

---

성북제2 - 신월곡제1  
결합정비구역지정 및 변경지정(안)

---



- 서울특별시 도시계획위원회 심의의견에 대한 조치계획서 -

2015. 03.

신월곡제1구역도시환경정비사업조합

▣ 심의의견에 대한 조치계획

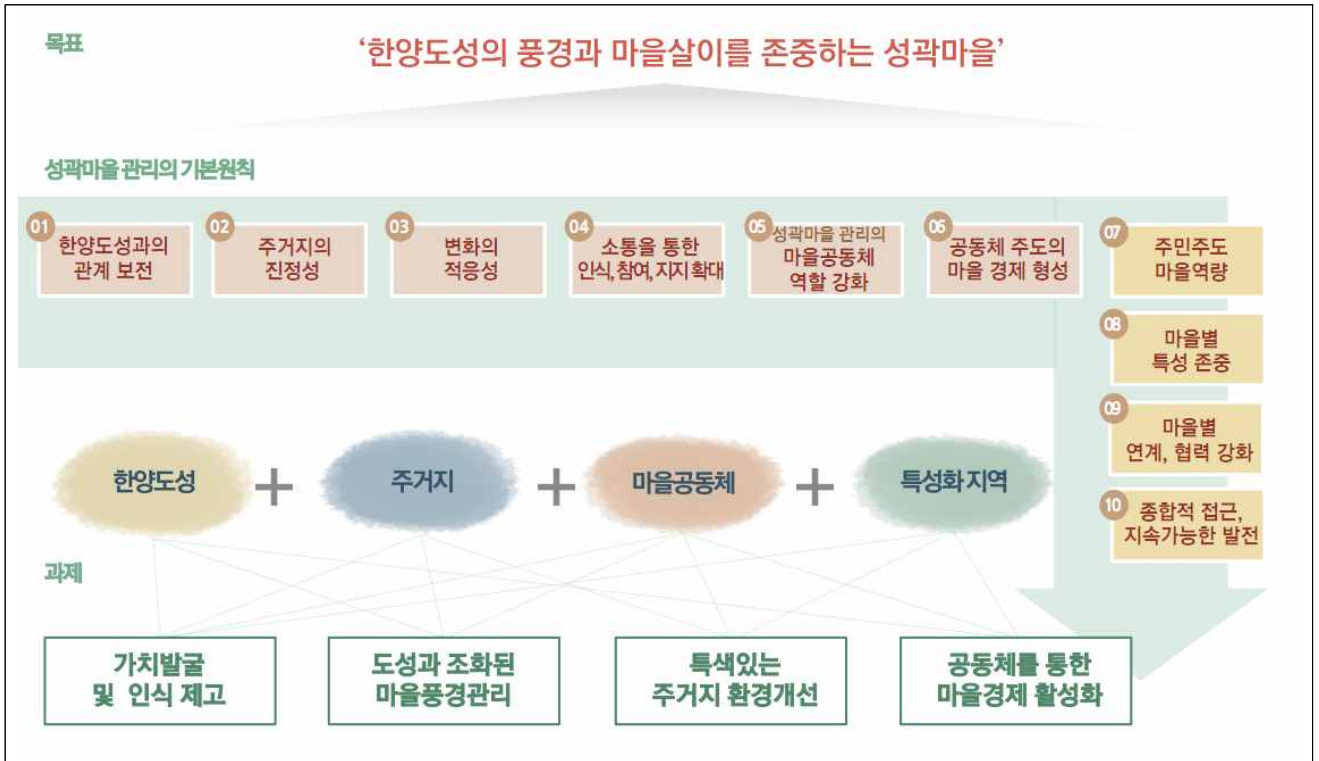
구분	협의의견	조치계획	조치결과
1	<p>&lt;다음사항을 반영하여 재상정&gt;</p> <p>○결합개발 정비구역 지정여부는 한양도성 세계유산 등재여건과 성곽 마을 보존사업 추진현황 등 관련사항 들을 면밀하게 검토한 후 재논의</p>	<p>○세계문화유산 등재 기준을 고려한 완충구역(버퍼존)의 통합적 관리 및 역사문화도시로서 특색과 장점이 있는 성곽주변 마을을 재생하고자 “한양 도성 주변 성곽마을조성 종합계획(2014.6 수립)”을 마련 하여 성곽마을 조성사업을 단계적으로 추진하고 있음</p> <p>- 성북지역 : 근현대 생활문화유산 및 도성조망 경관 보호</p> <p>○성곽마을 보존사업은 2014년 11월부터 이화·충신 권역을 시작으로 2015년 2월 다산권역 및 부암 권역이 추가되어 추진중에 있으며, 향후 타 권역 들도 지속적으로 추진될 예정임</p> <p>○그러나 현재 정비계획이 수립되어 추진중인 정비 구역들은 역사흔적남기기 등 보안을 통해 기존 계획대로 추진하는 것이 원칙이며 정비구역 해제 등 사업추진이 무산된 구역의 경우에만 주거환경 관리사업으로 검토할 예정임</p> <p>○성북2구역은 “한양 도성 주변 성곽마을조성 종합 계획”이 수립되기 전 한옥 신규조성 시범사업 지역(2008년)으로 선정되어 저밀도 개발과 한옥 신규 조성을 통해 역사문화 및 도시경관을 보호하고 열악한 주거환경과 기반시설을 정비하기 위해 2011년 결합개발을 전제로 정비구역 지정 및 정비계획이 수립된 구역임</p> <p>- 2014년 5월 9일 정비사업 조합이 설립되어 결합개발에 대한 정비사업추진 의지가 높은 지역임</p> <p>○또한 성곽 연접부는 한옥으로 건축하도록 정비 계획이 결정되어 도성조망 경관을 고려한 건축 계획이 수립됨에 따라 신월곡 1구역과의 결합 개발을 통해 사업을 추진하는 것이 타당함</p>	검토 반영

