

# 성북제2 재개발정비계획 및 정비구역 변경(안)

- 구의회 의견청취 -

2025. 09. 04.



# 목 차

01 | 사업개요

02 | 대상지 현황

03 | 정비계획 결정(변경) (안)

04 | 주민공람 및 관련부서 협의의견

# 01 | 대상지 개요

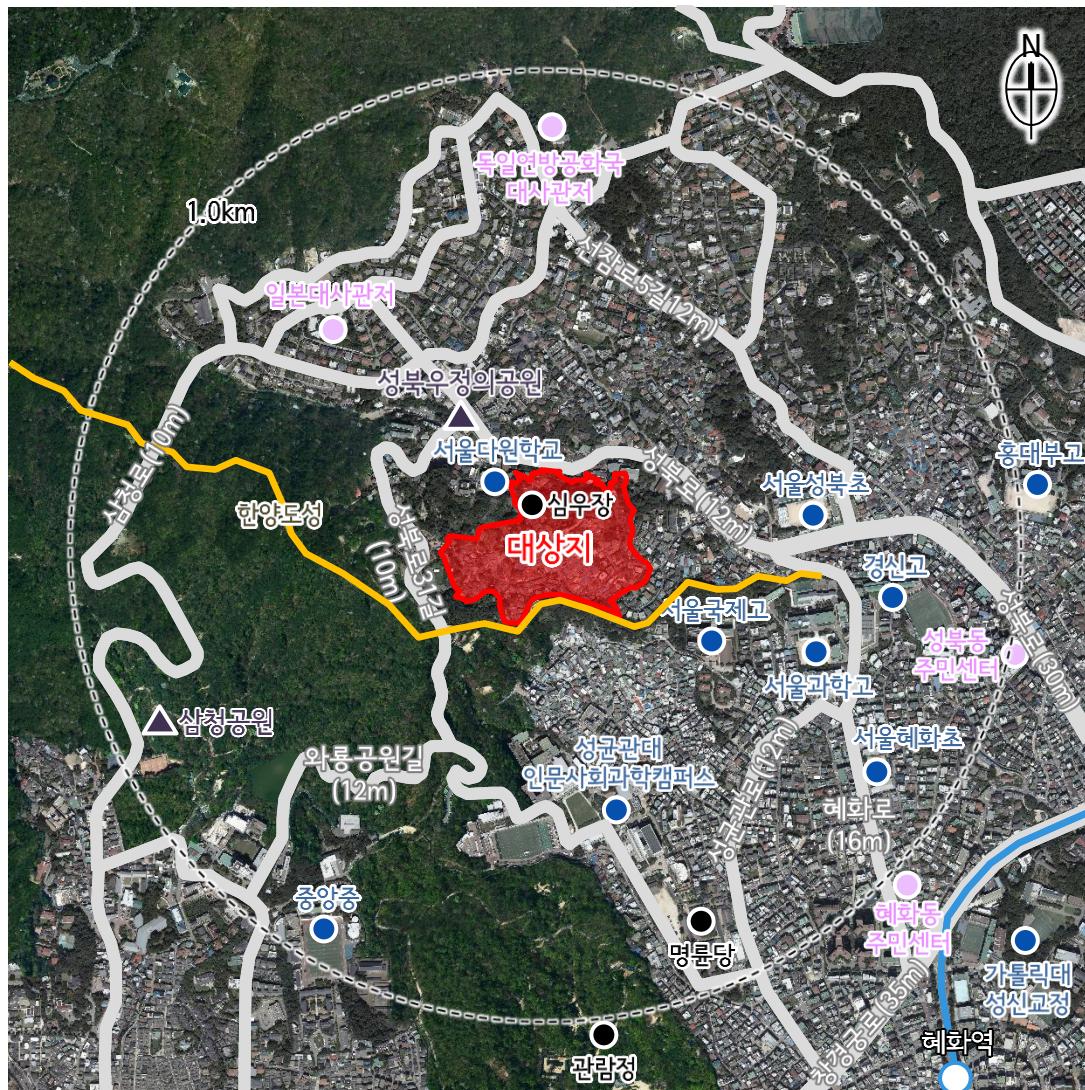


# | 대상지 개요

## [변경사유]

수복형의 정비계획의 문제점으로  
인해 사업추진이 어려움에 따라,  
철거형 정비계획 변경을 통해 원활한  
사업을 진행하고자 함

## [위치도]

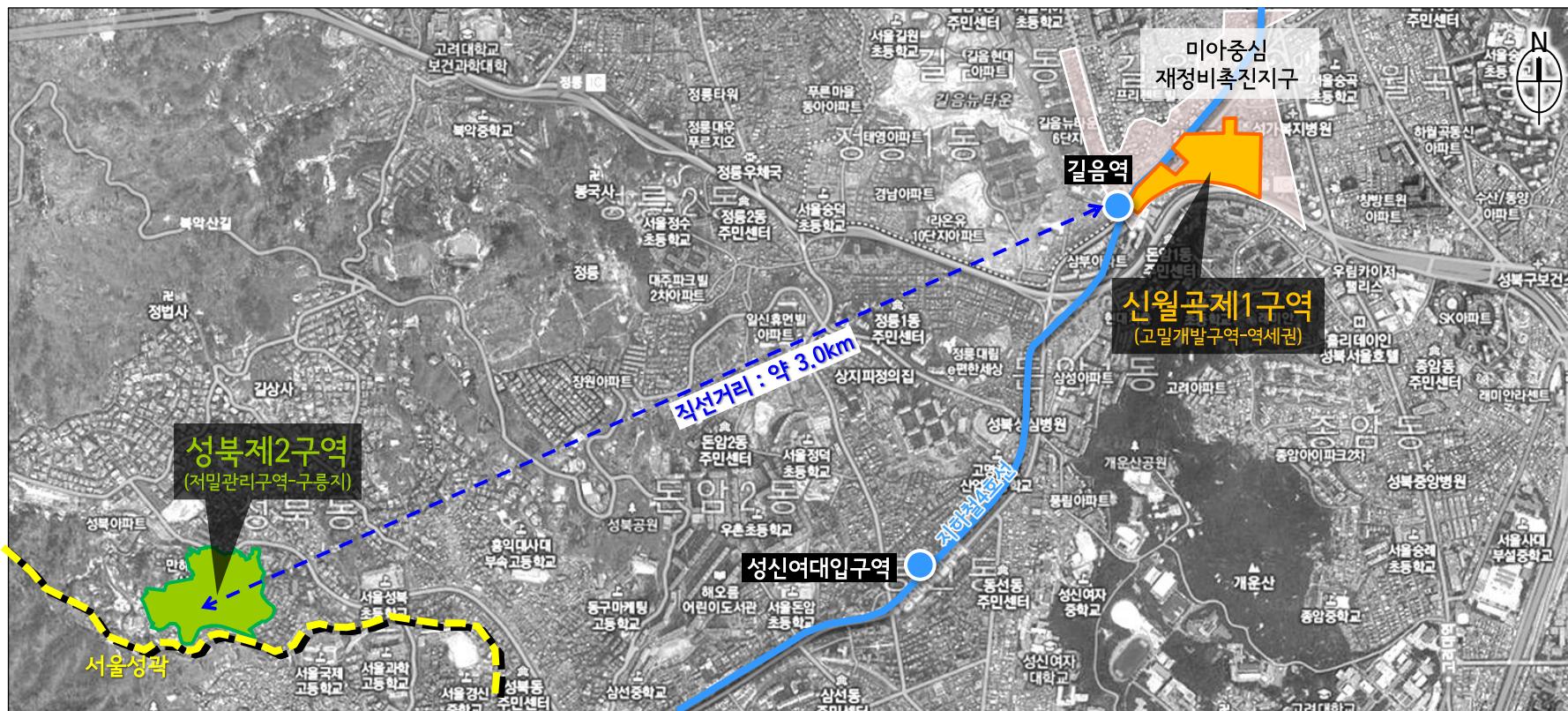


## [대상지 개요]

위 치	성북구 성북동 226-103번지 일대
면 적	74,187.0 m <sup>2</sup>
용도지역 /지구	제1종전용주거지역 제1종일반주거지역 <b>자연녹지지역/자연경관지구</b>
기타	조합원 : 481명 건축물 : 371동

## 2011년 결합개발전제로 구역지정 후 2016년 신월곡1구역과 결합개발정비구역 지정

구 분	성북2구역 (저밀관리구역)	신월곡1구역 (고밀개발구역)
위치(면적)	성북동 226-103 일대 (74,187.0m <sup>2</sup> )	하월곡동 88-142 일대 (56,024.5m <sup>2</sup> )
조합원	481	445
용적률	90%	680% (기존 600% + 결합용적률 80%) ※ 주상비율(85 : 15)
추진단계	'14.5.9. 조합설립	'09.8.31 조합설립



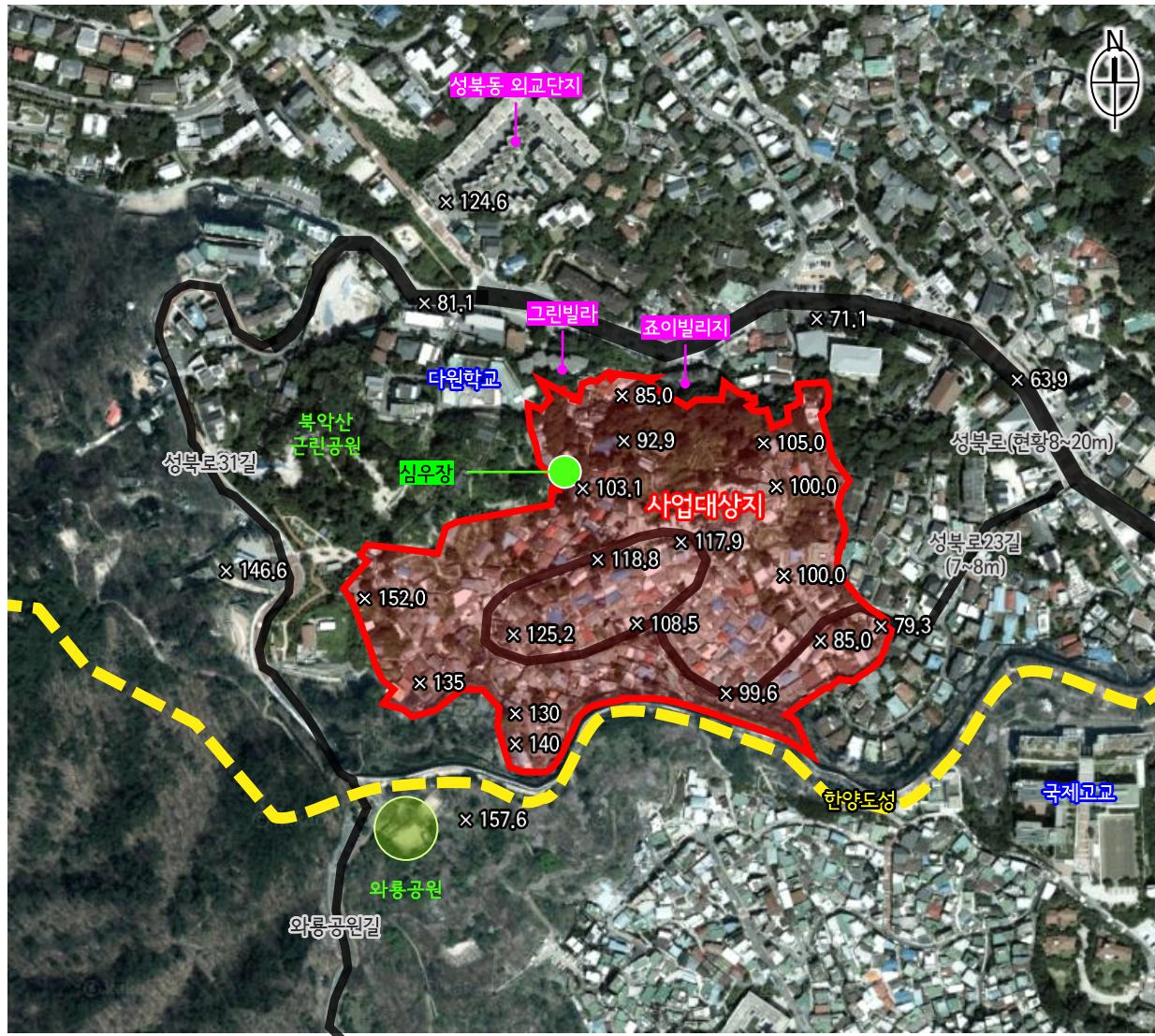
# | 추진경위

2011.08.18.	• 성북2구역 주택재개발 정비구역 지정(결합개발전제로 구역지정)-한옥마을 (정비유형 : 철거형)
2011.11.25.	• 성북2-신월곡1구역 결합개발 협약체결
2016.04.14.	• 성북2-신월곡1구역 결합정비구역 지정
2018.07.18.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018년 제9차 도시계획위원회 심의 : 수정가결</li> <li>• (건축심의전 서울시 도시계획위원회 자문을 통한 공공성을 확보)</li> </ul>
2019.03.14.	• 성북2구역 주택재개발 정비계획 변경 결정 (정비유형 : 철거형 → 수복형)
2021.11.03.	• 교통영향평가 심의 : 수정의결 (외부도로 보행안전시설 추가설치 외 4건)
2021.12.08.	• 문화재 현상변경 심의 : 조건부 허가 (조건사항 : 보호구역 내 건축물 철거 및 모든 건물은 양각 이하로 계획)
2022.08.17.	• 제9차 서울특별시 도시계획위원회 자문 : 마을설계계획(안) ('18 도계위 심의 수정가결 조건사항)
2022.09.	• 区 건축위원회심의
2024.09.05.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성북2구역 주택재개발정비사업 사업시행인가 고시 (성북구고시 제2024-116호)</li> <li>- 개별정비지구 부분 제외</li> </ul>
2025.02.07.	• 성북2구역 주택재개발 정비계획(안) 접수 (조합 → 성북구)
2025.04.24.	• 1차 자문회의 (도시계획, 건축계획, 문화재, 관리처분)
2025.07.02.	• 2차 자문회의 (도시계획, 건축계획)
2025.08.21.	• 주민설명회, 주민공람 공고 (25.07.31.~ 09.01. 30일 이상)

## 02 | 대상지 현황



**노후·불량건축물 95.7% 대부분을 차지하고,  
좁은 도로촉 및 높은 지형차로 인한 비상차량 접근 어려운 현황 여전**

**조합원 현황**

- 토지등소유자 : 481명

**표고현황**

최저점	최고점	표고차
79.3m	152.0m	72.7m

**건축물 현황**

건축물 수	371동
노후·불량건축물	355동 (95.7%)
무허가	196동 (52.8%)

