

◆ 서울특별시고시 제2017-435호
성북구 삼선동1가 369성곽마을 정비구역 지정 및 지형도면 고시

성북구 삼선동1가 11-53번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 주거환경관리사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : ‘서울 한양도성’ 주변 성곽마을 중 하나로서, 노후 저층 주거지가 밀집한 주택재개발 정비구역 해제지역(서울시 고시 제2013-26호)으로, 주민참여를 통해 역사문화적 마을특성을 보전하고, 기반시설 및 공동이용시설을 확충하고, 주거환경 보전·정비·개량을 통해 지역공동체 활성화 및 주민들의 삶의 질 향상

2017년 11월 30일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 성북구 삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업구역

나. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	성북구 삼선동1가 369성곽마을 주거환경관리사업	성북구 삼선동1가 11-53번지 일원	-	증)57,357.0	57,357.0	-

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구분			면적 (㎡)			비율(%)
			기정	변경	변경 후	
합계			57,357.0	—	57,357.0	100.0
정비기반 시설 등	소계		12,221.2	—	12,221.2	21.3
	도로	소계	9,517.0	—	9,517.0	16.6
		현황도로	9,517.0	—	9,517.0	16.6
	공간시설	소계	2,704.2	—	2,704.2	4.7
		공원	2,704.2	—	2,704.2	4.7
공동이용시설			—	450.6	450.6	0.8
주택용지			45,135.8	44,685.2	44,685.2	77.9

나. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변경후	
계	57,357.0	-	57,357.0	100.0
제1종일반주거지역	8,248.7	-	8,248.7	14.4
제2종일반주거지역 (7층 이하)	43,712.8	-	43,712.8	76.2
제3종일반주거지역	3,650.1	-	3,650.1	6.4
일반상업지역	1,745.4	-	1,745.4	3.0

2) 용도지구 결정조서(변경 없음)

□ 중심지미관지구 결정조서(변경 없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원 (m)	최초결정일
기정	①	동소문로 지구	중심지 미관지구	원남동~우이동 (미아로)	295,200 (2,819.8)	9,000 (200.7)	양측 20	1972.8.14. (건설교통부고시 제350호)

※ ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

□ 방화지구 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	②	동소문로변	노선방화지구	명륜동4가~ 성북동	21,888 (1,745.4)	1963.12.13. (건설교통부고시 제727호)

※ ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

다. 도시계획시설 결정조서

□ 공원 결정조서(변경 없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경 후	
기정	근린공원*	삼선동1가 305번지 일대	201,983.0 (2,704.2)	-	201,983.0 (2,704.2)	• 기존 결정 : 1982. 7. 19. (서울특별시고시 제272호) • 추가 편입: 2016. 4. 7. (서울특별시고시 제2016- 99호)

※ ()는 주거환경관리사업구역 내 사항임

* 서울 한양도성 초입부인 해화문 앞 대로변에 위치한 삼선동 1가 2번지 고물상이 가로경관을 훼손하며, 성곽마을의 정체성에도 부합하지 않아 고물상을 폐지한 소공원을 근린공원에 편입시킴(근린공원 면적 추가(204.0㎡ 추가))

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	주민공동 이용시설	삼선동 11-100대	-	122.3	122.3	기존 건물 리모델링
		삼선동 11-117대	-	115.7	115.7	기존 건물 리모델링
		삼선동 11-123대	-	63.8	63.8	기존 건물 리모델링
		삼선동 11-54대	-	148.8	148.8	기존 건물 리모델링

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

□ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	-	-	-	-	삼선동 1가 11-53번지 일대	313	313	-	-	-	-

□ 지원계획

구분	대상건축물	계획 내용
주택개량 직접/융자 지원	주거환경관리사업구역 내의 주거용 건축물	369(三育丘) 마을의 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량비용 직접 지원 - 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용 - 성곽인접구역의 특성을 반영한 지원조건 제시(직접 지원에 한함)

