

◆ 서울특별시고시 제2025-194호

**석관4구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 성북구 석관동 62-1번지 일대(이하 ‘석관4구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.16.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 10일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	석관4구역 주택재개발 정비사업	서울특별시 성북구 석관동 62-1번지 일대	-	증) 64,876	64,876	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		64,876	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,830	16.70	
	도 로	4,911	7.57	
	공 원	4,817	7.43	하부 주차장 연면적 2,355㎡
	공공공지	1,102	1.70	
획지	소 계	54,046	83.30	
	획 지1	53,452	82.39	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	306	0.47	종교시설
	획 지3	116	0.18	종교시설
	획 지4	172	0.26	종교시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		64,876	-	64,876	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	43,943	감) 33,202	10,741	16.56	
	제2종일반주거지역	20,933	감) 20,250	683	1.05	
	제3종일반주거지역	-	증) 53,452	53,452	82.39	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	석관동 70-10번지 일대	제2종일반	제2종일반 (7층)	2,458	•정비구역 내 기반시설 설치부분(도로)을 제2종(7층)주거지역으로 변경
-	석관동 285-54번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	35,660	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도 지역 상향
-	석관동 58-146번지 일대	제2종일반	제3종일반	17,792	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수 입	소 계		1,168,692,802
	분양주택	조합원분양	439,544,103
		일반분양	648,358,675
		보류지	4,722,250
	임대주택	법적 용적률	27,047,244
		상한 용적률	-
		도정법 관련	46,338,692
	근린생활시설	조합원분양	7,106,415
		일반분양	-
		보류지	507,205
	매출부가세		-4,931,782
지 출	소 계		793,493,701
	공사비		609,166,716
	보상비		59,799,780
	관리비		3,596,708
	설계비		11,322,056
	감리비		9,979,176
	부대경비		62,475,166
	예비비		37,154,099
증전자산 추정액		349,722,321	
※ 추정비례율 107.28% (총 수입(11,686.9억원) - 총지출(7,934.9억원) ÷ 증전자산(3,497.2억원))			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비율을 변화표		정비사업비				
		-10.0%	-5.0%	0.0%	+5.0%	+10.0%
분양가 (일반분양 기준)	+10.0%	148.51%	137.17%	125.82%	114.48%	103.13%
	+5.0%	139.24%	127.90%	116.55%	105.21%	93.87%
	0.0%	129.97%	118.63%	107.28%	95.94%	84.60%
	-5.0%	120.70%	109.36%	98.02%	86.67%	75.33%
	-10.0%	111.43%	100.09%	88.75%	77.40%	66.06%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25~31	주 간선	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	
변경	대로	3	40	25~31	주 간선	11,530 (52)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	완화차로 설치
기정	중로	1	64	20~24	보조 간선	520	석관동 321-4	석관동 92-1	일반 도로	-	서고265 (07.08.09)	
변경	중로	1	64	20~25	보조 간선	520 (219)	석관동 321-4	석관동 92-1	일반 도로	-	서고265 (07.08.09)	일부 구간 폭원 확장
신설	중로	3	1	12	국지 도로	33	석관동 287-21	석관동 292-56	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	392	석관동 320-29	석관동 192-12	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	1	8~10	국지 도로	392 (158)	석관동 320-29	석관동 192-12	일반 도로	-	-	일부 구간 폭원 확장
신설	소로	2	2	8~10	국지 도로	198	석관동 286-8	석관동 67-6	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	195	석관동 63-38	석관동 285-35	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	192	석관동 56-1	석관동 280-26	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	208	석관동 56-1	석관동 67-6	일반 도로	-	-	

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-40	대로3-40	•완화차로 설치 - B=3m, L=52m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 완화차로 설치
중로1-64	중로1-64	•일부 구간 폭원 확장 - B=0~4m, L=219m	•돌곶이로8길 능률5차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
-	중로3-1	•도로 신설 - B=12m, L=33m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설
소로2-	소로2-1	•일부 구간 폭원 확장 - B=8~10m, L=158m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 일부 구간 폭원 확장
-	소로2-2	•도로 신설 - B=8~10m, L=198m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설
소로2-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로2-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로2-	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 주차장

1) 주차장 결정조서

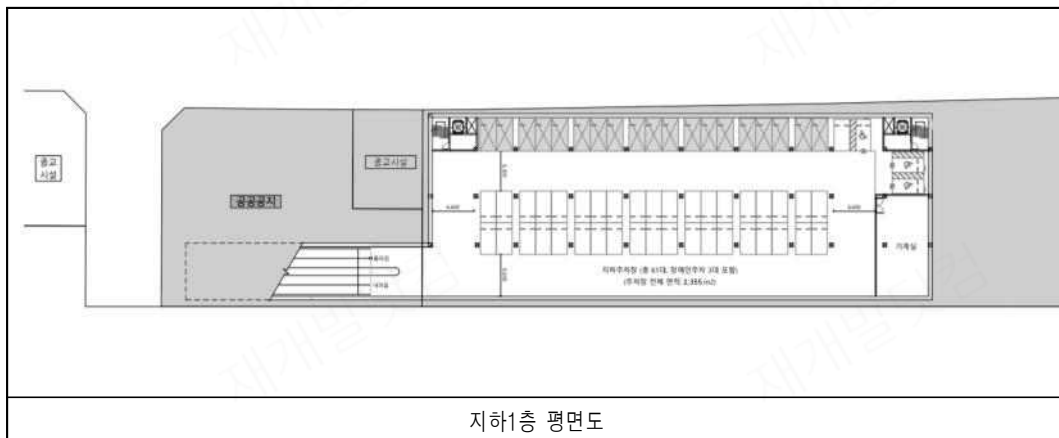
구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	석관동 65-13 일대	-	증)5,919	5,919	-	공원(4,817㎡), 공공공지(1,102㎡) 중복결정

