

서울특별시 성북구 성북 제2구역 재개발 정비계획 및  
정비구역 변경 의견 청취(안)

검토보고서

(주거정비과)

의안 번호	495
----------	-----

제출년월 : 2025년 9월  
제출자 : 성북구청장

2025.09.04.

전문위원 송세창

1. 제안 경위

○ 본 의견청취안은 2025년 9월(의안 번호 제495호) 성북구청장으로부터 제출되어 동년 9월 4일 성북구의회 도시건설위원회로 회부된 안건임.

2. 제안 사유

○ 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」 제14조제1항제6호<sup>1)</sup>에 따라 주민제안을 통해 접수된 성북 제2구역 주택재개발 정비 사업 정비계획 변경(안)에 대해 같은 법 제15조제2항<sup>2)</sup>에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

### 3. 주요변경 내용

#### - 정비구역 위치 및 면적

· 기존  $75,072.8\text{m}^2$  → 변경 후  $74,187.0\text{m}^2$  ( $\Delta 885.8\text{m}^2$ )

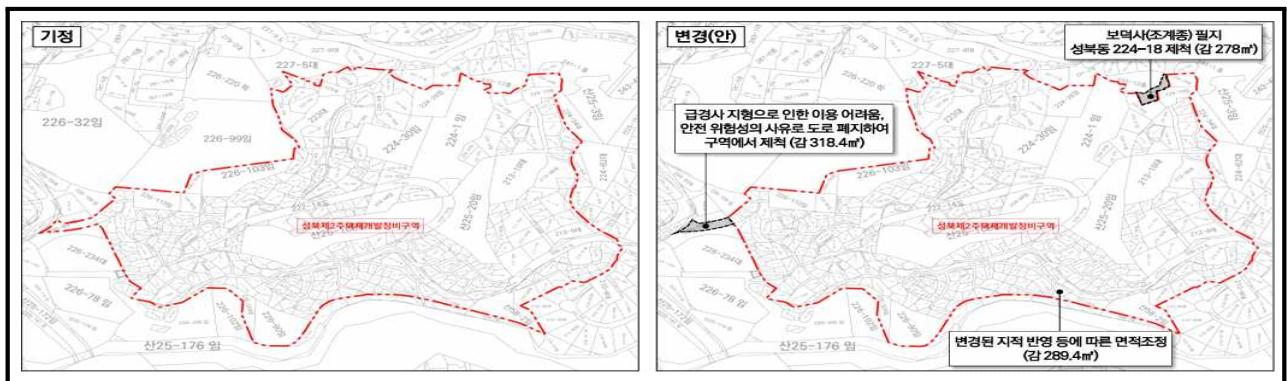
구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적( $\text{m}^2$ )			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	성북제2-신월곡1 결합정비사업	성북구 성북동 226-103 일대 성북구 하월곡동 88-142 일대	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	결합 개발



## - 변경 사유

- 급경사지 도로, 보덕사 필지 등이 구역에서 제외되면서 면적이 조정됨

정비사업 명칭	변경내용	변경사유
성북제2-신월곡1 결합정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경           <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>131,097.3\text{m}^2 \rightarrow 130,211.5\text{m}^2</math> (감 <math>885.8\text{m}^2</math>)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성북제2 사업지 내 변경된 지적 반영에 따른 면적 조정</li> <li>• 성북제2 정비사업 도로계획 변경에 따른 필지 제척, 보덕사 필지(성북동 224-18번지) 제척으로 인한 구역계 변경</li> </ul>



## - 용도지역 변경

- 제1종 전용주거지역 :  $49,479.5\text{m}^2 \rightarrow 370.5\text{m}^2$  (대폭 축소) 0.5%
- 제1종 일반주거지역 :  $22,477.3\text{m}^2 \rightarrow 62,134.2\text{m}^2$  (확대) 83.8%
- 자연녹지지역 :  $3,116.0\text{m}^2 \rightarrow 11,682.3\text{m}^2$  (확대) 15.7%