**토지소유자별 현황**

구분	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	필지수
합계	74,187.0	100.0	561
사유지	52,461.0	70.7	384
국·공유지	21,699.0	29.3	176
가지번	27.0	0.0	1

**지목별 현황**

구분	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	필지수
합계	74,187.0	100.0	561
대지	35,486.0	47.8	349
도로	6,625.0	8.9	61
임야	31,936.0	43.1	147
하천	113.0	0.2	3
가지번	27.0	0.0	1

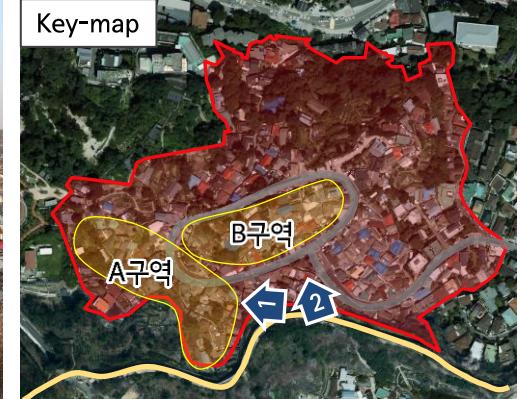
## | 전경사진

## [대상지 전경]

A구역 전경



Key-map



B구역 전경



노후불량 건축물이 전체 건축물 중 약 96%로 화재·붕괴 등 안전사고 위험에 노출  
노후불량건축물, 공가, 실거주 건축물이 대상지내에 혼재하고 있음

[대상지 내 건축물 현황사진]



## 03 | 정비계획 결정(변경) (안)



개별정비지구를 제외한 사업시행인가 고시되어 전체 구역 사업진행 불투명해짐에 따라,  
원활한 사업 진행을 위하여 전면 철거형으로 일원화하여 계획을 변경하고자 함

'19년 정비계획으로 사업시행인가 절차까지 진행

개별정비지구 제외 사업시행인가 고시

사업실현성 부족

분양리스크, 공사비용  
사업비조달 제한적

관리처분 문제

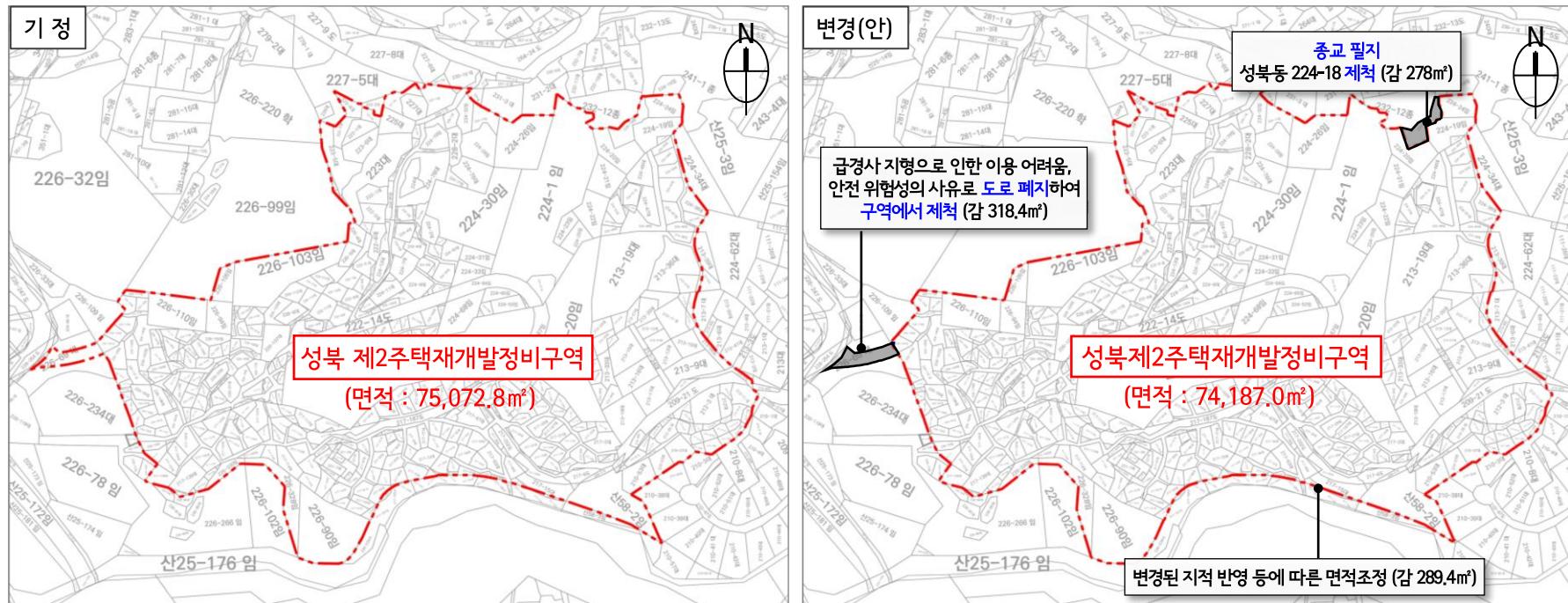
관리처분인가 접수 중단



# | 정비구역에 관한사항

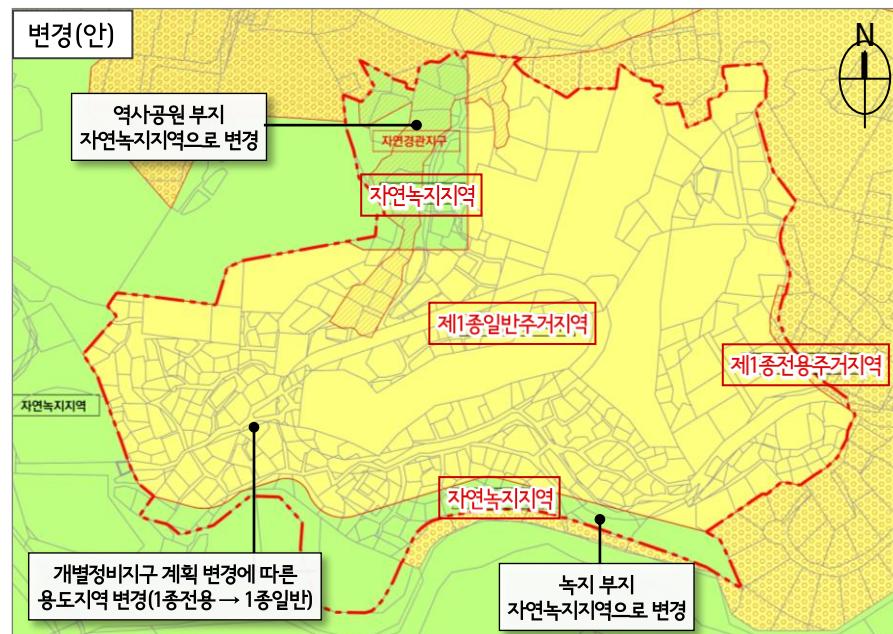
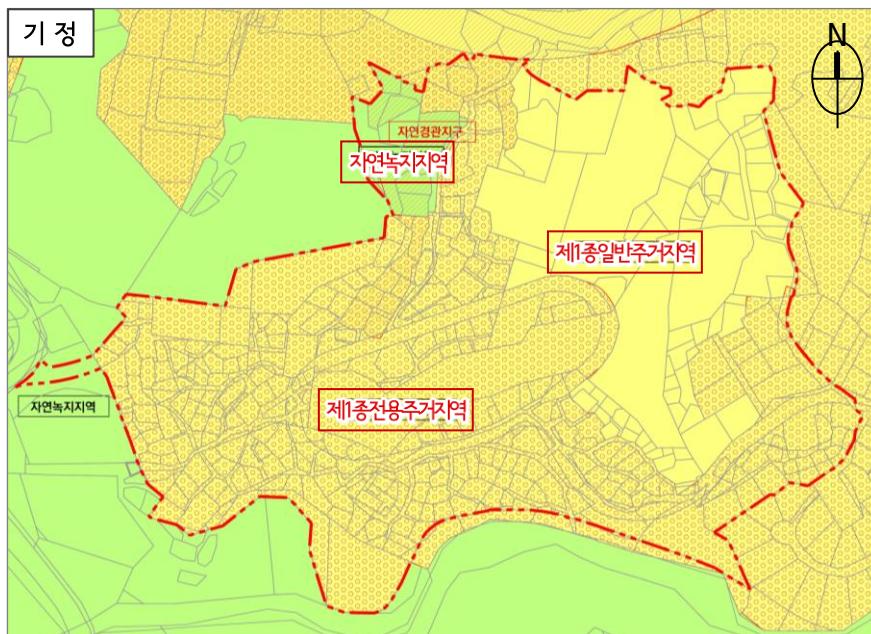
## ■ 정비구역 변경 결정(안)

구 분	정비구역의 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )			변경사유
			기 정	변 경	변경후	
변경	성북제2주택재개발 정비구역	성북구 성북동 226-103번지 일대	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	도로계획 변경에 따른 필지 제척, 종교필지 제척 등으로 인한 구역계 변경



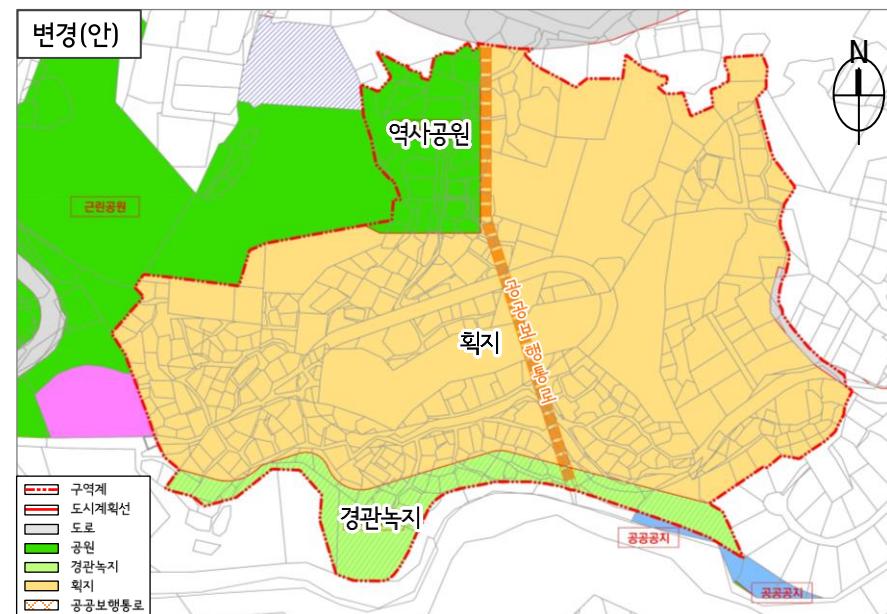
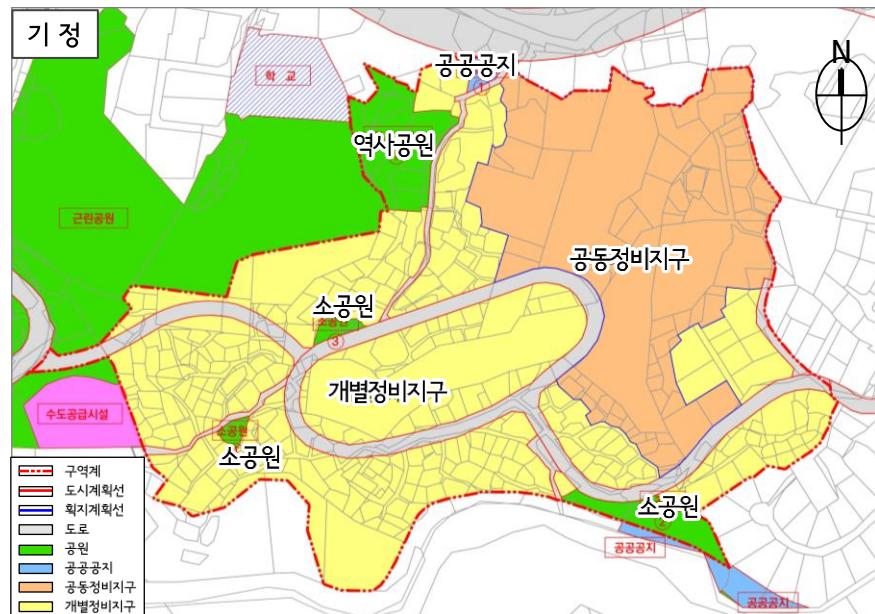
## ■ 용도지역계획(변경)(안)

구 분		면적 (m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	
주거 지역	소 계	71,956.8	감) 9,452.1	62,504.7	84.3	
	제1종전용주거지역	49,479.5	감) 49,109.0	370.5	0.5	
	제1종일반주거지역	22,477.3	증) 39,656.9	62,134.2	83.8	
녹지 지역	소 계	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	
	자연녹지지역	3,116.0	증) 8,566.3	11,682.3	15.7	



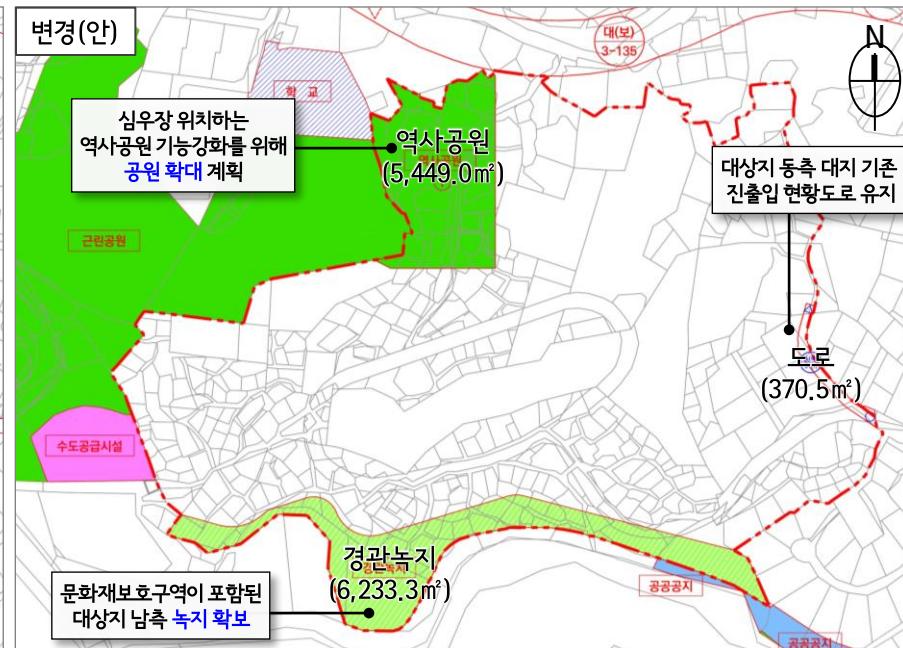
## ■ 토지이용계획(변경)(안)

