

서울특별시 성북구
종암9구역(종암동 125-35번지 일대)
주택정비형 재개발사업
정비계획 결정(안) 의견청취안



성 북 구
(도시정비신속추진단)

서울특별시 성북구 종암9구역(종암동 125-35번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안

의안 번호	448
----------	-----

제출년월 : 2025년 4월
제출자 : 성북구청장

1. 제안이유

- 「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 수시 모집」을 통해 2023년 8월 선정된 성북구 종암동 125-35번지 일대와 관련, 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요 내용

- 가. 종암9구역(종암동 125-35번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)
 - 정비구역 결정(안)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
신설	종암동 125-35번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역	종암동 125-35번지 일대	-	증) 32,740.5	32,740.5	-

- 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		32,740.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	3,008.2	9.2	
	도 로	2,717.2	8.3	무상귀속
	공공공지	291.0	0.9	무상귀속
획지	소 계	29,732.3	90.8	
	획 지1	28,562.3	87.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,170.0	3.5	종교용지

- 용도지역 계획

구분	면 적(㎡)			비율(%)
	기 정	변 경	변경 후	
합 계	32,740.5	-	32,740.5	100.0
주거 지역	제1종일반주거	620.0	감) 620.0	-
	제2종일반주거(7층)	20,620.5	감) 20,620.5	-
	제2종일반주거	-	증) 21,240.5	21,240.5
	제3종일반주거	11,500.0	-	11,500.0

- 건축계획

구분	획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	예정 법적상한		
신설	획지1	28,562.3	종암동 125-35일원	공동주택	55 이하	217.18 이하	257.18 이하	257.18 이하	263 이하	70 이하	-
	획지2	1,170.0	종암동 57-17 일원	종교용지	관련법령에 의함						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> •주택공급계획 : 854세대 •85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 < 계획 100% •임대주택 건설(국민주택규모 주택 증가분은 제외): 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 15.0% •전용면적 40㎡이하 임대주택(국민주택규모 주택 증가분은 제외) : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 34.1% •국민주택규모 주택 공공기여(임대주택 포함) : 법적상한용적률-정비계획용적률의 50% 이상 (2.65%) < 계획2.81% 								
완화사항			<ul style="list-style-type: none"> •소형주택 확보에 따른 기준용적률 20% 상향 •사업성보정계수에 따른 허용용적률 2배 완화 								
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> •종암로19길 : 3m •종암로19다길 : 3m •종암로9가길 : 3m •입체적결정(도로)변 : 3m •종교용지 이면부 : 3m 						

나. 추진 경위

- 2023. 08. 14. : 2023년 3차 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정
- 2024. 01. 03. : 용역 착수
- 2024. 01. 31. : 착수보고회
- 2024. 02.~10. : MP회의(5회), 자문회의(3회), 주민간담회(2회)
- 2024. 03. 21. : 주민참여단 구성 (성북구 공고 제2024-435호, 총 12명)
- 2024. 04.30.~06.13. : 주민설문조사(2회)
- 2024. 12. 05. : 추정분담금 검증위원회 심의 [조건부의결]
- 2024. 12. 17. : 주민설명회 <신속통합기획(안) 등 설명>
- 2024. 12. 27. : 신속통합기획 가이드라인 통보(市→區)
- 2025. 01. 09. : 추정분담금 등 안내영상 제작
- 2025. 01. 22. : 토지등소유자별 추정분담금 안내 및 정비계획 입안동의서 배포
- 2025. 02. 20. : 주민공람(~3.24, [32일간]) 및 유관 기관(부서) 업무협의(~3.14)
- 2025. 03. 11. : 주민설명회 <정비계획(안) 및 추정분담금 산출방법 등 설명>

3. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

4. 붙임(참고자료)

- 종암9구역(종암동 125-35번지 일대) 주택정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

종암9구역(종암동 125-35번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

■ 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	종암동 125-35번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역	종암동 125-35번지 일대	-	증) 32,740.5	32,740.5	-

■ 구역 지정 사유서

구분	위치	지정내용	지정사유
신설	종암동 125-35번지 일대	정비구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> 쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정함

2. 토지이용에 관한 계획

■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		32,740.5	100.0	
정비기반시설 등	소계	3,008.2	9.2	
	도로	2,717.2	8.3	무상귀속
	공공공지	291.0	0.9	무상귀속
획지	소계	29,732.3	90.8	
	획지1	28,562.3	87.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	1,170.0	3.5	종교용지

3. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 사항

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(m ²)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
합계	32,740.5	-	32,740.5	100.0	
제1종일반주거지역	620.0	감) 620.0	-	-	
제2종일반주거지역(7층이하)	20,620.5	감) 20,620.5	-	-	
제2종일반주거지역	-	증) 21,240.5	21,240.5	64.9	
제3종일반주거지역	11,500.0	-	11,500.0	35.1	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	종암동 125-35번지 일원	제1종일반주거 지역	제2종일반주거 지역	620.0	<ul style="list-style-type: none"> 일체적 도시관리를 위해 연접부 용도지역을 고려한 용도지역 상향
변경	종암동 125-35번지 일원	제2종일반주거 지역 (7층이하)	제2종일반주거 지역	20,620.5	<ul style="list-style-type: none"> 재개발사업의 효율적 추진을 목적으로 의무 순부담 최소화를 위한 용도지역 상향