## - 변경 사유

- 기존 전용주거지를 일반주거지역으로 변경하고, 공원 · 녹지 및 역사공원 부지는 자연녹지로 전환

구 분	면적 (m <sup>2</sup> )					구성비 (%)	비 고
	총 전	변 경	기 정 (2019년 결정)	변 경	변경후		
합 계	74,754.4	증) 318.4	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	-
주거지역	소 계	33,775.1	증) 38,181.7	71,956.8	감) 9,452.1	62,504.7	84.3
	제1종전용주거지역	33,775.1	증) 15,704.4	49,479.5	감) 49,109.0	370.5	0.5
녹지지역	제1종일반주거지역	-	증) 22,477.3	22,477.3	증) 39,656.9	62,134.2	83.8
	소 계	40,979.3	감) 37,863.3	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7
	자연녹지지역	40,979.3	감) 37,863.3	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7

**총전**

**기정**

**변경(안)**

개별정비지구 계획 변경에 따른 용도지역 변경(총전용→1종일반)

공원·녹지 부지 자연녹지지역으로 변경

도면표 시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (m <sup>2</sup> )	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	성북동 226-103 변지 일대	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역 자연녹지지역	74,187.0	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 정비기반시설 열악하여 개별정비지구 유지시 안전성 문제, 공사지난 등의 문제가 대두됨.</li> <li>신속한 정비사업 진행을 위하여 정비유형을 철거형으로 변경하고 획지내 공동주택을 조성하기 위하여 용도지역을 변경</li> </ul>
-	성북동 224-18 변지	제1종 일반주거지역	제1종 전용주거지역	278.0	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 제척된 성북동 224-18번지를 주변 용도지역에 맞게 제1종전용주거지역으로 변경</li> </ul>

- 기반 시설 조정

- 도로 : 7,871.3m<sup>2</sup> → 370.5m<sup>2</sup> (축소)
- 역사공원 : 2,797.6m<sup>2</sup> → 5,449.0m<sup>2</sup> (확대)
- 소공원 · 공공공지 : 폐지
- 경관녹지 : 신설 6,233.3m<sup>2</sup>

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			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	—
	도로	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

- 변경 사유

- 기존 소규모 공원 · 공공지 대신 역사공원 확충과 경관녹지 신설을 통해 공원 · 녹지 중심의 공간구조 강화
  - 1) 교통시설(도로) 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	(1)	8	국지도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반도로	-	서고제101호(2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(2)	8	국지도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반도로	-	서고제101호(2019.03.14)	-
폐지	소로	2	(3)	8	국지도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반도로	-	서고제237호(2011.08.18)	-
기정	소로	3	(1)	4	국지도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반도로	-	서고제237호(2011.08.18)	-
변경	소로	3	(1)	4	국지도로	80	성북동 213-42	성북동 213-37	일반도로	-	서고제237호(2011.08.18)	-
폐지	소로	3	(2)	2~12	특수도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자전용도로	-	서고제101호(2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(3)	2~4	특수도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자전용도로	-	서고제101호(2019.03.14)	-
폐지	소로	3	(4)	2~8	특수도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자전용도로	-	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)	• 선형변경 - 연장 : 60m → 80m	• 대상지 동측 외부 대지 진출입을 위한 현황도로 유지하고 정비계획 변경에 따라 일부구간 선형변경
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	면적 (m <sup>2</sup> )			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	변경내용	변경사유
①	역사공원	• 면적 변경 - 2,797.6m <sup>2</sup> → 5,449.0m <sup>2</sup> (증 2,651.4m <sup>2</sup> )	• 심우장 일대 역사·문화적 가치를 보전하고, 문화유산 체험 공간을 확충하기 위하여 역사공원 면적 확대
②	소공원	• 폐지 - 면적 : 1,234.5m <sup>2</sup>	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
③	소공원	• 폐지 - 면적 : 253.8m <sup>2</sup>	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
④	소공원	• 폐지 - 면적 : 173.0m <sup>2</sup>	• 정비계획 변경에 따른 소공원 폐지
-	경관녹지	• 신설 - 면적 : 6,233.3m <sup>2</sup>	• 한양도성 문화재 보호를 위한 문화재보호구역 일원 경관녹지 신설

