

의안처리상황표	
의안번호	6
건명	서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안
발의자	성북구청장
발의연월일	2026년 8월 12일
심사위원회	도시건설위원회
의결결과	2026년 9월 7일 제321회 성북구의회 임시회 제2차 본회의 의견채택
이송연월일	2026년 9월 8일
공포년월일 및법률번호	년 월 일 조례 제 호
<요지> 「2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 정릉동 710-81번지 일대와 관련, 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.	

서울특별시 성북구
정릉동 710-81번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정(안) 의견청취안



성 북 구
(신속도시정비과)

서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안

의안 번호	6
----------	---

제출년월 : 2026년 8월
제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

가. 「2025년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 정릉동 710-81번지 일대와 관련, 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)
- 정비구역 결정(안)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 신속통합기획	서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대	-	24,133. 5	24,133. 5	

－ 토지이용계획

구분	명칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		－	증) 24,133.5	24,133.5	100.0	
획지	소계	－	증) 21,856.2	21,856.2	90.6	
	획지	－	증) 21,856.2	21,856.2	90.6	
정비기반시설	소계	－	증) 2,277.3	2,277.3	9.4	
	도로	－	증) 590.1	590.1	2.4	
	공공공지	－	증) 1,687.2	1,687.2	7.0	

－ 용도지역계획

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
합 계	24,133.5	－	24,133.5	100.0	
제1종일반주거지역	24,133.5	감) 21,856.2	2,277.3	9.4	
제2종일반주거지역	－	증) 21,856.2	21,856.2	90.6	

－ 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	법적 상한		
신설	정릉동 710-81번 지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81번 지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	228.7 3 이하	250 이하	지상 25층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 648세대 - 재개발 의무임대 : 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 세대수의 30% 이상 공급 - 국민주택규모 임대주택 : 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정값에 50% 이상 공급								

나. 추진 경위

- '06. 01. 12. : 정비구역 지정(서울시고시 제2006-24호)
- '13. 12. 19. : 정릉2 주택재건축 정비구역 해제(서울시고시 제2013-445호)
- '25. 04. 29. : 정릉동 710-81번지 일대 신속통합기획 후보지 선정
- '25. 08. 12. : 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
정용역 착수
- '25. 09.~10. : 총괄 MP선정 및 MP회의(1차~2차)
- '25. 12. 15. : 신속통합기획 자문(교통) 1차
- '26. 01.~03. : MP회의(3차~5차)
- '26. 04. 01. : 신속통합기획 자문(계획) 2차
- '26. 04. 15. : MP회의(6차)
- '26. 05. 15. : 신속통합기획 자문(계획) 3차
- '26. 06. 25. : 주민 간담회
- '26. 07. 16. : 신속통합기획 가이드라인 확정 및 통보
- '26. 08. 06 ~'26. 09. 07. : 정비구역 지정 및 정비계획 주민공람 및 관련부서 협의

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 협의사항 : 해당사항 없음

4. 붙임(참고자료)

- 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 신속통합기획	정릉동 710-81번지 일대	-	증) 24,133.5	증) 24,133.5	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비 고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	정릉동 710-81번지 일대 재개발정비사업 조합		현황 : 218세대 계획 : 648세대 증) 430세대		-

나. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)	구 성 비(%)	비 고
합 계		24,133.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,277.3	9.4%	
	도 로	590.1	2.4%	
	공공공지	1,687.2	7.0%	폭원 6~20m
획지	소 계	21,856.2	90.6%	
	획지	21,856.2	90.6%	

다. 용도지역·용도지구·용도구에 관한 계획

1) 용도지역 계획

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		24,133.5	—	24,133.5	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	24,133.5	감) 21,856.2	2,277.3	9.4	—
	제2종일반주거지역	—	증) 21,856.2	21,856.2	90.6	—

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
—	정릉동 710-81번지 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	21,856.2	• 대상지의 계획적인 정비 및 효율적인 토지이용을 위하여 용도지역 상향 계획

