

서울특별시성북구고시 제2017-184호

보문5구역주택재개발정비구역 지정 (경미한) 변경 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2010-212호(2010.06.10)로 정비구역지정 및 지형도면 고시 되고, 서울특별시성북구고시 제2016-191호(2016.12.29)로 정비구역변경지정된 성북구 보문동1가 196-11번지 일대 보문5구역주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 같은 법 시행령 제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 (경미한)변경하고, 같은 법 제4조제6항의 규정에 의거 이를 고시합니다.
2. 또한, 위 정비구역변경에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 12월 21일

성 북 구 청 장

1. 정비구역의 (변경)지정

가. 정비사업의 명칭 : 보문5구역주택재개발정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	보문5구역 주택재개발정비구역	서울특별시 성북구 보문동1가 196-11번지 일대	10,799.3	감)124.7	10,674.6	

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 의한 정비구역 면적 정정

※ 법적근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 같은 법 시행령 제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(정정) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	합 계	10,799.3	감) 124.7	10,674.6	100.0	
	소 계	10,799.3	감) 124.7	10,674.6	100.0	

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 면적 정정

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		10,799.3	감) 124.7	10,674.6	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,934.6	감) 96.7	1,837.9	17.2	
	도 로	1,133.4	증) 123.5	1,256.9	11.8	
	소공원	801.2	감) 220.2	581.0	5.4	
획 지	소 계	8,864.7	감) 28.0	8,836.7	82.8	
	획 지1	8,864.7	감) 28.0	8,836.7	82.8	

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 면적 정정 및 도로 및 소공원 형태 · 면적 변경

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도 로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	78	31	주간선 도로	(100.3)	신설동 제1광장	송인동 139-1	일반 도로	-	건설부고시156 (87.04.21)	구역내외 폭원(25m)
변경	대로	3	-	25 ~ 33	보조 간선 도로	(100.3)	대로3-78 (보문동 7가 139-1)	동소문로 (동소문동 5가 50-25)	일반 도로	-	총독부고시 756 (37.10.28)	시설명 착오에 의한 변경 및 구역내외 폭원 변경 (28~33m)
기정	대로	3	195	20 ~ 45	주간선 도로	1,680 (104.4)	종로구 송인동 83-5	보문동 1가 (안감내길)	일반도 로	-	서고417 (94.12.16)	구역내외 폭원(28m)
변경	대로	3	195	20 ~ 45	주간선 도로	1,680 (104.4)	종로구 송인동 83-5	보문동 1가 (안감내길)	일반도 로	-	서고417 (94.12.16)	구역내외 폭원 변경 (28~34m)
기정	중로	3	518	12	국지 도로	90.7	보문동 4가 1-2	보문동 4가 2-2	일반도 로	-	총독부고시 756 (37.10.28)	구역내외 폭원 (12~15m)
변경	중로	3	518	12	국지 도로	90.7	보문동 4가 1-2	보문동 4가 2-2	일반도 로	-	총독부고시 756 (37.10.28)	구역내외 폭원 변경 (12m)

※ 변경사유 : 도시계획시설 도로의 선형 변경 및 시설명 착오로 인한 변경

※ (연장)은 구역내 도로연장임

나) 공 원 : 변경

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변 경 후	
변 경	공원	소 공원	성북구 보문동1가 169번지 일원	801.2	감) 220.2	581.0	

※ 변경사유 : 교통·건축 통합심의 결과에 따른 소공원 형태·면적 변경 및 측량성과 반영에 따른 면적 변경

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기 정	보문제5 주택재개발 정비구역	10,799.3	획지1	8,864.7	보문동 1가 196-11번지 일원	151	-	-	151	-	
변 경		10,674.6		8,836.7							

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 정비구역 면적 변경

나) 건축시설계획 : 변경

구분	획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수 (높이)
	명칭	면적(㎡)					
기정	획지1	8,864.7	보문동1가 196-11번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	293% 이하	84.9m 이하
변경		8,836.7				297% 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			건설비율(199세대) - 세대당 전용면적 85㎡초과 : - - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 199세대(100.0%)				
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 계획 - 보문로, 인촌로변 6m - 성북천변 4m - 기타 3m				

※ 변경사유 : 교통·건축 통합심의 결과 및 측량성과 반영에 따른 획지면적 변경

다) 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경

■ 산정내용(기정)

