

**성북제2구역 주택재개발정비사업  
정비구역 및 정비계획(경미한)변경**

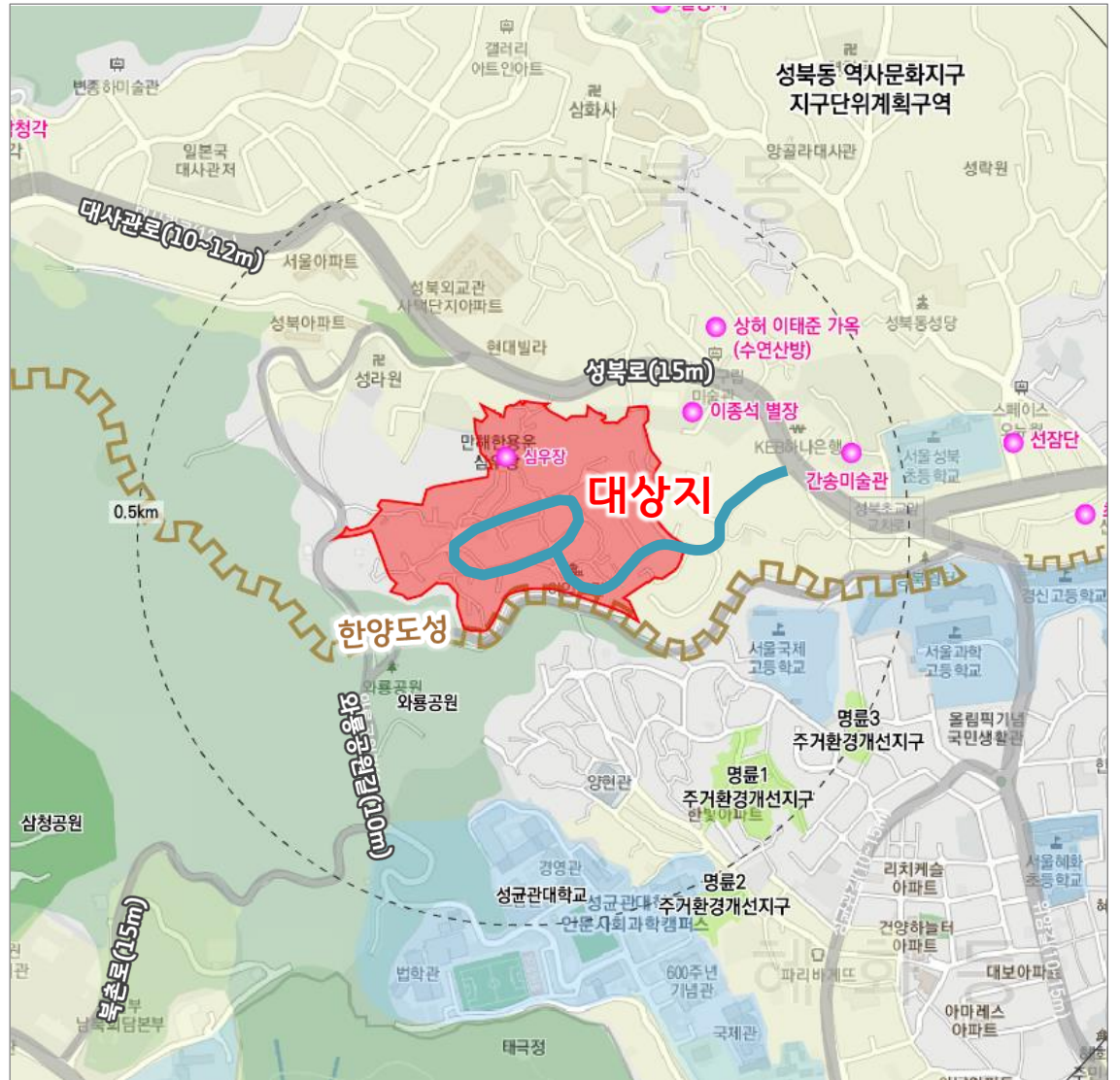
**2021.04.**

**성 북 구**

# 1 개요

## ■ 변경사유

- 도시계획시설(도로) 선형변경에 따른 구역 및 기반시설면적 변경에 따라 정비계획을 (경미한)변경



위 치	성북구 성북동 226-103번지 일대
면 적	75,072.8m <sup>2</sup>
용도지역 · 용도지구	<b>제1종전용주거지역</b> <b>자연녹지지역</b> 역사문화미관지구 자연경관지구
일반현황	조합원 : 약 496명 건축물 : 371동(무허가196동)

## ■ 정비계획의 경미한 변경사항 검토

<도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조 및 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제11조>

