

「종암동 125-35번지 일대 주택정비형 재개발사업」 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역

2025. 04. 16.

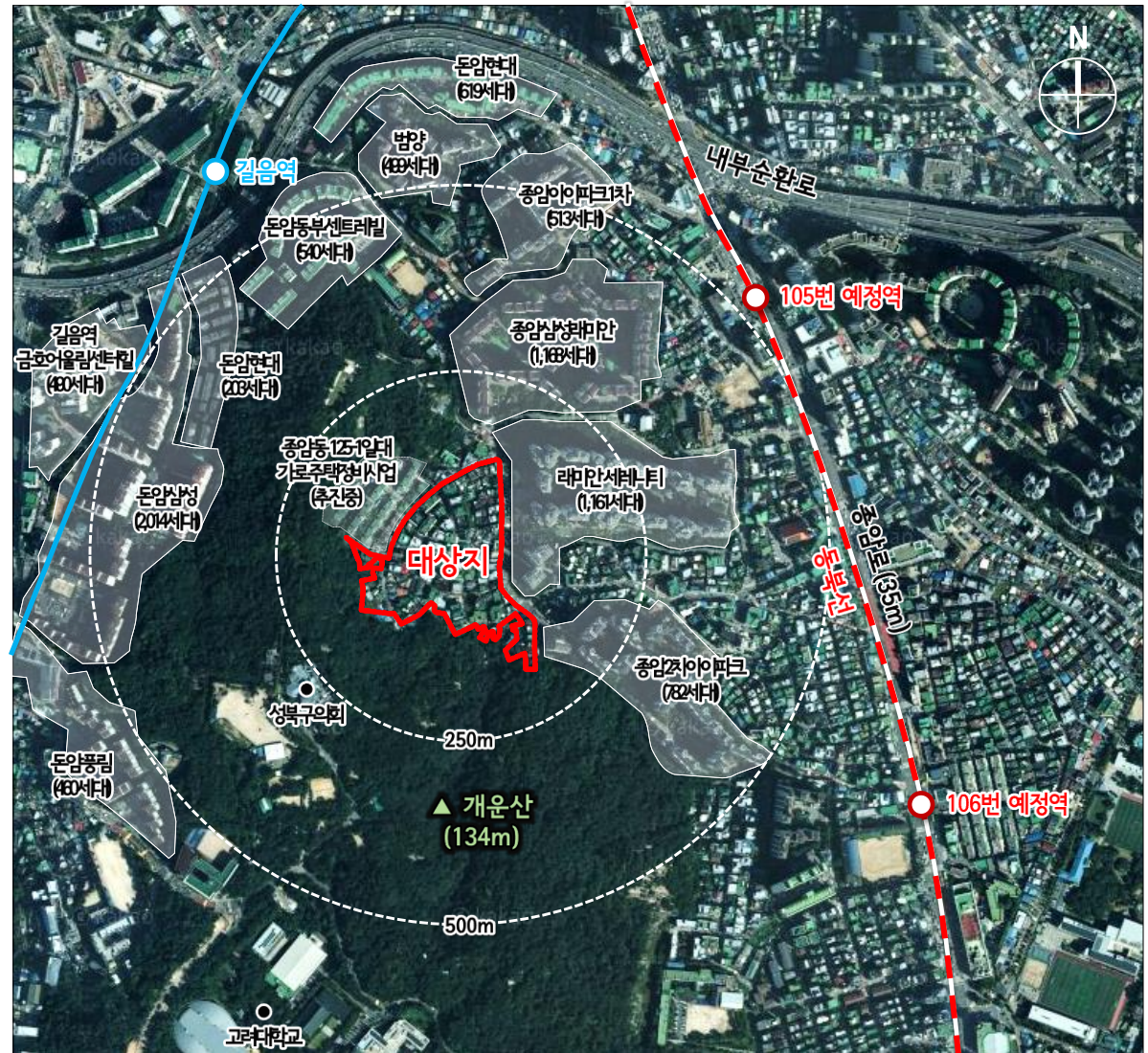
성 북 구

■ 상 정 사 유

- 대상지는 노후·불량주택 밀집 및 기반시설이 열악한 지역으로 주거환경개선과 주택공급 확대를 위해 신속통합기획 주택재개발사업 후보지로 선정됨
- 토지이용 효율 극대화 및 주거환경 개선을 위한 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 함

위 치	성북구 종암동 125-35번지 일대
면 적	32,740.5㎡
용도지역	제1종일반주거지역 / 제2종일반주거지역 (7층이하) / 제3종일반주거지역
사업방식	신속통합기획(정비사업)
건립세대	854세대 (분양 : 721세대/공공 : 133세대)
토지등소유자	384명(국공유자 포함)

■ 위 치 도



2023. 06. 14.	• 신속통합기획 주택재개발 후보지 수시모집 신청
2023. 08. 18.	• 신속통합기획 주택재개발 최종후보자 선정
2024. 01. 03.	• 종암동 신속통합기획 용역 착수
2024. 01. 31. ~ 02.01.	• 종암동 125-35번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정용역 착수보고
2024. 04. ~ 06.	• 주민 설문조사 진행(응답률 57%, 281명/493명)
2024. 06. 21.	• 주민간담회(1차-성북구청)
2024. 02. ~ 09.	• 서울시 MP회의(5회) 및 자문회의(3회) 진행
2024. 10. 14.	• 주민간담회(2차-서울시청)
2024. 12. 17.	• 신속통합기획 주민설명회
2024. 12. 24.	• 신속통합기획(안) 수립 _ 신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 성북구)
2025. 02. ~ 03.	• 정비계획 입안을 위한 주민동의서 징구
2025. 02.20. ~	• 주민공람(성북구고시 제2025-346호,~3.24.) 및 유관기관(부서) 업무협의(~3.14.)
2025. 03.11.	• 종암동 125-35번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민설명회

정비계획(안)

정비계획 (요약)