2) 용도지구 계획 : 해당없음

3) 용도구역 계획 : 해당없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	65	20~25	집산 도로	2,595 (3)	미아동 (중로1-4 7)	대로 (3-58)	일반 도로	-	건고시 제738호 (63.12.24)	-
변경	중로	1	65	20~25	집산 도로	2,595 (-)	미아동 (중로1-4 7)	대로 (3-58)	일반 도로			
신설	소로	3	가	6	집산 도로	574	정릉동 685-139	정릉동 308-3	일반 도로	-	-	-

주) ()는 구역내 연장 및 폭원임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-65	중로 1-65	• 도로 선형 변경	• 정비구역 결정으로 인한 선형 정리
-	소로 3-가	• 도로 신설 - L=574m - B=6m	• 맹지방지를 위한 현황 동선유지 및 도로 확폭

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	정릉동 312-2일대	450	감) 450	-	서고 70호 (’92.03.09)	-

■ 변경사유서

도면표시번호	변경후 도로명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 폐지 - 면적 450m ²	• 도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

2) 공간시설

가) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	정릉동 298-2일대	-	증) 1,687.2	1,687.2	-	폭원 6~20m

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	공공공지	신설	정릉천변 공공공지(폭6m)를 통한 남북간 녹지 연결성 강화

마. 공동이용시설 설치계획

구분		설치기준	법적면적(㎡)	설치면적(㎡)	비고
계		-	39.9	2,854.0	-
관리사무소		10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡	39.9	50.0	
주민 공동 시설	계	-	-	2,804.0	
	경로당	서울시 조례 주민공동시설 면적기준	330.0	330.0	
	어린이집	서울시 조례 주민공동시설 면적기준	198.0	300.0	
	어린이놀이터	200㎡ + 1*세대수	848.0	850.0	
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	-	66.0	
	작은도서관	서울시 조례 주민공동시설 면적기준	158.0	158.0	
	주민운동시설	체육시설의 설치 이용에 관한 법률 시행령	-	500.0	
	주민공동시설	-	-	600.0	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부 : (세대당 2.5㎡를 더한 면적) × 1.25

= (648세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,025㎡ 이상 < 2,804㎡ : 적합

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경 될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 준용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81번지 일대	113	-	-	113	-	공동 주택

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층 수)	비 고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한				
신설	정릉동 710-81번지 주택정비형 재개발구역	24,133.5	획지	21,856.2	정릉동 710-81번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	228.7 3 이하	250 이하	지상 25층			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 648세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			구 분		총 세대		분양세대		임대세대		기부채납		비고
					세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	세대수	비율 (%)	
			계		648	100.0	510	78.7	132	20.4	6	0.9	
			공 동 주 택	39㎡	85	13.1	30	4.6	55	8.5	—	—	
				49㎡	160	24.8	120	18.5	40	6.2	—	—	
				59㎡	131	20.2	88	13.6	37	5.7	6	0.9	
				74㎡	124	19.1	124	19.1	—	—	—	—	
			84㎡	148	22.8	148	22.9	—	—	—	—		
			※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음										
- 재개발 의무임대 : 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 세대수의 30% 이상 공급 - 국민주택규모 임대주택 : 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정값에 50% 이상 공급													
심의완화사항			- 기준용적률 완화 20% - 소형주택 40㎡이하 2.2%, 40~50㎡이하 12.9%, 50~60㎡이하 5.8% - 허용용적률 20% (사업성 보정계수 2.0 적용) - 공공보행통로 7.7%, 층간소음 해소 5%, 친환경 건축물 7.5% - 국민주택규모 주택건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법 제54조」) - 법적상한용적률 250%										
			- 술샘로 : 3m - 술샘로16길 : 3m - 신설도로변(남측) : 3m - 정릉천변 : 3m										
			- 공공보행통로: 1개소(폭 6m) - 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 1개소(술샘로)										