구분	해당규정	변경사항		변경내역	비고
		기정	변경		
시행령 제13조	1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우	• 정비구역면적 75,072.8m <sup>2</sup>	• 정비구역면적 75,131.9m <sup>2</sup> - 증 59.1m <sup>2</sup> - 정비기반시설 (소로2-(1)) 변경에 따른 구역 변경	변경	정비구역 면적의 0.1%
	2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10%미만의 변경인 경우	• 소로 2-(1) : 기점 226-69번지 ~ 종점 226-107번지 • 도로면적 7,847.7m <sup>2</sup>	• 소로 2-(1) : 기점 226-300번지~종점 226-107번지 - 종점도로선형 변경 • 도로면적 7,775.8m <sup>2</sup> - 감 71.9m <sup>2</sup>	변경	정비기반시설의 위치 및 면적의 0.6%
조례 제11조 ②항	② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경 사항				
	1. 영 제13조제4항제1호의 경우 중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경	• 정비구역면적 75,072.8m <sup>2</sup>	• 정비구역면적 75,131.9m <sup>2</sup> - 증 59.1m <sup>2</sup> - 정비기반시설 (소로2-(1)) 변경에 따른 구역 변경	변경	정비구역 면적의 0.1%
	2. 영 제13조제4항제2호의 경우 중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경	• 소로 2-(1) : 기점 226-69번지 ~ 종점 226-107번지 • 도로면적 7,847.7m <sup>2</sup>	• 소로 2-(1) : 기점 226-300번지~종점 226-107번지 - 종점도로선형 변경 • 도로면적 7,775.8m <sup>2</sup> - 감 71.9m <sup>2</sup>	변경	정비기반시설의 위치 및 면적의 0.6%

## 2 변경 내용 및 사유

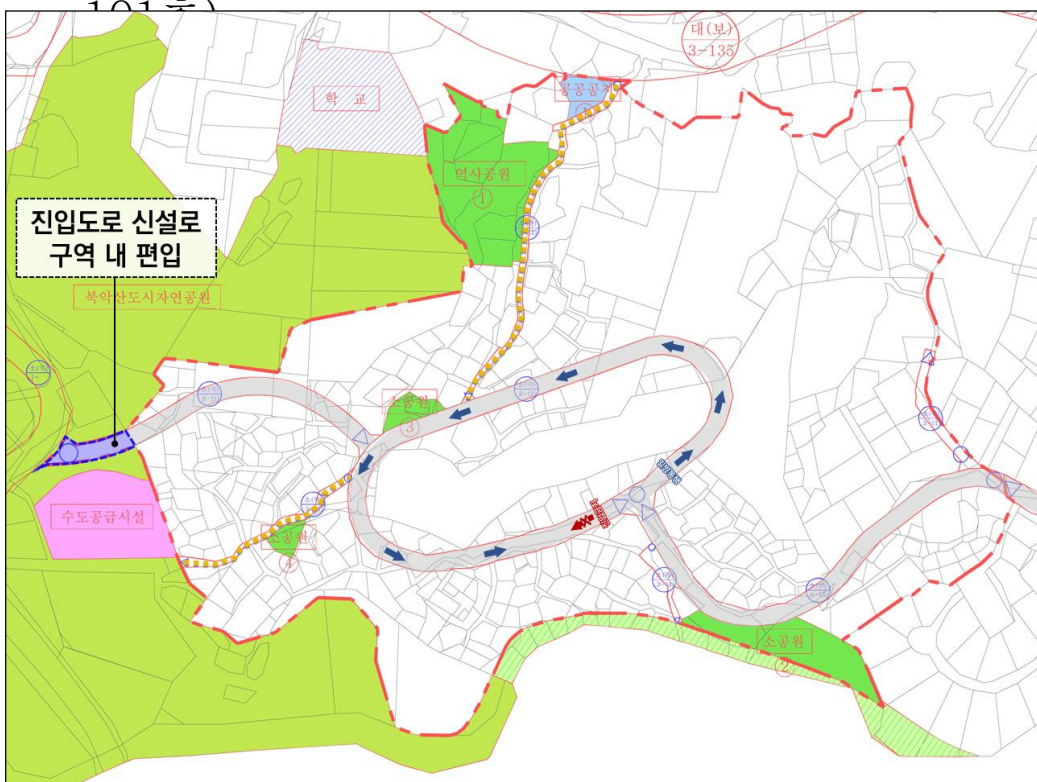
### 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	서고 제2019-101호	-
변경 변경사유서	소로	2	(1)	8	국지 도로	154	성북동 226-300	성북동 226-107	일반 도로	-	(2019.3.14.)	-
변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용				변경사유						
소로 2-(1)	소로 2-(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경</li> <li>- 선형변경</li> <li>- 연장 : 160m → 154m</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 진입도로인 성북로31길 연결도로 선형변경</li> </ul>						

