| 도시건설위원회 |
| --- |
| 소 관 |

# 서울특별시 성북구
# 석관4구역(석관동 62-1번지 일대)
# 주택정비형 재개발사업
# 정비계획 결정(안) 의견청취안

## 성 북 구
## (도시정비신속추진단)

# 서울특별시 성북구 석관4구역(석관동 62-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안

| 의 안 번 호 | 317 |
|---|---|

**제출년월 : 2024년 8월**
**제 출 자 : 성북구청장**

## 1. 제안이유

○ 「2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 석관동 62-1번지 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. 주요 내용

가. 석관4구역(석관동 62-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

- 정비구역 결정(안)

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경 후 | |
| 신설 | 석관4구역<br>주택정비형<br>재개발구역 | 서울특별시<br>성북구 석관동<br>62-1번지 일대 | - | 64,876.0 | 64,876.0 | - |

- 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 합 계 | | 64,876.0 | 100.0 | - |
| 정비기반시설 | 소 계 | 10,684.0 | 16.4 | - |
| | 도 로 | 4,765.0 | 7.3 | - |
| | 공 원 | 4,817.0 | 4.4 | 주차장 중복결정 |
| | 문화시설 | 1,102.0 | 1.7 | - |
| 획지 | 소 계 | 54,192.0 | 83.6 | - |
| | 획 지1 | 53,598.0 | 82.6 | - |
| | 획 지2 | 306.0 | 0.5 | 종교시설 |
| | 획 지3 | 116.0 | 0.2 | 종교시설 |
| | 획 지4 | 172.0 | 0.3 | 종교시설 |

- 용도지역 계획

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비율(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경 후 | |
| 합 계 | | 64,876.0 | - | 64,876.0 | 100.0 |
| 주거지역 | 제2종일반주거(7층) | 43,943.0 | 감) 33,290.0 | 10,653.0 | 16.4 |
| | 제2종일반주거 | 20,933.0 | 감) 20,308.0 | 625.0 | 1.0 |
| | 제3종일반주거 | - | 증) 53,598.0 | 53,598.0 | 82.6 |

- 건축계획

| 구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | | | | 높이(m)/최고층수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | 기준 | 허용 | 정비계획 | 법적상한 | | |
| 신설 | 석관4구역 주택재개발 정비구역 | 64,876 | 획지 1 | 53,598 | 석관동 62-1 | 공동주택 및 부대복리시설 | 50.00% 이하 | 190% | 200% | 225.06% | 284.96% | 120m이하 /39층 이하 | - |
| | | | 획지 2 | 306 | 석관동 292-50 | 종교시설 | 관련 법규에 의함 | | | | | | |
| | | | 획지 3 | 116 | 석관동 313-28 | 종교시설 | | | | | | | |
| | | | 획지 4 | 172 | 석관동 284-1 | 종교시설 | | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설 비율 | ●주택공급계획 : 1,538세대<br>●85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 92.58%<br>●임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.06%<br>●전용면적 40㎡이하 비율* [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 66.48%, 10.01%<br>●국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률(59.86%)의 50%이상]▶계획 50.04%<br>※초과용적률에 따라 공급되는 주택(330세대) 제외 | | | | | | | | | | | | |

나. 추진 경위

- 2022. 12. 30. : 2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정
- 2023. 03. 21. : 주민참여단 구성(총 15명)
- 2023. 04. 20. : 정비계획 수립 용역 업체 계약
- 2023. 06.~09. : 시 · 구 합동회의(MP 회의(1차~5차))
- 2023. 09. 13. : 자문회의(1차)
- 2023. 10. 10. : MP회의(6차)
- 2023. 10. 26. : MP회의(7차)
- 2023. 11. 01. : 자문회의(2차)
- 2023. 11. 17. : 주민간담회 <주민참여단 대상 신속통합기획(안) 설명>
- 2023. 12. 14. : 주민설명회 <전체 주민 대상 신속통합기획(안) 설명>
- 2024. 01. 30. : 신속통합기획 가이드라인 통보(市→區)
- 2024. 06. 28. : 추정분담금 검증위원회 개최
- 2024. 07. 23. : 입안동의서 배포
- 2024. 07. 25. : 주민공람(~8/26) [32일간]

## 3. 관계 법령

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

## 4. 붙임(참고자료)

○ 석관4구역(석관동 62-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

# 석관4구역(석관동 62-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## 가. 정비사업의 시행에 관한 계획

▌정비구역 지정 조서

| 구 분 | 정비사업 명 칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 신 규 | 석관4구역 주택재개발정비사업 | 서울특별시 성북구 석관동 62-1번지 일원 | - | 증) 64,876 | 64,876 | |

▌구역 지정 사유서

| 구 분 | 위 치 | 지 정 내 용 | 지 정 사 유 |
|---|---|---|---|
| 신 규 | 성북구 석관동 62-1번지 일원 | 정비구역 지정 | •쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정하고자 함 |

## 나. 토지이용에 관한 계획

▌토지이용계획

| 구 분 | 명 칭 | 면 적 (㎡) | 비 율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 합 계 | | 64,876 | 100.0 | |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 10,684 | 16.4 | |
| | 도 로 | 4,765 | 7.3 | |
| | 공 원 | 4,817 | 4.4 | 하부 주차장 연면적 2,355㎡ |
| | 문화시설 | 1,102 | 1.7 | 연면적 2,000㎡ |
| 획지 | 소 계 | 54,192 | 83.6 | |
| | 획 지1 | 53,598 | 82.6 | |
| | 획 지2 | 306 | 0.5 | 종교시설 |
| | 획 지3 | 116 | 0.2 | 종교시설 |
| | 획 지4 | 172 | 0.3 | 종교시설 |

