

서울특별시 성북구 종암8구역(종암동 3-10일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

2024년 10. 22.(화)
도시건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2024. 10. 14. 성북구청장 제출 (의안번호 338호)
나. 회부일자: 2024. 10. 15.
다. 상정일자: 제307회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회
【2024. 10. 18. 상정 · 의결 (원안가결)】

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 이종권 도시정비신속추진단장)

가. 제안이유

「2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 성북구 종암동 3-10번지 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.

나. 주요내용

- 종암8구역(종암동 3-10 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)
- 정비구역 결정(안)

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신 설	종암8구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 성북구 종암동 3-10번지 일대	-	26,712.0	26,712.0	-

- 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		26,712.0	100.00	—
정비기반 시설	소 계	4,510.0	16.88	—
	도 로	2,610.0	9.77	—
	공공공지	1,900.0	7.11	—
획지	소 계	22,202.0	83.12	—
	획 지1	22,202.0	83.12	—

- 용도지역 계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	변 경	변경 후	
합 계		26,712.0	—	26,712.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거(7층)	26,712.0	감) 22,202.0	4,510.0	16.88
	제3종일반주거	—	증) 22,202.0	22,202.0	83.12

- 건축계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층 수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신 설	종암8구역 주택재개발 정비구역	26,712	획지 1	22,202	종암동 3-10 일대	공동주 택 및 부대복 리시설	60.00% 이하	190%	200%	237.57 %	300.00 %	115m이하 /37층 이하	—
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			●주택공급계획 : 694세대 ●85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.00% ●임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶계획 연면적의 10.03% ●전용면적 40㎡이하 비율* [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상] ▶계획 42.42%, 5.05% ●국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률(62.43%)의 50%이상] ▶계획 50.24% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(150세대) 제외										

다. 추진현황

- 2022. 12. 30. : 2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정
- 2023. 06. 21. : 정비계획 수립 용역 업체 계약
- 2023. 07. 19. : 착수보고
- 2023. 07. 20. : 1차 주민참여단 간담회
- 2023. 08.~11. : 시·구 합동회의(MP 회의(1차~2차))
- 2024. 02. 28. : 자문회의(1차)
- 2024. 03. 15. : MP회의(3차)
- 2024. 04. 23. : 2차 주민참여단 간담회<신속통합기획(안) 설명>
- 2024. 06. 11. : 신속통합기획 가이드라인 통보(市→區)
- 2024. 08. 29. : 추정분담금 검증위원회 개최
- 2024. 09. ~ : 입안동의서 배포 및 주민공람(예정)

라. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항

마. 붙임(참고자료)

- 종암8구역(종암동 3-10 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 정진만)

가. 개요

- 본 안건은 종암동 3-10번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 「2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」¹⁾로 선정된 구역으로, 주택정비형 재개발사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제2항²⁾에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1) 신속통합기획 재개발 2차 후보지 선정 결과(25곳)

- 신청기간 : 2022. 8. 29 ~ 10. 27
- 후보지선정발표 : 2022. 12. 29.
- 성북구 종암동 3-10일대(25,351㎡), 석관동 62-1 일대(62,086㎡)

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획

(안)에 대하여 성북구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

나. 주요 내용

- 본 대상지는 노후한 단독·다세대주택이 혼재돼 있고, 불법 주정차 차량과 보도와 차도가 구분되지 않는 협소한 도로 등으로 인해 주거 환경이 열악한 지역. 그간 지역 일부에서 소규모 정비사업을 추진하는 움직임도 있었으나, 지지부진한 상황 속에서 2022년 12월 신속통합기획 후보지로 선정되었음.
- 또한 대상지는 내부순환로 진입로 및 다수의 지하철역(월곡역, 고려대역, 승례초역(동북선 개통 예정))이 인접해 차량 및 대중교통 접근성이 좋고, 천장산 및 정릉천 등 자연환경과 초·중·고등학교(승례초, 일신초, 서울사대부중, 서울사대부고) 교육시설이 자리 잡고 있어 교육 환경이 양호한 지역임.
- 본 후보지는 면적 26,712㎡ 대지에 최고 37층 이하, 694세대로 재개발할 계획이며, 토지이용계획으로는 도로 2,610㎡(9.77%), 공공용지 1,900㎡(7.11%) 등 정비기반 시설에 4,510㎡(16.88%), 획지1 22,202㎡(83.12%)로 계획되어 있음.
- 공동이용시설 계획면적은 3,740㎡로 주민공동시설(경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 다함께돌봄센터, 작은 도서관, 커뮤니티)과 부대시설(관리사무실, 경비실)이 계획됨.
- 주변 현황 및 개발 여건에 맞춰 용도지역을 상향(2종 7층→3종)으로 하되 인접 학교와 정릉천이 연접한 부분에 공공용지를 설치하여 주변 지역과의 완충공간과 주민 휴게공간을 확보하였음.
- 건축시설계획으로 건폐율은 60% 이하, 용적률은 237.57% 이하이며, 최고 높이는 115m 이하, 37층 이하로 계획하였음.

을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

- 주택공급은 694세대(분양 549세대, 임대 145세대)로 30㎡초과~50㎡이하 45세대(분양 4세대, 임대 41세대), 50㎡초과~60㎡이하 370세대(분양 306세대, 임대 64세대), 60㎡초과~85㎡이하 279세대(분양239세대, 임대 40세대)를 조성할 예정이다.

다. 종합 의견

- 본 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)은 종암동 3-10번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 「2022년 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 공모」로 선정된 구역으로, 주택정비형 재개발사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 성북구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로, 본 정비사업이 서울시 신속통합기획을 통해 진행되는 사업인 만큼 공공성과 사업성의 균형을 이루며 신속한 사업추진이 이루어질 수 있도록 노력해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고

5. 토론요지: 회의록 참고

6. 심사결과: 원안가결

7. 소수의견 요지: 없음

8. 기타 필요한 사항: 없음