동소문동2가 33번지 일대
동소문제2구역 주택재개발정비구역 및
정비계획 결정(변경)(안)

- 성북구 구의회의견청취(안) -

2024. 01.

sb 성북

계획의 개요

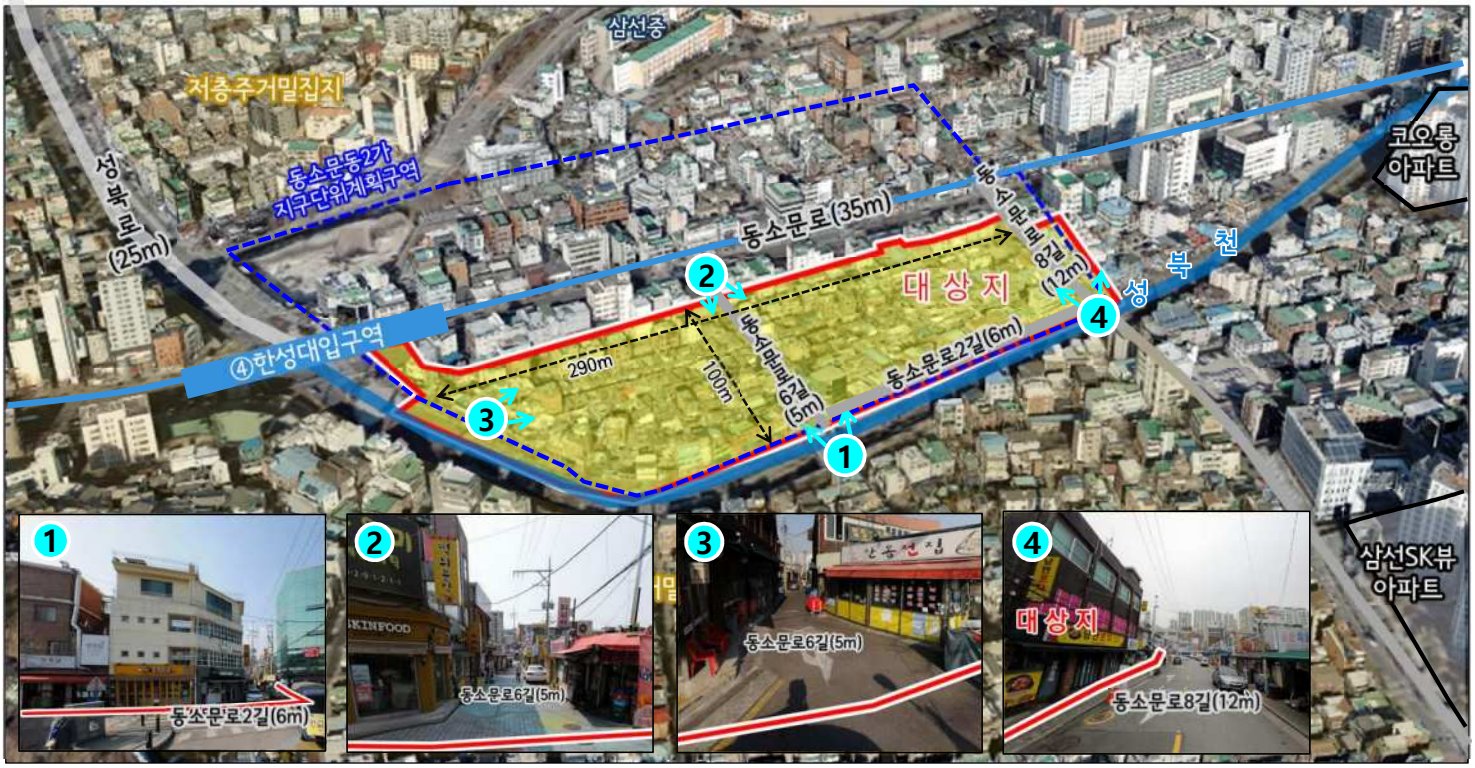
변경 사유	위 치 도
• 2002년4월23일 최초 정비구역이 지정된 후, 2011년 11월10일(서고 제2011-336호) 특별계획구역 (세부개발계획)을 통해 정비구역이 확대 변경 됨에 따라, 현재까지 변경된 토지등소유자의 재개발 반대로 10년간 사업이 지체되어, 금회 정비구역을 변경하여 원활하고, 신속한 정비사업을 진행하고자 함	

