

◆ 서울특별시고시 제2016-192호

보문 제2주택재개발정비구역 변경 지정 고시

서울특별시고시 제2007-383호(2007.10.25.)로 정비계획 및 정비구역 지정되고, 성북구고시 제2012-143호(2012.9.27.) 및 성북구고시 제2015-128호(2015.8.13.)로 정비계획 변경된 성북구 보문동1가 60-28 일대 보문 제2주택재개발 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제5항에 따라 주택재개발 정비구역 변경(경미한 변경) 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정으로 지형도면을 고시합니다.

2016년 7월 7일

서울특별시장

1. 정비구역의 변경지정

가. 정비구역의 명칭 : 보문 제2주택재개발정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)
보문 제2주택재개발정비사업	성북구 보문동1가 60-28 일대	17,837.0

다. 정비계획 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

주거지역	면 적 (㎡)	비율(%)
제2종일반주거지역	17,837.0	100

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
계		17,837.0	－	17,837.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	2,693.0	증) 118.0	2,811.0	15.76	
	도 로	1,790.0	－	1,790.0	10.04	
	소 공 원	903.0	증) 118.0	1,021.0	5.72	
택 지	소 계	15,144.0	감) 118.0	15,026.0	84.24	
	택 지1	7,618.0	－	7,618.0	42.71	조합 및 분양임대아파트
	택 지2	7,526.0	감) 118.0	7,408.0	41.53	

3) 도시계획시설 설치계획

가) 도시계획시설(도로) 변경 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	199	27	보조 간선	1,070	안암동5가 32-1	안암동2가 안감내23	일반	-	구역내 한함 보문동1가 109-2~ 120-25간 폭원변경 B=25m→27m L=72m
변경	대로	3	195	20~45	주간선 도로	1,680 (72)	종로구 송인동 83-5	보문동1가 (안감내길)	일반	1994.12.16. 서고시 417	착오
기정	중로	3	1	12	국지 도로	83	보문동1가 51-2	보문동1가 88-2	일반	2007.10.25. 서고시 383	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	291	보문동1가 109-2	보문동1가 82-1	일반	2007.10.25. 서고시 383	

※ () : 사업구역 연장

나) 도시계획시설(공원,녹지) 변경 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
신설	공원	소공원	보문동1가 113번지 일대	903.0	증) 118.0	1,021.0	위치 변경

※ 변경 사유 : 2015.9.16.서울시민디자인위원회 심의반영(환기구 위치를 화단 안으로 이동)

4) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
공동이용 시 설	경로당	택지1	149.80	증) 10.20	160.00	
	관리사무소	택지1	221.43	감) 71.43	150.00	
	경비실	택지1, 2	28.80	-	28.80	2개소

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	보문 제2주택 재개발정비구역	17,837.0	보문동1가 60-28번지 일대	203	-	-	-	203	누락 증) 4동
변경				207	-	-	-	207	

나) 건축시설계획

구역 구분		구분	획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	층수(층), 높이(m)
명칭	면적 (㎡)		명칭	면적(㎡)					
보문 제2 주택재개발 정비구역	17,873.0	기정	택지 1	7,618.0	보문동1가 60-28	아파트	30%이하	245.12%이하	18층이하 (65m)
			택지 2	7,526.0	보문동1가 115-7	아파트	30%이하	245.12%이하	
		변경	택지 1	7,618.0	보문동1가 60-28	아파트	30%이하	247%이하	18층이하 (65m)
			택지 2	7,408.0	보문동1가 115-7	아파트	30%이하	247%이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택공급계획 : 465세대(임대 70세대 포함) ■ 건립규모(세대수)							
		건립규모		기준	기정	증감	변경	비고	
		계		-	442(100%)	증)23	465(100%)		
		85㎡ 이하	60㎡이하	총건립 세대수 80%이상	349(79.0%)	증)48	397(85.4%)		
			60㎡초과~85㎡이하		93(21.0%)	감)25	68(14.6%)		
		85㎡초과		총건립 세대수 20%미만	-		-		
		■ 임대주택 건설비율 : 총 건설 세대수의 15%이상 - 세대(15.05%)							
		구 분		기정	증·감	변경	비고		
		합 계		67(100%)	증)3	70(100%)	40㎡ 이하규모 - 임대주택 세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상		
		40㎡이하		27(40.3%)	증)43	70(100%)			
40㎡초과~50㎡이하		32(47.8%)	감)32	-					
50㎡초과~60㎡이하		8(11.9%)	감)8	-					
심의완화 사항		● 해당사항 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함							

