

서울특별시 성북구
하월곡1구역 (하월곡동 70-1번지 일대)
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정(안) 의견청취안



성 북 구
(도시정비신속추진단)

서울특별시 성북구 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안

의안 번호	316
----------	-----

제출년월 : 2024년 8월
제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 「2021년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 하월곡동 70-1번지 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. 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)
－ 정비구역 결정(안)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	하월곡1구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 하월곡동 70-1번지 일대	－	증) 78,463.0	증) 78,463.0	－

- 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		78,463.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	13,954.0	17.8	
	도 로	6,458.1	8.2	
	공원1	2,018.5	2.6	
	공원2	3,642.2	4.6	
	사회복지시설	1,835.2	2.3	건축물 연면적 3,000㎡
획지	소 계	64,509.0	82.2	
	획지1	64,509.0	82.2	공공도서관 3,000㎡ 평생학습관 2,300㎡

- 용도지역 계획

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		78,463.0	—	78,463.0	100.0	—
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	72,284.0	감) 60,566.6	11,717.4	14.8	—
	제2종일반주거지역	133.8	—	133.8	0.2	—
	제3종일반주거지역	6,045.2	증) 60,566.6	66,611.8	85.0	—

- 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	하월곡동 주택정비형 재개발사업	78,463.0	획지1	64,509.0	성북구 하월곡동 70-1번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	191.2% 이하	201.8% 이하	229.3% 이하	300.0% 이하	100m/ 지상35층	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 1,833세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39㎡	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59㎡	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
84㎡	940	51.3		795	43.4	145	7.9						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 재개발 의무임대: 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 • 국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50% 이상 공급										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39㎡	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59㎡	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
84㎡	940	51.3		795	43.4	145	7.9						
기타사항에 관한 계획			• 오폐산로변 : 5m • 오폐산로 3길변 : 3m • 신설도로변(남, 북측) : 3m • 사회복지시설 : 3m										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39㎡	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59㎡	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
84㎡	940	51.3		795	43.4	145	7.9						
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로: 1개소(폭 5m) • 보차혼용통로: 1개소(폭 6m) • 차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 3개소(오폐산로, 오폐산로3길, 북측신설도로)										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39㎡	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59㎡	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
84㎡	940	51.3		795	43.4	145	7.9						

나. 추진 경위

- 2021.12.28. : 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정
- 2022.04.18. : 정비계획 수립 용역 착수 (동해종합기술공사)
- 2023.02.27. : 신속통합기획(안) 주민설명회
- 2023.04.14. : 신속통합기획 가이드라인 수립 완료 통보(市→區)
- 2023.05.19. : 추정분담금 검증위원회 개최(1차)
- 2023.06.15. : 추정분담금 검증위원회 개최(2차)
- 2023.08.10. : 정비계획 입안 동의서 징구
- 2023.09.05. : 주민설명회 개최(추정분담금 관련)
- 2023.12.28. : 신통기획 후보지 기한 1년 연장
- 2024.07.18. : 주민공람(~8/19) [32일간]
- 2024.08.13. : 주민설명회 개최(정비계획안 설명)

3. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

4. 붙임(참고자료)

- 하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정(안)

하월곡1구역(하월곡동 70-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

■ 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	하월곡동 70-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	성북구 하월곡동 70-1번지 일대	-	증) 78,463.0	증) 78,463.0	-

■ 구역 지정 사유서

구 분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신 규	성북구 하월곡동 70-1번지 일원	정비구역 지정	•쾌적한 주거환경 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하고자 신축통합기획 가이드라인을 반영 하여 정비구역으로 지정하고자 함

나. 토지이용에 관한 계획

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		78,463.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	13,954.0	17.8	
	도 로	6,458.1	8.2	
	공원1	2,018.5	2.6	
	공원2	3,642.2	4.6	
	사회복지시설	1,835.2	2.3	건축물 연면적 3,000㎡
획지	소 계	64,509.0	82.2	
	획지1	64,509.0	82.2	SOC시설 연면적 5,300㎡ (공공도서관 3,000㎡ 평생학습관 2,300㎡)

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 사항

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		78,463.0	—	78,463.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거(7층)	72,284.0	감) 60,566.6	11,717.4	14.8
	제2종일반주거	133.8	—	133.8	0.2
	제3종일반주거	6,045.2	증) 60,566.6	66,611.8	85.0

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
—	하월곡동 70-1번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	60,566.6	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지 역 상향