### 도로 선형 변경사유

#### ① 성북제2주택재개발정비구역의 입지적 특성

- 단지 내부도로는 일방통행 루프형 도로망, 단지 진출입도로는 대상지 남측에서 진출입가능한 성북로23길 뿐→ 긴급차량의 이동성 및 단지 접근성 확보를 위한 진입도로 신설이 필수적
- 2018.07.18. 서울시 도시계획위원회에서 진입도로 신설에 대한 필요성을 인정함→ 구역 내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위한 진입도로 부지 편입(서울특별시고시 제2019-101호)

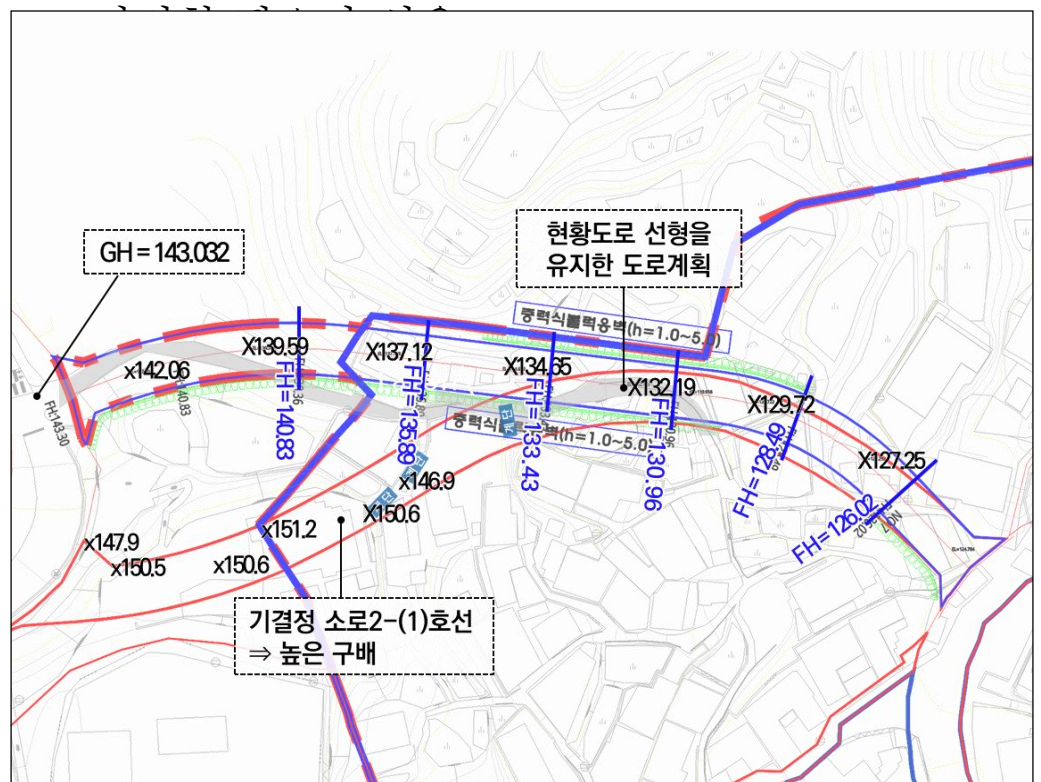


#### ② 지형 미고려 도로계획

- 기결정 도로 : 고도차 약 12m, 경사지형의 도로로 개설에 어려움 → 주변 구릉지의 자연경사를 고려하여 지형에 순응한 도로계획이 필요함

#### ③ 현황도로 유지

- 성북제2주택재개발정비구역은 일반적인 철거방식이 아닌 존치·보존의 수복형 정비수법을 적용함으로써 현황도로 및 주택을 유지하여



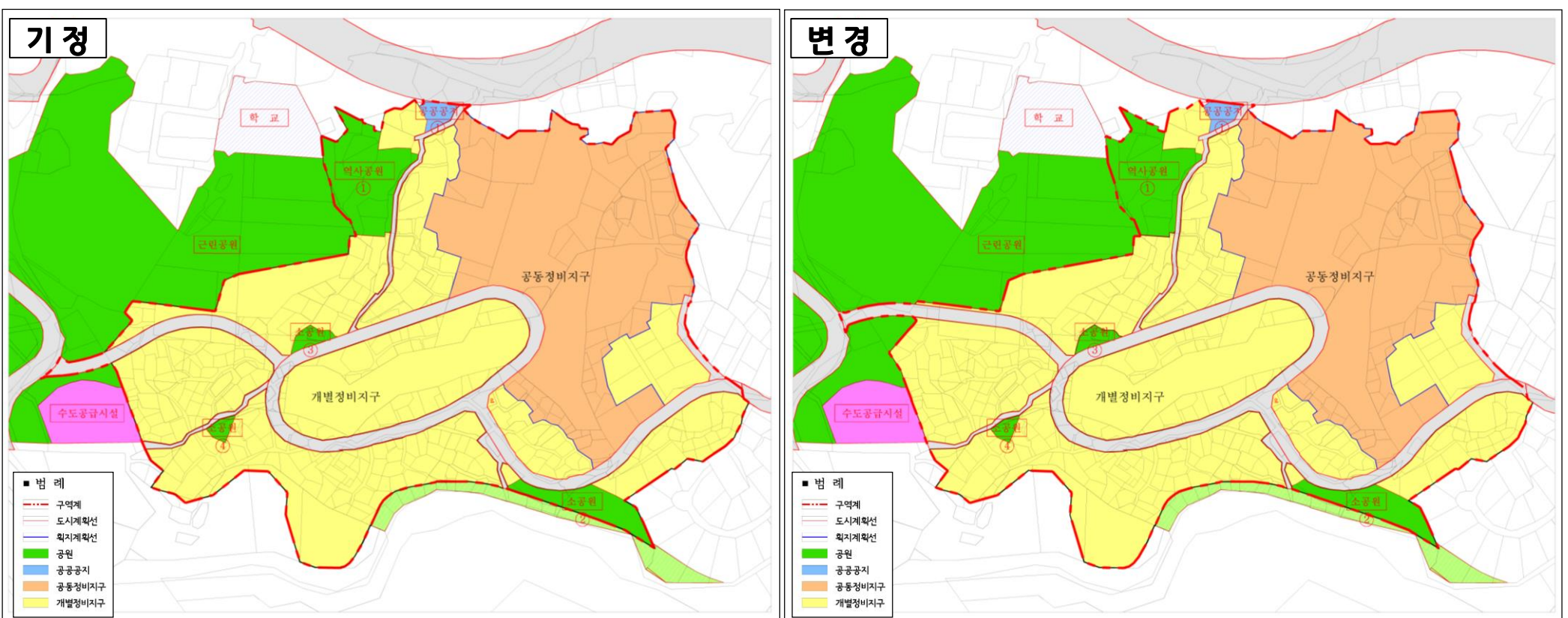
### 3 주요 결정(변경) 조서

#### 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업의 구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
변경	재개발구역	성북 제2구역 주택재개발정비구역	성북구 성북동 226-103번지 일대	75,072.8	증) 59.1	75,131.9	-

#### 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				비율(%)	비고
		현황	기정	변경	변경후		
합계		75,072.8	75,072.8	증) 59.1	75,131.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	12,602.9	12,602.9	감) 71.9	12,531.0	16.7	-
	도로	7,847.7	7,847.7	감) 71.9	7,775.8	10.4	성북구
	(근린공원)	(318.4)	-	-	-	0.0	도로와 중복결정(현황)
	역사공원	2,797.6	2,797.6	-	2,797.6	3.7	성북구
	소공원	1,661.3	1,661.3	-	1,661.3	2.2	3개소, 성북구
	공공공지	296.3	296.3	-	296.3	0.4	성북구
획지	소계	62,469.9	62,469.9	증) 131.0	62,600.9	83.3	-