2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	289	12	국지도로	470	종암동 79-482	종암동 57-136	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	289	12	국지도로	445	종암동 79-482	종암동 57-132	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	601	10	국지도로	207	종암동 78	종암동 125-206	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	701	6	특수도로	52	종암동 57-135	종암동 57-22	일반도로	-	-	입체적 결정

■ 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-289	중로 3-289	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 축소 - 470m → 445m 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발사업의 효율적 추진을 위해 대상지 내 도시계획시설(도로)의 입체적 결정을 위한 도로 연장 축소
-	소로 2-601	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
-	소로 3-701	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 기존 건축물 접근 및 효율적인 토지이용을 위해 입체적 도시계획시설(도로) 지정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(신설)

구분	도면번호	시설 명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	소로3	보차 혼용 도로	종암동 57-135 일대	길이	-	증) 52.0m	52.0m	-	
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이 (지표면 기준)	-	증) 35~45m	35~45m		
				면적	-	증) 352.2㎡	352.2㎡		

2) 공공공지

■ 공공공지 결정조서

구분	도면번호	시설명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	-	공공공지	중암동 57-159	-	증) 291.0	291.0	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 신설 면적 : 291m² 	<ul style="list-style-type: none"> 개운산근린공원과 연계성 확대 및 주민의 쾌적한 휴식공간 제공

5. 공동이용시설 설치계획

■ 적용기준

구분	기준	
	의무대상	소요면적 산정방법
관리사무소	50세대 이상	10㎡+(세대수-50)X0.05㎡ 이상
주민공동시설	경로당	150세대 이상
	어린이놀이터	150세대 이상
	어린이집	300세대 이상
	주민운동시설	500세대 이상
	작은도서관	500세대 이상
	다함께돌봄센터	500세대 이상
근린생활시설	1,000㎡ 초과 시	주차 또는 하역 공터 설치

•100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 이상
 •1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 이상

■ 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	관리사무소		-	증) 80	80	
신설	경로당		-	증) 350	350	
신설	어린이놀이터		-	증) 870	870	
신설	어린이집		-	증) 350	350	
신설	주민운동시설		-	증) 430	430	
신설	작은도서관		-	증) 180	180	
신설	다함께돌봄센터		-	증) 100	100	
신설	근린생활시설		-	증) 500	500	

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	종암동 125-35번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역	32,740.5	종암동 125-35번지일대	113	2	-	111	-	-

7. 건축물에 관한 계획

구분	획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m)	비고																												
	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	예정법적상한																														
신설	획지1	28,562.3	종암동 125-35일 원	공동주택	55 이하	217.18 이하	257.18 이하	257.18 이하	263 이하	70 이하	-																												
	획지2	1,170.0	종암동 57-17 일원	종교용지	관련법령에 의함																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 : 854세대 • 건립규모 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수(세대)</th> <th>구성비(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>854</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>130</td> <td>15.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>111</td> <td>13.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59</td> <td>310</td> <td>36.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>74</td> <td>58</td> <td>6.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>245</td> <td>28.7</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 100% - 임대주택 건설(국민주택규모 주택 증가분은 제외) = 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 15.0% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 (국민주택규모 주택 증가분은 제외) = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 34.1% - 국민주택규모 주택 공공기여(임대주택 포함) = 법적상한용적률-정비계획용적률의 50% 이상 (2.65%) < 계획2.81% 									구분	세대수(세대)	구성비(%)	비고	합계	854	100.0		39	130	15.2		46	111	13.0		59	310	36.3		74	58	6.8		84	245	28.7	
구분	세대수(세대)	구성비(%)	비고																																				
합계	854	100.0																																					
39	130	15.2																																					
46	111	13.0																																					
59	310	36.3																																					
74	58	6.8																																					
84	245	28.7																																					
완화사항			<ul style="list-style-type: none"> • 소형주택 확보에 따른 기준용적률 20% 상향 • 사업성보정계수에 따른 허용용적률 2배 완화 																																				
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> • 종암로19길 : 3m • 종암로19다길 : 3m • 종암로9가길 : 3m • 입체적결정(도로)변 : 3m • 종교용지 이면부 : 3m 																																		

