

◆ 서울특별시고시 제2025-245호

하월곡1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대(이하 ‘하월곡1구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시장

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	하월곡1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증) 78,371	78,371	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		78,371.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	14,415.9	18.4	
	도 로	6,610.3	8.4	
	공 원1	2,005.8	2.6	
	공 원2	3,964.2	5.1	
	사회복지시설	1,835.6	2.3	연면적 3,450㎡
획지	소 계	63,955.1	81.6	
	획 지	63,955.1	81.6	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		78,371.0	-	78,371.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	72,287.0	감) 60,099.4	12,187.6	15.6	
	제2종일반주거지역	113.0	-	113.0	0.1	
	제3종일반주거지역	5,971.0	증) 60,099.4	66,070.4	84.3	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	60,099.4	낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경

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		1,387,173,826
	분양주택	조합원분양	454,313,000
		일반분양	796,788,000
	임대주택	의무임대	33,531,246
		국민주택규모임대	16,679,718
	근린생활시설		86,470,080
	매출부가세		-608,217
지 출	소 계		911,223,771
	공사비		607,327,801
	보상비		78,581,355
	관리비		4,496,000
	설계비		3,842,483
	감리비		22,219,871
	부대경비		156,648,980
	예비비		29,291,000
종전자산 추정액			399,537,119
※ 추정비례율 119.12% (총 수입(13,871.7억원) - 총지출(9,112.2억원) ÷ 종전자산(3,995.3억원))			

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		정비사업비				
		-10.0%	-5.0%	0.0%	+5.0%	+10.0%
분양가 (일반분양 기준)	+10.0%	165.23%	157.86%	150.48%	143.11%	135.74%
	+5.0%	149.56%	142.18%	134.81%	127.44%	120.06%
	0.0%	133.87%	126.49%	119.12%	111.75%	104.37%
	-5.0%	118.09%	110.71%	103.34%	95.97%	88.59%
	-10.0%	102.67%	95.30%	87.92%	80.55%	73.18%

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)								
폐지	소로	2	128	8	국지도 로	454	하월곡동 90-119	하월곡동 76-24	-	-	서울시고시 제1969-3호	-
폐지	소로	3	303	6	국지도 로	254	하월곡동 82-230	하월곡동 77-239	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	314	6	국지도 로	276	하월곡동 82-176	하월곡동 70-20	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	-	6	국지도 로	205	하월곡동 82-9	하월곡동 76-3	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
기정	소로	2	127	8	국지도 로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	서울시고시 제1969-3호	도시계획 시설(하천) 중복결정
변경	중로	2	A	8~17	국지도 로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도 로	285	하월곡동 82-244	하월곡동 80-75	-	-	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도 로	148	하월곡동 96-79	하월곡동 99-12	-	-	-	-

※()는 구역 내 도로연장임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-128	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-303	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-314	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-	-	폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-127	중로 2-A	중복결정 (일부구간 확폭)	• 도시계획시설(하천) 중복결정에 따른 도시계획시설(도로) 변경
-	소로 2-A	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-B	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 고려한 도로 신설

나. 주차장

1) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	하월곡동 82-231번지	1,538	감)1,538	-	성북구고시 제2021-224호	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

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	하월곡동 83-46	-	증)2,005.8	2,005.8	-	-
신설	①	공원	소공원	하월곡동 74-1	-	증)3,964.2	3,964.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	신설	• 주변 학교를 고려하여 어린이공원 신설
①	공원	소공원	하월곡동 74-1	신설	• 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설

라. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	하월곡동 74-12번지	-	증)1,835.6	1,835.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	사회 복지시설	신설	• 지역 주민의 사회복지서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

■ 사회복지시설 건축물의 결정범위

건폐율	용적률	높이(층 또는 m)	비고
60% 이하	200% 이하	-	연면적 3,450㎡

마. 하천

1) 하천 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	④	월곡천	하천	하월곡동 90-1	하월곡동 5-6	630	15-20	서울시고시 제1978-354호	중로2-4 구간 중복결정

