

◆ 서울특별시고시 제2025-37호

동소문제2 주택재개발정비사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경) 도시관리계획(용도지역)·지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 동소문동2가 33번지 일대 주택재개발사업을 위하여 서울특별시고시 제 2002-135호(2002.4.23.)로 정비구역 지정, 같은 고시 제2010-253호(2010.7.8.)로 도시관리 계획(동소문동2가 제1종지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 같은 고시 제2011-336호 (2011.11.10.)로 정비구역 변경 지정된 동소문제2 재개발정비구역에 대하여 2024년 제9차 도시 계획위원회(2024.6.19.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 변경 지정하고, 도시정비법 제 17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고 시합니다.

2025년 1월 16일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획의 결정

1. 정비구역 지정조서

가. 정비구역의 명칭 : 동소문제2 주택재개발정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	동소문제2 주택재개발정비사업	성북구 동소문동2가 33번지 일대	20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	-

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	변경 내용	변경 사유	비고
변경	성북구 동소문동2가 33번지 일대	정비구역 면적 변경 : 20,657.3㎡ → 23,762.2㎡	쾌적한 주거환경 조성과 대상지 남측 및 동측 정비기반시설(도로)을 정비하기 위하여 정비구역에 포함하여 변경함	

2. 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	100.0	-

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소계	5,337.5	증) 2,272.6	7,610.1	32.0	-
	도로	4,247.3	증) 3,147.0	7,394.3	31.1	-
	공원	860.0	감) 860.0	-	-	공원폐지
	공공공지	230.2	감) 14.4	215.8	0.9	-
획지	소계	15,319.8	증) 832.3	16,152.1	68.0	-
	획지	15,319.8	증) 832.3	16,152.1	68.0	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	100.0	
제3종일반주거지역		-	증) 7,610.1	7,610.1	32.0	
준주거지역		20,638.6	감) 4,486.5	16,152.1	68.0	
일반상업지역		18.7	감) 18.7	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분		구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
			기정	변경		
획지		동소문 제2 주택재개발 정비사업	준주거	준주거	16,152.1	-
공공시 설	추가 구역		제3종	제3종	3,104.9	동소문제2 주택정비형 재개발사업에 따라 공공시설 일체적 관리 측면에서 2011년 정비계획 변경 결정(서고시 제2011-336호) 이전 용도지역인 제3종일반주거지역으로 변경
	기정		일반상업		18.7	
			준주거		4,486.5	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목			금 액(천원)
수입	소 계			564,992,558
	분양주택	일반분양	185세대	203,114,863
		조합원분양	262세대	257,665,098
	공공임대	매각	161세대	34,365,153
	근생시설	일반분양		37,755,375
		조합원분양		32,092,069
지출	소 계			386,885,842
	공사비			280,339,455
	보상비			20,002,430
	관리비			8,788,563
	설계비			3,146,443
	감리비			4,345,262
	부대경비			58,995,169
				11,268,520
종전자산 추정액			177,498,679	
추정비례율	100.34% = {수입(564,992,558천원) - 지출(386,879,039천원)} / 종전자산 추정액(177,498,679천원)			

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	사업비				
			-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	10,488	10,764	11,040	11,317	11,593
분양가 (일반분양 기준)	5%	37,227	127.16%	121.71%	116.26%	110.81%	105.36%
	2.5%	36,341	119.20%	113.75%	108.30%	102.85%	97.40%
	0% (기준)	35,455	111.24%	105.79%	100.34%	94.89%	89.44%
	-2.5%	34,568	103.28%	97.83%	92.38%	86.94%	81.49%
	-5%	33,682	95.33%	89.88%	84.43%	78.98%	73.53%

다. 추정분담금 산출

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

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용30㎡형	5.89억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(100.34%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용59㎡형	7.92억		
전용84㎡형	10.39억		
전용104㎡형	11.98억		

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

5. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	44	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	선형 변경
변경	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-		
기정	중로	3	2	12	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	선형 변경
변경	중로	3	2	12	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	312	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	선형 변경
변경	소로	1	1	10	국지 도로	326	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-		

■ 도로 결정(변경) 조서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-1	중로 2-1	도로선형 변경	토지이용계획 변경에 따른 도로 선형 변경
중로 3-2	중로 3-2	도로선형 변경	소공원 폐지로 인한 일부 도로 선형 변경
소로 1-1	소로 1-1	도로선형 변경	소공원 폐지로 인한 일부 도로 선형 변경

나. 공간시설(소공원, 공공공지)

■ 소공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	동소문동2가 50번지 일원	860	감) 860	-	'11.11.10 (서고시 336호)	

■ 소공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	면적 : 860㎡(폐지)	정비계획 변경(2011년)을 통해 진입광장 기능을 하도록 결정되었으나, 대상지 인근 성북천 분수광장 복원되어 진입광장의 기능을 대체하고 있으므로 소공원을 폐지하고자 함

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	공공공지	동소문동2가 172번지 일원	230.2	감) 14.4	215.8	'11.11.10 (서고시 336호)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	면적 : 230.2㎡ → 215.8㎡ (감 14.4㎡)	기정 소공원 계획에 맞춰 기정 도로(12m)의 가각이 계획되었으나, 소공원 폐지함에 따라 도로 교차지점에서의 원활한 교통과 시야 확보를 위해 도로의 가각을 정리함 (공공공지 면적 일부 변경)

다. 기타사항에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	- 기조성된 도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 - 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

- 이 하 여 백 -

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소/방재소 /MDF		획지	250	감)140	110	10㎡+(608세대-50세대) x0.05㎡=37.90㎡이상
	경비실			-	증)70	70	
	주민공동 시설	소계		1,591	증)2,679	4,270	- 총량:608세대x2.5㎡x1.25 =1,900.00㎡이상 - 서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만) 1.경로당: 330㎡ 이상 2.어린이집: 330㎡ 이상 3.작은도서관:158㎡ 이상
		어린이 놀이터		621	증)579	1,200	
		주민운동시설		-	증)800	800	
		주민공동시설		490	증)910	1,400	
		경로당		220	증)130	350	
		작은도서관		120	증)60	180	
		어린이집		140	증)200	340	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거 이주	
기정	동소문제2 주택재개발 정비구역	20,657.3	획지	15,319.8	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	
변경	동소문제2 주택재개발 정비구역	23,762.2	획지	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%이하)	용적률 (%이하)	높이 (층수)	비고																																		
	명칭	면적(㎡)																																								
기정	획지	15,319.8	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설	37이하	337이하 (공동주택:282이하)	100m이하 (30층 이하)																																			
변경	획지	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	38.99이하	430.7이하 (공동주택:384.5이하)	105m이하 (35층 이하)																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정 정비구역	- 주택 공급계획 : 421세대 <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>421세대(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립 세대수의 80% 이상</td><td>195세대(46.3%)</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>184세대(43.7%)</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립 세대수의 20% 미만</td><td>42세대(10.0%)</td><td>가변형구조 16세대이상</td></tr></table> - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 17.34%(기준 17%이상) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>73세대(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>30세대(41.1%)</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>35세대(47.9%)</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하</td><td>임대주택의 10~20%</td><td>8세대(11.0%)</td></tr></table>							건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	421세대(100.0%)		60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	195세대(46.3%)		60~85㎡	184세대(43.7%)		85㎡초과	총 건립 세대수의 20% 미만	42세대(10.0%)	가변형구조 16세대이상	건립규모	기준	세대수(비율)	합계	-	73세대(100.0%)	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	30세대(41.1%)	40~50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	35세대(47.9%)	50~60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	8세대(11.0%)
		건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																					
		합계	-	421세대(100.0%)																																						
		60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	195세대(46.3%)																																						
		60~85㎡		184세대(43.7%)																																						
	85㎡초과	총 건립 세대수의 20% 미만	42세대(10.0%)	가변형구조 16세대이상																																						
	건립규모	기준	세대수(비율)																																							
	합계	-	73세대(100.0%)																																							
	40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	30세대(41.1%)																																							
	40~50㎡ 이하	임대주택의 40~50%	35세대(47.9%)																																							
50~60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	8세대(11.0%)																																								
변경 정비구역	- 주택 공급계획 : 608세대 - 세대 수 : 608세대(분양 447세대, 임대 161세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 174세대(분양 87세대, 임대 87세대) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>608세대(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립 세대수의 80% 이상</td><td>265세대(43.7%)</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>297세대(48.8%)</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립 세대수의 20% 미만</td><td>46세대(7.5%)</td><td></td></tr></table> - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% 계획(기준: 15%)							건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	608세대(100.0%)		60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	265세대(43.7%)		60~85㎡	297세대(48.8%)		85㎡초과	총 건립 세대수의 20% 미만	46세대(7.5%)																	
	건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																						
	합계	-	608세대(100.0%)																																							
	60㎡이하	총 건립 세대수의 80% 이상	265세대(43.7%)																																							
	60~85㎡		297세대(48.8%)																																							
85㎡초과	총 건립 세대수의 20% 미만	46세대(7.5%)																																								

