

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

검 토 보 고 서

(주거정비과)

의안 번호	495
----------	-----

제출년월 : 2025년 9월

제출자 : 성북구청장

2025.09.04.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

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

2. 제안 사유

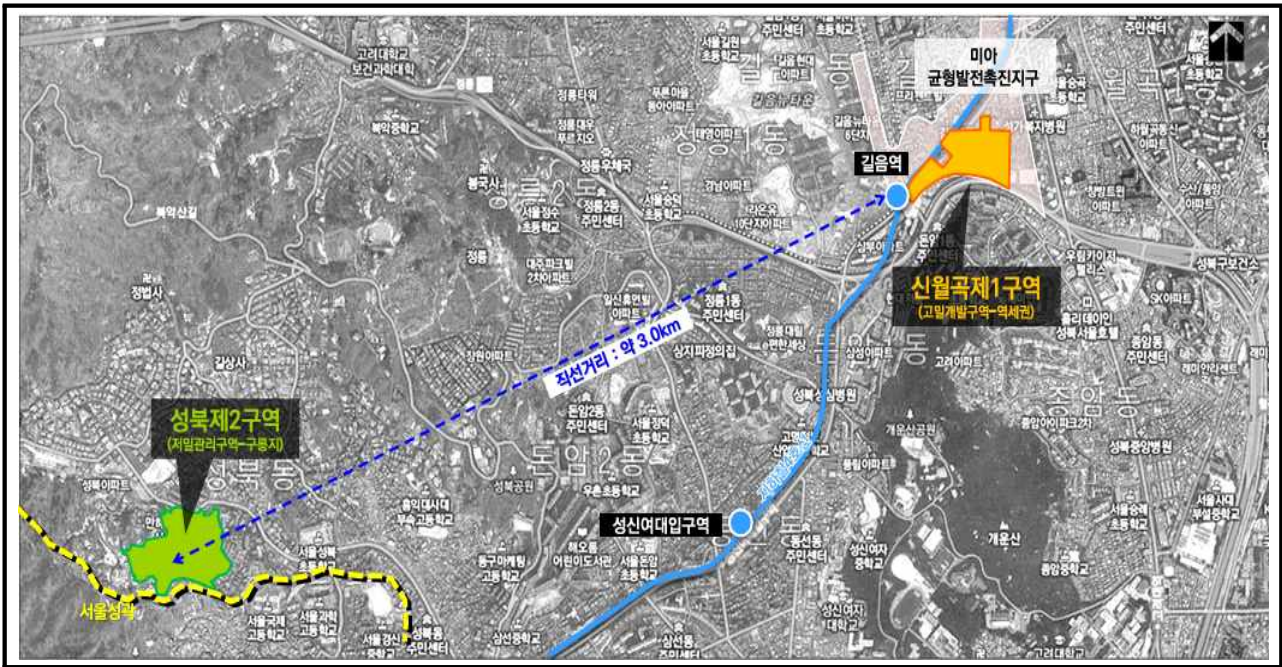
○ 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)에 의거 결합개발 전제로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고, 서울특별시고시 제2016-116호(2016.4.14.)에 따라 성북제2-신월곡1 결합정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2019-101호(2019.3.14.)에 따라 정비유형 철거형에서 수복형으로 정비구역 및 정비계획 결정(변경)된 성북구 성북동 226-103번지 일대 성북제2구역 주택재개발 정비사업에 관하여

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호1)에 따라 주민제안을 통해 접수된 성북 제2구역 주택재개발 정비 사업 정비계획 변경(안)에 대해 같은 법 제15조제2항2)에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요변경 내용

- 정비구역 위치 및 면적
- 기존 75,072.8㎡ → 변경 후 74,187.0㎡ (△885.8㎡)