※ 서울특별시 관련 부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음

2) 건축물의 주용도·용적률·높이·층수에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	성북구 삼선동1가 369성곽마을 주거환경 관리사업구역	57,357	획지계획 없음		삼선동1가 11-53번지 일원	주택 등	관련법령에 따름	관련법령에 따름	관련법령에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율		관련법령에 따름. (단, 대지의 규모와 조성에 관한 계획에서 최대개발규모를 250㎡으로 제한) ※평균 대지면적(157㎡)×약 1.6배로 설정							
심의완화 사항		관련법령에 따름							

3) 건축물 용도에 관한 계획

□ 불허용도 규제

구분	적용구역	건축법상 용도 분류		적용기준
불허용도	구역전체	창고시설	창고, 하역장	1,2종 일반주거지역 불허
		위험물저장 및 처리시설	주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소	
		자동차관련시설	세차장, 차고	

※ 불허용도 외 입지 가능한 업종 중 ①가로변 적치 등 통행에 불편을 유발하는 업종, ②소음·악취 등 생활환경오염을 유발하는 업종, ③이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경보호를 위해 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민공동체운영회」에 사전 의견조회 권장

□ 세부용도 관리

용도분류	세부용도		비고
제1종근린생활시설	소매점	소매점 중 자동차 관련 업종, 건축자재업, 주류창고, 재활용 수거함 등 가로변 적치 및 주변 환경오염을 유발하는 업종	※불허용도 외 입지 가능한 업종 중 ① 가로변 적치 등 통행에 불편을 유발하는 업종, ②소음·악취 등 생활환경오염을 유발하는 업종, ③이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경보호를 위해 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민공동체운영회」에 사전 의견조회 권장
제2종근린생활시설	제조업소	제조업소, 수리점, 도축업, 수산물가공 및 저장처리업, 기초화학물 제조업, 고무제품 제조업 등 소음, 악취 등 생활 환경오염을 유발하는 용도	

4) 리모델링활성화구역의 지정에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	성북구 삼선동1가 369성곽마을 리모델링활성화구역	성북구 삼선동1가 11-53일대	-	증)51,961.5	증)51,961.5	건축법 시행령 제6조 제1항에 따라 리모델링활성화구역으로 결정시 결정된 “리모델링활성화계획” 적용

※ 결정사유 : 구역내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포(20년이상 노후 건축물 81%)하여 리모델링활성화구역 지정을 통해 개량이 필요함. 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적 관리방안 마련

5) 건축물 배치에 관한 계획 : 해당사항 없음

구분	적용구역	계획내용	비고
가로경관의 연속성 및 통일성 유지	주거환경관리사업구역 전체	- 가로경관의 연속성과 통일성 유지를 위해 건축물의 전면을 건축물이 접한 가로에 향하도록 배치 - 건축물의 2면 이상이 도로에 접한 경우 건축물의 전면을 폭이 넓은 도로를 향하도록 배치	권장사항
기존 도시조직의 보전		- 건축물의 리모델링 또는 신축 시 기존의 보행통로를 고려하여 건축물 배치 - 현 필지가 최대개발규모를 넘는 경우 건축물을 분절하여 배치 - 건축물 리모델링 또는 신축 시 기존의 지형 훼손을 최소화	

※ 건축물 형태계획 중 협정사항으로 정하는 사항은 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민공동체운영회」에 사전 의견 조회 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 성북구 건축위원회 자문 필요