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	신설 정비기반 시설 면적(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적			순부담 제외 면적	
				소계	토지 (대지지 분)	건축물 기부채 납 환산면 적	신설 정비기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	24,133.5	21,856.2	2,277.3	454.8	188.8	266.0	176.5	273.5
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = $2,277.3\text{㎡} - 176.5\text{㎡} - 273.5\text{㎡} + 454.8\text{㎡}$ = 2,282.1㎡							
	• 순부담 비율 (10%이상) = 10.44%($2,282.1\text{㎡} / 21,856.2\text{㎡}$) ※ 종상향면적($21,856.2\text{㎡}$) 대비 10.44%							
기준용적률	• 기준용적률 : 170.0% 이하 = 기본계획상 기본용적률 150.0%(제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역) + 소형주택 확보시용적률 20%p 완화적용)							
허용용적률	• 허용용적률 : 210.0% 이하 = 기준용적률 + (인센티브 x 사업보정계수 2.0) = $170.0\% + (20.0\%(\text{공공보행통로, 층간소음, 친환경 건축물}) \times \text{사업보정계수 } 2.0) = 210.0\%$ ※ 공공보행통로 7.7% / 층간소음 해소 5% / 친환경 건축물 7.5% = 20.2% = 최대 20%							
상한용적률	• 상한용적률 : 228.73% 이하 = 허용용적률 + [(기준)허용용적률 x (1.3 x α(토지) x 가중치) + (0.7~1 x α(건축물))] = $210\% + [170\% \times (1.3 \times 0.09304 \times 0.8095) + (1 \times 0.01227)]$ • α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $(2,277.3\text{㎡} + 188.8\text{㎡} - 450.0\text{㎡}) / (21,856.2\text{㎡} - 188.8\text{㎡}) = 0.09304$ • α건축물(임대) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $266.0\text{㎡} / (21,856.2\text{㎡} - 188.8\text{㎡}) = 0.01227$ • 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = $170.0\% / 210\% = 0.8095$							
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 250.0% 이하 (건축계획 용적률 249.71%) = 정비계획 용적률 228.73% + 초과용적률 21.27%							

아. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	주변 교차로	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(5개소)
	㉠	• 중로1-65호선 정릉터널 철거 및 차로운영계획 수립 - B=29.0m, L=150.0m, 왕복 8차로 운영 (사업지 측 가감속 완화차로 설치)
	㉡	• 소로3-가호선 차로운영계획 수립 - B=6.0m, L=29.0m, 1차로 운영
	㉢	• ③정릉골다리 앞 교차로 기하구조 개선방안 수립 - 동측접근로(EB) 유턴차로 설치 - 교차로 내 유도선 설치 및 신호등 추가 설치
	㉣	• 『정릉골구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(약식)<심의의결보완서>, 2019. 01』 종합개선안 반영 - ④정릉4동주민센터 사거리 기하구조 개선대책 반영
	㉤	• 『성북구 정릉동 289-16번지 일원 공공임대주택 신축계획(안) 교통성검토, 2025. 07』 교통처리계획도 반영 - 진출입로 개설에 따른 교차로 기하구조 개선대책 반영
진출입 동선	㉦	• 사업지 북측 중로1-65호선 상 사업지 진출입구 설치 - 우회전 진입, 우회전 진출 운영
	-	• 사업지 차량 진출입구 및 주요 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차장 계획	-	• 법정주차대수: 599대 • 주차수요대수: 707대(2037년 기준, 원단위법, 평일) • 향후 세부적인 건축계획 수립시 각 단지별 법정 및 주차수요를 충족하는 주차계획대수 확보 필요
대중교통, 자전거 및 보행	범례참조	• 보행 동선 단절 지점에 횡단보도 설치(2개소)
	㉧	• 사업지 내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
	㉨	• 버스정류장 및 공개공지 연결을 위한 보도 설치
교통안전 및 기타	범례참조	• 시거 불량 지역에 시거 확보를 위한 반사경 설치(2개소)
	범례참조	• 사업지 주변 교통안전표지판 및 노면표시 설치
	범례참조	• 차량 속도 저감을 위한 과속방지턱 설치(1개소)