구분	협의의견	조치계획	조치 결과
2	<p>○신월곡1구역 정비계획상 80% 인센티브 용적률 부여 및 고층·고밀의 건축계획은 적절하지 않으므로 재검토 할 것</p>	<p>○당해 구역은 성북2구역과 2011년 11월 25일 결합 개발에 대한 협약을 체결하고, 2012년 지역균형발전위원회 심의(결합개발, 용적률, 높이 등)를 득하여 기본계획(미아 준촉지구)을 변경하였으며, 결합개발 구역지정 절차를 지금까지 약 4년여 동안 진행해온 구역임</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>결합개발 협약 체결 : 2011.11.25  ↓ (약 23개월 소요)  서울시 결정요청 : 2013.10.21  ↓ (약 15개월 소요)  서울시 도시계획위원회 : 2015.02.04</p> </div> <p>○신월곡 1구역에 부여된 인센티브 용적률 80%는 성북2구역과 결합개발을 전제로 부여받는 용적률로서, 용적률 부여 없이는 결합개발 정비사업 추진이 불가능함  (협약사항 : 성북2구역 48.5%, 신월곡1구역 31.5%)</p> <p>○다만 해당의견을 반영하여 용적률을 600%로 조정할 경우 각 구역별 단독개발이 불가피하여 신월곡 1구역은 단독개발에 따른 대안을 첨부2-3과 같이 제시하였으며, 당초 심의시 제시된 주상비율은 85% : 15%에서 80% : 20%로 변경하였음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거비율 80%(준공공임대5%, 임대 5% 포함)</li> <li>- 상업비율 20%(오피스텔 5%, 상업 15%)</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;"><b>결합개발(안)</b> 680%</p> <p>용적률 : 680%  주상비율 : 85:15(오피스텔포함)  연면적 : 409,143㎡</p>  </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="text-align: center;"><b>변경지정(안)</b> 600%</p> <p>용적률 : 600%  주상비율 : 80:20  연면적 : 341,223㎡</p>  </div> </div>	검토 반영

