

서울특별시 성북구
성북제2구역 재개발 정비계획 및
정비구역 변경 의견청취안



성 북 구
(주거정비과)

서울특별시 성북구 성북제2구역 재개발 정비계획 및 정비구역 변경 의견청취안

의안 번호	495
----------	-----

제출년월 : 2025년 9월

제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)에 의거 결합개발 전제로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14.)에 따라 성북제2-신월곡1 결합정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2019-101호(2019.3.14.)에 따라 정비유형 철거형에서 수복형으로 정비구역 및 정비계획 결정(변경)된 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북제2구역 주택재개발 정비사업에 관하여
- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호에 따라 주민제안을 통해 접수된 성북제2구역 주택재개발정비사업 정비계획 변경(안)에 대해 같은법 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비계획 변경(안) 주요내용

1) 정비구역 결정(변경)(안)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	성북 제2구역 주택재개발정비사업	성북구 성북동 226-103번지 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	-

2) 정비계획(변경)

가) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	12,602.9	감) 550.1	12,052.8	16.2	－
	도 로	7,871.3	감) 7,500.8	370.5	0.5	－
	역사공원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	7.3	－
	소공원	1,661.3	감) 1,661.3	－	－	－
	경관녹지	－	증) 6,233.3	6,233.3	8.4	－
	공공공지	272.7	감) 272.7	－	－	－
택 지	소 계	62,469.9	감) 335.7	62,134.2	83.8	－
	택지1	22,477.3	증) 39,656.9	62,134.2	83.8	－
	택지2	39,992.6	감) 39,992.6	－	－	－

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

나. 도시관리계획 결정 변경(안) 주요내용

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,350.8 (278.0)	감) 885.8 (-)	74,465.0 (278.0)	100.0	()주택재개발 정비구역외 면적 (224-18번지)
주거 지역	소 계	72,234.8 (278.0)	감) 9,452.1 (-)	62,782.7 (278.0)	84.3	-
	제1종전용주거지역	49,479.5 (-)	감) 48,831.0 (증) 278.0)	648.5 (278.0)	0.9	-
	제1종일반주거지역	22,755.3 (278.0)	증) 39,378.9 (감) 278.0)	62,134.2 (-)	83.4	-
녹지 지역	소 계	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	-
	자연녹지지역	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	-

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

다. 추진현황

- 2011.08.18 : 성북제2구역 주택재개발 정비구역 지정(서고시 제2011-237호)
- 2016.04.14 : 성북2-신월곡1구역 결합정비구역 지정(서고시 제2016-116호)
- 2019.03.14 : 성북제2구역 주택재개발 정비계획 변경 결정(서고시 제2019-101호)
- 2024.09.05 : 성북제2구역 주택재개발정비사업 사업시행인가 고시(성북구고시 제2024-116호)
 - 개별정비지구 부분 제외
- 2025.02.07 : 성북제2 주택재개발 정비계획 변경(안) 접수 (조합→성북구)
- 2025.04.24 : 1차 자문회의(도시계획, 건축계획, 문화재, 관리처분)
- 2025.07.02 : 2차 자문회의(도시계획, 건축계획)
- 2025.07.31 ~ 09.01 : 성북2구역 주민 공람공고(진행중)
- 2025.07. ~ 08. : 관련기관(부서) 협의

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제15조 제2항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 협의사항 : 해당사항 없음

라. 기 타

첨 부 : 성북제2 재개발 정비계획 및 정비구역 변경(안) 1부. 끝.

서울특별시 성북구 성북제2 재개발 정비계획 및 정비구역 변경(안)

☐ 대상지개요

- 위 치 : 성북구 성북동 226-103번지 일대
- 면 적 : 74,187.0㎡
- 용도지역/지구 : 제1종전용주거지역, 자연녹지지역, 자연경관지구

☐ 사업 추진경위

- 2011.08.18 : 성북제2구역 주택재개발 정비구역 지정(서고시 제2011-237호)
- 2016.04.14 : 성북2-신월곡1구역 결합정비구역 지정(서고시 제2016-116호)
- 2019.03.14 : 성북제2구역 주택재개발 정비계획 변경 결정(서고시 제2019-101호)
- 2024.09.05 : 성북제2구역 주택재개발정비사업 사업시행인가 고시(성북구고시 제2024-116호)
 - 개별정비지구 부분 제외
- 2025.02.07 : 성북제2 주택재개발 정비계획 변경(안) 접수 (조합→성북구)
- 2025.04.24 : 1차 자문회의(도시계획, 건축계획, 문화재, 관리처분)
- 2025.07.02 : 2차 자문회의(도시계획, 건축계획)
- 2025.07.31 ~ 09.01 : 성북2구역 주민 공람공고(진행중)
- 2025.07. ~ 08. : 관련기관(부서) 협의

☐ 결합정비구역 및 결합정비계획 (변경)(안)

1. 결합정비구역 지정(변경)(안) 조서

- 1) 정비구역의 명칭 : 성북제2-신월곡1 결합정비구역(변경없음)
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	결합 개발

■ 변경사유서

정비사업 명칭	변경내용	변경사유
성북제2-신월곡1 결합정비사업	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 - 131,097.3㎡ → 130,211.5㎡ (감 885.8㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 성북제2 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정 성북제2 정비사업 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경

3) 결합토지이용계획(안)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			131,097.3	감) 885.8	130,211.5	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계		26,471.1	감) 550.1	25,921.0	19.9	－
	도 로		16,936.1	감) 7,500.8	9,435.3	7.2	－
	공원 및 녹지	소계	9,262.3	증) 7,223.4	16,485.7	12.7	－
		역사공원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	4.2	－
		문화공원	3,265.3	－	3,265.3	2.5	－
		어린이공원	1,538.1	－	1,538.1	1.2	－
		소공원	1,661.3	감) 1,661.3	－	－	－
		녹지	－	증) 6,233.3	6,233.3	4.8	－
	공공공지		272.7	감) 272.7	－	－	－
	(주차장)		(3,999.7)	－	(3,999.7)	(3.1)	문화공원 및 도로와 중복결정(지하)
획지	소 계		104,626.2	감) 335.7	104,290.5	80.1	－
	공동주택		63,988.6	증) 39,656.9	103,645.5	79.6	－
	개별정비		39,992.6	감) 39,992.6	－	－	－
	종교시설		645.0	－	645.0	0.5	－