2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	128	8	국지 도로	454	하월곡동 90-119	하월곡동 76-24	-	-	서고시 제1969-3	-
폐지	소로	3	303	6	국지 도로	254	하월곡동 82-230	하월곡동 77-239	-	-	서고시 제1978-276	-
폐지	소로	3	314	6	국지 도로	276	하월곡동 82-176	하월곡동 70-20	-	-	서고시 제1978-276	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	205	하월곡동 82-9	하월곡동 76-3	-	-	서고시 제1978-276	-
기정	소로	2	127	8	국지 도로	850	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	서고시 제1969-3	도시계획시 설(하천) 중복결정
변경	중로	2	A	8~17	국지 도로	850	하월곡동 86	하월곡동 69-2	-	-	-	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	285	하월곡동 82-244	하월곡동 80-75	-	-	-	-
신설	소로	2	B	8	국지 도로	148	하월곡동 96-79	하월곡동 99-12	-	-	-	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-128	-	폐지	정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 3-303	-	폐지	정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-314	-	폐지	정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-128	-	폐지	정비계획 입안에 따른 현황도로 폐지
소로 2-127	중로 2-A	중복결정 (일부구간 확폭)	도시계획시설(하천) 중복결정에 따른 도시계획시설(도로) 변경
-	소로 2-A	신설	오패산로 ~ 오패산로3길 연결 및 사업대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-B	신설	오패산로 ~ 오패산로3길 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 고려한 도로 신설

2) 주차장

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	하월곡동 82-231번지	1,538.0	감)1,538.0	-	성북구고시 제2021-224호	-

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	주차장	폐지	도시계획시설(주차장) 미실현으로 인한 도시계획시설(주차장) 결정 폐지

3) 공원

■ 공원 결정조서

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원 ①	-	하월곡동 83-46	-	증) 2,018.5	2,018.5	-	-
신설	공원 ②	-	하월곡동 74-1	-	증) 3,642.0	3,642.0	-	-

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
①	공원 1	신설	•지역 주민의 휴식공간 제공을 위한 공원 신설
②	공원 2	신설	•지역 주민의 휴식공간 제공 및 생활 SOC 시설 연계를 위한 공원 신설

4) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회 복지시설	하월곡동 74-12번지	-	증)1,835.2	1,835.2	-	-

■ 사회복지시설 건축범위 결정조서

건폐율(%)	용적률(%)	높이(층 또는 m)	비고
60이하	200이하	-	계획연면적: 3,000㎡

■ 사회복지시설 결정사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	신설	•지역 주민의 사회복지 서비스 제공 및 생활 편의 시설 제공을 위하여 신설

5) 하천

■ 하천 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치		연장 (km)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	④	월곡천	하천	하월곡동 90-1	하월곡동 5-6	630	15-20	서울특별시고시 제1978-354호	중로2-4 구간 중복결정

마. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
주민 공동 시설	계	-	-	5,516.33
	계	1,000세대 이상 $(500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})) \times 1.25$	5,207.5 이상	5,280.85
	경로당	1,500세대 이상 725㎡ 이상	725.0	790.22
	어린이집	1,500세대 이상 725㎡ 이상	725.0	809.90
	어린이놀이터	1,000세대 이상 $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.7\text{㎡})$	1,783.1	2,100.00
	다함께돌봄센터	500세대 이상 66㎡ 이상	66㎡	342.59
	작은도서관	1,500세대 이상 298㎡ 이상	298.0	300.00
	주민운동시설	체육시설의 설치 이용에 관한 법률 시행령	-	938.14
	관리사무소	50세대 이상 $10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상	99.15	195.48
	경비실	기준형 40㎡ 이상		40.00

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	하월곡1구역 주택정비형 재개발구역	78,463.0	획지1	64,509.0	하월곡동 70-1번지 일대	546	-	-	546	-	공동 주택

사. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	하월곡1구역 주택정비형 재개발사업	78,463.0	획지1	64,509.0	성북구 하월곡동 70-1번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	191.2 이하	201.8 이하	229.3 이하	300.0 이하	100m/ 지상35층	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			•주택공급계획 : 1,833세대 •전체 건립규모(전용면적 기준)										
			구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계		1,833	100.0	1,400	76.4	433	23.6			
			공동 주택	39㎡	159	8.7	83	4.5	76	4.1			
				59㎡	734	40.0	522	28.5	212	11.6			
				84㎡	940	51.3	795	43.4	145	7.9			
건축물의 건축선에 관한 계획			•재개발 의무임대: 전체 세대수(국민주택규모 주택 제외) 대비 15% 이상 공급 •국민주택규모 임대주택: 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50% 이상 공급										
			•오폐산로변 : 5m •오폐산로 3길변 : 3m •신설도로변(남, 북측) : 3m •사회복지시설 : 3m										
			•공공보행통로: 1개소(폭 5m) •보차혼용통로: 1개소(폭 6m) •차량출입허용구간에 관한 계획 : 진출입구 3개소(오폐산로, 오폐산로3길, 북측신설도로)										
			기타사항에 관한 계획										