위 치	• 성북구 동소문동2가 33번지 일대
면 적	• 23,762.2㎡
용도지역	• 준주거지역, 제3종일반주거지역

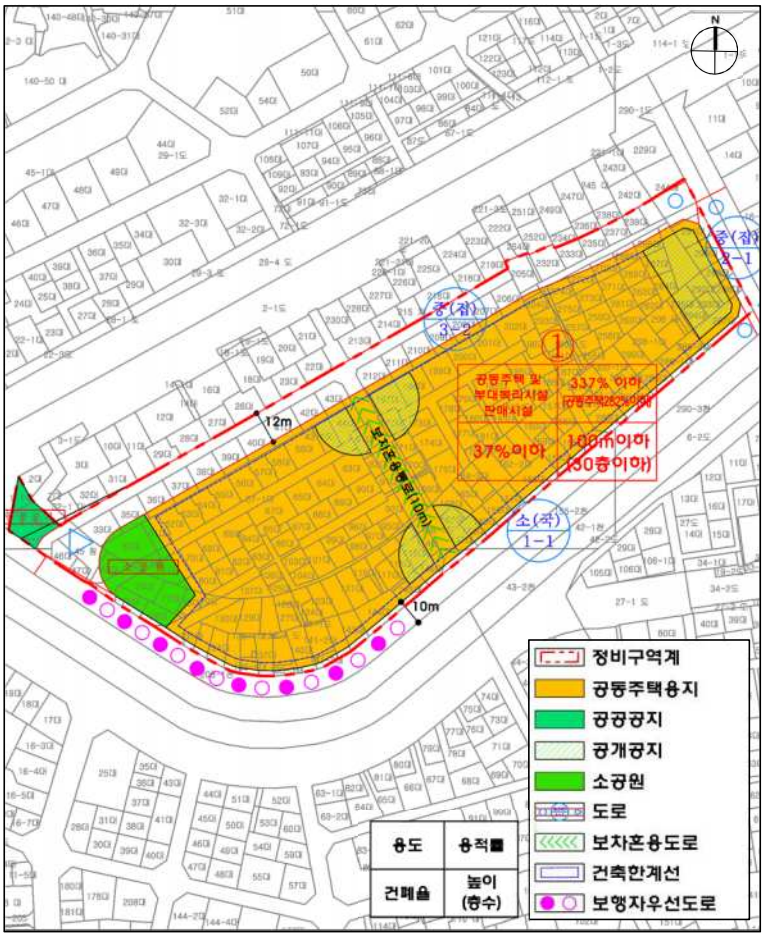
추진경위

2002. 04. 23.	• 동소문동주택재개발 정비구역 지정
2008. 03. 17.	• 조합설립인가
2010. 07. 08.	• 동소문동2가 제1종지구단위계획구역 최초결정(특별계획구역 지정)
2011. 11. 10.	• 동소문제2구역 주택재개발정비구역 변경 지정(특별계획구역 19구역 세부개발계획 수립)
2018.~ 현재	• 동소문동2가 지구단위계획 재정비 진행중
2023. 06. 19.	• **동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 주민제안 접수(⅔동의 충족)** - 동의율 : 69.74%
2023. 07.19. ~ 09.20.	• **정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(1차)** - 서울시 10개부서, 성북구 8개부서, 외부기관 1개부서 총 19개부서
2023. 11.22. ~ 11.30.	• **정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(2차)** - 서울시 2개부서, 성북구 2개부서 총 4개부서
2023. 12.11. ~ 12.18.	• **정비계획 접수에 따른 관련부서 사전협의(3차)** - 서울시 1개부서 총 1개부서
2024. 01. 11. ~ 02. 12.	• **동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 공람공고**
2024. 01. 18.	• **동소문동 제2구역 주택재개발 정비계획 변경(안) 주민설명회**