※ 개별법령에 의한 정비사업 시행시 기반시설 등의 확보 기준은 신월곡1-성북2 결합정비사업을 전제로 단일 정비구역으로
결합됨에 따라 총량제 적용

2. 정비구역의 결합에 관한 계획

저밀관리구역		고밀개발구역	비고
기정	변경		
<ul style="list-style-type: none"> 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 면 적 : 75,072.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 구역명칭 : 성북제2주택재개발정비구역 위 치 : 성북구 성북동 226-103 일대 면 적 : 74,187.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 구역명칭 : 신월곡1도시환경정비구역 위 치 : 성북구 하월곡동 88-142 일대 면 적 : 56,024.5㎡ 	—

3. 사업시행지구 분할에 관한 계획(안) : 결합후 분할시행

구분	시행지구 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
성북2·신월곡1 결합정비구역	—	—	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	결합개발
저밀관리구역	성북제2구역	성북구 성북동 226-103 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	구릉지
고밀개발구역	신월곡1구역	성북구 하월곡동 88-142 일대	56,024.5	—	56,024.5	역세권

4. 결합정비사업 용적률에 관한 계획 : 변경없음

5. 결합정비사업에 따른 용적률 배분에 관한 계획 : 변경없음

6. 사업시행계획 : 변경없음

7. 기타사항 : 변경없음

☐ 정비계획(변경) 신청서

1. 정비구역 결정(변경)(안)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	성북 제2구역 주택재개발정비사업	성북구 성북동 226-103번지 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	—

■ 변경사유서

구 분	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	성북구 성북동 226-103번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> 면적변경: 감) 885.8㎡ - 75,072.8㎡ → 74,187.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경

2. 정비계획

가. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	12,602.9	감) 550.1	12,052.8	16.2	－
	도 로	7,871.3	감) 7,500.8	370.5	0.5	－
	역사공원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	7.3	－
	소공원	1,661.3	감) 1,661.3	－	－	－
	경관녹지	－	증) 6,233.3	6,233.3	8.4	－
	공공공지	272.7	감) 272.7	－	－	－
택 지	소 계	62,469.9	감) 335.7	62,134.2	83.8	－
	택지1	22,477.3	증) 39,656.9	62,134.2	83.8	－
	택지2	39,992.6	감) 39,992.6	－	－	－

※ 정비기반시설은 사업시행자가 설치하는 것을 원칙으로 함

나. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)(안)

1) 교통시설(도로) 결정(변경)(안)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(2)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(3)	8	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
기정	소로	3	(1)	4	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	80	성북동 213-42	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	소로	3	(2)	2~12	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도 로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도 로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도 로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 2-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(1)	소로 3-(1)	• 선형 변경 - 연장 : 60m → 80m	• 대상지 동측 외부 대지 진출입을 위한 현황도로 유지하고 정비계획 변경에 따라 일부구간 선형 변경
소로 3-(2)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(3)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지
소로 3-(4)	-	• 폐지	• 개별정비지구 해제하고 획지 일괄 조성에 따라 도로 폐지

2) 공간시설(공원 · 녹지) 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	역사공원	역사공원	성북구 성북동 223번지 일원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	서고제237호 (2011.08.18)	-
폐지	②	소공원	소공원	성북구 성북동 217-15 일원	1,234.5	감) 1,234.5	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	③	소공원	소공원	성북구 성북동 224-158 일원	253.8	감) 253.8	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
폐지	④	소공원	소공원	성북구 성북동 217-129 일원	173.0	감) 173.0	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
신설	-	경관녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 6,233.3	6,233.3	-	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	역사공원	• 면적 변경 - 2,797.6㎡ → 5,449.0㎡ (증 2,651.4㎡)	• 심우장 일대 역사·문화적 가치를 보전하고, 문화유산 체험 공간을 확충하기 위하여 역사공원 면적 확대
②	소공원	• 폐지 - 면적 : 1,234.5㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
③	소공원	• 폐지 - 면적 : 253.8㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
④	소공원	• 폐지 - 면적 : 173.0㎡	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
-	경관녹지	• 신설 - 면적 : 6,233.3㎡	• 한양도성 문화재 보호를 위한 문화재보호구역 일원 경관녹지 신설

3) 공공공지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	성북동 227-1 일원	272.7	감) 272.7	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	• 폐지 - 면적 : 272.7㎡	• 기 결정된 공공공지를 폐지하고 역사공원에 포함하여 효율적인 토지이용을 도모

다. 공동이용시설 설치계획

■ 기정

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)				비 고
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1번 지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	17.05㎡ 이상	97.13		－
	MDF/방재실/경비실			－	－	97.04		
	용역원휴게실			50세대 이상 공동주택	－	50.00		
	자전거보관소			자동차 주차대수의 20% 이상	39대 이상 설치	－		60대 설치
	주민 공동 시설	경로당		세대당 2.5㎡ x 1.25 = 191세대 x 2.5 x 1.25 = 596.88㎡ (서울시 기준)	50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상	153.15	907.82	－
								－
								－
								－
	합계					－		－

■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)				비 고
				법정면적		계획면적		
공동 이용 시설	관리사무소		성북동 224-1번 지 일원	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	32.3㎡ 이상	100.0		－
	MDF/방재실/경비실			－	－	140.0		
	자전거보관소			자동차 주차대수의 20% 이상	142대 이상 설치	－		142대 설치
	주 민 공 동 시 설	경로당		세대당 2.5㎡ x 1.25 = 496세대 x 2.5 x 1.25 = 1,550㎡ (서울시 기준)	330㎡ 이상	350.0	2,400.0	－
		작은도서관/ 주민카페			158㎡ 이상	550.0		－
		어린이집			330㎡ 이상	350.0		－
		어린이놀이터			－	600.0		－
		다함께돌봄센 터			－	100.0		－
		주민운동시설			－	450.0		－
	합계			－	－	2,640.0		－

라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성북제2 주택재개발 정비구역	75,072.8	—	—	성북구 성북동 226-103번지 일대	371	279	—	92	—	심우장, 개별정비지구 존치
변경		74,187.0				371	—	—	371	—	심우장 존치

2) 건축시설계획

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	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 (일부2,3 층 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							
			건립규모				기준		세대수	
			계				-		191세대(100.00%)	
			85㎡ 이하	60㎡이하		총 건립세대수 80%이상		57세대(29.8%)		
				60㎡초과~85㎡이하				134세대(70.2%)		
			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 저촉되는 건축물의 경우 「서울시 도시계획조례」 제39조에 따라 건폐율 40%이하 적용

주2) 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

주3) 자세한 사항은 건축도면 참고

■ 변경(안)

