

서울특별시 성북구  
동소문제2구역 주택재개발정비사업  
정비계획 변경 의견청취(안)



성 북 구  
(주거정비과)

# 서울특별시 성북구 동소문제2구역 주택재개발정비사업 정비계획 변경 의견청취(안)

의안 번호	535
----------	-----

제출년월 : 2025년 11월  
제출자 : 성북구청장

## 1. 제안이유

- 가. 서울특별시고시 제2002-135호(2002.04.23.)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-276호(2008.03.17.)로 조합설립인가 고시되고, 서울특별시고시 제2011-336호(2011.11.10.) 및 서울특별시고시 제2025-37호(2025.01.16.)로 정비구역 변경지정 고시된 ‘동소문제2구역 주택재개발정비사업’에 대하여,
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2 및 제50조의3에 따라 실시하는 통합심의(안)(정비계획, 건축, 경관, 환경, 교육, 교통, 소방, 재해)에 정비계획 변경이 포함되어 있는 바, 같은법 제15조 2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 정비계획(안) 주요내용

구분	'25.1.16. 정비구역 변경	통합심의 계획(안) (정비계획·건축·경관·환경·교육·교통·소방·재해)
최고층수/동수	35층/4개동	35층/4개동
세대수	총 608세대(임대 161세대)	총 618세대(임대 154세대)
공공시설	공공공지	215.8㎡(區 소유) 215.8㎡(공공기숙사 市 기부채납) 지하3/지상11층, 40호수, 연면적1,205㎡
	공공청사	- 연면적 1,503.13㎡(B1~2층, 입체적결정) 추가 청사 면적 확보할 수 있도록 상가 인접설계(600㎡)

나. 추진현황

- 2002.04.23. : 정비구역 지정
- 2008.03.17. : 조합설립인가
- 2011.11.10. : 정비구역(변경) 지정
- 2025.01.16. : 정비구역 변경고시(공공청사 제외)
- 2025.10.20. : 통합심의 접수(조합→區)
- 2025.10.23. : 통합심의 부서협의
- 2025.10.30.~12.01. : 통합심의(안) 주민공람
- 2025.11.18. : 통합심의(안) 주민설명회

**3. 참고사항**

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제15조 제2항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 협의사항 : 해당사항 없음

라. 기 타

첨부 정비계획 변경 의견청취(안) 1부. 끝.

# 동소문제2구역 주택재개발정비계획(변경)(안) 도시관리계획(용도지역), 지구단위계획(변경)(안)

## I. 정비계획변경(안) 주요내용

### 1. 정비구역 지정조서

가. 정비구역의 명칭 : 동소문동2구역 주택재개발정비사업(변경없음)

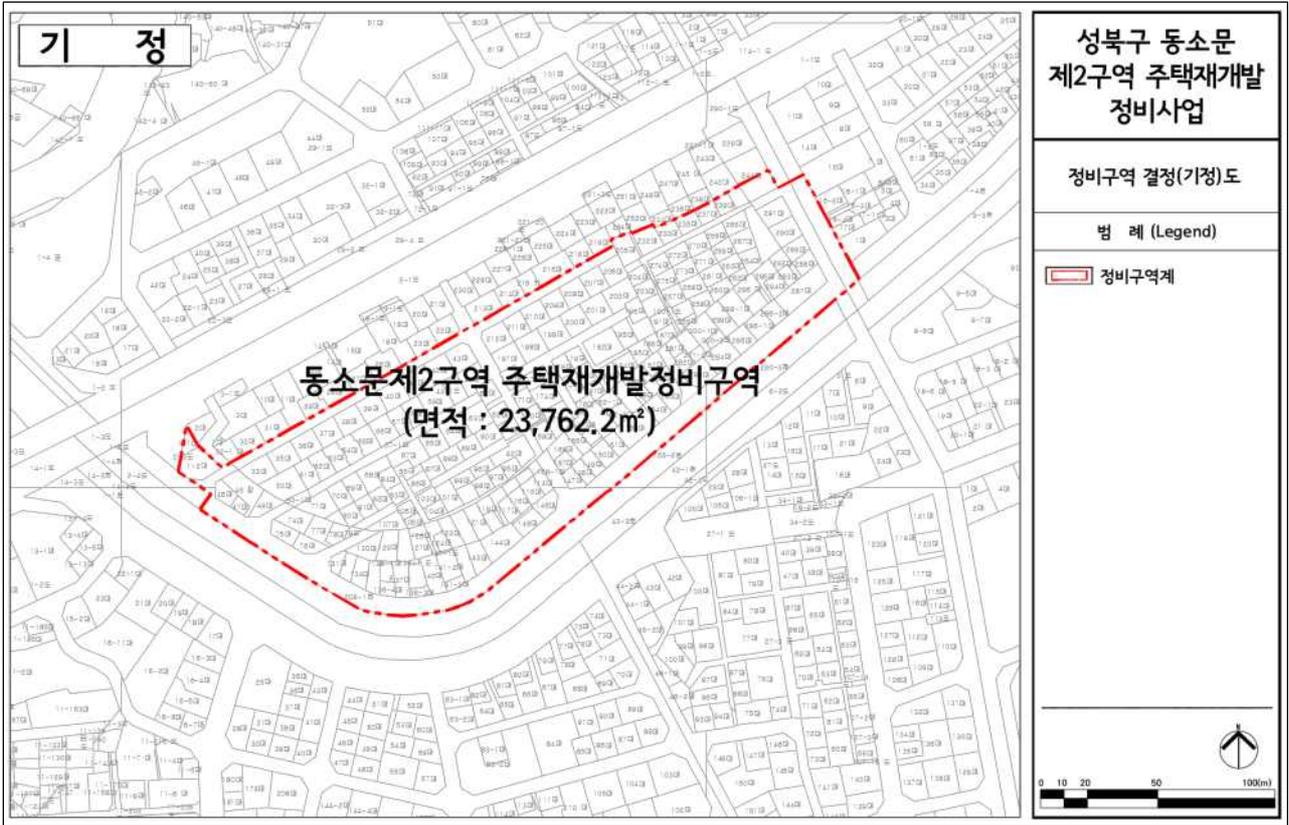
나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	동소문동2구역 주택재개발정비사업	성북구 동소문동2가 33번지 일대	23,762.2	감)512.8	23,249.4	-

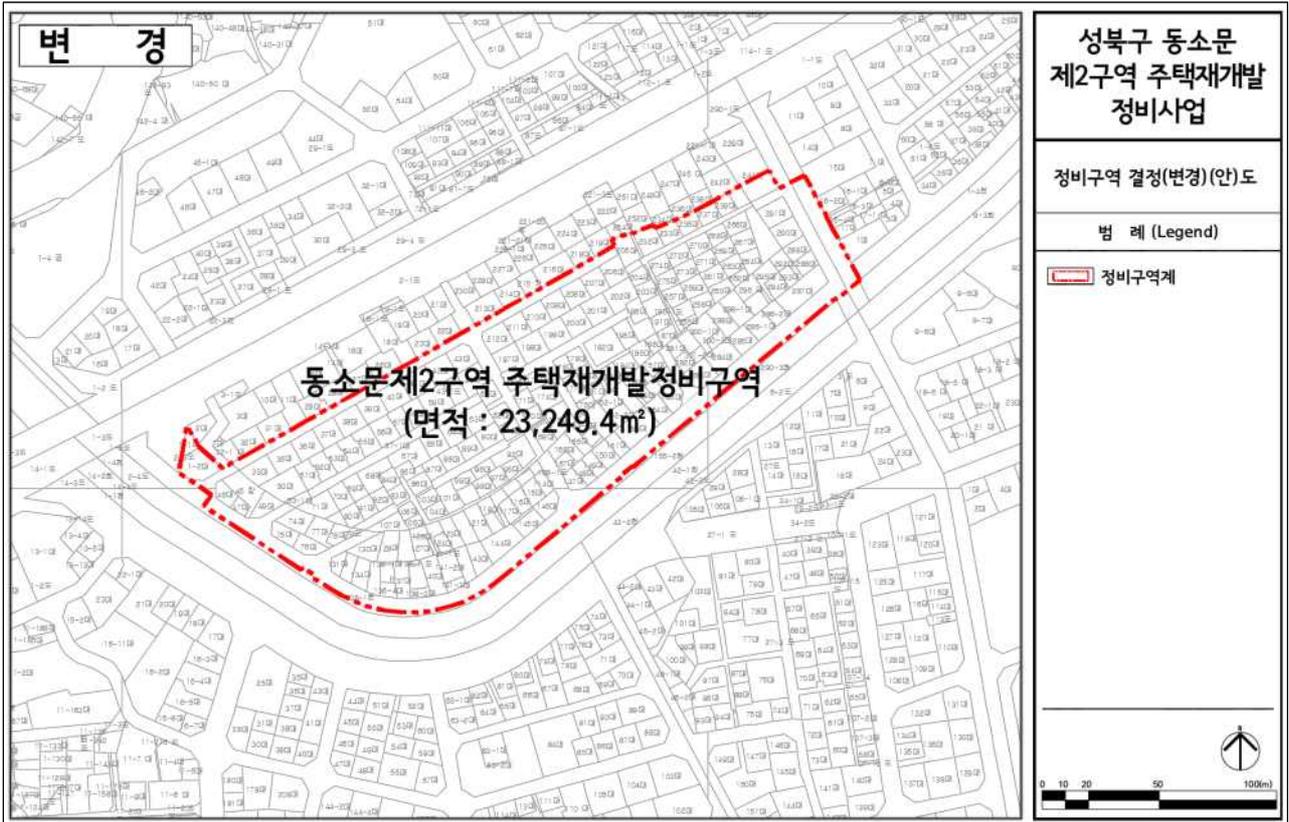
#### ■ 정비구역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	변경 내용	변경 사유	비고
변경	성북구 동소문동2가 33번지 일대	• 정비구역 면적 변경 : 23,762.2㎡→23,249.4㎡	• 쾌적한 주거환경 조성과 대상지 남측 도시계획시설(하천) 경계와 중첩된 부분을 제척하여 경계 조정함	-

[정비구역 결정(기정)도]



[정비구역 결정(변경)(안)도]