6. 공동이용시설 설치

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
관리사무소		10㎡+(세대수-50)×0.05㎡	107.00	195.48	
주민 공동 시설	경로당	서울시 주민공동시설 면적기준	725.00	790.22	
	어린이집	서울시 주민공동시설 면적기준	725.00	809.90	
	어린이놀이터	500㎡+세대수×0.7㎡	1,893.00	2,200.00	
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡이상	-	342.59	
	작은도서관	서울시 주민공동시설 면적기준	298.00	300.00	
	주민운동시설	체육시설의 설치 이용에관한 법률 시행령	-	1,235.00	
	경비실	-	-	40.00	
근린생활시설		-	-	7,319.50	

※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	하월곡1 주택정비형 재개발구역	78,371	하월곡동 70-1번지 일대	546	-	-	546	-	

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	하월곡1 주택정비형 재개발구역	78,371	획지	63,955.1	하월곡동 70-1번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50.0 이하	265.1 이하	300.0 이하	100m이하 /35층이하																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 1,990세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,990</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>39㎡</td><td>376</td><td>18.9</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>784</td><td>39.4</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡이하</td><td>84㎡</td><td>830</td><td>41.7</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 총 세대수에 기부채납 임대주택 29세대 포함 • 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50% 이상 공급 ▶ $(299.9\%-265.1\%) \times 50\% \times 63,955.1 = 11,128.2\text{㎡} \leq$ 계획 11,190.0㎡ • 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100% • 임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 전체 세대수의 15.2% • 전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 의무임대30%이상 또는 전체5%이상] ▶ 계획 40.0%, 6.1% ※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(208세대) 제외 <table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>265.1%</td><td>299.9%</td><td>34.8%</td><td>17.4%</td><td>11,190.0㎡ (11,128.2㎡)</td></tr></table>										구분		총 세대		세대수	비율(%)	계		1,990	100.0	60㎡이하	39㎡	376	18.9	59㎡	784	39.4	60~85㎡이하		84㎡	830	41.7	85㎡초과		-	-	-	정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	265.1%	299.9%	34.8%	17.4%	11,190.0㎡ (11,128.2㎡)
	구분		총 세대																																												
			세대수	비율(%)																																											
	계		1,990	100.0																																											
	60㎡이하	39㎡	376	18.9																																											
		59㎡	784	39.4																																											
	60~85㎡이하		84㎡	830	41.7																																										
	85㎡초과		-	-	-																																										
	정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																										
	265.1%	299.9%	34.8%	17.4%	11,190.0㎡ (11,128.2㎡)																																										
심의완화 사항	• 기준용적률 완화 20.0% (40㎡이하 10%, 50~60㎡이하 10%) • 허용용적률(31.2%) : 공공보행통로2.8%, 열린단지5%, 우수디자인+장수명주택15% - 20% × 사업성 보정계수 1.56 • 임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의회에서 최종확정)																																														
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 오패산로변 : 5m • 오패산로 3길변 : 3m • 신설도로변(남, 북측) : 3m • 사회복지시설 : 3m																																														
기타 사항	• 공공보행통로 : 1개소(폭 6m) • 보차혼용도로 : 1개소(폭 6m) • 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 3개소(오패산로, 오패산로3길, 북측신설도로)																																														