대상지 현황



정비계획 결정 현황



1 정비구역 위치 및 면적

정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
동소문 제2주택재개발정비구역	성북구 동소문동2가 33번지 일대	20,657.3	성북구 고시 제2002-135호 (2002.04.23)

2 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계		20,657.3	100.0
정비기반 시설 등	소 계	5,337.5	25.8
	도 로	4,247.3	20.5
	공 원	860.0	4.2
	공공공지	230.2	1.1
획 지	소 계	15,319.8	74.2
	택 지	15,319.8	74.2

3 기반시설계획

구분	규모				연장
	등급	류별	번호	폭원	
도로	중로	2	1	15m	44m
	중로	3	2	12m	277m
	소로	1	1	10m	312m

구분	면적	비고
소공원	860.0㎡	-
공공공지	230.2㎡	-

4 용적률계획

기준용적률	허용용적률	상한용적률
230%	245%	337%

주요 변경사항

1 정비구역계 변경

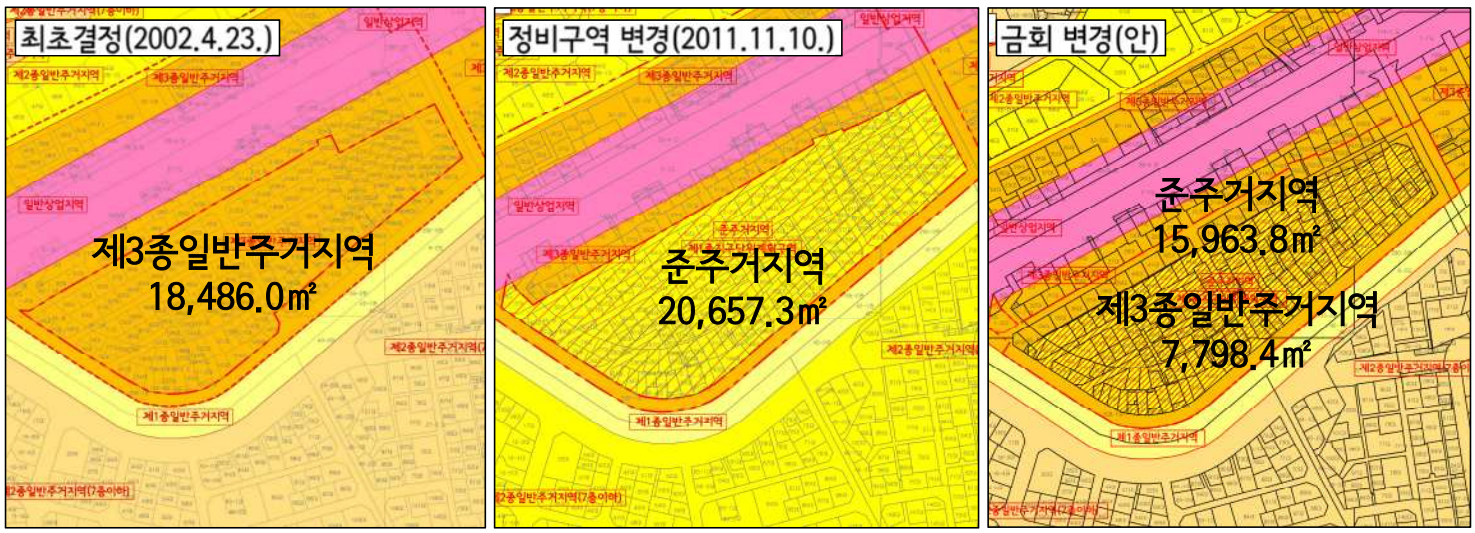
- 접수(안)은 2011.11.10. 정비구역 변경에 따라 추가 편입(18,486.0㎡ → 23,762.2㎡)이 되었으며, 금회 정비구역은 주변 정비기반시설(도로)를 구역계로 편입시켰음