# 다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

## 1) 용도지역에 관한 사항

▌용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분 | | 면 적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 64,876 | - | 64,876 | 100.0 | |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 43,943 | 감) 33,290 | 10,653 | 16.4 | |
| | 제2종일반주거지역 | 20,933 | 감) 20,308 | 625 | 1.0 | |
| | 제3종일반주거지역 | - | 증) 53,598 | 53,598 | 82.6 | |

▌용도지역 결정(변경)사유서

| 도면표시번호 | 위 치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | | |
| - | 석관동 70-10번지 일대 | 제2종일반 | 제2종일반(7층) | 2,458 | •정비구역 내 기반시설 설치부분(도로)을 제2종(7층)주거지역으로 변경 |
| - | 석관동 285-54번지 일대 | 제2종일반(7층) | 제3종일반 | 35,748 | •낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향 |
| - | 석관동 58-146번지 일대 | 제2종일반 | 제3종일반 | 17,850 | |

## 2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

# 라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

## 1) 도로

▌도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | 40 | 25~31 | 주간선 | 11,530 | 군자동 (광로5호) | 수유동 | 일반 도로 | 장위동 | 총고시722 (36.12.27) | |
| 변경 | 대로 | 3 | 40 | 25~31 | 주간선 | 11,530 (52) | 군자동 (광로5호) | 수유동 | 일반 도로 | 장위동 | 총고시722 (36.12.27) | 완화차로 설치 |
| 기정 | 중로 | 1 | 64 | 20~24 | 보조간선 | 520 | 석관동 321-4 | 석관동 92-1 | 일반 도로 | - | 서고265 (07.08.09) | |
| 변경 | 중로 | 1 | 64 | 20~24 | 보조간선 | 520 (171) | 석관동 321-4 | 석관동 92-1 | 일반 도로 | - | 서고265 (07.08.09) | 완화차로 설치 |
| 신설 | 중로 | 3 | 1 | 12 | 국지도로 | 33 | 석관동 287-21 | 석관동 292-56 | 일반 도로 | - | - | |
| 기정 | 소로 | 2 | - | 8 | 국지도로 | 392 | 석관동 320-29 | 석관동 192-12 | 일반 도로 | - | - | |
| 변경 | 소로 | 2 | 1 | 8~10 | 국지도로 | 392 (158) | 석관동 320-29 | 석관동 192-12 | 일반 도로 | - | - | 일부구간 2m확폭 |
| 신설 | 소로 | 2 | 2 | 8~10 | 국지도로 | 198 | 석관동 286-8 | 석관동 67-6 | 일반 도로 | - | - | |
| 폐지 | 소로 | 2 | - | 8 | 국지도로 | 195 | 석관동 63-38 | 석관동 285-35 | 일반 도로 | - | - | |
| 폐지 | 소로 | 2 | - | 8 | 국지도로 | 192 | 석관동 56-1 | 석관동 280-26 | 일반 도로 | - | - | |
| 폐지 | 소로 | 2 | - | 8 | 국지도로 | 208 | 석관동 56-1 | 석관동 67-6 | 일반 도로 | - | - | |

▌변경사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 대로3-40 | 대로3-40 | •완화차로 설치<br>- B=3m, L=52m | •사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 완화차로 설치 |
| 중로1-64 | 중로1-64 | •완화차로 설치<br>- B=3m, L=171m | •사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 완화차로 설치 |
| - | 중로3-1 | •도로 신설<br>- B = 12m, L=33 | •사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설 |
| - | 소로2-1 | •도로폭원 확장<br>- B=8→10m, L=158m | •사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 일부 구간 폭원 확장 |
| - | 소로2-2 | •도로 신설<br>- B = 8~10m, L=198m | •사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설 |
| 소로2- | - | •도로 폐지 | •정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지 |
| 소로2- | - | •도로 폐지 | •정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지 |
| 소로2- | - | •도로 폐지 | •정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지 |

## 2) 주차장

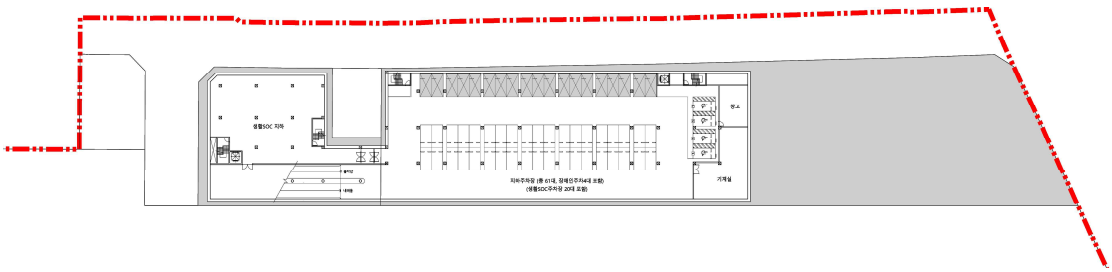
### ▌주차장 결정조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | 1 | 주차장 | 석관동 65-13 일대 | - | 증)4,817 | 4,817 | - | 공원하부 중복결정 |

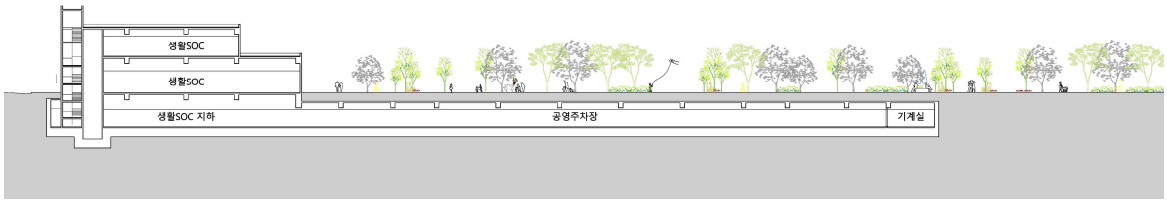
### ▌주차장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 1 | 주차장 | •주차장 신설<br>-면적 : 2,355㎡<br>-주차대수 : 61면 | •기존 거주자우선구차구획의 대체 및 성북구 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 설치 |