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	합 계	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.00	
정비 기반 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	-	-	
	공공공지	272.7	감) 272.7	-	-	
	경관녹지	-	증) 6,233.3	6,233.3	8.4	
획 지	소 계	62,469.9	감) 335.7	61,134.2	83.8	
	택 지 1	22,477.3	증) 39,656.9	61,134.2	83.8	
	택 지 2	39,992.6	감) 39,992.6	-	-	



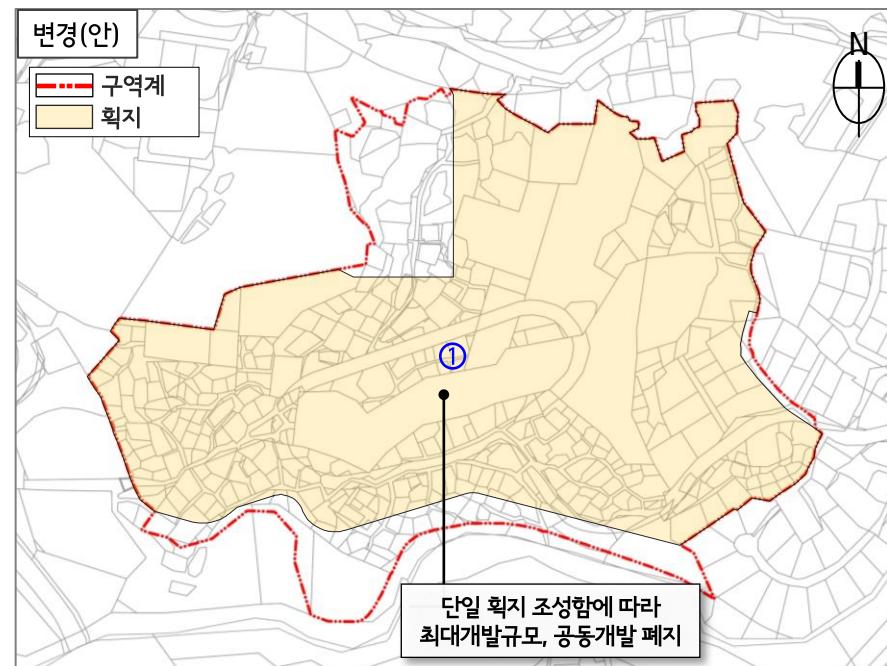
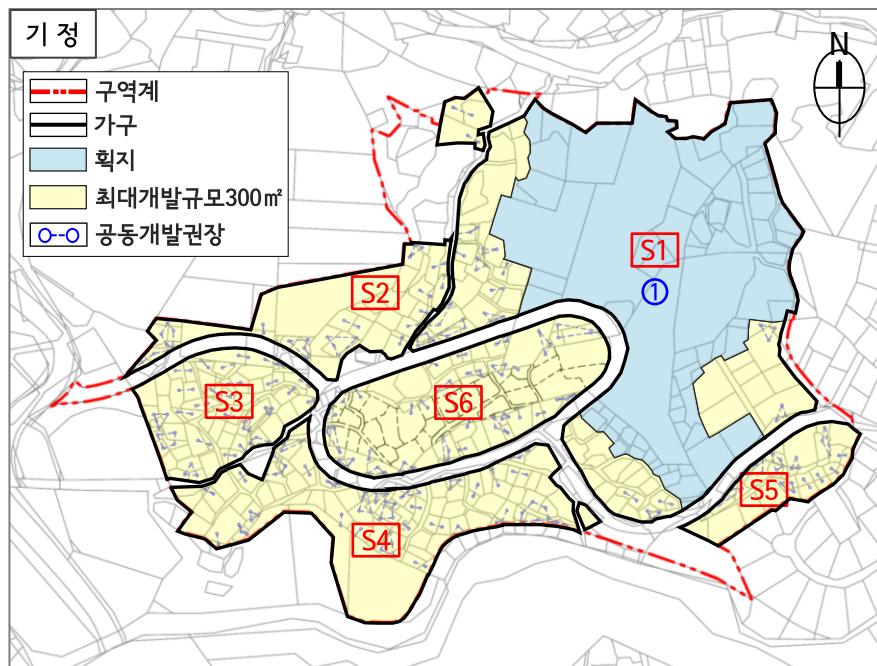
## ■ 도시계획시설 결정(변경)(안)

구 분	면 적 ( $m^2$ )			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
구역면적	75,072.8	감) 885.8	74,187.0	100.0	-
기반시설 소계	12,602.9	감) 550.1	12,052.8	16.2	-
도로	7,871.3	감) 7,500.8	370.5	0.5	동측 진출입로 유지
역사공원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	7.3	역사공원 확대
소공원	1,661.3	감) 1,661.3	-	-	-
공공공지	272.7	감) 272.7	-	-	-
경관녹지	-	증) 6,233.3	6,233.3	8.4	남측 경관녹지 확보



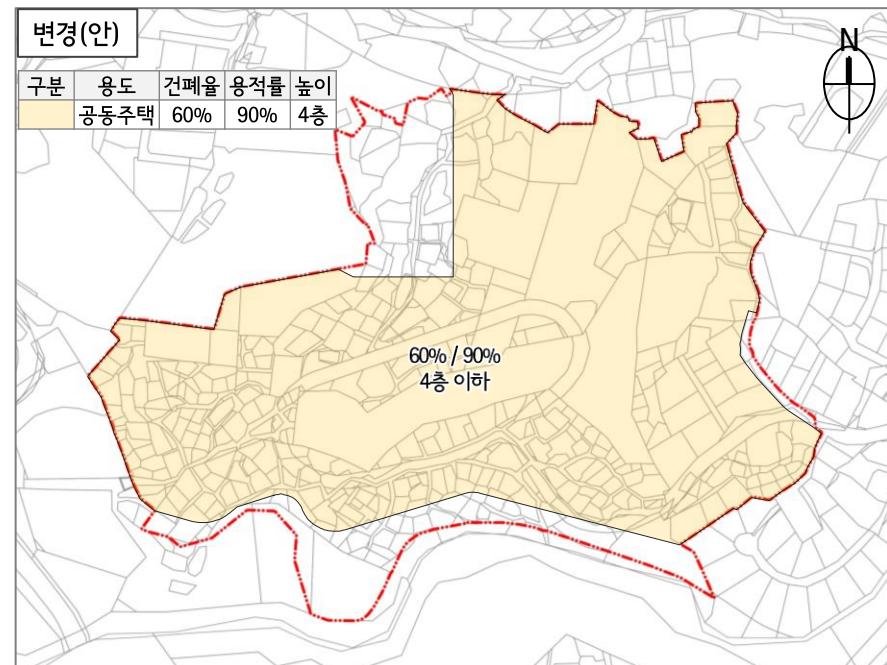
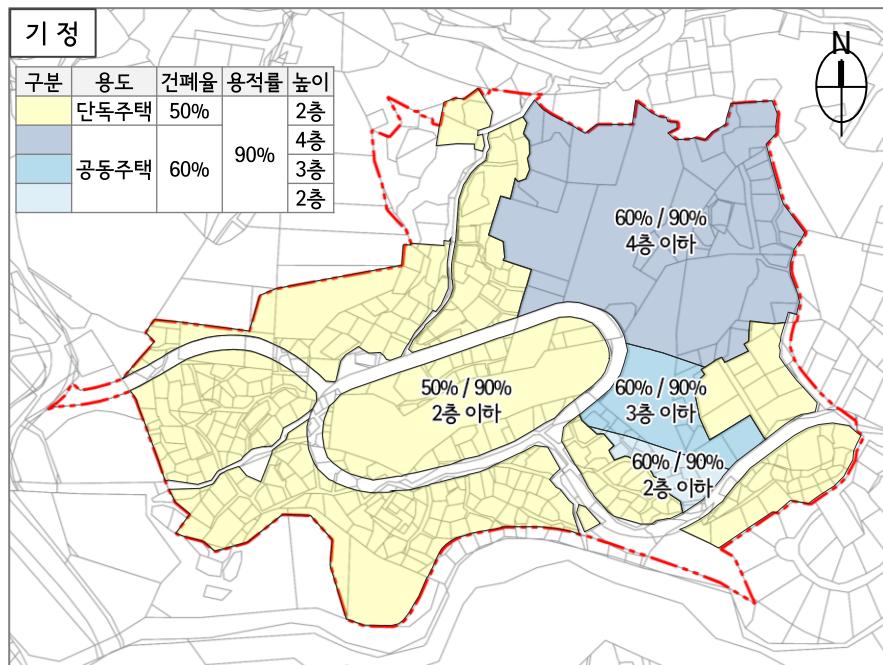
## ■ 가구 및 획지에 관한 계획(변경)(안)

구 분	기정	변경(안)
가구 및 획지	S1~6 / 획지1	획지1
최대개발규모	개별정비지구 300m <sup>2</sup> 이하 *단, 기존경관보호를 위해 건축물 1동의 최대건축면적 100m <sup>2</sup> 이하로 제한	삭제 *개별정비지구 폐지로 인하여 최대개발규모 계획 삭제
공동개발 (권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 맹지일 경우</li> <li>• 대지규모가 60m<sup>2</sup>미만일 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기 공동개발된 경우</li> <li>• 공동소유자인 경우</li> </ul>



## ■ 건축물 용도·밀도·높이에 관한 계획(변경)(안)

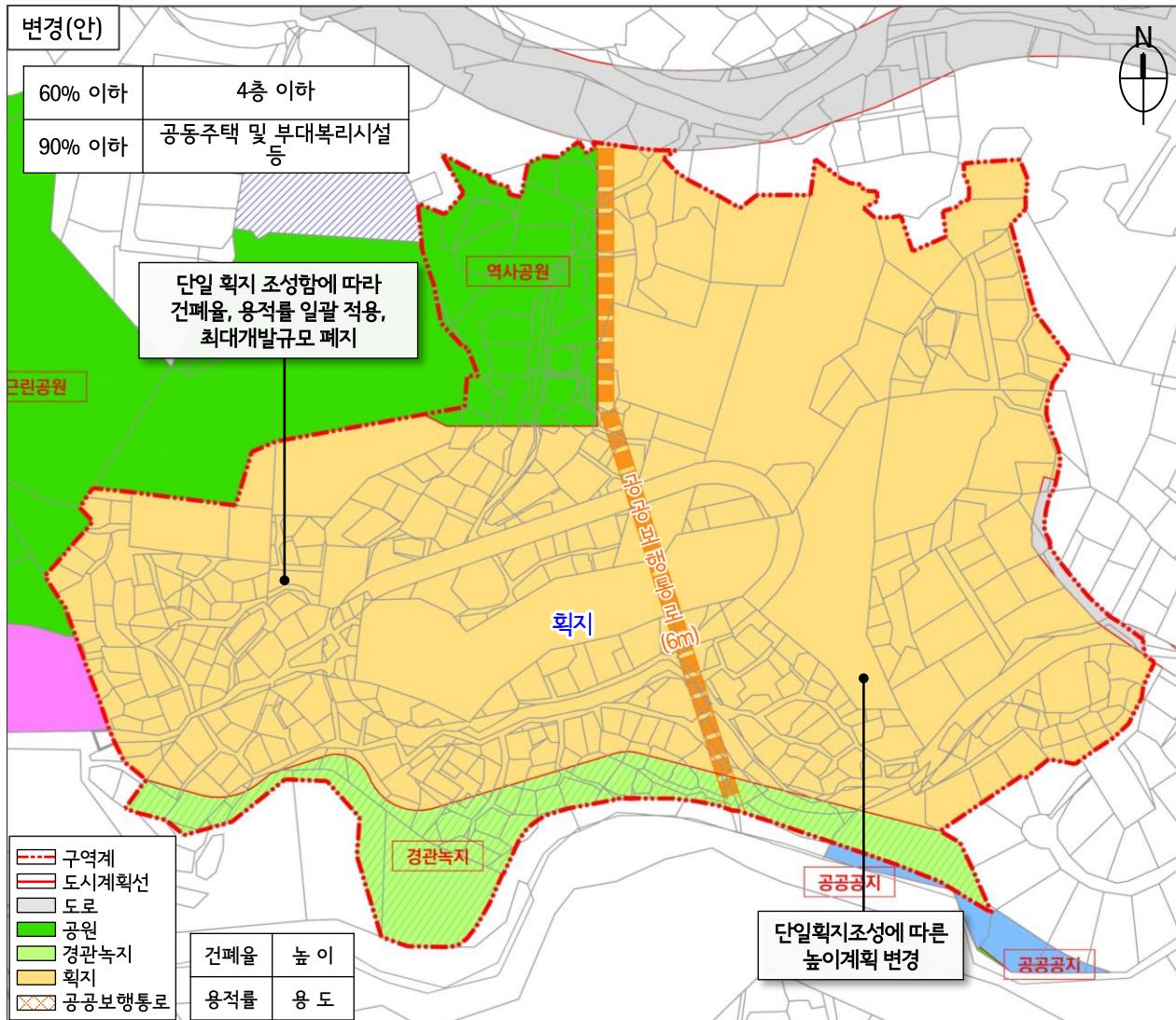
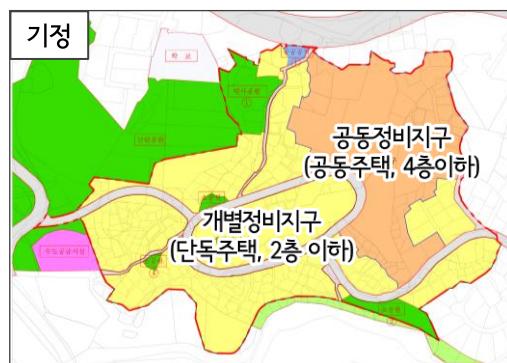
구 분	기정		변경(안)
	공동정비지구	개별정비지구	
용도	공동주택 및 부대복리시설	단독주택, 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하)	공동주택 및 부대복리시설
건폐율	60% 이하 (제1종일반주거지역)	50% 이하 (제1종전용주거지역)	60% 이하 (제1종일반주거지역)
용적률		90% 이하	90% 이하
최고높이	4층 이하 (일부구간 2,3층)	2층 이하	4층 이하