6) 건축물 형태에 관한계획

□ 건축물의 외관 및 형태

구분	계획내용	비고
건축물 형태	사선절제형 건축형태 적용 지양	권장사항
건축물 입면	- 건축물 외벽에 역사적 분위기를 저해하는 발광·반사·투명소재와 원색 계열의 색채 사용 지양 - 쾌적하고 차분한 가로분위기 연출을 위해 나무, 벽돌, 석재 등의 소재 사용 - 가로의 개방감 확보를 위해 가로에 면한 주거 외 용도의 건축물 1층부의 입면은 면적의 50% 이상을 투시형으로 조성하고, 투시형 셔터 설치 - 건축물의 1층 개구부 높이는 주변 건축물과 연속성을 유지하고 조화되도록 조성	
건축물 설비	- 옥상 및 지붕상부에 굴뚝, 물탱크, 환기설비 등의 구조물 설치를 지양하고, 부득이한 경우 건축물과 어울리는 재료로 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하여 설치 - 가스관, 계량기, 에어컨 실외기 등의 가로변 노출을 지양하고, 부득이하게 가로변에 노출 시 가로경관을 해치지 않도록 차폐하여 설치 - 건축물 설비 설치시 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 준수	

구분	계획내용	비고
진·출입구	- 건축물의 1층 바닥은 접한 도로 또는 보도로부터 일반인 또는 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 조성 - 건축물 진·출입구에 설치되는 문패, 우편함 등의 부착설비는 건축물과 어울리는 색채와 재료를 사용하여 디자인 - 건축물의 출입문은 건축물의 외관 및 담장 등과 어울리는 색채와 재료를 사용하여 설치	권장 사항

※ 건축물 형태계획 중 협정사항으로 정하는 사항은 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민공동체운영회」에 사전 의견 조회 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 성북구 건축위원회 자문 필요

□ 건축물의 색채, 재료 및 지붕

구분	적용구역	계획내용
색채	구역 전체	- 한양도성에 어울리는 마을분위기 형성을 위하여 형광색 계열의 색상 사용을 금지(채도가 높은 원색의 방수 페인트 마감) - 건축물의 색채는 재료 고유의 특성이 살아있는 자연색, 마을의 현재 모습을 반영한 색상표의 색 사용 권장
재료	구역 전체	- 한양도성과 어울리는 자연적이고 차분한 분위기와 조화 될 수 있는 돌, 벽돌, 나무 등 천연재질의 소재를 권장 - 지나친 반사, 투명, 발광소재의 사용, 철골구조 노출 등 역사 자원의 분위기를 저해하는 소재의 사용을 금지
지붕	구역 전체	- 주변 건축물의 지붕 형태를 고려하여 디자인(경사지붕 사용 권장) - 경사지붕: 경사도는 3/10 이상, 6/10 미만 조성 권장 - 평지붕: 지붕면적의 50% 이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성

※ 건축물 형태계획 중 협정사항으로 정하는 사항은 「성북구청 주관부서」에서 「369마을 주민공동체운영회」에 사전 의견 조회 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 성북구 건축위원회 자문 필요

바. 교통 및 동선처리계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 서울 한양도성길 초입부에 위치한 고물상 정비 후 공원 조성을 통한 가로경관 개선 - 창경궁로 기존 옹벽표면 정비 및 옹벽상단 조경 식재 설치 - 누리공간 조성 사업 실시로 보행 환경 개선 : 골목 쉼터 조성, 벽면 화분거치대 설치, 문패	-

구분	계획내용	비 고
환경보전 (생활환경)	- 소규모 쓰레기집하장 설치 : 누리공간 조성사업을 통해 1개소 설치, 앵커시설 2군데에 추가 설치 예정 - 친환경 염화칼슘 보관함 설치 : 산동네 계단, 경사로 등에 친환경 염화칼슘을 사용하여 환경 보전 기여 - 앵커시설 및 개별 건축 시 에너지절감 설비 설치 및 유도 : 빗물저금통, 태양광 설치 유도	-
재난방지 (풍수해)	- 노후하수관 교체 : 생활가로정비사업과 연계하여 노후한 하수관 교체 실시(급경사지 배수체계 정비) - 소화전 설치 : 앵커시설 조성에 따라 화재방지를 위한 소화전 설치(산동에 소방차 접근 어려움) - 안전시설 설치 : 골목길 정비사업 추진 시 핸드레일 및 빗물트렌치 설치(고령자 보행편의 제 공 및 배수) - 경사로 미끄럼방지 포장 : 마을 주 통행로(삼선교로 4길) 그루빙 포장, 겨울철 노면미끄럼 방 지, 보차혼용도로 차량제동원활	-

아. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	사업시행 내용	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행에 따른 증가예상 세대수
신설	주거환경 관리사업	기반시설의 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대 등	구역지정 고시일로부터 3년 이내	성북구청장	해당 없음
		주택의 보전·정비·개량 및 신축	구역 지정 고시일 이후	토지 등 소유자	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

차. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택급수에 관한 사항 : 해당사항 없음

해당사항 없음

타. 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

하. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용	계획실행방안
자연 감시	- 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비 및 추가 확충 - 미러시트, 반사띠 설치 및 369골목지킴이 운영을 통해 범죄 심리 위축 - 건축디자인가이드라인을 통해 가로 개방성과 가시성을 확보하기 위한 건축물 형태 유도 (담장, 식재, 필로티 등)	- 노후 보안등 교체 및 추가 확충 - 기존 보안등 60개(노후한 것부터 순차 교체) - 밝고 안전한 골목길 범죄예방 디자인 - 미러시트, 반사띠 설치(신청구간대상) - 369골목지킴이 운영 - 건축디자인가이드라인 적용
접근 통제	건축디자인가이드라인을 통해 건물 사이공간 등 감시 사각지대에 대한 조도 개선 및 외부인 출입통제시설 설치 권장	건축디자인가이드라인 적용
영역성 강화	- 저활용 되거나 방치된 있는 노후 자투리 공간 등을 지역주민을 위한 생활공간으로 조성하여 영역성 강화 - 골목길 등 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고	- 주요 자투리공지 정비 및 활용 5개소 - 안내판 6개소
활동의 활성화	- 주민공동이용시설(성곽길 앵커시설)을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 - 자투리공지 정비, 공공공지 활용 등을 통해 주민들을 위한 활동공간을 조성 - 건축물 사이공간 등 대지 내 공지에 주민의 생활을 지원하는 주민공유공간을 설치할 권장하여 자연스러운 주변감시 유도	- 공동이용시설 설치 4개소 - 공공공지 활용안 마련 및 자투리공지 정비(5개소) 및 활용 - 공모사업 및 집수리 연계사업, 골목길 재생 사업 연계
유지 관리	공동이용시설의 운영 및 마을 환경의 자체적 유지관리를 실시하여 공공공간/준공공공간의 방치, 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거	주민공동체운영회 구성 및 운영
CCTV 및 방범벨 통합 설치	마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지도 등)을 고려하여 CCTV 확충	CCTV 총 11개소 운영(기존 4개소 + 추가 7개소)
커뮤니티 시설 조성	지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방범거점 역할을 수행할 수 있도록 조성 (성곽길 앵커시설, 마을학교, 공공공지 활용 공원 등)	- 공동이용시설인 4개소 - 주민 교육 및 커뮤니티 복합거점인 혜화성결교회 회의실 리모델링 마을학교 조성

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음.

해당사항 없음

더. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음.

해당사항 없음

러. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 조직 및 운영	- 주민협의체인 '369(三育丘) 마을계획단' 조직 - 마을 내 주민공동체 운영회 조직의 초석을 마련하기 위해 '369(三育丘) 마을운영회'를 창단하고 운영을 위한 정관 마련 '369(三育丘) 마을운영회 정관'에 마을공동체 주민모임의 목적, 사업 및 활동, 조직과 운영 등에 관한 사항 규정
주민역량 강화	- 주민역량 강화를 위해 주민교육 프로그램을 운영하고, 마을상담소를 상시 운영하여 주민과 교류 - 마을소식지 및 홍보자료를 제작하고 배포하여 주민의 관심을 높이고, 계획 및 사업에의 참여 유도 - 주택의 보전·정비·개량계획 중 민간건축물의 조성 및 유지, 관리에 관련된 사항은 주민협정제도의 내용 및 범위 내에서 주민 스스로 정하여 운영하도록 함 '2015년 성곽마을 시민누리공간 조성 아이디어 및 실행 공모사업'을 통해 주민이 주체가 되어 골목길 보행환경 개선 추진

