

도시관리계획(수유·번동 지구단위계획 결정(변경),
강북구청사 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)(안) 열람공고

1. 서울특별시 강북구 공고 제1999-47호(1999.3.16.)로 도시설계 확정공고 되고, 서울특별시고시 제2022-342호(2022.8.11.)로 변경 결정된 수유·번동 지구단위계획에 대한 도시관리계획(수유·번동 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 「같은법 시행령」 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획(수유·번동 지구단위계획 결정(변경), 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 3월 7일
강북구청장

- 가. 열람기간 : 2025. 3. 7. ~ 3. 20. (공고일부터 14일 간)
- 나. 열람장소 : 강북구청 6층 신청사건립추진단(☎02-901-6356)
- 다. 열람내용 : 도시관리계획 결정(안) 주요내용

I. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 지구단위계획 구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	수유·번동 지구단위계획구역	강북구 수유동 192번지 일대 및 416번지 일대	436,100	-	436,100	서울특별시고시 제1996-354호 (1997.01.06.)	-

2. 토지이용 및 시설, 획지 및 건축물, 기타사항 등에 관한 결정(변경) : 생략(열람도서 참조)

3. 특별계획구역 및 계획에 관한 결정(변경)

- 가. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	강북구청사 특별계획구역	강북구 도봉로89길 13일대	9,485.6	-	9,485.6	

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침(기점)

구분		계획내용
구역명		• 강북구청사 특별계획구역
구역면적		• 9485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)
용도지역		• 준주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시)
용도	공공청사	• 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터
	공공용도	• 청년지원센터, 생활문화센터(구민청) 청사 외 용적률의 50% 이상
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 기준/허용 : 600%/800% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성
높이		• 블록 1 : 80m 이하 / 블록 2 : 100m 이하
건축물 배치 및 형태		• 연접지역 고려 건축물 이격 배치 및 3층 이하 저층 배치 (10m 이내) • 이용자 편의 고려 블록1, 2 건축물 간 입체 통로 조성
대지 내 공지		• 한천로139길 변 결절부 공개공지 조성
기타		• 폐지되는 주차장 면수(45대)이상 부설주차장 추가확보 • 개발 규모를 고려한 한천로 확폭 및 이면도로 확보 계획수립 • 공공청사 외 용도는 세부개발 계획수립 시 공공청사 공간적 범위 결정 ※ 세부개발 계획에 따라 도로 신설 및 변경 시 도시계획시설 결정(변경) 및 중복결정 범위 변경

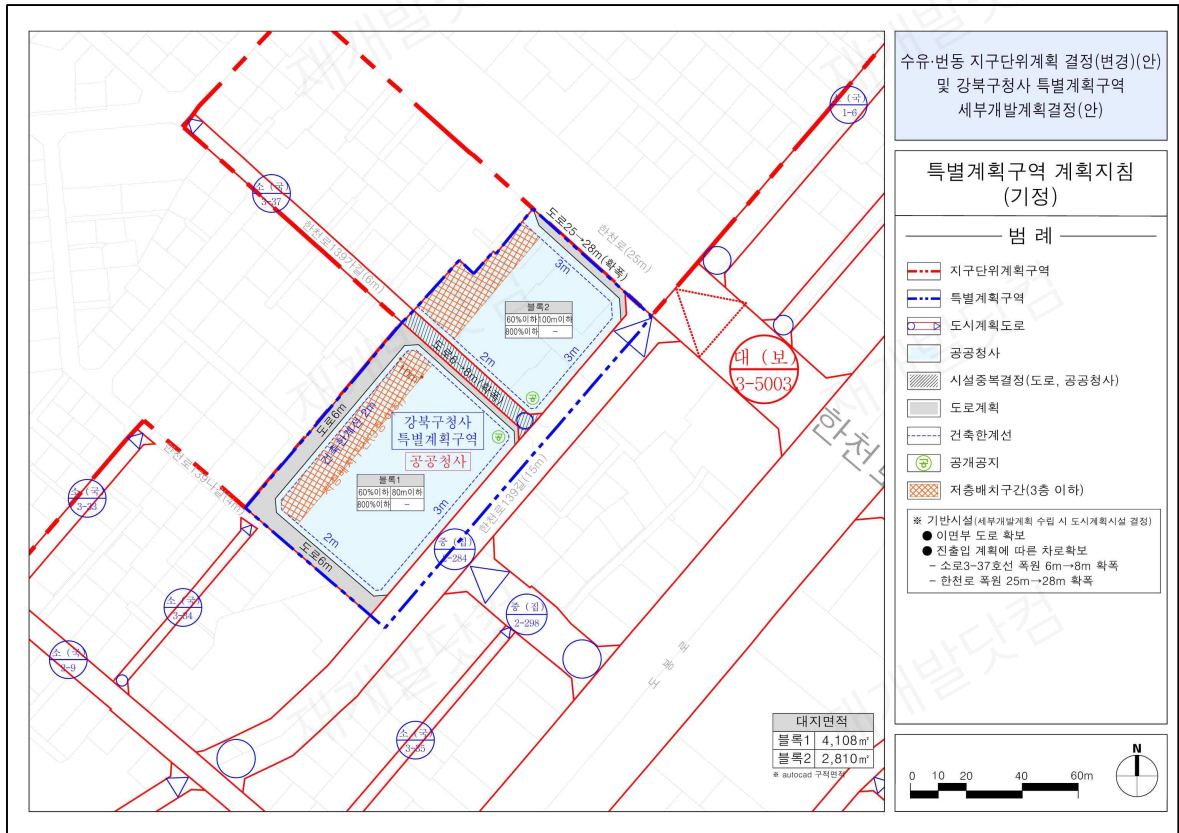
■ 강북구청사 특별계획구역 계획지침(변경)

