

서울특별시 성북구 고시 제2021-223호

삼선제5주택재개발 정비구역 (변경)지정

서울특별시 고시 제2009-214호(2009.6.4.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 성북구 고시 제2012-67호(2012.5.17.), 같은 고시 제2012-102호(2012.7.19.), 같은 고시 제2015-93호(2015.6.4.), 같은 고시 제2020-203호(2020.11.19.) 및 같은 고시 제2020-232호(2020.12.31.)로 정비구역 (변경)지정된 서울특별시 성북구 삼선동2가 296번지 일대 삼선제5주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비구역 (변경)지정 고시합니다.

2021년 10월 14일
성 북 구 청 장

I . 정비구역의 (변경)지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	삼선제5구역 주택재개발 정비사업	성북구 삼선동2가 296번지 일대	63,918.5	-	63,918.5	

2. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		63,918.5	-	63,918.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,5831.7	-	1,5831.7	24.8	-
	도 로	9,861.1	-	9,861.1	15.4	
	어린이공원	3,670.0	-	3,670.0	5.8	시설중복결정 지상:어린이공 원 지하:주차장
	주차장	3,670.0	-	3,670.0		
	학 교	2,300.6	-	2,300.6	3.6	한성대학교
택 지	소 계	48,086.8	-	48,086.8	75.2	-
	택 지1	23,298.3	-	23,298.3	36.5	공동주택용지
	택 지2	9,534.4	-	9,534.4	14.9	공동주택용지
	택 지3	12,578.5	-	12,578.5	19.7	공동주택용지
	택 지4	958.2	-	958.2	1.5	주택용지
	택 지5	453.3	-	453.3	0.7	종교시설
	택 지6	713.6	-	713.6	1.1	종교시설
	택 지7	279.0	-	279.0	0.4	종교시설
	택 지8	271.5	-	271.5	0.4	주택용지

3. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	63,918.5	-	63,918.5	100.0	
제2종일반주거지역	63,918.5	-	63,918.5	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	면 적 (㎡)		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	506	12~16	국지 도로	일반	307	삼선동2가 231-5	삼선동2가 392-6	2006.1.5. (서고05-140)	-
기정	소로	1	527	10	국지 도로	일반	303	삼선동3가 108-1	삼선동2가 417-18	2001.5.28. (서고01-172)	-
기정	중로	2	513	15	집산 도로	일반	55	삼선동3가 90-1	삼선동2가 200-1	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	중로	2	514	15	집산 도로	일반	225	삼선동1가 274-2	삼선동1가 274-74	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	528	10	국지 도로	일반	290	삼선동1가 274-74	삼선동2가 354	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	529	10~14	국지 도로	일반	206	삼선동2가 231-1	삼선동2가 184-116	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	1	530	10	국지 도로	일반	110	삼선동2가 425-8	삼선동2가 392-6	2009.6.4. (서고09-214)	-
기정	소로	2	533	8	국지 도로	일반	45	삼선동3가 115-3	삼선동3가 108-2	2009.6.4. (서고09-214)	-

나. 공원, 주차장 결정(변경)조서 : 변경없음

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정	공원	어린이공원	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	-	3,670.0	2009.6.4. (서고09-214)	시설중복결정 -지상:공원 -지하:주차장
기정	주차장	-	삼선동1가 274-6일대	3,670.0	-	3,670.0	2020.11.19. (서성고20-203)	

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당	택지 1, 2, 3	690.27	감) 80.57	609.40	-
	주민운동시설		1,438.12	증) 158.81	1,596.93	-
	작은도서관		503.74	감) 89.36	414.38	-
	어린이집		626.25	-	626.25	-
	경비실		118.83	증) 31.63	150.46	-
	관리사무소		771.99	감) 123.00	648.99	-
	근린생활시설		1,228.34	증) 59.75	1,288.09	-

6. 기존 건축물의 정비 · 개량 계획 : 변경없음

결 정 구 분	구역 구분		위 치	정비 · 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	삼선제5구역 주택재개발 정비구역	63,918.5	성북구 삼선동2가 296번지 일대	469	8	-	3	458	-

7. 건축시설계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
기정	삼선제5구역 주택재개발 정비구역	48,156.8	택지1	23,368.3	삼선동1가 274-42일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231%이하	254%이하	53.0m이하 / 18층이하
			택지2	9,534.4	삼선동2가 393일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231%이하	254%이하	53.0m이하 / 18층이하
			택지3	12,578.5	삼선동3가 104-2일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	231%이하	254%이하	50.0m이하 / 17층이하
			택지4	958.2	삼선동2가 360일대	관계법령에 따름				
			택지5	453.3	삼선동3가 90-23일대	관계법령에 따름				
			택지6	713.6	삼선동1가 274-54일대	관계법령에 따름				
			택지7	279.0	삼선동2가 302-3일대	관계법령에 따름				
			택지8	271.5	삼선동2가 302-5일대	관계법령에 따름				