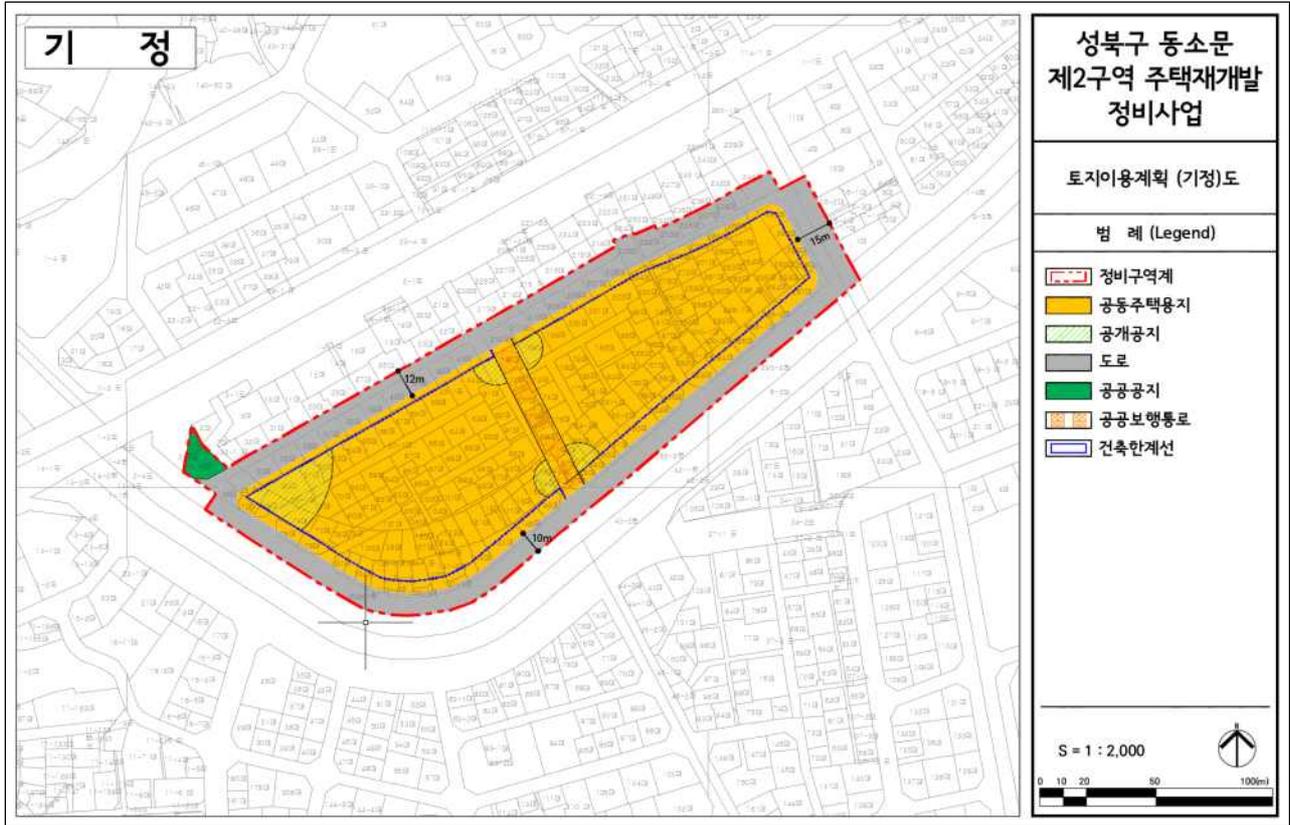


## 2. 토지이용계획(변경)(안)

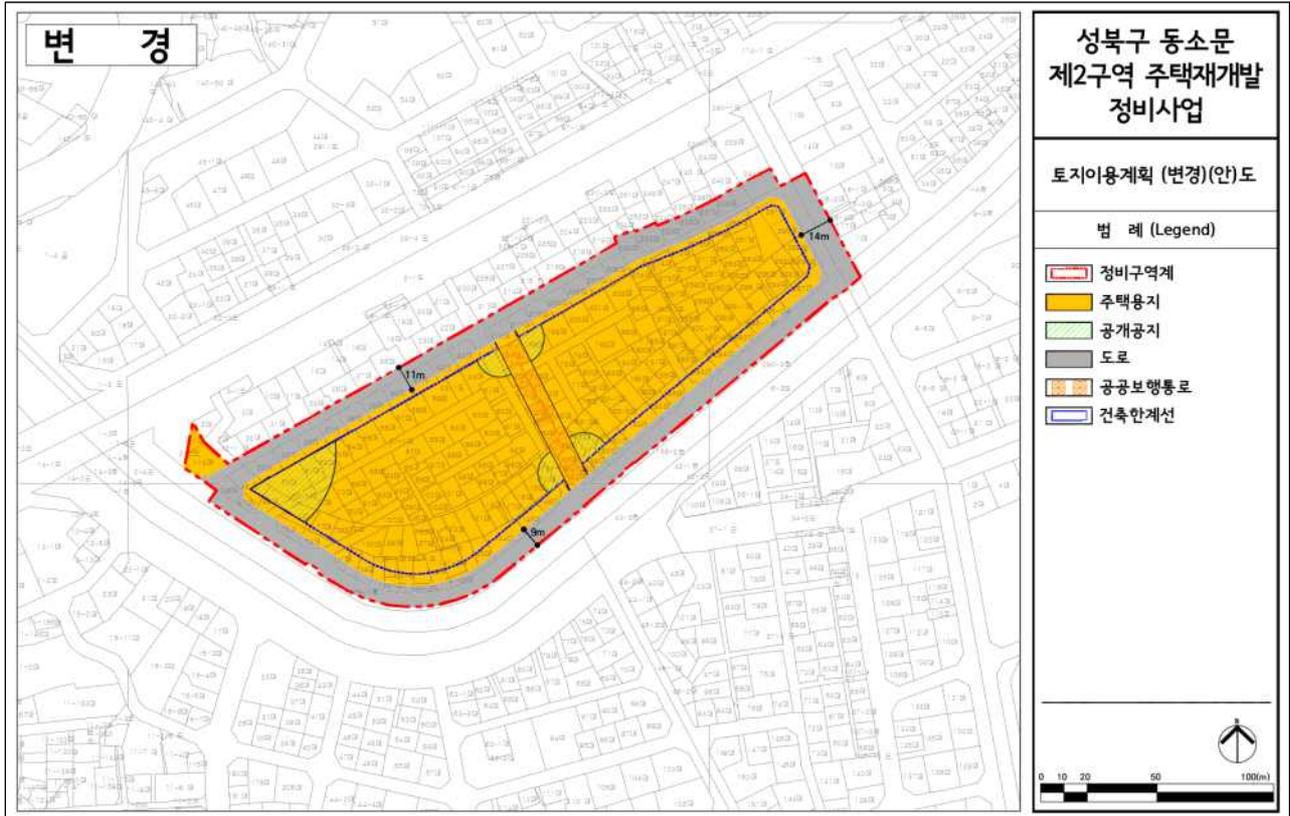
구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
<b>합계</b>		23,762.2	감) 512.8	23,249.4	100.0	
<b>정비기반 시설 등</b>	<b>소계</b>	7,610.1	감) 740.6	6,869.5	29.5	
	<b>도로</b>	7,394.3	감) 524.8	6,869.5	29.5	
	<b>공공공지</b>	215.8	감) 215.8	-	-	공공기숙사 건립 위해 획지로 변경
	<b>공공청사</b>	-	증) (687.4)	(687.4)	-	입체적 결정 (연면적 : 1,503.1㎡)
<b>획지</b>	<b>소계</b>	16,152.1	증) 227.8	16,379.9	70.5	
	<b>획지1</b>	16,152.1	증) 12.0	16,164.1	69.5	공동주택 및 부대복리시설
	<b>획지2</b>	-	증) 215.8	215.8	1.0	공공기숙사부지

- 이 하 여 백 -

[토지이용계획(기정)도]



[토지이용계획(변경)안]도



### 3. 용도지역·지구 결정(변경)(안)

#### 가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		23,762.2	감) 512.8	23,249.4	100.0	
주거지역	소계	23,762.2	감) 512.8	23,249.4	100.0	
	제3종일반주거지역	7,610.1	감) 740.6	6,869.5	29.5	
	준주거지역	16,152.1	증) 227.8	16,379.9	70.5	

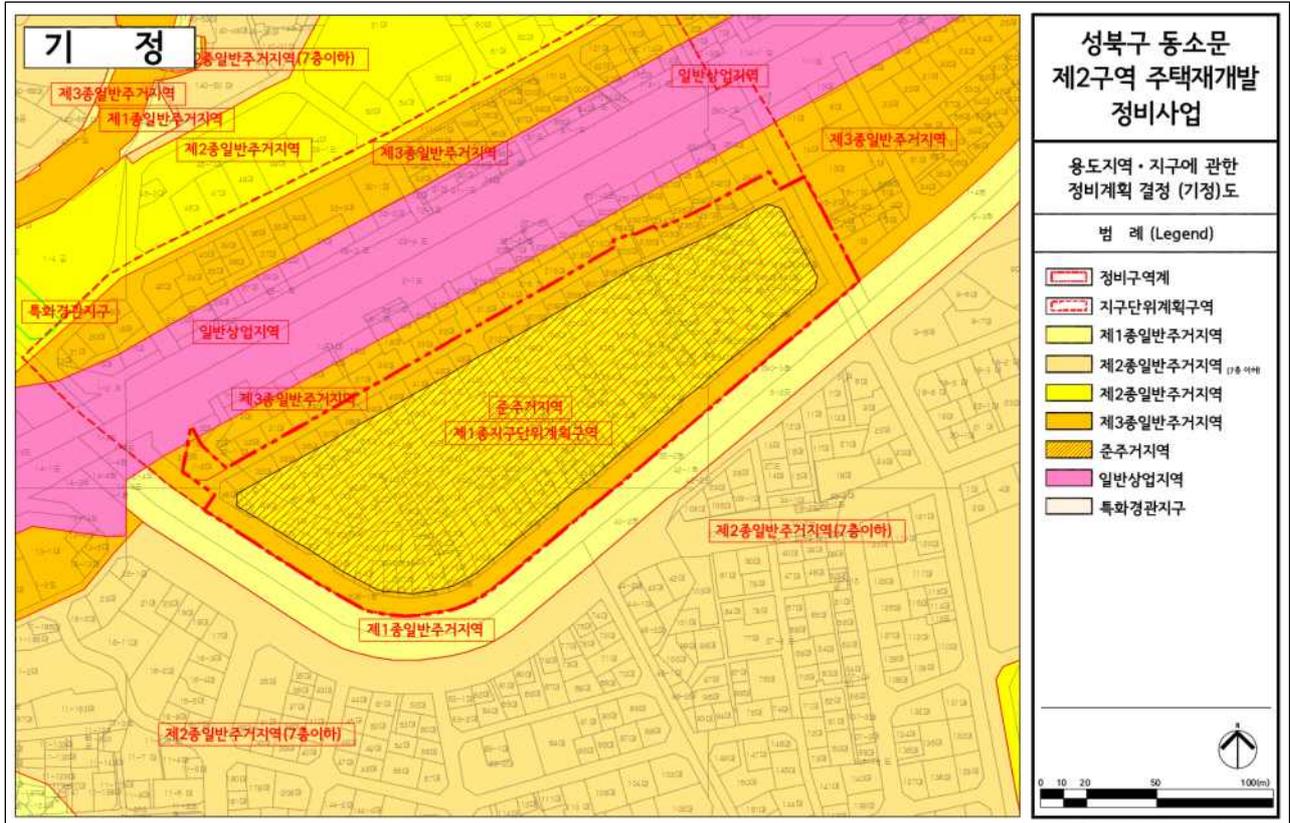
#### ■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	용도지역	면적(㎡)		변경사유
			기정	변경	
획지	동소문제2 주택재개발 정비사업	준주거	16,152.1	16,379.9	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 준주거지역 면적 증가
공공시설		제3종	7,610.1	6,869.5	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 제3종일반주 거지역 면적 감소

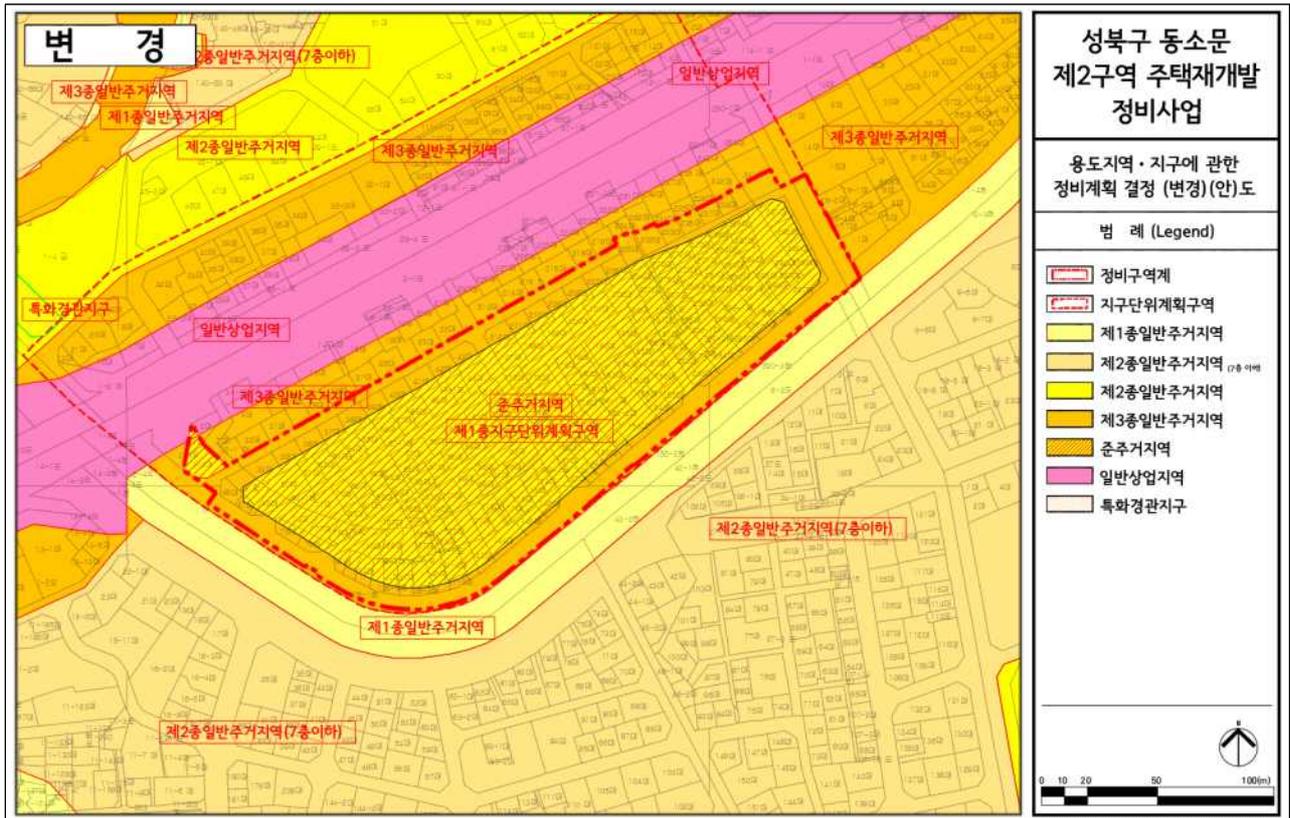
#### 나. 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



#### 4. 도시·군계획시설 결정(변경)(안) 조서

##### 가. 도로

###### ■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	중로	3	a	14	집산 도로	53	동소문2가 290-3	동소문2가 288	일반 도로	-		
기정	중로	3	2	12	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	소로	1	a	11	집산 도로	277	동소문2가 290-2	동소문2가 46	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	326	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 135)	폭원 변경
변경	소로	2	a	9	국지 도로	326	동소문2가 290-2	동소문2가 49	일반 도로	-		

###### ■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-1	중로 3-a	• 도로 폭원 변경 - B : 15m→14m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
중로 3-2	소로 1-a	• 도로 폭원 변경 - B : 12m→11m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
소로 1-1	소로 2-a	• 도로 폭원 변경 - B : 10m→9m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경

##### 나. 공간시설(공공공지)

###### ■ 공공공지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공 공지	동소문동2가 1-1번지 일대	215.8	감) 215.8	-	'11.11.10. (서고시 336호)	

###### ■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공공지	• 공공공지 폐지 -감) 215.8㎡	• 공공에 필요한 건축물 조성을 위하여 획지로 변경함에 따라 공공공지 폐지