# [첨부1] 성곽마을 보존사업 추진 현황

## 1. 한양 도성 주변 성곽마을조성 종합계획(2014.6)

### 가. 성곽마을의 미래상과 과제



### 나. 성곽마을 현황



## 2. 성곽마을 보존관리(주거환경관리) 계획 추진 현황

### 가. 성곽마을 보존관리(주거환경관리) 계획 추진 현황

구역명	위치	면적	과업기간	비고
이화·충신권역	종로구 이화동 일대	90,676㎡	2014.11 ~ 2015.11	
부암권역	종로구 부암동 48-4번지 일대	102,973㎡	2015.02 ~ 2016.02	
다산권역	중구 신당동 831번지 일대	112,022㎡	2015.02 ~ 2016.02	

※ 향후 타 권역들도 지속적으로 보존관리(주거환경관리) 계획을 추진할 예정임

### 나. 성곽마을 내 정비구역 지정 현황

구역명	권역	위치	지정일	면적(㎡)	비고
성북2 주택재개발정비구역	성북권역	성북구 성북동 226-103 일대	2011.08.18	74,754.40	결합개발 추진중
성북구 삼선동 3가 29번지 일대 주택재건축 정비구역	삼선권역	성북구 삼선동 3가 29번지 외 174필지	2006.05.18	27,357.60	공사중
충신 제1주택재개발구역	이화충신권역	종로구 충신동 1-1번지 일대	2005.10.06	29,679.07	주거환경관리 계획 수립중
이화 제1주택재개발정비구역	이화충신권역	종로구 이화동 9번지 일대	2005.05.22	15,278.00	주거환경관리 계획 수립중
신당 제10주택재개발구역	광희장충권역	중구 신당1동 236번지 일대	2006.05.18	42,767.00	관리처분인가 진행
돈의문 도시환경정비구역	행촌권역	종로구 교남동 62-1번지 일대	2006.04.13	168,105.8	관리처분 계획인가
사직2 도시환경정비구역	행촌권역	종로구 사직동 311-10 일원	2009.11.19	34,261.5	사업시행인가

※ 기 계획된 정비계획으로 추진하되 향후 구역해제 등 사업추진이 무산될 경우 주거환경관리 사업으로 검토 예정

## 3. 성북2구역 주요 내용

### 가. 주요 내용

<p>▶ 성북2구역은 한양 도성 주변 성곽마을조성 종합 계획이 수립되기 전 “한옥 신규조성 시범 사업지역(2008년)으로 선정”되어 저밀도 개발과 한옥신규 조성을 통해 역사문화 및 도시 경관을 보호하고 열악한 주거환경과 기반시설을 정비하기 위해 2011년 결합개발을 전제로 정비구역 지정 및 정비계획이 수립된 구역임</p> <p>▶ 2014년 5월 9일 정비사업 조합이 설립되어 결합개발에 대한 정비사업 추진의지가 높은 지역임</p>
--

## 나. 정비계획 주요 결정내용

[2011.8.18 정비계획수립시 주요내용]

- 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

구분	저밀관리구역 (성북제2구역)	고밀개발구역 (미정)	비고
정비구역의 결합에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결합개발을 전제한 정비계획으로 관리 목표용적률은 90%를 적용</li> <li>• 기본계획 용적률 및 이전대상연면적은 고밀개발구역 결정 후 결합 개발 정비구역 지정시 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이전대상 용적률 및 인센티브 용적률은 성북2구역과 결합개발 결정 후 결합개발 정비구역 지정시 결정</li> </ul>	

- 도시계획위원회 심의 결과(2011.7.20)
  - 결합개발 대상지 확보와 이에 대한 주민동의 전제하에 사업추진
  - 한옥을 최대한 확보
  - 기존의 지형을 고려하여 절성토를 최소화
  - 무허가 점유 주민에 대한 대책, 한옥조성시 사업성, 공원의 공공성 확보 등에 대한 검토  
⇒ 사업시행인가시 반영