구분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	용도폐지되는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	비고
	10,799.3m ²	8,864.7m ²	1,934.6m ²	127.9m ²	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 = 1,934.6m ² - 127.9m ² = 1,806.7m ²					
개발가능용적률 산정	허용용적률 + 기준용적률 * 1.3 α = 254% + 234% * 1.3 * 0.1292 = 293% $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 1,145.2 / 8,864.7 = 0.1292$ 정비계획 용적률 = 293% ≤ 310.00%					

■ 산정내용(변경)

구분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	용도폐지되는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	비고
	10,674.6m ²	8,836.7m ²	1,837.9m ²	96.2m ²	476.8m ²	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기반시설 내 기존 국·공유지 = 1,837.9m ² - 96.2m ² - 476.8m ² = 1,264.9m ²					
개발가능용적률 산정	허용용적률 + 기준용적률 * 1.3 α = 254% + 234% * 1.3 * 0.1431 = 297% $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= (1,837.9 - 96.2 - 476.8) / 8,836.7 = 0.1431$ 정비계획 용적률 = 297% ≤ 310.00% 정비계획 용적률 297% 중 건축계획 292.87% 적용					

※ 변경사유 : 교통·건축 통합심의 결과에 따른 정비기반시설면적 변경과 이로 인한 산정내용 변경

4) 공동이용시설의 설치계획

구 분	면 적(㎡)			법적기준	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
경로당	87.26	감) 0.72	86.54	69.90㎡	지상 1층
어린이놀이터	200.00	증) 68.29	268.29	—	실외시설이므로 연면적에서 제외
어린이집	180.00	감) 180.00	—	—	
작은 도서관	—	증) 211.95	211.95	33.00㎡(최소) 108.00㎡ 이상	지상 2층
주민공동시설	160.39	증) 49.22	209.61	—	<기정> 주민회의실(지상 2층) : 160.39㎡ <변경> 맘스카페(지상 1층) : 67.49㎡ 주민회의실(지상 2층) : 142.12㎡
주민운동시설	—	증) 50.20	50.20	—	실외시설이므로 연면적에서 제외
합계	627.65	증) 198.94	826.59	621.88㎡ 이상	총량제 계획기준 : 세대수 × 2.5㎡ × 1.25 =199 × 2.5㎡ × 1.25 =621.88㎡ 이상