※ 상기 평형배분은 인허가시 조정될 수 있음

8. 공공기여에 대한 계획

구분	산정내용																																				
토지 이용 계획	계	획지		계획 정비기반시설			계획정비기 반시설 내 국·공유지	획지 내 기존기반시 설 국·공유지																													
		공동주택	종교용지	소계	도로	공공공지																															
		32,740.5㎡	28,562.3㎡	1,170.0㎡	3,008.20㎡	2,717.20㎡	291.00㎡	1,626.0㎡	1,248.2㎡																												
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 계획정비기반시설면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 기존기반시설 국공유지 신설 정비기반시설 면적 - 무상양도 국공유지면적 = 3,008.20㎡ - 1,626.0㎡ - 1,248.2㎡ = 134.00㎡ (구역면적 대비 : 0.41%) 																																				
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 217.18% (가중평균 + 소형주택 완화 20%) - 가중평균(제1종, 제2종, 제3종) : 197.18% <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">용도지역</th> <th rowspan="2">면적(㎡)</th> <th rowspan="2">기준(%)</th> <th rowspan="2">가중평균</th> </tr> <tr> <th>기정</th> <th>변경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제1종</td> <td>제2종</td> <td>37.0</td> <td>150</td> <td rowspan="3">197.18%</td> </tr> <tr> <td>제2종(7층)</td> <td>제2종</td> <td>18,195.3</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>제3종</td> <td>제3종</td> <td>10,330.0</td> <td>210</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 20% 완화 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>39 Type</th> <th>46 Type</th> <th>59 Type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>35세대</td> <td>21세대</td> <td>27세대</td> </tr> <tr> <td>7.19%</td> <td>4.94%</td> <td>7.88%</td> </tr> </tbody> </table>								용도지역		면적(㎡)	기준(%)	가중평균	기정	변경	제1종	제2종	37.0	150	197.18%	제2종(7층)	제2종	18,195.3	190	제3종	제3종	10,330.0	210	39 Type	46 Type	59 Type	35세대	21세대	27세대	7.19%	4.94%	7.88%
	용도지역		면적(㎡)	기준(%)	가중평균																																
기정	변경																																				
제1종	제2종	37.0	150	197.18%																																	
제2종(7층)	제2종	18,195.3	190																																		
제3종	제3종	10,330.0	210																																		
39 Type	46 Type	59 Type																																			
35세대	21세대	27세대																																			
7.19%	4.94%	7.88%																																			
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 257.18% - 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 40% (허용용적률 인센티브 20% x 사업성 보정계수 2배) = 257.18% - 공공보행통로(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함) 10%p 내외, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5% (최대 20% 이내) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>적용기준</th> <th>인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a * a=1 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) </td> <td>10%p</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 </td> <td>5%p</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a * a= 0.1 이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 </td> <td>5%p</td> </tr> <tr> <td>방재안전</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 위원회 심의·자문을 통해 적용 </td> <td>5%p</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 최대 20%p 내외 </td> <td>20%p</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 2배 완화 (사업성 보정계수 적용시, 최대40% 가능) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> 사업성 보정계수 = 서울시 평균공시지가 / 사업지 평균공시지가 = 586만원 / 281만원 = 2.09 ≥ 2.0 </div>								구분	적용기준	인센티브	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a * a=1 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) 	10%p	열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 	5%p	돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a * a= 0.1 이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 	5%p	방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 위원회 심의·자문을 통해 적용 	5%p	계	<ul style="list-style-type: none"> 최대 20%p 내외 	20%p											
구분	적용기준	인센티브																																			
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a * a=1 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) 	10%p																																			
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 	5%p																																			
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a * a= 0.1 이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 	5%p																																			
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 위원회 심의·자문을 통해 적용 	5%p																																			
계	<ul style="list-style-type: none"> 최대 20%p 내외 	20%p																																			

구분	산정내용
용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> • 257.18% <ul style="list-style-type: none"> - 기부채납(기반시설) : 도로, 공공공지 - 순부담면적 : 134㎡ (공공시설부지 제공면적) - 허용용적률 × (기준용적률 + 1.3 × 가중치 × α_{토지} + 0.7 × α_(건축물·현금)) = 257.18% + (217.18% × (1.3 × 0.0009 × (134㎡ / 28,562.3㎡) + 0.7 × (0㎡ / 28,562.3㎡))) = 257.18% + (217.18% × (1.3 × 0.0009 × 0.0047 + 0.7 × 0.0)) = 257.18 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 - α_{토지} = 134㎡ / 28,562.3㎡ = 0.0047㎡ - α_(건축물·현금) = 0㎡ / 28,562.3㎡ = 0 </div>
	<ul style="list-style-type: none"> • 263%

■ 허용용적률 인센티브 항목

가. 입체적결정 도로(공공보행통로)

$$\begin{aligned}
 \bullet \text{ 인센티브} &= \text{기준용적률} \times (\text{조성면적/대지면적}) \times \alpha && (\alpha=1\text{이하}) \\
 &= 217.18\% \times (395.8\text{㎡} / 29,732.3\text{㎡})
 \end{aligned}$$

나. 열린단지

- 단차 없이 보행을 통해 접근할 수 있도록 단지 진입부에 ‘개방공간’ 조성, 주변에 개방형 커뮤니티 공간 계획
- 단지 경계에 차폐시설 설치를 최소화하여 ‘시각적으로 열린 단지’ 조성

다. 돌봄시설

- 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × α (α=0.1이하)