※ 대공방어협조구역(고도제한 130m)임을 감안한 높이계획 수립

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		사업면적 (㎡)	대지면적 (획지) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)				신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	
				소계	토지	임대주택 대지지분	임대주택 환산부지			건축물 환산부지
토지이용계획		78,371.0	63,955.1	17,238.7	14,415.9	683.1	774.1	1,365.6	3,512.4	7,615.4
개발가능용적률	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담 면적 : 6,110.9㎡ = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (14,415.9㎡ + 683.1㎡ + 774.1㎡ + 1,365.6㎡) - 3,512.4㎡ - 7,615.4㎡ = 17,238.7㎡ - 3,512.4㎡ - 7,615.4㎡ = 6,110.9㎡								
	토지 기부채납	• 토지 기부채납 : 3,971.2㎡ = (도로 + 공원 + 사회복지시설 + 임대주택 기부채납 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (6,610.3㎡ + 5,970.0㎡ + 1,835.6㎡ + 683.1㎡) - 11,127.8㎡ = 3,971.2㎡								
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물 토지 환산면적 : 1,365.6㎡ = ((사회복지시설 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) = ((3,450㎡ × 2,108,182원) / 6,459,476원) + ((735㎡ × 2,108,182원) / 6,459,476원) = 1,365.6㎡ ※ 수도권정비계획법 제14조에 따른 '표준건축비' 준용, 부가세 제외하여 산정								
	임대주택 환산부지	• 임대주택 토지 환산면적 : 774.1㎡ = ((임대주택 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) = ((878.55㎡ × 2,023,838원)+(1,170.82㎡ × 2,065,152원) / 6,459,476원) + ((877.09㎡ × 917,273원) / 6,459,476원) ※ [주택법 분양가상한제 기본형 건축비] 준용, 지상, 지하 별도								
	기준 용적률	• 211.2% (소형주택공급에 따른 기준용적률 완화 : 191.2% + 20%) - 191.2% : 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역 가중평균								
허용 용적률		• 242.4% - 보정계수 적용: 20% × 1.56 = 31.2% - 기준용적률 211.2% + 31.2% = 242.4%								
상한 용적률		• 265.1% = (기준용적률 + 기준용적률 상향 + (허용용적률 인센티브량 × 사업성보정계수) + (허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α + 0.7 × α' + 1.0 × α''')) = (191.2% + 20% + (20% × 1.56) + (211.2% × (1.3 × 0.9825 × 0.0627 + 0.7 × 0.0215 + 1.0 × 0.0122)) = 265.1%								
		※ α = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지로 제공하는 면적의 비율 = 3,971.2 / (63,955.1 - 683.1) = 0.0627 ※ α' 건축물 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 = 1,365.6 / (63,955.1 - 683.1) = 0.0215 ※ α'' 임대주택 = 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지 로 제공하는 면적의 비율 = 774.1 / (63,955.1 - 683.1) = 0.0122 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률(가중평균) = 0.9825								
예정법적 상한용적률		299.98%(300.0% 이하)								

2) 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A × B	토지 가중치
계	-	-	15,099.0	11,127.8	3,971.2	-	8,241.09	0.9825
도로, 공원, 사회복지시설	제2종(7층)	-	12,192.7	10,339.4	1,853.3	190%	3,521.27	
	제2종		133.8	18.7	115.1	210%	241.71	
	제3종		2,089.4	769.7	1,319.7	230%	3,035.31	
임대주택 지분	-	제3종	683.1	-	683.1	211.2%	1,442.80	

3) 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 58.57㎡ (39㎡ 공급면적) × 253세대 / 63,955.1㎡ (대지면적) = 23.2%	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.63㎡ (59㎡ 공급면적) × 608세대 / 63,955.1㎡ (대지면적) = 79.5%	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α - 적용 : 191.2% × (932.9 / 63,955.1) × 1 = 2.8% ※ α = 1이하	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) - 적용 : 5%	5%p 이내
우수디자인 + 장수명주택	▶ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) - 적용 : 최우수 15%	15%p 이내
허용용적률 인센티브 합계		20.0%p
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 / 3,764,351 = 1.55700 ≒ 1.56	1.0~ 2.0
허용용적률 인센티브 적용		31.2%p

5) 기부채납 계획

구분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-A	• B = 8~17m, L = 850m	-	
	소로 2-A	• B = 8m, L = 285m	-	
	소로 2-B	• B = 8m, L = 148m	-	
공원	어린이공원	• 어린이공원 신설 면적 : 2,005.8㎡	-	
	소공원	• 소공원 신설 면적 : 3,964.2㎡	-	
사회복지시설		• 사회복지시설 면적 : 1,835.6㎡ - 지상연면적 : 3,450㎡, 지하연면적 : 734㎡ - 토지환산면적 : 1,365.6㎡	• 「수도권정비계획법」 제14조에 따른 표 준건축비	성북구
임대주택		• 세대수 : 29세대 - 39㎡ : 15세대, 59㎡ : 14세대 - 토지환산면적 : 774.1㎡	• 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비	

※평균 부지가액 : 3,229.738원/㎡

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 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 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

