

◆ 서울특별시고시 제2019-101호

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

1. 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14.)로 미아중심 재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제2018-17호(2018.1.18.)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 및 성북제2-신월곡1 결합정비구역 변경결정된 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북제2구역 주택재개발 정비사업에 대하여
2. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조, 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 및 동법 제8조 및 제9조에 따라 도시관리계획(용도지역 및 도시계획시설) 및 정비기본계획과 결합정비구역·계획을 변경 결정하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조, 『도시 및 주거환경정비법』 제7조3항 및 제16조2항의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 3월 14일

서울특별시장

I. 미아중심재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 : 변경없음

① 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 : 변경없음

② 촉진구역별 정비계획 : 변경없음

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

II. 결합정비구역 지정(변경) 및 결합정비계획 결정(변경)

① 결합정비구역 지정(변경) 및 결합정비계획 결정(변경)

1. 결합정비구역 지정(변경)조서

1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역(변경없음)

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변 경	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	129,866.4	증)318.4	130,184.8	결합 개발

■ 변경사유서

정비사업 명칭	변경내용	변경사유
성북제2-신월곡1 결합정비사업	• 기정: 129,866.4㎡ • 변경: 130,184.8㎡ 증)318.4㎡	• 성북2구역 내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위한 진입도로부지 편입

3) 결합토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			129,866.4	증) 318.4	130,184.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		34,846.3	감) 8,376.4	26,469.9	20.3	-
	도 로		13,214.3	증) 3,714.4	16,928.7	13.0	-
	공원 및 녹지	소계	21,632.0	감) 12,387.1	9,244.9	7.1	-
		도시자연공원	2,068.0	감) 2,068.0	-	-	-
		역사공원	3,475.0	감) 677.4	2,797.6	2.1	-
		문화공원	8,723.0	감) 5,476.0	3,247.0	2.5	-
		어린이공원	1,539.0	-	1,539.0	1.2	-
		소공원	1,572.0	증) 89.3	1,661.3	1.3	-
		경관녹지	4,255.0	감) 4,255.0	-	-	-
	공공공지		-	증) 296.3	296.3	0.2	-
(주차장)		(3,975.8)	-	(3,975.8)	(3.1)	문화공원 및 도로와 중복결정(지하)	
획지	소 계		95,020.1	증) 8,694.8	103,714.9	79.7	-
	공동주택		74,375.1	감) 11,297.8	63,077.3	48.5	-
	개별정비		-	증) 39,992.6	39,992.6	30.7	-
	한옥조성		20,000.0	감) 20,000.0	-	-	-
	종교시설		645.0	-	645.0	0.5	-

2. 정비구역의 결합에 관한 계획

저밀관리구역		고밀개발구역	비고
기정	변경		
• 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 • 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 • 면 적 : 74,754.4㎡	• 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 • 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 • 면 적 : 75,072.8㎡	• 구역명칭 : 신월곡1도시환경정비구역 • 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 • 면 적 : 55,112.0㎡	-

3. 사업시행지구 분할에 관한 계획 : 결합후 분할시행

구분	시행지구 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
성북2신월곡1 결합정비구역	-	-	129,866.4	증)318.4	130,184.8	결합개발
저밀관리구역	성북제2구역	성북구 성북동 226-103 일대	74,754.4	증)318.4	75,072.8	구릉지
고밀개발구역	신월곡1구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	55,112.0	-	55,112.0	역세권

※ 분할시행은 구역별 정비계획 내용에 따름

4. 결합정비사업 용적률에 관한 계획 : 변경없음

5. 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획 : 변경없음

■ 배분용적률

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

6. 사업시행계획 : 변경없음

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

7. 기타사항 : 변경없음

② 성북제2 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업의 구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
변 경	재개발구역	성북 제2구역 주택재개발정비구역	성북구 성북동 226-103번지 일대	74,754.4	증) 318.4	75,072.8	-

■ 변경사유서

구 분	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	성북구 성북동 226-103번지 일대	면적증가: 증) 318.4㎡ - 74,754.4㎡ → 75,072.8㎡	구역 내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위한 진입도로부지 편입

2. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		74,754.4	증)318.4	75,072.8	100	-
정비기반 시설 등	소 계	20,979.3	감)8,376.4	12,602.9	16.8	-
	도 로	4,133.3	증)3,714.4	7,847.7	10.5	성북구
	도시자연공원	2,068.0 (318.4)	감)2,068.0 (감)318.4)	-	-	사업시행인가와 동시결정, ()는 당초구역외 면적임
	역사공원	3,475.0	감)677.4	2,797.6	3.7	성북구
	문화공원	5,476.0	감)5,476.0	-	-	-
	소공원	1,572.0	증)89.3	1,661.3	2.2	3개소, 성북구
	경관녹지	4,255.0	감)4,255.0	-	-	-
	공공공지	-	증)296.3	296.3	0.4	성북구
획 지	소 계	53,775.1	증)8,694.8	62,469.9	83.2	-
	택 지 1	33,775.1	감)11,297.8	22,477.3	29.9	공동정비지구
	택 지 2	-	증)39,992.6	39,992.6	53.3	개별정비지구
	택 지 3	20,000.0	감)20,000.0	-	-	한옥조성부지

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

2) 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)

(1) 교통시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	221	성북동 209-24	성북동 217-45	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	폭원 및 연장 축소
변경	소로	2	(3)	8	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-		
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	151	성북동 213-42	성북동 224-35	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	폭원 및 연장 축소
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-		
폐지	소로	3	(2)	6	국지 도로	68	성북동 217-45	성북동 224-143	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(2)	2~4	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도로	-	-	-
신설	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도로	-	-	-
신설	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도로	-	-	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-(1)	소로 2-(3)	- 변경 - 폭원축소(12m → 8m) - 연장축소(221m → 208m)	정비계획 변경에 따른 도로선형 및 폭원 조정
소로 3-(1)	소로 3-(1)	- 변경 - 폭원축소(6m → 4m) - 연장축소(151m → 60m)	정비계획 변경에 따른 도로선형 및 폭원 조정
소로 3-(2)	-	폐지	정비계획 변경에 따른 도로 폐지
-	소로 2-(1)	- 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 160m	성북로31길 연결도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-(2)	- 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 416m	기 정비계획에서 폐지된 도로로서, 정비계획 변경으로 현황도로 유지를 위해 결정
-	소로 3-(2)	- 신설 - 폭원 : 2~4m - 연장 : 180m	역사공원(심우장) 연결 및 기존골목길 유지·정비를 위해 보행자전용도로로 결정
-	소로 3-(3)	- 신설 - 폭원 : 2~4m - 연장 : 95m	수도공급시설 연결 및 기존골목길 유지·정비를 위해 보행자전용도로로 결정
-	소로 3-(4)	- 신설 - 폭원 : 2~8m - 연장 : 41m	성곽 접근 및 기존골목길 유지·정비를 위해 보행자전용도로로 결정