■ 용도지역(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		32,740.5	-	32,740.5	100.0	-
주거지역	제1종 일반	620.0	감) 620.0	-	-	-
	제2종 일반(7층)	20,620.5	감) 20,620.5	-	-	-
	제2종 일반	-	증) 21,240.5	21,240.5	64.9	-
	제3종 일반	11,500.0	-	11,500.0	35.1	-

■ 순부담/용적률계획(신설)

구분	순부담률		용적률(%)			
	계획(%)	면적(㎡)	기준	허용	상한	법적상한
신설	0.41	134.0	217.18	257.18	257.18%	263.00

■ 건축물 밀도(신설)

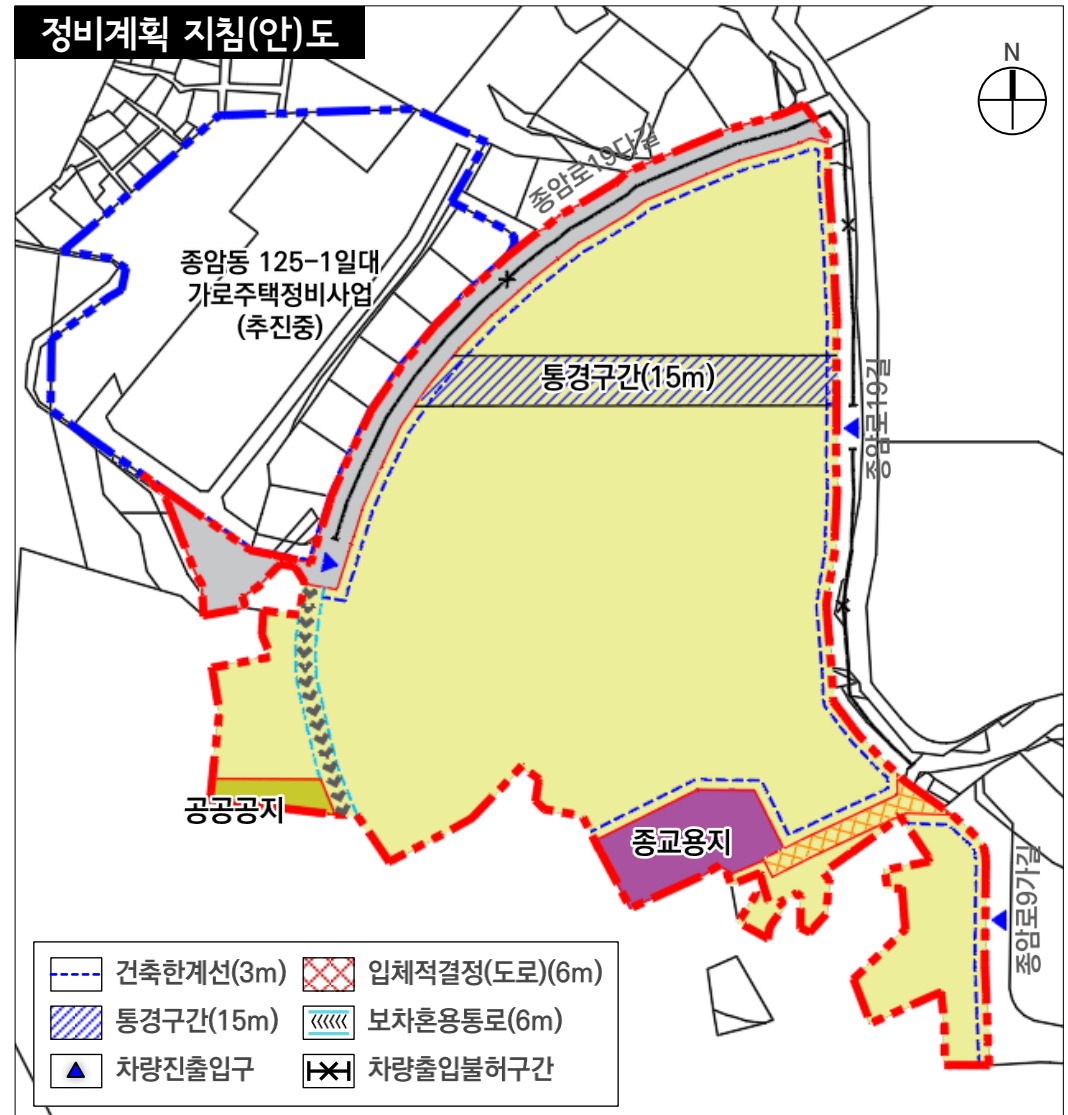
구분	구 역 명	면적(㎡)	용도지역	주용도	건폐율	용적률	높이	세대수(공공)
신설	종암동 125-35 일대	32,740.5	제2종일반주거 제3종일반주거	공동주택	55%이하	263%이하	70m이하	854(133)

■ 토지이용계획(신설)

구분	명칭	면 적(㎡)	구성비 (%)	비고
합계		32,740.5	100.0	-
기반시설	소계	3,008.2	9.2	-
	도로	2,717.2	8.3	무상귀속
	공공공지	291.0	0.9	무상귀속
	소계	29,732.3	90.8	-
획 지	획지1	28,562.3	87.3	공동주택
	획지2	1,170.0	3.5	종교용지

정비계획 지침도

구분		계획(안)	비고
구역면적		32,740.5㎡	
획지	소계	29,732.3㎡	
	획지1	28,562.3㎡	공동주택/부대복리시설
	획지2	1,170.0㎡	종교용지
정비 기반시설	순부담	134.0㎡	계획 : 0.41% 의무 : 0.19%
	소계	3,008.2㎡	
	도로	2,717.2㎡	무상귀속
	공공공지	291.0㎡	무상귀속
용적률	기준	217.17%	소형주택완화 적용
	허용	257.17%	사업성보정계수 적용
	정비계획	257.17%	
	법적상한	262.48%	
국공유지		2,874.2㎡	
높이계획		70m이하	
건축한계선		- 종암로19길변: 3m - 종암로19다길변: 3m - 종암로19가길변: 3m - 입체적결정(도로)변: 3m - 종교용지 이면부: 3m	
보차혼용통로		개운산 산책로 진입부: 폭원 6m	
통경구간		동서축: 폭원 15m	