※ 공공공지 수평투영면적 : 351.0㎡

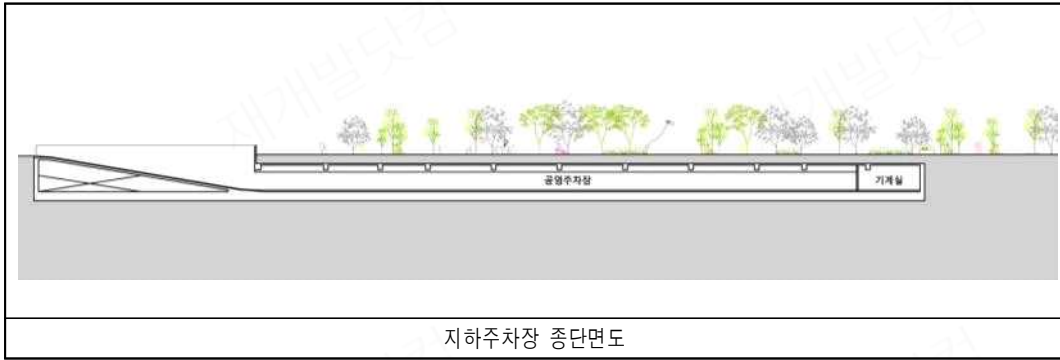
■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	•주차장 신설 - 부지 : 5,919㎡ - 연면적 : 2,355㎡	•기존 거주자우선구차구획의 대체 및 성북구 공공 시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

■ 주차장 예시



지하1층 평면도



다. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	석관동 65-13 일대	-	증)4,817	4,817	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
1	공원	어린이공원	석관동 65-13 일대	•어린이공원 신설 - 면적 : 4,817㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설 (공원하부 지하주차장 중복결정)

라. 공공공지

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	석관동 287-17 일대	-	증)1,102	1,102	-	주차장 중복결정

※ 주차장 수평투영면적 : 351.0㎡

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	•공공공지 신설 -면적 : 1,102㎡	•정비사업 시행에 따른 공공공지 신설 (주차장 중복결정, 서울시 기부채납)

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		-	1,000세대 이상 : $[500㎡ + (2㎡ \times \text{세대수})] \times 1.25$	4,450.0	5,450.00
주민 공동 시설	경로당	확지	1,500~2,000세대 미만: 725㎡ 이상	725	725.00
	어린이집	확지	1,500~2,000세대 미만: 725㎡ 이상	725	800.00
	작은도서관	확지	1,500~2,000세대 미만: 298㎡ 이상	298	350.00
	어린이놀이터	확지	500세대 이상 설치	-	1,665.00
	돌봄시설(무상임대)	확지	-	-	970.00
	고령서비스시설 (무상임대)	확지	-	-	565.00
	주민운동시설	확지	500세대 이상 설치	-	425.00
	커뮤니티	확지	-	-	415.00
	다함께 돌봄센터	확지	500세대 이상 설치	-	100.00
근린생활시설		확지	-	-	1,705.09
관리사무소		확지	$10㎡ + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$ 이상	84.00	150.00
경비실		확지	-	-	120.00

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	석관4구역 주택재개발 정비구역	64,876	석관동 62-1번지 일대	467	-	-	467	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)/ 최고층수																																								
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																									
신설	석관4구역 주택 재개발 정비구역	64,876	획지 1	53,452	석관동 62-1	공동주택 및 부대 복리시설	50.00 이하	265.5 이하	284.97 이하	120m이하 /36층이하																																								
			획지 2	306	석관동 292-50	종교시설	관련법규에 의함																																											
			획지 3	116	석관동 313-28	종교시설																																												
			획지 4	172	석관동 284-1	종교시설																																												
			주차장	5,919	석관동 65-13	주차장																																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 1,530세대																																																	
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,530</td><td>100.00</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>851</td><td>55.6</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>574</td><td>37.5</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>105</td><td>6.9</td></tr></table>			구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	1,530	100.00	60㎡이하	851	55.6	60~85㎡이하	574	37.5	85㎡초과	105	6.9	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>1,426</td><td>201</td><td>96</td><td>105</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>14.1</td><td>6.7</td><td>7.4</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>47.8</td><td>52.2</td></tr></table>			구분	건립규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡이상	초과용적률 전 세대수	1,426	201	96	105	구성비 (%)	100.00	14.1	6.7	7.4	임대주택 구성비(%)	-	100.00	47.8	52.2				
	구분	세대수																																																
		세대수(세대)	비율(%)																																															
	계	1,530	100.00																																															
	60㎡이하	851	55.6																																															
	60~85㎡이하	574	37.5																																															
	85㎡초과	105	6.9																																															
	구분	건립규모	임대주택																																															
			소계	40㎡이하	40㎡이상																																													
초과용적률 전 세대수	1,426	201	96	105																																														
구성비 (%)	100.00	14.1	6.7	7.4																																														
임대주택 구성비(%)	-	100.00	47.8	52.2																																														
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]▶계획 93.1%																																																		
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.01%																																																		
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 47.8%, 6.7%																																																		
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(104세대) 제외																																																		
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.7%																																																		
<table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>265.5%</td><td>284.97%</td><td>19.47%</td><td>9.735%</td><td>5,276.05㎡ (5,203.55㎡)</td></tr></table>										정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	265.5%	284.97%	19.47%	9.735%	5,276.05㎡ (5,203.55㎡)																															
정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																														
265.5%	284.97%	19.47%	9.735%	5,276.05㎡ (5,203.55㎡)																																														