(2) 공간시설(공원 · 녹지) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	역사공원	역사공원	성북구 성북동 223번지 일원	3,475.0	감) 677.4	2,797.6	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	문화공원	문화공원	성북구 성북동 산25-168 일원	5,476.0	감) 5,476.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	소공원	소공원	성북구 성북동 224-16 일원	965.0	감) 965.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	-	소공원	소공원	성북구 성북동 212-33 일원	607.0	감) 607.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
신설	②	소공원	소공원	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 1,234.5	1,234.5	-	-
신설	③	소공원	소공원	성북구 성북동 224-158 일원	-	증) 253.8	253.8	-	-
신설	④	소공원	소공원	성북구 성북동 217-129 일원	-	증) 173.0	173.0	-	-
폐지	-	경관녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	4,255.0	감) 4,255.0	-	서고제237호 (2011.08.18)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	역사공원	• 변경 - 면적 감소 : 677.4㎡	• 정비계획 변경에 따른 역사공원 축소
-	문화공원	• 폐지	• 정비계획 변경에 따른 문화공원 폐지
-	소공원	• 폐지	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
-	소공원	• 폐지	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
②	소공원	• 신설 - 면적 : 1,234.5㎡	• 주민공동체 활성화를 위한 소공원 신설
③	소공원	• 신설 - 면적 : 253.8㎡	• 주민공동체 활성화를 위한 소공원 신설
④	소공원	• 신설 - 면적 : 173.0㎡	• 주민공동체 활성화를 위한 소공원 신설
-	경관녹지	• 폐지	• 정비계획 변경에 따른 경관녹지 폐지

■ 공원·녹지 확보기준 검토

구분	내 용		비고
근거	- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제5조(도시공원 또는 녹지의 확보 기준) - 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비계획으로서 5만㎡이상의 주택재건축사업 · 주택재개발사업 · 도시환경정비사업은 세대당 2㎡이상(1천세대 이상인 경우 세대당 3㎡이상) 또는 개발부지면적의 5% 이상 중 큰면적 이상 확보		-
기준	구역면적기준	• $(75,072.80\text{㎡}[\text{성북2}] + 55,112\text{㎡}[\text{신월곡1}]) \times 5\% = 6,509.24\text{㎡}$ 이상	-
	세대수기준	• $(638\text{세대}[\text{성북2}] + 2,213\text{세대}[\text{신월곡1}]) \times 3\text{㎡} = 8,553.00\text{㎡}$ 이상	
계획	• $\text{공원·녹지면적} : 4,458.90\text{㎡}[\text{성북2}] + 4,786.00\text{㎡}[\text{신월곡1}] = 9,244.90\text{㎡}$		-
적합여부	• 기준 : 8,553.00㎡ < 계획 : 9,244.90㎡		적합

※ 성북제2주택재개발정비구역-신월곡제1도시환경정비사업구역은 하나의 결합정비구역으로 지정됨(2016.4)에 따라 공원·녹지의 확보기준은 하나의 구역기준으로 적용

(3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	성북동 227-1 일원	-	증) 296.3	296.3	-	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	- 신설 - 위치 : 성북동 227-1 일원 - 면적 : 296.3㎡	정비계획변경에 따라 기 조성된 심우장 진입공간을 공공공지로 결정

3) 공동이용시설 설치계획

(1) 택지 1

■ 기정

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	경로당	택지1	198.00	-
기정	관리사무소	택지1	84.00	-
기정	주민공동시설	택지1	183.00	-
기정	보육시설	택지1	180.18	-
기정	도서관	택지1	99.00	-
기정	경비실	택지1	30.00	-
기정	어린이놀이터	택지1	612.00	-
기정	근린생활시설	택지1	540.00	-

■ 변경

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고	
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1 번지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	18.55㎡ 이상	36.98㎡	-	
	주 민 공 동 시 설	어린이 놀이터		세대당 2.5㎡ X 1.25 = 690.63㎡ (서울시 기준)	-	619.78㎡	744.56㎡	-
		주민운동시설			-	21.41㎡		-
		주민공동시설			-	15.57㎡		-
		경로당			72.10㎡ 이상	87.80㎡		-
	근생/판매			-	-	-	-	

4) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성북제2	74,754.4			성북구 성북동	350	2	-	348	-	심우장 존치
변경	주택재개발 정비구역	75,072.8	-	-	226-103번지 일대	371	279	-	92	-	심우장, 개별정비지구 존치

(2) 건축시설계획

■ 기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	성북제2	74,754.4	택지1	33,775.1	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	90% 이하	20m이하 4층이하	-
	주택재개발 정비구역		택지2	20,000.0	성북동 226-103 번지 일원	단독주택	50% 이하	100% 이하	-	당해 도시관리 계획에 맞는 건축계획수립
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 : 전용면적 85㎡이하 전체세대수의 80%이상 - 85㎡이하 : 410세대(100.0%)							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							
기타사항			• 택지2는 한옥조성지로 단독주택(주택유형:한옥)을 최소 50호 이상 건립							

※ 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	성북제2 주택 재개발 정비구역	75,072.8	택지1 (공동정비지구)	22,477.3	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	90% 이하	4층 이하 (일부 2,3층 이하)	-
			택지2 (개별정비지구)	39,992.6	성북동 226-103 번지 일원	단독주택 등	50% 이하(주1)	90% 이하	2층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 획지1(공동정비지구) 건립규모 및 비율							
			건 립 규 모			기 준		세 대 수		
			계			-		221세대(100.00%)		
			85㎡ 이하	60㎡이하		총 건립세대수 80%이상		136세대(64.45%)		
				60㎡초과~85㎡이하				85세대(40.28%)		
			85㎡ 초과			총 건립세대수 20%미만		0세대(0%)		
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							
기타사항			• 택지2(개별정비지구) : 개별신축 및 개·보수 ※ 시행지침에 맞는 건축계획 수립							

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

주2) 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

■ 용적률 산정(기 정)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	74,754.4㎡	53,775.1㎡	20,979.3㎡	8,205.5㎡	3,291.2㎡
공공시설 부지 제공면적	공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 20,979.3㎡ - 8,205.5㎡ - 3,291.2㎡ = 9,482.6㎡(12.68%)				
용적률 산정	- 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용				

■ 용적률 산정(변 경)

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

5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

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

6) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

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

7) 임대주택에 관한 계획

- 성북제2주택재개발정비구역은 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 4층 이하로 개발계획을 수립하는 사항으로, 국토교통부 고시 제2018-102호 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조4항에 의거하여 임대주택을 건립하지 아니함
- 단, 세입자 의견을 수렴하여, 개별정비지구내 신축 및 개량되는 부지에 임대주택 건립 (5세대 이상)

8) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시 후 4년 이내	-	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 410세대 (감 : 99세대)	한옥세대수는 추후 결정
변경	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 638세대 (증 : 129세대)	공동정비지구: 221세대

※ 계획세대수는 관리처분계획 인가시 변경될 수 있음.