※ 변경사유 : 교통·건축 통합심의 결과에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

2. 지형도면의 작성

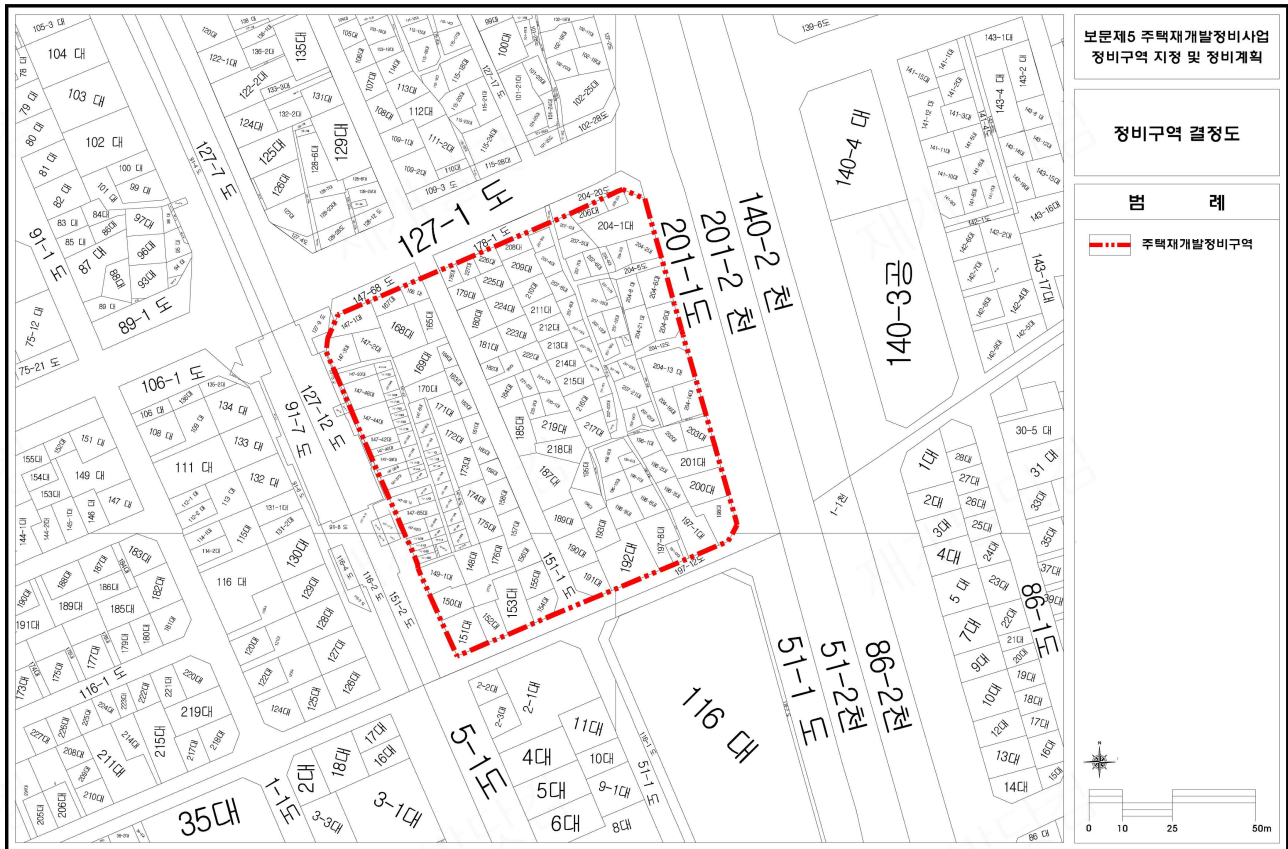
서울특별시 도시재생본부 재생협력과 및 성북구 주거정비과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

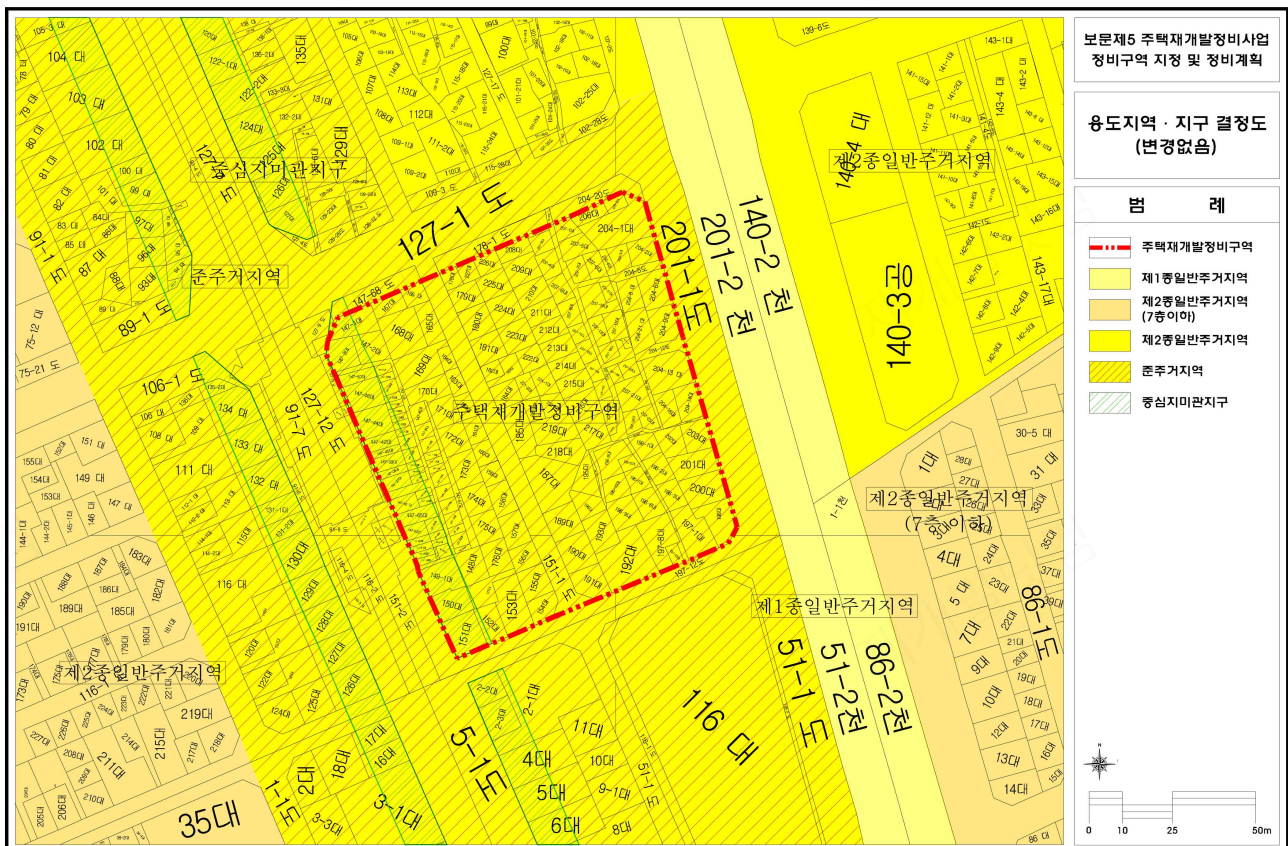
3. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 성북구 주거정비과(☎2241-2862)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