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%이하)	용적률 (%이하)	높이 (층수)	비고																
	명칭	면적(㎡)																						
			<table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>66세대(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>전체임대주택 세대수의 30%이상</td><td>25세대(37.9%)</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>41세대(62.1%)</td></tr></table>			건립규모	기준	세대수(비율)	합계	-	66세대(100.0%)	40㎡ 이하	전체임대주택 세대수의 30%이상	25세대(37.9%)	40~50㎡ 이하	-	-	50~60㎡ 이하	-	41세대(62.1%)				
건립규모	기준	세대수(비율)																						
합계	-	66세대(100.0%)																						
40㎡ 이하	전체임대주택 세대수의 30%이상	25세대(37.9%)																						
40~50㎡ 이하	-	-																						
50~60㎡ 이하	-	41세대(62.1%)																						
심의완화 사항			• 기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 소형주택 확보) • 허용용적률 20% 완화 (공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설 등 인센티브 적용) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)																					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 인접대지 경계선에서 3m • 성북천변 인접대지 경계선에서 5m																					
※ 도시계획위원회 보고 결과 (2024.12.18.)																								
- 향후 건축심의시, 남측 소로2-1 도록폭원은 6미터 확보 방안을 검토하고, 평형 수요 등을 고려한 주택공급계획 검토																								

나. 용적률 계획

■ 기정

구분	산정내용						
토지이용 계획	계(㎡)	공동주택 용지 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			신설 정비기반시설내 국공유지(㎡)	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존기반시설 국공유지(㎡)
			소계	부지	건축물 기부채납 환산면적		
	20,657.3	15,319.8	5,337.5	5,337.5	-	291.3	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = $5,337.5\text{㎡} - 291.3\text{㎡} - 0\text{㎡} = 5,046.2\text{㎡}$						
기준용적률	• 계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230% ※ 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 230% + 15% = 245% β = 라멘구조 10%, 신재생에너지 2%, 친환경우수등급 3%						
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 $\times 1.3\alpha$ = 245% + (230% $\times 1.3 \times 0.3293$) = 343%이하 ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = $5,046.2\text{㎡} / 15,319.8\text{㎡} = 0.3293$						
건축계획(안)	• 건축계획(안) 용적률 = 337.0%(주거용적률 282.0%)						

■ 변경

구 분		산정내용							
토지이용 계획	계 (㎡)	공동 주택용지 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)		신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
			소계	토지 (도로, 공공공지)			소계	토지 (공공임대, 건축물 대지지분)	건축물 환산면적 (공공임대)
		23,762.2	16,152.1	7,610.1	7,610.1	3,439.4	405.3	366.1	189.7
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 + 계획 공공시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = 7,610.1㎡ + 366.1㎡ - 3,439.4㎡ - 405.3㎡ = 4,131.5㎡(구역 대비 17.4%)								
기준용적률	• 계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230% ※ 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용								
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 230% + 20% = 250% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)								
	구 분						인센티브		
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성				10%	최대 20% 이내		
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성				5%			
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공				5%			
	합 계						20%(20% 적용)		
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α 토·지·분+1.0×α 현금건축물) = 250% × (1 + 1.3 × 0.920 × 0.2478 + 1.0 × 0.0111) = 326.85%								
※ α 토·지·분 = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 3,955.1㎡ / 15,962.4㎡ = 0.2478 α 현금건축물 = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 176.4㎡ / 15,962.4㎡ = 0.0111 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당용적률 / 사업부지 용적률 = (230%/7,610.1㎡) × 7,610.1㎡ / (250%/16,152.1㎡) × 16,152.1㎡ = 0.920									
※ 행정부시장 방침 제336호('23.12.27)호 「주택재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기본 개선」에 따라 전략적 육성을 위해 별도로 지정용도(시설)과 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0 적용									
예정법적 상한용적률	• 「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능 - 430.70% 이하								

■ 허용용적률 인센티브 적용항목

① 기준 용적률	항 목		인센 티브	적용 여부	③ 허용용적률 (①+②)
230%	공공보행통 로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 * 230% × (709.7㎡ / 16,152.1㎡) × 1 = 10.1% ⇒ 10.0% 적용	10% 이내	10.0%	적용
	열린 단지	- 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)	5%	5%	적용
	돌봄 시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치	5% 이내	5%	적용
	② 인센티브 적용 계		20.0%(20%적용)		최대20%이내

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

■ 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% - 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 미만의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상
산출근거	- 전체 세대 수 : 434세대 = 608세대 - 174세대(초과용적률 증가분) - 재개발공공임대주택 건설계획 : 66세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 15%이상 : 434세대 × 15% = 65.1세대 ※ 66세대(계획) > 65.1세대(기준) - 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 이하의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 66세대의 40% 미만 : 26.4세대 66세대의 30% 이상 : 19.8세대 434세대의 5% 이상 : 21.7세대 ※ 26.4세대 > 25세대 계획 ≥ 19.8세대 또는 21.7세대

건립규모	세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	66	100.0	15.5
전용 39㎡	25	37.9	5.9
전용 59㎡	41	62.1	9.6

■ 기준용적률 상향에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

기 준					
• 소형주택 건설: 소형주택 확보에 따른 기준용적률 상향(2025 주거환경기본계획 반영) • 기준용적률 상향으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획					
정비계획 변경시(기준용적률 미상향) 최대 주거용적률			정비계획 변경시(기준용적률 상향) 최대 주거용적률		
• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금·건축물) = 230%×(1+1.3×0.920×0.2478+1.0×0.0111) = 300.70%이하(주거용적률 270.63% 이하)			• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금·건축물) = 250%×(1+1.3×0.920×0.2478+1.0×0.0111) = 326.85%이하(주거용적률 294.16% 이하)		
용적률 증가분	• 294.16% - 270.63% = 23.53%				
증가 연면적	• 16,152.1㎡(대지면적) × 23.53% = 3,800.59㎡				
의무 연면적	• 3,800.59㎡ 이상				
소형주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	8,320.13㎡(계획) ≥ 3,800.59㎡(기준)
	39.97	60.02	25	2,487.91	
	59.98	82.98	41	5,832.22	
	합계		66	8,320.13	