## 3) 공공공지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			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	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐지           <ul style="list-style-type: none"> <li>면적 : <math>272.7\text{m}^2</math></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기 결정된 공공공지를 폐지하고 역사공원에 포함하여 효율적인 토지이용을 도모</li> </ul>

- 건축계획 및 세대 구성

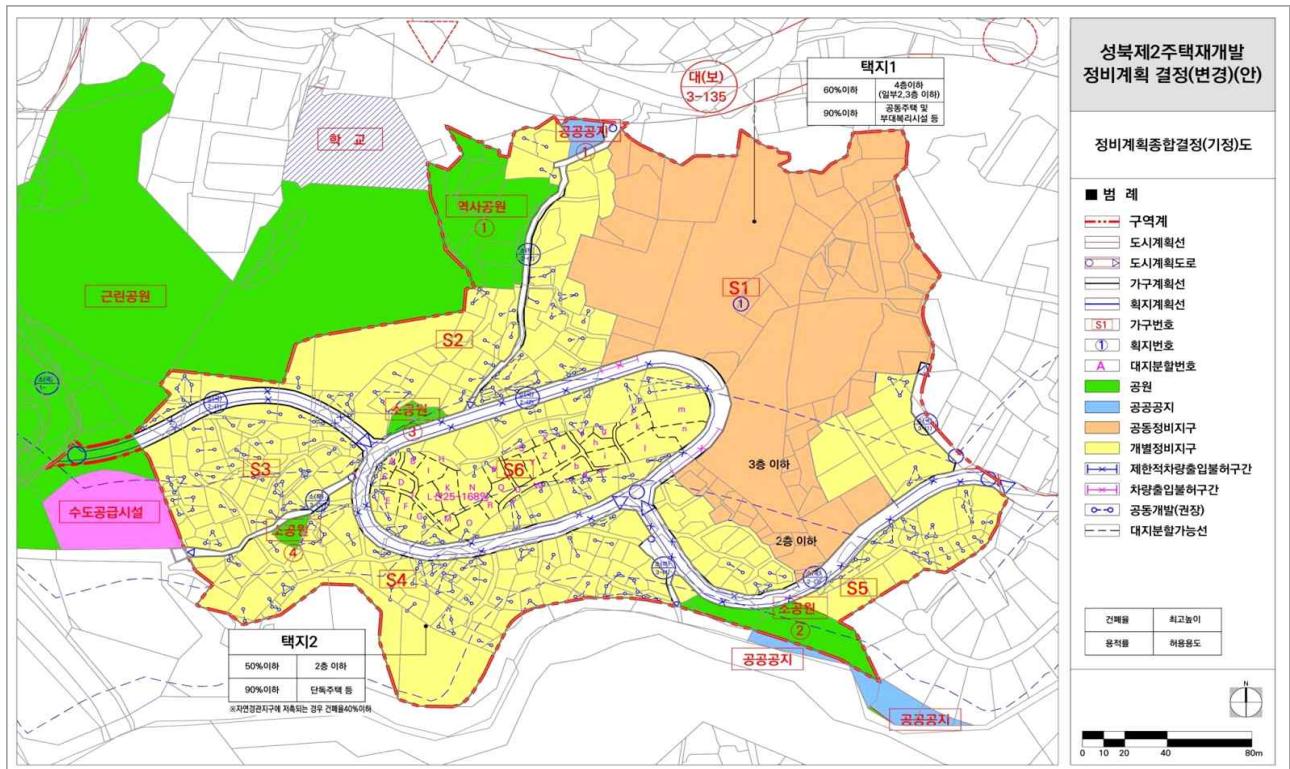
- 기정(2024 변경 전) : 공동정비 191세대 + 개별정비 305세대  
(총 496세대, 일부 존치)
- 변경안(2025) : 전면 철거형, 총 496세대 전부 재건축  
( $59\text{m}^2$  152세대,  $74\text{m}^2$  116세대,  $84\text{m}^2$  228세대)
- 건폐율 : 32.01% (60% 이하)
- 용적률 : 86.11% (90% 이하)
- 최고 층수 : 지상 4층 이하 (저층 위주 개발 유지)