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	74,187.0	획지	62,134.2	성북동 224-1 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	90% 이하	4층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 주택규모별 건설 비율							
			건 립 규 모		기 준		세 대 수			
			계		-		496세대(100.00%)			
			85㎡ 이하	60㎡이하		총 건립세대수 80%이상		152세대(30.6%)		
				60㎡초과~85㎡이하				344세대(69.4%)		
			85㎡초과		총 건립세대수 20%미만		-			
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							

주1) 용적률은 결합개발을 전제로 관리목표용적률 적용

주2) 자세한 사항은 건축도면 참고

■ 용적률 산정(기정)

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용 				

■ 용적률 산정(변경)(안)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획 지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	74,187.0㎡	62,134.2㎡	12,052.8㎡	4,332.6㎡	—
공공시설 부지 제공면적	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 12,052.8㎡ - 4,332.6㎡ = 7,720.2㎡(10.4%) 				
용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률(관리목표용적률) : 90% ※ 용적률은 향후 결합개발을 통한 정비사업시 적용 				

마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 	—
	수해	<ul style="list-style-type: none"> 자연토양유지 및 공원 등 녹지,조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 	
	교통	<ul style="list-style-type: none"> 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	

바. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 북서측으로 서울다원학교(특수학교) 위치	<ul style="list-style-type: none"> 「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 	-

사. 임대주택에 관한 계획

- 성북제2주택재개발정비구역은 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 4층 이하로 개발계획을 수립하는 사항으로, 국토교통부고시 제2024-26호「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조4항에 의거하여 임대주택을 건립하지 아니함

아. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 608세대 (증 : 99세대)	공동정비지구: 191세대
변경	관리처분계획에 의한 방법	변경고시 후 4년 이내	성북제2구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 509세대 (세입자포함) 계획 : 496세대 (감 : 13세대)	-

※ 계획세대수는 관리처분계획 인가시 변경될 수 있음

자. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

1) 정비구역의 주택현황 : 변경없음

■ 건축물 동수

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

■ 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	-
기 타	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

■ 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	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

구 분	합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
계	496	152	344	—	—
조합원분양	496	152	344	—	—
일반분양					
임 대	—	—	—	—	—

※ 추후 고밀개발구역과의 결합개발시 그에 따른 추가 세대수에 대한 분양계획은 산정에서 제외함

차. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음

구분	저밀관리구역 (성북제2주택재개발정비구역)	고밀개발구역 (신월곡제1도시환경정비사업구역)	비고
정비구역의 결합에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 결합개발을 전제한 정비계획으로 관리목표용적률은 90%를 적용 증가용적률 80%에 대한 배분 : 48.5% 	<ul style="list-style-type: none"> 증가용적률 80%에 대한 배분 : 31.5% 	서고제116호 (2016.4.14)

카. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

기존수목 현황	활 용 계 획	비고
간헐적으로 분포	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 흉고지름 30cm이상 또는 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨 	—

타. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 계획

■ 지정

가 구			획 지			비 고
번호	위 치	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	-	-	-	택지2 (개별정비지구)
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	-	-	-	

■ 변경(안)

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
변경	획지1	74,187.0	1	성북동 224-1 일원	62,134.2	공동주택 및 부대복리시설

2) 최대개발규모에 관한 계획

구 분		위 치		계 획 내 용	비 고
		가구	획지		
최대 개발 규모	기정	S1	-	300㎡이하	<ul style="list-style-type: none"> 최대개발규모 적용의 예외 - S1 획지1(공동정비지구) - 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과한 경우 - 기공동개발되거나 연접한 공동개발필지
		S2	-	300㎡이하	
		S3	-	300㎡이하	
		S4	-	300㎡이하	
		S5	-	300㎡이하	
		S6	-	300㎡이하	
	변경	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 개별정비지구 삭제로 인해 최대개발규모 계획 삭제

3) 공동개발에 관한 계획

구분	위 치		계 획 내 용		비 고
	가구	획지	기정	변경	
공동개발 (권장)	S1	-	<ul style="list-style-type: none"> 맹지일 경우 대지규모가 60㎡미만일 경우 기공동개발된 경우 공동소유자인 경우 	-	<ul style="list-style-type: none"> 개별정비지구 삭제로 인해 공동개발에 관한 계획 삭제
	S2	-			
	S3	-			
	S4	-			
	S5	-			
	S6	-			

파. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 계획

■ 허용용도

구 분		위 치		용도분류	비고
허용 용도	기정	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)	
	변경	획지		• 건축법 시행령 별표1 중 - 제2호 공동주택 및 부대복리시설 - 제3호 제1종 근린생활시설 중 가~사 해당용도 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 가,라,바,아 해당용도	-

■ 권장용도

구 분	위 치		용도분류	비 고
권장 용도	기정	개별정비지구	<ul style="list-style-type: none"> 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
	변경	-	-	-

2) 건축물의 밀도 및 높이에 관한 계획

■ 건폐율에 관한 계획

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

■ 용적률에 관한 계획

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

■ 최고높이에 관한 계획

구 분		위 치	최고높이	비 고
최고높이	기정	공동정비지구	4층 이하, (일부구간 2,3층 이하)	—
		개별정비지구	2층 이하	—
	변경	획지	4층 이하	—

러. 기타 사항에 관한 계획

1) 차량동선에 관한 계획

■ 기정

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

■ 변경(안)

구 분	위 치	계획내용	비 고
차량출입불허구간	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-
제한적차량출입불허구간	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-
보행자전용도로	-	• 도로 폐지로 인하여 해당 구간 소멸, 계획 미적용	-

※ 도로 폐지로 인해 기존에 계획된 차량통행 관련 제한구간 및 보행자전용도로 지정 계획은 모두 해제되며, 해당 사항은 적용하지 않음.

2) 주차장 설치기준 완화계획

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

□ 도시관리계획 결정(변경)(안)

① 용도지역·지구 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,350.8 (278.0)	감) 885.8 (-)	74,465.0 (278.0)	100.0	()주택재개발 정비구역외 면적 (224-18번지)
주거 지역	소 계	72,234.8 (278.0)	감) 9,452.1 (-)	62,782.7 (278.0)	84.3	-
	제1종전용주거지역	49,479.5 (-)	감) 48,831.0 (증) 278.0)	648.5 (278.0)	0.9	-
	제1종일반주거지역	22,755.3 (278.0)	증) 39,378.9 (감) 278.0)	62,134.2 (-)	83.4	-
녹지 지역	소 계	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	-
	자연녹지지역	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	-