## 다. 공공문화체육시설(공공청사)

### ■ 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	-	증) 687.4	687.4	-	입체적 도시계획시설

※ 신설 공공청사 면적 687.4㎡은 수평투영면적

### ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	층	면적(㎡)	비고
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	지하1층~지상2층	대지지분 : 218.49㎡ 연면적 : 1,503.13㎡	복합설치

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사 연면적 1,503.13㎡(전용579.14㎡+공용374.92㎡+기타123.44㎡+주차장425.63㎡), 전용출입구 별도 설치

### ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	60% 이하	400% 이하	2층 이하	입체적 결정

### ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 사유서

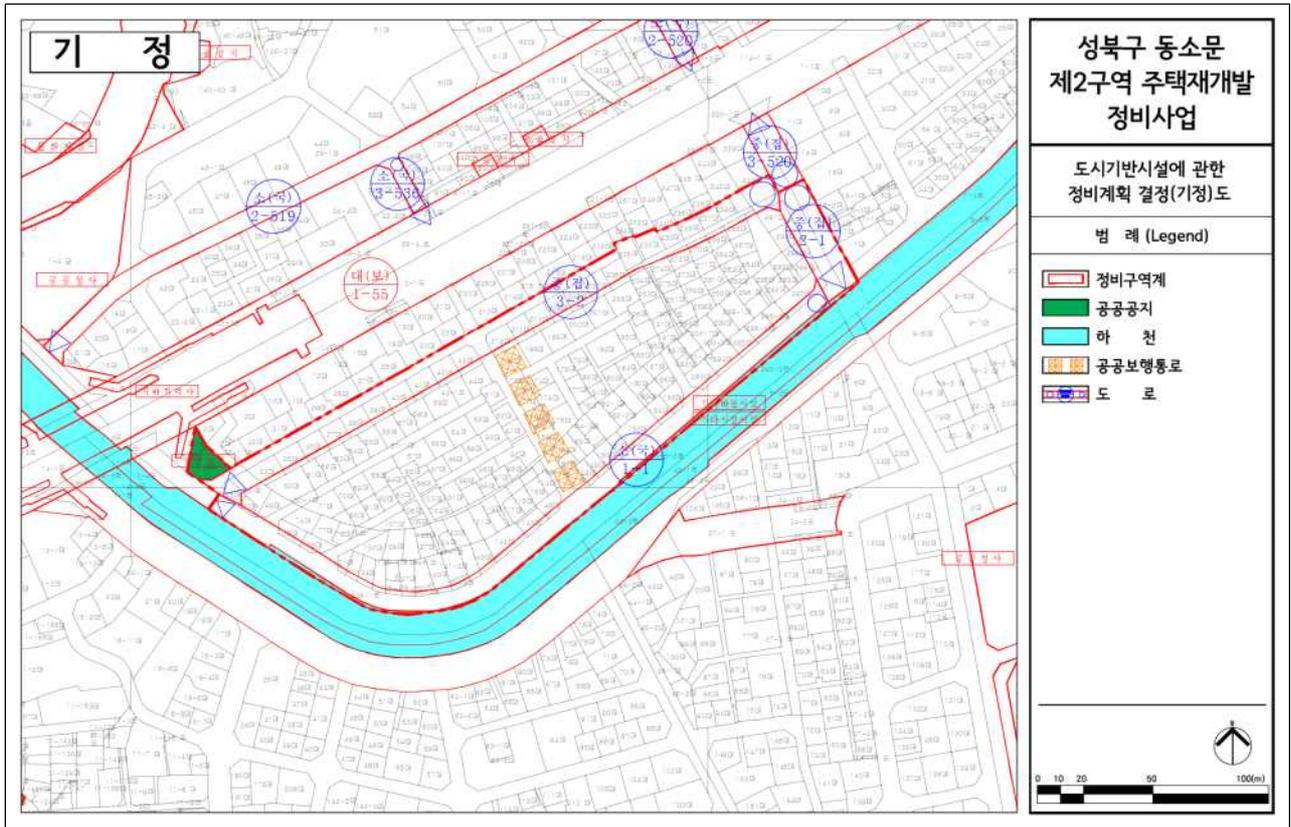
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 면적 : 687.4㎡(신설) -입체적 결정	• 지역내 부족한 공공청사 조성을 통해 편의 증진

## 라. 기타사항에 관한 결정(안) 조서

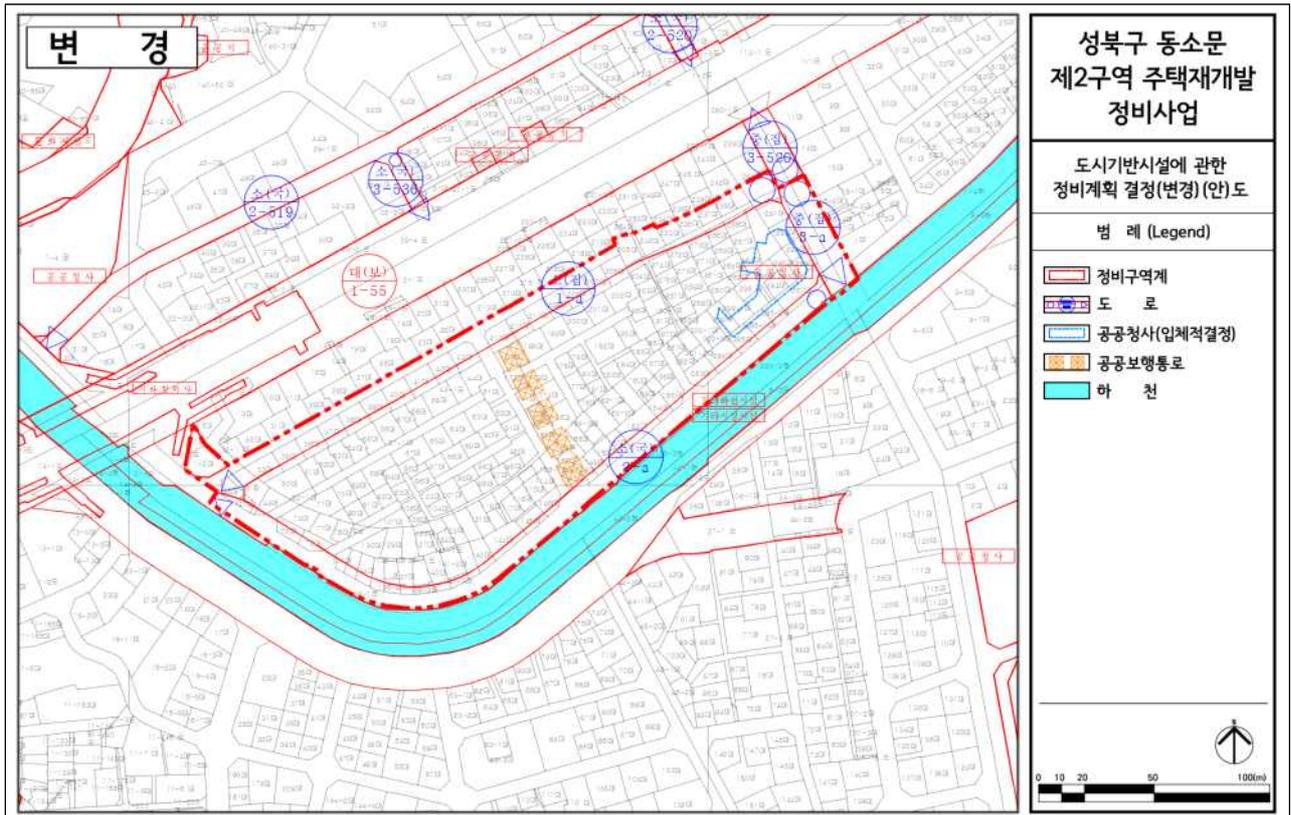
### ■ 공공보행통로(1개소) : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 기조성된 도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 • 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

[도시기반시설에 관한 정비계획 결정(기정)도]



[도시기반시설에 관한 정비계획 결정(변경)안도]



## 5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소/방재소/MDF	획지①	110	증)367	477	10㎡+(618세대-50세대) x0.05㎡=38.4㎡이상
"	경비실	"	70	감)33	37	지상
"	소 계	"	4,270	감)370	3,900	총량:618세대x2.5㎡x1.25 =1,931.25㎡이상  서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대 미만) 1.경로당: 330㎡이상 2.어린이집: 330㎡이상 3.작은도서관: 158㎡이상
"	어린이놀이터	"	1,200	감)380	820	
"	주민운동시설	"	800	감)774	26	
"	주민공동시설	"	1,400	감)121	1,279	
"	경로당	"	350	감)19	331	
"	작은도서관	"	180	증)275	455	
"	어린이집	"	340	증)88	428	
"	다함께돌봄센터	"	-	증)144	144	
"	돌봄시설	"	-	증)417	417	

[공동이용시설계획도]



## 6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

### 가. 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	동소문제2 주택재개발 정비구역	23,762.2	획지①	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	
변경	동소문제2 주택재개발 정비구역	23,249.4	획지①	16,164.1	동소문동2가 33번지 일원	215	-	-	215	-	
			획지②	215.8	동소문동2가 1-2번지 일원						

- 이 하 여 백 -

## 7. 건축물에 관한 계획(변경)

### 가. 건축시설계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) (최고층수)	비고																																							
	명칭	면적(㎡)																																													
기정	획지①	16,152.1	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	38.99이하	430.7이하 (공동주택 384.5이하)	105m이하 (35층 이하)	준주거 비주거 비율 확보규정 폐지에 따른 공동주택 용적률 삭제																																							
변경	획지①	16,164.1	동소문동2가 33번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	38.99이하	430.7이하	114m이하 (35층 이하)	관련 법규에 의함																																							
	획지②	215.8	동소문동2가 1-2번지 일원	공공주택 (공공기숙사)																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정 정비구역		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 공급계획 : 608세대</li> <li>세대 수 : 608세대(분양 447세대, 임대 161세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 174세대(분양 87세대, 임대 87세대)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(비율)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>608세대(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td> <td>265세대(43.7%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>297세대(48.8%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>총 건립세대수의 20%미만</td> <td>46세대(7.5%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)</li> <li>임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준 : 15.0%)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(비율)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>66세대(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td> <td>25세대(37.9%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡이하</td> <td>-</td> <td>41세대(62.1%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	608세대(100.0%)		60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	265세대(43.7%)		60㎡~85㎡이하	297세대(48.8%)		85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	46세대(7.5%)		건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	66세대(100.0%)		40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	25세대(37.9%)		40㎡~50㎡이하	-	-		50㎡~60㎡이하	-	41세대(62.1%)	
	건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																											
합계	-	608세대(100.0%)																																													
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	265세대(43.7%)																																													
60㎡~85㎡이하		297세대(48.8%)																																													
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	46세대(7.5%)																																													
건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																												
합계	-	66세대(100.0%)																																													
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	25세대(37.9%)																																													
40㎡~50㎡이하	-	-																																													
50㎡~60㎡이하	-	41세대(62.1%)																																													
변경 정비구역		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 공급계획 : 618세대</li> <li>세대 수 : 618세대(분양 464세대, 임대 154세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 174세대(분양 87세대, 임대 87세대)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(비율)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>618세대(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td> <td>267세대(43.2%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>297세대(48.1%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>총 건립세대수의 20%미만</td> <td>54세대(8.7%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)</li> <li>임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준 : 15.0%)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(비율)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>67세대(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td> <td>27세대(40.3%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡이하</td> <td>-</td> <td>40세대(59.7%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	618세대(100.0%)		60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	267세대(43.2%)		60㎡~85㎡이하	297세대(48.1%)		85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	54세대(8.7%)		건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	67세대(100.0%)		40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	27세대(40.3%)		40㎡~50㎡이하	-	-		50㎡~60㎡이하	-	40세대(59.7%)		
건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																												
합계	-	618세대(100.0%)																																													
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	267세대(43.2%)																																													
60㎡~85㎡이하		297세대(48.1%)																																													
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	54세대(8.7%)																																													
건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																												
합계	-	67세대(100.0%)																																													
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	27세대(40.3%)																																													
40㎡~50㎡이하	-	-																																													
50㎡~60㎡이하	-	40세대(59.7%)																																													
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 20% 완화(서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따른 소형주택 확보)</li> <li>허용용적률 20% 완화(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설 등 인센티브 적용)</li> <li>국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)</li> </ul>																																													
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>인접대지 경계선에서 3m</li> <li>성북천변 인접대지 경계선에서 5m</li> </ul>																																													
※ 도시계획위원회 보고 결과 (2024.12.18.) - 향후 건축심의시, 남측 소로2-1 도록폭원은 6미터 확보 방안을 검토하고, 평형 수요 등을 고려한 주택공급계획 검토																																															