※ 공공임대주택은 α 현금 · 건축물 가중치 1.0을 적용

■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분	내용
계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률 (건축계획)	• 430.70% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률 (정비계획용적률)	• 326.85%

구분		내용				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	430.70% - 326.85% = 103.85%				
	증가된 용적률의 50%	103.85% x 50% = 51.93% 16,152.1㎡ x 51.93% = 8,387.8㎡				
	의무 연면적	8,387.8㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적
		획지	59㎡	82.98㎡	51세대	4,231.98
			84㎡	115.48㎡	36세대	4,157.28
			합계		87세대	8,389.26
						≥ 8,387.8㎡

9. 도시경관과 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도		
환경보전	자연환경	- 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우 시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	비오름유형 평가도 5등급 및 도로, 개별비오름 평가도 평가제외 등급 및 도로	대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	토지이용 현황 및 용도지역 조사	도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	표고 35.0m~39.6m, 평균 경사도 1.7° 의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	생태면적률 30.01% 획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 우수 발생	- 공사 중 수질저감 계획 수립 - 우수, 하수 처리방안 계획 - 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지 온도가 높은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜축면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	- 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 - 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 - 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 리드미컬한 Sky-line 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 주변 공공시설과 연계 부족	- 성북천과 인접 경관자원의 조망권 보전 및 열린시아 확보를 위한 배치계획 수립 - 대상지 내 오픈스페이스를 통한 성북천과 연계한 연속적인 산책로 조성	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 35층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 도로 확폭 및 차로운영계획 수립	- 주변 가로체계와 연계되는 동선 및 보행로 계획 - 대상지 인접 도로 주변에 오픈스페이스 조성을 고려하여 배치하고, 보행자 및 이용자의 접근성을 고려	-
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행계정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로 부터4년 이내	동소문제2 주택재개발 정비사업조합	-현황 : 386세대 -계획 : 421세대	
변경	변경없음			-현황 : 386세대 -계획 : 608세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 동소문 제2구역 대상지 반경 500m 이내 삼선초등학교, 삼선중학교가 입지하고 있으며, 대상지 일부가 상대정화구역내에 포함됨
- 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때는 사업시행인가 전 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.
 - 인근 및 단지내 정화구역 계획

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리	비고
삼선초등학교	성북구 삼선동 3가 30-4	해당없음	해당없음	360m	
삼선중학교	성북구 동소문동 1가 140-1	해당없음	해당	200m 이내	
카톨릭대학교	종로구 혜화동 90-1	해당없음	해당	200m 이내	

■ 정화구역 내 금지되는 행위 및 시설

구분	계획내용	비고
근거법조	• 「학교보건법 제6조 제1항 및 학교보건법 시행령 제4조의 2」 금지행위 및 시설의 종류 • 절대정화구역 : 학교출입문(정문, 후문 등)에서 직선거리 50m까지의 지역 • 상대정화구역 : 학교경계선(울타리)에서 직선거리 200m까지의 지역중 절대구역을 제외한 지역 • 다만, 상대정화구역 안에서는 일부 업종에 대하여 서울시 서부교육청의 「학교환경위생정화위원회」 심의를 거쳐서 “인정(해제)된” 장소에 한하여 설치가 허용됨	
설치가 절대 불가한 행위 및 시설	• 배출허용(규제)기준과 행위 및 시설(대기·악취·수질·소음·진동), 제한상영관, 도축장, 화장장(납골시설), 폐기물처리시설·폐수종말처리시설·축산폐수배출시설·축산폐수처리시설·분뇨처리시설, 가축사체처리장, 동물가죽가공처리시설, 전염병원, 전염병격리병사, 격리소, 전염요양소, 진료소, 가축시장, 전화방, 성기구취공업소	
심의후 설치가 가능한 행위 및 시설	• 총화약류 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화 석유가스제조소 및 저장소, 영화상영관(대학제외), 폐기물수집장소, 유흥·단란주점, 호텔·여관·여인숙, 사행행위장·경마·경륜·경정장(장외발매소 포함), 특수목욕장중 증기탕, 무도학원·무도장, 복합유통 게임제공업시설	
유치원과 대학은 적용제외	• 당구장, 게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(일명PC방), 만화가게, 노래연습장 영업시설, 담배자동판매기, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업시설	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	• 대상지 및 주변지역에 방법이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 • CCTV 및 방범등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	동소문동 33번지일대	20,657.3	획지	동소문동 33번지일대	15,319.8	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설
변경	동소문동 33번지일대	23,762.2	획지	동소문동 33번지일대	16,152.1	공동주택 및 부대복리시설

II. 도시관리계획(용도지역) 변경

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
계	20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	
제3종일반주거지역	-	증) 7,610.1	7,610.1	
준주거지역	20,638.6	감) 4,486.5	16,152.1	
일반상업지역	18.7	감) 18.7	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분		구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
			기정	변경		
획지		동소문제2 주택재개발 정비사업	준주거	준주거	16,152.1	-
공공시설	추가 구역		제3종	제3종	3,104.9	공공시설은 일체적 관리 측면에서 '11년 정비계획 변경 결정(서고시 2011-336호) 이전 용도지역(제3종일반주거지역)으로 조정
	기정		일반상업		18.7	
			준주거		4,486.5	

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	동소문동2가 제1종지구단위계획구역	동소문동2가 33번지 일대	52,908.0	-	52,908.0	최초결정일 (2010.7.8.) 서울특별시고시 제2010-253호

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		52,908.0	-	52,908.0	100.0	
주거 지역	소계	37,594.0	증) 18.7	37,612.7	71.1	
	제2종일반주거지역	1,209.0	-	1,209.0	2.3	
	제3종일반주거지역	15,746.4	증) 4,505.2	20,251.6	38.3	
	준주거지역	20,638.6	감) 4,486.5	16,152.1	30.5	
상업 지역	소계	15,314.0	감) 18.7	15,295.3	28.9	
	일반상업지역	15,314.0	감) 18.7	15,295.3	28.9	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	성북구 동소문동2가 32-1일대	일반상업	제3종	18.7	동소문제2구역 주택정비형 재개발사업에 따라 공공시설 일체적 관리 측면에서 2011년 정비계획 변경 결정(서고시 제2011-336호) 이전 용도지역인 제3종일반주거지역으로 변경
		준주거		4,486.5	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로 총괄표

구분		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	10	1,424	19,870	1	302	10,570	3	370	3,212	6	752	6,088
	변경	9	1,387	21,999	2	626	13,810	3	387	3,467	4	374	4,722
광로		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로		2	332	11,320	1	302	10,570	-	-	-	1	30	750
중로	기정	2	77	1,032	-	-	-	1	36	540	1	41	492
	변경	3	371	4,611	-	-	-	1	53	795	2	318	3,816
소로	기정	6	1,015	7,518	-	-	-	2	334	2,672	4	681	4,846
	변경	4	684	6,068	1	324	3,240	2	334	2,672	1	26	156