※ 용도지역 결정(변경)사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 기 정의 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 번지 일대	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	74,187.0	-	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 정비기반시설 열악하여 개별정비지구 유지시 안전성 문제, 공사지난 등의 문제가 대두됨. 신속한 정비사업 진행을 위하여 정비유형을 철거형으로 변경하고 획지내 공동주택을 조성하기 위하여 용도지역을 변경
-	성북동 224-18 번지	제1종 일반주거지역	제1종 전용주거지역	278.0	-	<ul style="list-style-type: none"> 구역 제척된 성북동 224-18번지를 주변 용도지역에 맞게 제1종전용주거지역으로 변경

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

② 도시계획시설 결정(변경)

1. 공간시설(공원) 결정(변경)조서

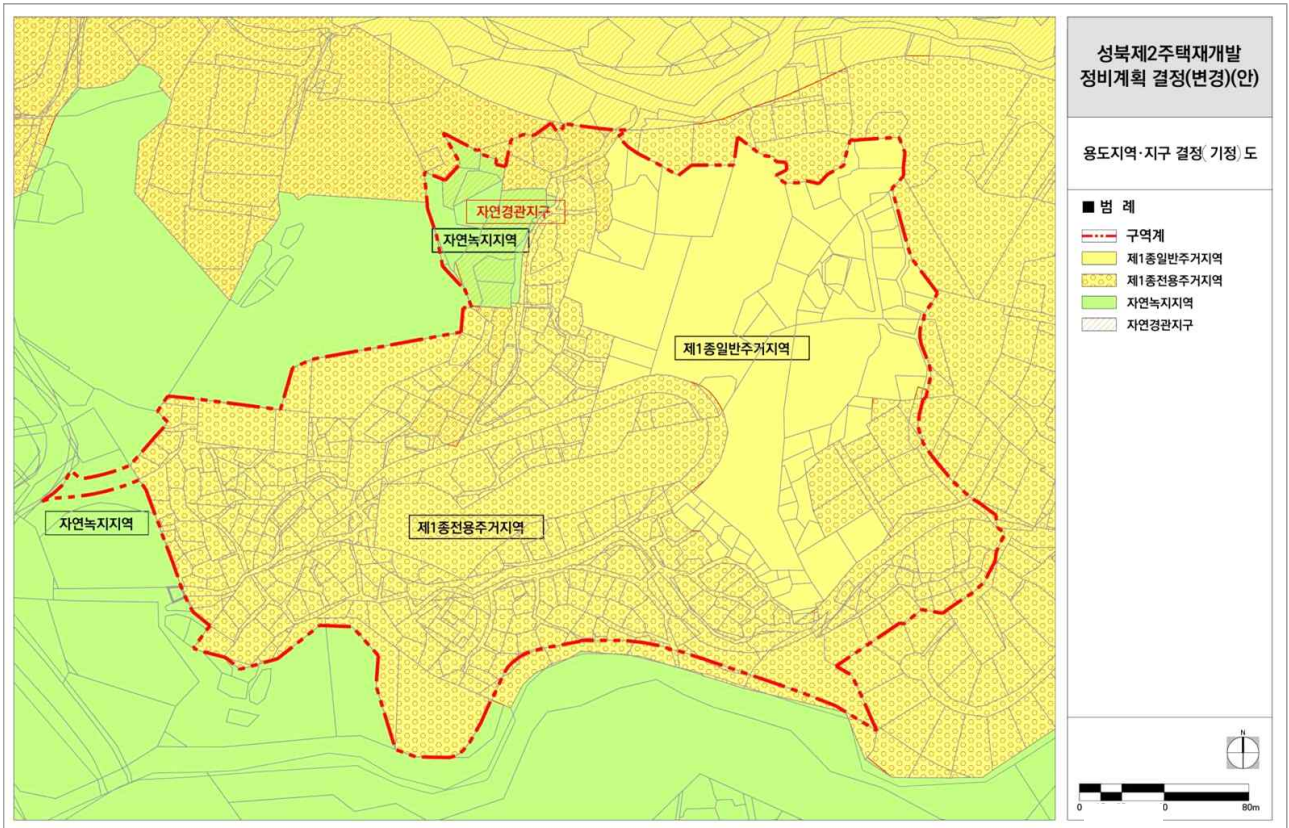
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	북악산	근린 공원	성북구 성북동 330-1 일대	88,480.9 (318.4)	- (감) 318.4)	88,480.9 (-)	'82.04.28 (서고 제176호)	()정비 구역내 편입면적

※ 정비구역계 변경으로 근린공원 중복구간만 제외되며 북악산근린공원면적 변경사항 없음

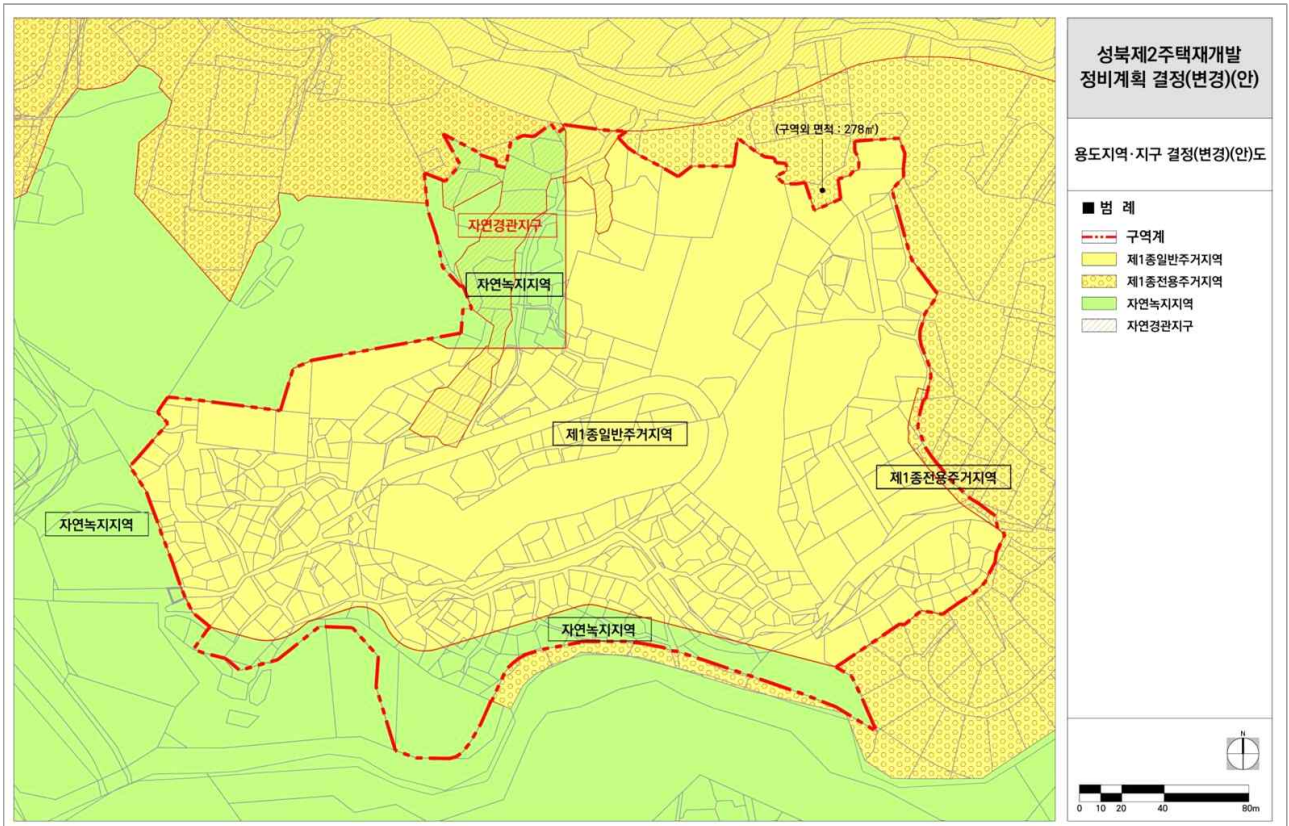
■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	북악산	• 중복결정 구간 삭제 : 318.4㎡	• 정비계획상 진출입 도로 폐지됨에 따라 공원과 중복결정 면적 제외