■ 개발가능(상한)용적률 산정

- 지정

구 분		산정내용								
토지이용 계획	계 (㎡)	공동 주택용지 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)		신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)			
			소계	토지 (도로, 공공공지)			소계	토지 (공공임대 건축물 대지지분)	건축물 환산면적 (공공임대)	
	23,762.2	16,152.1	7,610.1	7,610.1	3,439.4	405.3	366.1	189.7	176.4	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획 정비기반시설 면적+계획 공공시설 면적-계획 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = 7,610.1㎡ + 366.1㎡ - 3,439.4㎡ - 405.3㎡ = 4,131.5㎡(구역 대비 17.4%)</li> </ul>									
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230%</li> <li>※ 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용</li> </ul>									
개발가능 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 기준용적률 + β = 230% + 20% = 250%</li> <li>※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)</li> </ul>									
	구분							인센티브		최대 20% 이내
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성					10%			
	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성					5%			
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공					5%			
합 계							20%(20% 적용)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금·건축물)</li> <li>= 250% × (1 + 1.3 × 0.920 × 0.2478 + 1.0 × 0.0111) = 326.85%</li> </ul>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>※ α토지·지분 = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 3,955.1㎡ / 15,962.4㎡ = 0.2478</li> <li>α현금·건축물 = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 176.4㎡ / 15,962.4㎡ = 0.0111</li> <li>가중치 = 공공시설 등 부지의 해당용적률 / 사업부지 용적률 = (230%/7,610.1㎡) × 7,610.1㎡ / (250%/16,152.1㎡) × 16,152.1㎡ = 0.920</li> </ul>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>※행정부시장 방침 제336호('23.12.27)호 '주택재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기본 개선'에 따라 전략적 육성을 위해 별도로 지정용도(시설)과 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0 적용</li> </ul>										
예정법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능 - 430.70% 이하</li> </ul>									

- 변경

구 분	산정내용																										
	토지이용 계획	계 (㎡)	공동 주택용지 (㎡)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)																				
소계							토지 (기숙사획지+청 사대지지분)	건축물 환산면적 (기숙사, 공공청사)																			
		23,249.4	16,164.1	6,869.5	2,909.5	422.4	1413.6	434.3	979.3																		
공공시설부지 제공면적 (순부담)		<ul style="list-style-type: none"> <li>계획 정비기반시설 면적+계획 공공시설 면적-계획 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = <math>6,869.5\text{㎡} + 1,413.6\text{㎡} - 2,909.5\text{㎡} - 422.4\text{㎡} = 4,951.2\text{㎡}</math>(구역 대비 21.3%)</li> </ul>																									
공공기숙사		<ul style="list-style-type: none"> <li>획지 : <math>215.8\text{㎡}</math></li> <li>환산부지면적 : <math>292.7\text{㎡}</math> = <math>2,369,333\text{천원(공사비)} \div 8,094\text{천원/㎡} = 292.7\text{㎡}</math></li> </ul>																									
공공청사 (동주민센터)		<ul style="list-style-type: none"> <li>대지지분 : <math>218.5\text{㎡}</math> = <math>856.4\text{㎡(비주거대지지분)} \times 579.1\text{㎡(전용면적)} \div 2,269.9\text{㎡(비주거전용면적)} = 218.5\text{㎡}</math></li> <li>환산부지면적 : <math>686.6\text{㎡}</math> = <math>5,557,471\text{천원(공사비)} \div 8,094\text{천원/㎡} = 686.6\text{㎡}</math></li> </ul>																									
기준용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>계획(기준)용적률 = 지구단위계획 결정시 210% → 변경 230%</li> <li>※ 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가확보를 전제로 210% → 230% 적용</li> </ul>																									
개발가능 용적률 산정		<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 기준용적률 + <math>\beta</math> = 230% + 20% = 250%</li> <li>※ <math>\beta</math> = 허용용적률 인센티브 항목(총 20%적용)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td> <td>10%</td> <td rowspan="3">최대 20% 이내</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td>단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td>지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td colspan="2">20%(20% 적용)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 <math>\times</math> (1+1.3<math>\times</math>가중치<math>\times</math><math>\alpha</math>토지·지분+1.0<math>\times</math><math>\alpha</math>-1건축물+1.0<math>\times</math><math>\alpha</math>-2건축물) = <math>250\% \times (1 + 1.3 \times 0.920 \times 0.2491 + 1.0 \times 0.01836 + 0.7 \times 0.04306) = 336.60\%</math></li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ <math>\alpha</math>토지·지분 = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = <math>3,971.85\text{㎡} / 15,945.61\text{㎡} = 0.24909</math></li> <li><math>\alpha</math>-1건축물(공공기숙사) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = <math>292.72\text{㎡} / 15,945.61\text{㎡} = 0.01836</math></li> <li><math>\alpha</math>-2건축물(공공청사) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = <math>686.61\text{㎡} / 15,945.61\text{㎡} = 0.04306</math></li> <li>가중치 = 공공시설 등 부지의 해당용적률 / 사업부지 용적률 = <math>(230\%/6,869.5\text{㎡}) \times 6,869.5\text{㎡} / (250\%/16,164.1\text{㎡}) \times 16,164.1\text{㎡} = 0.920</math></li> </ul> </div>								구분		인센티브		공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성	10%	최대 20% 이내	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성	5%	돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공	5%	합 계		20%(20% 적용)	
	구분		인센티브																								
공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성	10%	최대 20% 이내																								
열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성	5%																									
돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공	5%																									
합 계		20%(20% 적용)																									
		<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 전략적육성용도 시설인 공공기숙사는 건축물 인센티브 계수 1.0 적용, 공공청사는 0.7 적용</li> </ul>																									
법적 상한용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>430.7% 이하 (건축계획 용적률 : 430.48%)</li> </ul>																									

■ 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수 산정

기 준				
<ul style="list-style-type: none"> <li>소형주택 건설: 소형주택 확보에 따른 기준용적률 상향(2025 주거환경기본계획 반영)</li> <li>기준용적률 상향으로 증가되는 용적률에 대하여 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획</li> </ul>				
정비계획 변경시(기준용적률 미상향) 최대 주거용적률		정비계획 변경시(기준용적률 상향) 최대 주거용적률		
<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금·건축물)</li> <li>= 230%×(1+1.3×0.920×0.2491+1.0×0.01836+0.7×0.04306) = 309.67%이하(주거용적률 293.27% 이하)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지·지분+0.7~1.0×α현금·건축물)</li> <li>= 250%×(1+1.3×0.920×0.2491+1.0×0.01836+0.7×0.04306) = 336.60%이하(주거용적률 318.77% 이하)</li> </ul>		
용적률 증가분	• 318.77% - 293.27% = 25.50%			
증가 연면적	• 16,164.1㎡(대지면적) x 25.50% = 4,122.09㎡			
의무 연면적	• 4,122.09㎡ 이상			
소형주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
	39.98	57.14	27	1,542.69
	59.99	86.45	40	3,458.11
	합계		67	5,000.81
5,000.81㎡(계획) ≥ 4,122.09㎡(기준)				

■ 허용용적률 인센티브 적용항목

① 기준용적률	항목		인센티브	적용여부	③ 허용용적률 (①+②)	
230%	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정)</li> <li>- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a※a=1이하</li> <li>*230% × (708.02㎡/16,164.1㎡)×1 = 10.1% ⇒ 10% 적용</li> </ul>	10% 이내	10%	적용	250%
	열린단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시)</li> <li>- 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)</li> </ul>	5%	5%	적용	
	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장형태 등으로 설치</li> <li>- 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외) / 대지면적] × a (※a=1이하)</li> <li>· 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함</li> </ul>	5% 이내	-	-	
	돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>- 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치</li> </ul>	5% 이내	5%	적용	
	방재안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선</li> <li>- 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>	5%	-	-	
	지역기반시설정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 주변 환경정비(도로,공원,통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설)</li> <li>- 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a (※a=1이하)</li> <li>· 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)</li> </ul>	5% 이내	-	-	
	지역특화	<ul style="list-style-type: none"> <li>감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능</li> <li>- 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)</li> </ul>	10% 이내	-	-	
② 인센티브 적용 계			20%(20%적용)		최대20%이내	

■ 기타 용도지역 상향에 따른 공공시설부지 기부채납 현황

구분	기반시설부담		비고	
	기준	계획		
용도지역 상향	3종 → 준주거	10%(2,324.9㎡)	21.3%(4,951.2㎡)	• 무상양여 3,331.94㎡

■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분	내용					
<b>계획 기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>					
<b>법적상한용적률 (건축계획)</b>	• 430.70% (건축계획용적률 : 430.48%)					
<b>상한용적률 (정비계획용적률)</b>	• 336.60%					
<b>국민주택 규모 주택 의무면적</b>	<b>용적률 증가분</b>	• 430.48% - 336.60% = 93.87%				
	<b>증가된 용적률의 50%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 93.87% x 50% = 46.94%</li> <li>• 16,164.1㎡ x 46.94% = 7,587.02㎡</li> </ul>				
	<b>의무 연면적</b>	• 7,587.02㎡ 이상				
<b>국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)</b>	<b>구분</b>	<b>전용면적</b>	<b>공급면적</b>	<b>세대 수</b>	<b>연면적</b>	<b>비고</b>
	획지1	59㎡	86.45㎡	84세대	7,262.04	
		84㎡	121.23㎡	3세대	363.68	
합계			87세대	7,625.71	≥ 7,587.02㎡	

### 8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성</li> <li>• 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> </ul>		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>• 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>• 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오톱(biotop)공간확장</li> </ul>	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우 시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

## 10. 정비사업 시행예정계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행제정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로부터 4년 이내	동소문제2구역 주택재개발 정비사업조합	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황 : 386세대</li> <li>• 계획 : 608세대</li> </ul>	-
변경				<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황 : 386세대</li> <li>• 계획 : 618세대</li> </ul>	

## 11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 동소문 제2구역 대상지 반경 500m이내 삼선초등학교, 삼선중학교가 입지하고 있으며, 대상지는 상대정화구역 및 절대정화구역내에 포함되지 않음
- 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.

### ■ 인근 및 단지내 정화구역 계획

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리	비고
삼선초등학교	성북구 삼선동 3가 30-4	해당없음	해당없음	360m	
삼선중학교	성북구 동소문동 1가 140-1	해당없음	해당	200m 이내	
카톨릭대학교	종로구 혜화동 90-1	해당없음	해당	200m 이내	

### ■ 정화구역 내 금지되는 행위 및 시설

구분	계획내용	비고
근거법조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「학교보건법 제6조 제1항 및 학교보건법 시행령 제4조의 2」 금지행위 및 시설의 종료</li> <li>• 절대정화구역 : 학교출입문(정문,후문 등)에서 직선거리 50m까지의 지역</li> <li>• 상대정화구역 : 학교경계선(울타리)에서 직선거리 200m까지의 지역중 절대구역을 제외한 지역</li> <li>• 다만, 상대정화구역 안에서는 일부 업종에 대하여 서울시 서부교육청의 「학교환경위생정화위원회」 심의를 거쳐서 “인정(해제)된” 장소에 한하여 설치가 허용됨</li> </ul>	
설치가 절대 불가능한 행위 및 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배출허용(규제)기준과 행위 및 시설(대기·악취·수질·소음·진동), 제한상영관, 도축장, 화장장(납골시설), 폐기물처리시설·폐수종말처리시설·축산폐수배출시설·축산폐수처리시설·분뇨처리시설, 가축사체처리장, 동물가죽가공처리시설, 전염병원, 전염병격리병사, 격리소, 전염요양소, 진료소, 가축시장, 전화방, 성기구취급업소</li> </ul>	
심의회 설치가능한 행위 및 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총포화약류 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화 석유가스제조소 및 저장소, 영화상영관(대학제외), 폐기물수집장소, 유흥·단란주점, 호텔·여관·여인숙, 사행행위장·경마·경륜·경정장(장외발매소 포함), 특수목욕장 중 증기탕, 무도학원·무도장, 복합유통 게임제공업시설</li> </ul>	
유치원과 대학은 적용제외	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 당구장, 게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(일명PC방), 만화가게, 노래연습장 영업시설, 담배자동판매기, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업시설</li> </ul>	

## 12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

### 가. 정비구역의 주택현황

#### ■ 건축물 동수

[단위 : 동]

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
215	156	59	215	214	1

#### ■ 거주현황

유형별주택호수	구분	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	386	386	84	302	757	190	567	
단독주택	386	386	84	302	757	190	567	

#### ■ 규모별, 유형별 거주 현황

[단위 : 동]

구분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계	215	215	154	-	61	-	-	-	-	-
60㎡이하	30㎡이하	76	76	65	11	-	-	-	-	-
	30~50㎡	68	68	49	19	-	-	-	-	-
	50~60㎡	29	29	17	12	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	30	30	17	13	-	-	-	-	-	
85㎡초과	85~135㎡	7	7	2	5	-	-	-	-	-
	135㎡초과	1	1	0	1	-	-	-	-	-
미기재	4	4	4	-	0	-	-	-	-	-

### 나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

[단위 : 세대]

구분	계	조합원 분양	일반 분양	임대주택	비고
합계	618		464	154	
60㎡이하	소계	267	116	151	
	30㎡이하	-	-	-	
	30~50㎡	52	25	27	
50~60㎡	215	91	124		
60㎡초과~85㎡이하	297		294	3	
85㎡초과	소계	54	54	-	
	85~135㎡	54	54	-	
	135㎡초과	-	-	-	

## 13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	동소문동 33번지일대	23,762.2	획지①	동소문동 33번지일대	16,152.1 공동주택 및 부대복리시설
변경	동소문동 33번지일대	23,249.4	획지①	동소문동 33번지 일원	16,164.1 공동주택 및 부대복리시설
			획지②	동소문동 1-2번지 일원	215.8 공공주택(공공기숙사)