정비구역 계획

2 용도지역 변경

- 2011.11.10. 정비구역 변경 시 제3종→준주거(사유 : 구역계 정형화 및 역세권)로 상향 되었으며, 정비구역 준주거지역 유지하였으나,
- 기반시설 일체적 관리측면에서 이전용도(3종) 변경하여, 준주거 15,963.8㎡로 변경하였음(가중치 변경 : 1 → 0.920)

용도지역 계획



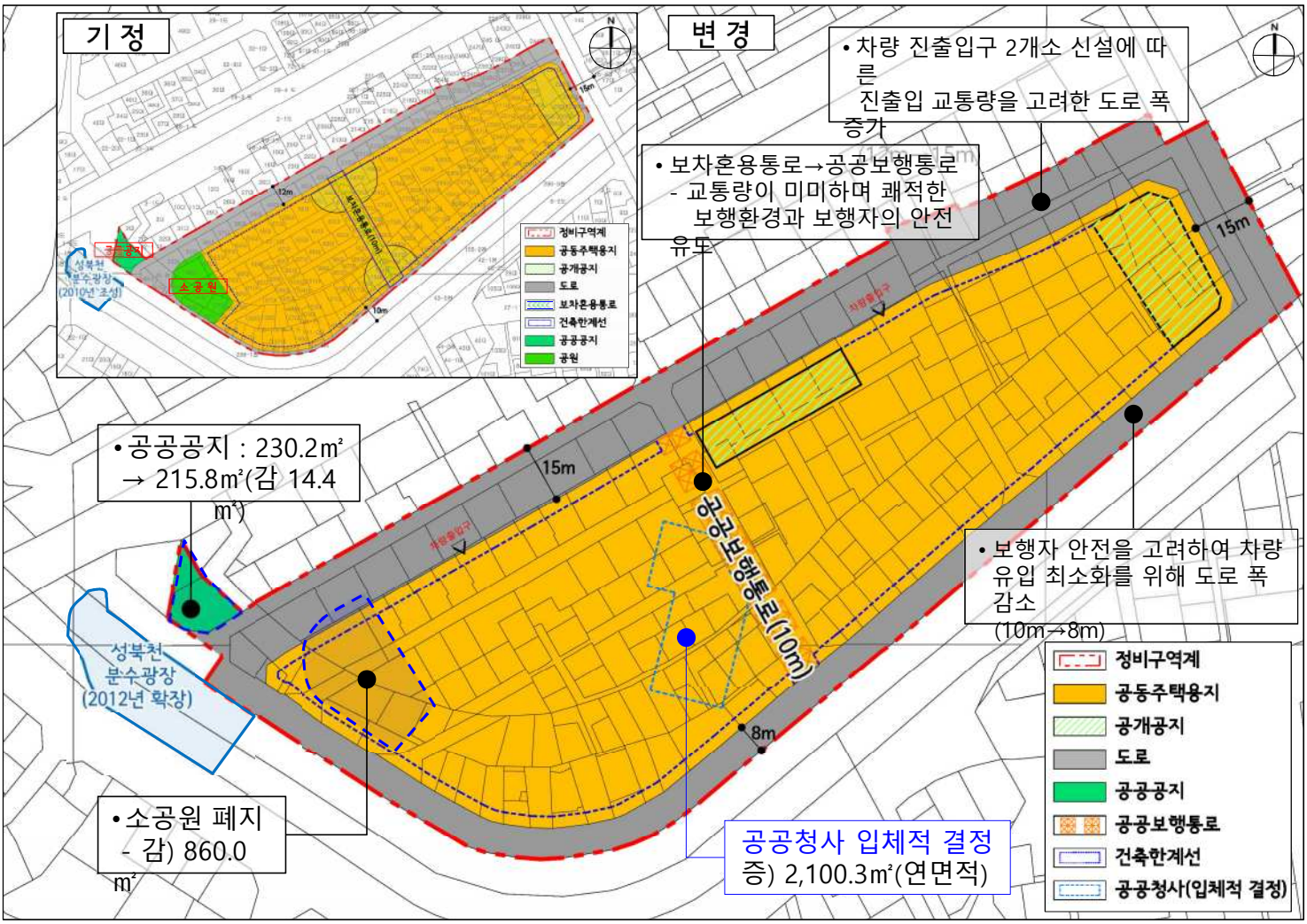
주요 변경사항

3 정비기반시설 변경

• 구역계 변경으로 기반시설(소공원, 공공공지) 필요성 저하 → 공공청사로 공공기여 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		20,657.3	증) 3,104.9	23,762.2	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	35.7	-
	도로	4,247.3	증) 3,335.3	7,582.6	34.8	-
	공원	860.0	감) 860.0	-	-	공원폐지
	공공공지	230.2	감) 14.4	215.8	0.9	-
	공공청사	-	-	-	-	입체적 결정 2,100.3㎡
획지	소계	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	
	획지1	15,319.8	증) 644.0	15,963.8	64.3	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설