구분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	1,782	-	전체 세대수(1,990세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(208세대) 제외
의무 공공임대주택세대수	270	15.2	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 $1,782 \times 15\% = 268 \leq$ 계획 270세대
40㎡ 이하	108	6.1	임대주택의 30% 이상 ($270 \times 30\% = 81 \leq 108$ 세대) 총 세대수의 5% 이상 ($1,782 \times 5\% = 90 \leq 108$ 세대)
50㎡~60㎡ 이하	108	6.1	-
60㎡ 이상	54	3.0	-

※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)		299.9% (건축심의에서 최종 결정)			
상한용적률		265.1% 이하			
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.9\% - 265.1\% = 34.8\%$			
	증가된 용적률의 50%	$34.8\% \times 0.5 = 17.4\%$ $63,955.1\text{㎡} \times 17.4\% = 11,128.2\text{㎡}$			
	의무 연면적	11,128.2㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		59.9	83.63	27	2,258.0
		84.9	116.0	77	8,932.0
		계		104	11,190.0

※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 조정녹지의 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	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	비오톱유형평가 : 5등급 개별비오톱 : 평가제외 및 도로 생태·자연도 3등급 권역 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	성북구 내 녹지지역 27.06% 성북구 내 개소 기준 어린이공원, 면적은 도시자연공원이 대부분의 비중 차지	조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적응 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
수질	수질오염 최소화	수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람·열	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	성북구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 및 가설헬스 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)하월곡1구역 주택정비형 재개발사업조합	현황 : 467세대 계획 : 1,990세대 증) 1,523세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도 제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국도의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환 경 위생정 화 구역	절대 정화구 역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
		상대 정화구 역	설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입 지 금지 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위 행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
	통학권 보행안전 대책		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 신호기안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	-
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	-
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대에 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

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	하월곡1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증)78,371	78,371	-

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		78,371.0	-	78,371.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	72,287.0	감)60,099.4	12,187.6	15.6	-
	제2종일반주거지역	113.0	-	113.0	0.1	-
	제3종일반주거지역	5,971.0	증)60,099.4	66,070.4	84.3	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	60,099.4	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경

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)								
폐지	소로	2	128	8	국지도 로	454	하월곡동 90-119	하월곡동 76-24	-	-	서울시고시 제1969-3호	-
폐지	소로	3	303	6	국지도 로	254	하월곡동 82-230	하월곡동 77-239	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	314	6	국지도 로	276	하월곡동 82-176	하월곡동 70-20	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
폐지	소로	3	-	6	국지도 로	205	하월곡동 82-9	하월곡동 76-3	-	-	서울시고시 제1978-276호	-
기정	소로	2	127	8	국지도 로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	서울시고시 제1969-3호	도시계획 시설(하천) 중복결정
변경	중로	2	A	8~17	국지도 로	850 (417)	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지도 로	285	하월곡동 82-244	하월곡동 80-75	-	-	-	-
신설	소로	2	B	8	국지도 로	148	하월곡동 96-79	하월곡동 99-12	-	-	-	-

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-128	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 3-303	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-314	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 3-	-	폐지	• 정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-127	중로 2-A	중복결정 (일부구간 확폭)	• 도시계획시설(하천) 중복결정에 따른 도시계획시설(도로) 변경
-	소로 2-A	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-B	신설	• 오패산로~오패산로3길 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 고려한 도로 신설

2) 주차장

가) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	하월곡동 82-231번지	1,538	감)1,538	-	성북구고시 제2021-224호	-

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

3) 공원

가) 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	-	증)2,005.8	2,005.8	-	-
신설	①	공원	소공원	하월곡동 74-1	-	증)3,964.2	3,964.2	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변경사유
①	공원	어린이공원	하월곡동 83-46	신설	• 주변 학교를 고려하여 어린이공원 신설
①	공원	소공원	하월곡동 74-1	신설	• 지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설

4) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회복지시설	하월곡동 74-12번지	-	증)1,835.6	1,835.6	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	사회복지시설	신설	• 지역 주민의 사회복지서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

■ 사회복지시설 건축물의 결정범위

건폐율	용적률	높이(층 또는 m)	비고
60%이하	200%이하	-	연면적 3,450㎡

5) 하천

가) 하천 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	④	월곡천	하천	하월곡동 90-1	하월곡동 5-6	630	15-20	서울시고시 제1978-354호	중로2-4 구간 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지	63,955.1	하월곡동 70-1번지 일대	63,955.1	공동주택 및 부대복리시설
사회복지시설	사회복지시설	1,835.6	하월곡동 74-12번지 일대	1,835.6	사회복지시설