## 14. 임대주택 및 국민주택규모의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

### ■ 임대주택 건설계획

<b>계획기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%</li> <li>• 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 이하의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상</li> </ul>		
<b>산출근거</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대 수 : 444세대 = 618세대 - 174세대(초과용적률 증가분)</li> <li>• 재개발공공임대주택 건설계획 : 67세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 15%이상 : 444세대 x 15% = 66.6세대</li> <li>※ 67세대(계획) &gt; 66.6세대(기준)</li> </ul> </li> <li>• 임대주택 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 40% 이하의 범위에서 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 67세대의 40% 이하 : 27세대</li> <li>- 67세대의 30% 이상 : 21세대</li> <li>- 444세대의 5% 이상 : 23세대</li> <li>※ 27세대 ≥ 27세대 계획 ≥ 21세대 또는 23세대</li> </ul> </li> </ul>		
<b>건립규모</b>	<b>세대 수</b>	<b>전체 비율(%)</b>	<b>임대주택 비율(%)</b>
<b>합계</b>	67	100.0	15.1
<b>전용 39㎡</b>	27	40.3	6.1
<b>전용 59㎡</b>	40	59.7	9.0

### ■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분	내용					
<b>계획 기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>					
<b>법적상한용적률 (건축계획)</b>	• 430.70% (건축계획용적률 : 430.48%)					
<b>상한용적률 (정비계획용적률)</b>	• 336.60%					
<b>국민주택 규모 주택 의무면적</b>	<b>용적률 증가분</b>	• 430.48% - 336.60% = 93.87%				
	<b>증가된 용적률의 50%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 93.87% x 50% = 46.94%</li> <li>• 16,164.1㎡ x 46.94% = 7,587.02㎡</li> </ul>				
	<b>의무 연면적</b>	• 7,587.02㎡ 이상				
<b>국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)</b>	<b>구분</b>	<b>전용면적</b>	<b>공급면적</b>	<b>세대 수</b>	<b>연면적</b>	<b>비고</b>
	획지1	59㎡	86.45㎡	84세대	7,262.04	
		84㎡	121.23㎡	3세대	363.68	
	합계		87세대	7,625.71	≥ 7,587.02㎡	

## Ⅱ. 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

### 1. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

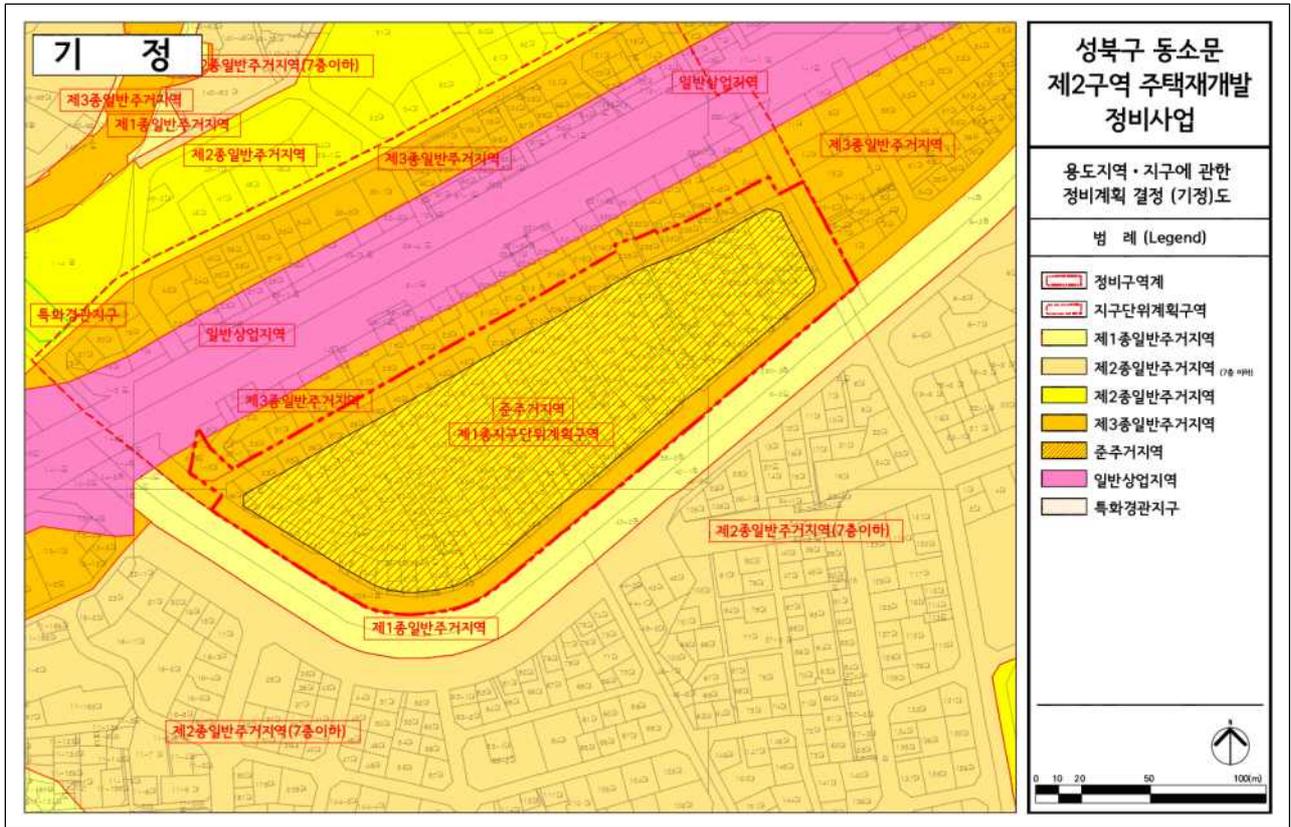
구분	면적(m <sup>2</sup> )			비고
	기정	변경	변경후	
계	23,762.2	감) 512.8	23,249.4	
제3종일반주거지역	7,610.1	감) 740.6	6,869.5	
준주거지역	16,152.1	증) 227.8	16,379.9	

#### ■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

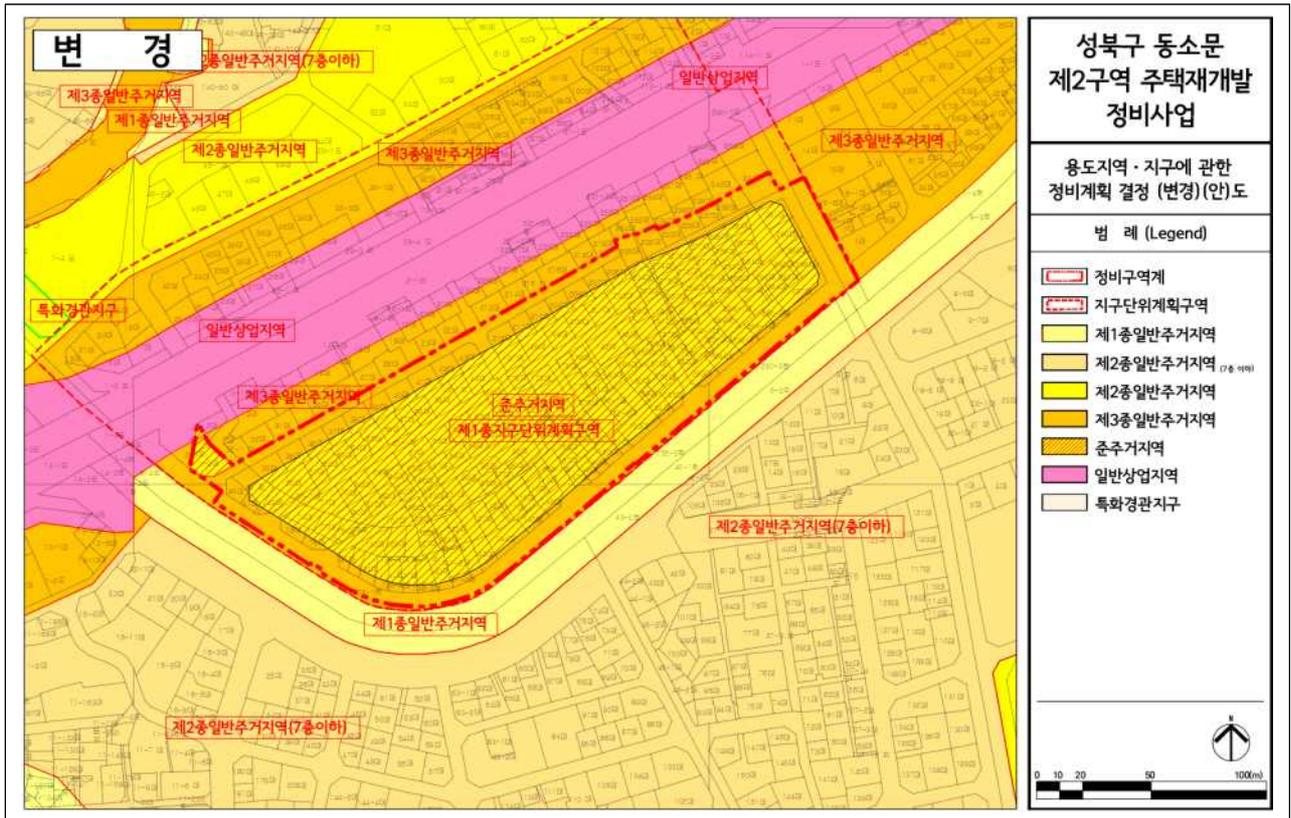
구분	구역명	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )		변경사유
			기정	변경	
획지	동소문 제2 주택재개발 정비사업	준주거	16,152.1	16,379.9	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 준주거지역 면적 증가
공공시설		제3종	7,610.1	6,869.5	• 변경된 획지, 기반시설에 따른 제3종일반주거지역 면적 감소

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)안]도



### Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	동소문동2가 제1종지구단위계획구역	동소문동2가 33번지 일대	52,908.0	-	52,908.0	최초결정일 (2010.07.08.) 서울특별시고시 제2010-253호

[지구단위계획구역 결정도]



## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

### 가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안) 조서

#### 1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

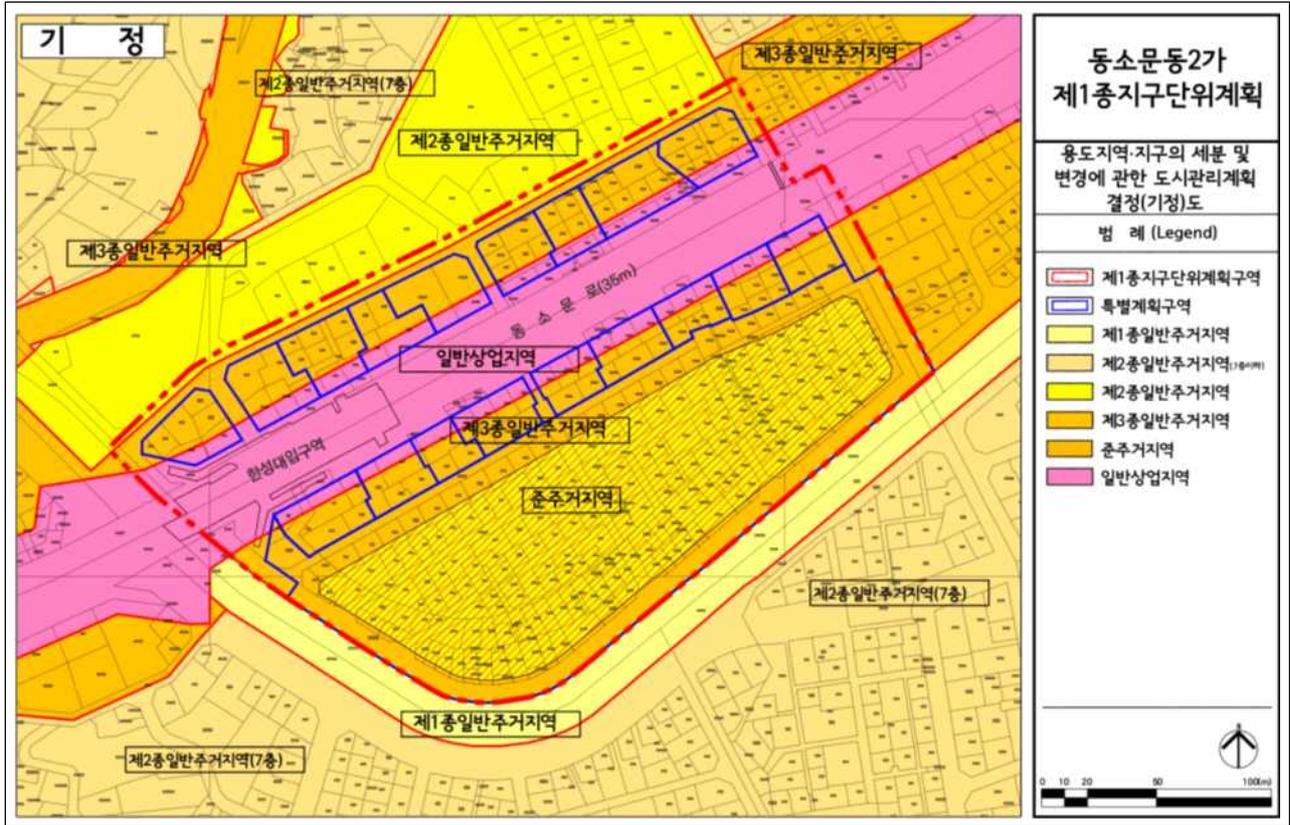
구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		52,908.0	-	52,908.0	100.0	
주거 지역	소계	37,612.7	-	37,612.7	71.1	
	제2종일반주거지역	1,209.0	-	1,209.0	2.3	
	제3종일반주거지역	20,251.6	감) 227.8	20,023.8	37.8	
	준주거지역	16,152.1	증) 227.8	16,379.9	31.0	
상업 지역	소계	15,295.3	-	15,295.3	28.9	
	일반상업지역	15,295.3	-	15,295.3	28.9	