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경 보전	- 자연지형을 최대한 활용하여 부지를 조성하고, 토공사시 부득이하게 발생하는 절·성토를 구역내에서 최대한 활용토록 계획 - 조경 및 녹지공간을 최대한 확보하여 포장율을 최소화하고, 포장시 친환경적인 투수성 포장재를 사용하여 우수침투의 용이성 제고 - 공사시 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사유출을 저감하고, 주변지역에 미치는 영향을 최소화 - 저소음, 저진동 공사기기의 선정 및 경계부 가설방음판넬 설치	—
재난 방지	- 사업시행시 공사로 인한 인접지반의 침하방지를 위하여 굴착지역 내 흙막이공을 설치 운영토록 계획 - 절토사면 발생시 친환경적 공법을 적용하여 시행토록하며, 우기시 토공작업을 지양하고, 가배수로, 침사지 및 산마루 측구 등을 설치하여, 공사에 대한 영향을 최소화하며, 법면부의 지속적인 녹화와 유지관리 - 구역내 화재발생에 대비하여 방화재료 등을 사용하는 등 방화에 관한 규정에 의거하여 방화시설을 설치토록 함	—

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

카. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수				구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	무허가	계	유허가	무허가
113	69	4	40	113	73	40

나) 거주현황

계	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
합 계	169	98	71	301	174	127	-
단독주택	51	30	21	90	53	37	-
공동주택	118	68	50	210	121	89	-

※ 거주 인구수의 경우 성북구 통계연보자료 정릉3동 세대당 인구 1.78 적용

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		69	53	41	12	-	16	-	9	7	-
60㎡ 이하	소계	16	16	16	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	11	11	11	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ ~ 135㎡이하		8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
135㎡ 초과		37	21	9	12	-	16	-	9	7	-

※ 건축물 대장 상 주용도를 기준으로 산정, 무허가 건축물 40동 제외

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	임대주택			기부채납
				소계	의무	법적상한	
합 계		648	510	132	98	34	6
60㎡ 이하	소계	376	238	132	98	34	6
	30㎡초과~ 50㎡이하	245	150	95	79	16	-
	50㎡초과~ 60㎡이하	131	88	37	19	18	6
60㎡초과~85㎡이하		272	272	-	-	-	-

파. 세입자 주거대책

- 관리처분인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고, 인권 침해 사례를 사전에 예방하기 위해 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거 시기 조정과 합의를 통한 원활한 이주를 유도하고자 함

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED 계획

가) 개념

- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적절한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

나) CPTED 적용방안

구 분	내 용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표지로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 1인 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방법용 CCTV설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대에 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	-

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	1	21,856.2㎡	성북구 정릉동 710-81번지 일대	21,856.2㎡	공동주택용지

너. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무임대주택 등)은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 차별 없이 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시 필수 참석하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영함

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준 (서울시고시 제2022-493호)	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하					
산출근거	※ 전체 임대주택 및 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 및 기부채납 임대주택 세대수 제외 • 전체 세대수 및 연면적(국민주택규모 주택 증가분, 기부채납 임대는 제외) : 648세대 / 95,787.92㎡ - 세대수의 15% 이상 계획 = 15.12% > 15.0%이상 (98세대 ÷ 648세대) - 연면적의 10% 이상 계획 = 6.32% < 10.0%이상 (6,055.81㎡ ÷ 95,787.92㎡)					
건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	전체 비율	임대주택 비율
	39㎡	52.44㎡	47세대	2,464.5㎡	7.25%	47.96%
	49㎡	65.54㎡	32세대	2,097.2㎡	4.94%	32.65%
	59㎡	78.64㎡	19세대	1,494.1㎡	2.93%	19.39%
	합계		98세대	6,055.8㎡	15.12%	100.0%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		주요내용				
계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50를 국민주택규모 주택으로 건설				
정비계획용적률		• 228.78%				
법적상한용적률		• 250.0%				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• $250\% - 228.78\% = 21.27\%$				
	증가연면적	• $\text{완화용적률} \times \text{획지면적} = 21.27\% \times 21,856.2\text{m}^2 = 4,648.81\text{m}^2$				
	국민임대주택 면적 산출	• 산출기준 = 증가연면적($4,648.81\text{m}^2$)의 $\frac{1}{2}$ 이상 = $2,324.4050\text{m}^2$ 이상 • 국민주택규모 주택 공급면적 = $\text{평형별세대수} \times \text{용적률산정면적의 합}$ $= 2,359.2546\text{m}^2$ (계획면적) > $2,324.4050\text{m}^2$ (의무면적) → 의무면적이상 계획				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		39m ²	52.44	8	419.5	획지
		49m ²	65.54	8	524.3	
		59m ²	78.64	18	1,415.5	
		합계		34	2,359.3	
확보방법		• 법적상한용적률까지 건설				