- 이 하 여 백 -

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35~37	간선 도로	3,550 (302)	해화동광장 (동소문동1가 1-3)	미아삼거리 (동소문동2가 290-1)	일반도로	-	'78.10.02. (건고시 294호)	-
기정	대로	3	135	25~29	간선 도로	7,750 (30)	삼선교 (동소문동1가1-1)	은평구 불광동 1-12	일반도로	-	'78.12.18. (서고시 666호)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	36	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반도로	-		
기정	중로	3	520	12	집산 도로	41	동소문동2가 229	동소문동2가 244	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	519	8	국지 도로	300	동소문동1가 13	동소문동1가 115	일반도로	-	'37.02.02. (충고시 96호)	-
기정	소로	2	520	8	국지 도로	143 (34)	동소문동1가 113	동소문동1가 129	일반도로	-	'37.02.02. (충고시 96호)	-
기정	소로	3	536	6	국지 도로	26	동소문동1가 32-2	동소문동1가 108	일반도로	-	'37.02.02. (충고시 96호)	-
기정	소로	3	547	8	국지 도로	312	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	324	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	275	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	중로	3	2	12	집산 도로	278	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반도로	-		
폐지	소로	3	2	8	국지 도로	68	동소문동2가 167	동소문동2가 212	일반도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로 2-1	중로 2-1	• 도로선형 변경	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 선형변경
소로 3-547	소로 1-1	• 도로 폭원 변경 - B = 6m → 10m	• 원활한 차량 흐름유도 및 보도 조성을 위한 도로 폭원 확장
소로 3-1	중로 3-2	• 도로 폭원 변경 - B = 6m → 12m	• 일부 도로 선형 변경 및 아파트 출입구 진출입 차량을 위한 도로 폭원 확장
소로 3-2	-	• 도로 폐지	• 지구단위계획에 미반영된 동소문제2구역 주택재개발 정비구역 변경(서고시 제2011-336호) 결정사항 급회 반영하여 도로 폐지

■ 철도 : 변경없음

2) 공간시설

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	녹지1	경관 녹지	동소문동1가 87번지 일대	641	감) 641	-	'10.07.08. (서고시 253호)	-
폐지	녹지2	경관 녹지	동소문동1가 89번지 일대	329	감) 329	-	'10.07.08. (서고시 253호)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	경관녹지	- 경관녹지 폐지 - 면적 : 641㎡	지구단위계획에 미반영된 동소문제2구역 주택재개발 정비구역 변경(서고시 제2011-336호) 결정사항 금회 반영하여 경관녹지 폐지
-	경관녹지	- 경관녹지 폐지 - 면적 : 329㎡	지구단위계획에 미반영된 동소문제2구역 주택재개발 정비구역 변경(서고시 제2011-336호) 결정사항 금회 반영하여 경관녹지 폐지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공공공지	동소문동1가 87번지 일대	65.0	-	65.0	'10.07.08. (서고시 253호)	-
기정	공공공지	동소문동1가 89번지 일대	60.0	-	60.0	'10.07.08. (서고시 253호)	-
신설	공공공지	동소문동2가 1-1번지 일대	-	증) 215.8	215.8	'11.11.10. (서고시 336호)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	면적 : 215.8㎡	지구단위계획에 미반영된 동소문제2구역 주택재개발 정비구역 변경(서고시 제2011-336호) 결정사항 금회 반영하여 공공공지 신설

3) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 공공보행통로(1개소)

구분	계획내용	비고
공공 보행통로	- 기조성된도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 - 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	특별계획구역 1	성북구 동소문동1가 20번지 일대	850.7	
기정	②	특별계획구역 2	성북구 동소문동1가 42번지 일대	887.5	
기정	③	특별계획구역 3	성북구 동소문동1가 26번지 일대	879.5	
기정	④	특별계획구역 4	성북구 동소문동1가 30번지 일대	708.6	
기정	⑤	특별계획구역 5	성북구 동소문동1가 32-3번지 일대	891.9	
기정	⑥	특별계획구역 6	성북구 동소문동1가 107번지 일대	759.7	
기정	⑦	특별계획구역 7	성북구 동소문동1가 106번지 일대	600.8	
기정	⑧	특별계획구역 8	성북구 동소문동1가 101번지 일대	1,100.9	
기정	⑨	특별계획구역 9	성북구 동소문동1가 121번지 일대	896.7	
기정	⑩	특별계획구역 10	성북구 동소문동2가 3번지 일대	875.5	
기정	⑪	특별계획구역 11	성북구 동소문동2가 12번지 일대	672.0	
기정	⑫	특별계획구역 12	성북구 동소문동2가 16번지 일대	488.0	
기정	⑬	특별계획구역 13	성북구 동소문동2가 18번지 일대	741.0	
기정	⑭	특별계획구역 14	성북구 동소문동2가 213번지 일대	589.0	
기정	⑮	특별계획구역 15	성북구 동소문동2가 216번지 일대	687.1	
기정	⑯	특별계획구역 16	성북구 동소문동2가 222번지 일대	587.4	
기정	⑰	특별계획구역 17	성북구 동소문동2가 249번지 일대	670.4	
기정	⑱	특별계획구역 18	성북구 동소문동2가 229번지 일대	625.1	
기정	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	20,657.3	
변경	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	23,762.2	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	- 특별계획구역 면적 변경 - 면적 : 20,657.3㎡ → 23,762.2㎡	쾌적한 주거환경 조성과 대상지 남측 및 동측 정비기반시설(도로) 정비하기 위하여 특별계획구역에 포함하여 변경함

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

- 건축물의 불허용도 : 변경없음
- 건축물의 권장용도 : 변경없음
- 건축물의 지정용도(변경)

구분		계획내용
기정	성북천변 (특별계획구역19)	- 주거복합 - 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 연면적의 20% 이상, 성북천변 지상12층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점) 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자 시설
변경	성북천변 (특별계획구역19)	- 주거복합 - 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 용적률의 10% 이상, 성북천변 지상12층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점) 일반음식점 - 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설 - 노유자 시설

■ 건축물의 지정용도(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	지구단위계획 수립기준에 따라 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율 10%이상 설치토록 계획
변경	성북천변 (특별계획구역19)	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

- 건축물의 건폐율 : 변경없음

■ 건축물의 용적률(변경)

구분		용도지역	계획내용	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	- 일반상업지역 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	-
	성북천변 (특별계획구역19)	제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 210% 이하 - 허용 : 230% 이하 - 상한 : 320% 이하	「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수 - 주거용적률 265% 이하로 제한
변경	성북천변 (특별계획구역1~18)	- 일반상업지역 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 350% 이하 - 상한 : 400% 이하	-
	성북천변 (특별계획구역19)	제3종일반주거지역 → 준주거지역	- 기준 : 230% 이하 - 허용 : 250% 이하 - 상한 : 341% 이하 - 법적상한 : 431% 이하	「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수 - 주거용적률 384.5% 이하로 제한 - 정비계획 용적률 - 상한 : 326.8% - 법적상한 : 430.7%

■ 건축물의 용적률(변경) 사유서

구분		결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	- 기준 : 210% 이하 - 허용 : 230% 이하 - 상한 : 320% 이하	정비계획 변경에 따른 상한용적률 및 법적상한 용적률 변경
변경	성북천변 (특별계획구역19)	- 기준 : 230% 이하 - 허용 : 250% 이하 - 상한 : 341% 이하 - 법적상한 : 431% 이하	

■ 건축물의 높이(변경)

구분		용도지역	최고높이	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	- 일반상업지역 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역	70m 이하	사선제한(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	제3종일반주거지역 → 준주거지역	100m 이하	사선제한(1.5D)배제
변경	성북천변 (특별계획구역1~18)	- 일반상업지역 - 제3종일반주거지역 → 준주거지역	70m 이하	사선제한(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	제3종일반주거지역 → 준주거지역	105m 이하	사선제한(1.5D)배제

■ 건축물의 높이(변경) 사유서

구분		결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	• 100m 이하	• 정비계획 층수계획 변경(29F→35F)에 따라 높이 계획 변경
변경	성북천변 (특별계획구역19)	• 105m 이하	