# | 토지이용계획에 관한사항

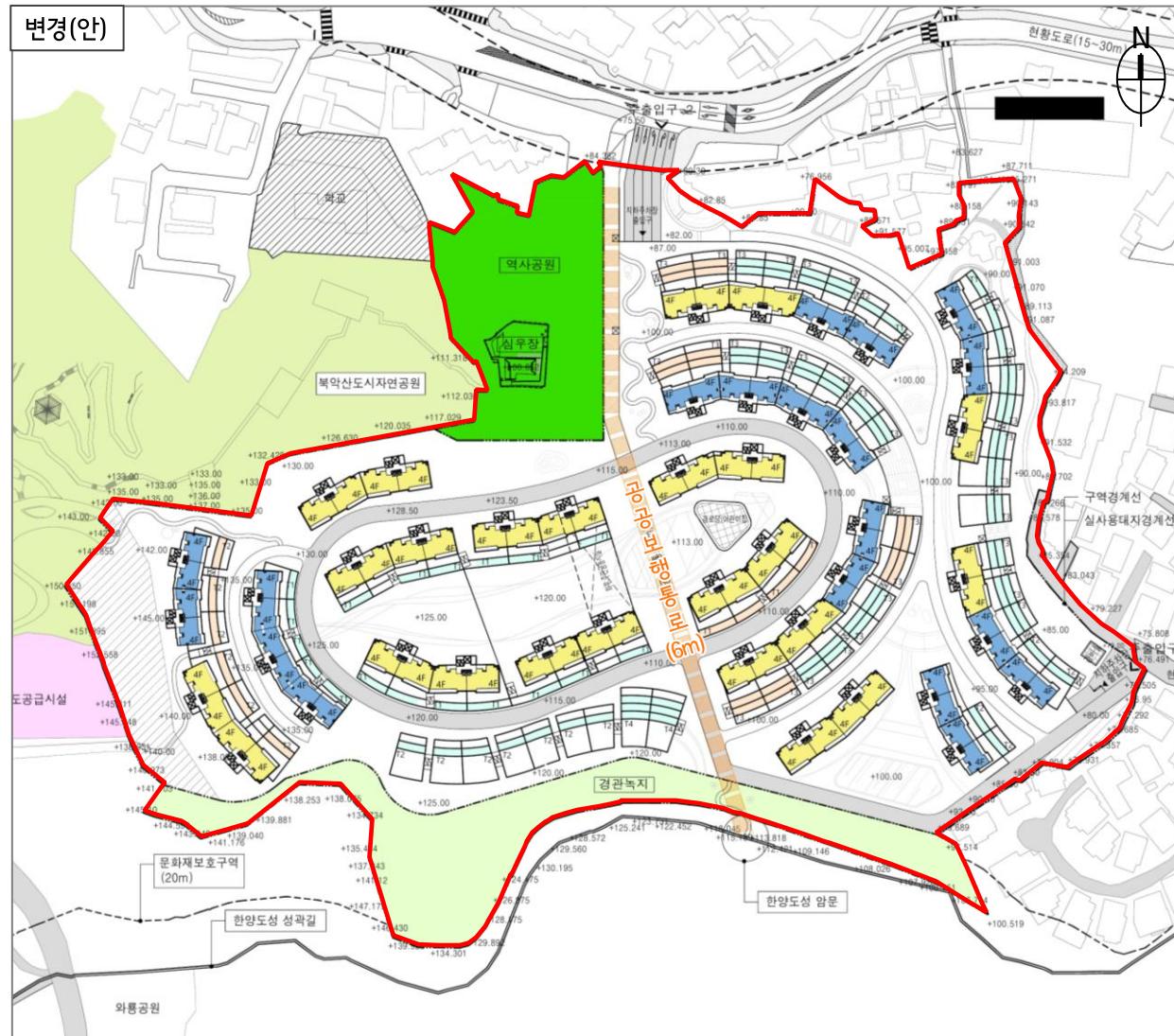
## ■ 토지이용계획(안)

구 분	계획(안)
구역면적	74,187.0m <sup>2</sup>
획지면적	62,134.2m <sup>2</sup>
정비기반 시설 등	계 12,052.8m <sup>2</sup>
	도로 370.5m <sup>2</sup>
	역사공원 5,449.0m <sup>2</sup>
	녹지 6,233.3m <sup>2</sup>
주용도	공동주택 및 부대복리시설
건폐율	60% 이하
용적률	90% 이하
순부담	계 7,720.0m <sup>2</sup> (10.4%)
	토지 7,720.0m <sup>2</sup> (10.4%)
	건축물 -
	현금 -
최고높이	4층 이하
건축한계선	-



## ■ 건축계획(안)

구분	계획(안)	
용 도	공동주택 및 부대복리시설	
대지면적	62,134.2 m <sup>2</sup>	
건폐율	32.01% (60% 이하)	
용적률	86.11% (90% 이하)	
연면적	전체	84,689.07 m <sup>2</sup>
	지상	53,504.87 m <sup>2</sup>
	지하	31,184.20 m <sup>2</sup>
높 이	지하2층~지상4층	
세대수	총 496세대	
	일반형	59 m <sup>2</sup> 152세대
		84 m <sup>2</sup> 192세대
	테라스형	74 m <sup>2</sup> 116세대
		84 m <sup>2</sup> 36세대
주 차 (법정주차)	714대 (476대)	



## ■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	면적(m <sup>2</sup> )		비 고	
	기준	계획(안)		
경비실	10	지하 : 30 지상 : 30	지상 /지하	
관리사무소	33.85	100	지하	
MDF	10	30	지하	
주민 공동 시설	경로당	330	350	지상
	작은도서관	158	지하 : 250 지상 : 300	지상 /지하
	어린이집	330	350	지상
	어린이 놀이터	-	600	옥외
	다함께 돌봄센터	전용면적 66m <sup>2</sup> 이상	100	지하
	주민 운동시설	-	450	옥외
	소 계	1,550.0	2,400.0	
	합 계	-	2,590.0	

## ■ 주민공동시설 총량기준

구 分	서울특별시 주택 조례	총 확보 면적
기준	• 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 = 세대당 2.5m <sup>2</sup> X 1.25	
산식	• (496세대×2.5m <sup>2</sup> )×1.25 = 1,550.0m <sup>2</sup>	2,400m <sup>2</sup>

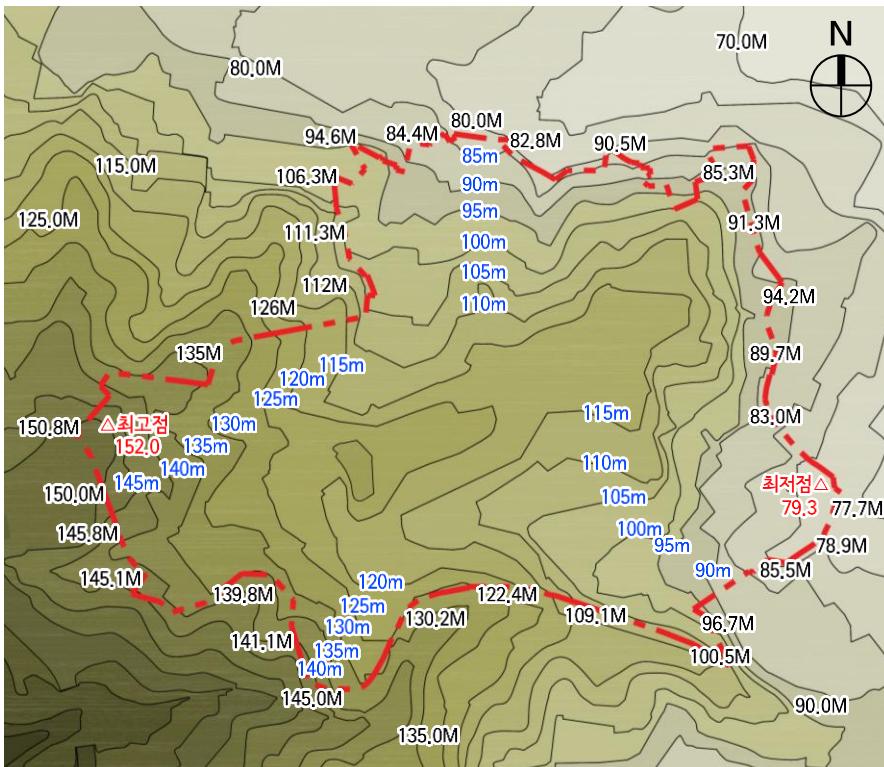


# | 대지조성계획

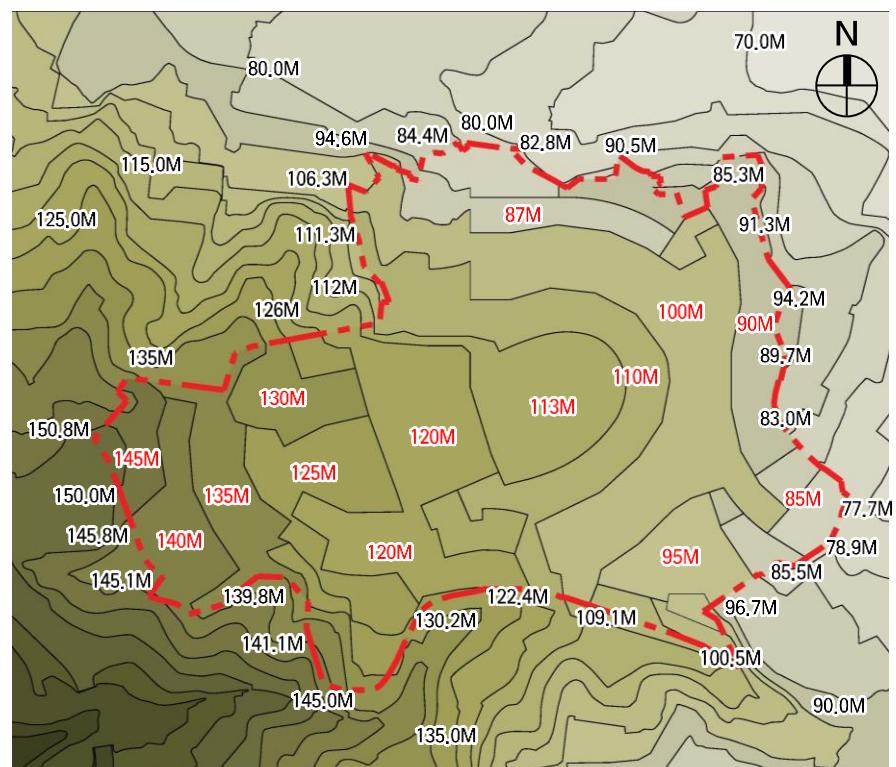
## ■ 대지조성계획(안)

대상지 내 최대 표고 152.0m, 최저 표고 79.3m, 구역내 지형차가 높게 나타남  
인접대지와 주변지역과의 단차 극복을 위하여 이격거리를 반영하여 계획하였음

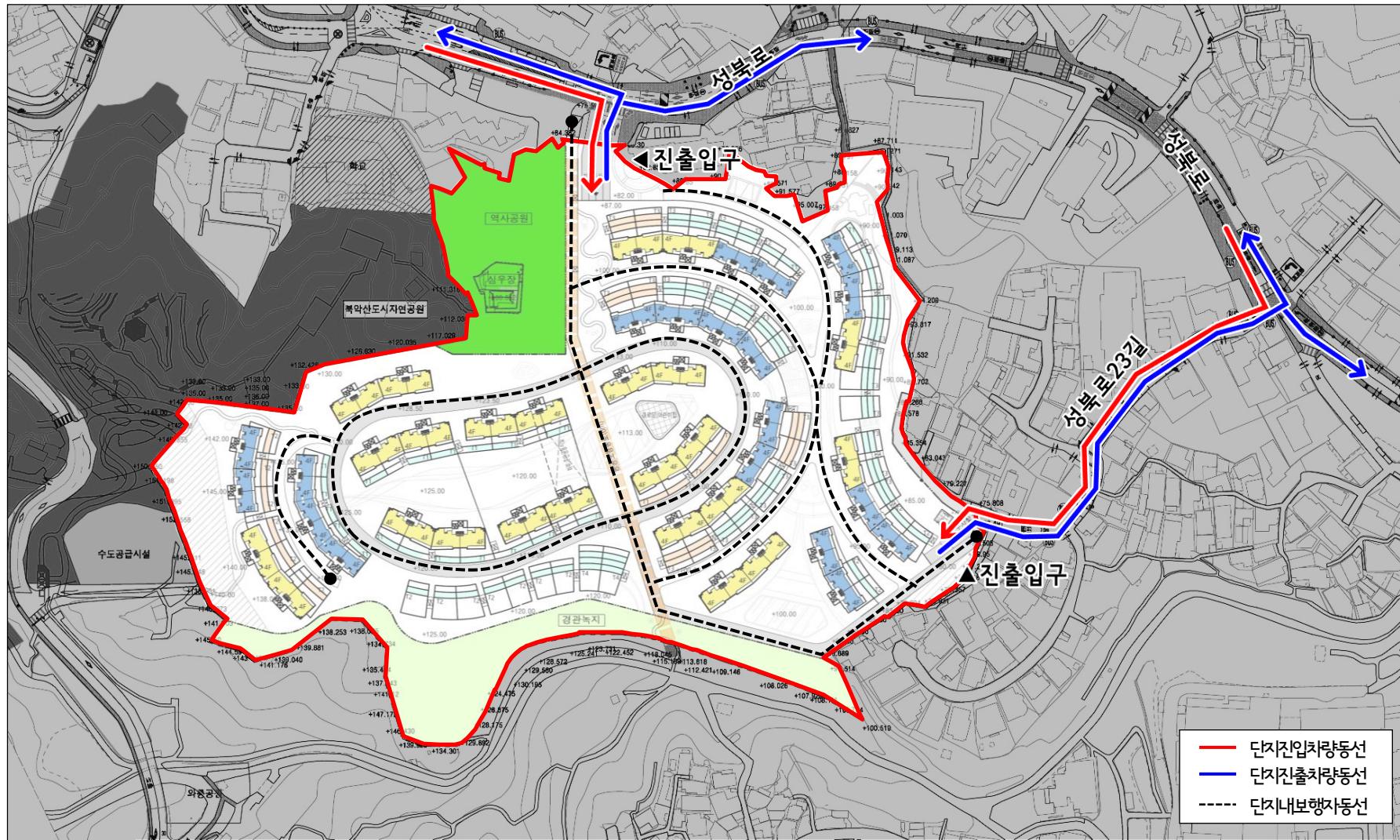
● 현황



● 계획(안)



## ■ 차량 진출입 및 보행동선 계획(안)



# 04 | 주민공람 및 관련부서 협의



## ■ 주민공람

- 공람기간 : 2025년 7월 31일 ~ 2025년 9월 1일
- 공람대상 : 토지등소유자 및 이해관계인
- 공람의견 : 총 12명 의견제출

## ■ 주민공람의견

제출자	의견 요지	제출의견	비고
이순향 - 성북로23길 37-23	용적률 상향 조정요청	• <u>공공기여에 상응하는 형평성 있는 계획 수립 및 용적률 상향 조정 검토 요청</u>	
이문희 - 성북동 23길 37-21			
이치영 - 성북동 210-53	정비기반시설 조정 등에 대한 요청	• <u>한양도성 보호를 위한 정비기반시설(녹지) 조성 찬성</u> • <u>도시계획도로(소로2-(1), 감사원방향도로) 지정 유지 요청</u>	
강상화			
이우근 - 안양시 동안구 갈산로15	주택규모별 건설비율 조정요청	• <u>60㎡ 이하의 세대수를 줄이고 85㎡ 초과 비율 증가 요청</u> - 40평형대 이상 중대형 평형 계획 요청	
이목희 - 성북동 211-4			