3) 기부채납 주택계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
59m ²	78.64m ²	6세대	188.8m ²	266.0m ²	• 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비 적용

4) 소형주택 건설계획

규모	최대기준	세대수	공급면적	연면적	완화량
40m ² 이하	최대 10%	26	52.44m ²	1,363.36m ²	2.2%
40m ² ~50m ² 이하	최대 15%	119	65.54m ²	7,798.89m ²	12.9%
50m ² ~60m ² 이하	최대 10%	85	78.64m ²	6,684.14m ²	5.8%
합계	최대 20%	230	—	15,846.39m ²	20.8%(충족)

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

리. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 생태 환경	비오톱	3등급	○	• 개별비오톱 평가제외	• 개별주택개량 시 옥상녹화, 벽면 녹화 등을 유도	
	생태 네트워크	녹지·수생태 계 연결성 확보	○	• 동측으로 정릉천 인접	• 공원 및 녹지훼손 없음	
	동식물상 자연환경자 산	동식물상 보호	-	• 해당사항 없음	-	
	자연환경보전 산	자연환경보전	-	• 해당사항 없음	-	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 제1종일반주거지역 • 저층 주거지역	• 노후건축물의 합리적 개량 유도	
	토양	토양오염 최소화	○	• 저층 주택 밀집지역	• 개별주택 개량 시 토양오염 최소화 필요	
	지형·지질 · 토양	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형·지질변동 미발생	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 칩사지, 가배수로 설치	
	물순환 수리·수문	생태면적률 20%	○	• 자연지반 포장률 - 대지: 90% 이상으로 대지 내 자연지반 및 녹지공간 부족	• 개별주택 개량 시 생태면적률 확보	
	수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 • 공사시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	• 사업시행시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 • 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	
	바람	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	• 저층 주거지역의 현지개량 방식의 사업시행으로 인한 바람의 방향 및 강도의 변화 없음	
	열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역 조사	• 열섬효과 최소화하는 친환경 기법 적용	
	악취	악취공해 해결	-	• 해당사항 없음	-	
	대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염 물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염 물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	
	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 개별 건축물 개량시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활, 건설폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음진동	소음, 진동 최소화	○	• 공사시 소음·진동 영향 발생	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	
	일조	일조침해 최소화	○	• 저층주택 밀집지역	• 저층 주거지역의 현지개량 방식의 사업시행으로 일조영향 미비함	
사회 경제 환경	인구	인구 고려한 계획수립	○	• 서울시 성북구 주거현황 조사	-	

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

버. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
정릉동 710-81번지 일대 주택정비형 재개발 사업	24,133.5	648	1,153	1.78