구분		계획내용
구역명		• 강북구청사 특별계획구역
구역면적		• 9,485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)
용도지역		• 일반상업지역
용도		• 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터 및 부대시설
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 기준 : 600% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성 ※ 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따름
높이		• 100m 이하 ※ 단, 소로 3-0 연접부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획
건축물 배치 및 형태		• 건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선 : 보차혼용도로변 1m
대지 내 공지	대지내조경권장구간	• 구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50%이상 (대지내조경 식재기준 부합)
	공개공지	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성
	공중연결통로	• 보차혼용도로의 수직한 지상부에 이용자 편의를 고려하여 공중연결통로 조성
	보차혼용도로	• 특별계획구역 내 보행 또는 차량통행이 가능하도록 기존도로 기능을 유지 - 최소폭원 6m이상, 최소 유효높이 10m 이상
기타		• 폐지되는 주차장 면수(45대)이상 부설주차장 추가확보 • 개발 규모를 고려한 한천로 확폭 및 이면도로 확보 계획수립 • 공공청사 외 용도는 세부개발 계획수립 시 공공청사 공간적 범위 결정 ※ 세부개발 계획에 따라 도로 신설 및 변경 시 도시계획시설 결정(변경) 및 중복결정 범위 변경

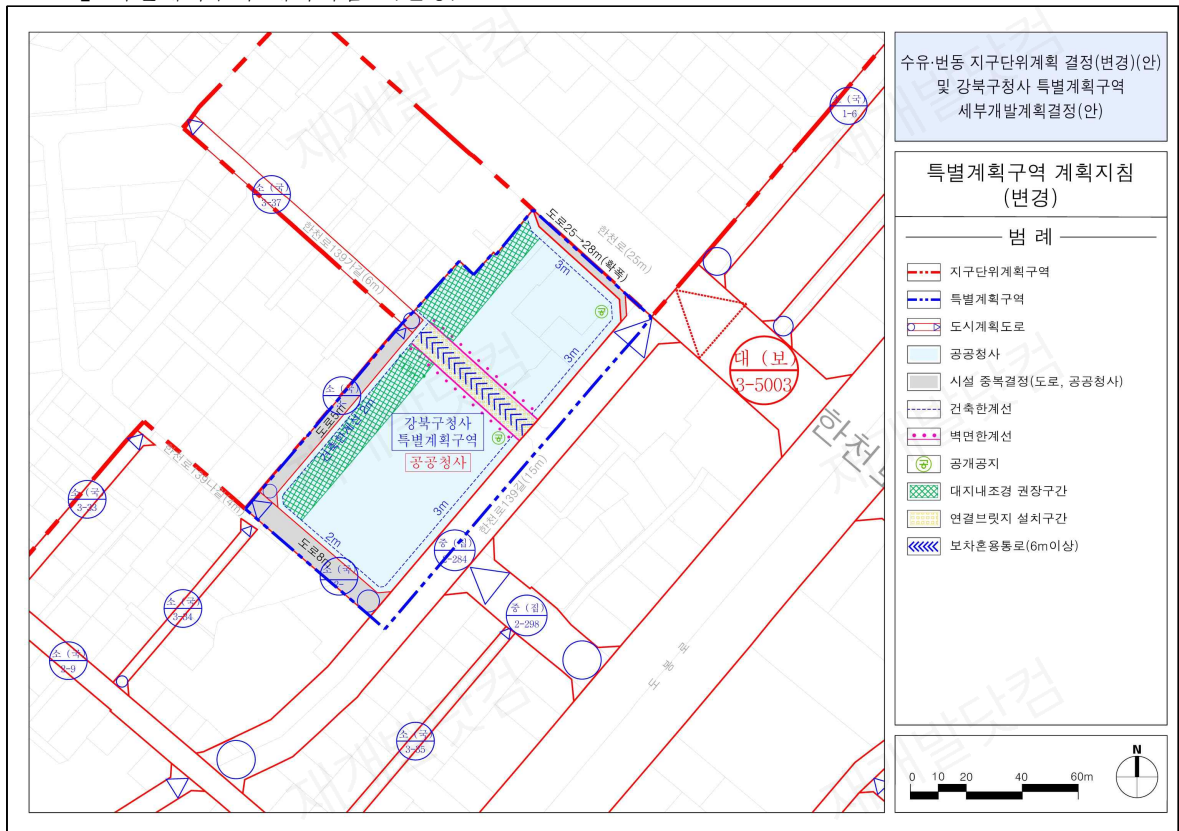
강북구청사 특별계획구역 계획지침 변경사유서

구분	결정(변경)내용		결정(변경)사유	
용도 지역	기정	• 준주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시)	• 강북구청사 특별계획구역 계획지침에 따른 세부개발계획 수립시 용도지역 변경	
	변경	• 일반상업지역		
용도	기정	• 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터 • 공공용도 : 청년지원센터, 생활문화센터(주민청) - 청사의 용적률의 50% 이상	• 「도시계획시설규칙」에 따른 공공청사의 부대시설 계획	
	변경	• 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터 및 부대시설		