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
심의원화 사향										•기준용적률 완화 14.3% (40㎡이하 4.3%, 50~60㎡이하 10%) •허용용적률(37.2%) : 공공보행통로3.5%, BF인증5%, 돌봄시설4.1%, 고령서비스시설2.4% 충간소를 해소5%, 사업성 보정계수 1.86(17.2%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)
건축물의 건축선 등에 관한 계획										•건축한계선 : 공동주택 : 한천로변 10m / 돌곶이로8길 6m / 기타 3m - 한천로변은 소음저감을 위한 식수공간 조성 등 •공공보행통로 : 대삼자 남북방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m) •공개공지 : 한천로와 돌곶이로8길이 만나는 결절점에 조성(권장)
기타 사항						-				

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		64,876.0	53,452.0	10,830.0	915.6	2,057.3	4,015.7
기타사항	공공시설 제공면적 (순부담)	•새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 10,830.0㎡ + 915.6㎡ - 2,057.3㎡ - 4,015.7㎡ = 5,672.6㎡(8.7%)					
	신설정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	•토지이용 : 도로 4,911.0㎡, 공원 : 4,817.0㎡, 공공공지 : 1,102.0㎡				
		건축물 환산부지 면적	•공영주차장 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) X 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 2,355 / 5,422,000 = 915.6㎡				
			표준건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 '표준건축비'		
			시설연면적	2,355㎡	-		
			부지가액	5,422,000원/㎡	▷구역 내 평균공시지가(2,711,000원/㎡X2)		
		※환산부지면적 산정 시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정					
기준용적률		•204.3% : 190% + 14.3% (기준용적률 완화)					
허용용적률		•241.5% : 공공보행통로 3.5%, BF인증 5%, 돌봄시설 4.1%, 교량서비스시설 2.4%					

구 분		산 정 내 용
		증간소음 해소 5%, 사업성 보정계수 1.86(17.2%)
	정비계획 (상한) 용적률	• 265.5% = (기준용적률+기준용적률 상향+허용용적률 인센티브량×사업성보정계수) + (허용용적률×1.3×가중치×α 토지) + (허용용적률×0.7×α 건축물) = (190%+14.3%+20%×1.86) + (210%×1.3×0.913×0.08630) +(210%×0.7×0.01712) • 가중치 : 0.913 • α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α 토지 : 0.08630 = 4,613.0 / 53,452.0 (완화차로 144 제외) - α 건축물 : 0.01712 = 915.6 / 53,452.0
	법적상한 용적률	• 285.00% 이하

2) 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A x B	토지 가중치
계	-	-	10,686.0	6,073.0	4,613.0	-	8,846.5	0.913
도로, 공원, 공공공지	소계	-	10,686.0	6,073.0	4,613.0	-	8,846.5	
	2층(7층)		7,689.0	3,485.1	4,203.9	190%	7,987.4	
	2층		2,997.0	2,587.9	409.1	210%	859.1	

※완화차로 144㎡(2종일반) 제외

3) 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 57.61㎡(39㎡ 공급면적) × 40세대/53,452㎡(대지면적) = 4.3%(임대주택 포함)	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 82.63㎡(59㎡ 공급면적) × 65세대/53,452㎡(대지면적) = 10.0%(임대주택 포함)	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구분	인센티브(용적률)	
공공보행 도로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$ 이하 -적용 : $190.00\% \times (999 / 53,452.0) \times 1 = 3.5\%$	10%p 이내
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 -기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% -적용 : 최우수등급 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) -기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X a ※ $a = 0.1$ 이하 -적용 : $190.0\% \times (970 / 4,450.0) \times 0.1 = 4.1\%$ (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등)	5%p 이내
고령 서비스시설	▶ 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) -기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X a ※ $a = 0.1$ 이하 -적용 : $190.0\% \times (565 / 4,450.0) \times 0.1 = 2.4\%$	5%p 이내
층간소음해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : $5,861,129 / 3,167,883 = 1.8502 \approx 1.86$	1.0~ 2.0

5) 기부채납 계획

구분	시설명	시설 규모	산출 근거	비고
도로	대로 3-40	• B = 3m, L = 52m	-	완화차로
	중로 1-64	• B = 0~4m, L = 219m	-	-
	중로 3-1	• B = 12m, L = 33m	-	-
	소로 2-1	• B = 8~10m, L = 158m	-	-
	소로 2-2	• B = 8~10m, L = 198m	-	-
공원	어린이공원	• 어린이공원 신설 면적 : 4,817㎡	-	성북구
	공공공지	• 공공공지 신설 면적 : 1,102㎡	-	서울시
	주차장	• 주차장 연면적 : 2,355㎡ - 토지환산면적 : 915.6㎡	• 수도권정비계획법 제14조에 따른 표준건축비	성북구