※ 세대당 인구수 출처: 성북구 통계연보, 2025

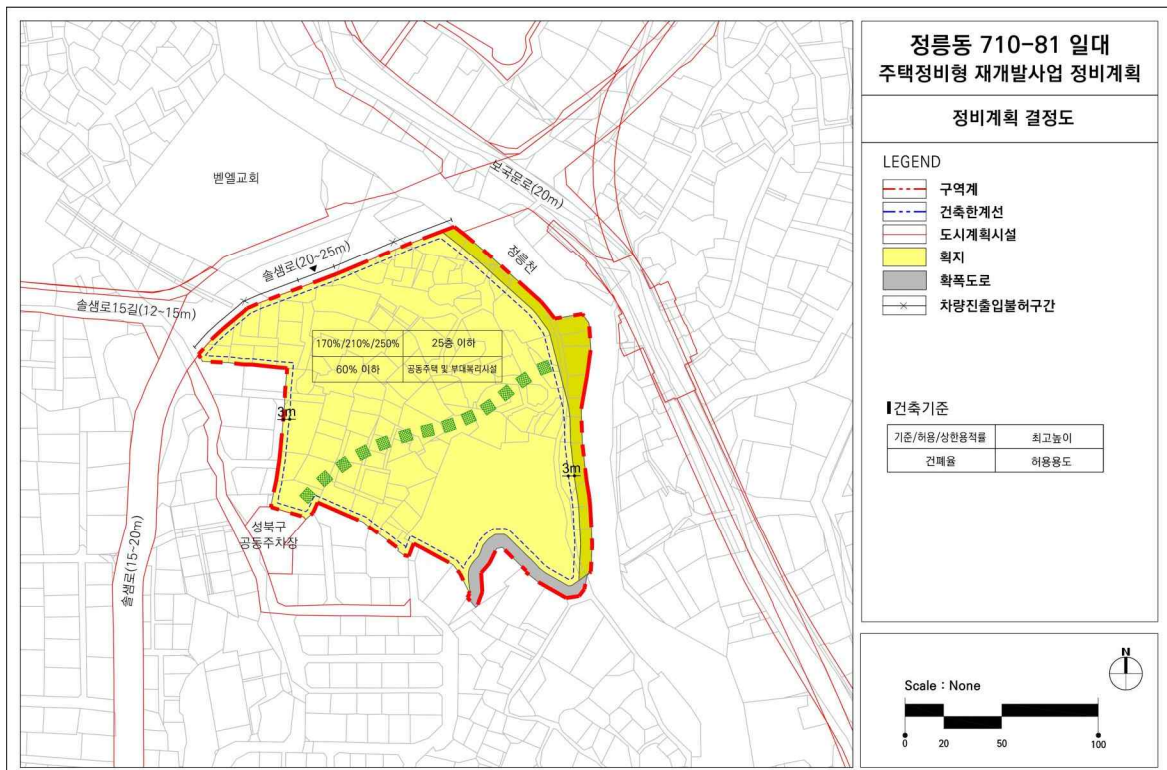
서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