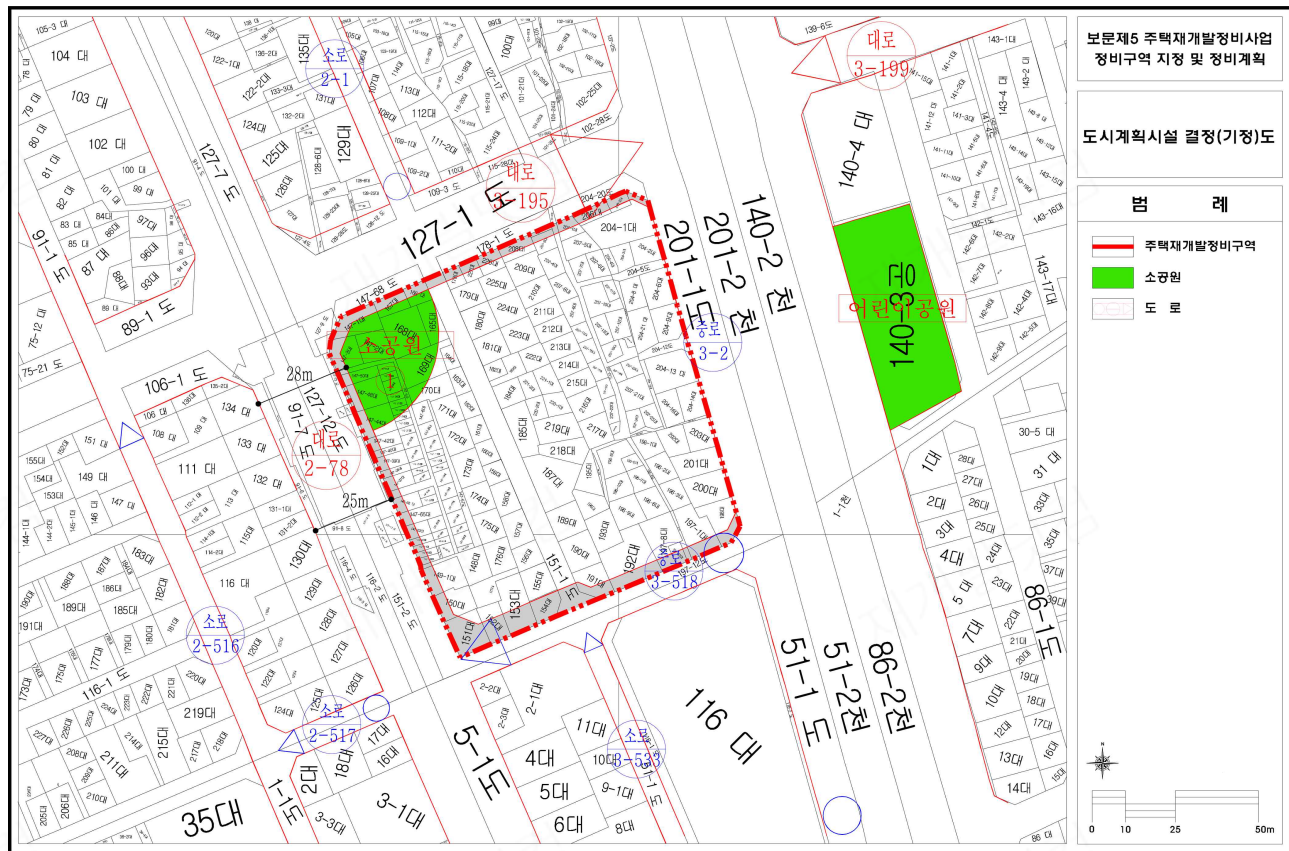
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