### ▌주차장 예시



지하1층 평면도




지하주차장 종단면도

## 3) 공원

▌공원 결정조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | 1 | 공원 | 어린이공원 | 석관동 65-13 일대 | - | 증)4,817 | 4,817 | - | 주차장 중복결정 |

▌공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 변 경 내 용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 공원 | 어린이공원 | 석관동 65-13 일대 | •어린이공원 신설<br>-면적 : 4,817㎡ | •정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설<br>(공원하부 지하주차장 중복결정) |

## 4) 문화시설

▌문화시설 결정조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | 1 | 문화시설 | 문화시설 | 석관동 187-17 일대 | - | 증)1,102 | 1,102 | - | - |

▌문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 변 경 내 용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 문화시설 | 문화시설 | 석관동 187-17 일대 | •문화시설 신설<br>-면적 : 1,102㎡ | •정비사업 시행에 따른 문화시설 신설 |

## 마. 공동이용시설 설치계획

| 구 분 | 시설의종류 | 위치 | 면적(㎡) | | 계획면적(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 법정 | | |
| | | | 기 준 | 면적(㎡) | |
| 합계 | | - | - | - | - |
| 주민공동시설 | 소계 | - | - | 4,470.00 이상 | 4,490.00 |
| | 경로당 | 획지 | 1,000세대 이상 | 725.00 이상 | 725.00 |
| | 어린이놀이터 | 획지 | 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 | 1,100.00 이상 | 1,100.00 |
| | 어린이집 | 획지 | 1,000세대 이상 | 800.00 이상 | 800.00 |
| | 주민운동시설 | 획지 | 300㎡에 500세대를 넘는 200세대 마다 150㎡를 더한 면적 | 425.00 이상 | 425.00 |
| | 다함께돌봄센터 | 획지 | 전용면적 최소 66㎡이상 | 90.00 이상 | 90.00 |
| | 작은도서관 | 획지 | 1,000세대 이상 | 350.00 이상 | 350.00 |
| | 커뮤니티 | 획지 | - | - | 1,000.00 |
| 근린생활시설 | | 획지 | - | - | 1,705.00 |
| 부대시설 | 소계 | - | - | - | 240.00 |
| | 관리사무실 | 획지 | 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적 | 84.40 | 150.00 |
| | 경비실 | 획지 | - | - | 120.00 |

## 바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명 칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 | |
| 신설 | 석관4구역 주택재개발 정비구역 | 64,876 | 석관동 62-1번지 일대 | 467 | - | - | 467 | - | |

# 사. 건축물에 관한 계획

## 1) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율<br>(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)/<br>최고층수</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">신설</td><td rowspan="5">석관4구역<br>주택<br>재개발<br>정비구역</td><td rowspan="5">64,876</td><td>획지 1</td><td>53,598</td><td>석관동<br>62-1</td><td>공동주택<br>및 부대<br>복리시설</td><td>50.00<br>이하</td><td>225.06<br>이하</td><td>284.96<br>이하</td><td>120m이하<br>/39층이하</td></tr>
<tr><td>획지 2</td><td>306</td><td>석관동<br>292-50</td><td>종교시설</td><td colspan="4" rowspan="3">관련법규에 의함</td></tr>
<tr><td>획지 3</td><td>116</td><td>석관동<br>313-28</td><td>종교시설</td></tr>
<tr><td>획지 4</td><td>172</td><td>석관동<br>284-1</td><td>종교시설</td></tr>
<tr><td>주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비율</td><td colspan="8">•주택공급계획 : 1,538세대<br><table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,538</td><td>100.00</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>856</td><td>55.7</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>568</td><td>36.9</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>114</td><td>7.4</td></tr></table><table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>초과용적률<br>전 세대수</td><td>1,208</td><td>182</td><td>121</td><td>61</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.06</td><td>10.01</td><td>5.02</td></tr><tr><td>임대주택<br>구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>66.48</td><td>33.52</td></tr></table>•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 92.58%<br>•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 세대수의 15.06%<br>•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 66.48%, 10.01%<br>※초과용적률에 따라 공급되는 주택(330세대) 제외<br>•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.04%<br><table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적<br>상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>50%</th><th>국민주택 규모<br>주택공급계획</th></tr><tr><td>284.96%</td><td>225.06%</td><td>59.90%</td><td>29.95%</td><td>16,066.38㎡</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>심의완화<br>사항</td><td colspan="8">•허용용적률 (10%) : 공공보행통로(6.01%), 완화차로(2.44%), 공개공지(1.56%)<br>•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 (건축심의에서 최종확정)<br>•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화 (상한용적률, 건축심의에서 최종확정)</td></tr>
<tr><td>건축물의<br>건축선 등에<br>관한 계획</td><td colspan="8">•건축한계선 : 공동주택 : 한천로변 10m / 돌곶이로8길 6m / 기타 3m<br>- 한천로변은 소음저감을 위한 식수공간 조성 등<br>문화시설 : 돌곶이로14길 3m<br>•공공보행통로 : 대상지 남북방향의 공공보행통로 조성 (폭 10m)<br>•공개공지 : 한천로와 돌곶이로8길이 만나는 결절점에 조성</td></tr>
</table>