토지이용계획

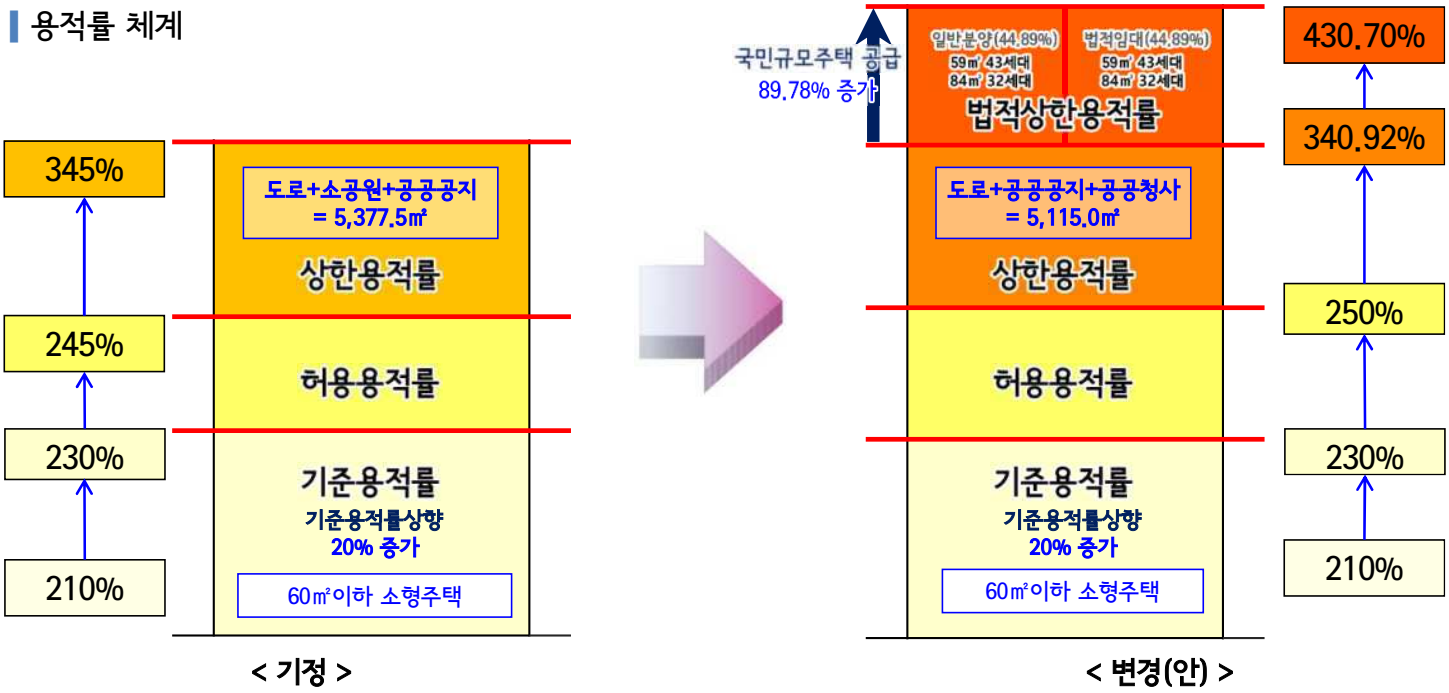


주요 변경사항

4 용적률 변경

- 기부채납 변경 및 국민규모주택공급에 따른 용적률 변경 (345%→430.70%)
- 용적률은 「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능 (증가하는 용적률의 1/2) 500% 이하

용적률 체계



< 기정 > < 변경(안) >

용적률 산식

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로이 설치하는 기반시설(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지(㎡)
				정비기반시설 (도로,공공공지)	대지지분	건축물 기부채납 환산부지면적		
		23,762.2	15,963.8	7,798.4	307.4	854.0	3,349.9	494.8
공동주택	공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 − 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국. 공유지 면적 = (7,798.4㎡ + 307.4㎡ + 854.0㎡) − 3,349.9㎡ − 494.8㎡ = 5,115.0㎡(21.5%)						
	기준용적률	• 230%						
	허용용적률	• 250%						
	상한용적률	• 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지·지분+0.7×β현금·건축물) = 250% x (1 + 1.3 x 0.920 x 0.2722 + 0.7 x 0.0545) = 340.92% ※ α토지·지분 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,261.0㎡ / 15,656.4㎡ = 0.2722 β현금·건축물 = 공공시설(현금·건축물) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 854.0㎡ / 15,656.4㎡ = 0.0545						
	계획용적률	• 「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능 - 430.70% 이하						

주요 변경사항