머. 구역 내 옛길, 옛 물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용 계획

구분	계획내용
서울 한양도성(사적 제10호) 보전 및 활용	- 서울 한양도성길 초입부의 고물상을 매입하여 공공공지로 조성하여 경관 개선 도모 - 지하철역으로부터 서울 한양도성길로 이어지는 가로의 초입부 디자인을 개선하고, 특화가로로 조성하여 역사·문화자원에 대한 인지도를 높이고 유동인구의 유입 유도 - 서울 한양도성 멸실훼손구간에서의 건축행위 시 발굴을 의무화하고, 「문화재보호법」 제35조 및 같은 법 시행령 제21조의2에 따라 현상변경 허가절차 적용 - 서울 한양도성의 경관을 보전, 개선하기 위해 마을 내 건축물의 규모, 높이, 용도, 색채, 재료, 형태 등을 주민협정을 통해 주민 스스로 규제

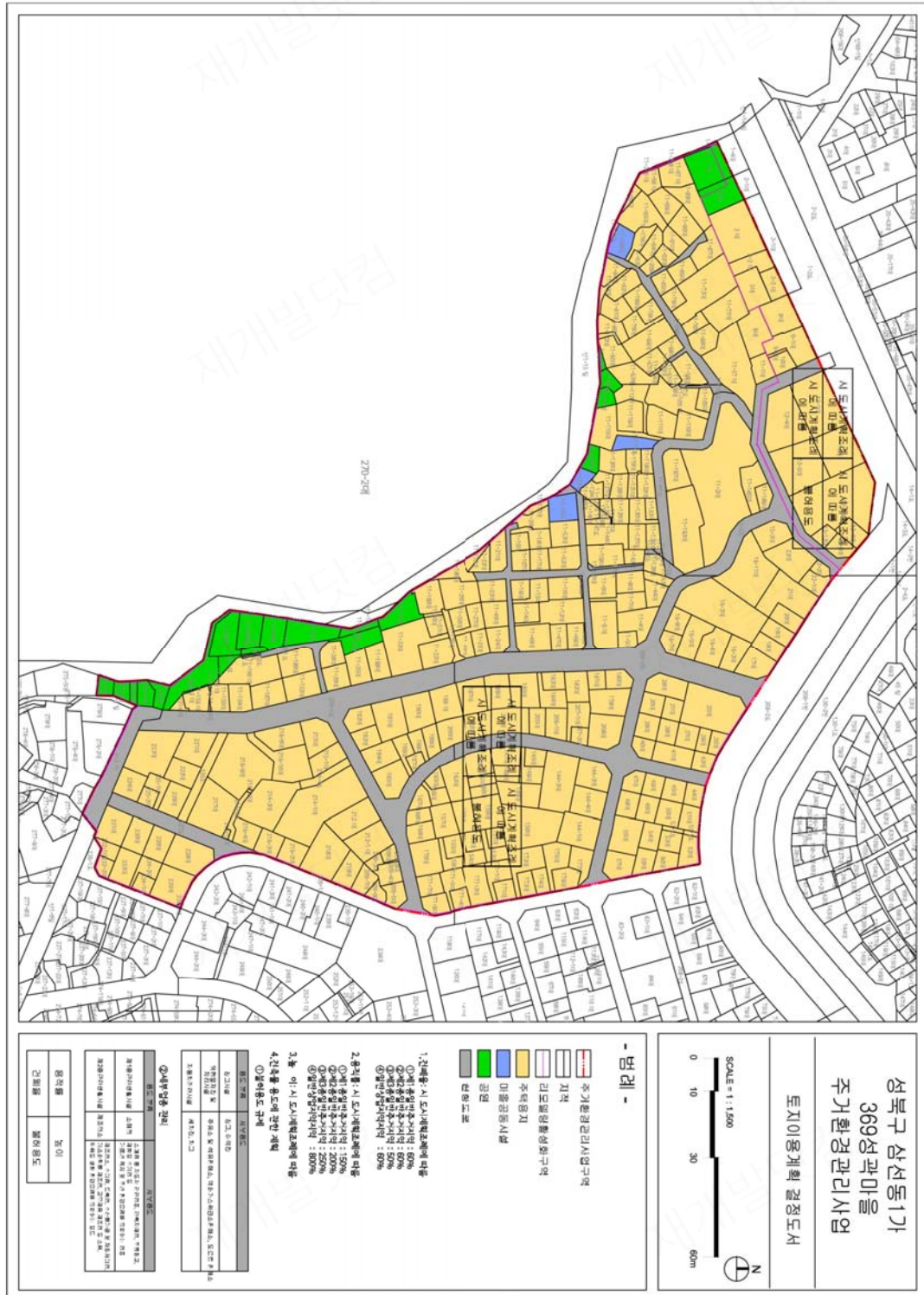
버. 환경성 검토 결과

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	가	생태 면적률	20%	○	운영 시 생태면적률 기준에 따름	조경녹지 및 투수면적 최대 확보	-
	나	녹지네트 워크	산으로의 통경녹지축 확보	○	시가화지역에 해당 특별한 동·식물상 없음	기반시설 정비를 통한 녹지 네트 워크 조성	-