## 2) 용적률 계획

▌개발가능용적률 산정

<table>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td colspan="6">산 정 내 용</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td>사업면적<br>(㎡)</td><td>대지면적<br>(㎡)</td><td>새로 설치하는<br>기반시설<br>(㎡)</td><td>새로 설치하는 기반<br>시설 내 국·공유지<br>(㎡)</td><td>획지 내 용도<br>폐지되는 기존<br>기반시설 내<br>국·공유지(㎡)</td><td>공공시설 등<br>환산부지면적<br>(㎡)</td></tr>
<tr><td>64,876.0</td><td>53,598.0</td><td>10,684.0</td><td>2,060.1</td><td>4,012.9</td><td>2,688.9</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공동주택</td><td>공공시설<br>제공면적<br>(순부담)</td><td colspan="6">• 새로 설치하는 정비기반시설 − 새로 설치하는 정비기반시설 내국·공유지 − 획지 내 용도 폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적<br>= 10,684.0㎡−2,060.1㎡−4,012.9+2,688.9㎡ = 7,299.9㎡(11.25%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신설정비<br>기반시설<br>+<br>공공시설<br>등</td><td>토지면적</td><td colspan="5">•10,684.0㎡<br>− 토지(도로, 공원) : 9,582.0㎡<br>− 문화시설(토지) : 1,102.0㎡</td></tr>
<tr><td>환산부지<br>면적</td><td colspan="5">•환산부지 면적 = 표준건축비 X 시설 연면적 / 부지가액
<table>
<tr><th>구분</th><th>표준건축비<br>(원/㎡)</th><th>시설연면적<br>(㎡)</th><th>부지가액<br>(원/㎡)</th><th>환산부지<br>면적</th></tr>
<tr><td>문화시설</td><td>4,723,000</td><td>2,000.0</td><td>5,422,000</td><td>1,583.7㎡</td></tr>
<tr><td>공영<br>주차장</td><td>2,799,000</td><td>2,355.0</td><td>5,422,000</td><td>1,105.2㎡</td></tr>
</table>
※공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산<br>※부지가액(원/㎡) = '24년 평균공시지가 x 2<br>※환산부지 면적 산정시 표준건축비 부가세 제외</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">•190%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">•200% (공공보행통로 및 기반시설 정비 등을 통한 용적률 10%p 확보)</td></tr>
<tr><td>정비계획<br>(상한)<br>용적률</td><td colspan="6">•허용 혹은 기준 용적률 x ( 1 + 1.3 × 가중치 × $\alpha_{토지}$ + 0.7 × $\alpha_{현금·건축물}$ )<br>= 200% x [1+1.3x0.948x(3,924.0/53,598.0)+0.7x(2,688.9/53,598.0)] = 225.06%<br>※$\alpha_{토지}$ = 공공시설등부지(토지)로제공하는면적 / 공공시설등부지(토지)로제공한후의대지면적<br>※$\alpha_{현금·건축물}$ = 공공시설등부지(현금및건축물설치비용환산부지)로제공하는면적 / 공공시설등부지(토지)로제공한후의대지면적<br>※완화차로(687㎡) 용적률 산정 면적에서 제외</td></tr>
<tr><td>법적상한<br>용적률</td><td colspan="6">•284.96%(건축계획 용적률 적용)</td></tr>
</table>

▌가중치 산출근거

| 구분 | 현황 용도지역 | 계획 용도지역 | 면적 (㎡) | 무상양도 (㎡) | 순부담(A) (㎡) | 허용 용적률(B) | A x B | 토지 가중치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | - | - | 9,997.0 | 6,073.0 | 3,924.0 | - | 7,445.4 | 0.948 |
| 도로, 공원, 문화시설 | 소계 | - | 9,997.0 | 6,073.0 | 3,924.0 | - | - | |
| | 2종(7층) | | 7,511.0 | 3,483.6 | 4,025.9 | 190% | 7,649.2 | |
| | 2종 | | 2,486.0 | 2,587.9 | -101.9 | 200% | -203.8 | |

※완화차로 687㎡(2종(7층)→2종(7층) 90.0㎡, 2종일반→2종일반 597.0㎡) 제외

▌허용용적률 산출근거

• 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

- 지구단위계획 수립기준 4-3-2. (3) 6) ④ 인센티브 적용항목 및 기준

| 구 분 | 인센티브(용적률) | |
|---|---|---|
| 공공보행 통로 | ▸주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정)<br>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α = 1이하<br>- 적용 : 190.00% X (1,694.0 / 53,598) X 1 = 6.01% | 10%p 이내 |
| 기반시설 정비 | ▸사업구역 주변 환경 정비(도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련)<br>- 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적/대지면적) X α ※α = 1이하<br>- 적용 : 190.00% X (687.0 / 53,598) X 1 = 2.44% (완화차로) | 5%p 이내 |
| 공개공지 | ▸지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치<br>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)/대지면적) X α ※α = 1이하<br>- 적용 : 190.00% X (440.0 / 53,598) X 1 = 1.56% | 5%p 이내 |

▌기부채납 계획

| 구분 | 시설명 | 시 설 규 모 | 산출 근거 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 도로 | 대로 3-40 | •B = 3m, L = 52m | - | 완화 차로 |
| | 중로 1-64 | •B = 3m, L = 171m | - | 완화 차로 |
| | 중로 3-1 | •B = 12m, L = 33 | - | - |
| | 소로 2-1 | •B = 8→10m, L = 158m | - | - |
| | 소로 2-2 | •B = 8~10m, L = 198m | - | - |
| 공원 | 어린이공원 | •어린이공원 신설 면적 : 4,817㎡ | - | 중복 결정 |
| 주차장 | | •주차장 연면적 : 2,355㎡<br>- 토지환산면적 : 1,105.2㎡ | •가이드라인 2-7기타 중 공영주차장<br>-㎡당 공사비 : 2,799천원(부가세 포함) | 중복 결정 |
| 공공 시설 | 문화시설 | •문화시설 연면적: 2,000㎡<br>- 토지환산면적 : 1,583.7㎡ | •가이드라인 2-2문화 및 집회시설 중 문화예술회관<br>-㎡당 공사비 : 4,723천원(부가세 포함) | 건축물 |