6 건축계획 변경

건축개요

구분		기정	변경	변경 후	비고
획지면적(㎡)		15,319.8	증) 644.0	15,963.8	
기반시설면적(㎡)		5,337.5	증) 2,460.9	7,798.4	
건폐율(%)		35.25	증) 4.20	39.45	
용적률(%)		337.00	증) 93.70	430.70	
연면적	주거	66,046.93㎡(81.74%)	증) 38,535.27	104,582.2㎡(90.28%)	
	비주거	14,750.70㎡(18.26%)	감) 3,490.15	11,260.55㎡(9.72%)	
	합계	80,797.63㎡(100.00%)	증) 35,045.12	115,842.75㎡(100.00%)	
용적률 산정용 연면적	주거	43,201.84㎡(83.68%)	증) 18,185.36	61,387.20㎡(89.28%)	<국민주택규모제외> 주거 63,077.20㎡(89.54%) 비주거 7,369.37㎡(10.46%) 합계 70,446.57㎡(100.00%)
	비주거	8,425.89㎡(16.32%)	감) 1,056.52	7,369.37㎡(10.72%)	
	합계	51,627.73㎡(100.00%)	증) 17,128.84	68,756.57㎡(100.00%)	
규모		지하3층 ~ 지상29층	증) 지상6층	지하5층 ~ 지상35층	
세대수	일반	348세대	증) 114세대	462세대	
	임대	73세대	증) 71세대	144세대	

주택 건립계획

- 세대수 : 분양 - 462세대 / 임대 – 144세대
- 법적검토사항

구 분	기 준	검토결과		
		적합	부적합	검토내용
서울시 제2022-493호 (2022.12.12.)	- 정비계획상 세대 수 (법54조 적용 제외)의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설	■	□	456*15% = 68.4세대 ≤ 계획 : 69세대
서울시 도시및주거환경정비 조례 제30조	- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모로 건설. 단, 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%로 완화가능	■	□	기준 : (430.70%-340.92%)*50% = 44.89% ≤ 계획 : 45.38%[주1] (7,166.39㎡) (7,244.45㎡)