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	허용용도	비 고
신 설	획지	63,955.1	• 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 • 주택법 제2조 제13호 · 제14호에 따른 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신 설	사회복지시설	1,835.6	• 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제11호 노유자시설 - 제10호 교육연구시설중 도서관 - 제12호 수련시설 중 생활권수련시설 - 제14호 공공업무시설 - 제3호 제1종근린생활시설, 제4호에 따른 제2종근린생활시설 중 제10호 도서관, 제11호 노유자시설, 제12호 생활권수련시설, 제14호 공공업무시설과 유사한 시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신 설	사회복지시설	제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고
신 설	획지	제3종일반	211.2%	242.4%	265.1%	300.0%	-
신 설	사회복지시설	제2종(7층)일반	관련법규에 의함				-

■ 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 58.57㎡ (39㎡ 공급면적) × 253세대 / 63,955.1㎡ (대지면적) = 23.2%	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.63㎡ (59㎡ 공급면적) × 608세대 / 63,955.1㎡ (대지면적) = 79.5%	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ α = 1이하 - 적용 : 191.2% × (932.9 / 63,955.1) × 1 = 2.8%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) - 적용 : 5%	5%p 이내
우수디자인 + 장수명주택	▶ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) - 적용 : 최우수 15%	15%p 이내
허용용적률 인센티브 합계		20.0%
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 / 43,764,351 = 1.557001 ≈ 1.56	1.0~ 2.0
허용용적률 인센티브 적용		31.2%p

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설등 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지	22.7%	34.8%	57.5%

다) 높이계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	35층이하(100m)	공동주택 및 부대복리시설
신설	사회복지시설	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

※ 대공방어협조구역(고도제한 130m)임을 감안한 높이계획 수립

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	구분	적용위치	계획내용
신설	건축한계선	획지	• 오패산로변 : 5m • 오패산로 3길변 : 3m • 신설도로변(남, 북측) : 3m • 사회복지시설 : 3m

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물 배치 및 외관, 형태계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 주변지역의 특성에 맞는 형태와 높이가 되도록 주동배치 - 대상지 중앙 : 상징적 형태의 고층 주동배치 - 오패산로변 : 중층 주동배치 - 오패산로3길변 : 중저층 주동배치 - 오패산로3길변 중저층 주거동은 'ㄷ' 자형 건축배치 권장 - 가로변의 연속적인 입면 조성, 단지내 위요감 있는 내부공간 형성
근린생활 시설 및 주민공동 시설	공동주택 사업부지	- 근린생활시설은 가로에 면하도록 주거동 하부 연도형으로 계획 - 기존상권 입지 및 주변 상권과의 연속성 확보를 위하여 오패산로 및 오패산로3길 배치 - 주민공동시설은 공공보행통로 및 단지내 보행로 주변 우선 배치
스카이라인 및 경관계획	공동주택 사업부지	- 대상지 서측의 학교·저층주거지 및 동측 연접 주거단지의 높이를 고려하여 조화로운 스카이라인이 되도록 계획 - 송곡초교에서 오패산로16길 및 오동공원 방향으로 이어지는 공공보행통로가 충분한 개방감을 확보하여 통경축이 되도록 계획 - 오패산로3길 및 공원에 면한 주동은 특화 발코니, 특화 축벽 계획으로 다채로운 입면 구현
가로공간 및 동선계획	공동주택 사업부지	- 오패산로3길은 활력있는 생활가도가 되도록 저층부에 개방적인 형태의 소규모상가 및 부대시설등 배치 - 상가 전면부와 차도 사이에 월곡천 물길을 계획요소로 하는 조경계획 권장
친환경 계획 (권장)	공동주택 사업부지	- 공공시설은 옥상녹화 및 벽면녹화 계획 - 공공시설 및 주거동 하부 근린생활시설은 친환경 외장재사용 및 태양열 집열판 설치 - 공원 및 단지내 조경공간에 신재생에너지를 활용한 파고라, 가로등, 벤치등 설치