= 217.18% × (450-396) / 2,668.75 × 0.1

= 217.18% × 54 / 2,668.75 × 0.1 = 0.44%
- 조성면적 : 설치면적 - 의무면적 = 450㎡ - 396㎡ = 54
- 주민공동시설면적(의무면적) = 세대수 × 2.5㎡ × 1.25 = 854 × 2.5 × 1.25 = 2,668.75

※ 출처 : 2023년 일반·융합형 우리동네커뮤니티 운영매뉴얼

라. 방재안전

- 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치
- 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배 유지
- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립

■ 계획인구 및 세대수

- 수용인구는 1,785인, 수용세대는 854세대로 설정
- 대상지 내 총인구밀도는 545.2인/ha이고, 순인구밀도는 625.0인/ha로 나타남
- 평형은 향후 「임대주택 및 주택규모별 건설비율」을 준수하는 선에서 토지등소유자 설문조사를 통해 도출한 선호 평형대를 반영할 예정임

가. 계획인구 및 세대수

총면적(ha)	공동주택지 면 적(ha)		인구(인)		세대수(세대)		총 인구밀도 (인/ha)		순 인구밀도 (인/ha)	
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경
3.2740.5	-	28,562	-	1,785	-	854	-	545.2	-	625.0

※ 인구수의 경우, 세대당 인구수 2.08인('24년 기준)을 적용하여 산출함

나. 면적별 세대 및 인구

구 분	계	전용 39㎡	전용 46㎡	전용 59㎡	전용 74㎡	전용 84㎡
계획세대수(세대)	854	130	111	310	58	245
계획인구(인)	1,785	272	232	648	121	512

9. 임대주택 건설 등에 관한 계획

■ 임대주택 건설 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택건설 : 주택 전체 세대수(법54조 적용 제외)의 15% 이상
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수 : 840세대 (법54조 적용 제외) 임대주택 건설계획 : 126세대 (법54조 적용 제외) = 840세대 x 15% = 126세대 ≤ 126 세대

건립규모	세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율
합계	133	15.6	100.0
39	43	5.0	32.3
46	-	-	-
59	83	9.7	62.4
74	-	-	-
84	7	0.8	5.3

■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분	내용					
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 					
법적상한용적률	• 262.48%					
상한용적률	• 217.18%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 262.48% - 257.18% = 5.3%				
	증가된 용적률의 50%	• 5.3% x 50% = 2.65% 2.65% ≤ 2.81% (계획) = 756.90 ≤ 1,245.8㎡				
국민주택규모 주택 확보계획	구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	획지1	84.95㎡	177.91㎡	7세대	1,245.8㎡	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 정비구역 주변 교육시설 현황

- 대상지 반경 1km 주변 교육시설은 서울승례초등학교병설유치원 외 12개, 승례초등학교 외 4개, 중앙중학교 외 4개, 서울도시과학기술고등학교 외 3개 등 유치원 13개소와 초등학교 5개소, 중학교 5개소, 고등학교 4개소가 위치함

나. 정비구역 주변 교육환경 보호에 관한 계획

1) 교통처리에 관한 계획

- 정비구역과 인접한 초등학교 주변으로 과속방지턱등의 차량속도 저감대책 마련
- 초등학교 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대한 이미지를 인식시킴

2) 보행동선에 관한 계획

- 초등학교 주변 통학로의 경우 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 및 초등학교 정문으로 스쿨존 지정을 통해 교육시설 주변 보행자를 보호하기 위한 시설을 계획

3) 교육시설 주변 청소년 유해시설의 제한

- 초등학교와 중학교, 고등학교 주변으로 교육환경에 유해한 시설에 대하여 제한하고 커뮤니티 공간 및 다양한 문화공간을 조성하여 이용객들에게 쾌적한 환경을 제공하도록 함
- 대상지는 절대정화구역 및 상대보호구역에 미해당하며, 공동주택 및 공공공지 등의 계획으로 청소년 유해시설의 입지를 차단하였고 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 정하는 환경위생구역에 적합하게 계획

다. 정비계획 수립 시 학생수용 처리계획

- 기존 학군을 반영한 학생수용 처리계획을 수립
- 추후 학교 신·증설이 필요한 경우 교육재정계획 및 학교설립계획에 부합하도록 관련계획을 조정하고 교육청 및 주변 개발사업지역과 학교용지 확보 등에 관한 특례법에 의한 사항을 협의하도록 하겠음

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전

- 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화방지를 위하여 스카이라인 등 고려하여 계획
- 도시생태계의 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경시설 설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택
- 사업시행시 공원 및 단지 내 녹화를 통해 최대한의 녹지공간 확보

나. 재난방지

- 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치
- 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배 유지
- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립

12. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

13. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동식물상	비오톱 보전 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	<ul style="list-style-type: none"> • 비오톱유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급, 개별비오톱평가 대부분 평가제외 등급, 일부 2등급으로 조사됨 • 현존식생은 시가지지역으로 기존 녹지는 전무한 상태임 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 • 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간 최대확보로 생물서식공간 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획의 생태면적도 및 조경, 식재계획도 등 	
2. 녹지 네트워크	녹지: 수생태 연결성 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시가지 상태로 주변 녹지는 가로수를 제외하고는 없음 • 사업시행후 생태면적 및 식재에 의한 조경면적 증가 예상되며, 인접 개운산공원과 녹지네트워크 형성으로 긍정적인 영향이 예상됨 • 녹지평가지표 I등급으로 계획됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획의 생태면적도 및 조경, 식재계획도 등 	
3. 토양	토양오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> • 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 건축설계 또는 허가단계에 반영하여 공사시 이행예정 	

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 개운산에 인접한 구릉지형으로 해발고도 40m이상이며, 대상지 내 표고차는 약 60m로 파악됨 평균경사도는 13.6%이며, 동고서저 지형으로 절토시 지형변경이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 부지계획고는 계단식으로 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획의 건축물 계획 	
5. 물순환	자연물순환 유지	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적율 30% 이상 확보토록 계획 저영향개발 사전협의 대상임 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등을 적용하여 생태면적률 32.91% 계획 허가단계시 녹지조성, 침투시설, 투수포장 등 세부계획에 의거하여 저영향개발(LID) 적용 검토 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획의 친환경계획(생태면적률, 식재, 조경계획 등) 	
6. 수질	수질오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)-III등급(보통)) 수질오염총량관리계획지역 '한강H' 유역에 해당하며, 협의대상에 해당됨 공사시 우수유출량에 의한 토사유출 발생 예상 운영시 계획인구에 의한 용수공급량 필요, 오수 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련부서와 사전협의하여 배출량 지정 및 할당예정 공사시 토사유출저감대책(침사지, 가배수로 등), 및 유출저하수저감대책 수립 운영시 우수수, 상수공급대책 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획의 상수 및 우, 오수 배제 및 처리계획 	
7. 바람·열	기후변화대응 바람길 확보 열환경 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 대상지내 연립주택 등 저층주거지와 상업지가 위치하여 바람 생성에 취약할 것으로 판단되나, 대상지 서측으로 개운산공원이 위치하고 있어 찬바람 생성에 긍정적인 영향이 예상됨 열환경공간유형도 확인결과 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 분류되어 열환경에 취약지역에 해당됨 	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 서측의 개운산공원에서 불어오는 찬바람 유입을 위하여 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 열쾌적성 향상을 위한 계획 기법으로 열쾌적성 향상(녹지등)과 열환경 대응공간조성을 통해 열저감계획기법 비율을 약 47.5%이상 확보계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획의 건축계획 및 조경계획 반영 	
8. 대기질·악취	대기오염 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 대부분 국가환경기준을 만족하는 것으로 나타났으나, PM-2.5 가 일부 초과하는 것으로 나타났음 주거지역으로 대기오염물질배출시설 및 주변 악취배출시설 없음 공사시 및 운영시 미세먼지 등이 발생할 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안(살수, 가설방진망 등) 수립 운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 건축설계 또는 허가단계시 환경영향평가에 반영 후 공사시 이행 예정 	
9. 온실가스 에너지	기후변화대응 온실가스절감 에너지절약/효율 극대화	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행전·후 도시가스, 전력 사용량 사용을 통한 온실가스 배출량 비교검토한 결과, 사업시행 후 온실가스 배출량이 약 4,857.11tonCO₂eq/년이 증가할 것으로 예측됨 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 추후 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설 설치 예정이며, 건물에너지효율등급, 친환경건축물 인증취득, 녹지공간 최대 확보 등 저감방안 마련하도록 할 계획임 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 건축설계 또는 허가단계시 환경영향평가에 반영 후 협의절차 진행예정 	

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 운영시 생활폐기물, 음식물류폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 폐유처리, 분뇨발생 저감대책 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 건축설계 또는 허가단계시 환경영향평가에 반영 후 협의절차 진행예정 	
11. 소음진동	소음진동 최소화	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음 및 진동 영향 예상 운영시 교통량에 따른 소음진동 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 건축설계 또는 허가단계시 환경영향평가에 반영 후 협의절차 진행예정 	

14. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15. 가구 및 획지에 관한 계획

- 효율적인 토지이용을 고려하여 공동주택용지로 계획
- 공동주택 획지와 종교시설 존치를 위한 획지로 계획

위치		면적	비고
합계		29,732.3	
①	중암동 125-35일원	28,562.3	공동주택용지
②	중암동 57-17 일원	1,170.0	종교시설용지

16. 경관영향 및 스카이라인 계획

■ 기본방향

- 획일적 형태에서 벗어나는 창조적 디자인, 주변 환경과 조화되는 색채와 외관 계획
- 건축물 외부 공간에 쾌적하게 이용할 수 있고 개방감이 느껴지는 공간 조성
- 주변 건축물을 고려한 높이계획을 통하여 조망 시 자연스러운 스카이라인을 형성하도록 계획