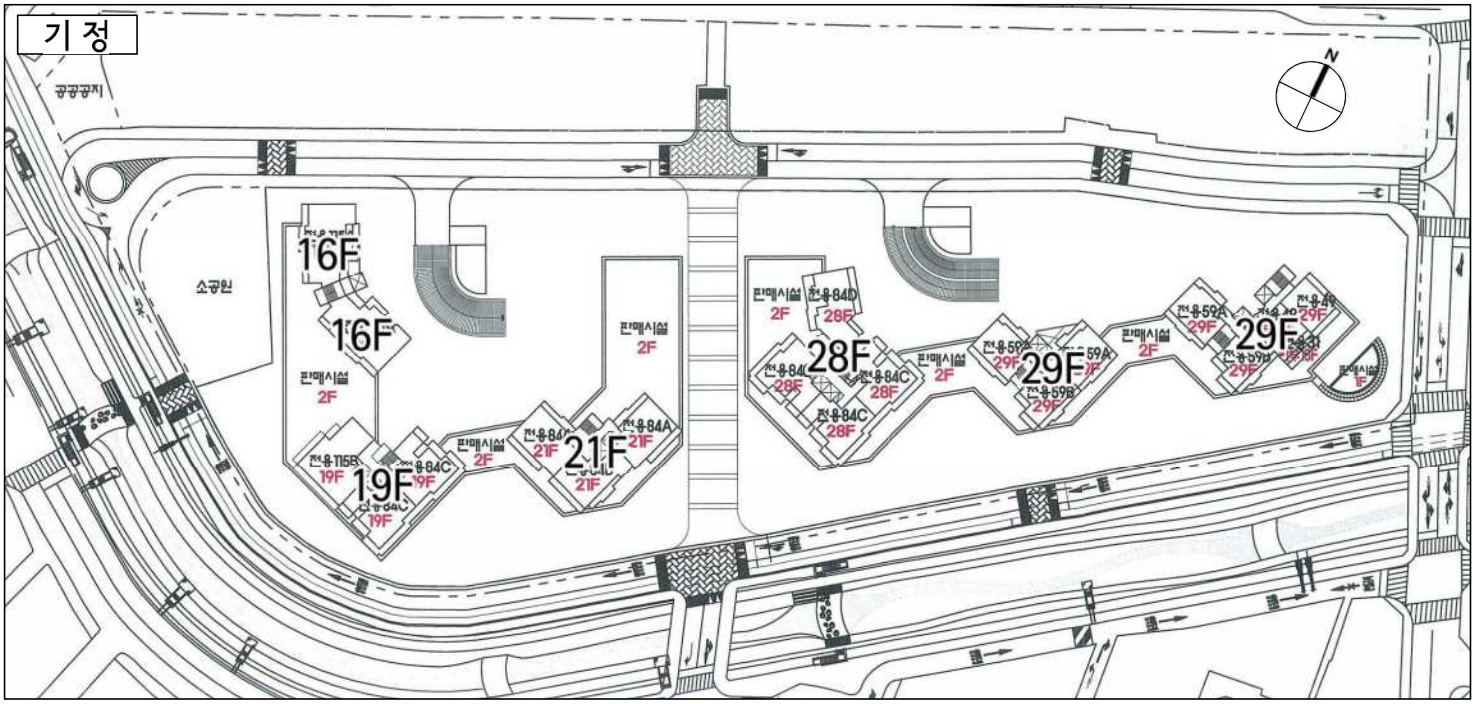
주1) 7,244.45㎡ = (82.47㎡ x 43세대) + 115.57㎡ x 32세대)