## 다. 주요 추진 경과

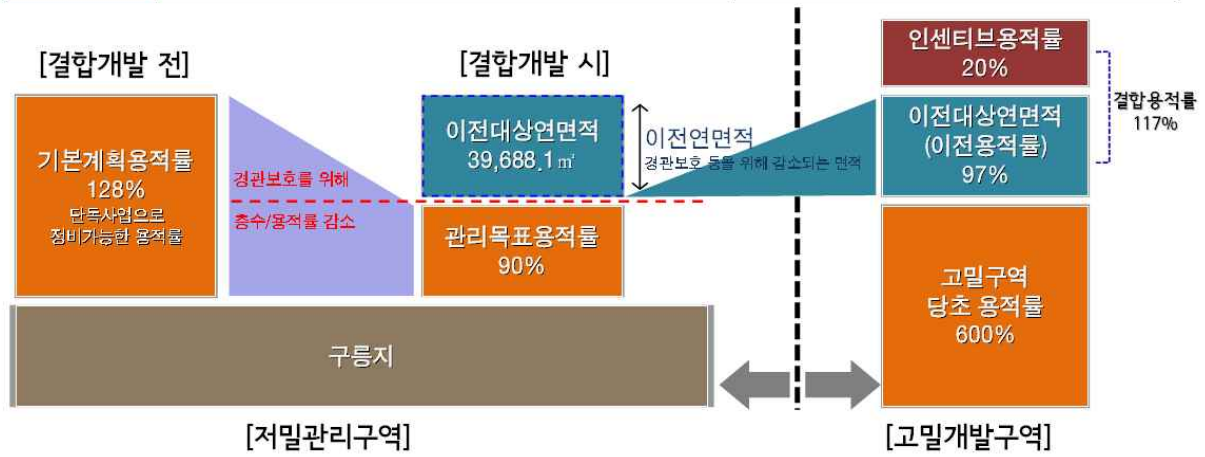
날짜	내용
2008.12. 10.	서울시 한옥선언 및 성북2 신규한옥조성 시범사업지 선정
2009.01. 20.	주민설명회 (서울시)
2009.05. 13.	SH공사와 협약체결
2010.08.18.	제13차 서울시 도시계획위원회 자문
2011.03.24.~04.06.	도시·주거환경정비기본계획 변경 주민의견청취 (14일간)
2011.03.29.	정비구역지정을 위한 주민설명회
2011.04.29.	구 도시계획위원회 자문 / 공람의견심사위원회 심사
2011.05.02.~05.06.	구 의회의견청취
2011.06.01.	도시관리계획 변경결정(안) 요청(구→시)
2011.06.20.~07.09.	시 의회의견청취(기본계획변경, 도시관리계획변경)
2011.07.20.	서울시 도시계획위원회 심의 / 서울시 도시계획위원회 자문(결합개발)
2011.08.18.	도시·주거환경정비기본계획(재개발부문) 변경고시 (서울특별시 고시 제2011-236호) 정비계획 수립 및 정비구역지정 고시 (서울특별시 고시 제2011-237호)
2011.11.25.	결합개발을 위한 협약 체결
2014.05.09.	주택재개발 정비사업조합 설립
2015.02.04.	서울시 도시계획위원회 심의 (신월곡1구역 결합개발)

## [첨부2] 건축계획 재검토

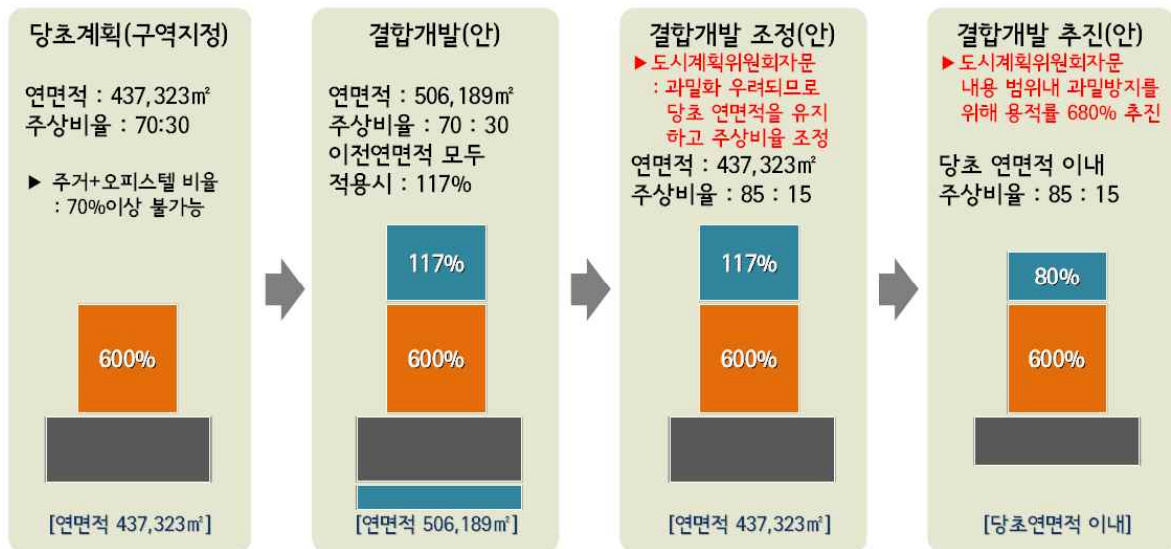
### 1. 결합개발 용적률 산정 근거(80%)