※ 평균 부지가액 : 2,711,000원/㎡

※ 공공공지 내 주차장 출입(램프) 구간은 성북구에 사용권한 및 사용에 따른 유지관리 의무부여

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획 기준	•임대주택 건설 : 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 •임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 •정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	1,426	-	전체 세대수(1,530세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(104세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	201	14.1	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 $53,452.0 \times 265.5\% \times 10.0\% = 14,191.51\text{㎡} < 14,206.71\text{㎡}$
40㎡ 이하	96	6.7	임대주택의 30% 이상 ($201 \times 30\% = 60.3 \leq 96\text{세대}$) 총 세대수의 5% 이상 ($1,426 \times 5\% = 71.3 \leq 96\text{세대}$)
50㎡~ 60㎡ 이하	105	7.4	-

※공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		•국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률(건축계획)		284.97% (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률		265.5% 이하
국민주 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$284.97\% - 265.5\% = 19.47\%$
	증가된 용적률의 50%	$19.47\% \times 0.5 = 9.735\%$ $53,452.0\text{㎡} \times 9.735\% = 5,203.55\text{㎡}$

의무 연면적		5,203.55㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	
	59.98㎡	82.63㎡	21세대	1,735.23	
	84.97㎡	114.22㎡	31세대	3,540.82	
	계		52세대	5,276.05	

※공공주택 및 소형 · 국민주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절 · 성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦현존식생도 : 시가화지역 ◦비오톱유형 : 주거지 비오톱 ◦비오톱유형평가도 : 5등급 ◦녹지공간 확충 필요	◦공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	
	나.생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	◦생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ◦중속 중경전과 북측 우이천 생태공원과의 생태적 가교환경 형성	◦사업대상지 내 공원 및 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지 공간과의 생태네트워크 형성	
생 활 환 경	다.토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	◦상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	◦주거환경 개선, 생활서비스시설(공원) 확보 등 생활권 발전 목표에 부합	
	라.토양	토양오염	○	◦성북구 토양오염실태조사결과	◦공사시 건설장비 점검은 외부	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
환경영향 기후대기환경 기타	현황 확인		사업대상지 내 토양오염실태 조사지점이 없음 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	전문업체에서 정비 불가피하게 폐유 보관시 폐유 보관소 설치 후 위탁처리	
	마.지형·지질 지형변동 비율 최소화	○	표고차 0.6m 공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	기존 지형에 순응하는 배치 계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	
	바.물순환 (수리·수문) 생태면적률 30%	○	강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요	효율적인 물순환을 위해 계획 지구 내 생태면적률 34.90%를 확보함	
	사.바람, 열 바람길 확보	○	풍속평균 2.3m/s 36층의 고층 건축물을 계획함	바람길을 확보할 수 있도록 건축배치를 계획함	
	아.대기질 (미세먼지 및 온실가스) 대기오염 최소화	○	초미세먼지 기준치 초과 공사 및 운영시 오염물질 발생	공사시: 먼지저감 대책 실행 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지 조성(정화수종 선택)	
	자.친환경적 자원순환 폐기물 발생량 최소화	○	공사시 건설 및 생활폐기물 운영시 생활폐기물 발생	공사시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별해체 노력 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고	
	차.소음·진동 소음·진동 최소화	○	공사시 소음 및 진동발생(80m 이내 영향권) 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 차음성은 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	
	카.경관 -	○	중고층 건물배치로 돌출경관리 형성될 것으로 예상되나 차후 주변 지역의 정비사업을 통해 스카이라인이 완화될 것으로 예상됨	대상지와 함께 조화를 이루는 스카이라인 연출, 대상지 외곽 조경식재계획을 통해 가로녹시를 상향	
	타.휴식 및 여가공간 휴식·여가공간 최대 확보	○	관내 공원 122개소 인근 공원 분포 저조	부족한 공원시설 및 녹지공간 확보	
	파.보행 친화공간 보행통로 개선	○	도로 신설 및 폭원 확장, 완화 차로를 설치하여 주변 통행여건을 개선할 것으로 예상됨	계획지구 내 가로·세로 보행 통로 조성하여 효율적인 보행 동선 확보	
	하.일조장해 일조침해 최소화	○	일조영향예측결과 계획지구 북측 및 동측의 주거시설과 교육시설에 일조침해 발생	석관초등학교, 석관중학교, 석관 고등학교에 일조침해가 발생하지 않는 건축계획 수립 일조침해 세대 보상방안 수립	

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 설	주택정비형태개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	석관4구역 주택재개발정비사업 조합(가칭)	232세대 (현황:1,298세대, 계획:1,530세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
석관중학교 석관고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	석관4구역 주택재개발 지구단위계획구역	성북구 석관동 62-1번지 일대	-	증) 64,876	64,876	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
 가. 용도지역·지구 결정(변경)조서
 1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		64,876	-	64,876	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	43,943	감) 33,202	10,741	16.56	
	제2종일반주거지역	20,933	감) 20,250	683	1.05	
	제3종일반주거지역	-	증) 53,452	53,452	82.39	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	석관동 70-10번지 일대	제2종일반	제2종일반 (7층)	2,458	•정비구역 내 기반시설 설치부분(도로)을 제2종 (7층)주거지역으로 변경
-	석관동 285-54번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	35,660	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도 지역 상향
-	석관동 58-146번지 일대	제2종일반	제3종일반	17,792	