용적률	기정	• 기준/허용 : 600%/800% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성	• 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따라 기준용적률변경	
	변경	• 기준 : 600% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성 ※ 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따름		
높이	기정	• 블록 1 : 80m 이하 / 블록 2 : 100m 이하	• 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 높이계획 수립	
	변경	• 100m 이하 (단, 소로 3- 연결부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획)		
건축물 배치 및 형태	기정	• 연접지역 고려 건축물 이격 배치 및 3층 이하 저층 배치 (10m 이내) • 이용자 편의 고려 블록1, 2 건축물 간 입체 통로 조성	• 건축물 배치계획을 지양하고 주민에게 개방된 휴식 및 쉼터를 조성토록 하고자 함 • 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 배치계획 수립	
	변경	• 건축한계선: 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선: 보차혼용통로변 1m		
대지 내 공지	기정	대지내 조경 권장구간	-	• 연접지역 고려한 건축배치 및 구청사 이용자 휴식 및 쉼터 제공을 위한 조경공간 권장 • 복합공공청사의 효율적인 이용을 위해 블록을 통합하고 이에 따른 공개공지 위치 조정 • 보차혼용통로의 수직한 지상부에 보행자의 안전과 효율적인 동선체계 구축을 위한 공중연결통로 조성 • 특별계획구역 내 보행 또는 차량통행이 가능하도록 기존도로 기능을 유지하기 위해 보차혼용통로 조성
		공개공지	• 한천로139길 변 결절부 공개공지 조성	
		공중연결통로	-	
		보차혼용통로	-	
	변경	대지내 조경 권장구간	• 구청사 이면부 연접지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	
		공개공지	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	
		공중연결통로	• 보차혼용통로의 수직한 지상부에 이용자 편의를 고려하여 공중연결통로 조성	
		보차혼용통로	• 특별계획구역 내 보행 또는 차량통행이 가능하도록 기존도로 기능을 유지 - 최소폭원 6m이상, 최소 유효높이 10m 이상	

■ 특별계획구역 계획지침도(기정)



■ 특별계획구역 계획지침도(변경)



II. 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획(안)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	—	강북구청사 특별계획구역	강북구 도봉로89길 13일대	9,485.6	—	9,485.6	

②. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		9,485.6	—	9,485.6	100.0	—
주거 지역	소계	9,485.6	감) 9,485.6	—	0.0	—
	준주거지역	9,485.6	감) 9,485.6	—	0.0	—
상업 지역	소계	—	증) 9,485.6	9,485.6	100.0	—
	일반상업지역	—	증) 9,485.6	9,485.6	100.0	—

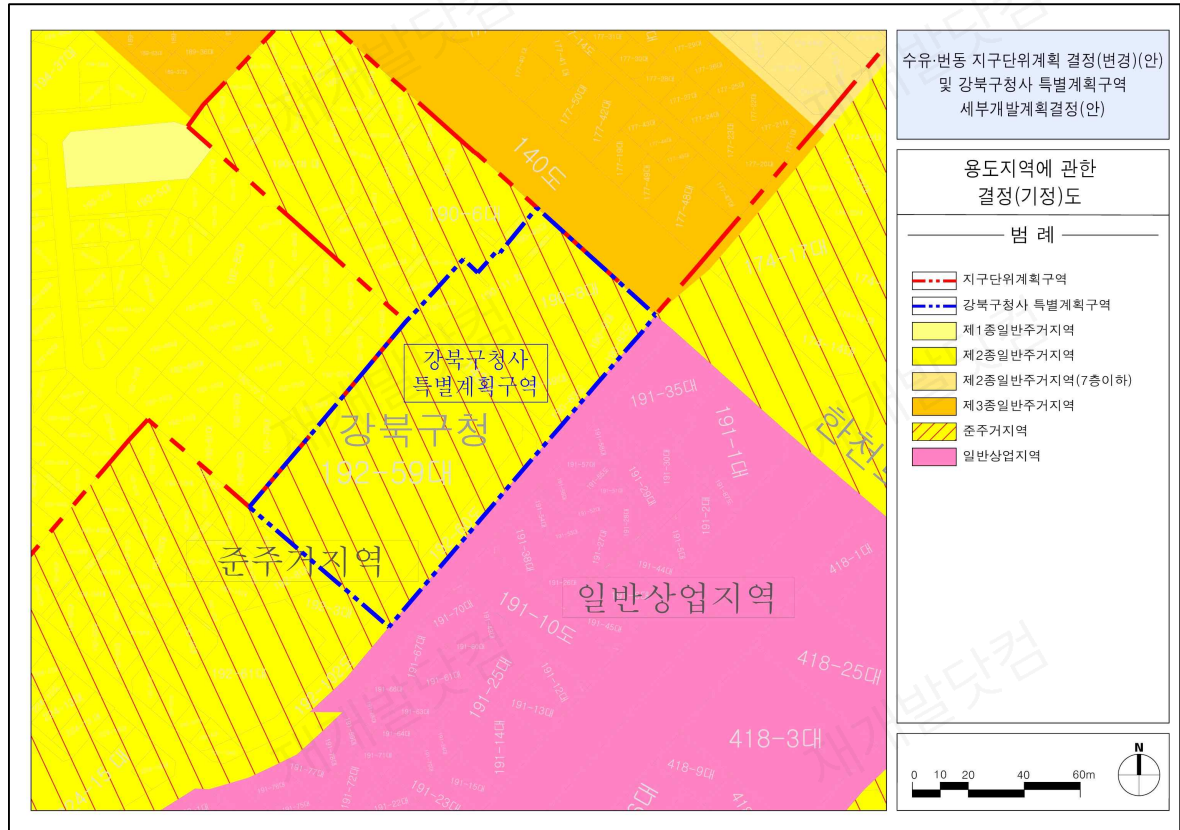
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
—	강북구 수유동 192-59 일대	준주거지역	일반상업지역	9,485.6㎡	• 강북구청사 특별계획구역 계획지침에 따라 세부개발계획 수립을 통해 용도지역 변경