제출자	의견 요지	제출의견	비고
심판숙 - 성북동 23길 101			
설순희 - 포항시 남구	결합개발 등 반대 (재개발, 계획변경 반대)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신월곡1구역과 결합개발시 공사기간 및 용적률 인센티브 등에 대한 금액 등의 불확실성 우려로 반대</li> <li>재개발 및 계획 변경 반대(수년간 추진한 재개발사업 재 변경하는 것 반대) 등</li> <li>현 거주지 재정착 보장 시 재개발 찬성</li> </ul>	
신옥수 - 성북동 213-10			
최영은 - 성북로29길 38			
한광용 - 성북로23길 137		<ul style="list-style-type: none"> <li>총회 및 정비계획 변경 의결 과정에서 조합원 의견 수렴 과정 부족</li> </ul>	
임상혁 - 관악구 남현6길 37	기타 의견제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지절약을 위해 태양광 및 단열재 적용,</li> <li>통합배관시스템 적용 제안</li> </ul>	

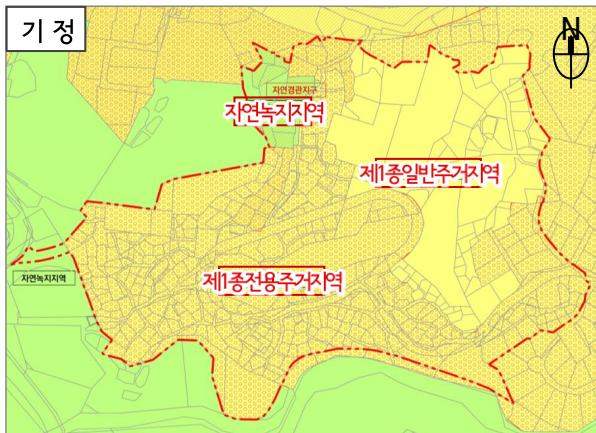
## ■ 공람심사 내용

- 용적률 상향 요구 의견
- 정비기반시설 등에 의견 : 경관녹지 지정계획(안) 찬성, 소로2-(1) 지정유지
- 주택규모별 건설비율 변경 의견 : 중대형평형 증가요청
- 재개발반대 및 변경반대, 사업계획수립시 에너지 및 배관시스템 적용 의견 등

## 1. 검토내용

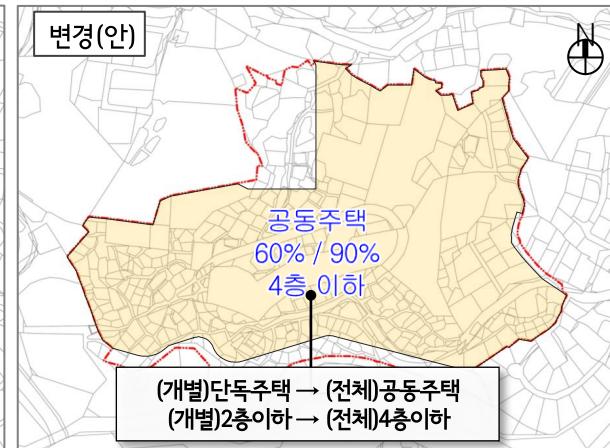
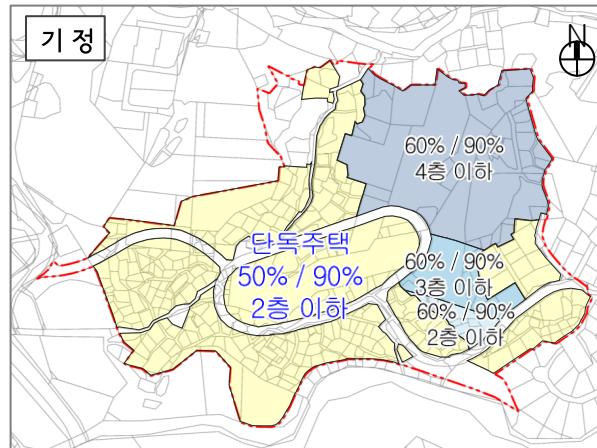
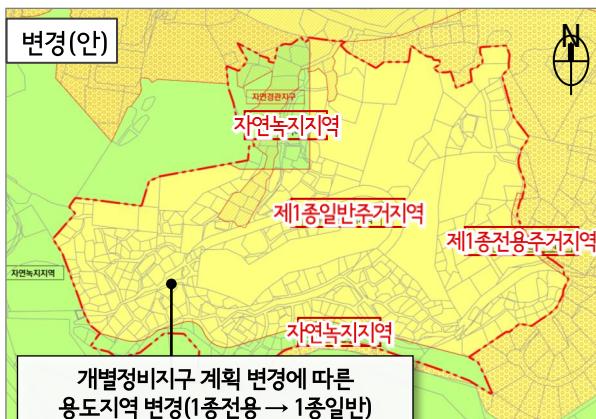
제출 의견		검토내용	검토의견
용적률 상향 조정요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여에 상응하는 용적률 상향 조정 검토 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기 결정된 결합개발 용적률은 관리목표용적률(90%) 적용되어 변경이 불가하나,</li> <li>금회 전면철거형으로 계획 변경함에 따라 용도지역 상향, 건축물용도 및 층수완화 등 추가적인 완화가 제공됨</li> </ul>	[미채택]

## 용도지역 완화



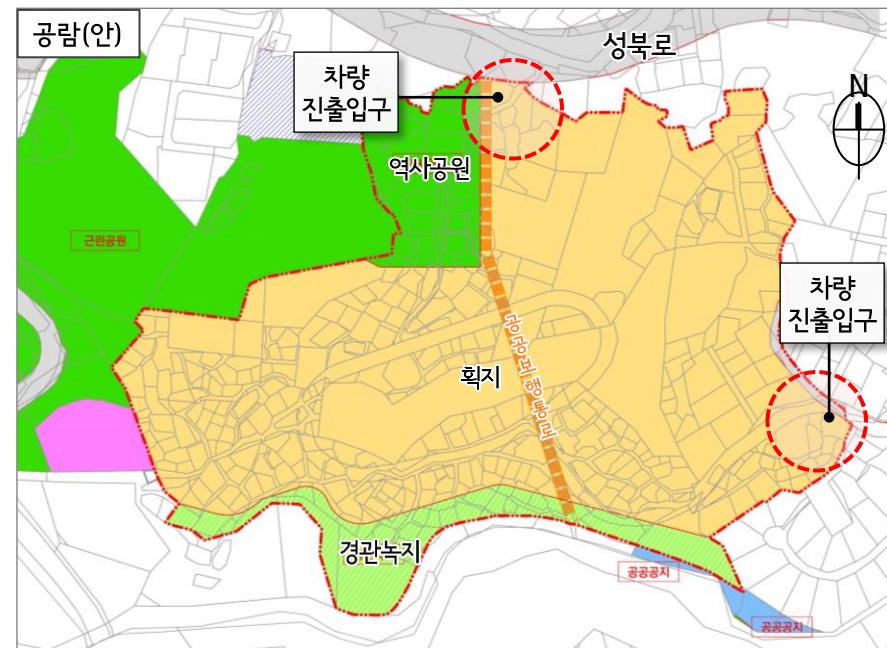
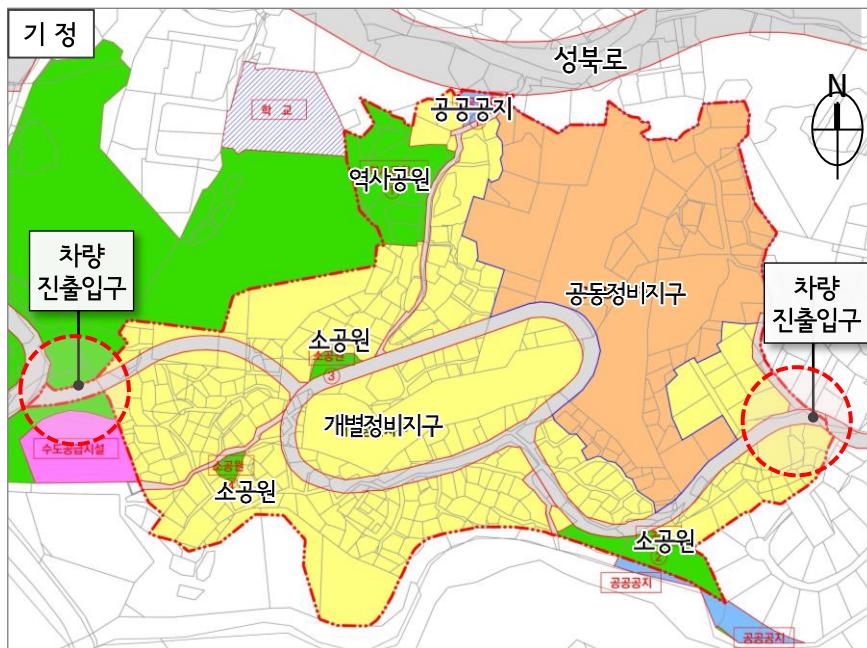
## 건축물 용도, 층수 완화

구 분	기정		변경(안)
	공동정비지구	개별정비지구	
용도	공동주택 및 부대복리시설	단독주택, 공동주택 중 다세대주택(19세대 이하)	공동주택 및 부대복리시설
건폐율	60% 이하 (제1종일반주거지역)	50% 이하 (제1종전용주거지역)	60% 이하 (제1종일반주거지역)
용적률	90% 이하		90% 이하
최고높이	4층 이하 (일부구간 2,3층)	2층 이하	4층 이하



## 2. 검토내용

제출 의견		검토내용	검토의견
정비기반 시설 조정 요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>한양도성 보호를 위한 정비기반시설(녹지) 조성 찬성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화재보호 및 한양도성 접근성 확대를 위해 공공보행통로와 연계된 경관녹지 조성 계획함</li> </ul>	[채택]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획도로(소로2-1), 감사원방향도로 지정 유지 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수복형 정비계획 결정시 순환형 도시계획도로에 연계하여 소로2-1을 계획하였으나, 금회 변경(안)은 도시계획도로 연계 필요성 등을 감안하여 해당 도로계획 폐지</li> <li>단지내 차량 진출입구는 계획된 2개소로 계획함</li> </ul>	[일부채택]



## 3. 검토내용

제출 의견		검토내용	검토의견
주택규모별 건설비율 조정요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60㎡ 이하의 세대수를 줄이고 85㎡ 초과 비율 증가 요청</li> <li>- 40평형대 이상 중대형 평형 계획 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조의 주택 규모별 건설 비율에 근거하여 계획수립한 건축 계획(안)에 해당하며, 사업시행인가 등의 절차 시 주민 의견을 수렴하여 조정 가능</li> </ul>	[채택]

## ○ 주택규모별 건설 비율(변경안)

건립 규모	기준	세대 수
계	-	496세대
85㎡ 이하	60㎡이하	152세대(30.6%)
	60㎡초과~ 85㎡이하	344세대(69.4%)
85㎡초과	총 건립세대수 20%미만	-

## ○ 세부계획(안)

높이	지하2층~지상4층		
	총 496세대		
세대수	일반형	59㎡	152세대
		84㎡	192세대
	테라스형	74㎡	116세대
		84㎡	36세대

## ○ 건축배치변경계획(안)



## 4. 검토내용

제출 의견		검토내용	검토의견
기타	<ul style="list-style-type: none"><li>신월곡 결합개발 불확실성 등 재개발(변경) 반대 등</li><li>현거주지 재정착 보장시 재개발 찬성 등</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>법적 동의요건(동의율 67.6%) 충족하여 주민제안된 정비계획(안)에 대해 법적 변경 절차 이행</li></ul>	[미채택]
	<ul style="list-style-type: none"><li>총회 및 정비계획 변경 의결과정에서 조합원 의견 수렴 과정 부족</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>조합원 의견제시 시 적극 검토하겠음</li></ul>	[채택]
	<ul style="list-style-type: none"><li>에너지절약을 위한 난방방식 세밀한 검토 필요(태양광, 단열재, 통합배관시스템 등 방식 제안)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>사업시행계획수립시 최적의 방안 적용 검토</li></ul>	[채택]

## ■ 관계부서 및 유관기관 협의

- 공람기간 : 2025년 07월 29일 ~ 2025년 08월 14일
- 협의기관(서울시14개 부서, 성북구 8개부서, 외부기관 6개부서 총 28개부서 등)

### <주요의견>

구분		협의 의견	조치계획	비고
1	기반 시설등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 공원관리에 필요한 차량 출입 가능토록 계획(※ 市 공원조성과)</li> <li>• 기부채납 대상부지는 절개지 형태의 선형 부지로 녹지시설 설치가 어려움</li> <li>• 시설녹지(세분 경관녹지) 지정(변경)은 부적절 함(※ 區 공원녹지과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측출입구를 통하여 역사공원으로 진출가능하도록 계획</li> </ul>	반영
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 성북로23길로부터 이어지는 공공보행통로 1개소를 추가 조성하여 경관녹지로 접근이 원활하도록 계획하고, 대상지 외부 한양도성 성곽길을 통하여 접근이 가능하도록 계획</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접 주택 및 마을버스 회차공간 마련을 위해 회전교차로를 계획하고 도시계획시설로 계획</li> </ul>	반영
2	도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 마을버스 및 인접 주택지 차량 진출입을 고려한 회차공간 검토(※ 區 교통행정과)</li> <li>• 대상지 북측 진출입구는 연접한 대로3-135(미 개설 도로)의 조성계획을 반영하여 위치의 적정성 검토 선행 필요. (※市 시설계획과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 대로3-135에 대해 집행계획이 없음</li> <li>• 또한, 실질적인 차량통행을 위한 도로 사용구간은 약 15m로 북측 진출입구 계획이 적정한 것으로 검토되며, 추후 대로 집행계획이 나올 시 협의 반영토록하겠음</li> </ul>	반영
3	보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로 보행권 확보위한 지상권 설정 검토 (※ 市 도로과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로에 대한 일반 시민의 이용이 담보 될 수 있도록 지역권 설정 등기에 명시토록 하겠음</li> </ul>	반영