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



- 변경 사유

- 급경사지 도로, 보덕사 필지 등이 구역에서 제외되면서 면적이 조정됨

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

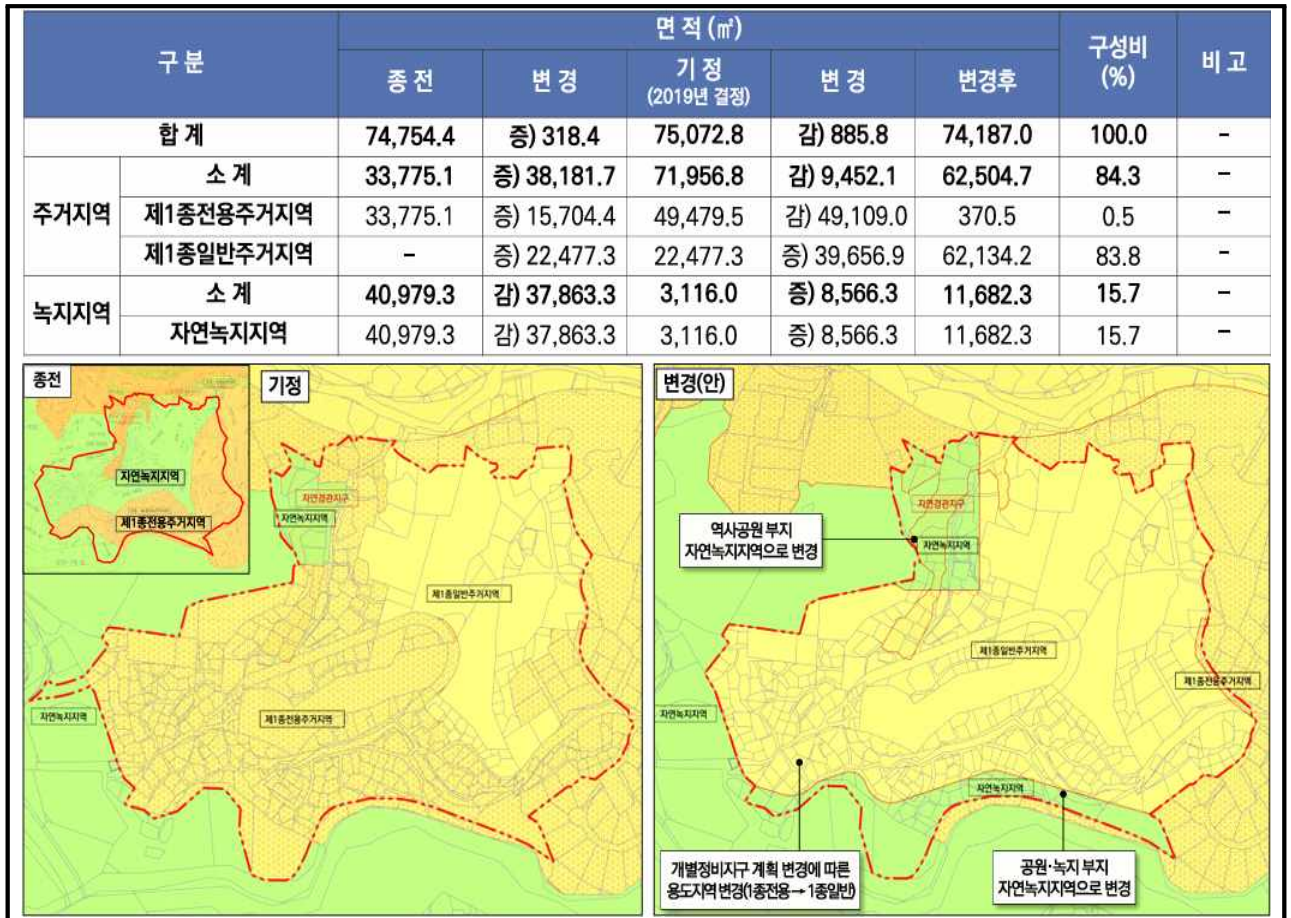


- 용도지역 변경

- 제1종 전용주거지역 : 49,479.5㎡ → 370.5㎡ (대폭 축소) 0.5%
- 제1종 일반주거지역 : 22,477.3㎡ → 62,134.2㎡ (확대) 83.8%
- 자연녹지지역 : 3,116.0㎡ → 11,682.3㎡ (확대) 15.7%

- 변경 사유

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



도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	성북동 226-103 번지 일대	제1종 전용주거지역	제1종 전용주거지역	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

- 기반 시설 조정

- 도로 : 7,871.3㎡ → 370.5㎡ (축소)
- 역사공원 : 2,797.6㎡ → 5,449.0㎡ (확대)
- 소공원 · 공공공지 : 폐지
- 경관녹지 : 신설 6,233.3㎡

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

- 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	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	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 - 면적 : 272.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 기 결정된 공공공지를 폐지하고 역사공원에 포함하여 효율적인 토지이용을 도모