3) 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

2) 교통처리에 관한 계획(변경)

구분		적용목표	적용대상	적용기준
기정	보행자 우선도로	- 주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성 - 성북천변 보행환경 개선을 위하여 조성	- 주 보행로가 연결되는 지역 - 성북천변 일부구간 (보차혼용통로~소공원)	- 차량 진출입이 최대한 배제될 수 있는 지역 (8m) 이상 10m
	차량출입 불허구간	대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고	- 동소문로변 - 성북천변	이면부로 차량출입 유도
변경	보행자 우선도로	주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성	주 보행로가 연결되는 지역	- 차량 진출입이 최대한 배제될 수 있는 지역 (8m) 이상 10m
	차량출입 불허구간	대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고	- 동소문로변 - 성북천변 일부구간	이면부로 차량출입 유도

■ 교통처리에 관한 계획(변경) 사유서

구분		적용목표	적용대상	비고
기정	보행자 우선도로	- 주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성 - 성북천변 보행환경 개선을 위하여 조성	- 주 보행로가 연결되는 지역 - 성북천변 일부구간 (보차혼용통로~소공원)	특별계획구역19 재개발 사업 시행에 따라 성북천변 도로는 보도 및 차도 분리가 계획되어 있으므로, 성북천변 보행자 우선도로는 폐지 하였음
변경		주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성	주 보행로가 연결되는 지역	

구분		적용목표	적용대상	비고
기정	차량출입불허 가군	• 대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고	• 동소문로변 • 성북천변	• 특별계획구역19 재개발 사업 시행에 따라 차량진출입구가 있는 구간 외는 차량출입불허하여 보행구간 안전 도모
변경		• 대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고	• 동소문로변 • 성북천변 일부구간	

라. 특별계획구역 계획 지침

1) 동소문로변(특별계획구역 1~18) : 변경없음

2) 성북천변(특별계획구역 19)

■ 기정

구분		계획지침	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)
기반시설		• 구역면적의 20%이상 기부채납 - 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m) 성북천변 도로확폭(8m→10m) - 소공원조성(한성대입구역 인접지역)	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담 • 소공원은 진입광장으로서 상징성을 부여할 수 있도록 조성 • 공원녹지는 폐지되는 경관녹지 (970㎡) 이상을 확보할 것
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도 계획	불허 용도	- 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) - 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 - 발전시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-
	관장용도	-	-
	지정 용도	- 주거복합 - 성북천변 연도형 상가 쇼핑 먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 연면적의 20%이상, 성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페,제과점), 일반음식점, 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설, 노유자시설	-
밀도	건폐율		「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준 준수」 - 주거용적률 265이하로 제한
	용 적 률	기준	
		허용	
		상한	

구분		계획지침	비고
최고높이		• 100m 이하	• 성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 먼쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치
건축 한계선		• 인접대지 경계선에서 3m	-
대지내 공지	공개 공지	• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-
	보차 혼용 통로	• 기존보행로의성격 유지, 폭10m 이상 • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함	-
	기타		
기타	교통처리	• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향분석 개선대책 심의결과 준수	-
	보행자 우선도로	• 보행환경 개선을 위하여 성북천변 일부구간(소공원~보차혼용통로) 보행자우선도로 지정	-
	차량출입 불허구간	• 성북천변 및 동측도로변에 지정	-
	인센티브	• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	

■ 변경

구분		계획지침	비고
용도지역		• 제3종일반주거지역→ 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)
기반시설		• 구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m) 성북천변도로(8m→10m) - 공공공지 조성(한성대입구역 인접지역) - 기부채납 면적 : 4,132.5㎡(구역면적의 17.4%)	• 도로 7,394.3㎡ • 공공공지 215.8㎡ • 공공임대 환산면적 : 176.4㎡ • 공공임대 대지지분 : 189.7㎡ • 무상양여 국공유지 : 3,844.7㎡
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-
용도 계획	불허 용도	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 • 발전시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-
	권장용도	-	-
	지정 용도	• 주거복합 • 성북천변 연도형 상가 소품 먹거리등 아래의 관련 용도 (비주거용도 용적률의 10%이상, 성북천변 지상 1~2층에 임지) - 제 1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페,제과점),일반음식점, 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설, 노유자시설	• 성북천변에 연도형 상가 전체 1~2층 배치, 비주거용도 용적률의 10%이상 배치 가능

구분		계획지침	비고	
밀도	건폐율	• 60% 이하	-	
	용적률	기준 • 230% 이하 - 2025도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	• 기준용적률상향에 따른 소형주택 세대수: 66세대(39㎡ 25세대, 59㎡ 41세대)	
		허용	• 250% 이하	-
		상한	• 341% 이하	• 상한용적률 326.85%
		법적 상한	• 431% 이하	• 계획 용적률 430.70% • 임대주택 추가확보 용적률 103.86%(분양51.93%, 임대51.93%)
	최고높이	• 105m 이하	• 성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 면쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치	
건축한계선		• 인접대지 경계선에서 3~5m	-	
대지내 공지	공개 공지	• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-	
	공공 보행 통로	• 기존보행로의 성격 유지, 폭10m • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 • 공공의 사용을 원칙으로 함	-	
기타	교통처리	• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-	
	차량출입 불허구간	• 성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-	
	인센티브	• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능		