## ■ 관계부서 및 유관기관 협의

### <주요의견>

구분			협의 의견	조치계획	비고
4	건축 계획	높이 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변경관과 어울리도록 건축 배치등을 고려하고, 인접경관 고려한 층수계획 적정성 검토 필요(※ 市 재정비촉진과)</li> <li>대상지의 입지특성과 연계하여 주요 조망점을 고려한 스카이라인계획을 제시하고, 층수계획 적정성 검토 필요</li> <li>테라스하우스 계획은 건축 관련기준과의 정합성을 고려하여 구체적으로 계획내용 제시 필요(※ 市 도시계획상임기획과)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 경관과 조화를 이루도록 단지중앙부 통경축을 확보하고 지형에 순응하는 건축배치를 계획</li> <li>대상지와 주요조망지점간의 연계성을 고려하여 스카이라인을 제시하였음</li> <li>관련법규에 따른 건축가능높이, 문화재 앙각 규제 등을 준수하여 4층이하로 계획</li> <li>테라스하우스 계획은 관련법규에 따라 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로 출입 가능하도록 계획, 경사진 대상지 현황에 따라 지형순응형으로 설치하도록 계획하였음</li> </ul>	반영
					반영

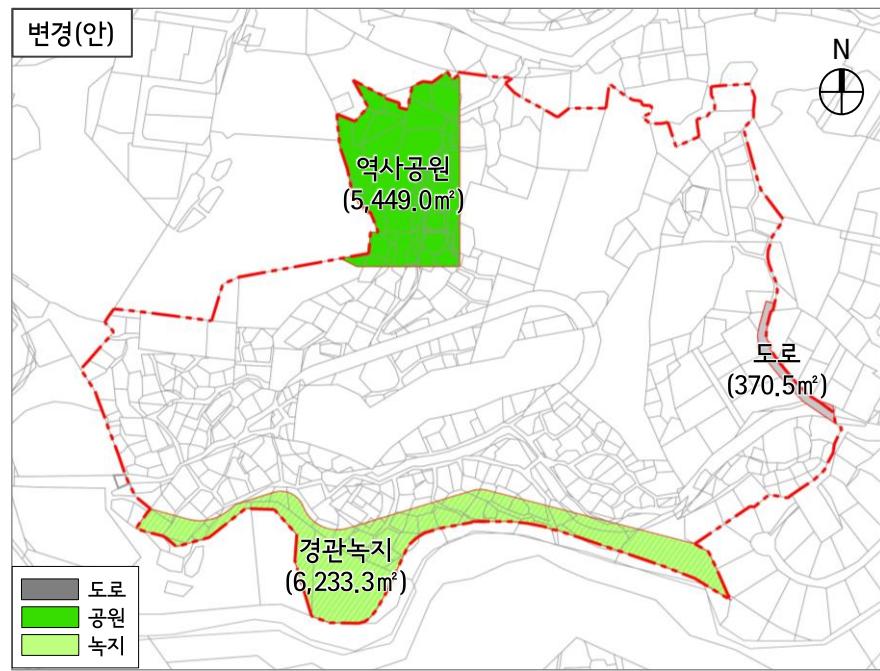


감사합니다

# 정비계획에 관한 사항

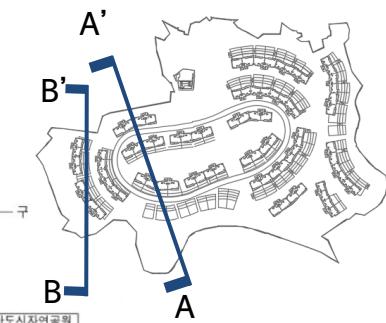
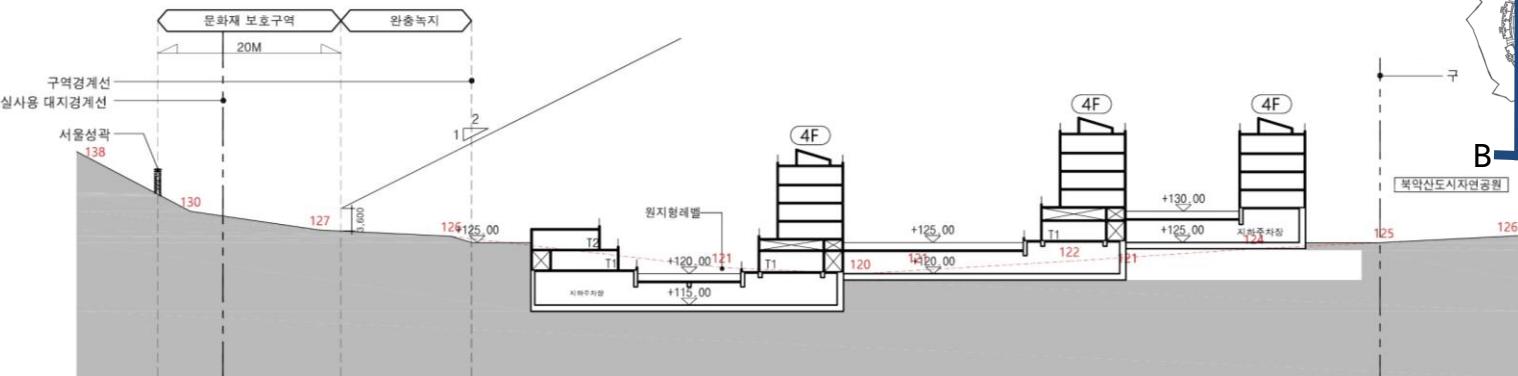
역사공원, 경관녹지 확보를 통하여 순부담면적 10% 이상 확보

구 분		기 정	증 감	변 경(안)	비 율(%)	비 고
토지	정비기반 시설	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	-	-
		공공공지	272.7	감) 272.7	-	-
		경관녹지	-	증) 6,233.3	6,233.3	8.4
	A 소 계		12,602.9	감) 550.1	12,052.8	16.2
	B 무상양도 국공유지		5,234.2	감) 901.6	4,332.6	5.8
순부담 (A-B)		7,368.7	증) 351.5	7,720.2	10.4	

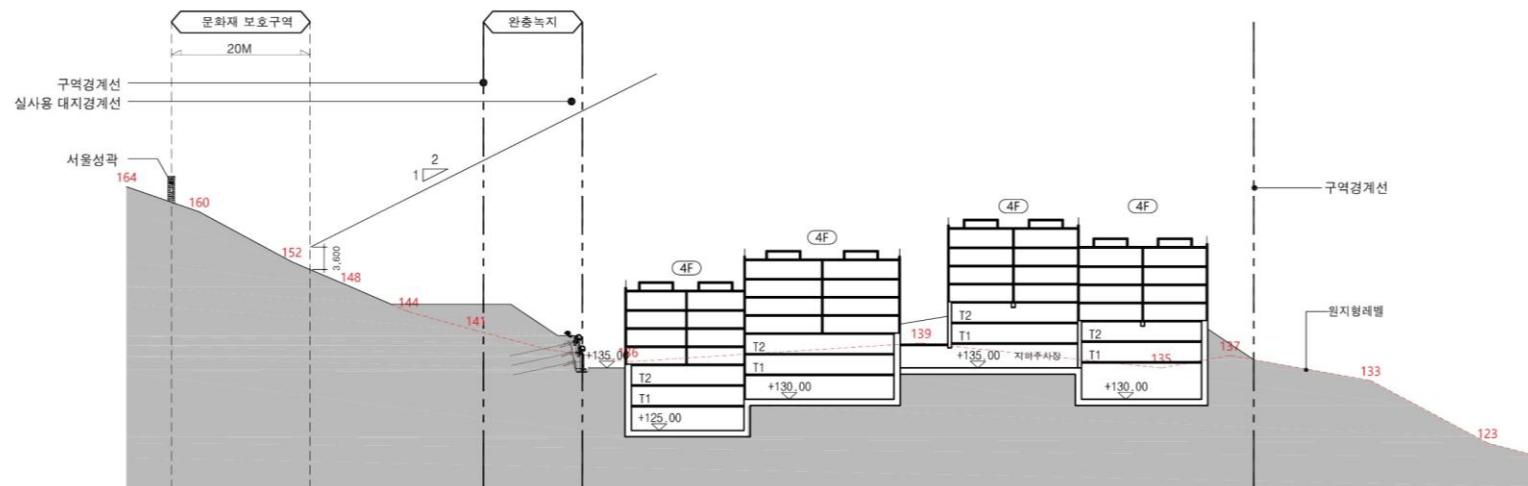


## | 종횡단면도

[ A-A' ]

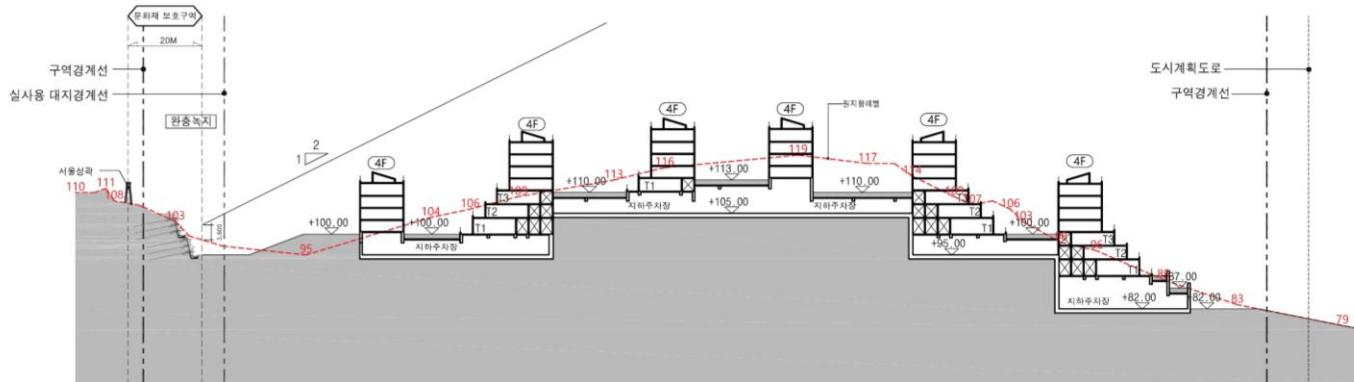


[ B-B' ]



## | 종횡단면도

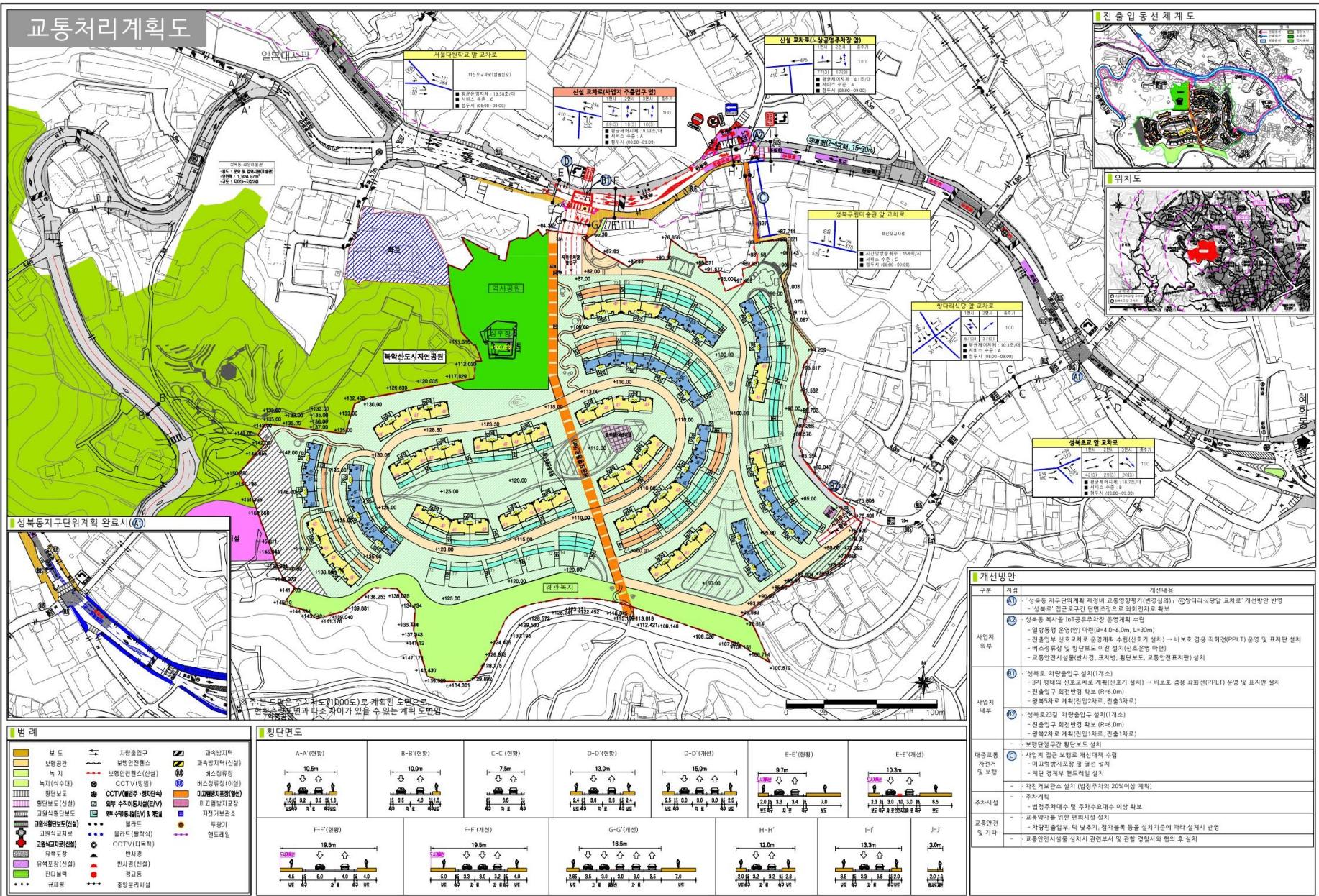
[ E-E' ]



# | 주차장계획



# 교통처리계획



# 결합개발

# | 결합토지이용계획

성북제2 재개발정비계획 및 정비구역 변경(안) 42

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
	합 계	131,097.3	감) 885.8	130,211.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	26,471.1	감) 550.1	25,921.0	19.9	-
	도로	16,936.1	감) 7,500.8	9,435.3	7.2	-
	소계	9,262.3	증) 7,223.4	16,485.7	12.7	-
	역사공원	2,797.6	증) 2,651.4	5,449.0	4.2	-
	문화공원	3,265.3	-	3,265.3	2.5	-
	어린이공원	1,538.1	-	1,538.1	1.2	-
	소공원	1,661.3	감) 1,661.3	-	-	-
	경관녹지	-	증) 6,233.3	6,233.3	4.8	-
	공공공지	272.7	감) 272.7	-	-	-
	(주차장)	(3,999.7)	-	(3,999.7)	(3.1)	문화공원 및 도로와 중복결정(지하)
획지	소 계	104,626.2	감) 335.7	104,290.5	80.1	-
	공동주택	63,988.6	증) 39,656.9	103,645.5	79.6	-
	개별정비	39,992.6	감) 39,992.6	-	-	-
	종교시설	645.0	-	645.0	0.5	-