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

(1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

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

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	509	509	133	376	1,120	328	792	-
단독주택	478	478	123	355	1,040	302	738	-
공동주택	23	23	6	17	56	13	43	-
주거근생복합	6	6	3	3	18	11	7	-
근린생활시설	2	2	1	1	6	2	4	-

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

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

다) 규모별 거주현황

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

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

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

(2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

가) 공동정비지구

구 분	합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡ 초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
계	221세대	136	85	-	-
조합원분양	111세대	68	43	-	-
일반분양	110세대	68	42	-	-
임 대	-	-	-	-	-

※ 신월곡1과 결합개발을 통해 연계되는 성북2구역의 배분용적률에 의한 이전세대수는 금회계획에서 제외함

10) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음

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

11) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

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

12) 가구 및 획지에 관한 계획

(1) 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가정

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
1	1	-	성북동 224-1번지 일원	33,775.1	택지1(공동주택 및 부대복리시설)
2			성북동 226-103번지 일원	20,000.0	택지2(한옥조성지)

■ 변경

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

(2) 최대개발규모에 관한 계획

구 분	위 치		계 획 내 용		비 고
	가구	확지	기정	변경	
최대 개발 규모	S1	-	-	300㎡이하	- 최대개발규모 적용의 예외 - S1 확지1(공동정비지구) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 기공동개발되거나 연접한 공동 개발필지
	S2	-	-	300㎡이하	
	S3	-	-	300㎡이하	
	S4	-	-	300㎡이하	
	S5	-	-	300㎡이하	
	S6	-	-	300㎡이하	

※ 단, 기존경관보호를 위해 건축물 1동의 최대건축면적은 100㎡이하로 제한(공공임대주택, 공동이용시설 제외)

(3) 공동개발에 관한 계획

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

■ 대지분할가능 결정조서

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
S6	산25-168임	A	4,585.0	• 건축물, 현황도로 등 현황을 고려하여 대지분할가능 권장 • 산25-168임 대장면적은 4,585.0㎡임
		B		
		C		
		D		
		E		
		F		
		G		
		H		
		I		
		J		
		K		
		L		
		M		
		N		
		O		
		P		
		Q		
		R		
		S		
		T		
		U		
		V		
		W		
		X		
		Y		
		Z		
		a		
		b		
		c		
		d		
		e		
		f		
		g		
		h		
		i		
		j		
		k		
		l		
		m		
		n		