정비구역 지정(신설)

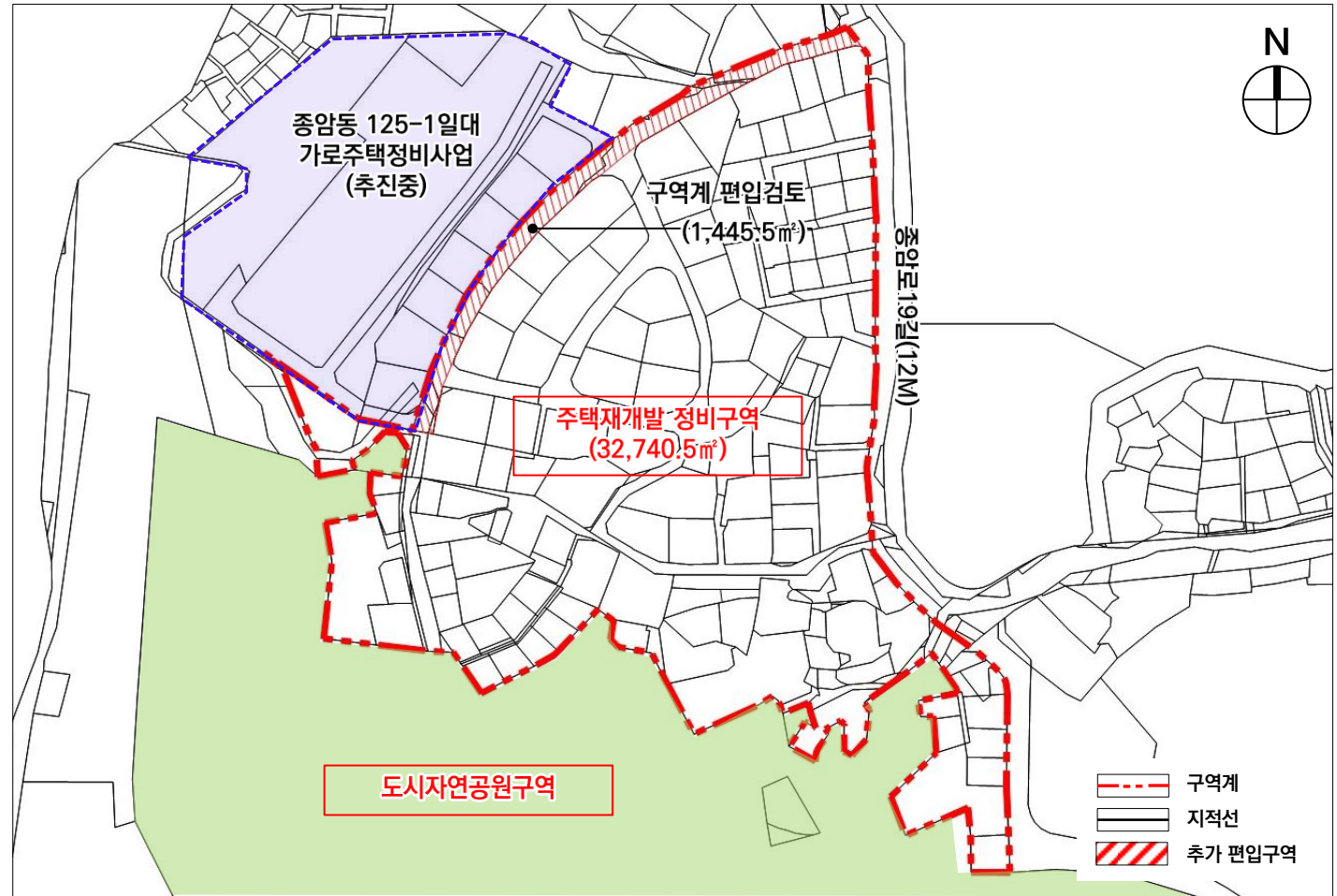
후보지 선정 접수(안)



조건부 선정(안)



- (조건부 선정) 선정위원회 자문결과에 따라 도시자연공원구역 제척을 조건부로 선정
- (신속통합기획) 대상지 및 주변개발에 따른 교통수요 고려한 도로 편입으로 기반시설 정비