※ 금회 변경사항은 성북2구역에 관한 변경사항임

※ 정비사업 시행시 기반시설 등의 확보 기준은 신월곡1-성북2 결합정비사업을 전제로 단일 정비구역으로 결합됨에 따라 총량제 적용

# | 결합개발에 대한 사업추진계획

성북제2 재개발정비계획 및 정비구역 변경(안) 43



## ■ 주요 협약내용 (조합간 협약체결사항 총회의결, '24.12 성북2구역 및 '24.08 신월곡1구역 총회의결)

2011.11.	주요 협약내용																		
• 1차 체결	<ul style="list-style-type: none"> <li>신월곡1구역의 용적률이 680%인 경우 성북2구역 배분은 <b>48.5%</b>로 결정</li> <li>성북2구역 공급 세대수를 위해 <b>소요되는 사업비</b> 향후 적정 사업시기에 맞춰 납부</li> </ul>																		
2022.07.	주요 협약내용																		
• 2차 체결	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>성북2구역 배분세대수 : 201세대, 배분용적률 48.5% 배정(평형배정은 성북2구역 요청사항)</b></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구분</th><th style="text-align: center;">합계</th><th style="text-align: center;">28㎡(12py)</th><th style="text-align: center;">59㎡(25py)</th><th style="text-align: center;">84㎡(34py)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">신월곡</td><td style="text-align: center;">총 1,779세대</td><td style="text-align: center;">388</td><td style="text-align: center;">481</td><td style="text-align: center;">910</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>성북2구역 배분</b></td><td style="text-align: center;"><b>201세대(11.3%)</b></td><td style="text-align: center;"><b>33</b></td><td style="text-align: center;"><b>64</b></td><td style="text-align: center;"><b>104</b></td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>소요사업비 : 약 740억원</b>(연면적에 따른 조성단가(공사비[평당 560만원], 설계비, 감리비 및 제경비 등)로 산출)</li> </ul>	구분	합계	28㎡(12py)	59㎡(25py)	84㎡(34py)	신월곡	총 1,779세대	388	481	910	<b>성북2구역 배분</b>	<b>201세대(11.3%)</b>	<b>33</b>	<b>64</b>	<b>104</b>			
구분	합계	28㎡(12py)	59㎡(25py)	84㎡(34py)															
신월곡	총 1,779세대	388	481	910															
<b>성북2구역 배분</b>	<b>201세대(11.3%)</b>	<b>33</b>	<b>64</b>	<b>104</b>															
2025.04.	주요 협약내용																		
• 3차 체결	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>소요사업비 지급시기 : '26년 하반기예정(신월곡제1구역 일반분양 예정시기)</b></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">일반분양 기준</th><th style="text-align: center;">계약금</th><th style="text-align: center;">1차(6개월)</th><th style="text-align: center;">2차(6개월)</th><th style="text-align: center;">3차(6개월)</th><th style="text-align: center;">4차(6개월)</th><th style="text-align: center;">5차(6개월)</th><th style="text-align: center;">6차(6개월)</th><th style="text-align: center;">잔금</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><b>계약체결</b></td><td style="text-align: center;"><b>10%</b></td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">10%</td><td style="text-align: center;">30%</td></tr> </tbody> </table>	일반분양 기준	계약금	1차(6개월)	2차(6개월)	3차(6개월)	4차(6개월)	5차(6개월)	6차(6개월)	잔금	<b>계약체결</b>	<b>10%</b>	10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%
일반분양 기준	계약금	1차(6개월)	2차(6개월)	3차(6개월)	4차(6개월)	5차(6개월)	6차(6개월)	잔금											
<b>계약체결</b>	<b>10%</b>	10%	10%	10%	10%	10%	10%	30%											

## 신월곡1구역 일반분양 진행 절차

### 신월곡 진행사항

현단계

이주 철거

착공('26.06.)

일반분양('26.12.)

준공 ('31년)

### 동호수 배정 절차

신월곡1구역 조합원 동호수 배정

성북2구역 조합원 동호수 배정

임대주택 동호수 배정

일반분양 동호수 확정

### 성북2 진행사항

현단계

정비계획 변경  
('25.1 ~ '25.하반기)

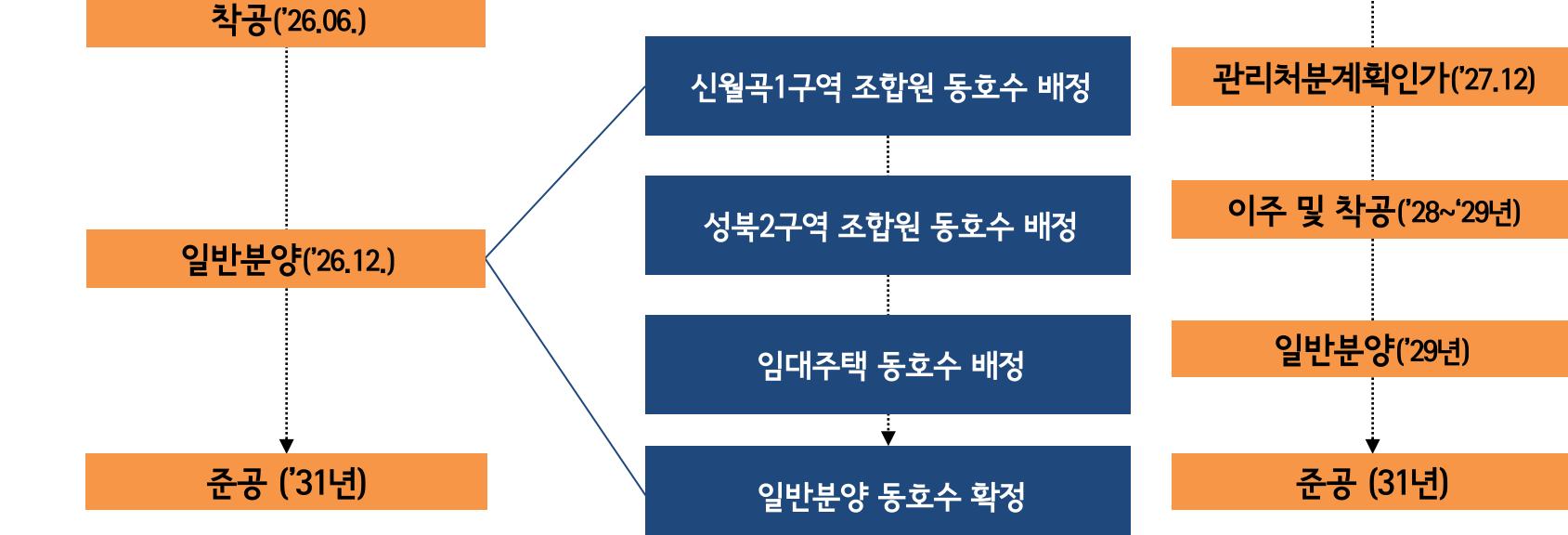
사업시행인가('26.08)

관리처분계획인가('27.12)

이주 및 착공('28~'29년)

일반분양('29년)

준공 (31년)



현안사항

## ■ 정비계획 변경 필요성

“ 현 계획의 문제점을 보완하고 원활한 사업 진행을 위한 **정비계획 변경 필요** ”

### 현안사항

#### 1 주민 인식변화



- ✓ 사업 방향에 대한 주민인식 변화  
연도별 설문 및 사전분양 조사 결과  
존치에 대한 응답 감소

- ✓ 주민 의견 고려한 사업방향 설정  
철거에 대한 주민의견 증가 및 존치 의견  
감소를 고려한 실질적인 사업계획 수립  
필요

#### 2 기반시설 조성 문제



- ✓ 낙후한 환경 방치로 인한 안전성 문제  
위험시설 및 훼손된 기반시설이 방치되어  
있고, 긴급차량·소방시설 진입 어려움에  
따른 안전성 문제 해결 필요

- ✓ 기반시설정비 및 생활인프라공급 문제  
현계획 유지시 도로, 주차장, 하수·도시가스  
등의 신설이 어려우며, 대상지내에 있는  
근본적인 문제 해결 어려움

#### 3 사업진행 리스크



- ✓ 개별정비지구 제외 사업시행인가  
공동정비지구(아파트)에 대해서만  
사업시행인가 고시되어 전체 구역 사업  
진행 불투명

- ✓ 관리처분 문제  
존치에 대한 관리처분시 종전-  
종후자산평가,  
개별정비지구 건축계획세대 불분명, 계획상  
문제 등으로 인한 분양 어려움 예상

## ■ 사업방향에 대한 주민인식 변화

사전분양 신청 이후 사업방향에 대한 조합원 의식변화를 반영하기 위한 설문조사 실시  
설문결과 전면철거후 신축희망 응답 증가, 존치 응답 감소로 **사업방향에 대한 주민 의식 변화**

철거 37.2%

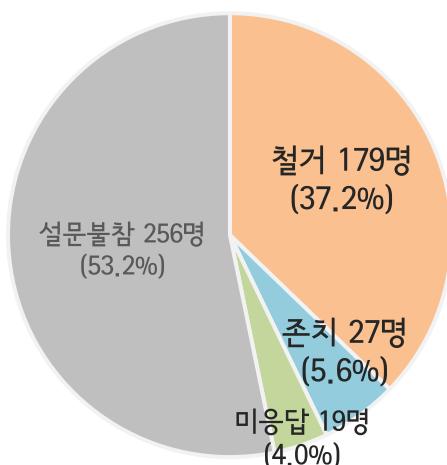
철거 28.7% 증가

철거 7.9% 증가

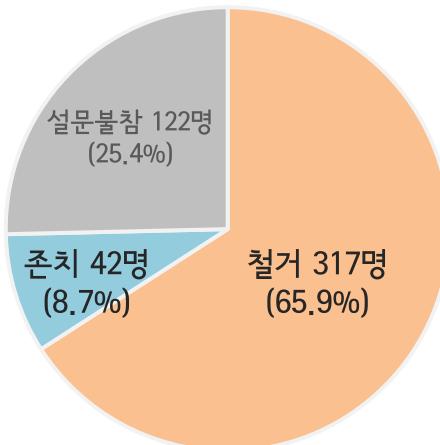
존치 5.6%

존치 3.1% 증가

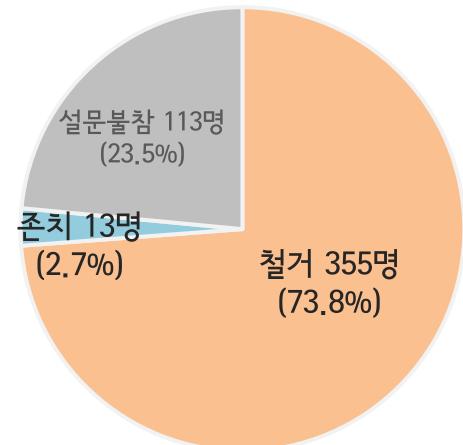
존치 6.0% 감소



[2017년 설문조사]



[2019년 사전분양]



[2024년 설문조사]

## ■ 기초생활인프라 조성 문제

2019년 수복형 정비계획에 대한 2021년 도시계획위원회 자문 사전검토 의견으로  
소방시설 확보, 정비기반시설 설치 우려에 대한 의견이 있었음

### ● 2021 도시계획위원회 자문 사전검토 의견 중 일부

구분	검토의견	조치계획	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구릉지 고령주민을 위한 최우선 공공성 확보는           <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 마을공공교통확보 방안</li> <li>2. 마을 공동주차장 확보 방안</li> <li>3. 무장애 보행망구축의 확대방안</li> <li>4. 구역별 옥외소화전망 구축방안 등 도시설계가 건축설계보다 우선 해결되어야함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공성 확보 계획으로,           <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 비상차량진입 위한 도시계획도로(소로2-1, 8m) 계획, 주차장설치완화구역 지정</li> <li>2. 공동정비지구내 개별정비지구의 주차장(60대) 별도 조성</li> <li>3. 계단정비 및 핸드레일, 보행 안전구역 설치, 그 외 지역은 장애물 없는 생활환경계획(BF인증)을 적용</li> <li>4. 옥외소화전설비 각 구역별로 반경40m지점의 주요 거점에 호스릴 소화전 설치, 방범등, CCTV보안등 등 범죄예방 설계계획을 마련</li> </ul> </li> </ul>	반영 반영 추후반영 반영
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 대지의 형상이나 지형 등을 고려할 때 차량출입이 어려운 주택이 다수 예상되는데, 교통계획 및 주차대책은? 앵커시설로 공용주차장 계획은?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별정비지구는 정비계획 결정(19.3) 당시 주차장설치완화구역으로 지정하여 보행위주의 교통체계를 구축하였으며, 공동정비지구내 개별정비지구의 주차장(60대)를 별도로 조성</li> </ul>	반영
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주민인식조사결과 좁은 골목, 폭설 등 자연재해, 응급구조 등에 대한 불편함이 있으므로 관련한 개선이 이루어질 수 있도록 검토 필요(예: 골목길 계단, 경사도 등에 대한 가이드 검토)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계단정비 및 핸드레일, 보행 안전구역 설치, 그 외 지역은 장애물 없는 생활환경계획(BF인증)을 적용</li> </ul>	반영
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마을공용주차장, 소방, 오수 및 우수, 도시가스 및 통신/전력망 등의 공공토목 인프라 지원 또는 확보방안 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동정비지구내 개별정비지구의 마을공용주차장(60대) 조성, 옥외소화전설비의 각 구역별로 반경40m지점의 주요 거점에 호스릴 소화전 설치, 현황 골목길을 유지하며 우오수 관로를 설치하는 계획을 수립</li> </ul>	반영

## ■ 기초생활인프라 조성 문제

서측 진입도로 계획구간 북악산근린공원 조성이 완료되어 이용 중에 있으며,  
경사가 가팔라 소방시설, 공사차량 진입 등의 문제 잔존

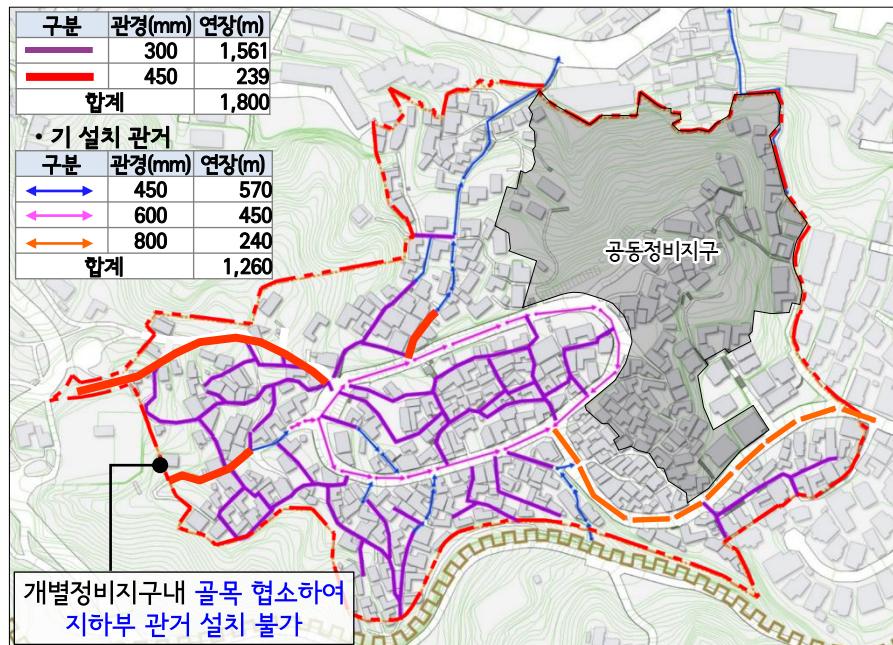


## ■ 기초생활인프라 조성 문제

기존 관거 노후화로 전면교체가 필요하며, 수복형 유지시 현황 도로여건으로 인한 지하부 관로 설치 불가  
전면철거시 철거되는 계획 현황에 맞게 하수 및 도시가스 관로 매립 공사 가능