변경	삼선제5구역 주택재개발 정비구역	48,086.8	택지1	23,298.3	삼선동1가 274-42일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	51.1m이하 / 18층이하		
			택지2	9,534.4	삼선동2가 393일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	51.1m이하 / 18층이하		
			택지3	12,578.5	삼선동3가 104-2일대	공동주택 및 부대복리시설	40%이하	230% 이하	255% 이하	48.3m이하 / 17층이하		
			택지4	958.2	삼선동2가 360일대	관계법령에 따름						
			택지5	453.3	삼선동3가 90-23일대	관계법령에 따름						
			택지6	713.6	삼선동1가 274-54일대	관계법령에 따름						
			택지7	279.0	삼선동2가 302-3일대	관계법령에 따름						
			택지8	271.5	삼선동2가 302-5일대	관계법령에 따름						
주택의 규모 및 규모별 건설비용			■ 주택공급계획 : 1,223세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			건립규모 (전용면적)		기 정	변 경	변 경 후	비 율				
			계		1,199세대	증) 24세대	1,223세대	100.0%				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	925세대	증) 14세대	939세대	76.8%				
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	274세대	감) 10세대	284세대	23.2%				
85㎡ 초과		-	-	-	-							
심의완화 사항			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 100% - 임대주택 건설 = 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 17.01% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 57.21% = 주택 전체 세대수의 5% 이상 < 계획 9.73%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 해당사항 없음 ■ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함									

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용					
토지이용계 획	계 (구역면적)	택지 1,2,3 (공동주택)	택지 4,5,6,7,8 (종교, 주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	63,918.5㎡	45,411.2㎡	2,675.6㎡	13,531.1㎡	5,457.1㎡	-
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 14,458.1㎡ - 5,457.1㎡ = 9,001.0㎡ • 순부담 산정용 신설 정비기반시설 면적(14,458.1㎡) = 신설 정비기반시설 면적(13,531.1㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(927.0㎡)					
공공시설 신축비용 토지환산면적	• 어린이공원 하부 주차장(2,429.37㎡) 신축비용 토지환산면적 = 지하주차장 공사비 ÷ 부지가액 = 5,339,755천원 ÷ 5,756천원/㎡ = 927.0㎡					
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					
허용용적률	• 허용용적률 = 210%					

<p>상한용적률</p>	<p>▶ 대상지</p> <ul style="list-style-type: none"> · 제2종일반주거지역 · 허용용적률 : 210%, 대지면적 : 48,086.8㎡ <p>▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 토지 제공 면적 : 14,458.1㎡ (순부담 면적 : 9,001.0㎡) <p>▶ 상한용적률</p> <p>= 허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)]</p> <p>= 허용용적률×[1+(1.3×1.0×α토지)+(0.7×α건축물)]</p> <p>=</p> <p>210%+[1+(1.3×1.0×0.167905)+(0.7×0.019278)]</p> <p>= 258% 이하</p> <p>※ 상한용적률 = 258% ≥ 231% 이하(정비계획)</p>	<p>α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적</p> <p>= 8,074.0㎡ / 48,086.8㎡</p> <p>= 0.167905</p> <p>α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적</p> <p>= 927.0㎡ / 48,086.8㎡</p> <p>= 0.019278</p>
---------------------	---	---

■ 어린이공원 하부 주차장 기부채납

· 어린이공원 하부 주차장 환산면적 = (어린이공원 하부 주차장 건축 연면적 × 공사비 단가) / (공시지가 × 2배)

- 토지환산 면적

시설물	시설연면적 (㎡)	시설별공사단가 (천원/㎡)	시설공사비 (천원)	평균공시지가 (천원/㎡)	토지환산면적 (㎡)
어린이공원 하부 주차장	2,429.37	2,198	5,339,755	2,878	927

- 시설별 공사단가 (2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용)

유형	단위면적당 평균공사비(천원/㎡)	용도	비고
공영주차장 (1,000~3,000㎡이하 규모)	2,198	주차장	-

다. 임대주택 건설에 관한 계획

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 · 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡ 이하 		
산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> · 전체세대수 : 1,223세대 · 임대주택 건설계획 : 208세대 = 1,223세대 × 15% = 183.5세대 < 208세대 		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	208세대	17.01%	100.0%
40㎡ 이하	119세대	9.73%	57.21%
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	89세대	7.28%	42.79%
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

9. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기 존	변 경	변경후	
기정	관리처분방법	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	삼선제5구역 주택재개발정비사업조합	1,099	증) 124	1,223	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

12. 기타 사항

가. 공공보행통로 : **변경**

위치	시설종류	내용	비고
택지4	보도 등	-	기정
택지1	에스컬레이터 엘리베이터	- 결정사유 : 성북구 교통영향평가 심의결과(2021.4.12.) 반영 - 비용부담 : 사업시행자 - 관리기관 : 서울특별시 성북구	신설

II . 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 성북구청 주거정비과(☎02-2241-2862) 및 삼선 제5주택재개발정비사업조합(☎02-3673-3359)에 관계서류를 비치·열람하고 있습니다. 끝.