■ 건축물 계획

- 이용자의 형태를 고려하여 다양한 경관 활동이 가능한 외부 공간 형성
- 단조로운 이미지는 지양하고, 활발하고 동적인 이미지 연출이 가능하도록 함

구 분	내 용
배치 및 규모	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 공간과 형태적으로나 공간적으로 단절되는 건축물 배치를 지양하며, 시각적 차폐로 인한 우범지대가 형성되지 않도록 주변 환경을 고려하여 배치함 • 주변 건축물과 조화를 이루는 배치 및 규모계획으로 이질감 및 위압감을 완화하도록 함 • 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 시각적으로 차폐하는 등 가로경관을 저해하지 않도록 계획
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용 • 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양 • 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간을 계획 • 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 외부공간을 계획

■ 스카이라인 계획



■ 중·횡단면도

1) 종단면도



2) 횡단면도



17. 교통처리계획 시행에 관한 계획

■ 교통 및 보행동선 구상

가. 기본방향

- 지형 및 주변 개발사업을 고려한 진출입동선체계 확립
- 대상지 내 대지조성 단차 활용 및 보행통경축 계획을 통한 보행환경 개선 및 주요시설(개운산 산책로, 버스정류장) 연계성 강화

나. 교통처리구상

- 주변 단지 차량진출입구와 간섭을 피하기 위한 차량주출입구 3개소 설정
- 종암로 19다길 확폭계획과 연계한 단지내 주 보행로 계획
- 건축한계선을 활용한 보도계획 및 수직·경사형 엘리베이터 설치로 효율적인 보행동선계획

■ 교통처리계획 시행에 관한 계획

구 분	내 용				
주변 가로 및 교차로	-	◦ 주변지역 개발계획 반영			
	-	- 「동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가(3차 변경신고), 2023.01」			
	-	- 「종암동 125-1번지 일대 모아타운 관리계획 결정 및 관리지역 지정(안), 2024.01」			
	①	◦ 북측 종암로19다길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=10.0m, L=220.0m, 왕복 2차로			
교차로	②	◦ 서측 사업지 내 보차혼용도로 설치 - B=6.0m, L=70.0m			
	③	◦ 남측 종교용지 연결도로 설치 - B=6.0m, L=60.0m			
	-	◦ 사업지 차량진출입구 설치(총 2개소)			
진출입 동선	-	구 분	접속도로	운영방안	회전반경
	④	북측 진출입구	종암로19다길	비신호 운영	R=6.0
	⑤	동측 진출입구	종암로19길	비신호 운영	R=6.0
대중 교통, 자전거 및 보행	⑥	◦ 서측 막다른 도로 상 마을버스 회차공간 설치(1개소)			
	-	◦ 사업지 인근 버스정류장 이전 설치(3개소)			
	-	◦ 사업지 내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수(780대)의 20% 이상 확보			
	⑦	◦ 동측 종암로19길 상 사업지 측 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)			
	⑧	◦ 북측 종암로19다길 상 보도 및 보도부속형 전면공지 설치			
	⑨	- 모아타운 구간 : 사업지 측 보도 설치(B=2.0m) 사업지 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m) 모아타운 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=2.0m)			
	⑩	- 빌라 구간 : 사업지 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m) 빌라구간 인접부 보도 설치(B=2.0m)			
-	◦ 사업지 내·외부 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(11개소)				