□ 2024년 제9차('24. 6. 19.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제9차 도시계획위원회	수정 가결	• 구 역 계 : 23,762.2㎡ • 획지계획 : 16,152.1㎡ • 용 적 른 : 기존 230%, 허용 250%, 상한 326.9%, 법정상한 430.7% ※ 허용: 공공보행통로10%, 열린단지5%, 돌봄시설5% • 공공기여 : 4,132.6㎡ (17.39%) ※ 도로 7,394.3㎡, 공공공지 215.8㎡, • 공공임대 189.9㎡ • 세 대 수 : 전체 615세대 (임대 162세대 포함) ※ 임대: 재개발의무 66, 기부채납 8, 법정상한 88 • 공개공지 : 5개소	▶ 조건사항 반영에 따른 건축계획 변경으로 수반되는 변경사항 • 구 역 계 : 23,762.2㎡ • 획지계획 : 16,152.1㎡ • 용 적 른 : 기존 230%, 허용 250%, 상한 326.9%, 법정상한 430.7% ※ 허용: 공공보행통로10%, 열린단지5%, 돌봄시설5% • 공공기여 : 4,131.5㎡ (17.39%) ※ 도로 7,394.3㎡, 공공공지 215.8㎡, 공공임대 189.7㎡ • 세 대 수 : 전체 608세대 (임대 161세대 포함) ※ 임대: 재개발의무 66, 기부채납 8, 법정상한 87 * 공개공지 위치 변경으로 서측 주동 5호에서 4호조합으로 변경됨에 따라 조건에 맞춘 건축배치를 위한 평형조정으로 7세대 감소함 • 공개공지 : 5개소	수정 사항
		• 대상지 남측 '소로 2-1' 계획 관련 다음 사항을 반영할 것 - 금회 수정가결요청안의 '소로 2-1'의 폭원(10m)은 횡단구성계획상 실제 도로 기능이 불가능한 부분(하천변폭 1~1.5m)을 포함계획 한 바, 근생시설변 충분한 보행공간 확보(폭 5m 등) 및 성북천변 보도의 적정 폭원확보 등 측면에서 도시계획시설(도로) 폭원또는 건축한계선을 확대할 것 - '소로 2-1'은 도시계획시설(하천)과 도시계획시설 중첩 여부를 확인하고, 중첩된 경우 경계를 조정할 것	(반영) • 소로2-1은 하천변에 속하는 도로구간을 제외하고 실제로도 역할은 C구간 8.5m, D구간 9m 기능밖에 못하고 있어 근생이용시보행에 불편이 발생하고 있는 바, 10m는 유지하되 보행활성화기능 확보를 위하여 건축한계선 3m에서 5m로 확폭하여 근린생활시설변 충분한 보행공간을 확보하겠음 • 하천과 소로2-1은 중첩되어 있으나 현황 중첩 폭원과 시설선중첩 폭원이 상이하여 사업시행인가 전 측량에 따른 내용을 반영하여 경계 명확히 하겠음	조건 사항
		• 건축배치계획은 대상지 북측 동소문로 및 남측 성북천로변가로 경관상 부영향이 최소화 될 수 있도록 전면 조정할 것	(반영) 주동간 간격 서측건축물을 기준으로 11m→14m, 14m→23m,, 6m→18m로 확보하여 가로 경관상 더 양호한 조망을 확보하였으며, 서측에 위치한 101동 건축물은 기존 5호조합에서 4호조합으로 변경, 공개공지를 조성하여 지하철역입구 근방의 차폐감을 최소화하였음	
		• 공개공지계획(5개소) 관련 동측 공개공지는 성북천 시점부인 대상지 북서측 분수광장 연접부로 위치를 조정하여 개방감을 확보할 것	(반영) • 기존계획은 한성대입구역에서 조망시 획지에 면하여 주동 25층이 계획되어 있어 답답한 조망을 형성하나, • 동측 공개공지 위치를 서측 분수광장 연접부로 조정하여 성북천 분수광장, 공공공지와 연계한 진입광장의 역할 확보하고, 공개공지에 면하여 2층의 근린생활시설을 배치하여 개방감을 확보하였음	
		• 공공보행통로계획은 일반 시민 이용시 개방감이 충분히 담보될 수 있도록 주동배치계획을 연계 검토하고, 보행동선은 구역 내외부의 연결체계를 검토하여 합리적으로 조정할 것	(반영) • 기존계획은 주택, 근린생활시설, 동측 공개공지를 잇는 단지내 연계동선이 복잡하고 불합리하게 계획되어 있었음 • 서측 공개공지, 공공보행통로중심으로 한 수직보행동선을통해 인지성,개방성을 확보한 보행동선 계획하였음 • 공공보행통로변에 위치하는 주동간의 간격을 통경축확보를 위하여 넓혀 시각적 개방감을 확보하였으며, 내외부진입을 위한 보행동선을 보다 단순화하여 직관적으로 인지할 수 있도록 조정함	

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
		대상지 북측 성북천복원계획 여부를 확인하고, 있는 경우 이를 감안한 건축설계를 검토할 것	(추후반영) • 2001~2010년 한성대입구역 남측으로 성북천 복원사업이 완료되었고 성북천 북측 복원계획은 현재 계획된 바 없으며, 사업시행인가 전 향후에 복원계획이 수립될 경우 이를 고려하여 건축계획을 조정하겠음	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정(기정), 결정(변경)도
2. 용도지역·지구 결정(기정), 결정(변경)도
3. 도시기반시설 결정(기정), 결정(변경)도
4. 정비구역(중합) 결정(기정), 결정(변경)도
5. 지구단위계획 결정도
6. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(기정), 결정(변경)도

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소

시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232), 성북구청 주거정비과(☎02-2241-2852)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