- 변경 사유

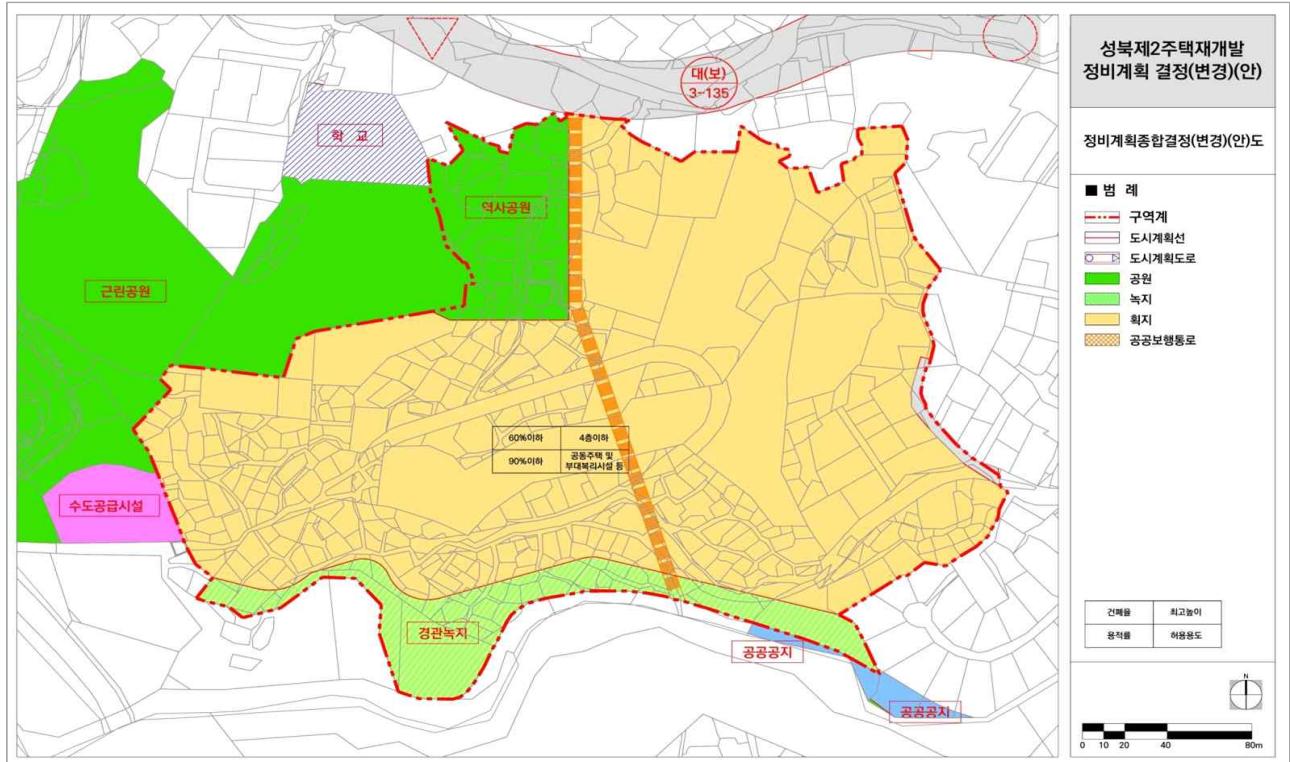
- 개별정비지구 존치가 폐지되고, 전면 철거형으로 일원화되어 모든 세대가 신축 공동주택으로 공급

## ※ 참고사항

### ■ 정비계획종합결정(기정)도



### ■ 정비계획종합결정(변경)(안)도



#### 4. 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 : 성북 제2구역 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(완료)<sup>3)</sup>
- 2025.07. ~ 08. : 관련기관(부서) 협의

5. 서울특별시 성북구 성북 제2 재개발 정비계획 및 정비구역  
변경에 관한 의견 청취안 주민 공람 결과 (공람심사위원회  
‘25.09.03)