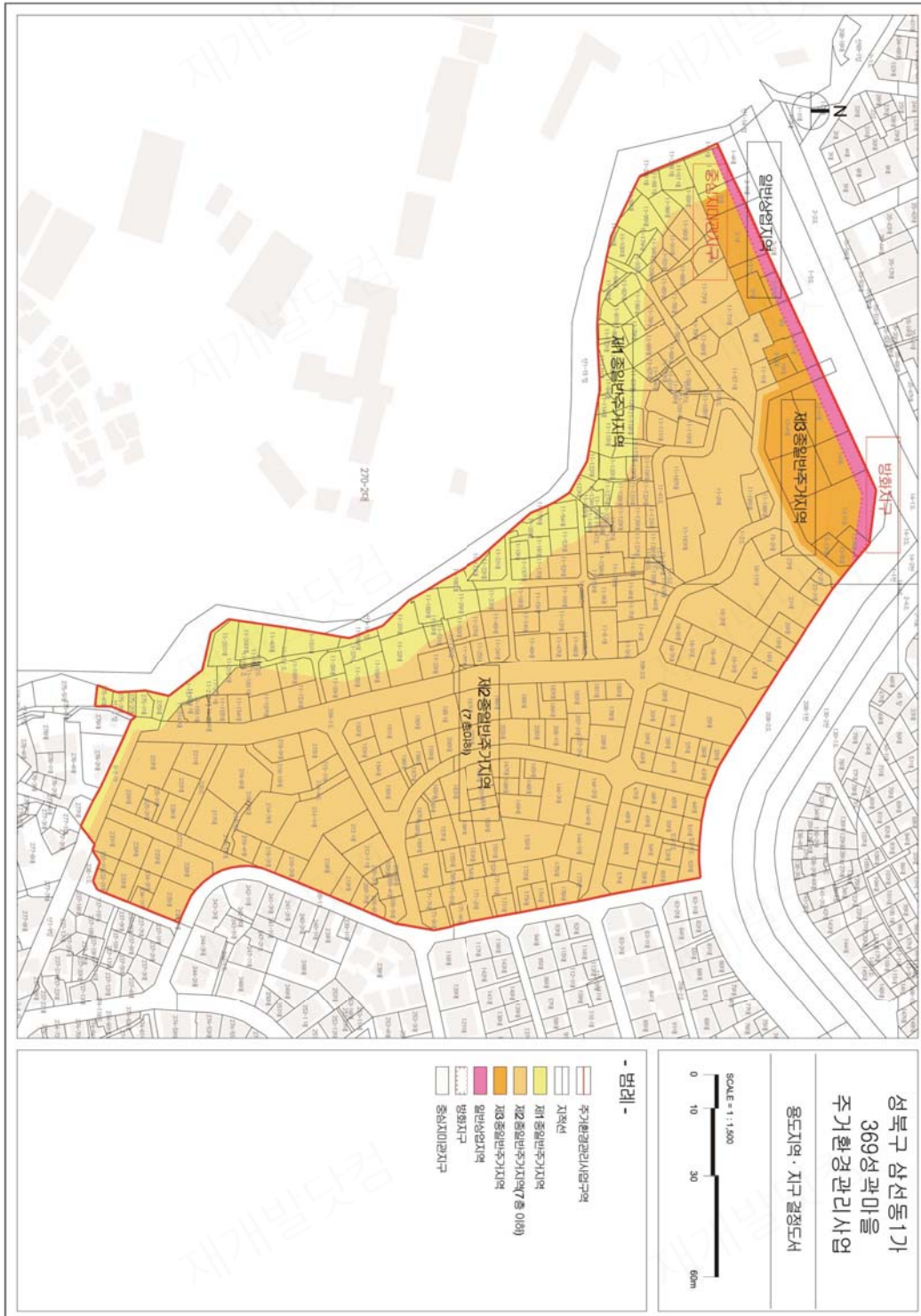
검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	다	토양, 지형 변화	지형변동의 최소화	○	◦ 사면 및 토공량 발생 미미	◦ 옹벽발생 최소화 ◦ 자연친화적 경관 형성 유도	-
	라	비오톱 및 동·식물상	3등급	○	◦ 비오톱유형 평가등급 5등급 ◦ 구역 내 특별한 식생 분포 없음	◦ 마을 내 조경면적 확대 ◦ 식재(관목류)화단 조성	-
생활 환경	가	일조	일조침해 최소화	○	◦ 2층 이하 단독주택밀집구역	◦ 중심지미관지구로 건축물의 높이, 규모, 색채, 형태가 제한됨	-
	나	바람 및 미기후	바람 및 미기후 변화 최소화	○	◦ 평균풍속 2.3m/s, 북서풍 ◦ 본 사업으로 기상변화는 없을 것으로 판단됨	◦ 기존 건축물 개발규모 유지	-
	다	에너지 (온실 가스)	에너지절약 계획수립	○	◦ 에너지 절약 활동 실천 중	◦ 주민협약을 통해 친환경생태마을 조성	-
	라	경관	개방적 가로 경관 형성	○	◦ 구릉지에 노후 건축물 난립	◦ 가로경관 개선을 위한 사업 추진 ◦ 주민협약을 통해 건축물, 담장, 옹벽의 개선 유도	-
	마	여가 및 휴식 공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	◦ 대부분이 사유지로 주민을 위한 구역 내 여가 및 휴식 공간 부족	◦ 자투리 공간에 공원 및 휴식공간 조성 ◦ 마을 내 결절부에 주민 공공시설 조성	-
	바	보행 친화 공간	주요가로 환경개선 (보차혼용도로)	○	◦ 불법 적치물 또는 가로시설물로 인해 보행자의 통행이 원활하지 못함	◦ 도로포장 개선 등을 통해 보행환경 개선 ◦ CCTV 및 비상벨, 보안등 설치 등의 범죄예방환경설계기법 적용	-
	사	폐기물	폐기물 발생 최소화	○	◦ 건설폐기물 발생 예상	◦ 건설폐기물을 최대한 재활용하고 불가능 시 위탁처리 ◦ 성북구 건설폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	아	소음·진동	소음 65.0dB(A)	○	◦ 공사 시 소음, 진동 발생 예상	◦ 공사 시 저감대책 수립	-

서. 토지이용계획 결정도 - 붙임
 어. 용도지역·지구 결정도 - 붙임
 저. 도시계획시설 결정도 - 붙임

■ 토지이용계획 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시계획시설 결정도