#### ■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

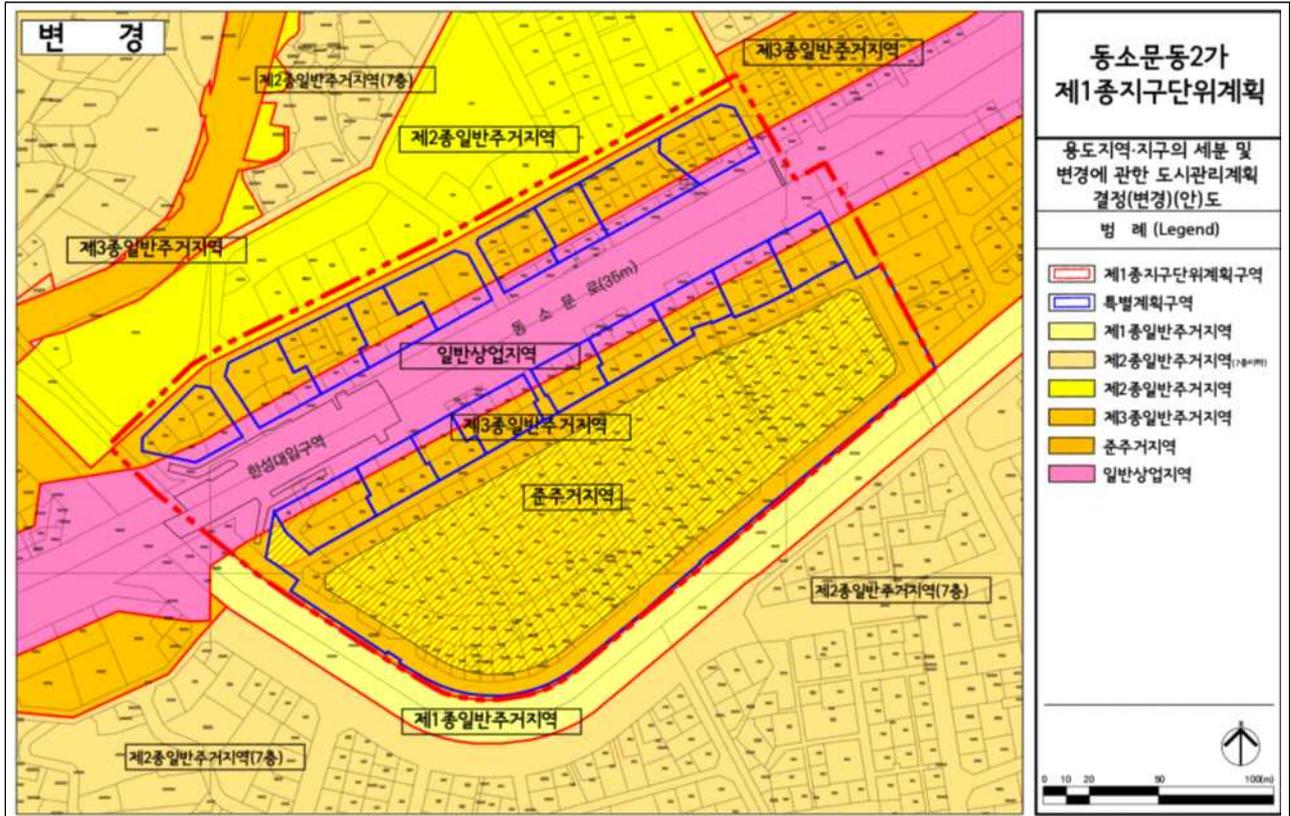
도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	성북구 동소문동2가 32-1일대	제3종	준주거	227.8	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 변경된 획지, 기반시설 계획에 따른 준주거지역 면적 증가

#### 2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



## 나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

### 1) 교통시설

#### ■ 도로

##### - 도로 총괄표

구분	구분	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)									
합계	기정	9	1,387	21,999	2	626	13,810	3	387	3,467	4	374	4,722
	변경	9	1,387	21,474	2	580	13,683	3	657	5,641	4	150	2,151
	광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	대로	2	332	11,320	1	302	10,570	-	-	-	1	30	750
중로	기정	3	371	4,611	-	-	-	1	53	795	2	318	3,816
	변경	2	94	1,245	-	-	-	-	-	-	2	94	1,245
소로	기정	4	684	6,068	1	324	3,240	2	334	2,672	1	26	156
	변경	5	961	8,909	1	278	3,113	3	657	5,641	1	26	156

- 이 하 여 백 -

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	대로	1	55	35~37	간선 도로	3,550 (302)	혜화동광장 (동소문동1가 1-3)	미아삼거리 (동소문동2가 290-1)	일반 도로	-	'78.10.02. (건고시 294호)	-
기정	대로	3	135	25~29	간선 도로	7,750 (30)	삼선교 (동소문동1가 1-1)	은평구 불광동 1-12	일반 도로	-	'78.12.18. (서고시 666호)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	53	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	중로	3	a	14	집산 도로	53	동소문동2가 290-2	동소문동2가 288	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	520	12	집산 도로	41	동소문동2가 229	동소문동2가 244	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	519	8	국지 도로	300	동소문동1가 13	동소문동1가 115	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	2	520	8	국지 도로	143 (34)	동소문동1가 113	동소문동1가 129	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	3	536	6	국지 도로	26	동소문동1가 32-2	동소문동1가 108	일반 도로	-	'37.02.02. (총고시 96호)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	324	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	소로	2	a	9	국지 도로	324	동소문동2가 290-2	동소문동2가 49	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	278	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반 도로	-	'02.04.23. (서고시 666호)	-
변경	소로	1	a	11	집산 도로	278	동소문동2가 290-2	동소문동2가 46	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중로 2-1	중로 3-a	• 도로 폭원 변경 - B=15m→14m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
소로 1-1	소로 2-a	• 도로 폭원 변경 - B=10m→9m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경
중로3-2	소로1-a	• 도로 폭원 변경 - B=12m→11m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 폭원 변경

■ 철도(변경없음)

2) 공간시설

■ 공공공지

- 공공공지 결정(변경)(안)조서

구분	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	동소문동2가 1-1번지 일대	215.8	감)215.8	-	'11.11.10. (서고시 336호)	-

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공공지 폐지 -감) 215.8㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공에 필요한 건축물 조성을 위하여 획지로 변경함에 따라 공공공지 폐지</li> </ul>

- 이 하 여 백 -

### 3) 공공·문화체육시설

#### ■ 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	-	증) 687.4	687.4	-	입체적 도시계획시설

※ 신설 공공청사 면적 687.4㎡은 수평투영면적

#### ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	층	면적(㎡)	비고
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	지하1층~지상2층	대지지분 : 218.49㎡ 연면적 : 1,503.13㎡	복합설치

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사 연면적 1,503.13㎡(전용579.14㎡+공용374.92㎡+기타123.44㎡+주차장425.63㎡), 전용출입구 별도 설치

#### ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공청사	동소문동2가 293번지 일대	60% 이하	400% 이하	2층 이하	입체적 결정

#### ■ 공공청사 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공청사	• 면적 : 687.4㎡(신설) - 입체적 결정	• 지역내 부족한 공공청사 조성을 통해 편의 증진

### 4) 기타사항에 관한 결정 조서

#### ■ 공공보행통로(1개소) : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 기조성된도로 역할을 수행할 수 있는 대상지 중간 공공보행통로 계획 • 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정(지역권자 : 성북구청)	도면 참고

<기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(기정)도>



<기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)(안)도>



### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

#### 가. 특별계획구역에 관한 결정

##### 1) 특별계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	특별계획구역 1	성북구 동소문동1가 20번지 일대	850.7	
기정	②	특별계획구역 2	성북구 동소문동1가 42번지 일대	887.5	
기정	③	특별계획구역 3	성북구 동소문동1가 26번지 일대	879.5	
기정	④	특별계획구역 4	성북구 동소문동1가 30번지 일대	708.6	
기정	⑤	특별계획구역 5	성북구 동소문동1가 32-3번지 일대	891.9	
기정	⑥	특별계획구역 6	성북구 동소문동1가 107번지 일대	759.7	
기정	⑦	특별계획구역 7	성북구 동소문동1가 106번지 일대	600.8	
기정	⑧	특별계획구역 8	성북구 동소문동1가 101번지 일대	1,100.9	
기정	⑨	특별계획구역 9	성북구 동소문동1가 121번지 일대	896.7	
기정	⑩	특별계획구역 10	성북구 동소문동2가 3번지 일대	875.5	
기정	⑪	특별계획구역 11	성북구 동소문동2가 12번지 일대	672.0	
기정	⑫	특별계획구역 12	성북구 동소문동2가 16번지 일대	488.0	
기정	⑬	특별계획구역 13	성북구 동소문동2가 18번지 일대	741.0	
기정	⑭	특별계획구역 14	성북구 동소문동2가 213번지 일대	589.0	
기정	⑮	특별계획구역 15	성북구 동소문동2가 216번지 일대	687.1	
기정	⑯	특별계획구역 16	성북구 동소문동2가 222번지 일대	587.4	
기정	⑰	특별계획구역 17	성북구 동소문동2가 249번지 일대	670.4	
기정	⑱	특별계획구역 18	성북구 동소문동2가 229번지 일대	625.1	
기정	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	23,762.2	
변경	⑲	특별계획구역 19	성북구 동소문동2가 182번지 일대	23,249.4	

##### ■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별계획구역 면적 변경 - 면적 : 23,762.2㎡ → 23,249.4㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 정비구역 변경에 따른 특별계획구역 면적 변경</li> </ul>

<특별계획구역 결정(기정)도>



<특별계획구역 결정(변경)(안)도>



## 나. 건축물 등에 관한 결정

### 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 건축물의 불허용도 : 변경없음
- 건축물의 권장용도 : 변경없음
- 건축물의 지정용도(변경)(안)

구분		계획내용
기정	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거복합</li> <li>• 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (비주거용도 용적률의 10% 이상, 성북천변 지상1·2층에 입지)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)</li> <li>일반음식점</li> <li>- 판매시설 중 전문상점</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설</li> <li>- 노유자 시설</li> </ul> </li> </ul>
변경	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거복합</li> <li>• 성북천변 연도형상가, 쇼핑먹거리 등 아래의 관련 용도 (성북천변 지상1·2층에 입지)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페, 제과점)</li> <li>일반음식점</li> <li>- 판매시설 중 전문상점</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설</li> <li>- 노유자 시설</li> </ul> </li> </ul>

### ▪ 변경 사유서

구분	결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획수립기준 변경(준주거비주거비율 폐지)에 따른 비주거용도 확보기준 삭제</li> </ul>
변경	성북천변 (특별계획구역19)	

### 2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

- 건축물의 건폐율 : 변경없음

■ 건축물의 용적률 : 변경없음

구분		용도지역	계획내용	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역</li> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 250% 이하</li> <li>허용 : 350% 이하</li> <li>상한 : 400% 이하</li> </ul>	-
	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 : 230% 이하</li> <li>허용 : 250% 이하</li> <li>상한 : 341% 이하</li> <li>법적상한 : 431% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>당동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준 준수</li> <li>정비계획 용적률 -상한 : 336.6% -법적상한 : 430.7%</li> </ul>

※ 지구단위계획수립기준 변경(준주거 비주거비율 폐지)에 따라 주거용적률 제한 삭제

■ 건축물의 높이(변경)(안)

구분		용도지역	최고높이	비고
기정	성북천변 (특별계획구역1~18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역</li> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	• 70m 이하	• 사선제한(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	• 105m 이하	• 사선제한(1.5D)배제
변경	성북천변 (특별계획구역1~18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반상업지역</li> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	• 70m 이하	• 사선제한(1.5D)배제
	성북천변 (특별계획구역19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 → 준주거지역</li> </ul>	• 114m 이하	• 사선제한(1.5D)배제

■ 건축물의 높이(변경)(안) 사유서

구분	결정내용	결정사유
기정	성북천변 (특별계획구역19) • 105m 이하	• 동소문제2구역 주택정비형 재개발사업의 정비계획 높이계획 변경에 따른 건축물 높이계획 변경
변경	성북천변 (특별계획구역19) • 114m 이하	

3) 건축물의 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물의 형태와 외관에 관한 계획 : 변경없음

### 다. 기타사항에 관한 결정

- 1) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음
- 2) 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

구분		적용목표	적용대상	적용기준
기정	보행자 우선도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>주 보행로가 연결되는 지역에 차량보다는 보행이 우선하여 통행할 수 있도록 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주 보행로가 연결되는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량 진출입이 최대한 배재될 수 있는 지역 (8m) 이상</li> <li>10m</li> </ul>
	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지로의 직접적인 차량출입불허를 통한 원활한 교통소통 제고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동소문로변</li> <li>성북천변 일부구간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>이면부로 차량출입 유도</li> </ul>