■ 공동개발 결정조서

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S1	224-86임	3.9	104.1	• 공동개발(권장)	-
	224-3대	80.9			
	224-87임	19.3			
	224-96임	7.8	128.6	• 공동개발(권장)	-
	224-4대	120.8			
	224-118도	3.2	170.9	• 공동개발(권장)	-
	224-89임	5.1			
	224-2대	162.6			
	224-95임	8.9	121.7	• 공동개발(권장)	-
	224-6대	112.8			
	224-91임	24.2	79.2	• 공동개발(권장)	-
	224-90대	55.0			
	224-8대	52.7	97.2	• 공동개발(권장)	-
	224-94대	44.5			
	224-10대	21.9	215.6	• 공동개발(권장)	-
	224-109임	8.3			
	224-117도	1.4			
	224-11대	184.0			
	224-108대	9.4	119.5	• 공동개발(권장)	-
	224-12대	45.1			
	224-107대	38.1			
	224-105대	18.1			
	224-106대	8.8			
	224-75도	1.6	134.2	• 공동개발(권장)	-
	224-104대	59.3			
	224-103임	2.8			
	224-102대	70.5			
	224-9대	220.9	272.5	• 공동개발(권장)	-
	224-101대	6.6			
	224-74도	14.7			
	224-100대	30.3			
	213-53대	40.0	446.0	• 공동개발(권장)	-
	213-11대	324.0			
	213-14대	82.0			
	213-9대	423.0	492.6	• 공동개발(권장)	-
	209-22도	60.8			
	213-42도	8.8			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S1	217-9대	79.0	125.0	• 공동개발(권장)	-
	217-5대	46.0			
	217-8대	46.0	106.5	• 공동개발(권장)	-
	217-7도	7.0			
	217-140도	50.8			
	217-6도	2.7			
	217-20대	50.0	110.0	• 공동개발(권장)	-
	217-13대	60.0			
S2	226-135임	10.1	124.8	• 공동개발(권장)	-
	226-134임	40.6			
	226-116임	72.8			
	226-139임	1.3			
	226-140임	9.8	268.6	• 공동개발(권장)	-
	226-131임	38.9			
	226-129임	97.0			
	226-130임	64.0			
	226-111임	58.9			
	226-94임	60.1	313.6	• 공동개발(권장)	-
	226-105임	253.5			
	226-203임	45.4	160.6	• 공동개발(권장)	-
	226-212임	79.6			
	226-104임	19.9			
	226-201임	9.7			
	226-204임	6.0	321.8	• 공동개발(권장)	-
	226-125대	163.0			
	226-6대	152.5			
	226-114대	6.3	230.0	• 공동개발(권장)	-
	226-112대	133.6			
	226-113대	96.4	135.3	• 공동개발(권장)	-
	222-12대	30.2			
	222-6대	105.1	101.2	• 공동개발(권장)	-
	222-9대	98.3			
	224-115임	2.9	97.9	• 공동개발(권장)	-
	222-8대	74.7			
	224-114임	23.2	136.5	• 공동개발(권장)	-
	222-5대	115.4			
	224-113임	21.1			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S2	224-112임	3.4	119.9	• 공동개발(권장)	-
	224-13대	116.5			
	222-4대	58.5	115.0	• 공동개발(권장)	-
	224-111임	56.5			
	226-4대	128.4	152.9	• 공동개발(권장)	-
	222-3대	18.0			
	223대	6.5	308.4	• 공동개발(권장)	-
	225대	269.4			
	224-80임	39.0	398.5	• 공동개발(권장)	-
	227대	223.4			
	227-2대	175.1			
S3	226-183임	73.3	251.4	• 공동개발(권장)	-
	226-137공	128.3			
	226-184임	31.9			
	226-185임	17.9			
	226-186임	31.5	259.9	• 공동개발(권장)	-
	226-70대	116.4			
	226-187임	60.8			
	226-188임	51.2			
	226-191임	89.5	201.9	• 공동개발(권장)	-
	226-192임	55.6			
	226-193임	56.8			
	226-108임	142.2	171.2	• 공동개발(권장)	-
	226-195임	29.0			
	226-180임	28.5	84.1	• 공동개발(권장)	-
	226-179임	55.6			
	226-144임	71.1	102.9	• 공동개발(권장)	-
	226-146임	31.8			
	226-142임	119.1	210.7	• 공동개발(권장)	-
	226-143임	91.6			
	226-140임	85.4	144.0	• 공동개발(권장)	-
	226-141임	58.6			
	226-140임	13.1	74.1	• 공동개발(권장)	-
	226-150임	61.0			
	226-115임	71.6	75.7	• 공동개발(권장)	-
	226-152임	4.1			
	226-94임	196.0	209.4	• 공동개발(권장)	-
	226-110임	13.4			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S3	226-157임	41.1	130.7	• 공동개발(권장)	-
	226-156임	89.6			
	226-148임	21.1	115.0	• 공동개발(권장)	-
	226-197임	34.4			
	226-159임	59.5	96.6	• 공동개발(권장)	-
	226-169임	47.5			
	226-170임	49.1	84.3	• 공동개발(권장)	-
	226-174임	34.7			
	226-173임	49.6	71.1	• 공동개발(권장)	-
	226-172대	69.0			
	226-166임	2.1	99.0	• 공동개발(권장)	-
	226-94임	69.2			
	226-207임	12.8			
	226-204임	6.1			
	226-202임	10.9	83.8	• 공동개발(권장)	-
	226-154임	40.3			
	226-209임	43.5	94.0	• 공동개발(권장)	-
	226-208임	76.5			
	226-107대	17.5	112.0	• 공동개발(권장)	-
	226-211임	30.3			
	226-18대	81.7	113.1	• 공동개발(권장)	-
	226-17대	100.1			
	226-9도	4.2			
	226-196임	8.8	118.3	• 공동개발(권장)	-
	226-162임	55.3			
	226-20대	34.6			
	226-163임	18.9			
	226-164임	9.5	127.5	• 공동개발(권장)	-
	226-20대	63.1			
	226-164임	24.7			
	226-167임	37.6			
	226-166임	2.1	84.8	• 공동개발(권장)	-
	226-22대	64.6			
	226-196임	5.0			
	226-165임	13.2			
	226-166임	2.0			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S4	226-71대	11.5	123.0	• 공동개발(권장)	-
	226-72대	11.8			
	217-136대	99.7			
	217-130대	56.2	139.9	• 공동개발(권장)	-
	217-131대	83.7			
	226-80대	30.0	140.7	• 공동개발(권장)	-
	217-139대	110.7			
	226-82대	31.5	165.8	• 공동개발(권장)	-
	217-139대	132.5			
	226-266임	1.8			
	226-83대	33.1	102.9	• 공동개발(권장)	-
	226-84대	5.1			
	217-133대	64.7			
	217-152대	54.2	257.9	• 공동개발(권장)	-
	0-7가	26.7			
	217-128대	109.9			
	217-212대	12.9			
	217-125대	54.2			
	217-124대	86.0	155.2	• 공동개발(권장)	-
	226-14대	23.4			
	226-196대	42.8			
	226-13대	3.0			
	217-123대	146.2	197.0	• 공동개발(권장)	-
	217-122대	50.8			
	217-121대	57.9	82.2	• 공동개발(권장)	-
	217-140도	8.8			
	217-174대	15.5	159.5	• 공동개발(권장)	-
	217-114대	150.7			
	226-102임	8.8	102.0	• 공동개발(권장)	-
	217-107대	97.9			
	226-90임	4.1	172.3	• 공동개발(권장)	-
	217-177대	11.9			
	217-140도	34.9			
	217-108대	123.7			
	217-106대	1.8			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S4	217-109대	31.6	104.2	• 공동개발(권장)	-
	221-10대	55.8			
	217-110대	16.8			
	221-6대	15.5	81.1	• 공동개발(권장)	-
	217-98대	65.6			
	221-8대	27.0	244.0	• 공동개발(권장)	-
	221-4대	25.4			
	221-5대	71.9			
	221-7대	82.7			
	217-105대	37.0	168.7	• 공동개발(권장)	-
	217-218대	3.5			
	217-103대	101.5			
	217-219대	34.5			
	217-102대	29.2	150.0	• 공동개발(권장)	-
	221-3대	62.6			
	217-96대	29.1			
	217-140도	5.5			
	217-95대	52.8	114.7	• 공동개발(권장)	-
	221대	41.2			
	217-97대	73.5			
	217-101대	74.4	116.4	• 공동개발(권장)	-
	217-89대	42.0			
	217-92대	70.6	134.2	• 공동개발(권장)	-
	217-91대	63.6			
	217-88대	4.1	100.7	• 공동개발(권장)	-
	217-86대	89.5			
	217-87대	7.1			
	217-213대	4.0	66.6	• 공동개발(권장)	-
	217-83대	31.9			
	217-79대	30.7			
	217-78대	99.5	142.2	• 공동개발(권장)	-
	217-76대	42.7			
	217-188대	13.6	78.4	• 공동개발(권장)	-
	217-145대	46.4			
	217-154대	18.4			
	217-140도	14.5	104.0	• 공동개발(권장)	-
	217-71대	89.5			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S4	217-63대	59.1	128.2	• 공동개발(권장)	-
	217-62대	69.1			
	217-73대	23.3	133.0	• 공동개발(권장)	-
	217-155대	13.7			
	217-60대	96.0			
	217-58도	11.0	325.5	• 공동개발(권장)	-
	217-57대	45.3			
	217-56대	82.6			
	217-52대	49.1			
	217-51대	51.6			
	217-50대	16.9			
	217-49대	18.8			
	217-140도	50.2			
S5	212-9대	4.1	132.0	• 공동개발(권장)	-
	212-20대	46.0			
	212-21대	36.8			
	212-22대	45.1			
	212-23대	36.7	185.5	• 공동개발(권장)	-
	212-24대	20.8			
	212-25대	120.3			
	212-6대	7.7			
	212-5대	57.1	155.6	• 공동개발(권장)	-
	212-4대	43.6			
	212-26대	41.2			
	212-27대	13.7			
	212-3대	357.9	372.6	• 공동개발(권장)	-
	212-28대	12.1			
	212-29대	2.6			
	212-12천	23.0	112.0	• 공동개발(권장)	-
	212-36대	49.7			
	211-5대	39.3			
	212-35대	58.0	139.9	• 공동개발(권장)	-
	211-4대	81.9			
	212-34대	49.0	100.3	• 공동개발(권장)	-
	211-3대	51.3			
	212-33대	45.2	92.2	• 공동개발(권장)	-
	211-2대	47.0			

가구 번호	위 치	면적 (㎡)		계획내용	비고
S5	212-30대	1.0	162.8	• 공동개발(권장)	-
	212대	103.0			
	209-24대	58.8			
	212-32대	71.5	122.0	• 공동개발(권장)	-
	211-1대	50.5			
S6	226-7도	4.2	65.0	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉠	58.0			
	224-147임	2.8			
	224-147임	11.3	93.3	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉡	82.0			
	226-196임	6.7	71.0	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	226-10대	27.7			
	산25-168임 ㉢	36.6			
	226-196임	9.4	214.4	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	226-11대	32.8			
	217-119대	60.2			
	산25-168임 ㉣	112			
	217-118대	24.7	146.1	• 공동개발(권장)	-
	217-116대	3.7			
	217-117대	117.7			
	217-117대	22.2	84.6	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉤	72.4			
	217-112대	4.7	98.1	• 공동개발(권장)	-
	217-111대	83.2			
	217-150대	10.2			
	217-111대	6.8	205.6	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉥	190.3			
	217-82대	8.5			
	224-148임	39.2	282.3	• 공동개발(권장)	-
	산25-168임	243.1			
	224-149대	8.8	98.0	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉦	89.2			
	산25-168임 ㉧	14.7	152.4	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	217-80대	122.2			
	217-140도	13.2			