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25~31	주 간선	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	
변경	대로	3	40	25~31	주 간선	11,530 (52)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시722 (36.12.27)	완화차로 설치
기정	중로	1	64	20~24	보조 간선	520	석관동 321-4	석관동 92-1	일반 도로	-	서고265 (07.08.09)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	1	64	20~25	보조 간선	520 (219)	석관동 321~4	석관동 92~1	일반 도로	-	서고265 (07.08.09)	일부 구간 폭원 확장
신설	중로	3	1	12	국지 도로	33	석관동 287~21	석관동 292~56	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	392	석관동 320~29	석관동 192~12	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	1	8~10	국지 도로	392 (158)	석관동 320~29	석관동 192~12	일반 도로	-	-	일부 구간 폭원 확장
신설	소로	2	2	8~10	국지 도로	198	석관동 286~8	석관동 67~6	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	195	석관동 63~38	석관동 285~35	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	192	석관동 56~1	석관동 280~26	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	208	석관동 56~1	석관동 67~6	일반 도로	-	-	

※ () 는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3~40	대로3~40	•원화차로 설치 - B=3m, L=52m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 원화차로 설치
중로1~64	중로1~64	•일부 구간 폭원 확장 - B=0~4m, L=219m	•돌곶이로8길 능륜5차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
-	중로3~1	•도로 신설 - B=12m, L=33m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설
소로2~	소로2~1	•일부 구간 폭원 확장 - B=8~10m, L=158m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 일부 구간 폭원 확장
-	소로2~2	•도로 신설 - B=8~10m, L=198m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설
소로2~	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로2~	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지
소로2~	-	•도로 폐지	•정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

다. 주차장

1) 주차장 결정조서

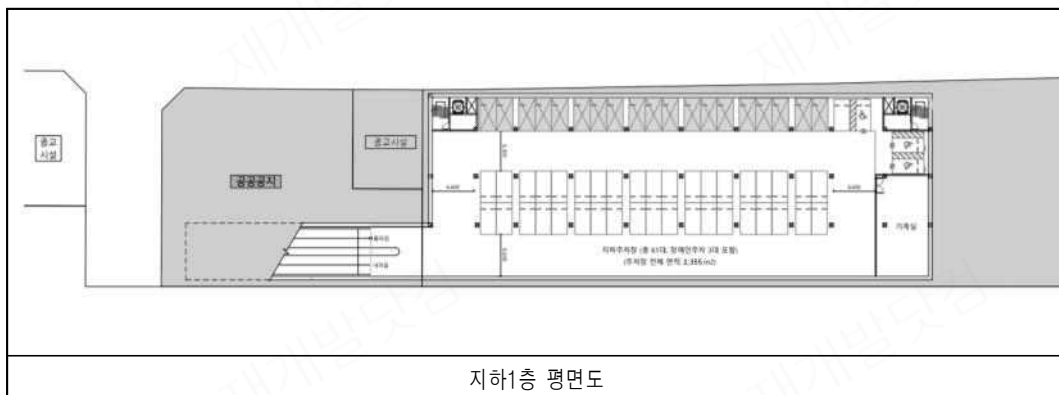
구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	석관동 65-13 일대	-	증)5,919	5,919	-	공원(4,817㎡), 공공공지(1,102㎡) 중복결정

※ 공공공지 수평투영면적 : 351.0㎡

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	•주차장 신설 - 부지 : 5,919㎡ - 연면적 : 2,355㎡	•기존 거주자우선구차구획의 대체 및 성북구 공공 시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치

■ 주차장 예시



라. 공원

1) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	석관동 65-13 일대	-	증)4,817	4,817	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
1	공원	어린이공원	석관동 65-13 일대	•어린이공원 신설 - 면적 : 4,817㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설 (공원하부 지하주차장 중복결정)

마. 공공공지

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	석관동 287-17 일대	-	증)1,102	1,102	-	주차장 중복결정

※ 주차장 수평투영면적 : 351.0㎡

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	공공공지	•공공공지 신설 - 면적 : 1,102㎡	•정비사업 시행에 따른 공공공지 신설 (주차장 중복결정, 서울시 기부채납)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	53,452	석관동 62-1 일대	53,452	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	306	석관동 292-50 일대	306	종교시설
	획지3	116	석관동 313-28 일대	116	종교시설
	획지4	172	석관동 284-1 일대	172	종교시설

구 분	가 구	면적(㎡)	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
	주차장	5,919	석관동 65-13 일대	5,919	주차장

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	주 용 도	비 고
신 설	획지1	53,452	• 공동주택 및 부대복리시설건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	-
신 설	획지2	306	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	-
신 설	획지3	116	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	-
신 설	획지4	172	• 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	-
신 설	주차장	5,919	주차장	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신 설	획지2,3,4, 주차장	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비 고
신 설	획지1	제3종일반	204.3%	241.5%	265.5%	284.97%	-
신 설	획지2,3,4, 주차장	제2종(7층)일반	관련법규에 의함				-