### 라. 특별계획구역 계획 지침

- 1) 동소문로변(특별계획구역 1~18) : 변경없음

- 이하여백 -

## 2) 성북천변(특별계획구역 19)

### ■ 기정

구분		계획지침	비고	
용도지역		• 제3종일반주거지역→ 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	
기반시설		• 구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로 : 이면도로 확폭(6m→12m) 성북천변도로(8m→10m) - 공공공지 조성(한성대입구역 인접지역) - 기부채납 면적 : 4,131.5㎡(구역면적의 17.4%)	• 도로 7,394.3㎡ • 공공공지 215.8㎡ • 공공임대 환산면적 : 176.4㎡ • 공공임대 대지지분 : 189.7㎡ • 무상양여 국공유지 : 3,844.7㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-	
용도 계획	불허 용도	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 • 발전시설, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-	
	권장용도	-	-	
	지정 용도	• 주거복합 • 성북천변 연도형 상가 쇼핑 먹거리등 아래의 관련 용도(비주거용도 용적률의 10%이상, 성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제 1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페,제과점), 일반음식점, 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설, 노유자시설	• 성북천변에 연도형 상가 전체 1~2층 배치, 비주거용도 용적률의 10%이상 배치 가능	
밀도	건폐율	• 60% 이하	-	
	용적 률	기준	• 230% 이하 - 2025도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	• 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수: 66세대(39㎡ 25세대, 59㎡ 41세대)
		허용 상한	• 250% 이하 • 341% 이하	-
		법적 상한	• 431% 이하	• 상한용적률 326.85% • 계획 용적률 430.70% • 임대주택 추가확보 용적률 103.85%(분양51.93%, 임대51.93%)
			최고높이	• 105m 이하
건축한계선		• 인접대지 경계선에서 3~5m	-	
대지 내 공지	공개공지	• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-	
	공공 보행 통로	• 기존보행로의성격 유지, 폭10m • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 • 공공의 사용을 원칙으로 함	-	
기타	교통처리	• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-	
	차량출입 불허구간	• 성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-	
	인센티브	• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능	-	

■ 변경

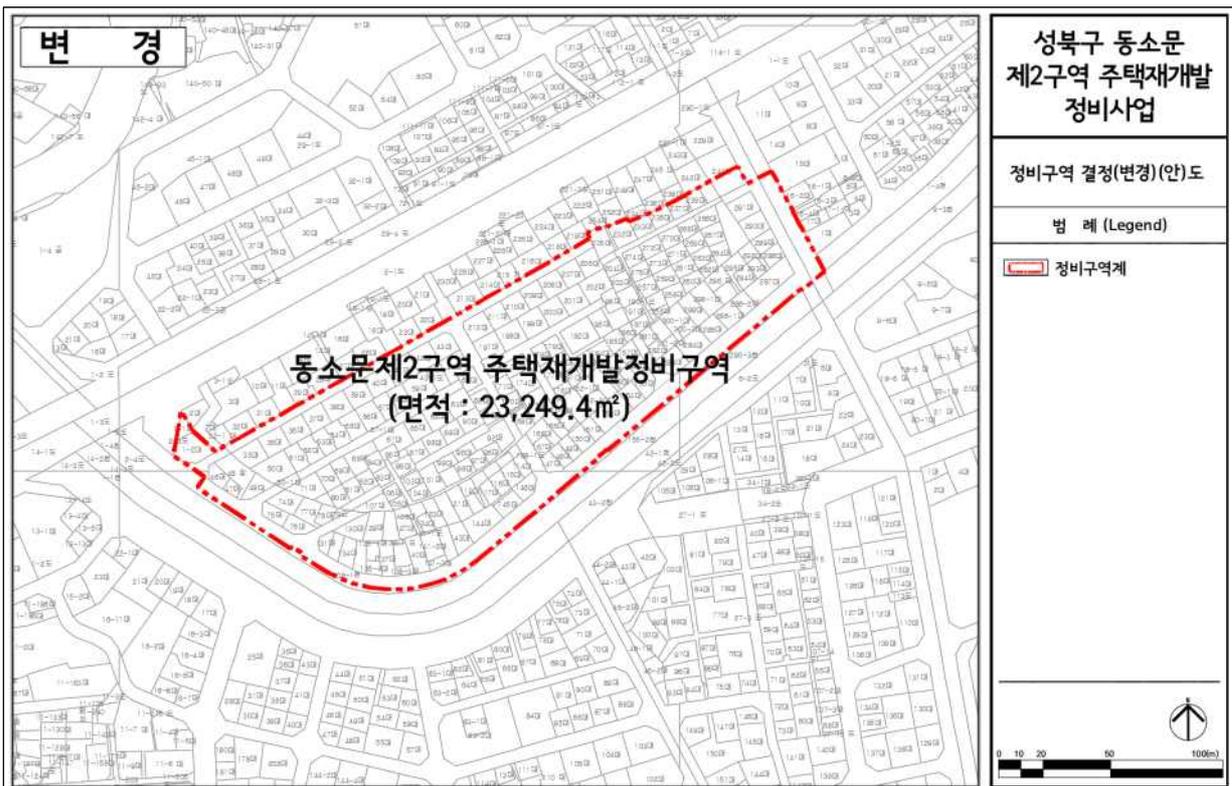
구분		계획지침	비고	
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역	• 세부개발계획 수립시 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	
기반시설		• 구역면적의 17%이상 기부채납 - 도로 : 이면도로 확폭(6m→10m) 성북천변도로(8m→9m) - 기부채납 면적 : 4,951.2㎡(구역면적의 21.3%)	• 도로 6,869.50㎡ • 공공청사 대지지분 : 218.49㎡ • 공공청사 환산면적 : 686.61㎡ • 공공기숙사 대지면적 : 215.80㎡ • 공공기숙사 환산면적 : 292.72㎡ • 무상양여 국공유지 : 3,331.94㎡	
가구 및 획지		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함	-	
용도 계획	불허 용도	• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 게임제공업소(성인전용PC방등) • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설 • 발전시설, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양소, 장례식장 (병원부속시설제외)	-	
	권장용도	-	-	
	지정 용도	• 주거복합 • 성북천변 연도형 상가 쇼펩 먹거리등 아래의 관련 용도(성북천변 지상 1·2층에 입지) - 제 1,2종근린생활시설 중 슈퍼마켓, 휴게음식점 및 제과점(카페,제과점), 일반음식점, 판매시설 중 전문상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 문화시설, 노유자시설	• 성북천변에 연도형 상가 전체 1~2층 배치	
밀도	건폐율	• 60% 이하	-	
	용적률	기준	• 230% 이하 - 2025도시주거환경정비기본계획 소형주택 60㎡이하 추가 건립 시 계획용적률 20% 상향	• 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수: 67세대(39㎡ 27세대, 59㎡ 40세대)
		허용	• 250% 이하	-
		상한	• 341% 이하	• 상한용적률 336.60%
법적 상한	• 431% 이하	• 계획 용적률 430.70% • 임대주택 추가확보 용적률 93.88%(분양46.94%, 임대46.94%)		
최고높이		• 114m 이하	• 성곽을 고려하여 성곽쪽을 낮게, 면쪽을 높게하는 경사형태의 건물배치	
건축한계선		• 인접대지 경계선에서 3~5m	-	
대지 내 공지	공개 공지	• 성북천변 및 주 보행로와 연결되는 구역내 위치지정	-	
	공공 보행 통로	• 기존보행로의성격 유지, 폭10m • 건축한계선으로 봄 • 24시간 개방 및 준공 후 지속적 관리를 원칙으로 함 • 공공의 사용을 원칙으로 함	-	
기타	교통처리	• 특별계획구역 세부개발계획 수립시 교통영향 분석 개선대책 심의결과 준수	-	
	차량출입 불허구간	• 성북천변 일부구간 및 동측도로변에 지정	-	
	인센티브	• 「공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준」 준수	-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 사업추진을 위한 예시안으로서 계획지침내용 변경에 대하여 타당성이 인정된 경우 법정절차에 의거 조정가능		