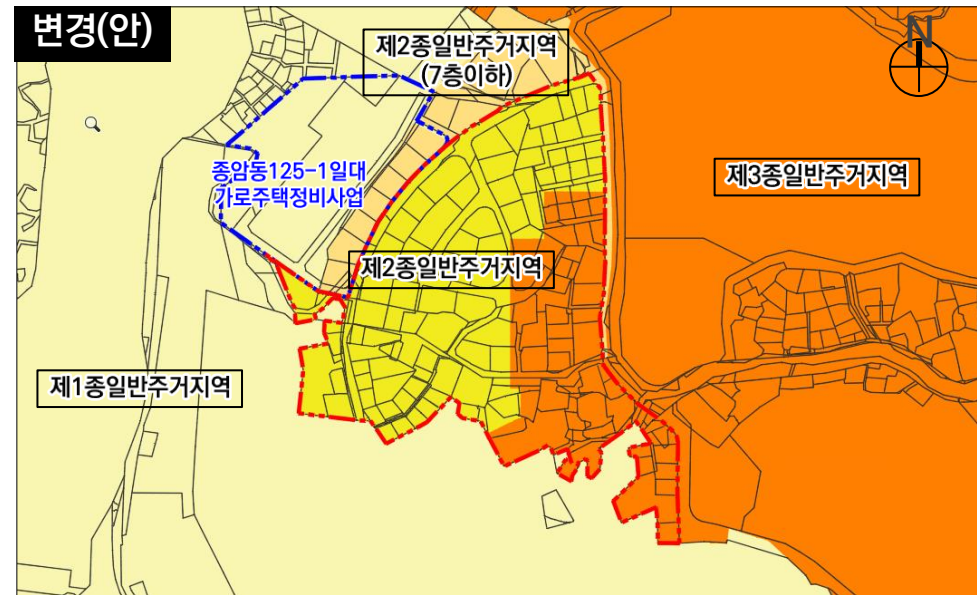
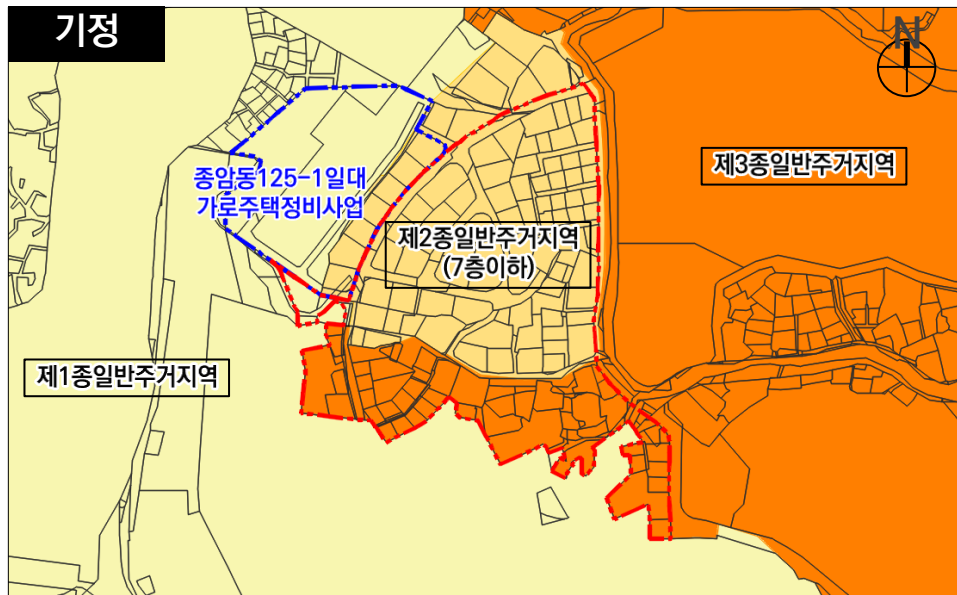


용도지역·지구에 관한 사항

■ 용도지역계획(변경)

- 구릉지형 대지조성계획을 기반으로 합리적 건축계획 수립을 위한 제3종 일반주거지역 선형 조정
- 제2종 일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 종상향함에 따라 의무 순부담 최소화로 용적률 확보

구분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기정	변경	변경후	
용도 지역	합계	32,740.5	-	32,740.5	100.0
	제1종일반주거지역	620.0	감) 620.0	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	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

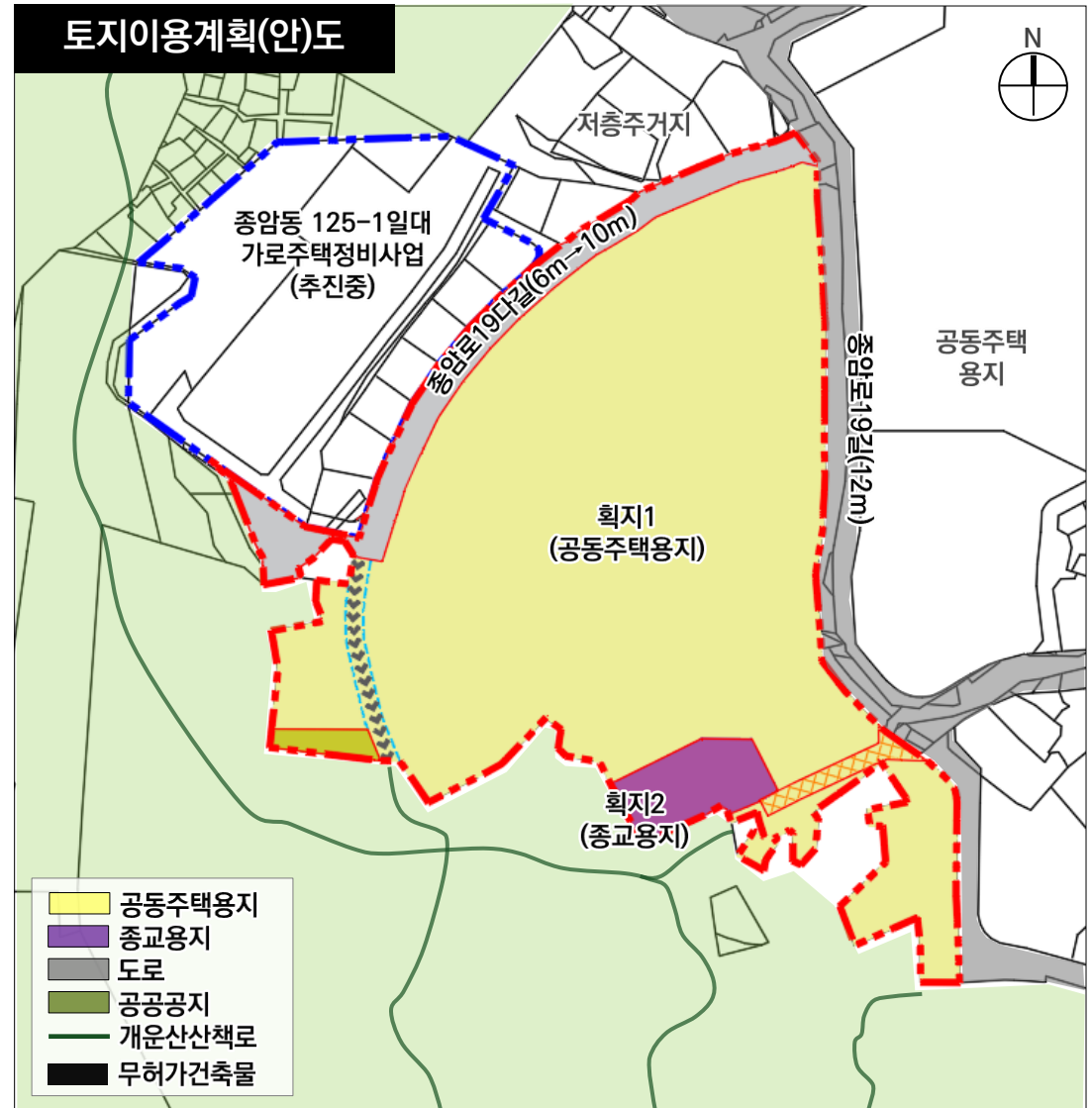


토지이용계획에 관한 사항

■ 토지이용계획(안)(신설)