< 관련도면 >

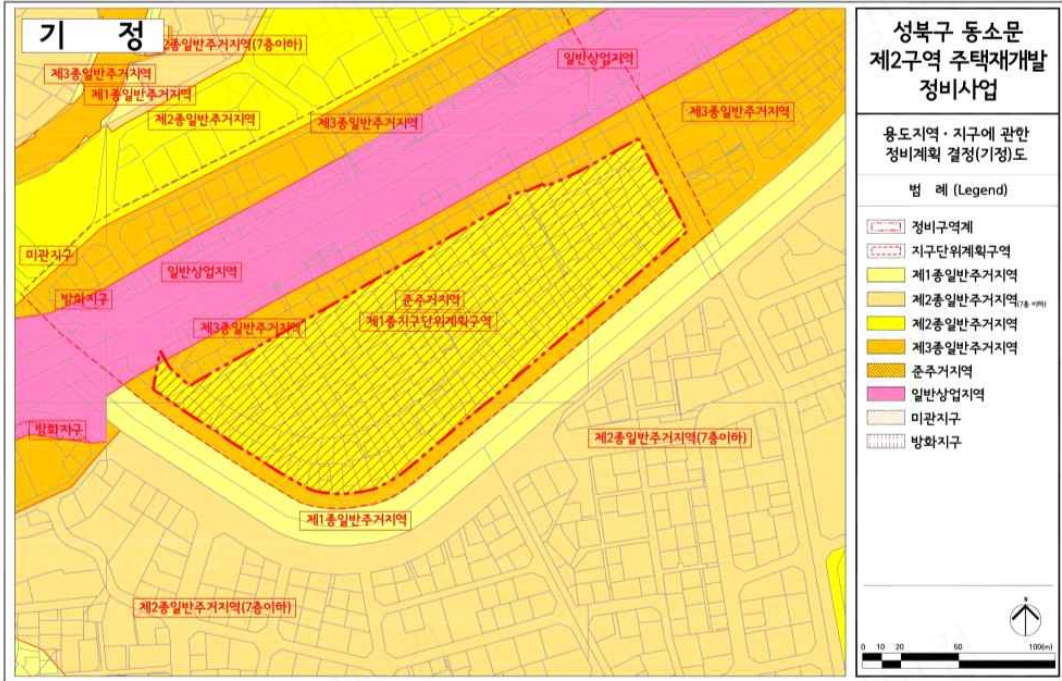
■ 정비구역 결정(기정)도



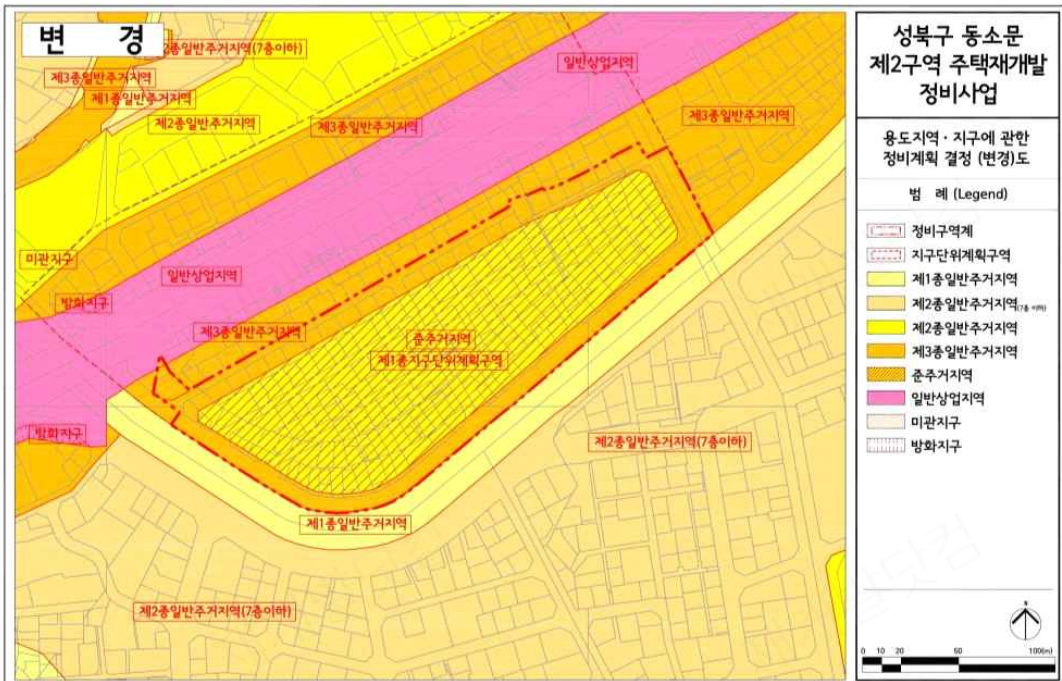
■ 정비구역 결정(변경)도



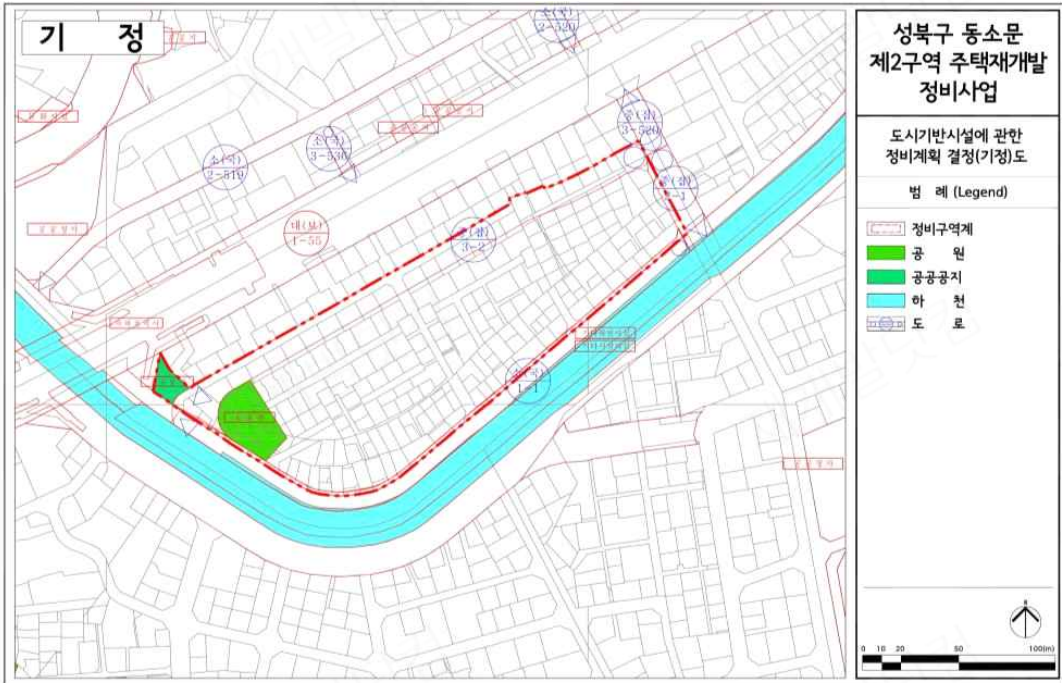
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



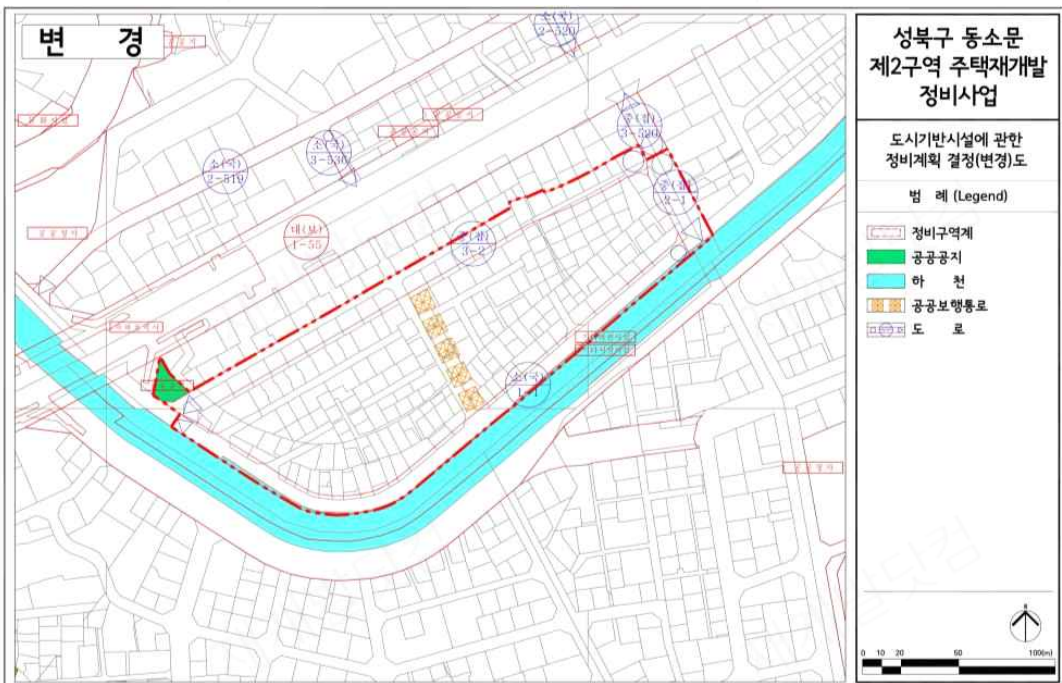
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