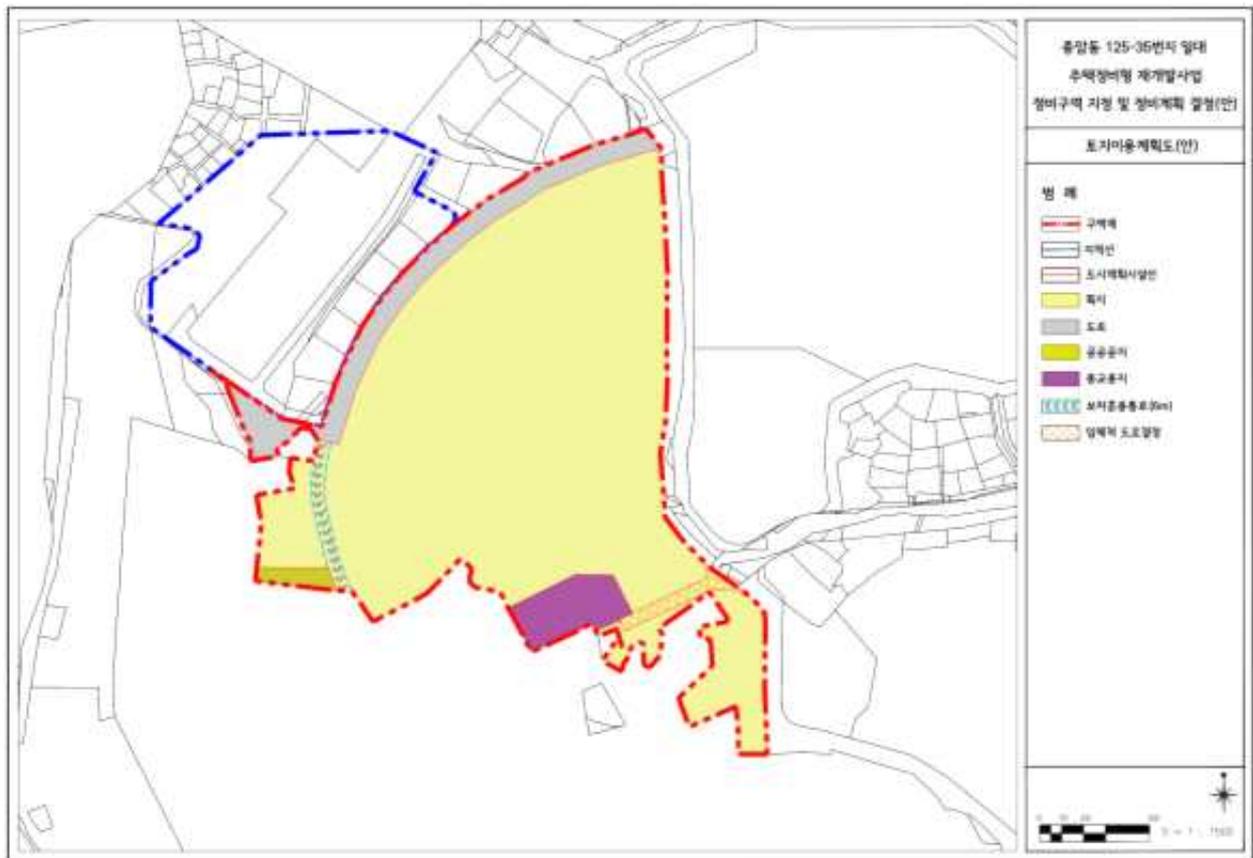
구분	내용
주차	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 계획주차대수 : 1,014대(100% 자주식) <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 1,009대, 근린생활시설 5대 - 법정주차대수(780대)의 130.00% 확보 - 2031년 주차수요(966대)의 104.97% 확보 - 장애인전용 주차면 : 법정주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형 주차면 : 계획주차대수의 30% 이상 확보 - 경형 주차면 : 계획주차대수의 10% 이하 확보 - 환경친화적 자동차 주차면 및 충전시설 : 계획주차대수의 5% 이상 확보 (환경친화적 자동차 급속충전시설 1대 이상 확보) - 가족배려 주차면 : 계획주차대수의 10% 이상 확보 (가족배려(확장)주차면 : 가족배려 주차면의 50% 이상 확보)
교통 안전 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업지 외부 속도저감 필요지점 과속방지턱 설치(3개소) ◦ 사업지 외부 시거불량지점 도로반사경 설치(1개소) ◦ 사업지 외부 교통안전표지판 설치(총 6개소) - 최고속도제한(224) 2개소, 주차금지(219) 2개소, 견인지역(428) 2개소