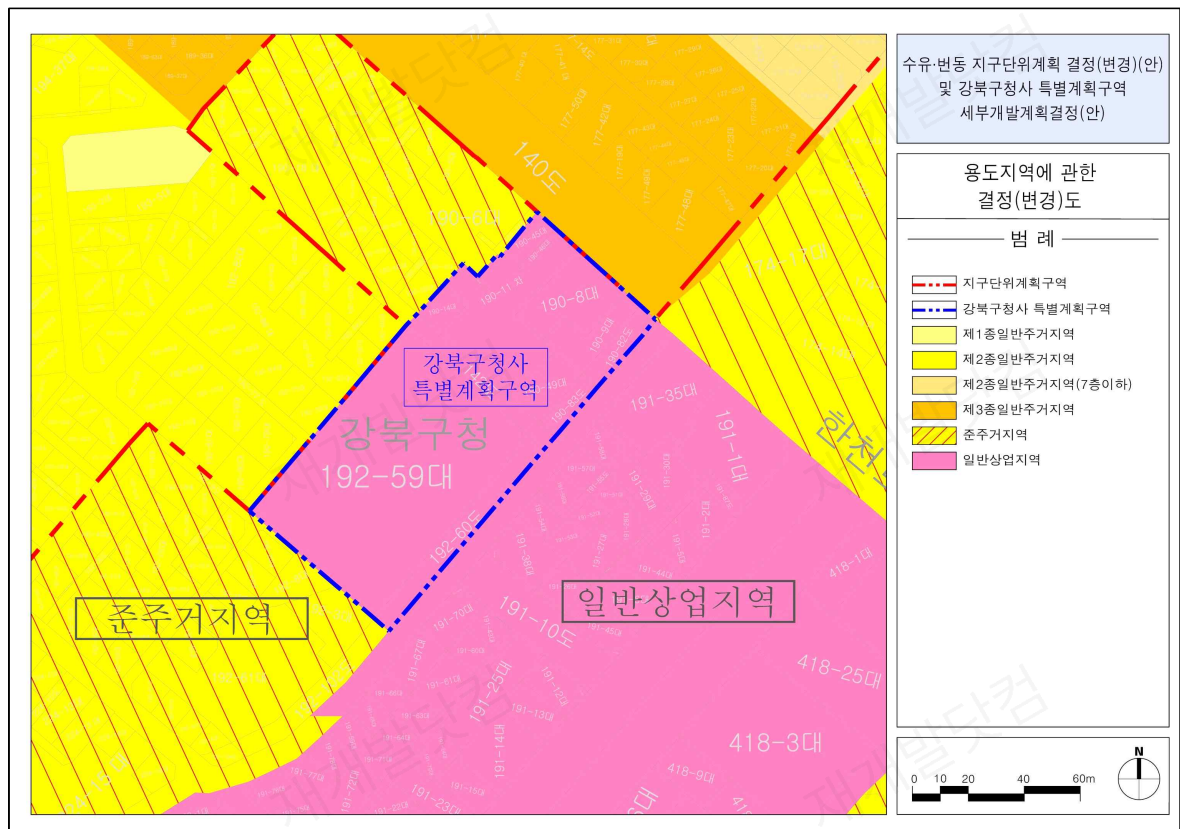
나. 용도지구에 관한 결정(해당없음)

(이 하 여 백)

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	284	15	집산도로	226	수유3동 192-104	수유3동 190-82	일반	-	-	-
변경	중로	2	284	15	집산도로	226	수유3동 192-104	수유3동 190-82	일반	-	-	선형변경, 일부구간 중복결정
기정	소로	3	37	6	국지도로	163	수유3동 192-59	수유3동 192-19	일반	-	-	-
변경	소로	3	37	6	국지도로	110	수유3동 190-14	수유3동 192-19	일반	-	-	시점변경, 일부구간 중복결정
신설	소로	2		8	국지도로	59	수유동 192-59	수유동 192-77	일반	-	-	중복결정
신설	소로	3		5	국지도로	78	수유동 192-59	수유동 192-95	일반	-	-	중복결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
중로 2-284	중로 2-284	- 선형변경 - 폭(B): 15m, 연장(L): 226m - 일부 구간 중복결정(공공청사)	강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 가감속차로 선형 변경 및 일부 구간 중복결정
소로 3-37	소로 3-37	- 일부 구간 연장 축소 - 폭(B): 6m - 연장(L): 163m → 110m	- 강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 보차혼용도로 조성에 따른 도로 시·종점변경 및 연장 축소 - 일부 구간 공공청사 중복결정
신설	소로 2-	- 도로 신설 - 폭(B): 8m, 연장(L): 59m - 중복결정(공공청사)	강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 중복결정
신설	소로 3-	- 도로 신설 - 폭(B): 5m, 연장(L): 78m - 중복결정(공공청사)	강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 진출입체계에 따른 도시계획도로 신설 및 공공청사 중복결정

나. 공간시설(변경없음)

다. 공공·문화체육시설(변경)