■ 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 57.61㎡ (39㎡ 공급면적) × 40세대 / 53,452㎡ (대지면적) = 4.3% (임대주택 포함)	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 82.63㎡ (59㎡ 공급면적) × 65세대 / 53,452㎡ (대지면적) = 10.0% (임대주택 포함)	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 - 적용 : 190.00% × (999 / 53,452.0) × 1 = 3.5%	10%p 이내
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% - 적용 : 최우수등급 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a = 0.1이하 - 적용 : 190.0% × (970 / 4,450.0) × 0.1 = 4.1% (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등)	5%p 이내
고령 서비스시설	▶ 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a = 0.1이하 - 적용 : 190.0% × (565 / 4,450.0) × 0.1 = 2.4%	5%p 이내
층간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% - 적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 자가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,861,129 / 3,167,883 = 1.8502 ≈ 1.86	1.0~ 2.0

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	24%	19.47%	43.47%

다) 높이계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	120m 이하 (36층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2,3,4, 주차장	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	구분	적용위치	계획내용
신설	건축한계선	획지1	- 공동주택 : 한천로변 10m / 돌곶이로8길 6m / 기타 3m - 한천로변은 소음저감을 위한 식수공간 조성

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 대지내 공지 등에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	- 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능) -한천로변은 소음저감을 위한 식수공간 조성 등 설치
공공보행통로	공동주택 내	•폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 남북방향으로 조성[지역권설정(등기)]
공개공지	공동주택 내	•한천로와 돌곶이로8길이 만나는 결절점에 조성(권장)

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 주변 지역과의 연계 및 주민 간 소통·교류의 활성화, 주변으로 열린 개방감이 확보되도록 영역별로 다양한 형태의 주동 배치 계획 - 공원 연접부 : 북측 저층주거지의 일조 영향 및 단지 내 채광 확보를 고려, 충분한 이격 거리를 확보하여 주동을 배치하고 공원으로 열린 자연친화형 주동 배치 - 돌곶이로8길 연접부 : 남측 공동주택과의 완충공간을 확보하고, 생활가로 보행자의 개방감 확보 및 중첩경관 형성을 고려해 탑상형, 판상형 등 혼합형 주동 배치 - 단지 중앙 : 단지 내 개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성을 위해 고층 탑상형 주동 배치
근린생활 시설 및 주민공동 시설	공동주택 사업부지	- 주민공동시설 - 단지 내 주요 보행동선과 연계하여 배치하고, 공공보행통로 및 공원 등 공공공간과 연계된 주민공동시설은 개방형으로 설치(권장) - 근린생활시설 - 돌곶이로8길변(남측) : 상업가로인 돌곶이로와 주변 공동주택에 대응한 활력있는 생활 가로 조성을 위해 연도형으로 배치(권장)
외부공간	공동주택 사업부지	- 공원의 접근성 및 이용편의성 고려, 대상지 및 주변도로 등과 단차없이 조성 - 공원과 문화시설을 연계 설치하여 주민의 여가문화 및 휴식공간이 확보될 수 있도록 하며, 인접한 통학 동선 및 대상지 경계 보행동선과 연계하여 공원으로의 접근성 강화될 수 있도록 계획

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	- 입체감 있고 다채로운 매스계획과 입면디자인 특화 등 입면의 다양성 제고 - 가로경관에 대응하는 주동 입면계획 등 통해 주거유형의 다양성 확보
저층부 외관	근린 생활시설	- 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	- 반사성 재료 사용 금지 - 넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•단지내 개방감 확보 및 열린 경관 창출을 위해 공공보행통로와 연계하여 남북방향의 경관축 계획
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•도시에 순응하며 상징적인 도시경관을 창출할 수 있도록 주변 저층주거지 및 공동주택 단지, 가로 등과 조화로운 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 기타 사항에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
돌봄시설, 고령서비스시설	획지	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설 및 고령서비스시설 설치 및 제공 (무상임대)