2) 용적률 계획

■ 개발가능용적률 산정

구 분	산 정 내 용							
	사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지	건축물 대지지분	건축물 환산부지		
토지이용계획	78,463.0㎡	64,509.0㎡	19,991.0㎡	13,954.0㎡	1,766.6㎡	4,270.4㎡	3,983.8㎡	7,511.2㎡
공 동 주 택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면 적)	순부담 면적 : 8,496.0㎡ = 신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (13,954.0㎡ + 1,766.6㎡ + 4,270.4㎡) - 3,983.8㎡ - 7,511.2㎡ = 19,991.0㎡ - 3,983.8㎡ - 7,511.2㎡ = 8,496.0㎡						
	토지 기부채납	토지 기부채납: 4,225.6㎡ = (도로 + 공원 + 사회복지시설 + 건축물 기부채납 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (13,954.0㎡ + 1,766.6㎡) - 11,495.0㎡ = 4,225.6㎡						
	건축물 기부채납 환산부지	건축물 토지 환산면적: 4,270.4㎡ = (공공도서관 건립비(연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) + (평생학습관 건립비(연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) + (사회복지시설 건립비(연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액) = ((3,000㎡ × 3,621(천원)) / 6,460(천원)) + ((2,300㎡ × 3,087(천원)) / 6,460(천원)) + ((3,000㎡ × 3,207(천원)) / 6,460(천원)) = 1,681.9㎡ + 1,099.2㎡ + 1,489.4㎡ = 4,270.4㎡						
	기준 용적률	191.2% - 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역 가중평균						
	허용 용적률	201.8% - 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역 가중평균						
	상한 용적률	229.3% = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × α') = 201.8 × (1 + 1.3 × 1.0131 × 0.0673 + 0.7 × 0.0680) = 229.3% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 4,225.6 / (64,509.0 - 1,766.6) = 0.0673 ※ α' = 공공시설등 부지로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적의 비율) = 4,270.4 / (64,509.0 - 1,766.6) = 0.0680 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(가중평균) / 사업부지 용적률(가중평균) = 204.5% / 201.8% = 1.0131						
	법적상한 용적률	300.0%						

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	인센티브량
공공 보행 통로	기준	주변가로망 연계를 위한 공공보행통 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times$ a ※ a=1 이하	2.3%p
	산정식	- $210.0\% \times (2,548.8 / 96,046.4) \times 1 = 5.6\%$ ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정 도면에 표시(준공 후에도 유지)	4.2%p
방재 안전	기준	화재·소방·피난 안전등 공동주택 시설성능 개선 - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	4.1%p
허용용적률 인센티브 합계			10.6%p

■ 교통처리계획

– 15 –

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	•조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	—
	생활환경	•도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	•계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	—
	산사태	•해당사항 없음	
	화재	•화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한 을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		•불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구 역	•설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			•전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구 역	•설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
•전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 •호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		•지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 •신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
546	459	87	546	511	35

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	463	467	211	256	931	454	477	—
단독주택	457	452	204	244	902	441	461	—
공동주택	6(59)	15	7	8	29	13	16	—

※ 무허가 건축물 35동 제외

※ 거주 가구수 및 인구수의 경우 실제 거주 인원으로 산정

다) 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		463	457	457	—	—	6	—	—	6	—
60㎡이하	소계	346	346	346	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡이하	33	33	33	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	176	176	176	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	137	137	137	—	—	—	—	—	—	—
60㎡초과 ~ 85㎡이하		71	71	71	—	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	소계	46	40	40	—	—	6	—	—	6	—

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	국민주택규모 분양주택	재개발 임대	국민주택규모 임대주택	비 고
합 계		1,833	1,183	217	216	217	
60㎡ 이하	소계	893	533	72	216	72	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	159	83	-	76	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	734	450	72	140	72	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		940	650	145	-	145	