※평균 부지가액 : 2,711,000원/㎡

# 아. 교통 및 동선처리계획

▌교통처리계획

| 구분 | 지점 | 개 선 방 안 |
|---|---|---|
| 가 로 및 교차로 | - | · 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소) |
| | -<br>Ⓐ<br>Ⓑ | · 사업지 주변도로 확폭<br>- 돌곶이로8가길 : B=8.0m → 10.0m, L=158.0m<br>- 돌곶이로14길 : B=8.0m → 10.0m, L=198.0m |
| | -<br>Ⓒ<br>Ⓓ<br>Ⓔ | · 원활한 교통소통을 위한 완화차로설치<br>- 한천로 감속차로 : B=3.0m, L=52m(테이퍼 12m포함)<br>- 돌곶이로8길 가·감속차로 : B=3.0m, L=171m<br>- 돌곶이로8길 가속차로 : B=3.0m, L=28.5m(테이퍼 12m포함) |
| | Ⓕ | · 사업지 남측도로(돌곶이로 8길)상 신설교차로 신호기 추가설치 |
| | Ⓖ | · 사업지 남측도로(돌곶이로8길) 교차로 폐쇄(1개소) |
| 진출입 동선 | -<br>Ⓗ<br>Ⓘ<br>Ⓙ | · 사업지 진출입구 운영방안 수립(2개소)<br>- 사업지 북측도로(돌곶이로14길)상 진출입교차로(비신호) 신설<br>- 사업지 남측도로(돌곶이로8길)상 진출입교차로(신호) 신설<br>- 사업지 서측도로(돌곶이로8가길)상 진출구 설치 |
| | - | · 진출입구 가각 회전반경 확보(R=6.0m) |
| 대중교통 자전거 및 보행 | Ⓚ<br>- | · 사업지 단지내 전면공지를 활용한 보도부속형 보행공간 확보<br>- 사업지 서측(돌곶이로8길) : B=3.0m |
| | Ⓛ | · 사업지내 공공보행통로 설치(B=10.0m) |
| | - | · 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(3개소) |
| | - | · 자전거 이용자 편의를 위한 자전거보관소 설치<br>(법정주차의 20%(306대) 이상 설치) |

| 구분 | 지점 | 개 선 방 안 |
|---|---|---|
| 주차 시설 | - | · 적정 규모의 주차대수 확보<br>– 법정주차대수 : 1,530대<br>– 주차수요대수 : 1,700대(2031년 기준)<br>– 계획주차대수 : 2,295대(법정의 150.0%, 주차수요의 135.0% 확보)<br>– 확장형주차 : 계획주차자대수의 30%(689대) 이상 확보<br>– 장애인주차 : 법정주차대수의 3%(65대) 이상 확보<br>– 가족배려주차 : 계획주차자대수의 10%(230대) 이상 확보(확장형 50%(130대) 이상 확보)<br>– 전기차주차 : 계획주차자대수의 5%(115대) 이상 확보 |
| | Ⓜ<br>- | · 사업지 주변 노상주차면 삭제<br>– 사업지 남측(돌곶이로8길)상 25면 |
| 교통안전 및 기타 | - | · 운전자 시거불량 지점 반사경 설치 |
| | - | · 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치 |

※ 지점은 교통처리계획도 참조

## 자. 환경보전 및 재난방지에 관환 계획

| 구 분 | 계 획 내 용 | | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 환경 보전 | 자연환경 | • 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도<br>• 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보<br>• 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 | |
| | 생활환경 | • 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 | |
| | 사업시행 시 환경영향 | • 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련 | |
| 재난 방지 | 수재해 | • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립 | |
| | 산사태 | • 해당없음 | |
| | 화재 | • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 | |

## 차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역주변현황 | 교육환경 보호에 관한 계획 | 비고 |
|---|---|---|
| 석관중학교<br>석관고등학교 | • 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음<br>-사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음<br>-학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획<br>-사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전을 위한 통학안전 대책을 수립하겠음 | 200m<br>이내 |

## 카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

### 1) 정비구역의 주택멸실 현황

#### 가) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 | | | 구역 내 건축물 동수 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 467 | 411 | 56 | 467 | 467 | - |

#### 나) 거주현황

| 유형별<br>주택 호수 | | 거주 가구수 | | | 구역 내 거주 인구수 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 575 | 1,298 | 305 | 993 | 2,390 | 665 | 1,725 | |
| 단독주택 | 502 | 1,112 | 720 | 392 | 1,991 | 1,267 | 724 | |
| 공동주택 | 17 | 74 | 29 | 45 | 181 | 76 | 105 | |
| 근생/업무 | 56 | 112 | 84 | 28 | 218 | 158 | 60 | |

※ 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

### 다) 유형별 거주현황

| 구 분 | 계 | 단독주택 | | | | 공동주택 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계 | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타(근생) |
| 합 계 | 1,298 | 1,112 | 268 | 789 | 55 | 186 | - | - | 74 | 112 |