#### 가. 결합개발 용적률 계획

기본계획용적률	· 저밀관리구역 단독 정비 용적률 → 정비기반시설 제공 전 구역면적	· 128% (연면적: 54,754.4㎡×128%=70,085.6㎡)
관리목표용적률	· 저밀관리구역의 새로이 정한 용적률 → 정비기반시설 제공 후 대지면적	· 90% (연면적: 33,775.1㎡×90%=30,397.5㎡)
이전대상연면적	· 기본계획용적률과 관리목표용적률 차 지상연면적	· 70,085.6㎡ - 30,397.5㎡ = 39,688.1㎡
이전대상용적률	· 이전대상연면적 / 고밀개발구역 대지면적	· 39,688.1㎡ / 40,600.0㎡ = 97.7%
인센티브용적률	· 이전대상용적률 × 0.5배와 용적률 5% 중 큰 값. (최대 20% 이하)	· 97.7% × 0.5 = 48.8% / 적용: 20%



#### 나. 결합개발 추진계획안



#### 다. 도시재정비(지역균형발전)위원회 심의결과(2012.06.26)

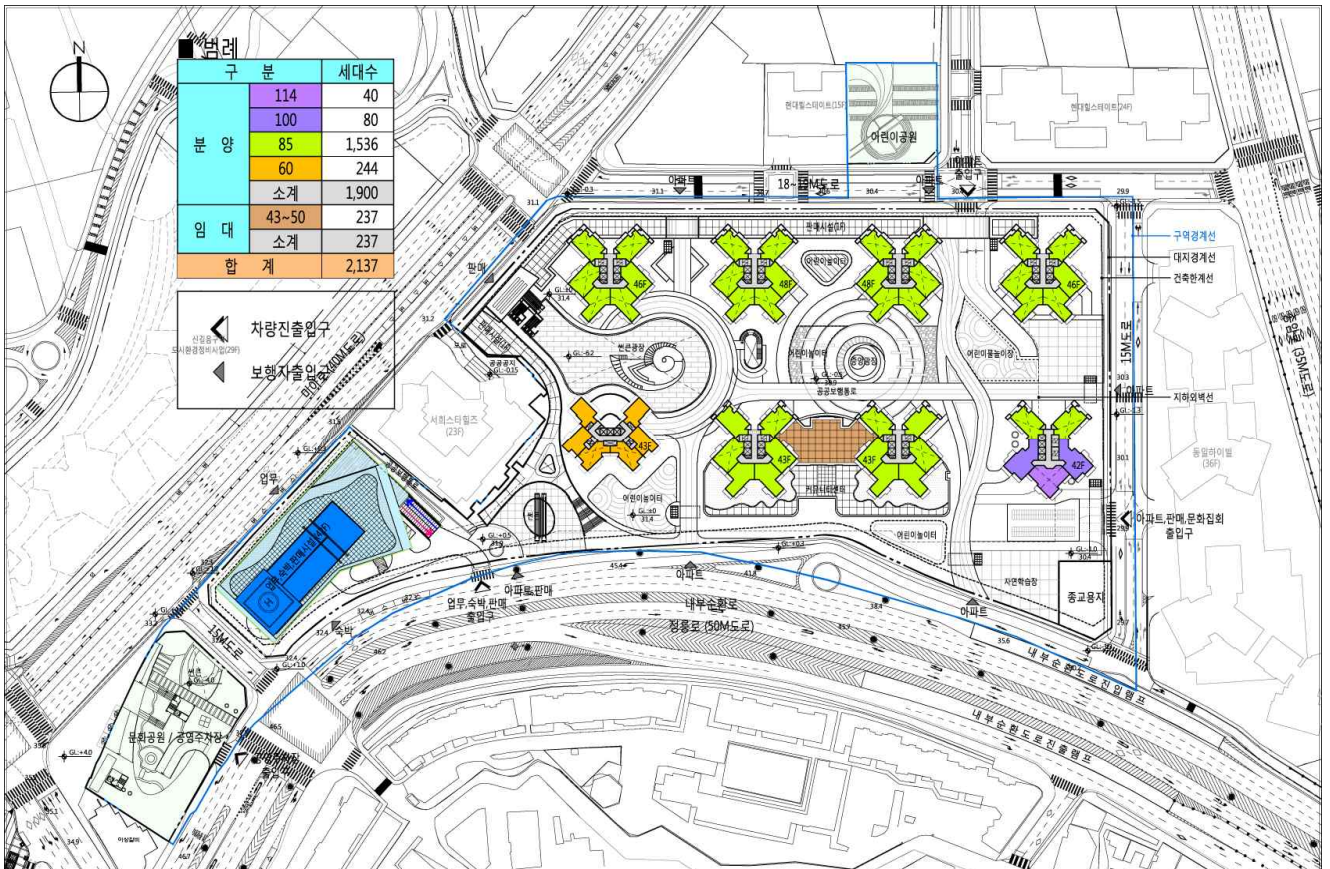
- ▶ 주거비율 90% 미만을 10% 이내 범위에서 조정하되 비 주거는 오피스텔을 포함하여 검토할 것