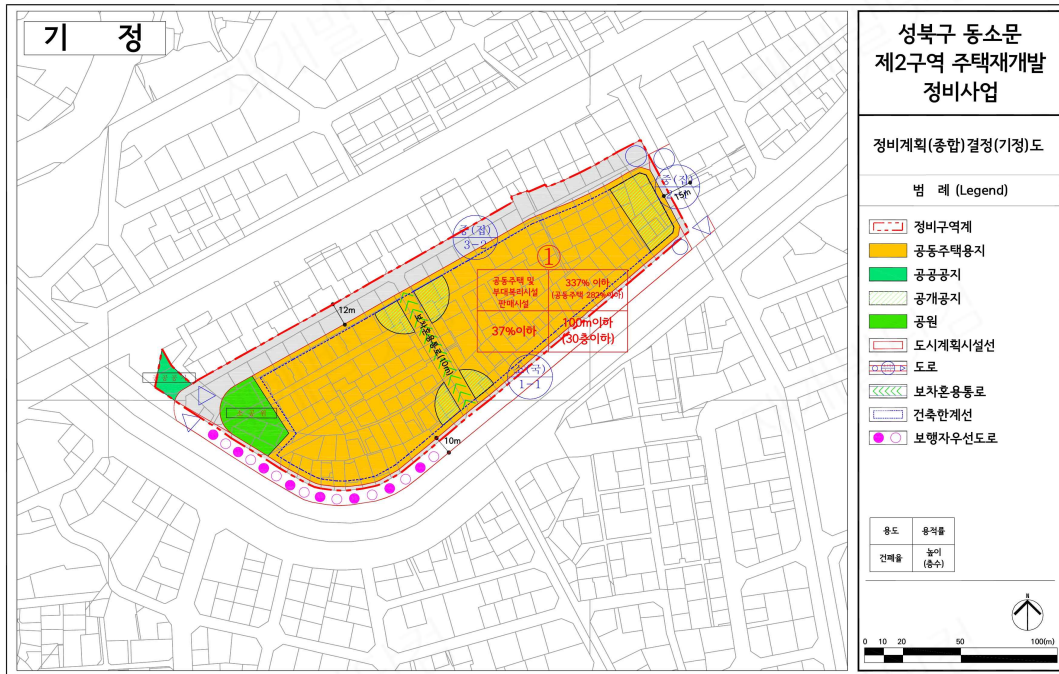
■ 도시기반시설 결정(기정)도



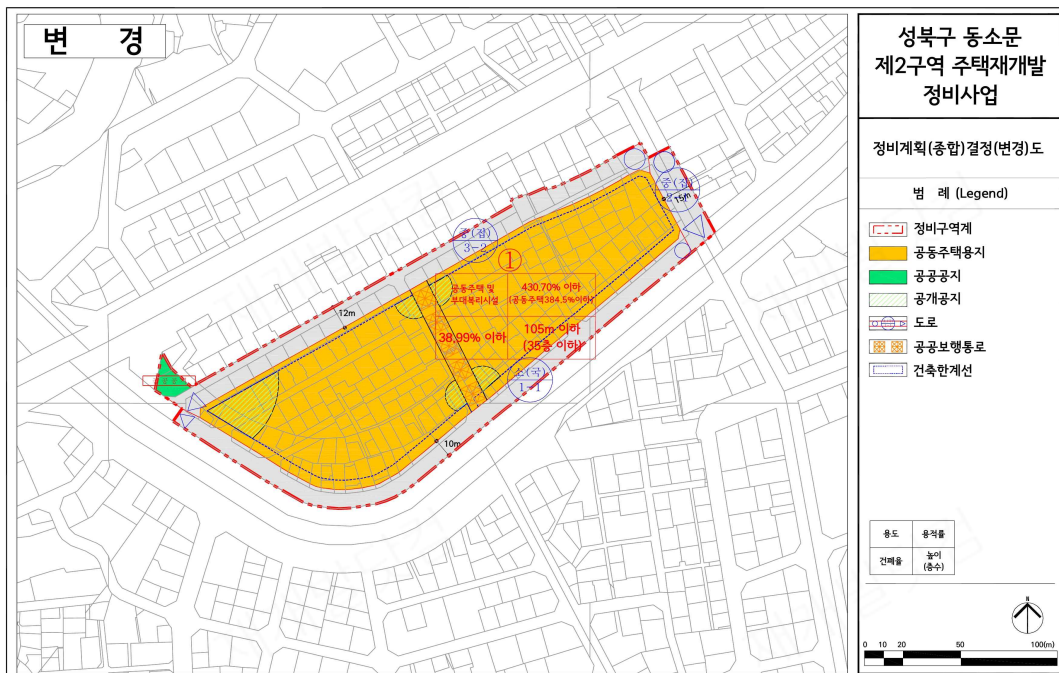
■ 도시기반시설 결정(변경)도



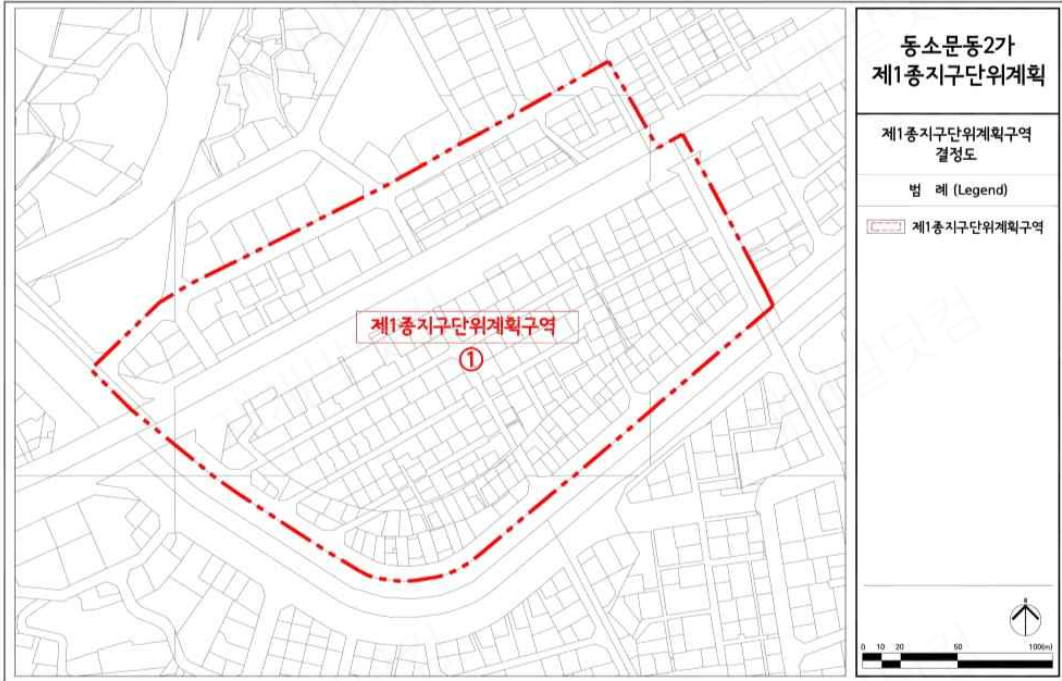
■ 정비계획(종합) 결정(기정)도



■ 정비구역(종합) 결정(변경)도

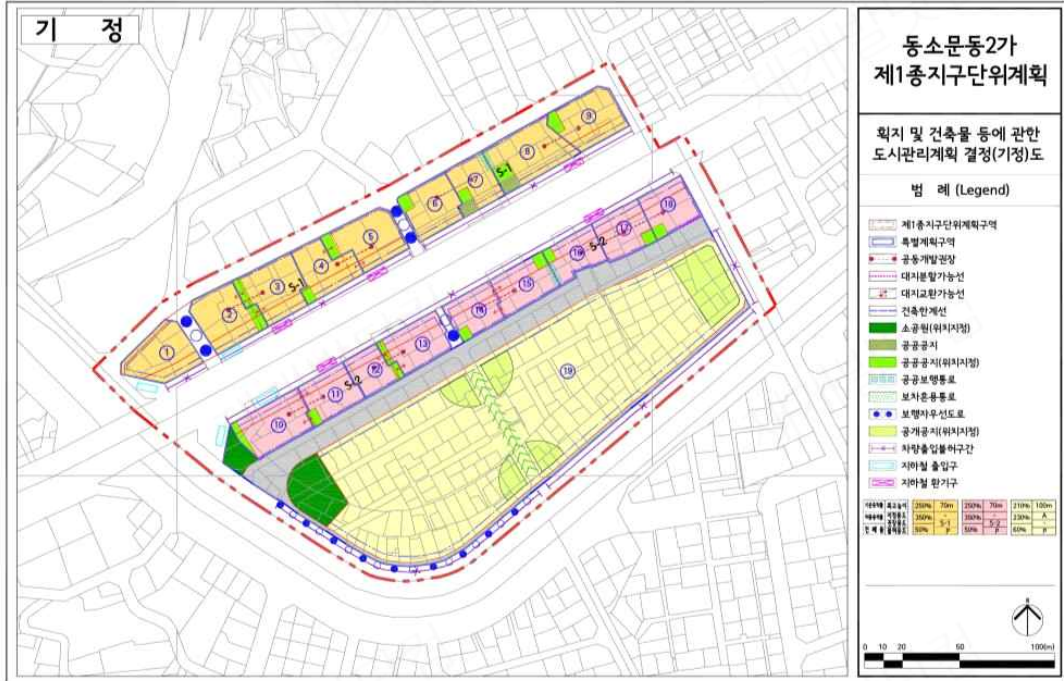


■ 지구단위계획구역 결정도



- 이 하 여 백 -

■ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