## 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구분 | | 계 | 분양주택 | 임대주택 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 합계 | | 1,538세대 | 1,191세대 | 347세대 | |
| 60㎡ 이하 | 소계 | 856세대 | 591세대 | 265세대 | |
| | 30㎡이하 | - | - | - | |
| | 30㎡초과~50㎡이하 | 121세대 | - | 121세대 | |
| | 50㎡초과~60㎡이하 | 735세대 | 591세대 | 144세대 | |
| 60㎡초과~85㎡이하 | | 568세대 | 486세대 | 82세대 | |
| 85㎡ 초과 | 소계 | 114세대 | 114세대 | - | |
| | 85㎡초과~135㎡이하 | 114세대 | 114세대 | - | |
| | 135㎡초과 | - | - | - | |

## 타. 세입자 주거대책

• 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입

## 파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 사업시기 및 예방시설 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획 | 비고 |
|---|---|---|
| 조합 설립 ~ 착공 전 | • 펜스 설치 및 유지·관리<br>• 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰<br>• 방범용 CCTV 설치 운영 | |
| 착공 ~ 공사 완료 | • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공<br>• 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상 | |
| 범죄예방시설 | • 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치<br>• 무인택배함 동당 1개소 설치<br>• 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치<br>• 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 | |

## 하. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구 분 | 가구 | 면적(㎡) | 획지 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 위치 | 면적(㎡) | |
| 획지 | 획지1 | 53,598 | 석관동 62-1 일대 | 53,598 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| | 획지2 | 306 | 석관동 292-50 일대 | 306 | 종교시설 |
| | 획지3 | 116 | 석관동 313-28 일대 | 116 | 종교시설 |
| | 획지4 | 172 | 석관동 284-1 일대 | 172 | 종교시설 |
| 도시계획시설 | 문화시설 | 1,102 | 석관동 187-17 일대 | 1,102 | 문화시설 |

# 거. 임대주택 및 소형주택의 건설 등에 관한 계획

## 1) 임대주택 공급 기준

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획 (단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따름)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 의무공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정 (단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따름)

## 2) 임대주택 건설 계획

### 가) 의무 임대주택

| | |
|---|---|
| 계획 기준 | • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상<br>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상<br>: 전용면적 40㎡이하<br>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외 |
| 산출 근거 | • 전체세대수 : 1,538세대<br>- 1,538세대 - 330세대(법적상한 증가분)<br>• 재개발임대주택 건설계획 : 182세대<br>- 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,538-330세대)의 15%이상<br>: 1,208세대 × 15% = 181.2세대 < 182세대 계획 |

| 건립 규모 | 세대수 | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
|---|---|---|---|
| 합 계 | 182 | 15.06% | 100.00% |
| 40㎡이하 | 121 | 10.01% | 66.48% |
| 40㎡~50㎡이하 | - | - | - |
| 50㎡~60㎡이하 | 56 | 4.63% | 30.76% |
| 60㎡ 초과 | 5 | 0.42% | 2.76% |

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

## 나) 국민주택규모 임대주택

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="4">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상<br>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="4">284.96% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">225.06% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택<br>규모<br>주택<br>의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">284.96% - 225.06% = 59.90%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">59.90% × 0.5 = 29.95%<br>53,598㎡ × 29.93% = 16,052.601㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">16,052.601㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td></td><td>165</td><td>16,066.38</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>82.63㎡</td><td>88</td><td>7,271.44</td></tr>
<tr><td>84.97㎡</td><td>114.22㎡</td><td>77</td><td>8,794.94</td></tr>
</table>

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

# 너. 환경성 검토 결과

| 검토항목 | | | 목표기준 | 준수여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 자연생태환경 | | 가.비오톱 | 비오톱보전등급 향상 | ○ | ◦현존식생도 : 시가화지역<br>◦비오톱유형 : 주거지 비오톱<br>◦비오톱유형평가도 : 5등급<br>◦녹지공간 확충 필요 | ◦공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성 | |
| | | 나.생태 네트워크 | 녹지·수생태 연결성 확보 | ○ | ◦생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음<br>◦동측 중랑천과 북측 우이천 생태공원과의 생태적 가교환경 형성 | ◦사업대상지 내 공원 및 조경녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성 | |
| 생활환경 | 토지환경 | 다.토지이용 | 종합적인 토지이용계획 | ○ | ◦상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립 | ◦주거환경 개선, 생활서비스시설(공원) 확보 등 생활권 발전 목표에 부합 | |
| | | 라.토양 | 토양오염 현황 확인 | ○ | ◦성북구 토양오염실태조사결과 사업대상지 내 토양오염실태조사지점이 없음<br>◦공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능 | ◦공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비<br>◦불가피하게 폐유 보관시 폐유보관소 설치 후 위탁처리 | |
| | | 마.지형·지질 | 지형변동비율 최소화 | ○ | ◦표고차 0.6m<br>◦공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함 | ◦기존 지형에 순응하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화<br>◦토석정보공유시스템을 통해 토사처리 | |
| | 물환경 | 바.물순환 (수리·수문) | 생태면적률 30% | ○ | ◦강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움<br>◦녹지조성, 투수시설 설치 등을 통해 물순환공간 확보 필요 | ◦효율적인 물순환을 위해 계획지구 내 생태면적률 35.90%를 확보함 | |
| | 기후대기환경 | 사.바람, 열 | 바람길 확보 | ○ | ◦풍속평균 2.3m/s<br>◦39층의 고층 건축물을 계획함 | ◦바람길을 확보할 수 있도록 건축배치를 계획함 | |
| | | 아.대기질 (미세먼지 및 온실가스) | 대기오염 최소화 | ○ | ◦초미세먼지 기준치 초과<br>◦공사 및 운영시 오염물질 발생 | ◦공사시: 먼지저감 대책 실행<br>◦운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택) | |
| | 기타 | 자.친환경적 자원순환 | 폐기물 발생량 최소화 | ○ | ◦공사시 건설 및 생활폐기물<br>◦운영시 생활폐기물 발생 | ◦공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력<br>◦운영시 분리수거를 통한 재활용율 제고 | |
| | | 차.소음·진동 | 소음·진동 최소화 | ○ | ◦공사시 소음 및 진동발생(80m 이내 영향권)<br>◦상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생 | ◦가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치<br>◦차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립 | |
| | | 카.경관 | | ○ | ◦중고층 건물배치로 돌출경관리 형성될 것으로 예상되나 차후 주변 지역의 정비사업을 통해 스카이라인이 완화될 것으로 예상됨 | ◦대상지와 함께 조화를 이루는 스카이라인 연출, 대상지 외곽 조경식재 계획을 통해 가로녹시율 상향 | |
| | | 타.휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대 확보 | ○ | ◦관내 공원 122개소<br>◦인근 공원 분포 저조 | ◦부족한 공원시설 및 녹지공간 확보 | |
| | | 파.보행친화 공간 | 보행통로 개선 | ○ | ◦도로 신설 및 폭원 확장, 완화차로를 설치하여 주변 통행여건을 개선할 것으로 예상됨 | ◦계획지구 내 가로·세로 보행통로 조성하여 효율적인 보행동선 확보 | |
| | | 하.일조장해 | 일조침해 최소화 | ○ | ◦일조영향예측결과 계획지구 북측 및 동측의 주거시설과 교육시설에 일조침해 발생 | ◦석관초등학교, 석관중학교, 석관 고등학교에 일조침해가 발생하지 않는 건축계획 수립<br>◦일조침해새대 보상방안 수립 | |