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	공공청사	구청사	강북구 수유동 192-59 일대	8,443	-	8,443	서울특별시 고시 제2022-342호 (2022.08.11.)	도로 중복결정

■ 공공청사 건축물 범위 결정조서 : 변경없음

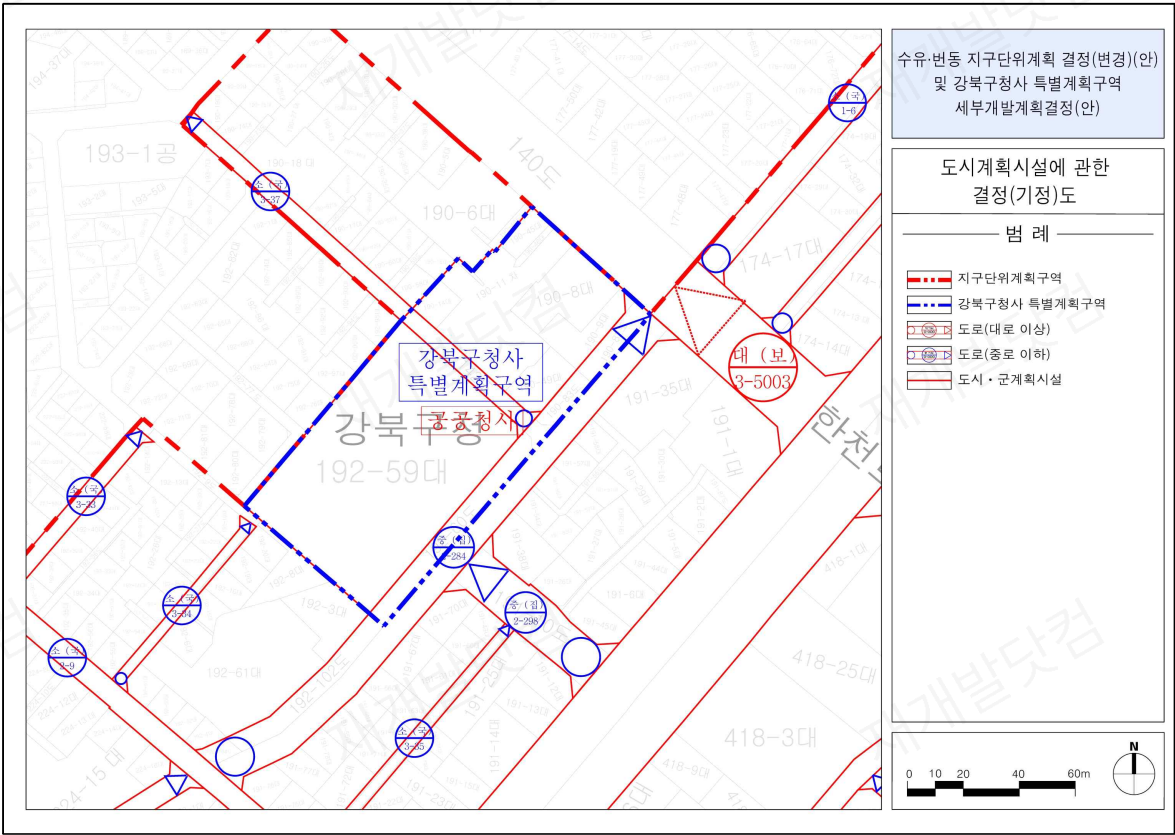
건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
60% 이하	600% 이하	100m 이하	공공청사에 한함

※ 용적률 적용을 위한 용도지역 사항은 '강북구청사 특별계획구역' 세부개발계획 수립 시 결정
 ※ 공공청사 외 시설에 대한 공간적 범위 결정은 복합청사 세부개발계획 수립 시 도입용도 등에 따라 결정