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	- 현존식생도 : 시가화지역 - 비오톱유형 : 주거지 비오톱 - 비오톱유형평가도 : 5등급 - 녹지공간 확충 필요	공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	
	나.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	- 생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 - 동측 중앙천과 북측 우이천 생태공원과의 생태적 가교환경 형성	사업대상지 내 공원 및 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지 공간과의 생태네트워크 형성	
생 물 환경	토 지 환경	다.토지이용	○	상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	주거환경 개선, 생활서비스시설(공원) 확보 등 생활권 발전 목표에 부합	
		라.토양	○	- 성북구 토양오염실태조사결과 사업대상지 내 토양오염실태 조사지점이 없음 - 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	- 공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 - 불가피하게 폐유 보관시 폐유 보관소 설치 후 위탁처리	
		마.지형·지질	○	- 표고차 0.6m - 공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	- 기존 지형에 순응하는 배치 계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 - 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	
	물 환경	바.물순환 (수리·수문)	○	- 강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 - 녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요	효율적인 물순환을 위해 계획 지구 내 생태면적을 34.90%를 확보함	
	기 후 대 기 환경	사.바람, 열	○	- 풍속평균 2.3m/s 36층의 고층 건축물을 계획함	바람길을 확보할 수 있도록 건축배치를 계획함	
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	- 초미세먼지 기준치 초과 - 공사 및 운영시 오염물질 발생	- 공사시: 먼지저감 대책 실행 - 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지 조성(정화수종 선택)	
	기 타	자.친환경적 자원순환	○	- 공사시 건설 및 생활폐기물 - 운영시 생활폐기물 발생	- 공사시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별해체 노력 - 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고	
		차.소음·진동	○	- 공사시 소음 및 진동발생(80m 이내 영향권) - 상주인구 및 방문객의 차량유행에 따른 교통소음 발생	- 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 - 차음성은 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	
		카.경관	○	중고층 건물배치로 돌출경관관리 형성될 것으로 예상되나 차후 주변 지역의 정비사업을 통해 스카이라인이 완화될 것으로 예상됨	대상지와 함께 조화를 이루는 스카이라인 연출, 대상지 외곽 조경식재계획을 통해 가로녹시를 상향	
		타.휴식 및 여가공간	○	- 관내 공원 122개소 - 인근 공원 분포 저조	부족한 공원시설 및 녹지공간 확보	
		파.보행 친화공간	○	도로 신설 및 폭원 확장, 완화 차로를 설치하여 주변 통행여건을 개선할 것으로 예상됨	계획지구 내 가로·세로 보행 통로 조성하여 효율적인 보행 동선 확보	
		하.일조장해	○	일조영향예측결과 계획지구 북측 및 동측의 주거시설과 교육시설에 일조침해 발생	- 석관초등학교, 석관중학교, 석관 고등학교에 일조침해가 발생하지 않는 건축계획 수립 - 일조침해 세대 보상방안 수립	

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

구분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,530	1,225	201	52	52
39타입	57.61	136	40	96	-	-
59타입	82.63	715	568	105	21	21
84타입	114.22	574	512	-	31	31
109타입	140.62	105	105	-	-	-

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(5개소)
	-	• 사업지 주변도로 확폭
	①	- 돌곶이로8가길 : B=8.0m → 10.0m, L=158.0m
	②	- 돌곶이로14길 : B=8.0m → 10.0m, L=198.0m
	③	- 돌곶이로8길 : B=22.0m → 25.0m, L=204.0m
	④	• 원활한 교통소통을 위한 완화차로설치 - 한천로 감속차로 : B=3.0m, L=52m(데이퍼 12m포함)
전출입 동선	⑤	• ③석관중학교 앞 교차로 서측접근로 차로운영계획 개선 - 2차로→3차로, 좌회전 전용차로 설치
	⑥	• 레미안 아트리치아파트 진출입구 교차로 신설
	⑦	• 사업지 진출입구 운영방안 수립(3개소)
	⑧	- 사업지 북측도로 상 진출입교차로(비신호) 신설
	⑨	- 사업지 남측도로 상 진출입교차로(신호) 신설 - 사업지 서측도로 상 진출입구 설치

구분	지점	개 선 방 안
	-	• 진출입구 각각 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	① -	• 사업지 단지내 전면공지를 활용한 보도부속형 보행공간 확보 - 사업지 서측(돌곶이로8길) : B=3.0m
	② -	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
	-	• 보행등선 단절지점 횡단보도 설치(3개소)
	-	• 자전거 이용자 편의를 위한 자전거보관소 설치 (법정주차의 20%(304대) 이상 설치)

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 1,517대 - 주차수요대수 : 1,682대(2031년 기준) - 계획주차대수 : 2,276대(법정의 150.0%, 주차수요의 135.3% 확보) - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%(683대) 이상 확보 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3%(46대) 이상 확보 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10%(228대) 이상 확보(확장형 50%(114대) 이상 확보) - 전기차주차 : 계획주차대수의 5%(114대) 이상 확보
	① -	• 사업지 주변 노상주차면 삭제 - 사업지 남측(돌곶이로8길)상 42면 - 사업지 북측(돌곶이로14길)상 3면
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치
	-	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치

Ⅲ. 2024년 제13차('24. 12. 16.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 견	조 치 계 획
제9차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○수정가결 요청사항 - 용적률계획 : 기준 204.3%, 허용 241.5%, 상한 265.5%, 법적상한 285.0% - 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로(3.5%), BF인증 (5%), 돌봄시설(4.1%), 고령 서비스시설(2.4%), 층간소음 해소(5%) - 높이계획 : 120m 이하(36층) - 순부담면적 : 5,672.6㎡ - 세대수 : 1,530세대(임대주택 253세대) ※ 재개발의무임대 201세대, 법적상한임대 52세대 - 문화시설은 공공공지로 변경하고, 사업시행 계획 수립시 공공시설 용도 확정 - 공영주차장 61면 계획 유지할 것 - 공공보행통로 폭원은 6m로 조정하고, 공공 보행통로변 건축한계선 4m 지정 - 서측 차량진출구 유지할 것	○수정가결 요청사항 반영 하였으며, 사업시행 계획 수립시 공공시설 용도 확정하겠음

구 분	심의 결과	심 의 의 견	조 치 계 획
		○조건사항 - 향후 건축심의시 근린생활시설 배치 등은 유연하게 적용될 수 있도록 '가로변 근린생활시설 배치 권장 구간' 유지 검토 - 공원의 토심은 1.5m 이상 확보될 수 있도록 계획 할 것 - 공원하부 지하주차장은 진출입구를 포함하여 시설 결정 검토	○ '가로변 근린생활시설 배치 권장 구간' 유지 하였음 ○ 사업시행시 공원 토심이 1.5m 이상 확보될 수 있도록 조치 하겠음 ○ 주차장은 공원, 공공공지의 중복 결정하는 것으로 변경하였음

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232),
성북구 도시정비신속추진단(☎02-2241-2842)에 관계서류를 비치 및 열람하고
있습니다.