■ 정비구역 결정도



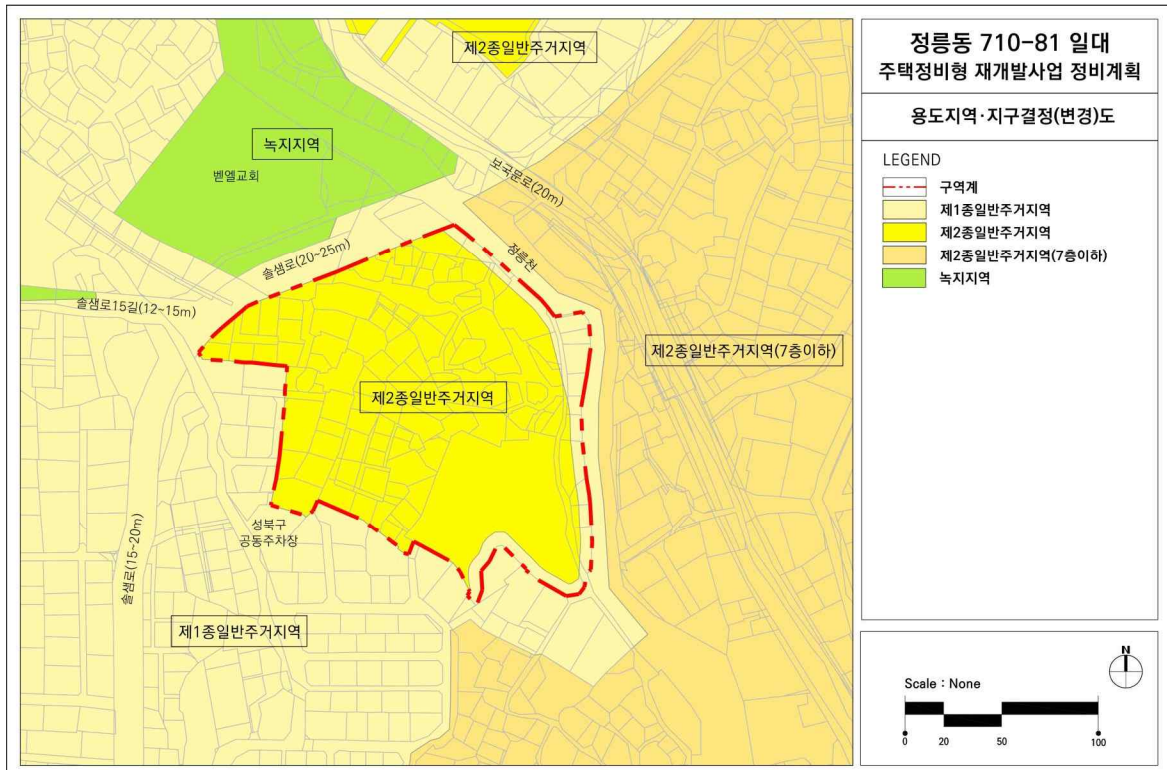
■ 정비계획 결정도



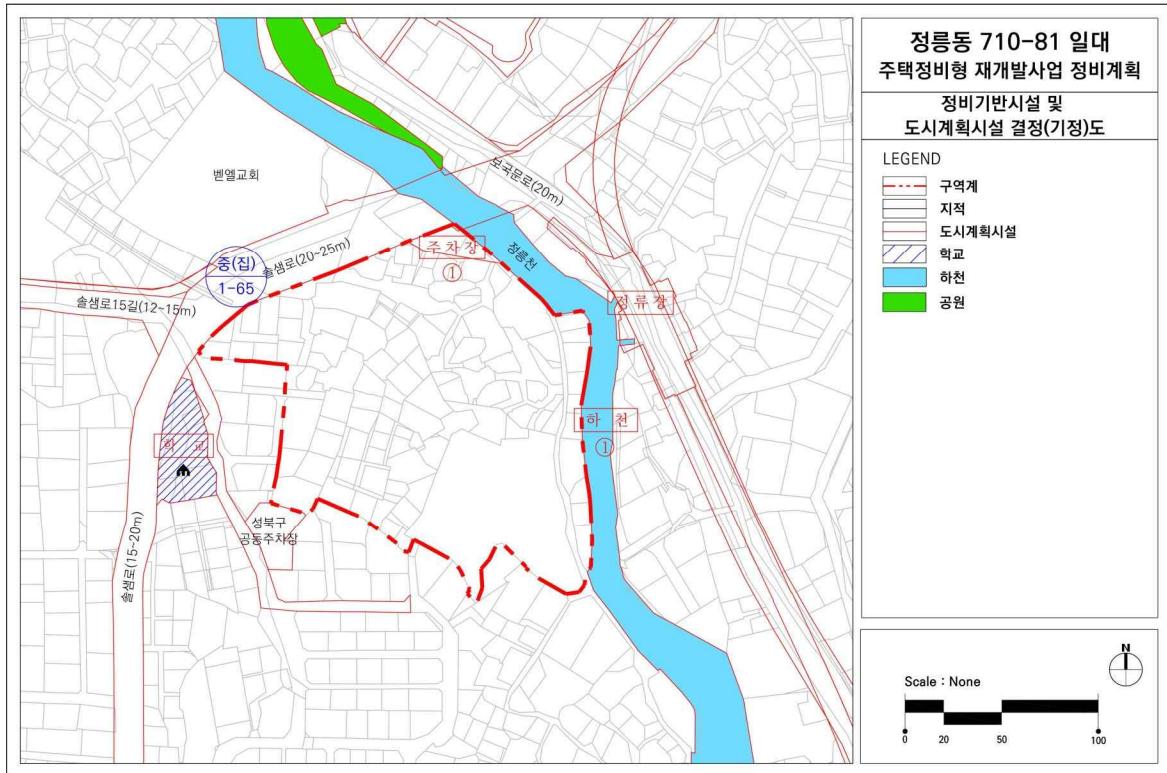
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