가구 번호	위 치	면적(㎡)		계획내용	비고
S6	217-64대	2.3	95.9	• 공동개발(권장)	-
	217-140도	17.3			
	217-69대	78.6			
	217-68대	103.0	129.2	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉔	26.2			
	217-153대	143.0	194.9	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	217-66대	43.7			
	산25-168임 ㉕	8.2			
	217-153대	23.8	70.0	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	217-65대	19.9			
	산25-168임 ㉖	26.3			
	217-65대	162.0	167.3	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉗	5.3			
	217-45대	64.1	81.6	• 공동개발(권장)	-
	217-44대	17.5			
	217-44대	70.4	110.4	• 공동개발(권장)	-
	217-42대	31.2			
	217-197대	8.8			
	224-144대	13.8	127.5	• 공동개발(권장)	-
	224-143대	113.7			
	224-142대	48.1	84.8	• 공동개발(권장)	-
	224-141대	36.7			
	224-70도	2.9	146.6	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	224-150대	82.5			
	산25-168임 ㉘	61.2			
	224-151대	71.9	165.3	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	224-152대	42.3			
	산25-168임 ㉙	51.1			
	224-153대	41.2	128.0	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉚	56.1			
	224-68임	30.7			
	224-68임	7.9	69.6	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	산25-168임 ㉛	61.7			

가구 번호	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
S6	224-139대	111.4	• 공동개발(권장)	-
	224-155임	20.6		
	224-154대	6.7		
	224-68임	206.8	• 공동개발(권장) • '산25-168임' 대지분할가능	-
	224-55임	12.3		
	산25-168임 ①	75.2		
	224-54임	56.8	• 공동개발(권장)	-
	224-65임	134.7		
	224-53임	174.7		
	224-66임	12.4		

13) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(1) 건축물의 용도에 관한 계획

가) 허용용도

구 분	위 치		용도분류	비고
허용 용도	공동 정비 지구	소로2-(3) 도로변 15m 이내구간	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	-
		그 외	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호 공동주택 및 부대복리시설	
	개별 정비 지구	소로2-(3), 소로2-(2)에 면한필지	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하) - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도 - 제5호 문화·집회시설 중 전시장	-
		그 외	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하)	

나) 권장용도

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

(2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 계획

가) 건폐율에 관한 계획

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

※ 개별정비지구내 자연경관지구에 저촉되는 건축물의 경우 「서울시 도시계획조례」 제39조에 따라 건폐율 40%이하 적용

나) 용적률에 관한 계획

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

다) 최고높이에 관한 계획

구 분	위 치	최고높이	비 고
최고높이	공동정비지구	4층 이하, (일부구간 2,3층 이하)	※ 세부범위는 결정도 참고
	개별정비지구	2층 이하	-

14) 기타 사항에 관한 계획

(1) 차량동선에 관한 계획

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

(2) 주차장 설치기준 완화계획

구 분	위 치	완화조건	완화내용 (당해건물의 부설 주차장 설치기준)	비 고
주차장 설치기준 완화구역	개별정비지구 · 역사공원	• 신축건축물 • 증축 • 리모델링 • 대수선 • 기존건축물 중 부설주차장 전체를 타용도로 변경하는 경우 • 역사공원 내 건축물	100%완화	※단, 제한적차량출입 불허구간 내 토지등 소유자가 차량출입불 허구간 으로 선택하는 경우에 한하여 차량출입 불가

3. 정비구역 변경 결정 조건부여

- 향후 가이드라인(시행지침)에 따라 개별정비지구 내 골목길 등 마을설계계획 수립시 서울시 공공건축가가 수행토록 하며, 건축심의전 서울시 도시계획위원회 자문을 통한 공공성을 확보할 것.
- 개별정비지구 내 종전·종후자산평가와 관련하여 일부 정비기반시설계획이 있는 점 등을 고려하여 관리처분인가시 균등한 처리가 가능하도록 정교한 기준 마련 필요.
- 조합 해산 이후 마을운영조직 설립과 관련하여 공동체활성화 사업비 마련, 주민공동이용시설의 관리·운영, 공동정비지구내 주차장 개방 및 운영 등에 관한 구체적인 사항은 정비조합 정관에 반영할 것.
- 성북2구역 사업방식(일부 준치)의 특수성을 고려하여 토지 소유 현황 및 거주자(세입자 등)에 대한 유형을 세분화하여 실제 사업과정에서 원주민 재정착이 가능하도록 재개발조합 이외의 주민주체를 구체화하는 등 검토 필요.

③ 신월곡1 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 : 변경없음

1. 도시환경 정비구역 지정 : 변경없음

2. 용도지역·지구 결정 : 변경없음
3. 정비계획 : 변경없음

III. 도시관리계획 결정(변경)

① 용도지역·지구 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		74,957.4 (203.0)	증) 318.4 (-)	75,275.8 (203.0)	100.0	()주택재개발 정비구역외 면적 (224-16번지 일부)
주거 지역	소 계	33,775.1 (-)	증) 38,384.7 (증)203.0)	72,159.8 (203.0)	95.9	-
	제1종전용주거지역	33,775.1 (-)	증)15,907.4 (증)203.0)	49,682.5 (203.0)	66.0	-
	제1종일반주거지역	-	증) 22,477.3	22,477.3	29.9	-
녹지 지역	소 계	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0)	3,116.0 (-)	4.1	-
	자연녹지지역	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0)	3,116.0 (-)	4.1	-

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

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	성북동 226-103 번지일대	제1종 전용주거지역 자연녹지지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	75,275.8 (203.0)	-	- 정비구역 내 - 정비유형을 철거형에서 수복형으로 변경함에 따라 합법적인 신축개보수를 통해 원주민 재정착을 유도하고, 주거 환경을 개선하고자 용도지역을 변경 (개별정비지구 : 자연녹지→제1종전용) (공동정비지구 : 제1종전용→제1종일반) - 정비구역 외 - 정비계획으로 용도지역이 변경됨에 따라 섬형태로 남게되는 소규모 자연 녹지 지역을 제1종전용주거 지역으로 변경

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

② 도시계획시설 결정(변경)

1. 공간시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					당초	변경	변경후		
변경	-	북악산 공원	도시자연 공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (40,979.3)	감)41,500.7 (감)41,297.7)	1,864,317.3 (-)	1963.12.21. (공원지구로 변경계획)	()정비 구역내 편입면적

※ 변경 후 면적 1,864,317.3㎡은 성북2구역 변경(증 318.4㎡) 및 구역외 잔여부지(224-16번지, 203.0㎡) 추가 반영함.

※ 도시계획시설 결정(변경)에 관한 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 도시계획시설로 함.