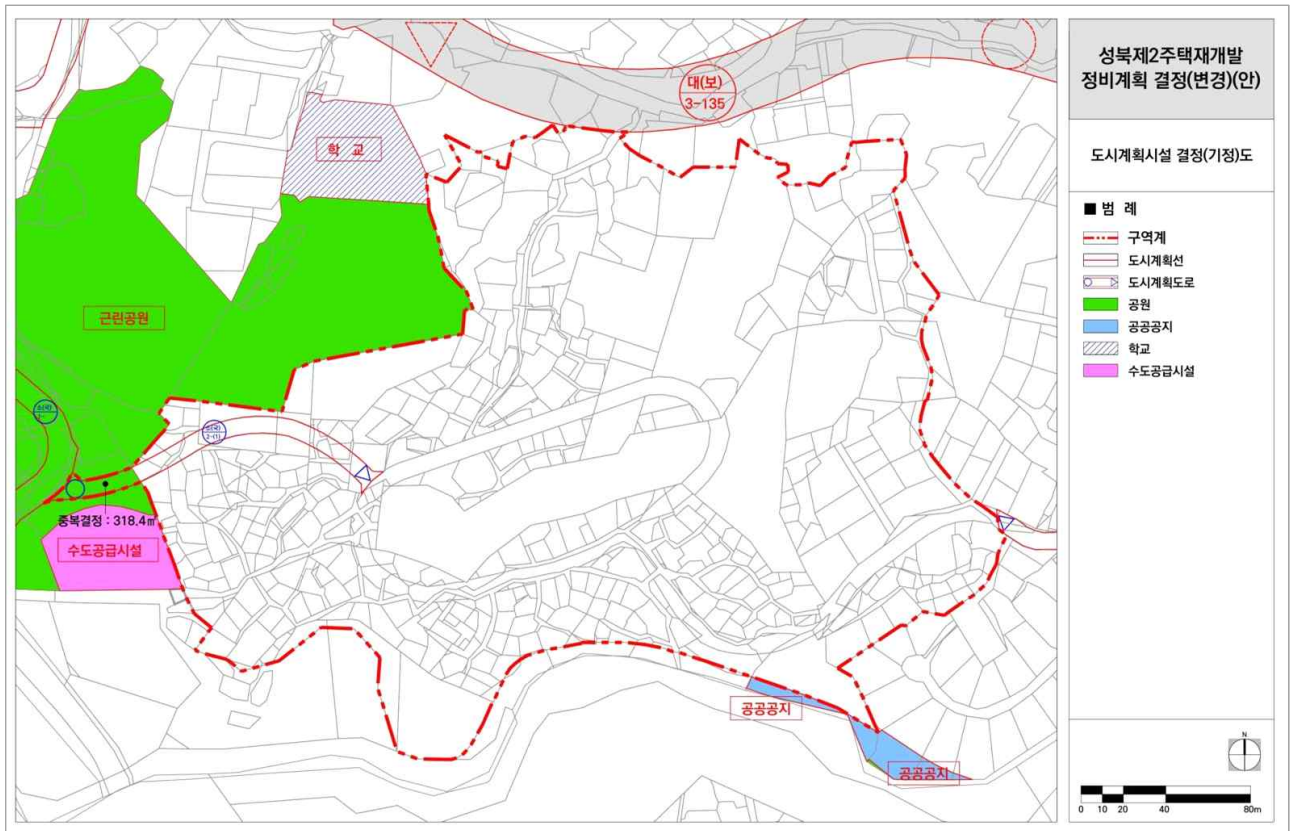
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



