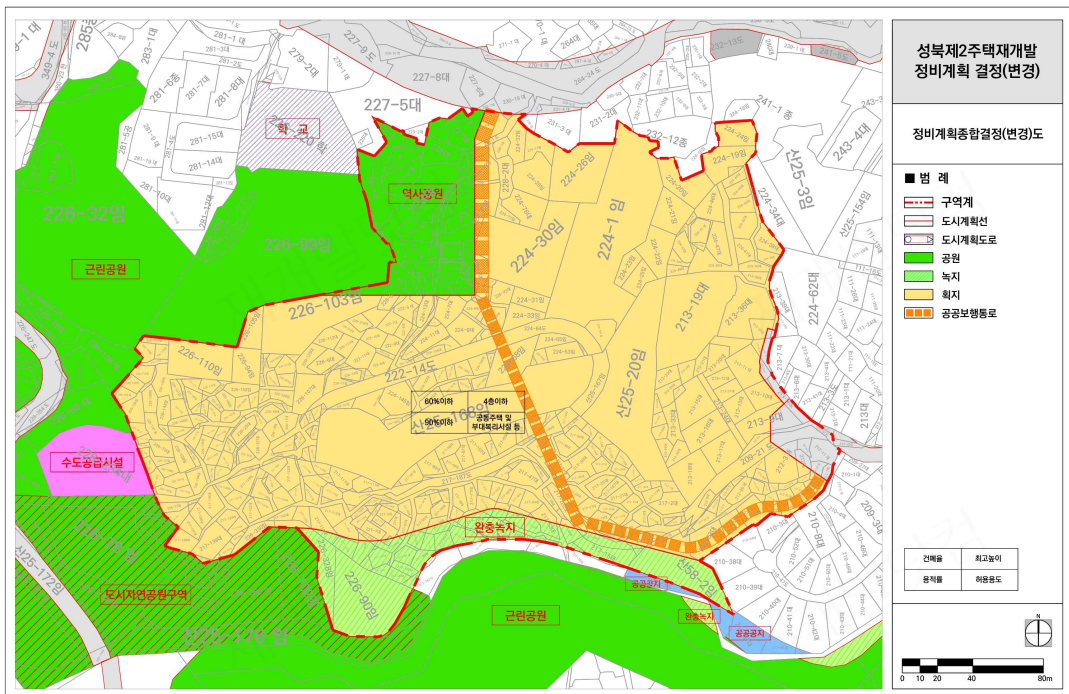
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