- 건축계획 및 세대 구성

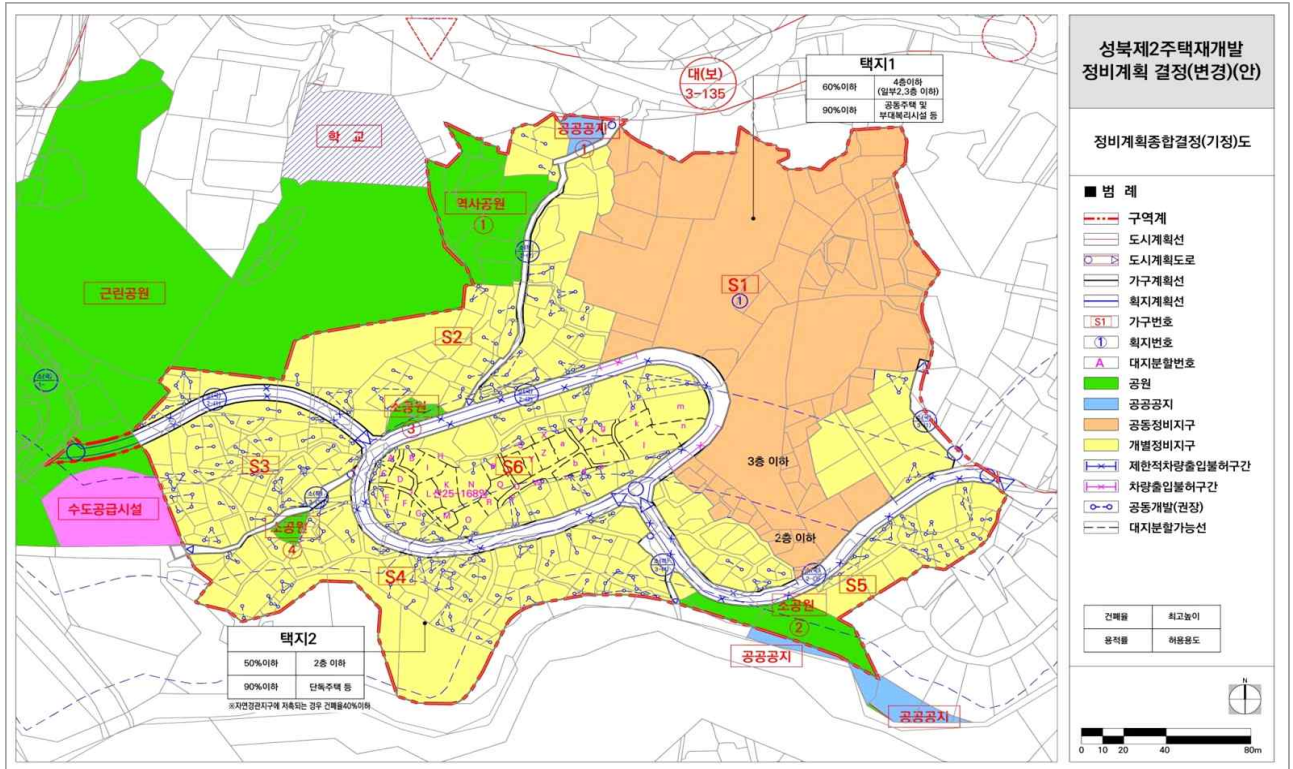
- 기정(2024 변경 전) : 공동정비 191세대 + 개별정비 305세대
(총 496세대, 일부 존치)
- 변경안(2025) : 전면 철거형, 총 496세대 전부 재건축
(59㎡ 152세대, 74㎡ 116세대, 84㎡ 228세대)
- 건폐율 : 32.01% (60% 이하)
- 용적률 : 86.11% (90% 이하)
- 최고 층수 : 지상 4층 이하 (저층 위주 개발 유지)