■ 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	북악산 공원	• 면적 감소 : 41,500.7㎡ ※ 구역내 : 감)41,297.7㎡ - 구역외 : 감)203.0㎡	• 정비계획 변경에 따른 구역 내 도시자연공원 폐지

IV. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문) 변경

① 정비예정구역(기본계획) 변경

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비 고
기정	4	성북 2동	226 -103	7.5	170%	5층/ 7층이하	60%	2	주택 재개발사업	수복 (전면)	자연경관지구 문화재보호구역(서울성곽) 층수는 도시계획위원회 심의사항
변경	변경없음			7.5 (증 0.03ha)	변경없음						

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
성북제2 주택재개발 정비예정구역	• 기정: 74,754.4㎡ • 변경: 75,072.8㎡ 증)318.4㎡(0.4%)	• 구역 내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위한 진입도로부지 편입

V. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

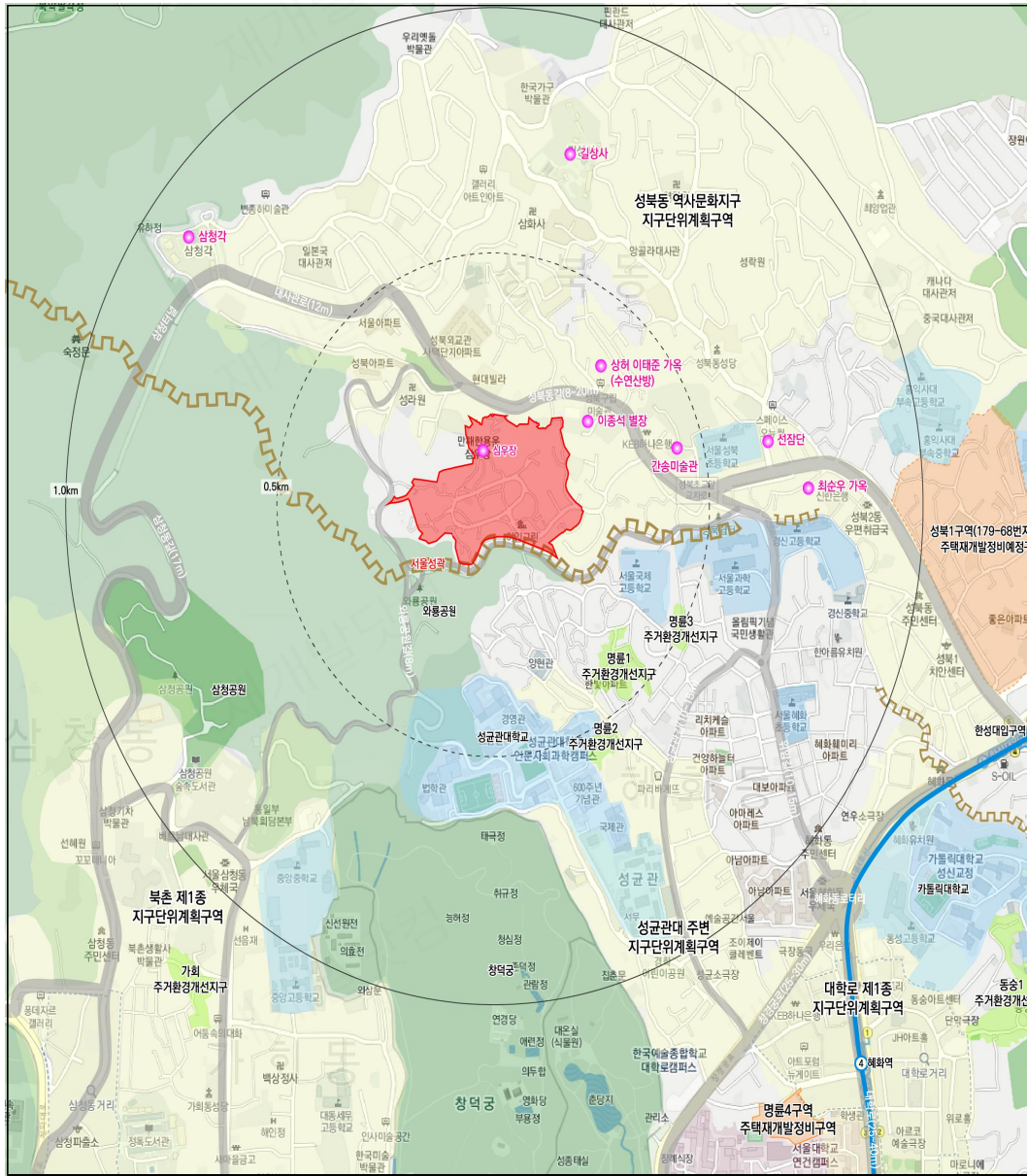
- 신월곡1구역은 변경사항 없음 : 도면생략
- 붙임. 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 열람장소

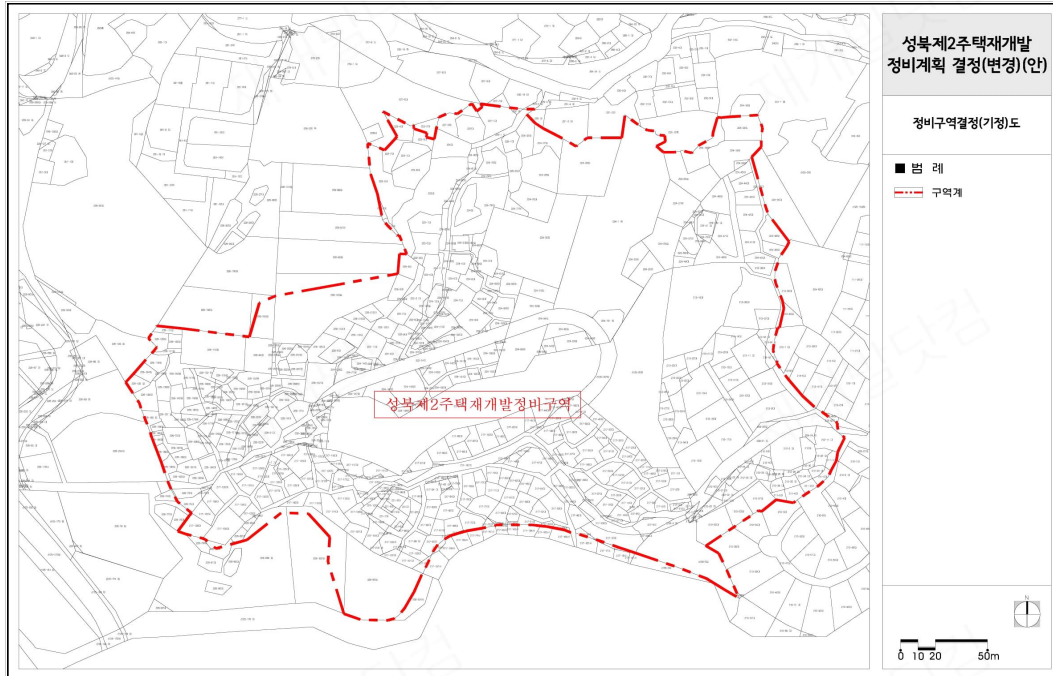
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7226) 및 성북구 주거정비과(☎02-2241-2873)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관계도면