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

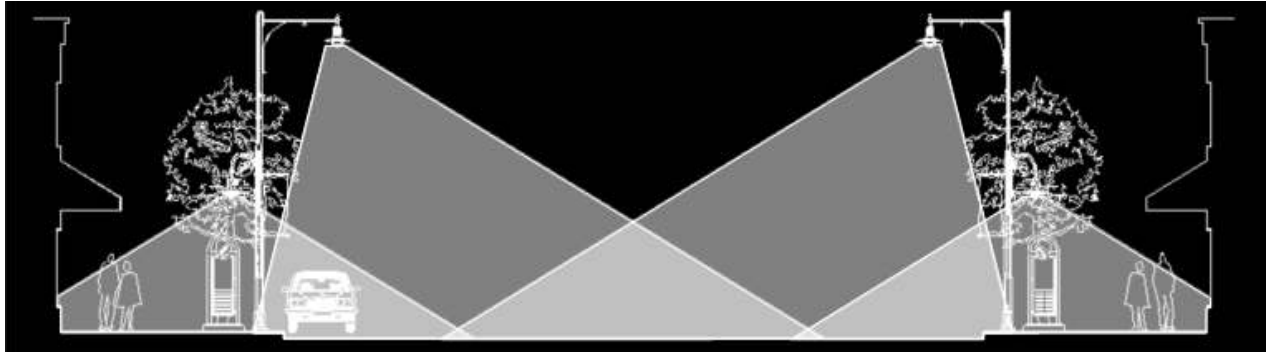
1) CPTED 계획

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 어둡지 않는 적절한 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 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메탈라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



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

파. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	번 호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
획지	1	64,509.0m ²	성북구 하월곡동 18-24번지	64,509.0m ²	공동주택용지

하. 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 국민주택규모 주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

건립위치	부지면적(m ²)	동 수	세대수(공공주택)	세대규모	비고(연면적)
획지1	64,509.0m ²	17	217	전용59m ² (72세대) 전용84m ² (145세대)	22,841.3m ²

구분		주요내용				
계획 기준		•공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도				
정비계획용적률		•229.3%				
법적상한용적률		•300.0%				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• $300.0\% - 229.3\% = 70.7\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $70.7\% \times 0.5 = 35.3\%$ - $64,509.0\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 35.3\% = 22,794.1\text{m}^2$				
	의무연면적	•22,794.1 m^2 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.9	86.63	72	6,021.3	획지1
		84.9	116.0	145	16,820.0	획지1
		합계		217	22,841.3	> 22,794.1 m^2
확보방법		•법적상한용적률까지 건설				

거. 환경성 검토 결과

검토 항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	사업대상지 내 녹지 분포 매우 미미	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상 보호	○	사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태 면적률	30%이상	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용(31.07%)	-
지형 변동	절·성토 균형	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장 흡수가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	성북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경 관	스카이라인, 색채 및 야간경관계획	○	주변 경관에 어울리는 디자인 및 색채계획, 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 및 입면색채계획, 야간경관계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
일 조	수인한도 만족	○	사업대상지: 제3종, 제2종일반주거지역 사업대상지 인근: 제3종, 제2종일반주거지역 등	건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사시 소음·진동 영향 예상 운영시 인근 도로소음이 예상	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