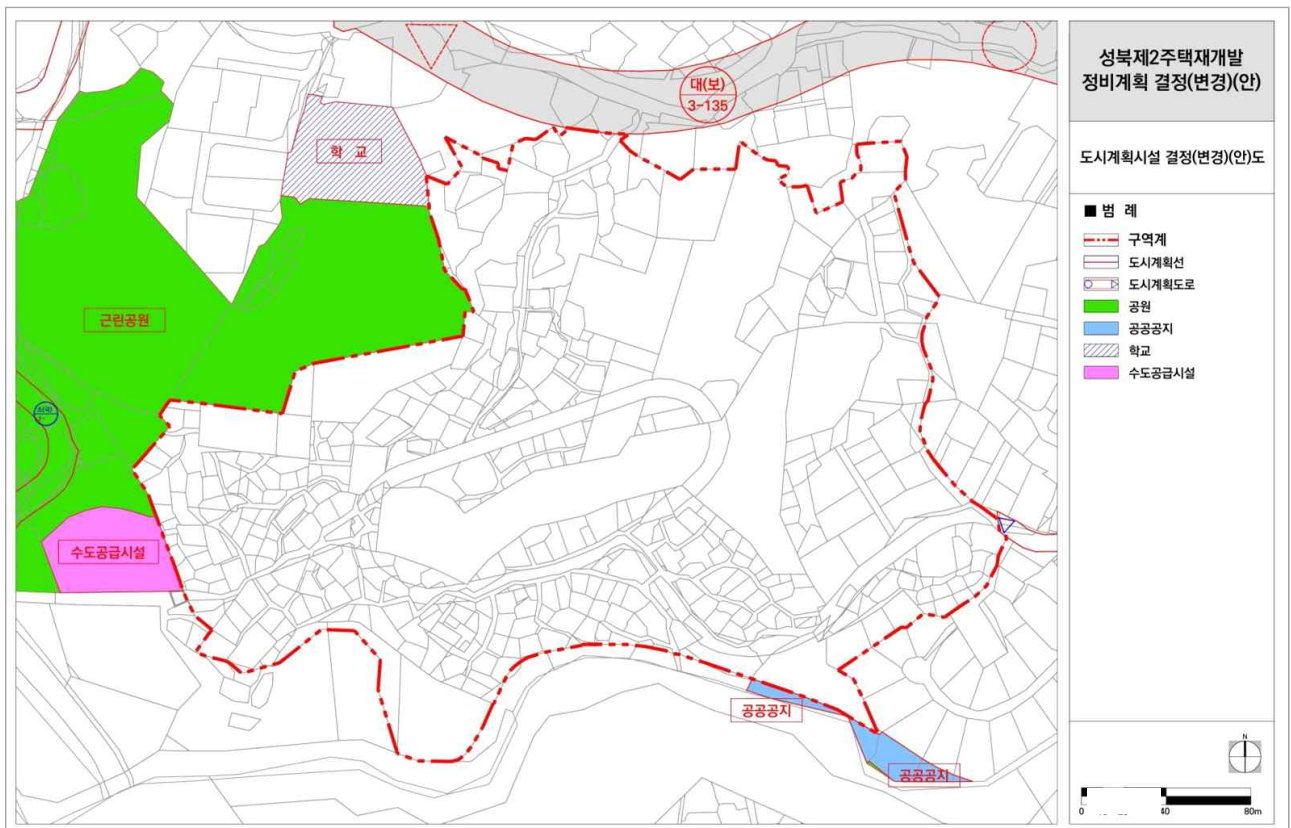
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