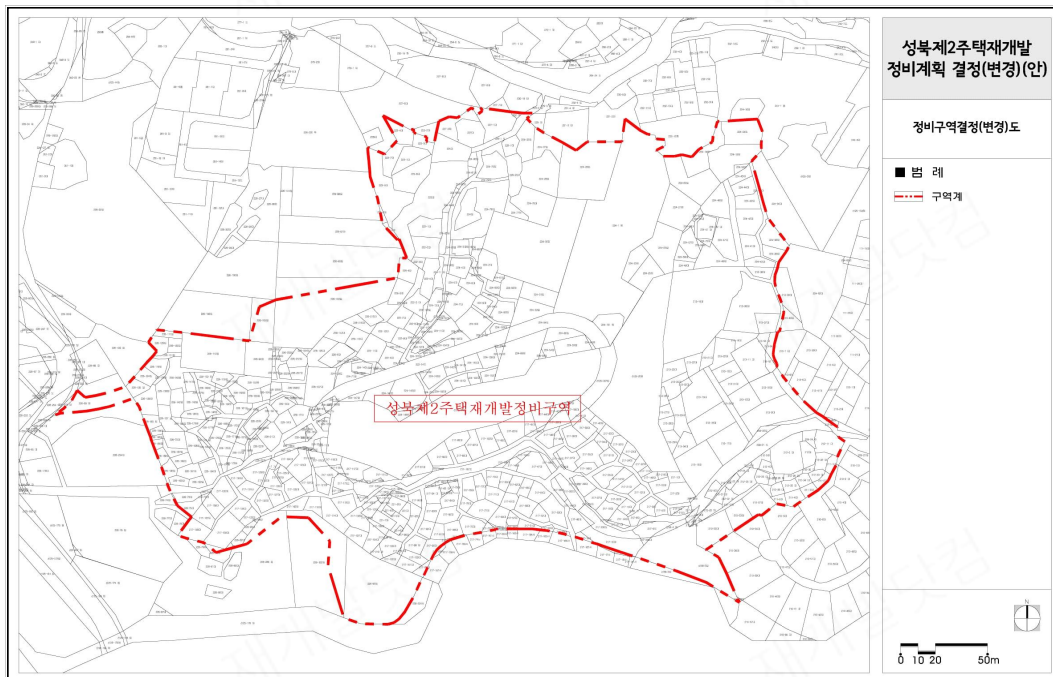
[위치도]



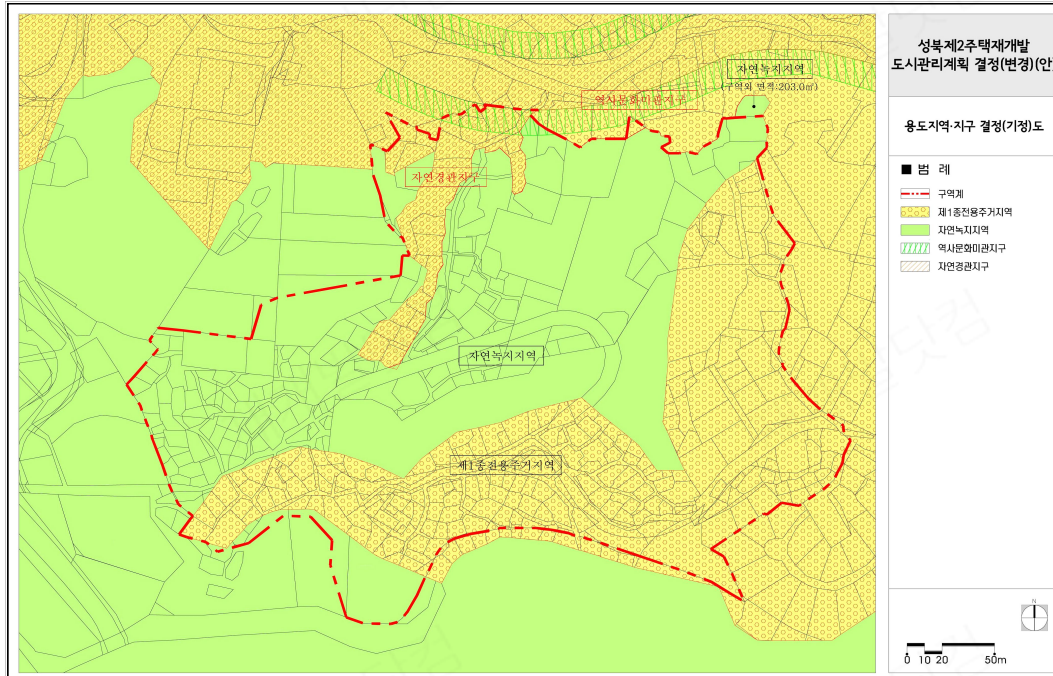
[정비구역 결정(기정)도]



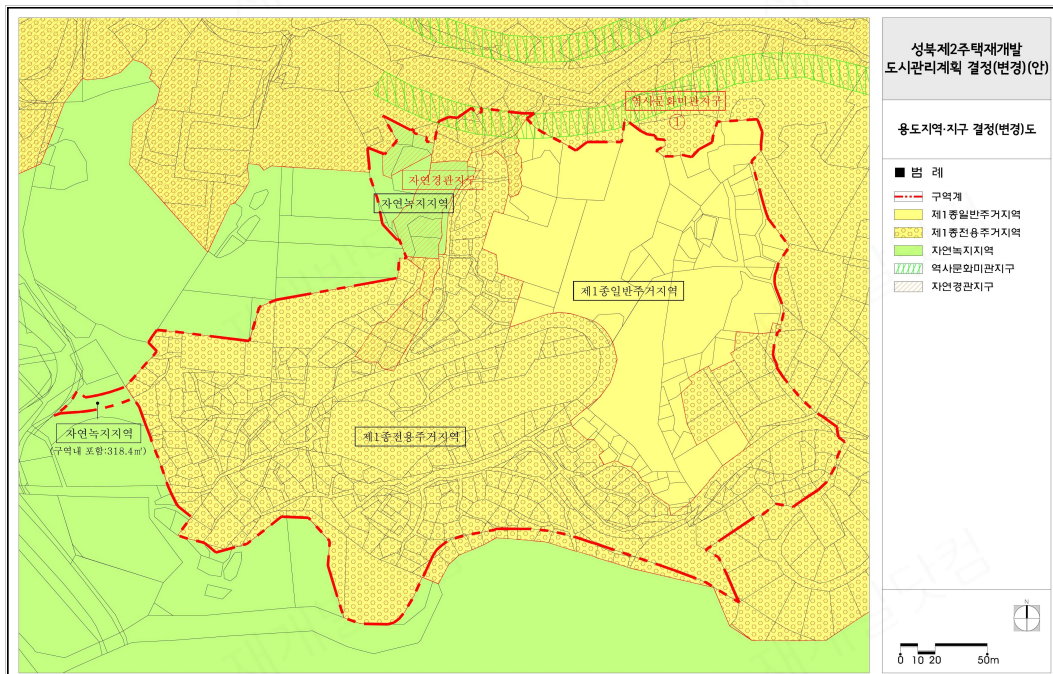
[정비구역 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(기정)도]