- 필수 기반시설 외 공동주택 부지를 계획하여 주택공급 활성화에 기여
- 대상지 북측도로(종암로19다길)는 주변 개발계획과의 정합성 고려하여 도로폭 결정
- 기존 개운산 산책로 연계 및 존치시설(종교시설, 무허가건축물 등) 고려한 진입동선 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율 (%)	비 고
합계		32,740.5	100.0	
기반 시설	소계	3,008.2	9.2	
	도로	2,717.2	8.3	무상귀속
	공공공지	291.0	0.9	무상귀속
획 지	소계	29,732.3	90.8	
	획지1	28,562.3	87.3	공동주택/ 부대복리시설
	획지2	1,170.0	3.5	종교용지



기반시설계획에 관한 사항

■ 기반시설계획변경(안)(신설)

- 신속통합기획(안)에 따라 **대상지 북측 도시계획도로 및 공공공지 신설, 종교시설 진입부 도로 입체적 결정**

○ 도로 결정(변경)

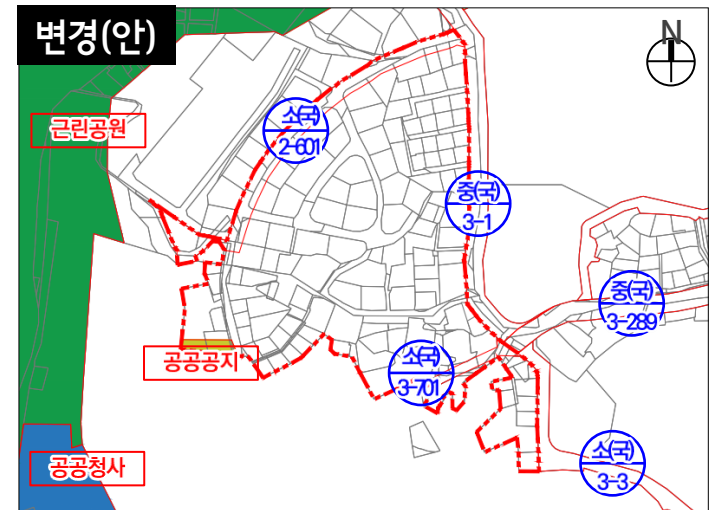
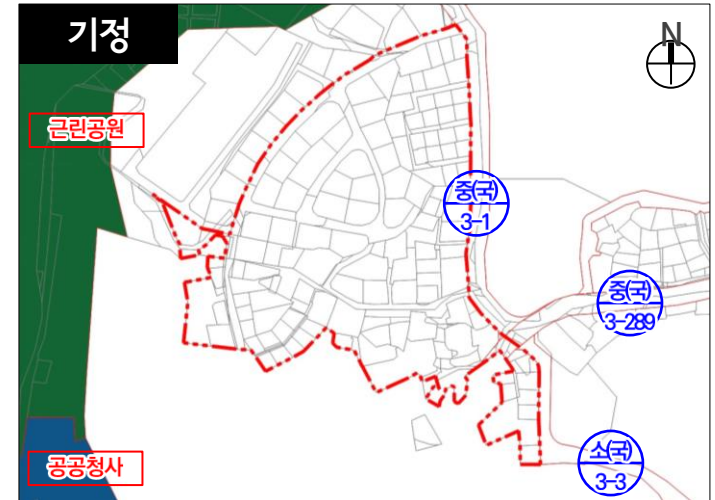
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	3	289	12	국지 도로	470	종암동 79-482	종암동 57-136	일반 도로	-	-
변경	중로	3	289	12	국지 도로	445	종암동 79-482	종암동 57-132	일반 도로	-	-
신설	소로	2	601	10	국지 도로	207	종암동 78	종암동 125-206	일반 도로	-	-
신설	소로	3	701	6	특수 도로	52	종암동 57-135	종암동 57-22	일반 도로	-	입체적 결정

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(신설)

구분	도면 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	소로 3-701	보차 혼용 도로	종암동 57-135 일대	길이	-	증) 52.0m	52.0m	-	
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이(지표면기준)	-	증) 35~45m	35~45m		
				면적	-	증) 352.2㎡	352.2㎡		

○ 공공공지 결정(신설)

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	공공공지	종암동 57-159	-	증) 291.0	291.0	-



의무 기부채납(용도지역 상향) 검토

■ 의무면적 및 순부담률

용도지역		면적	의무 공공기여 기준		비고
기정	변경		비율(%)	면적(㎡)	
합 계		32,740.5	0.19%	62㎡	서울시 지구단위계획 수립기준 적용
제1종 일반주거	제2종 일반주거	620.0	10%	62㎡	
제2종(7층) 일반주거	제2종 일반주거	20,620.5	없음	-	
제3종 일반주거	제3종 일반주거	11,500.0	없음	-	

■ 순부담률 산정

기준	- 기부채납 필요 면적 : 62.0㎡이상 - 순부담률 : 0.19% 이상($62.0\text{㎡} \div 32,740.5\text{㎡}$)	→	계획	- 기부채납 면적 : 134.0㎡ - 순부담률 : 0.41% ($134.0\text{㎡} \div 32,740.5\text{㎡}$)