러. 인구 및 주택의 수용계획

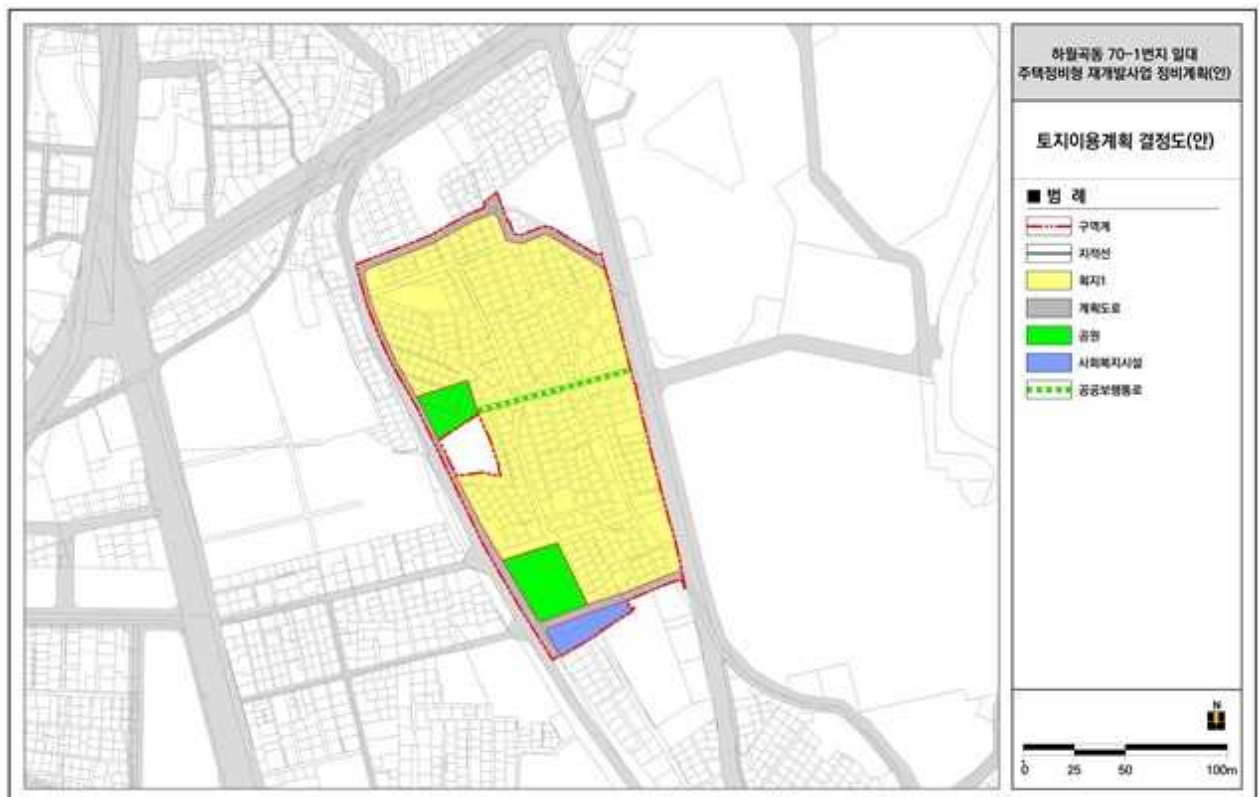
구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
하월곡1구역 주택정비형 재개발 사업	78,463.0	1,833	3,995	2.18