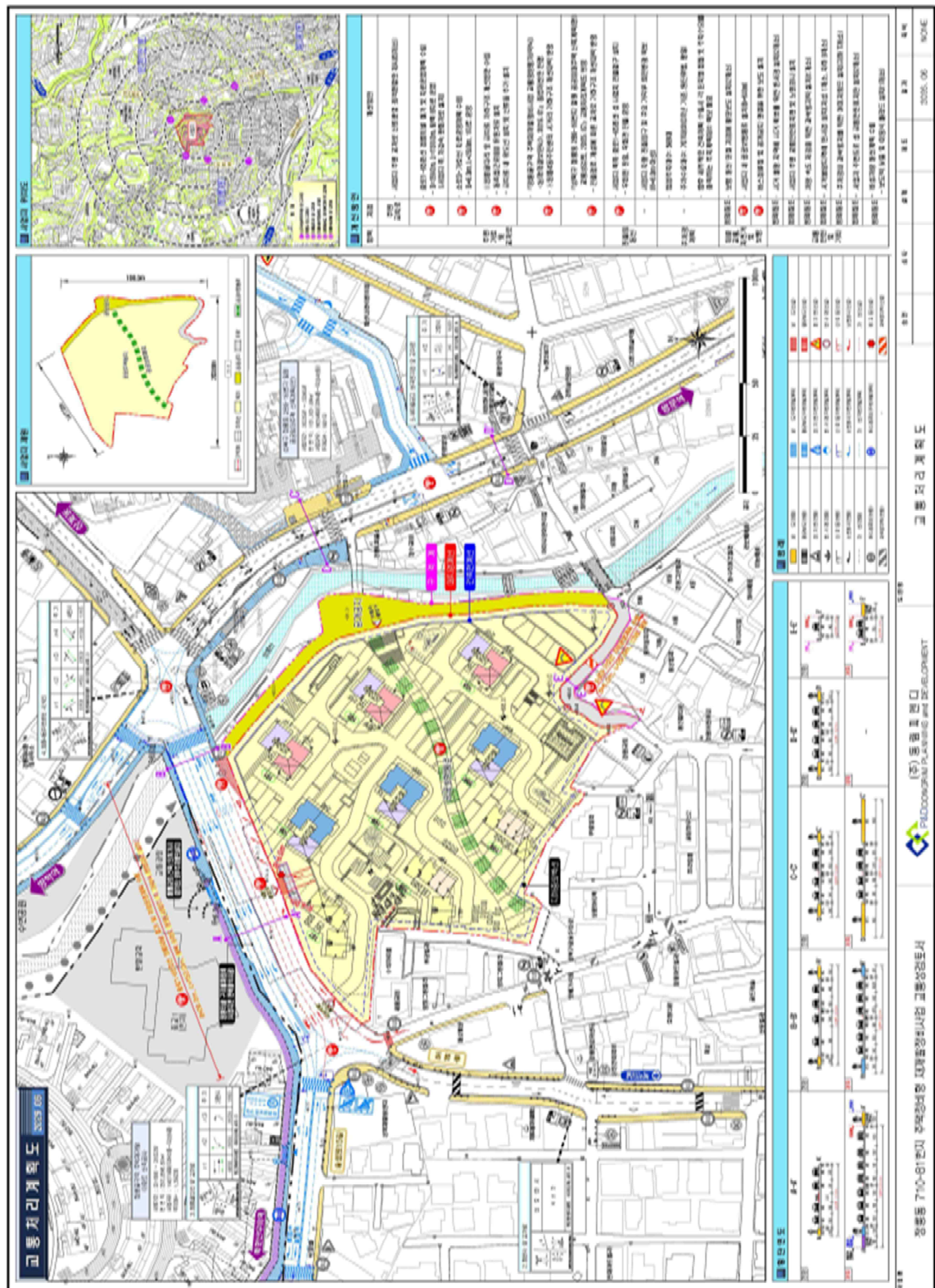
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



- 교통처리계획도



의견서

- 안건명: 서울특별시 성북구 정릉동 710-81번지 일대 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안
- 심사일자: 2026. 8. 28.(금)
- 심사위원회: 성북구의회 도시건설위원회
- 심사결과: 의견채택
 1. 대상지 인접 도로의 만성적인 정체 상황을 고려할 때, 648세대 규모의 신규 입주 시 극심한 교통 혼잡이 우려되므로 주변 일대의 교통 마비를 방지할 수 있는 종합적이고 면밀한 교통개선대책을 수립할 것.
 2. 출퇴근 등 특정 시간대의 단지 진출입 차량 집중과 현행 진입 방식(유턴 진입 등)으로 인한 본선 직진 차량의 통행 방해 및 병목현상을 방지하기 위하여, 적절한 신호 체계 도입 및 진출입로 앞 차로 확장 등 진입 차량을 위한 충분한 물리적 대기 공간을 확실하게 확보할 것.

2026. 8. 28.

성북구의회 도시건설위원회