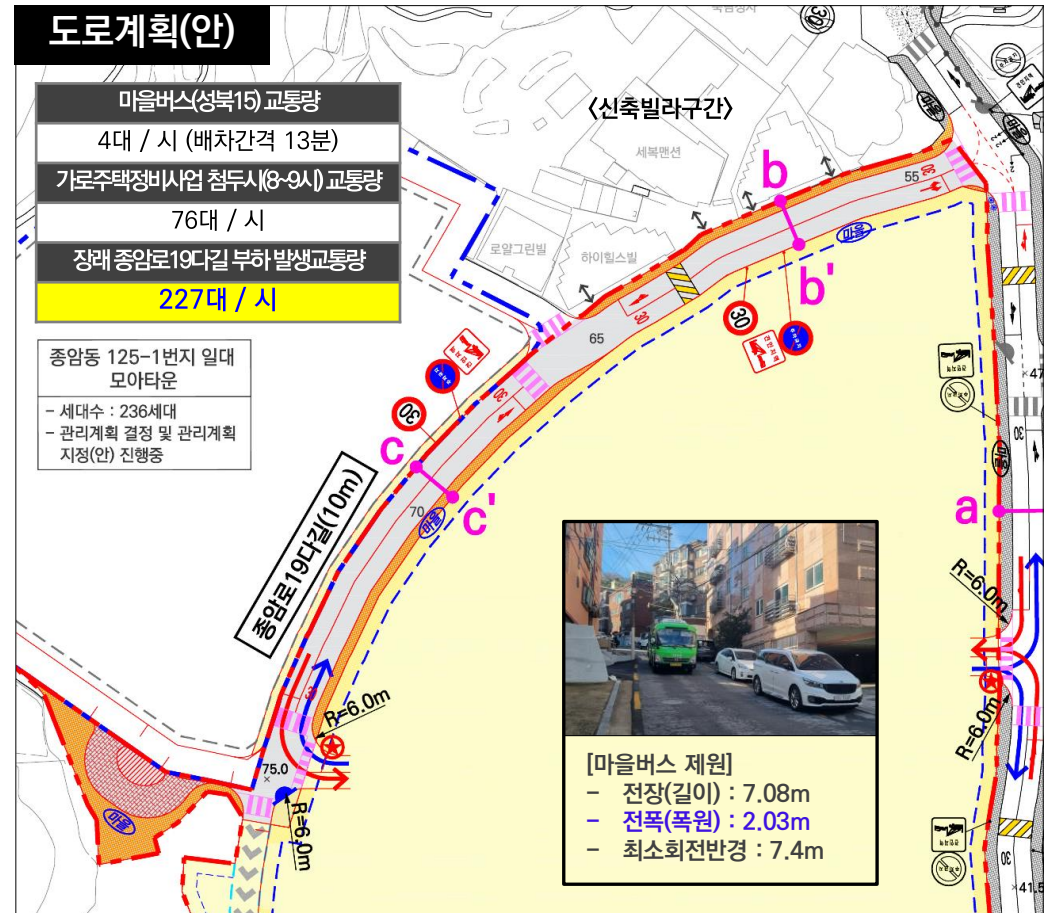
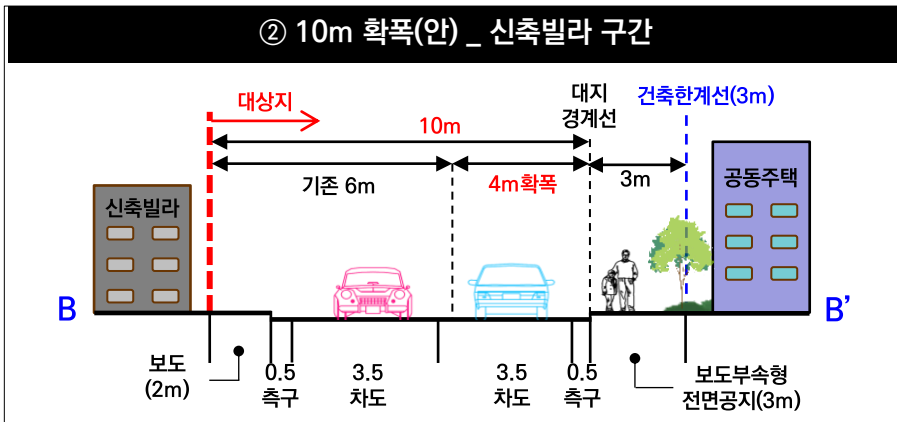
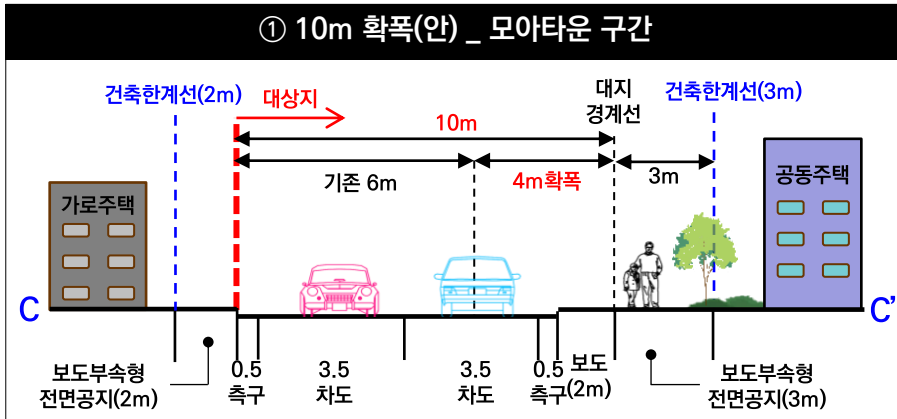
구분		면적(㎡)					순부담률 (%)
		새로 설치하는 기반시설 면적 (A)	건축물 설치 환산부지면적 (B)	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 (C)	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (D)	순부담 면적 (A+B-C-D)	
합계		3,008.2	-	1,626.0	1,248.2	134㎡	0.41%
정비기반 시설	도로	2,717.2	-	1,626.0	1,248.2	134㎡	-
	공공공지	291.0	-				

정비기반시설 계획(안)

■ 종암로19다길 확폭 계획(안)

- 장래 종암로19다길의 **첨두시(8~9시)** 발생교통량은 총 **227대/시**로 예측(모아타운 반영)됨
- 예측되는 **교통량과 마을버스 전폭 고려 시, 왕복2차로 적정**