## 더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업대상지는 주거밀집지역으로 주택부지(사유지) 내에는 자연적인 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

| 연번 | 수종 | 규모 | 본수 | 활용계획 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | 해당없음 | - |

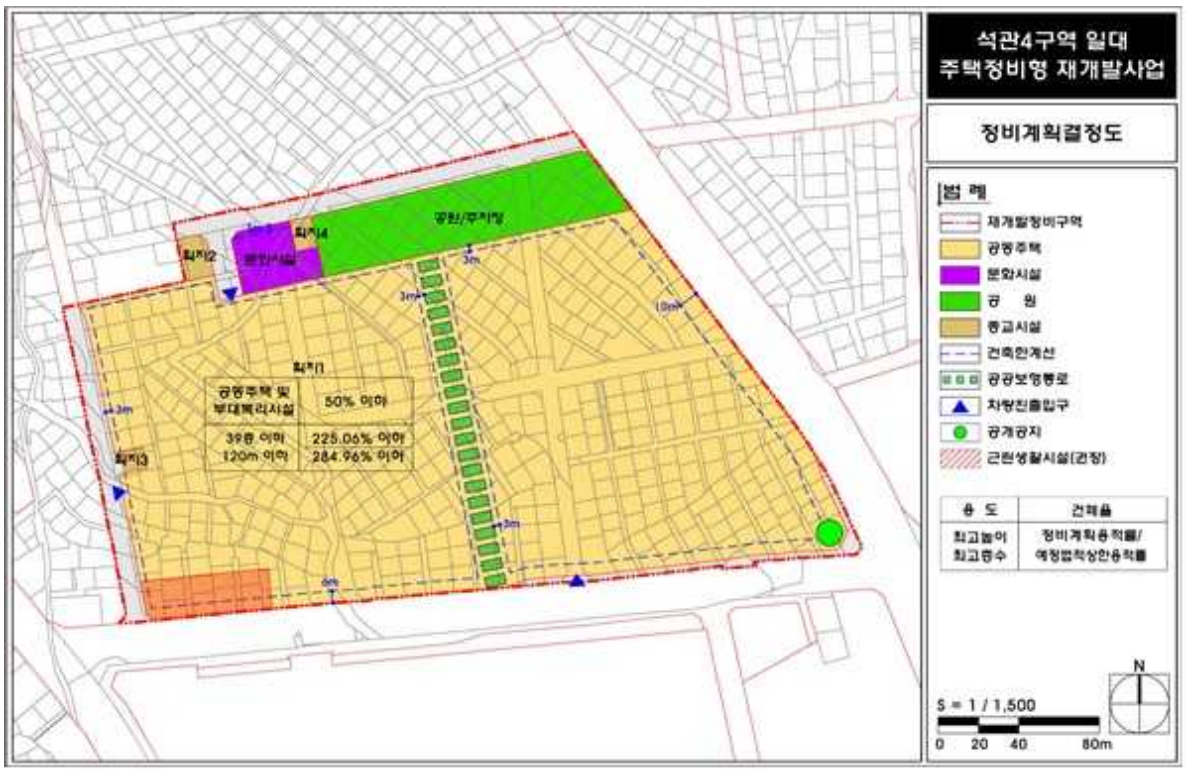
## 러. 인구 및 주택의 수용계획

| 인구 (명) | | | 주택수 (호) | |
|---|---|---|---|---|
| 현황 | 가구당 인구※ | 계획 | 현황 | 계획 |
| 2,390 | 2.21 | 3,399 | 1,298 | 1,538 |