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

[붙임]

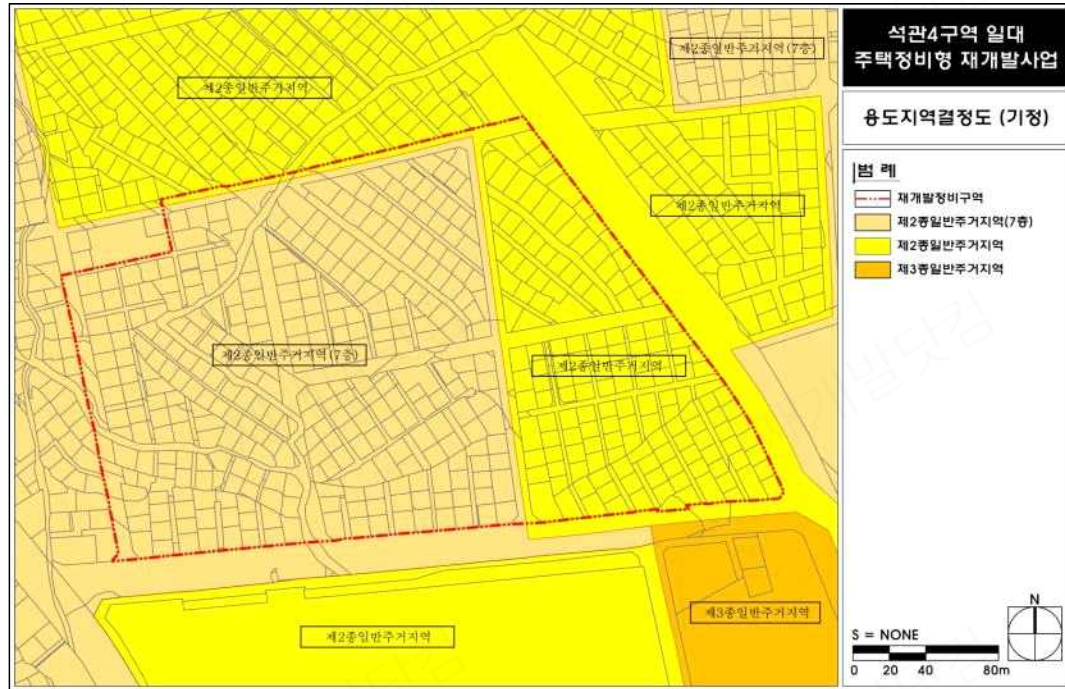
□정비구역 결정도(신설)



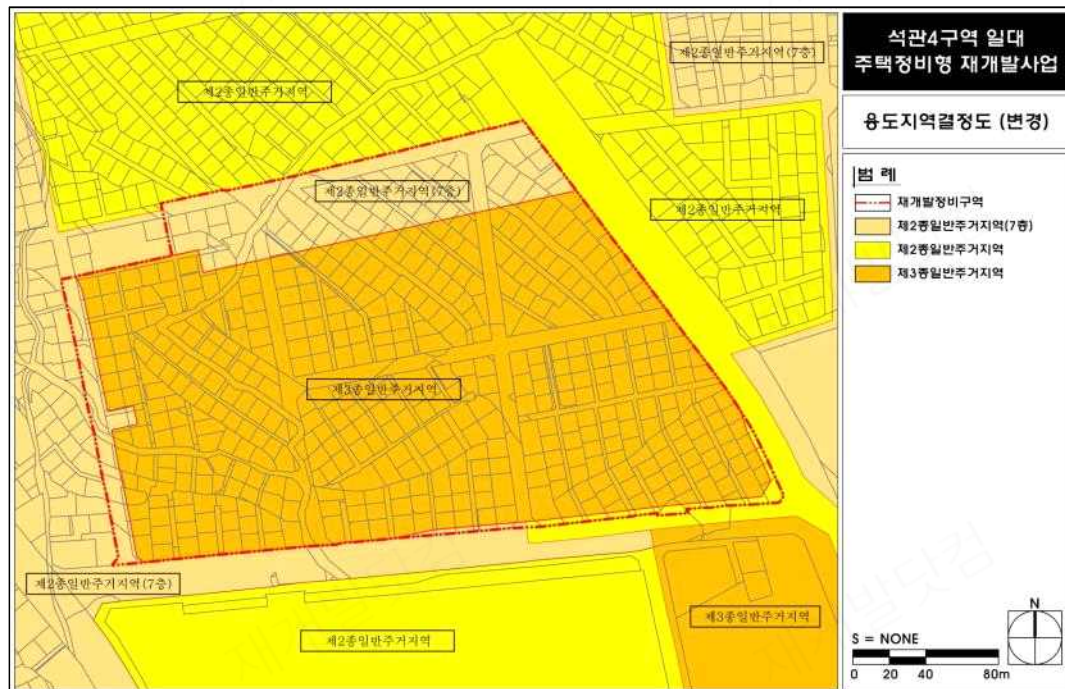
□정비계획 결정도(신설)



□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