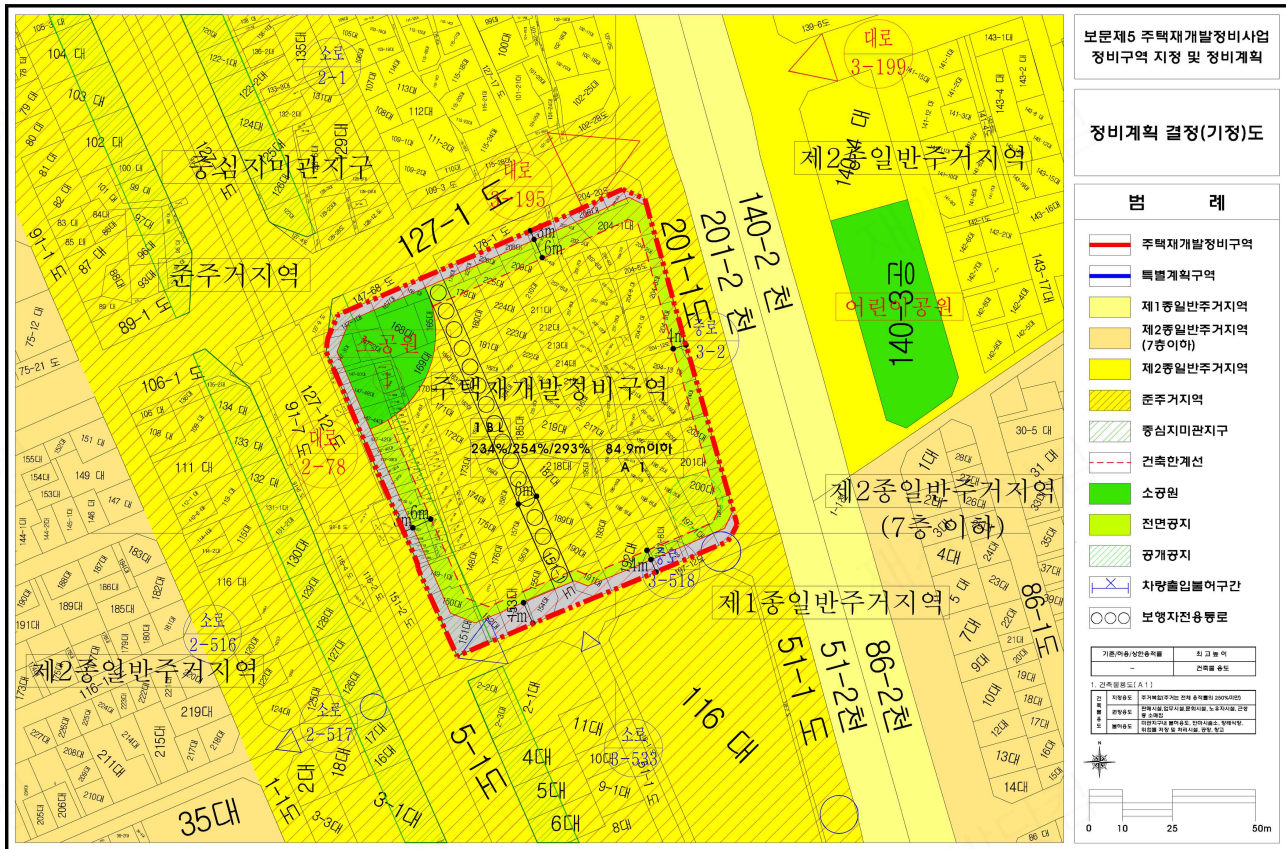
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