## 2. 결합개발 건축계획(안) - 당초 심의안

- ▶ 신월곡1구역의 인센티브 용적률은 성북2구역과의 **결합개발을 전제하여 부여 받은 인센티브**로 해당 용적률 완화 없이는 결합개발 추진이 불가함에 따라 **당초 심의에 상정된 결합개발(안)임**

### [건축계획(안)]

구 분	계 획 내 용	비 고
대지면적	40,600.00㎡	
건축면적	16,820.22㎡	
연면적	지 상	278,199.46㎡
	지 하	130,943.63㎡
	소 계	41.43㎡
건폐율	41.43%	
용적률	679.84%	
주상비율	주거 : 상업 = 85 : 15(오피스텔 5%, 상업 10%)	
층 수	지하5층 ~ 지상48층 (160m이하)	
주택 세대수	2,137세대 (결합개발분 : 281세대) (분양:1,900세대, 임대:237세대)	





### 3. 대안1 : 단독개발에 따른 건축계획(안)

- ▶ 결합개발 시행이 무산될 경우 신월곡 1구역의 용적률은 600%이하로 계획하고, 최고 층수는 당초 최고 48층에서 43층(평균 40층)으로 5개층 축소하였음
- ▶ 또한 결합개발안으로 상정된 주거:상업 비율은 당초 85%:15%에서 80%:20%로 변경하였음

※ 도시재정비(지역균형발전) 위원회 심의결과(2012.06.26)

- 주거비율 90%미만을 10%이내 범위에서 조정하되 비주거는 오피스텔을 포함하여 검토

#### [건축계획(안)]

구 분	계 획 내 용	비 고
대지면적	40,600.00㎡	
건축면적	24,351.88㎡	
연면적	지 상	245,735.80㎡
	지 하	95,487.21㎡
	소 계	341,223.01㎡
건폐율	59.98%	
용적률	599.88%	
층 수	지하5층 ~ 지상43층	
주상비율	주거 : 상업 = 80 : 20(오피스텔 5%, 상업 10%)	
주택 세대수	1,975세대 (분양 : 1,633세대, 임대 : 174세대, 준공공임대 : 168세대)	