- 변경 사유

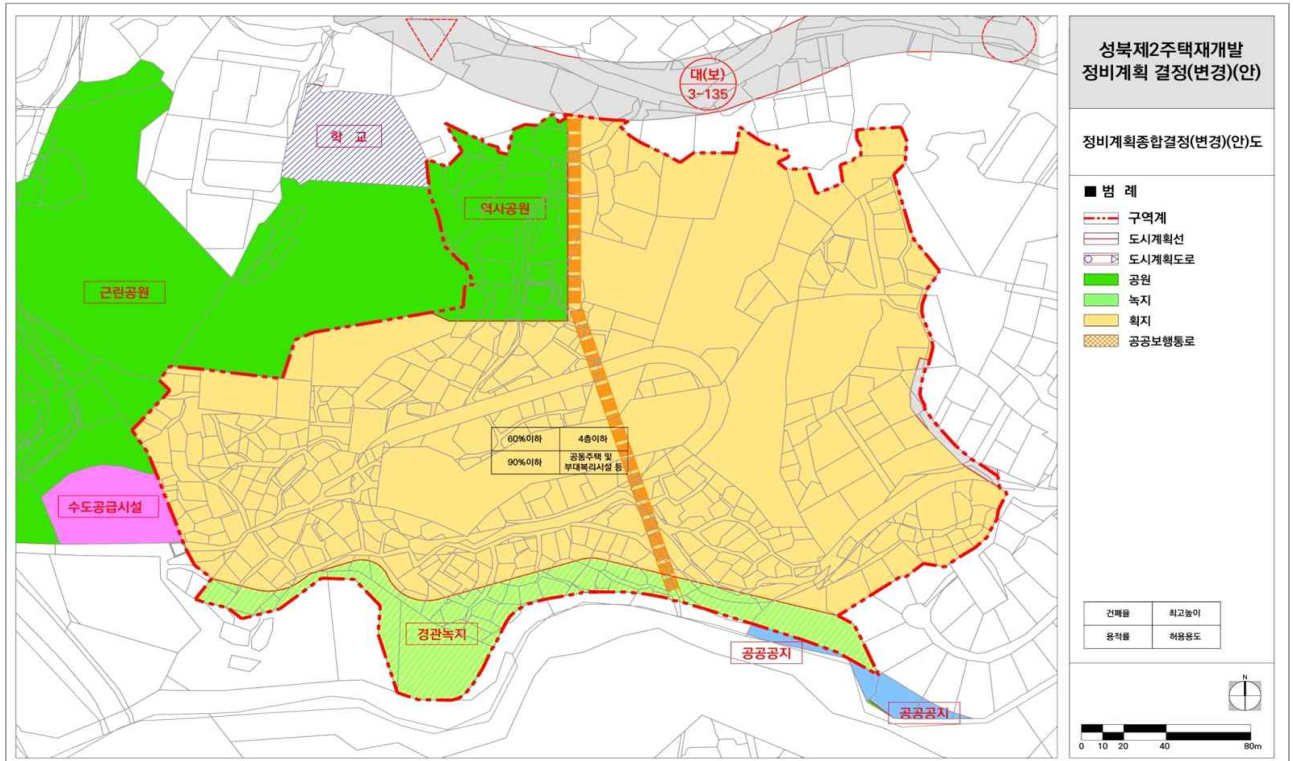
- 개별정비지구 존치가 폐지되고, 전면 철거형으로 일원화되어 모든 세대가 신축 공동주택으로 공급

※ 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)³⁾
- 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 현행 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㎡에서 74,187.0㎡로 △885.8㎡ 축소되었으며, 일부 급경사지 도로와 보덕사 필지 등이 제외됨. 둘째, 용도지역은 제1종 전용주거지역을 대폭 축소(49,479.5㎡ → 370.5㎡)하고 제1종 일반주거지역으로 전환·확대(22,477.3㎡ → 62,134.2㎡)하였으며, 자연녹지지역은 3,116.0㎡에서 11,682.3㎡로 확대됨. 셋째, 기반시설은 도로를 7,871.3㎡에서 370.5㎡로 크게 축소하는 대신, 역사공원은 2,797.6㎡에서 5,449.0㎡로 확충하였고, 경관녹지를 신설(6,233.3㎡)함.

○ 또한 본 변경안은 총 496세대를 전부 신축 공동주택으로 공급하도록 계획되어 있으며, 세대 구성은 59㎡ 152세대, 74㎡ 116세대, 84㎡ 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, 역사공원 확충 및 경관녹지 신설을 통한 공공성 강화, 전면 철거형 일원화를 통한 사업성·실행력 제고라는 측면에서 타당할 것으로 사료됨. 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 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13., 2024. 12. 3.> 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 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 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.