○ 도로 확폭 개념도

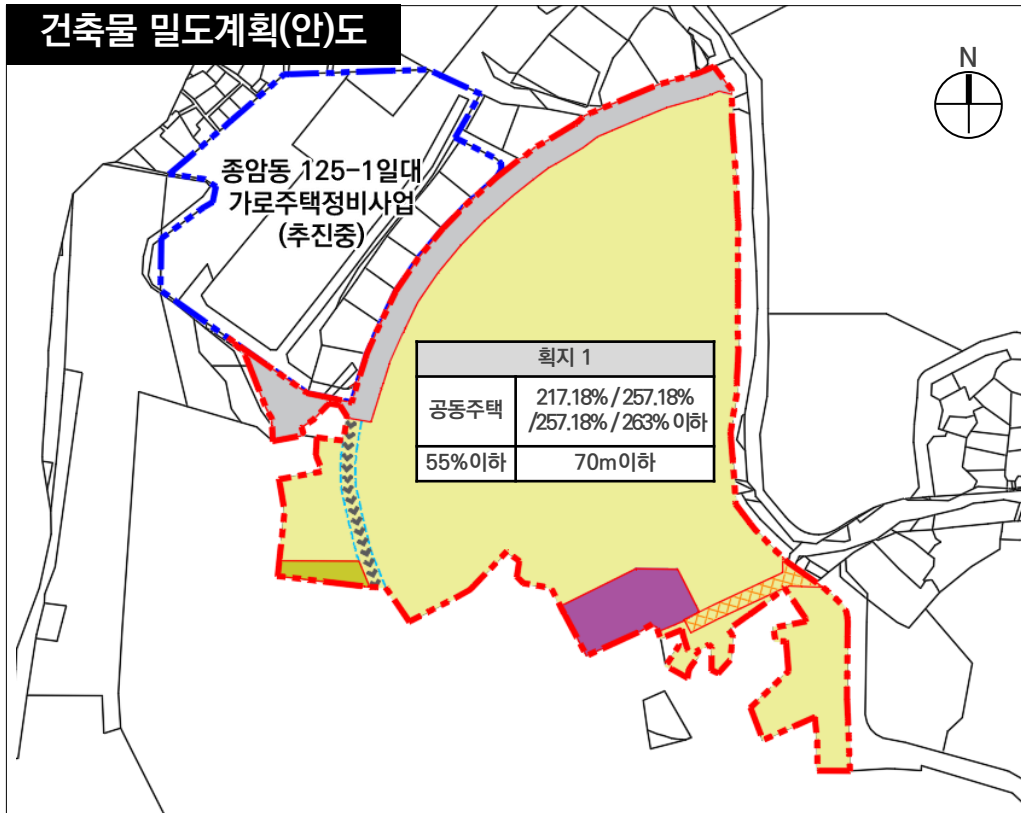


건축물밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 사항

■ 건축물 밀도계획(안)(신설)

- 소형주택 확보에 따른 용적률 20% 상향 적용
- 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 2배 완화
- ▶ 사업성보정계수=서울시 평균공시지가÷사업지 평균공시지가
= 586만원 ÷ 281만원 = 2.09 ≥ 2.0

건축물 밀도계획(안)도



법정상한용적률 268.08%

- 주변 경관을 고려한 높이제약으로 법적용적률 확보 어려움

건축계획용적률 / 262.48%

- 증가 용적률 5.30% (분양 2.49%, 임대 2.81%)

상한용적률 / 257.18%

- 기부채납(기반시설): 도로, 공공공지
- 순부담 면적: 134㎡ (기존 무상양도 대상 국공유지 면적 반영)

허용용적률 / 257.18%

- 열린단지(5%), 돌봄시설(5%), 방재안전(5%) 등 인센티브 적용: 최대 20% 이내
- 사업성 보정계수 적용 시, 최대 40% 가능

기준용적률 / 217.18%

- 가중평균(제1종, 제2종, 제3종): 197.18%

용도지역		면적 (㎡)	기준 (%)	가중 평균
기정	변경			
제1종	제2종	37.0	150	197.18%
제2종(7층)	제2종	18,195.3	190	
제3종	제3종	10,330.0	210	

- 소형주택(60㎡이하) 건설시 기준용적률 20% 상향 가능

39TY	46TY	59TY
35세대	21세대	27세대
7.19%	4.94%	7.88%

용적률 계획

■ 건축선 및 대지 내 공지에 관한 사항(신설)

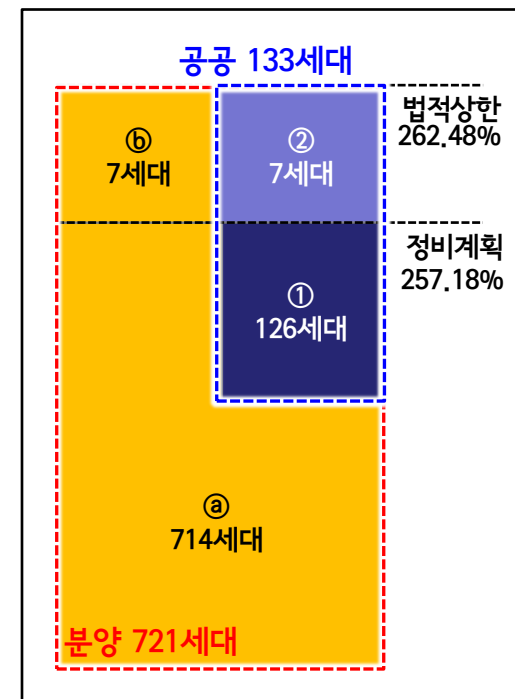
구분		적용지역	내용 (이격거리)	비고
건축선	건축 한계선	종암로19길	3m	-
		종암로19다길	3m	-
		종암로9가길	3m	-
		입체적결정 (도로)변	양측 3m	-
		종교용지 이면부	3m	-
대지 내 공지	보차 혼용통로	개운산 산책로 진입구간	폭 6m	-
교통처리계획		종암로19길 및 종암로19다길 내 차량진출입구간 외	차량출입 불허구간 지정	