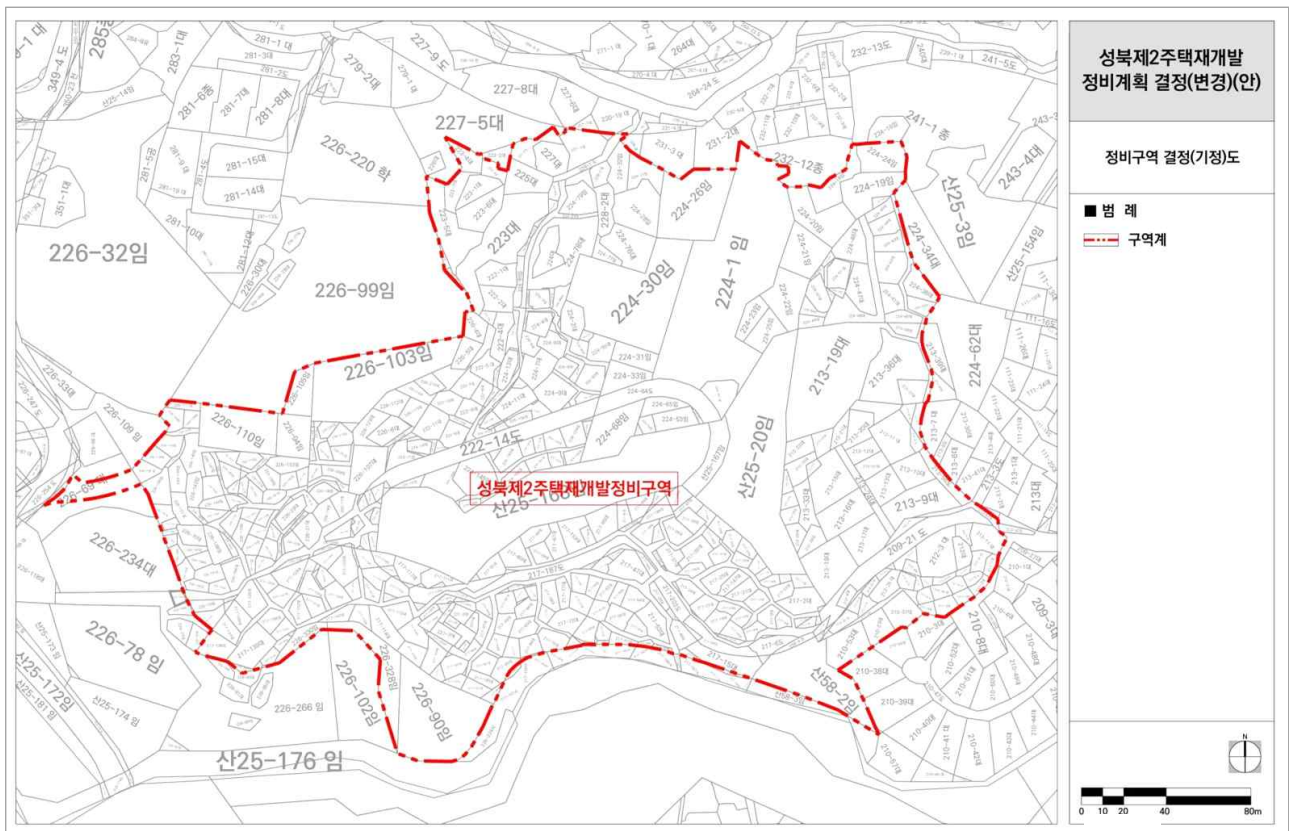
■ 도시계획시설 결정(기정)도



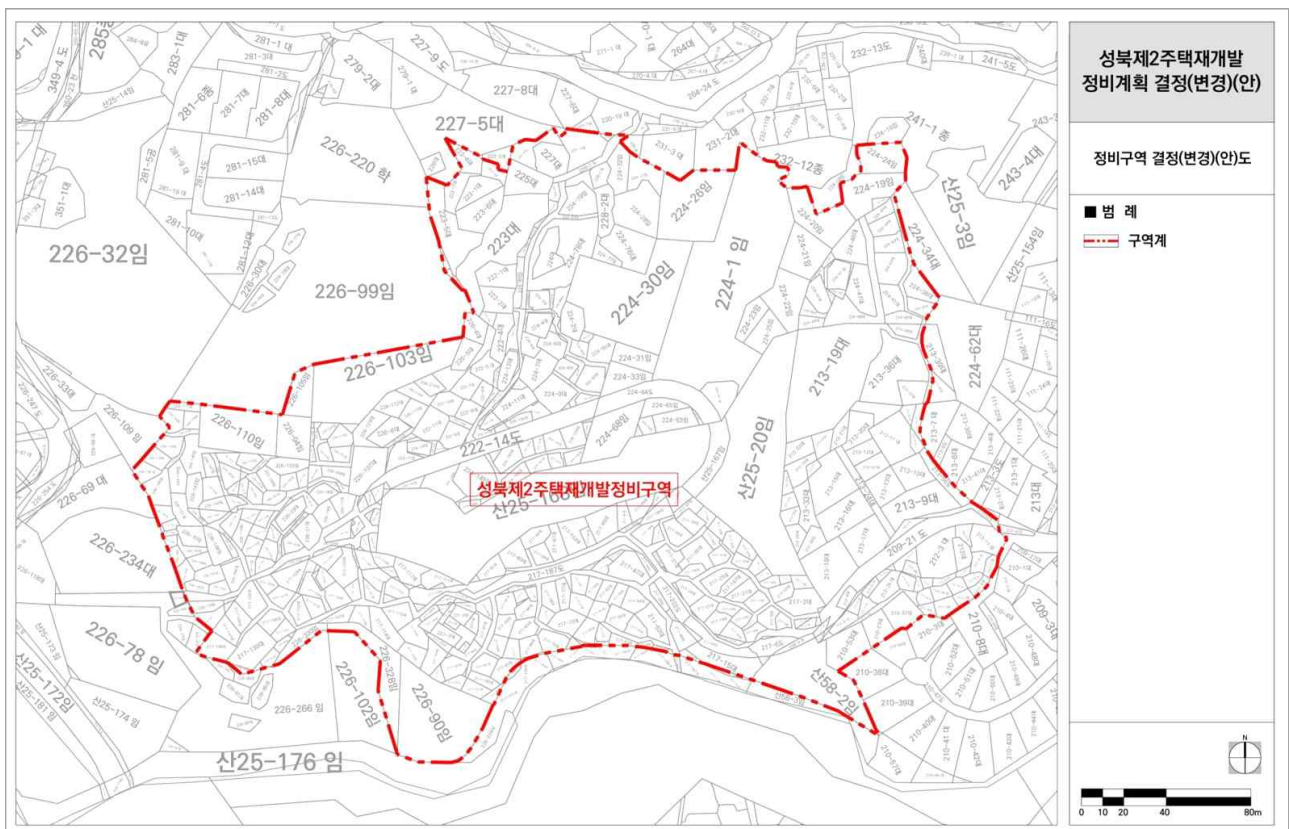
■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