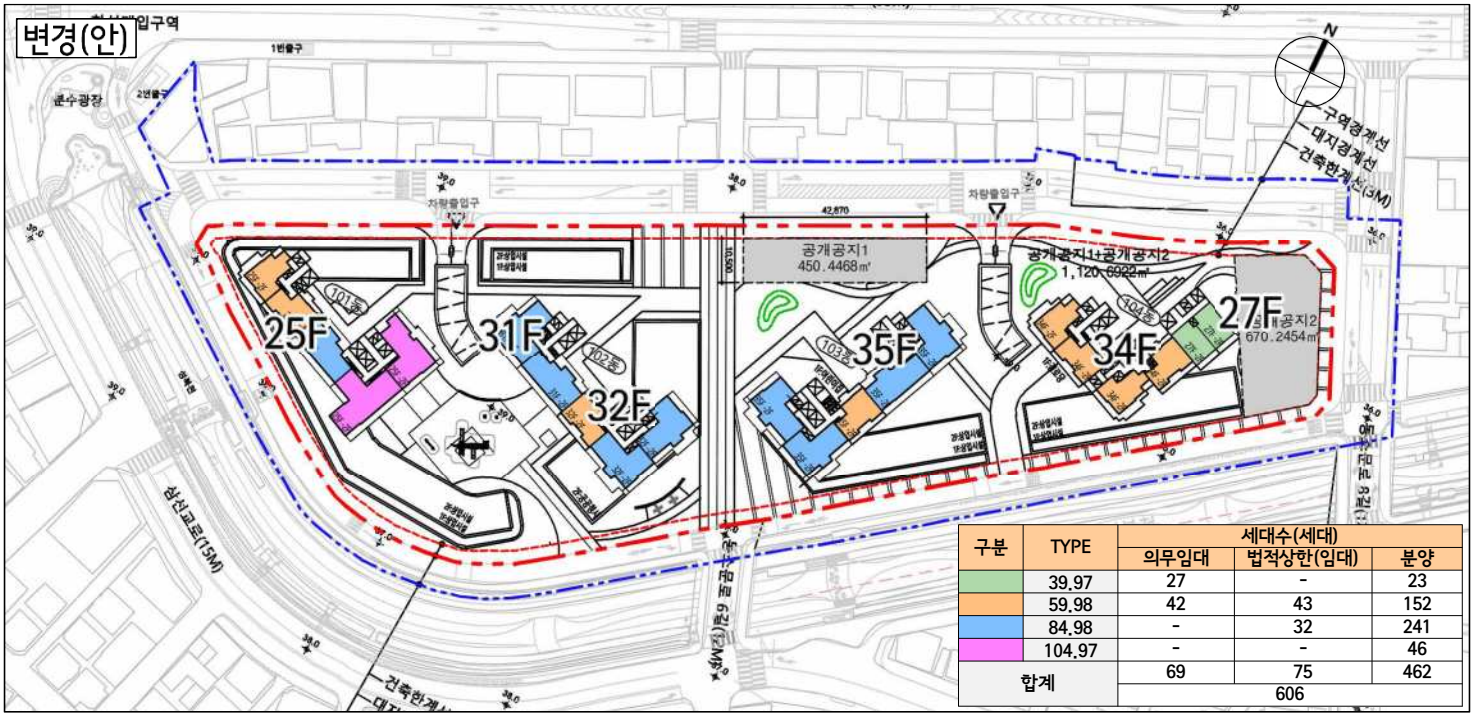
구분			세대수(안)	비율(%)	비고
추가 용적률	분양	59	43	7.1	100% 증가 용적률 (상한→계획)
		84	32	5.3	
	임대	59	43	7.1	
		84	32	5.3	
	소계		150	24.8	
정비계획 용적률	의무 임대	39	27	4.4	법적 의무 : 전체 세대수의 (추가용적률 임대 제외) 15%
		59	42	6.9	
	소계		69	11.3	
	분양	39	23	3.8	일반분양 + 조합원분양
		59	109	18.0	
		84	209	34.5	
		104	46	7.6	
	소계		387	63.9	
합계			606	100.0	

주요 변경사항

6 건축계획 변경

- 건폐율 35.25% → 39.45% (증 4.20%) / 용적률 337.0% → 430.70%이하(증 93.70%)
- 세대수 421세대 → 606세대(증 185세대)
- 최고층수 29F → 35F(증 6F)





구분	TYPE	세대수(세대)		
		의무임대	법적상한(임대)	분양
	39.97	27	-	23
	59.98	42	43	152
	84.98	-	32	241
	104.97	-	-	46
합계		69	75	462
		606		