## <관련도면>

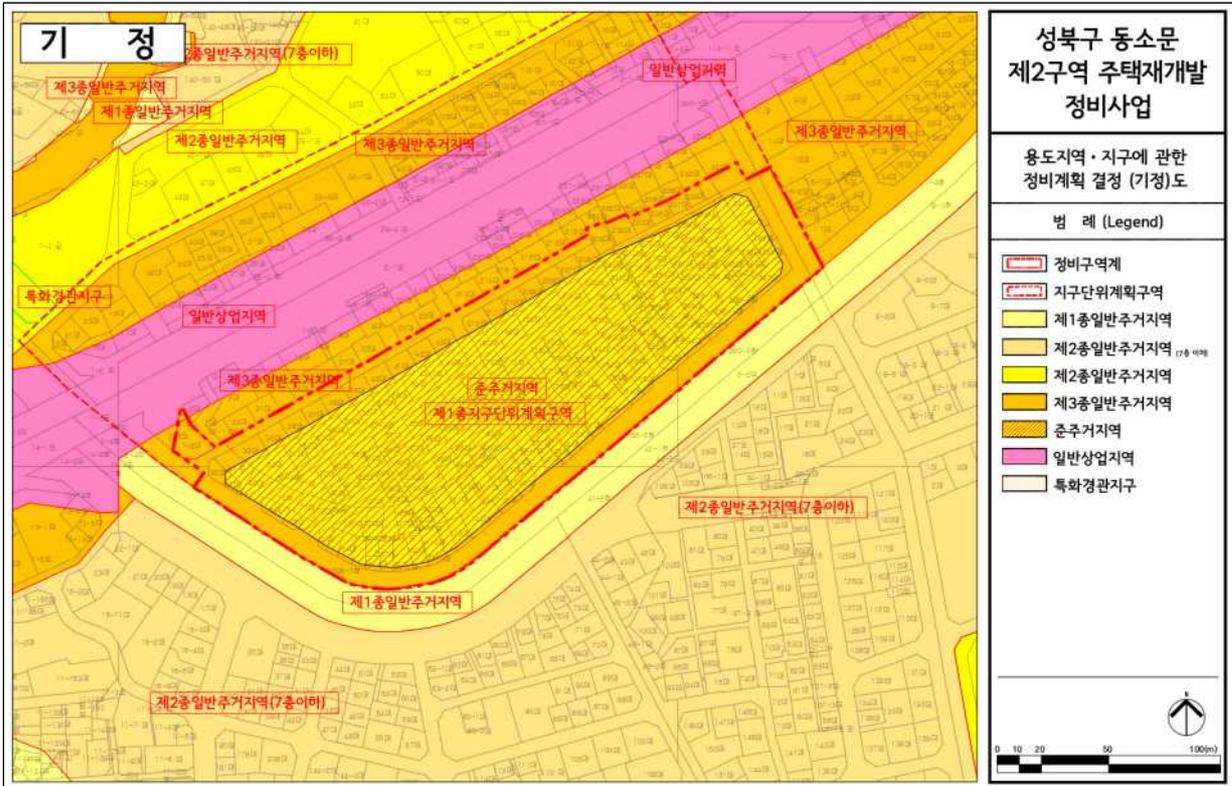
### ■ 정비구역 결정(기정)도



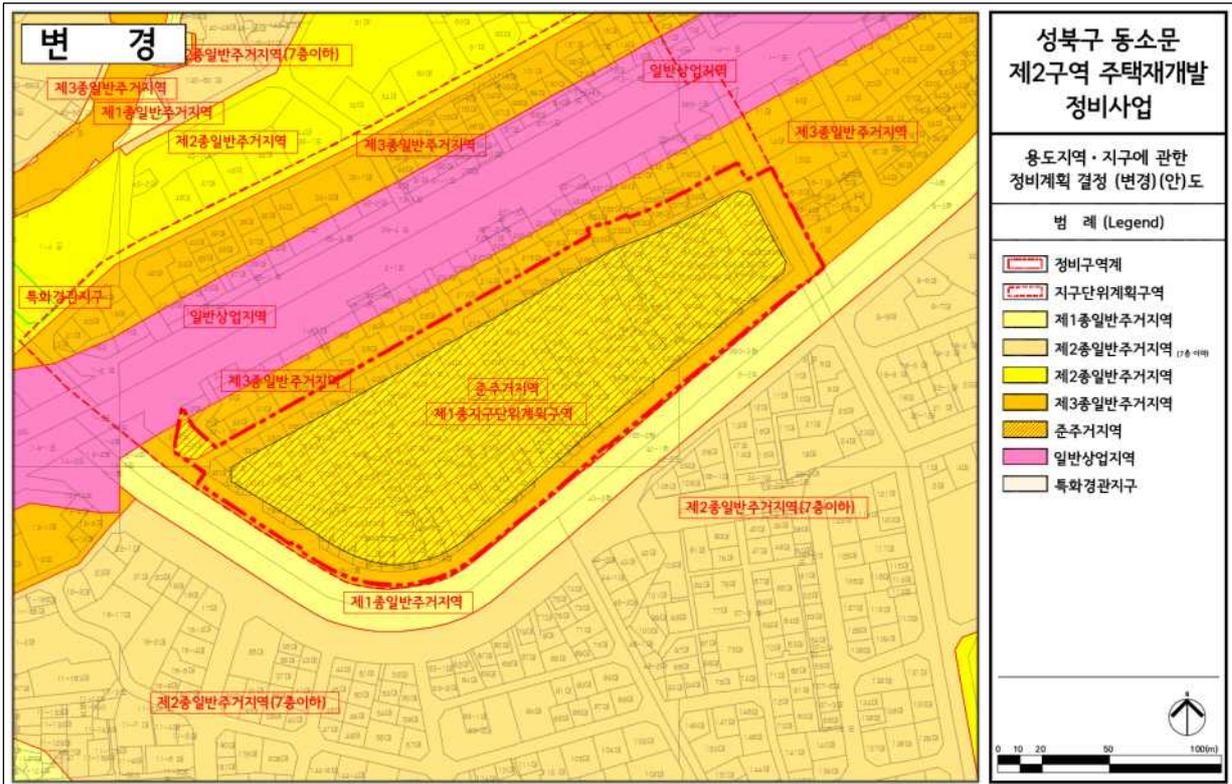
### ■ 정비구역 결정(변경)(안)도



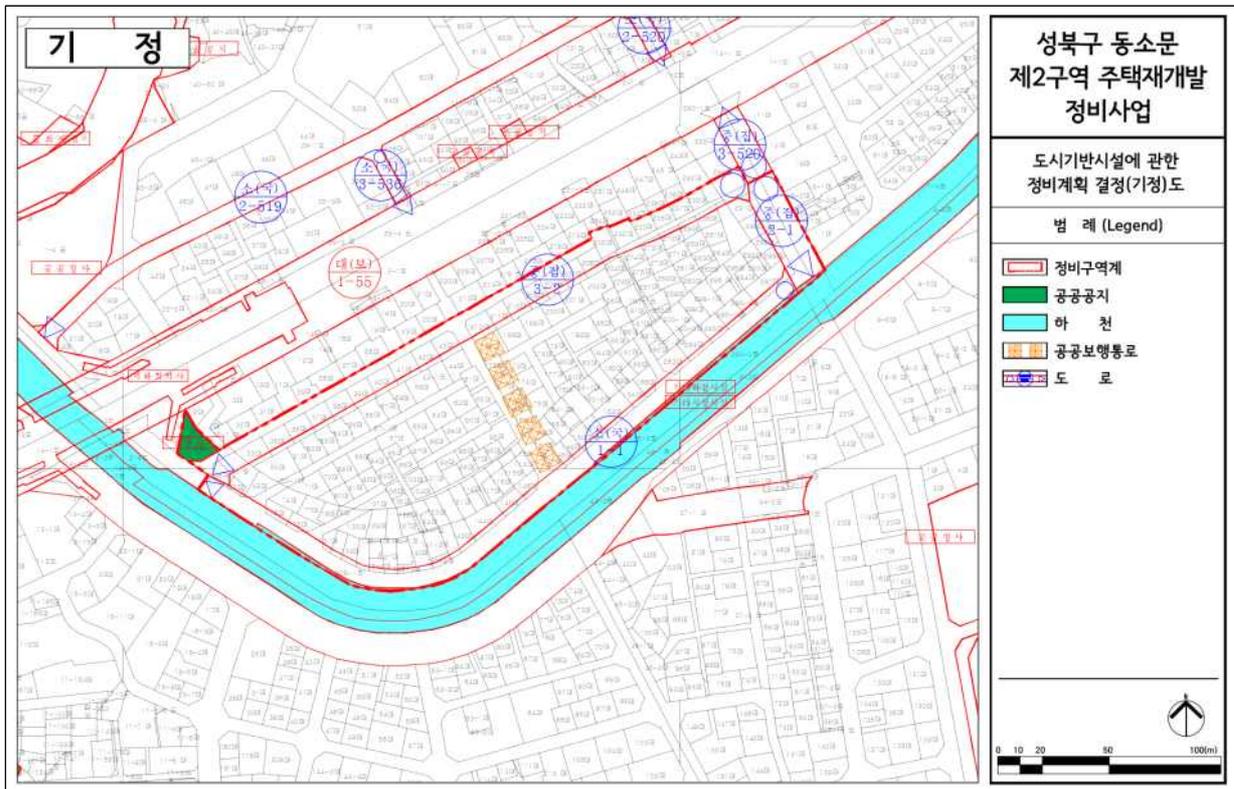
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



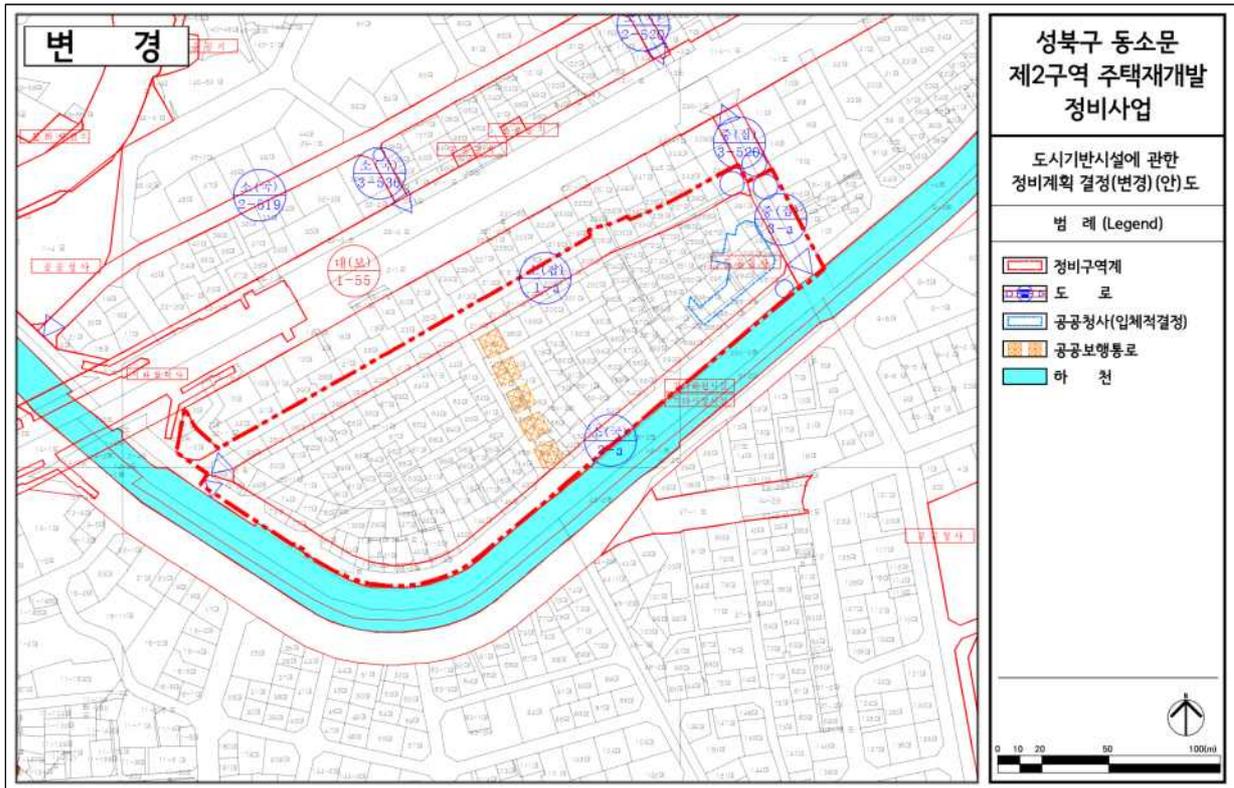
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



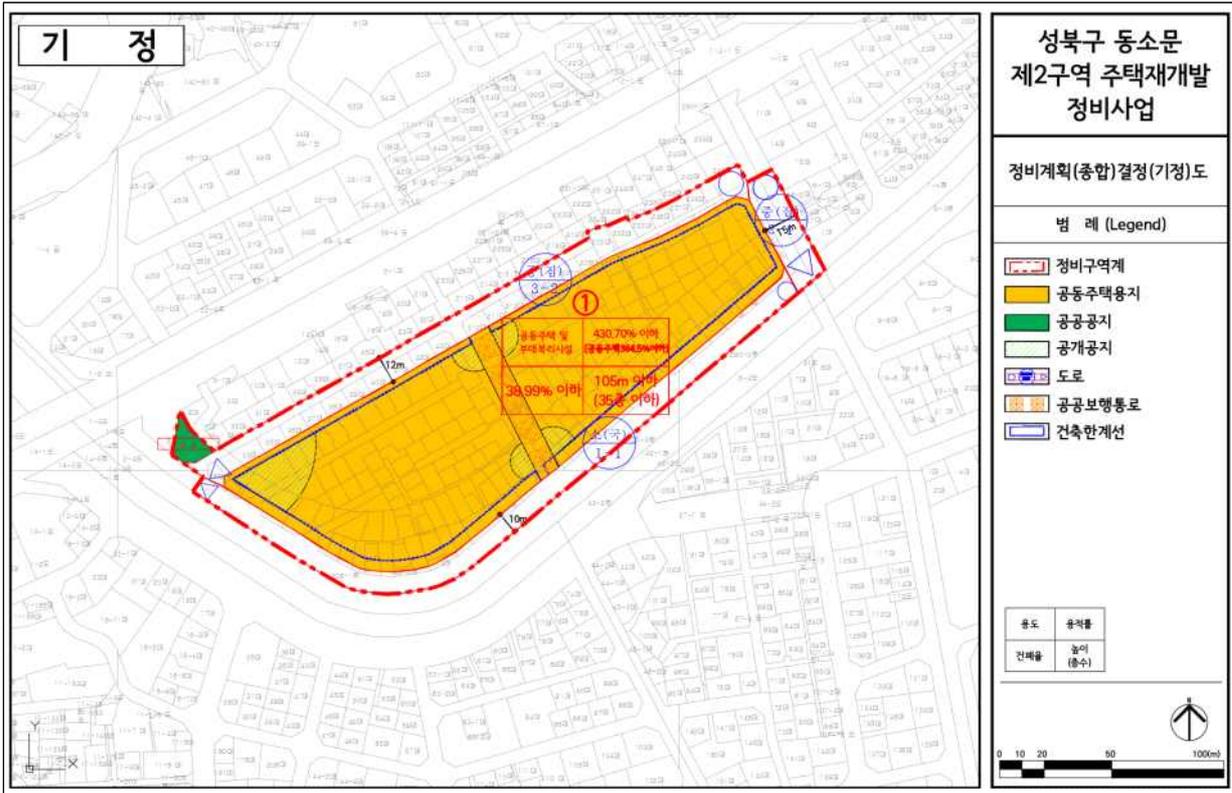
■ 도시기반시설 결정(기정)도



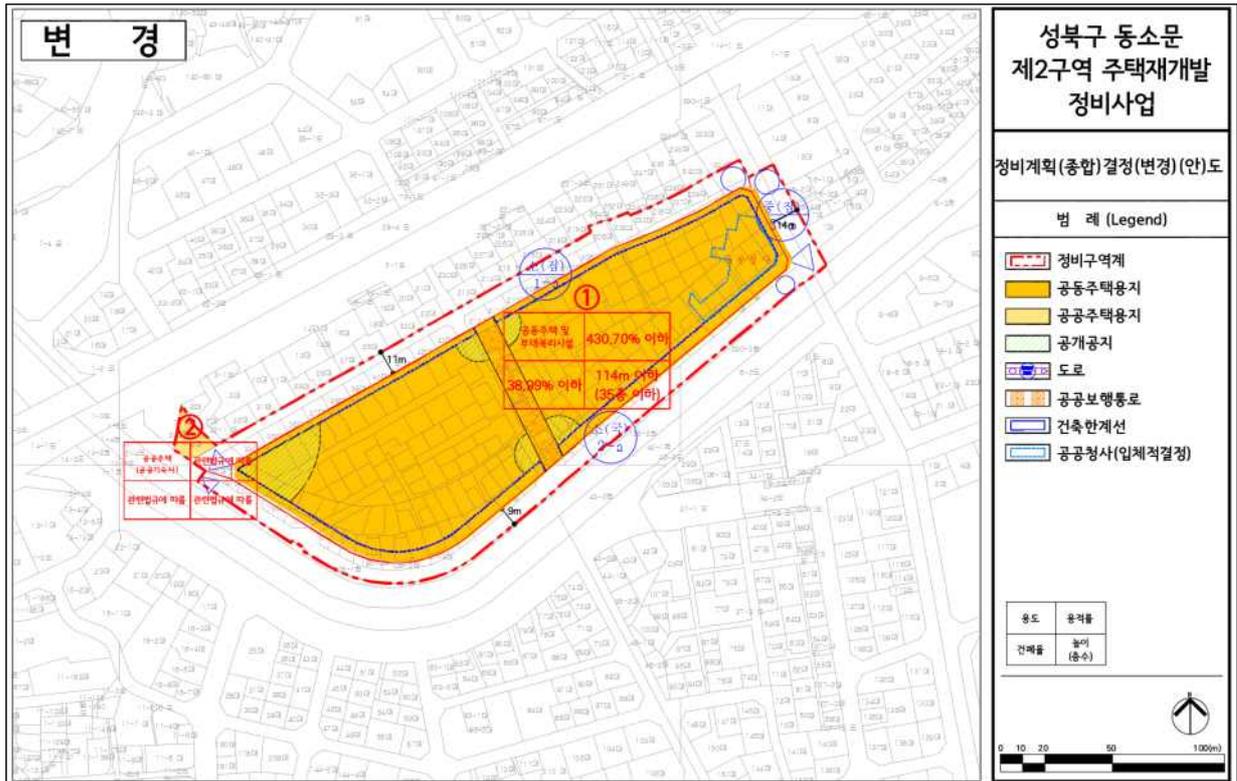
■ 도시기반시설 결정(변경)(안)도



■ 정비구역(종합) 결정(기정)도



■ 정비구역(종합) 결정(변경)(안)도



■ 지구단위계획구역 결정도