■ 개발가능용적률 산정

▶ 기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계 획	구역면적	택지1, 2	신설 기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지)
	17,837.0㎡	15,144.0㎡	2,693.0㎡	563.0㎡	—
공공시설로 제공한 면적(순부담)	신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국·공유지) = 2,693.0㎡ - 563.0㎡ = 2,130.0㎡				
개발가능 용 적 률 산 정	- 기준용적률 : 210% • 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% - 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 $\times$ 1.3α) = 210% + (210% $\times$ 1.3 $\times$ α) = 248.39% $\geq$ 245.12% (개발가능) (정비계획)				
	α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지 면적 = 2,130.0 / 15,144.0 = 0.140649 정비계획 용적률 : 245.12% 이하 적용				

▶ 변 경

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계 획	구역면적	택지1, 2	신설 기반시설	신설 기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지)
	17,837.0㎡	15,026.0㎡	2,811.0㎡	628.7㎡	397.2㎡
공공시설로 제공한 면적(순부담)	● 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국·공유지) = 2,811.0㎡ - 628.7㎡ - 397.2㎡ = 1,785.1㎡				
개발가능 용 적 률 산 정	● 기준용적률 : 210% ● 허용용적률 = 기준용적률 + β(용적률 인센티브) = 214% ● 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 214% × (1 + 1.3 × α) = 247.05% ≥ 246.75% (개발가능) (정비계획)				
	α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지 면적 = 1,785.1 / 15,026.0 = 0.1188				
	● 정비계획 용적률 : 247% 이하 적용				
	■ β(용적률 인센티브) = 4% (에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 우수 등급) ■ 녹색건축물 에너지효율등급에 따른 건축기준 완화 ※ 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』 서울특별시고시 제2015-376호 (2015.11.26.)				

6) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재개발 정비사업 (관리처분 방식)	구역지정 (변경)고시일 로부터 4년 이내	증) 81 현황 : 361 세대 계획 : 442 세대	이상없음	
변경	주택재개발 정비사업 (관리처분 방식)	구역지정 (변경)고시일 로부터 4년 이내	증) 104 현황 : 361 세대 계획 : 465 세대	이상없음	

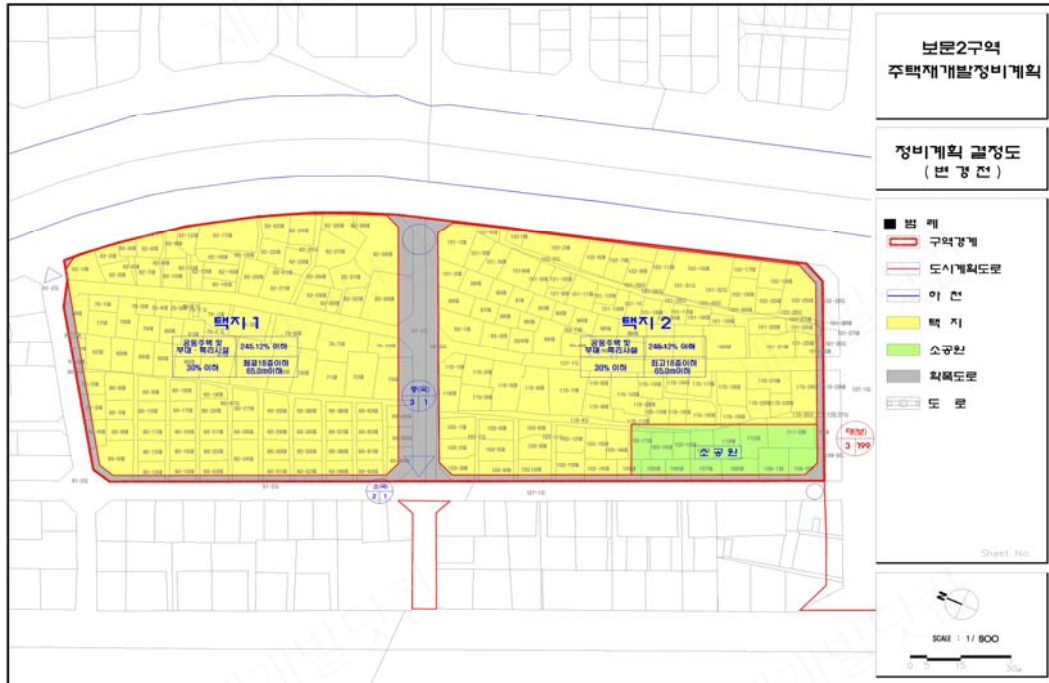
2. 관련도면 : 붙임 참조

※ 별첨된 정비계획결정(변경)도 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎2133-7234) 및 성북구청 주거정비과 (☎2241-2865)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 정비계획결정도

▶ 기 정



▶ 변경