	택지 1	22,477.3	22,477.3	-	22,477.3	29.9	공동정비지구
	택지 2	39,992.6	39,992.6	증) 131.0	40,123.6	53.4	개별정비지구



### 3 주요 결정(변경) 조서

#### 교통시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	국지 도로	208	성북동 212-11	성북동 217-43	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
기정	소로	3	(1)	4	국지 도로	60	성북동 213-41	성북동 213-37	일반 도로	-	서고제237호 (2011.08.18)	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	160	성북동 226-69	성북동 226-107	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
변경	소로	2	(1)	8	국지 도로	154	성북동 226-300	성북동 226-107	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	선형 및 연장변경
기정	소로	2	(2)	8	국지 도로	416	성북동 217-45	성북동 217-65	일반 도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
기정	소로	3	(2)	2~4	특수 도로	180	성북동 229	성북동 222-6	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
기정	소로	3	(3)	2~4	특수 도로	95	성북동 226-17	성북동 226-192	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-
기정	소로	3	(4)	2~8	특수 도로	41	성북동 217-47	성북동 217-49	보행자 전용도로	-	서고제101호 (2019.03.14)	-

#### 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (m <sup>2</sup> )				최초 결정일	비고
					현황	기정	변경	변경후		
변경	-	북악산	근린공원	성북동 330-1 일대	88,480.9 (318.4)	88,162.5 (-)	감)59.1 (-)	88,103.4 (-)	'82.04.28 (서고 제176호)	(-)정비 구역내 편입면적