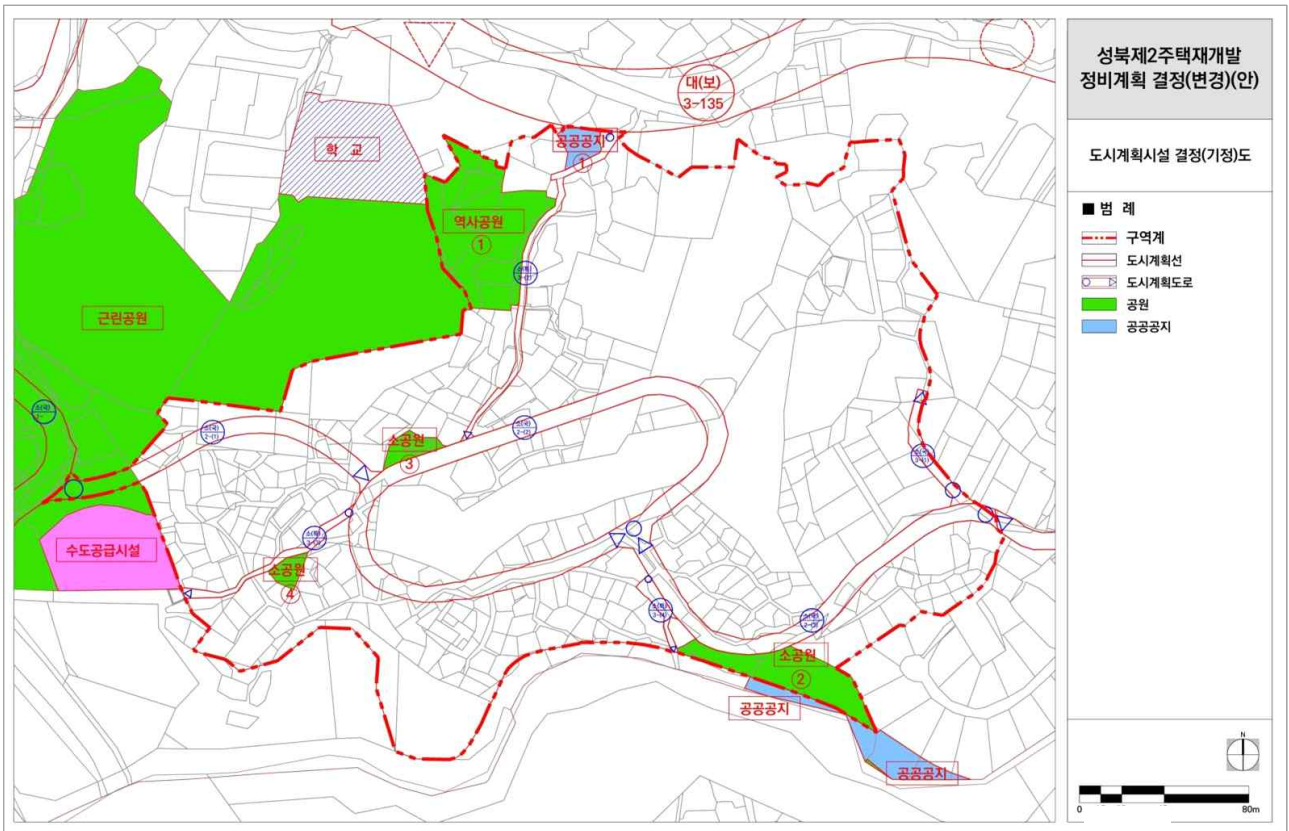
■ 정비구역 결정(기정)도



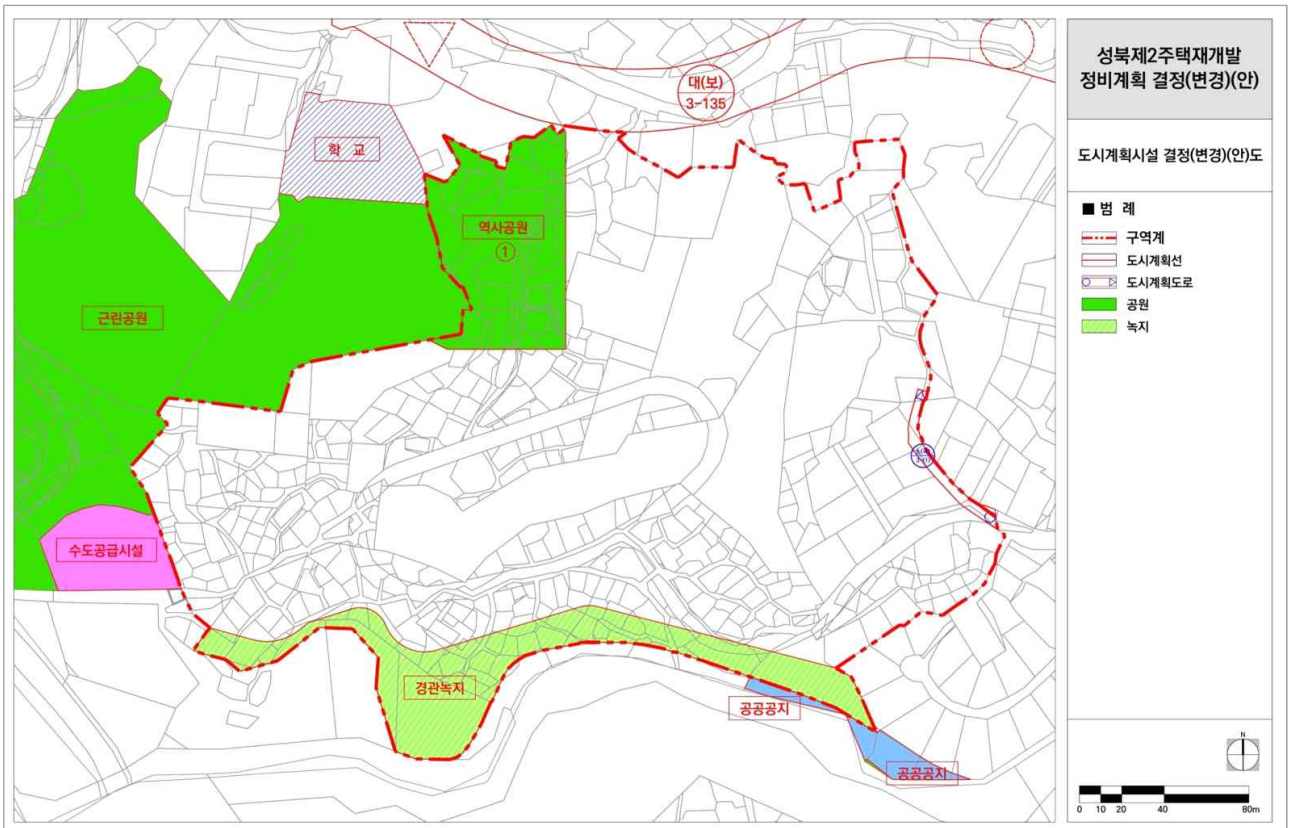
■ 정비구역 결정(변경)(안)도



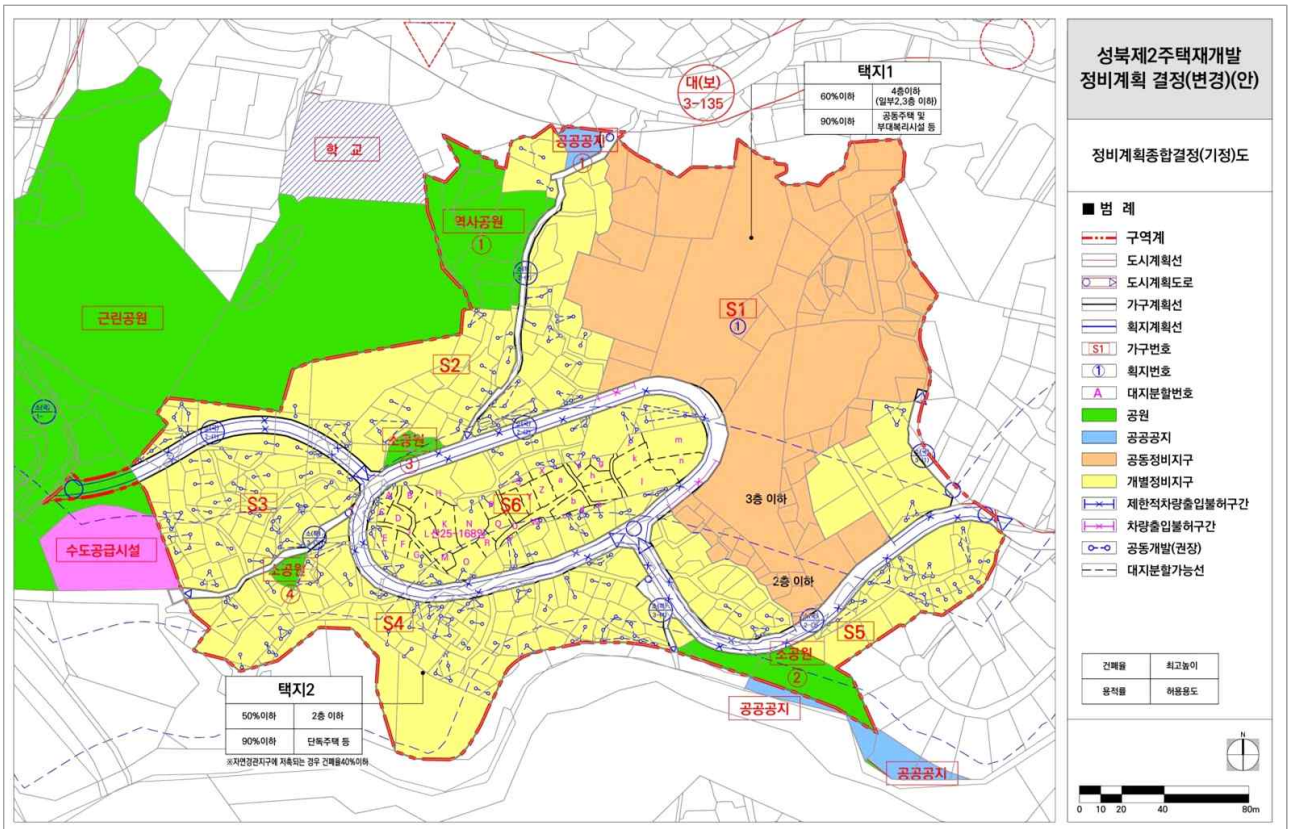
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(기정)도



■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)(안)도



■ 정비계획종합결정(기정)도



■ 정비계획종합결정(변경)(안)도