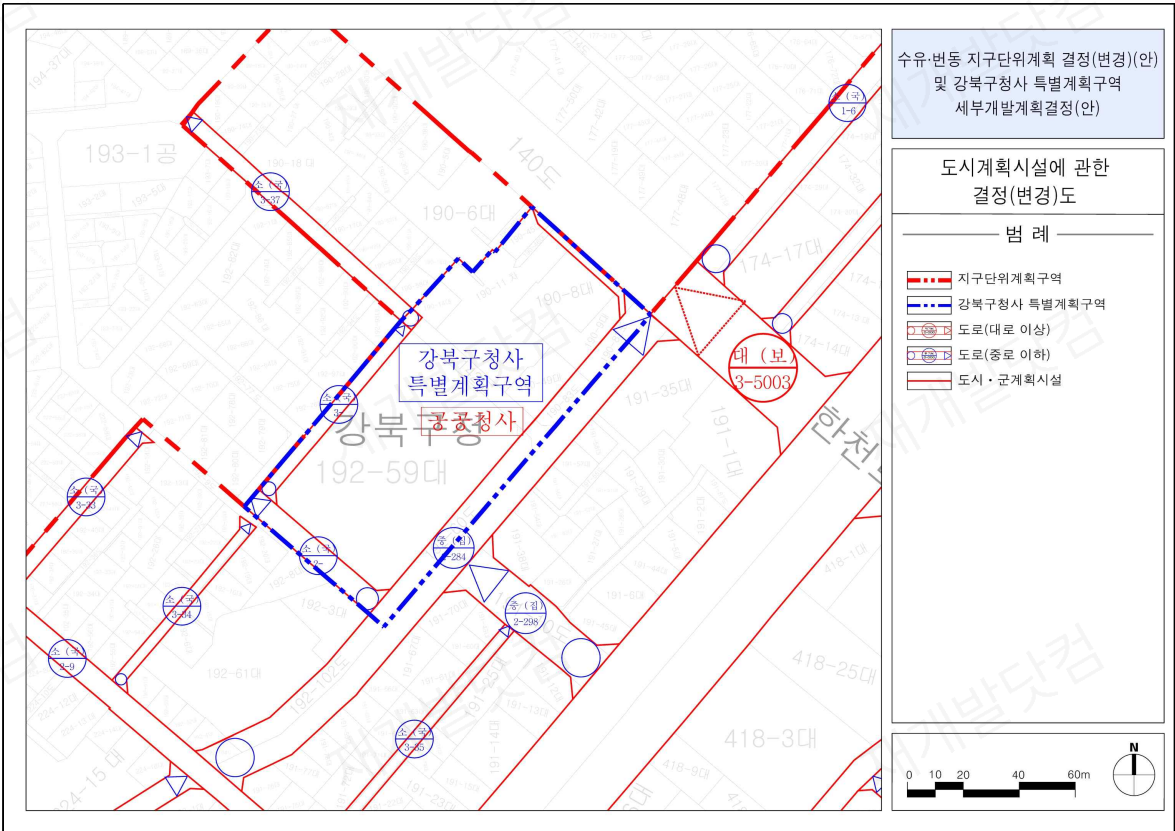
■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면 번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
-	공공청사	일부 중복결정(도로)	교통계획에 따른 도로조성을 통해 복합공공청사 부지의 효율적인 이용 도모

■ 도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



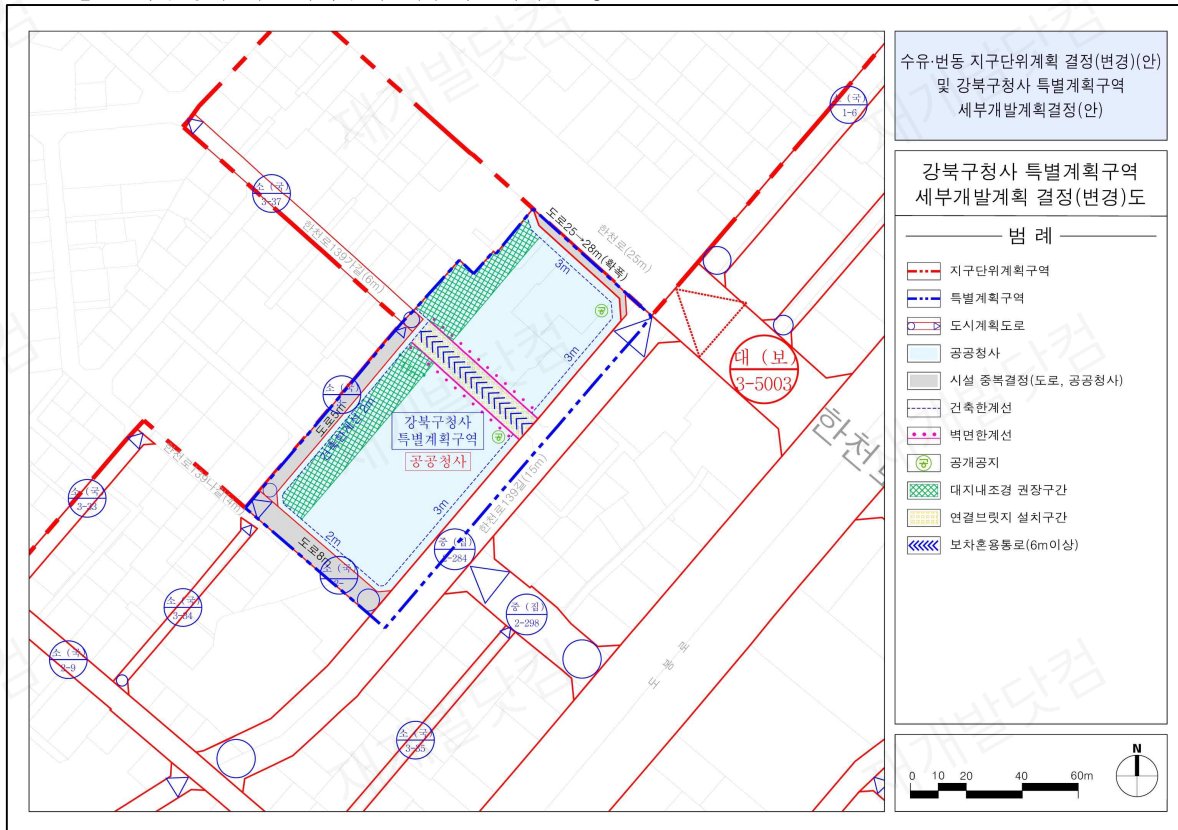
③ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경) : 생략(열람도서 참조)