〈주민 공람의견 요약내용〉

구분	세부의견	심사 결과			
		채 택	일 부 채 택	미채 택	기 타
용적률 상향 요청	· 공공기여에 상응하는 용적률 상향 조정 검토			○	
정비기반시설 조정 등 요청	· 한양도성 보호를 위한 정비기반시설(녹지) 조성 찬성	○			
	· 도시계획도로(소로2-(1), 감사원방향도로) 지정 유지			○	
주택규모 조정 요청	· 60㎡ 이하의 세대수 줄이고 85㎡ 초과 비율 증 가 요청 - 40평형대 이상 중대형 평형 계획 요청	○			
재개발 반대 (계획변경 반대)	· 계획변경 반대(신월곡1구역과 결합개발 시 공 사기간 및 용적률 인센티브 등에 대한 금액 등 의 불확실성 우려) · 재개발 반대 및 계획변경 반대(수년간 추진한 재 개발사업 다시 변경 반대 등) · 현 거주지 재정착 보장 시 재개발 찬성			○	
기타	· 총회 및 정비계획 변경 의결 과정에서 개별정 비지구 내 조합원만의 의견 수렴 과정 부족	○			
	· 사업계획수립 시 태양광 및 단열재 적용 곤란, 통합배관시스템 배관 적용 제안	○			

6. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

## 7. 검토 의견

- 본 의견청취안은 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북 제2구역 주택재개발 정비사업과 관련하여, 기존 서울특별시고시 제2019-101호(2019.3.14.)에 따른 정비유형(철거형→수복형) 변경이 개별 정비지구를 제외한 상태에서 사업시행인가가 고시됨으로써 전체 구역의 사업 추진이 불투명해진 상황을 보완하기 위한 것임. 이에 따라 현 행 계획의 한계를 해소하고 사업의 원활한 진행을 도모하기 위해 정비계획을 전면 철거형으로 일원화하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호 및 제15조제2항 절차에 따라 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.
- 주요 변경사항은 다음과 같음. 첫째, 정비구역 면적은 기존  $75,072.8\text{m}^2$ 에서  $74,187.0\text{m}^2$ 로  $\triangle 885.8\text{m}^2$  축소되었으며, 일부 급경사지 도로와 보덕사 필지 등이 제외됨. 둘째, 용도지역은 제1종 전용주거 지역을 대폭 축소( $49,479.5\text{m}^2 \rightarrow 370.5\text{m}^2$ )하고 제1종 일반주거지역으로 전환·확대( $22,477.3\text{m}^2 \rightarrow 62,134.2\text{m}^2$ )하였으며, 자연녹지지역은  $3,116.0\text{m}^2$ 에서  $11,682.3\text{m}^2$ 로 확대됨. 셋째, 기반시설은 도로를  $7,871.3\text{m}^2$ 에서  $370.5\text{m}^2$ 로 크게 축소하는 대신, 역사공원은  $2,797.6\text{m}^2$ 에서  $5,449.0\text{m}^2$ 로 확충하였고, 경관녹지를 신설( $6,233.3\text{m}^2$ )함.
- 또한 본 변경안은 총 496세대를 전부 신축 공동주택으로 공급하도록 계획되어 있으며, 세대 구성은  $59\text{m}^2$  152세대,  $74\text{m}^2$  116세대,  $84\text{m}^2$  228세대로 다양성을 확보함. 건폐율은 32.01%(60% 이하), 용적률은 86.11%(90% 이하), 최고 층수는 지상 4층 이하로 설정되어 저층 위주의 개발 기조를 유지하면서도 주민의 주거환경 개선과 역사·

경관 보존을 병행할 수 있도록 함.

○ 종합적으로, 본 정비계획 변경(안)은 정비구역의 합리적 조정, 역 사공원 확충 및 경관녹지 신설을 통한 공공성 강화, 전면 철거형 일 원화를 통한 사업성·실행력 제고라는 측면에서 타당할 것으로 사 료됨. 따라서 주민 공람(2025.9.3. 공람심사위원회) 결과를 반영하여 공람시 제시된 주민의 합리적인 의견에 대해서는 최대한 반영되도록 노력하여야 할 것임.

- 
- 1) 제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진 위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에 게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13., 2024. 12. 3.> 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에 서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제 15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
  - 2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
  - 3) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비 계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30 일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정 되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.