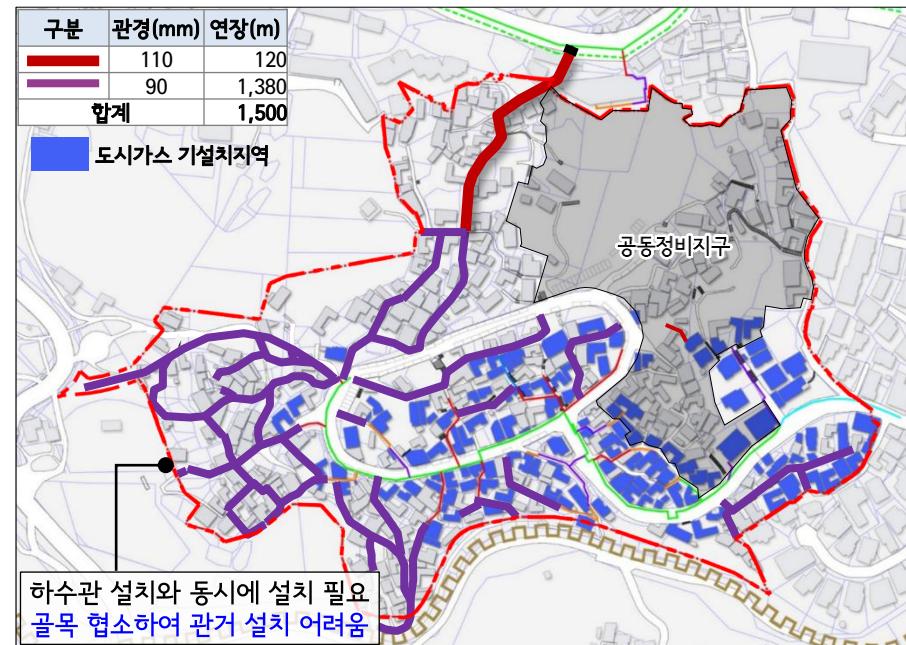
### ● 하수도 설치계획(2021년 도계위 사전자문)

- 순환도로를 제외한 대부분 지역 하수 관망 미설치, 800mm 이상 관거 필요  
 ※ 성북구 치수방재과 의견 : 기존 하수관거 전면교체 필요
- 설치 단가 : 직경 450mm관거 80만원/m, 직경 600mm관거 120만원/m,  
직경 800mm관거 130만원/m



### ● 도시가스 설치계획(2021년 도계위 사전자문)

- 대상지 남측 일부 제외한 관거 미설치, 기존 관거 교체 필요  
 -총공사비 : 12.1억원
- 관로설계 : 4.1억원 (133세대, 1,500m연장) / 기존 관거 교체 포함
- 도시가스설치비 : 8.0억원(600만원/세대, 133세대) / 시설분담금, 인입배관 공사비포함

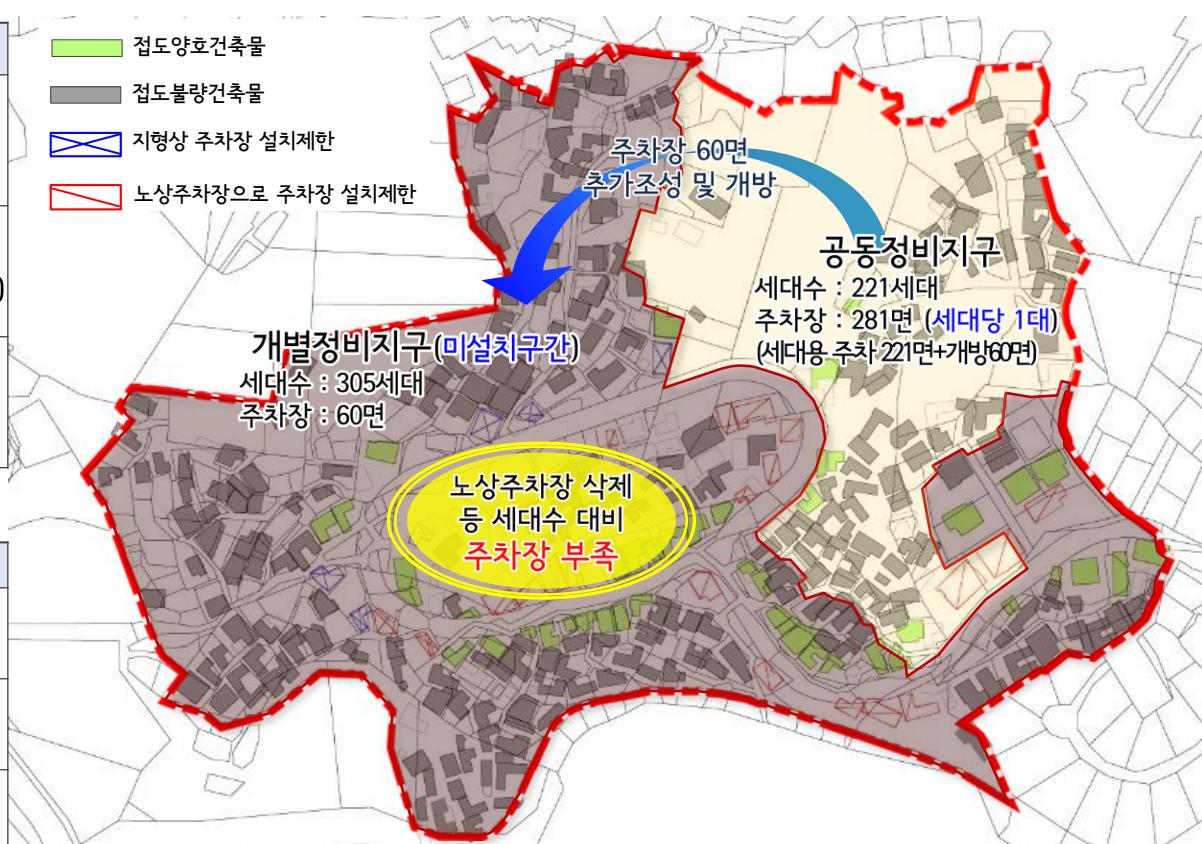


## ■ 기초생활인프라 조성 문제

공동정비지구 주차장 추가 확보에도 불구하고 전체 세대수 대비 **주차면수 부족**,  
주차장출입구로부터 거주가구까지 도보 이동 등 실거주자의 **불편함 초래**

### ● 주차장 계획(2019년 정비계획)

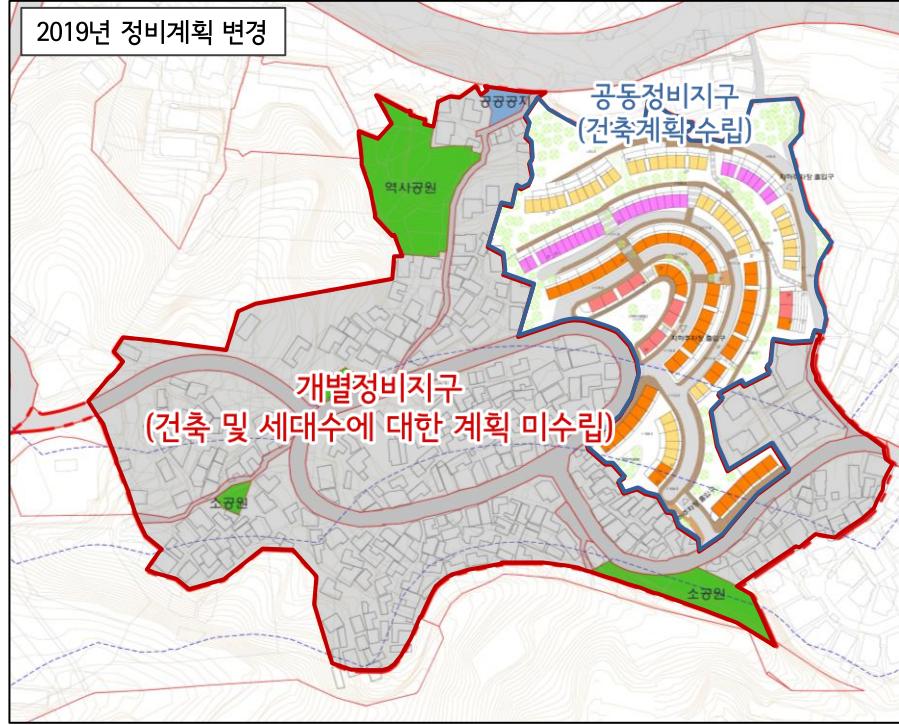
구 분	계 획
노상주차장	103면
건축물 부설주차장	공동정비지구 : 281면 (법정주차대수 외 60면 추가조성/개방)
총 주차대수	384면 (노상103+건축물 부설221+60면추가)



#### ■ 개별정비지구 제외 사업시행인가

공동정비지구만 시공사가 선정된 상태,  
개별정비지구는 시공사 미선정 및 사업시행인가 제외로 실질적인 사업 추진 불가능한 상황

19년 정비계획 변경시 건축계획



## 사업시행계획인가 조건



### ‘24.9.5 사업시행인가조건 중

30. 개별정비지구 건축계획은 금회 사업시행계획인가 처리범위에서 제외되었으며, 정비계획과 사업시행계획이 일치하도록 정비계획 및 사업시행 계획 변경 등 제반절차 이행 후 분양신청 및 관리처분계획 수립을 진행하시기 바랍니다.

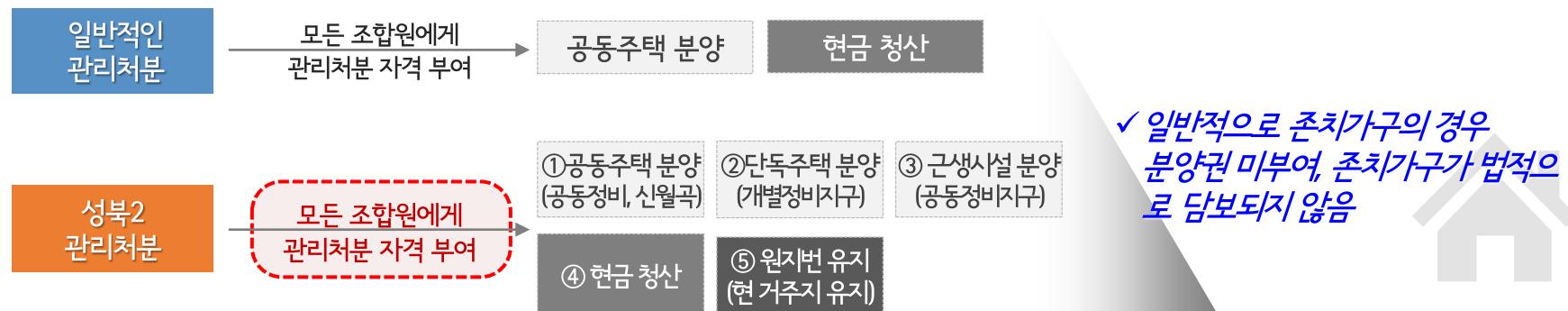
## | 현안사항3: 사업진행 리스크

### ■ 관리처분 문제

존치가구에 대한 법적 담보가 되지 않으며, 재산가치 상승 등에 따라 **종전-종후자산 동일평가 불가능**

#### ● 19년 정비계획 변경시 관리처분계획(안)

##### ■ 관리처분 방식



##### ■ 대상지별 관리처분 방안



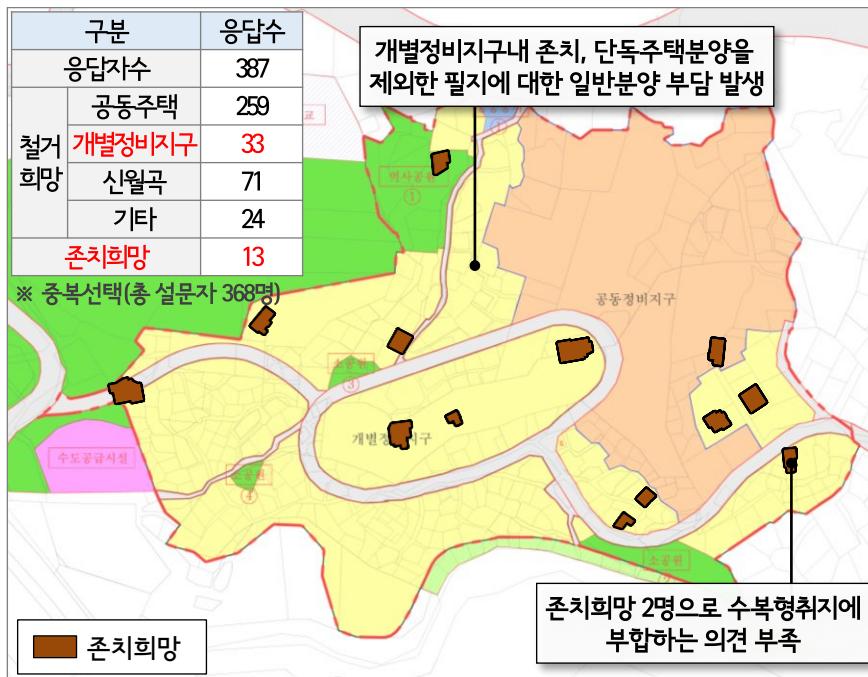
## | 현안사항3: 사업진행 리스크

### ■ 관리처분 문제

존치를 제외한 개별정비지구내 필지에 대해 조합에서 신축하여 분양 이행,  
그외 개별정비지구 현존하는 문제점 등으로 인하여 일반분양에 현실적인 어려움이 예상

#### ● 기존 계획 유지시 개별정비지구 분양 문제

존치희망을 제외한 개별정비지구내  
약 250동 이상의 단독주택 신축 일반분양 필요



개별정비지구 분양희망자가 적으며, 차량 진출입 및 주차 등 현실적인 문제로 인해 일반분양 어려움 예상