※ 세대당 인구수 출처: 성북구 통계연보, 2023

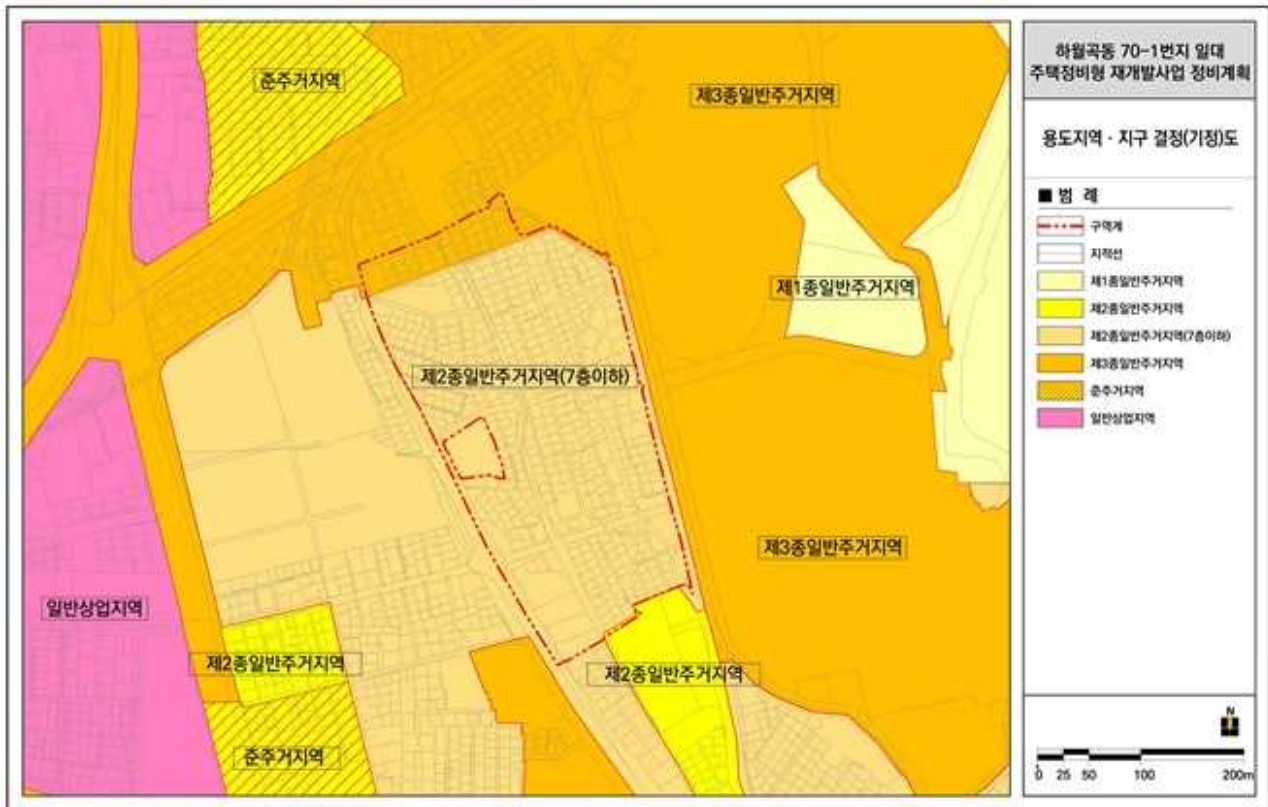
■ 정비구역 결정도



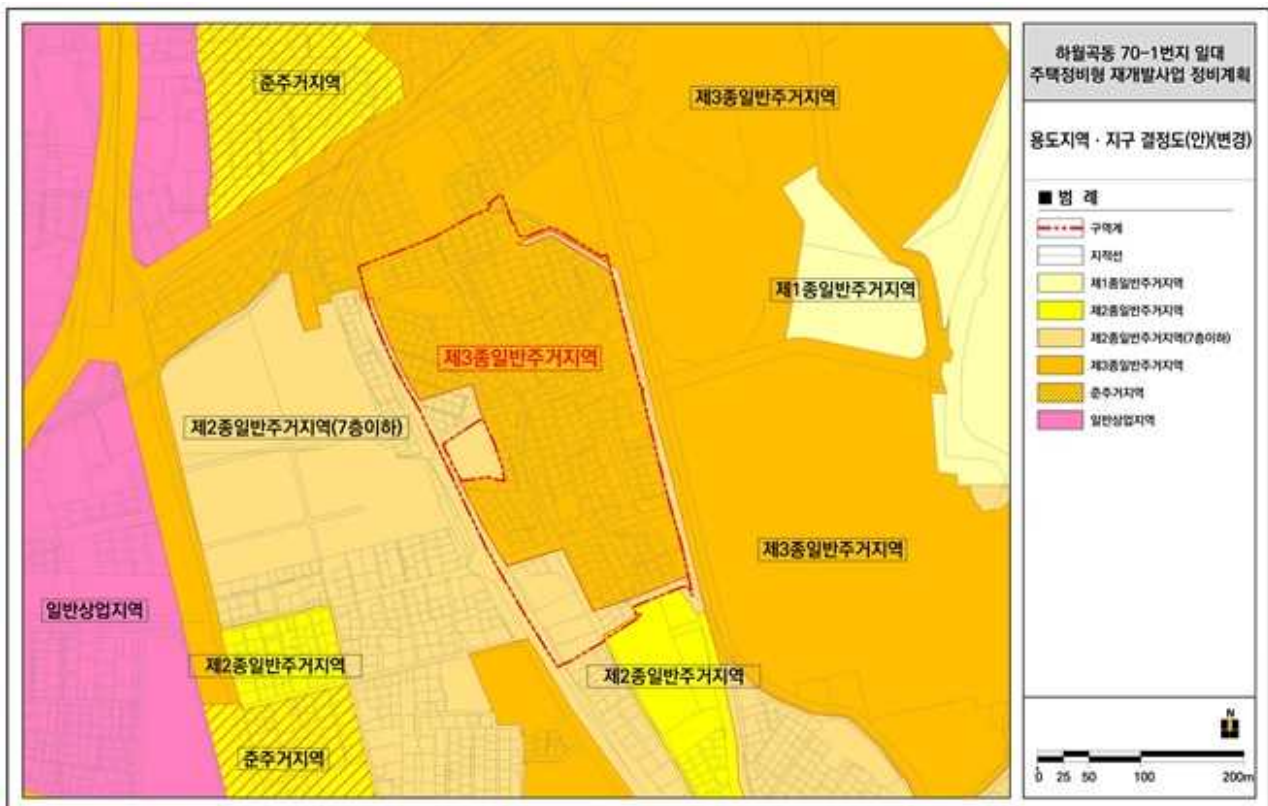
■ 토지이용계획도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