※ 성북구 세대당 인구 2.21인(2022년 통계연보) 적용

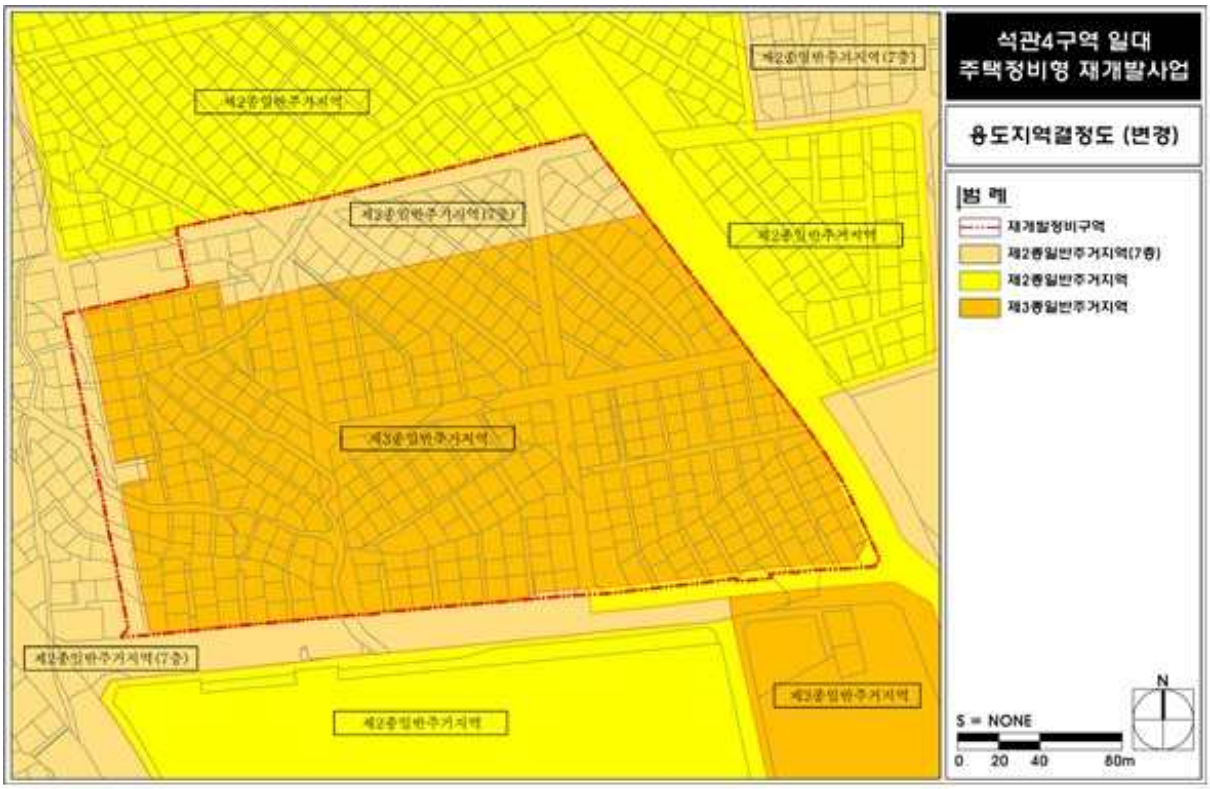
■ 정비구역 결정도

■ 토지이용계획도



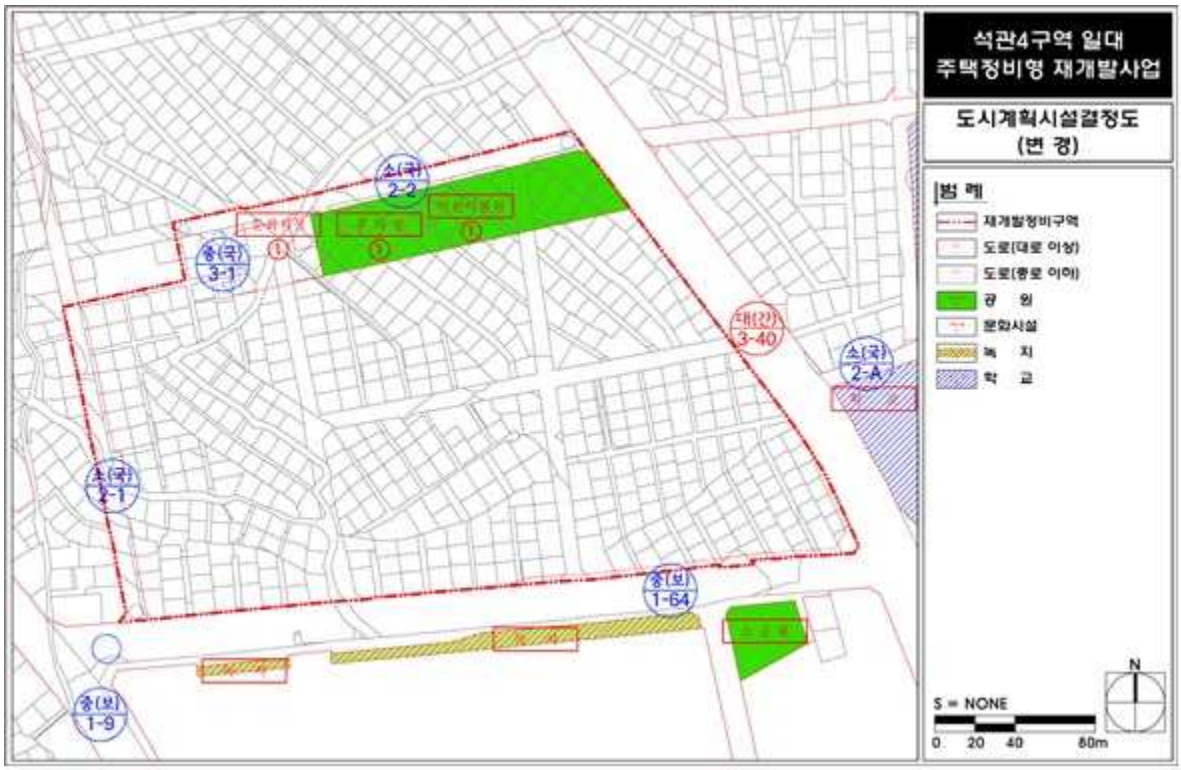
■ 용도지역 결정도(기정)

■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)

■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ **교통처리계획도**