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	공동주택 내	• 폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 동서방향으로 조성 [지역권설정(등기)]
보차혼용통로	사회복지시설 내	• 토지이용 효율 제고 및 주변 도로와의 연결성 등 고려하여 사회복지시설 내 보차혼용통로설치 (폭원 6m) ※ 신설도로(남측) 및 오페산로5길과의 연속성이 유지되도록 함

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오름 및 등·식물	비오름 보전 등급 향상 등·식물상보호	비오름유형평가 : 5등급 개별비오름 : 평가제외 및 도로 생태·자연도 3등급 권역 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	성북구 내 녹지지역 27.06% 성북구 내 개소 기존 어린이공원, 면적은 도시자연 공원이 대부분의 비중 차지	조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	-
수질	수질오염 최소화	수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 우기시 공사지장으로 토사유출영향 최소화	-
바람·열	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질	대기오염 최소화	사업시행시 건설장비가등 등에 따른 대기오염우려	사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	성북구 폐기물 처리계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 및 가설헬스 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

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 주거전용면적 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)	원화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		1,990	1,587	403	104	104
39타입	58.57	376	253	123	-	-
59타입	83.63	784	635	149	27	27
84타입	116.00	830	699	131	77	77

4) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	- ㉔ -	• 사업지구 주변교차로 신호주기 최적 신호운영 방안 제시 • 사업지구 서측 오패산로3길상 도로부지를 활용하여 보도 및 차로운영계획 재수립 - B=11.4~23.0m → 16.0~26.3m, L=434m • 사업지구 내부 및 외부 접속부 교차로 운영계획 수립(2개소)
진출입 동선	㉕ ㉖ ㉗ - - - ㉘ - ㉙ ㉚ ㉛	• 사업지구 동측 오패산로상 차량주출입구 설치 및 교차로 운영방안 제시 - 가·감속 완화차로 설치 : 감속차로 B=3.0m, L=60.0m (테이퍼포함) : 가속차로 B=3.0m, L=120.0m (테이퍼포함) - 사업지 진입좌회전 차로확보 : L=62m(테이퍼포함) - 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상) - 차량진·출입구 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치 • 사업지구 서측 및 북측 차량부출입구 설치 - 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상) - 차량진·출입구 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치 • 사업지구 남측 및 북측 내부도로 개설 및 차로운영계획 수립 - 남측 내부도로 : B=8.0m, L=147m(양복 2차로) - 북측 내부도로 : B=8.0m, L=278m(양복 2차로)
대중교통 및 보행	- - -	• 사업지구 전구간 건축한계선을 이용한 여유공간에 보행자들을 위한 보행공간 설치 • 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(7개소) 및 이설(11개소) • 향후 세부 건축계획 수립시 사업지내부 법정기준을 충족하는 자전거보관소 설치

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	• 법정주차 및 주차수요 주차공급방안 수립 - 법정주차대수 : 1,799대 - 주차수요대수 : 2,133대 (2033년, 법정의 118.6%) - 향후 세부적인 건축계획 수립시 각 시설규모에 맞는 법정 및 주차수요를 충족하는 적정 계획주차대수(부설주차장) 설치
교통안전 및 기타	- - -	• 시거불량구간 반사경 설치(2개소) • 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치(5개소) • 교통안전 표지판 및 노면표시 설치 - 좌회전금지 규제표지판(2개소) 및 노면표시

III. 2024년 제14차('24. 12. 24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○ 조건사항 - 대상지 서측 도로 폭원 계획, 건축물 배치 및 층수 계획은 신속통합기획 가이드 유지 할 것 - 신속통합기획 가이드 상 공원변 주동 하부에 조성토록 한 문화 시설에 대한 남측 사회복지시설 내 통합조성계획은 각 시설별 수요 및 필요 면적과 연계하여 통합 및 분산배치 방안에 대해서 면밀 검토 할 것	- 대상지 서측 도로 폭원 계획, 건축물 배치 및 층수 계획은 신속통합기획 가이드 유지하였음 - 문화시설, 사회복지시설은 성북구 수요조사를 통해 면적을 도출하였고, 활용성 증대를 위해 획지내 분산 배치가 아닌 사회복지 시설 내 통합설치하여 복합시설로 운영 관리하겠음

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)