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

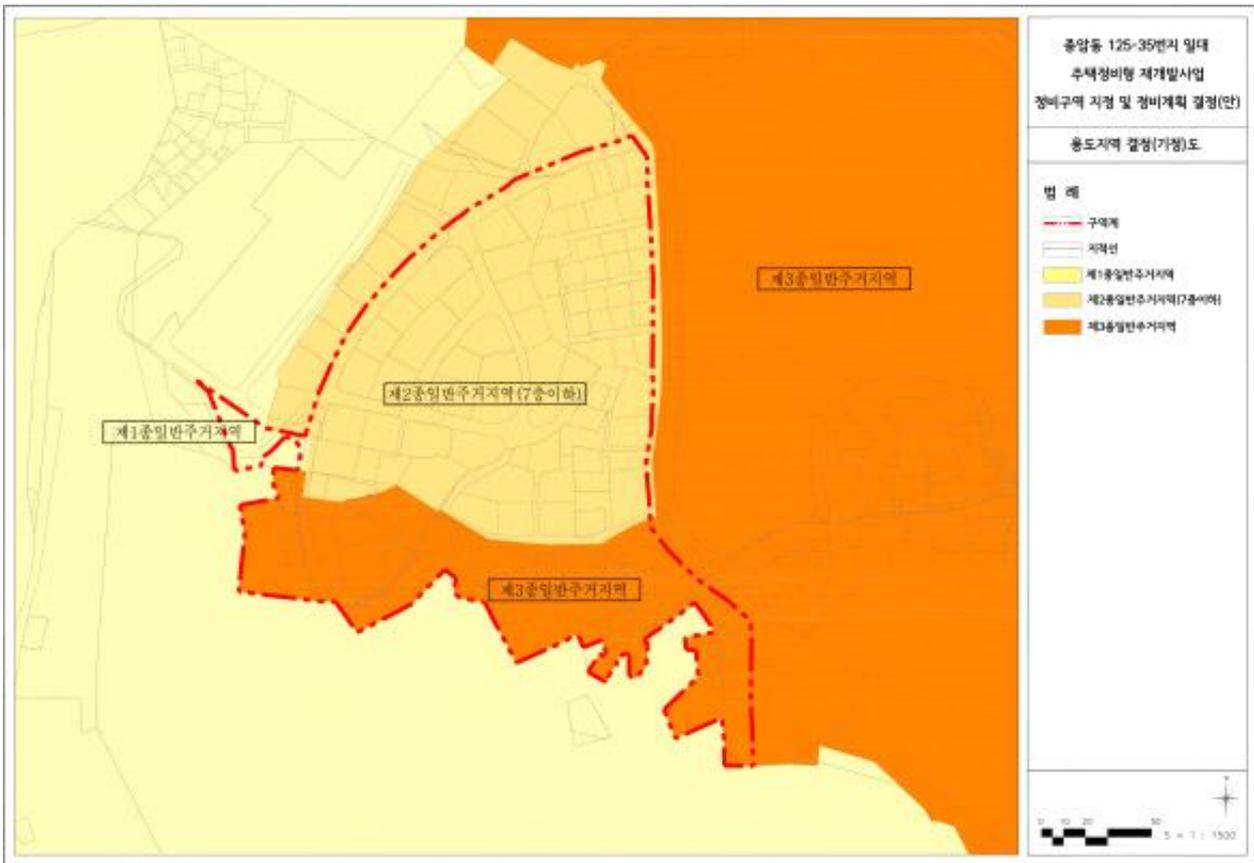
■ 정비구역 결정도



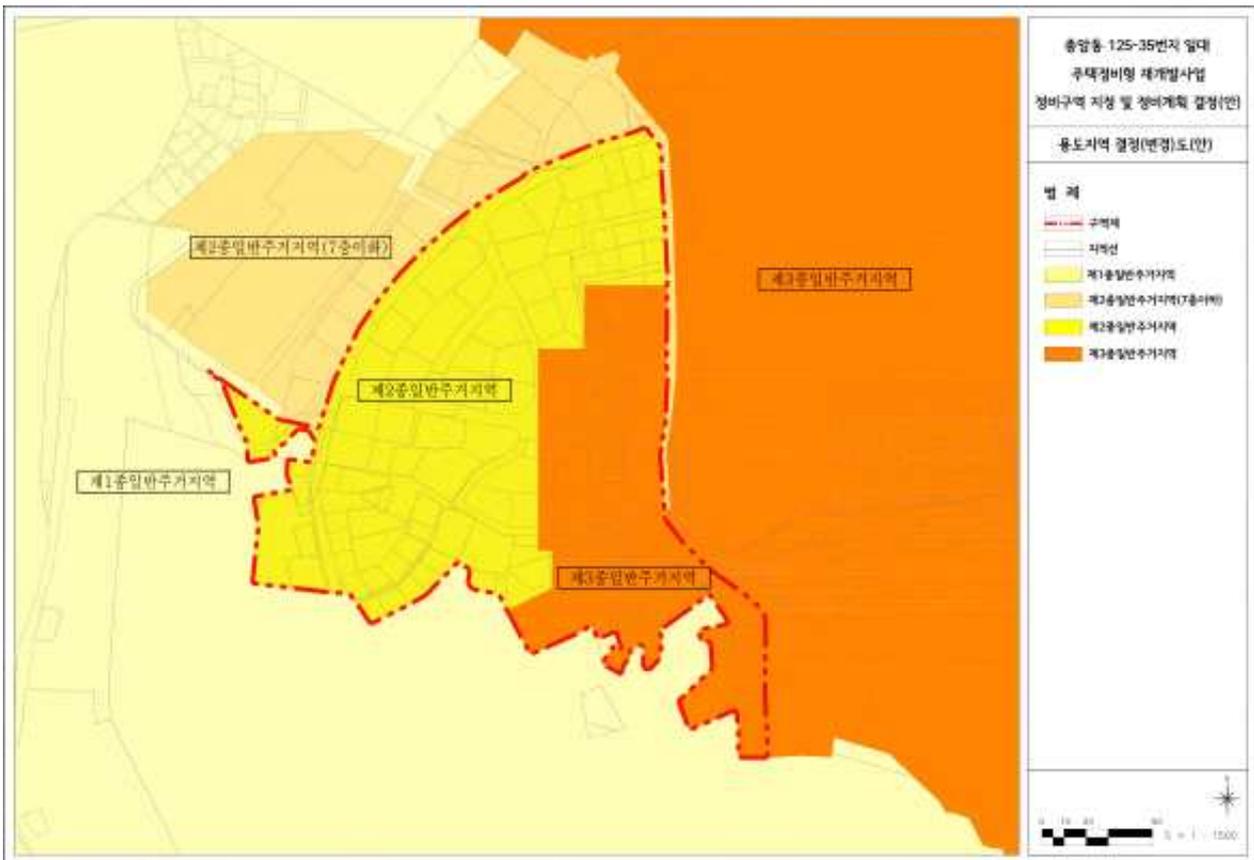
■ 토지이용계획도



■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