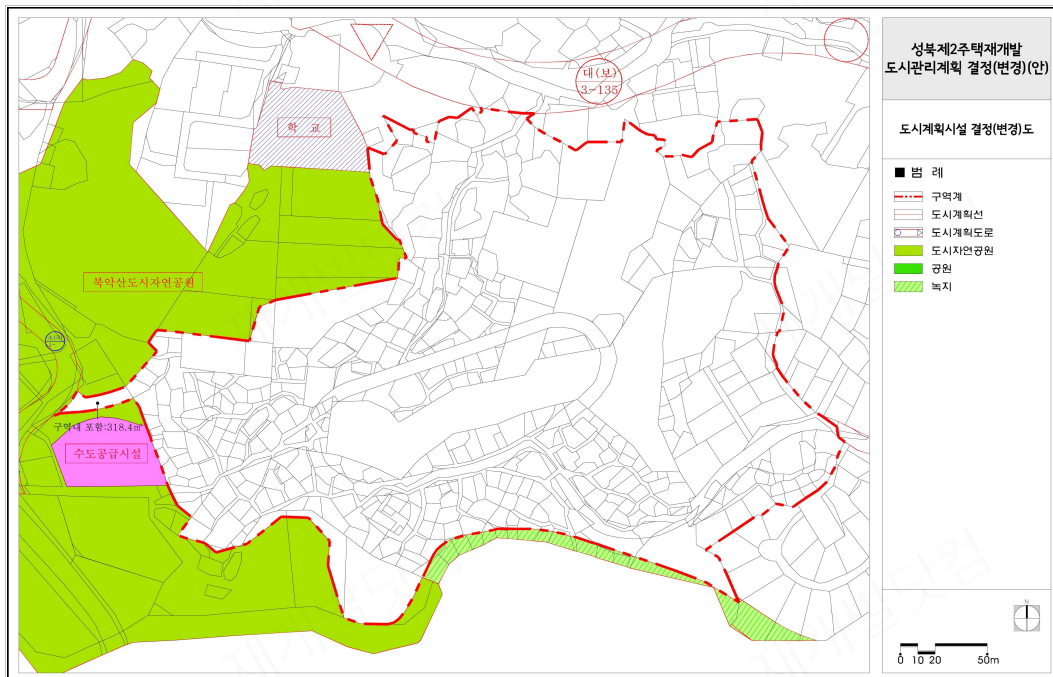
[용도지역·지구 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



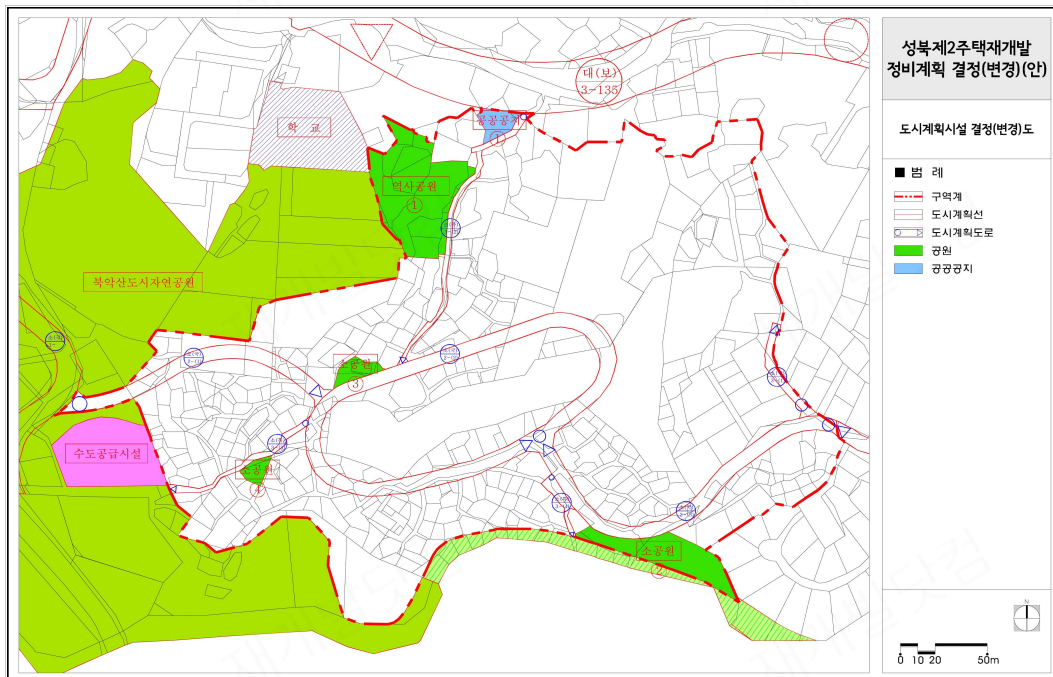
[도시계획시설 결정(변경)도]



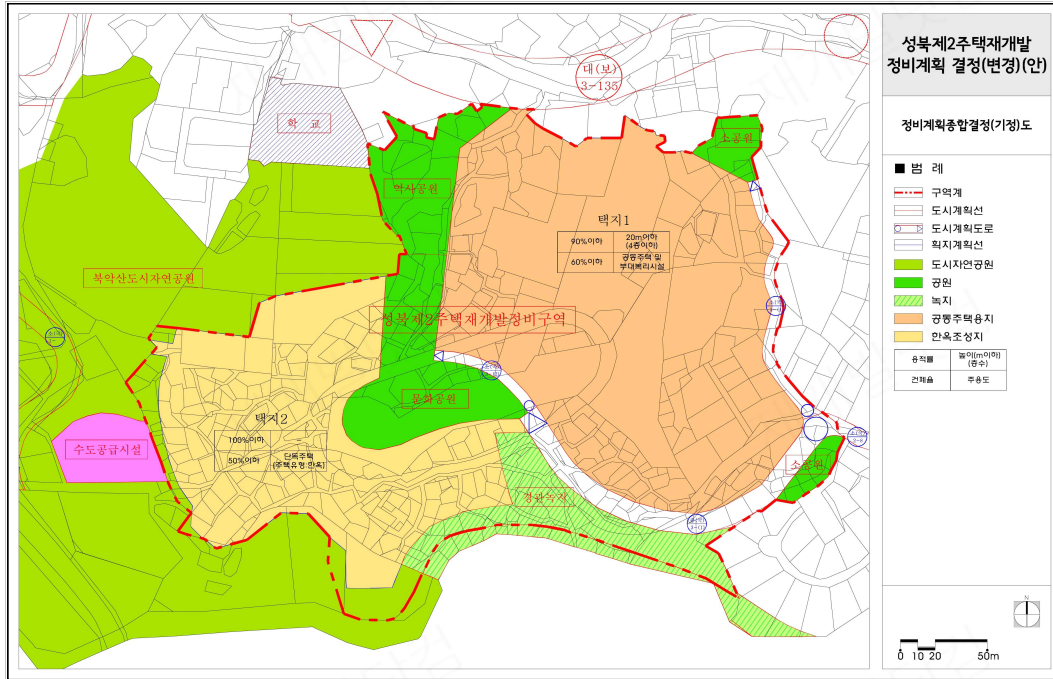
[도시계획시설(정비기반시설)결정(기정)도]



[도시계획시설(정비기반시설)결정(변경)도]



[정비계획종합결정(기정)도]



[정비계획종합결정(변경)도]