④ 기타사항에 관한 결정(변경없음) : 생략(열람도서 참조)

⑤ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
구역명		• 강북구청사 특별계획구역	• 좌동	—
구역면적		• 9,485.6㎡ (공공청사 면적 8,443.0㎡)	• 좌동	—
용도지역		• 일반상업지역	• 좌동	—
용도		• 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소, 주민센터, 및 부대시설	• 좌동	—
건폐율		• 60% 이하	• 좌동	계획 건폐율:58.40%
용적률		• 기준 : 600% 이하 ※ 공공청사 및 부대시설은 기준용적률 600% 이내 조성 ※ 「지구단위계획구역 내 자치구 新청사 용적률 계획기준」에 따름	• 좌동	계획 용적률:546.39%
높이		• 100m 이하 ※ 단, 소로 3-0 연결부는 주변지역을 고려하여 80m이하로 계획	• 좌동	계획 높이: 85.0m (소로 연결부 80.0m)
건축물 배치 및 형태		• 건축한계선 : 한천로139길 및 한천로변 3m, 신설도로변 2m • 벽면한계선 : 보차혼용도로변 1m	• 좌동	—
대지 내 공지	대지내 조경 권장구간	• 구청사 이면부 연결지역 폭 11m - 조성시 조경공간 50% 이상 (대지내조경 식재기준 부합)	• 좌동	—
	공개공지	• 한천로139길 및 한천로변 결절부 공개공지 조성	• 좌동	—
	공중 연결통로	• 보차혼용통로의 수직한 지상부에 이용자 편의를 고려하여 공중연결통로 조성	• 좌동	—
	보차 혼용통로	• 특별계획구역 내 보행 또는 차량통행이 가능하도록 기존도로 기능을 유지 - 최소폭원 6m이상, 최소 유효높이 10m 이상	• 좌동	계획 폭원 : 8m
기타		• 폐지되는 주차장 면수(45대)이상 부설주차장 추가확보 • 개발 규모를 고려한 한천로 확폭 및 이면도로 확보 계획수립 • 공공청사 외 용도는 세부개발 계획수립 시 공공청사 공간적 범위 결정 ※ 세부개발 계획에 따라 도로 신설 및 변경 시 도시계획시설 결정(변경) 및 중복결정 범위 변경	• 좌동	—

강북구청사 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도



III. 지구단위계획 시행지침(변경)(안) : 생략(열람도서 참조)

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치)

마. 기타사항

－ 세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.

※ 강북구청 홈페이지(<http://www.gangbuk.go.kr>)→강북소개→강북소식→고시공고에서도 확인가능

－ 본 열람내용은 확정된 사항이 아니며, 도시관리계획결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

－ 기타 자세한 사항은 강북구청 신청사건립추진단(☎02-901-6353)으로 문의하시기 바랍니다.