건축계획에 관한 사항

■ 주택공급 계획(안)

구분	전체 세대수	토지등소유자 제외세대					
		일반분양			공공주택		
		소계	정비계획 분양 (조합원포함) ㉑	증가 용적률 분양 ㉒	소계	공공임대주택	
						재개발 의무임대 ㉓	국민주택 규모임대 ㉔
세대수(세대)	854	721	714	7	133	126	7
전용 면적	39	87	87	-	43	43	-
	46	111	111	-	-	-	-
	59	227	224	3	83	83	-
	74	58	58	-	-	-	-
	84	238	234	4	7	-	7



관련 규정	기준	검토 결과		
		적합	부적합	검토내용
국토부 제2021-952호 (2021.7.14.)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 80%이상을 85㎡ 이하로 건설	■	□	854 × 80% = 683 < 854 세대
	- 전체 세대수(법 54조 적용 제외)의 15%를 임대주택으로 건설	■	□	840 × 15% = 126 ≤ 126 세대
	- 임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설	■	□	126 × 30% = 38 < 43세대
		■	□	854 × 5% = 43 < 43 세대
도시정비법 제101조의5	- 법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택(85㎡이하) 으로 건설	■	□	(262.48% - 257.18%) × 50% = 2.65% ≤ 2.81%

추정분담금에 관한 사항

■ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

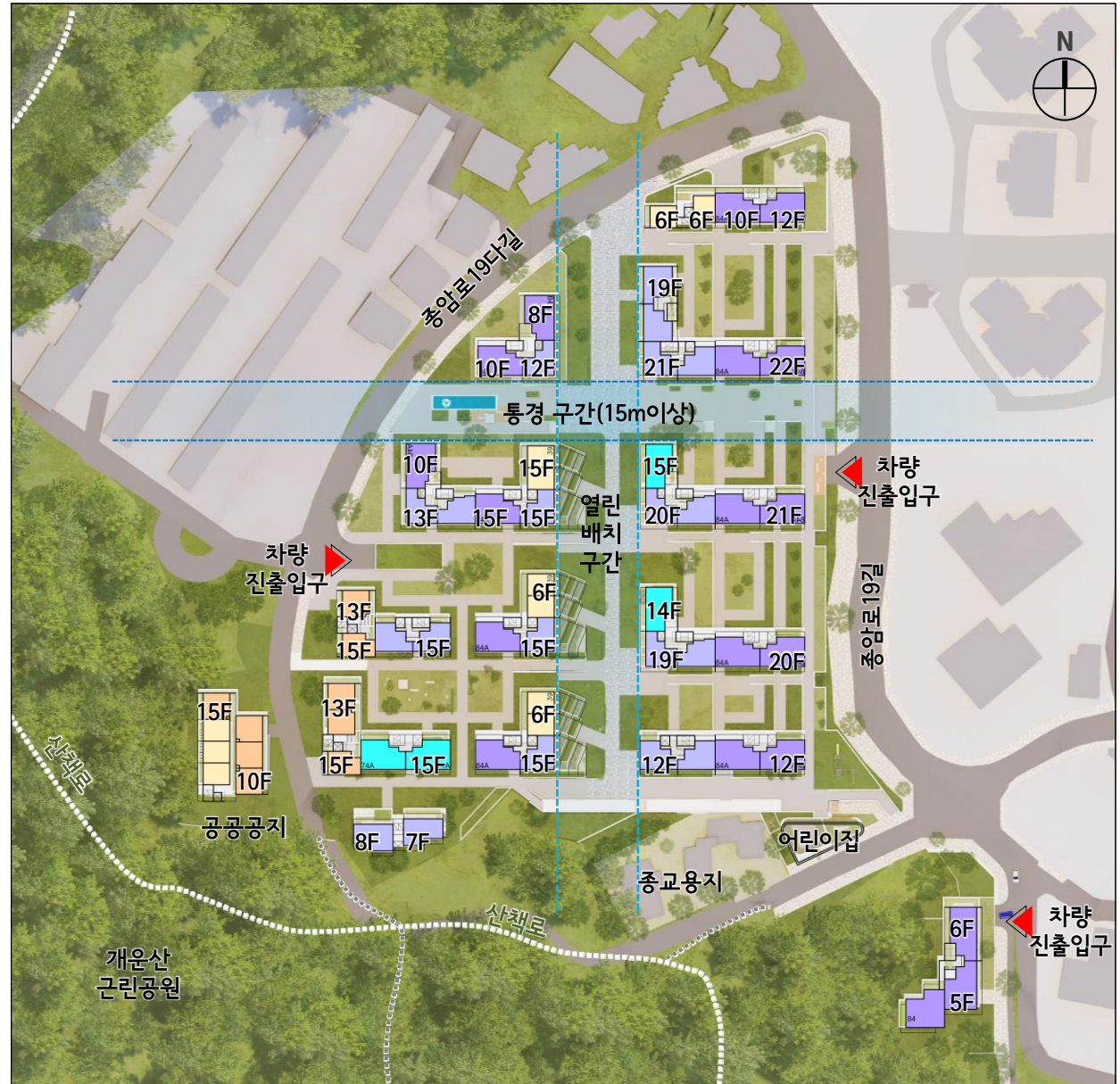
- 「도시 및 주거환경정비법」 개정('22.06.)으로 정비계획 결정 시 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' 계획 수립
 - 제9조(정비계획의 내용) 제1항제2의2 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' (시행일 '22.12.11.)
- 추정비례율 104.72%로 산정
- 추정분담금 산출은 '추정분담금 검증위원회(한국부동산원)'의 검증 후 변경된 사업계획 및 공사비, 분양가 등을 현행화하여 산정

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 104.72% → (601,161,063천원 - 440,902,112천원) / 153,035,033천원 × 100% - 총 수입 추정 : 601,161,063천원 - 총 지출 추정 : 440,902,112천원 - 종전자산총액 추정 : 153,035,033천원																		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 - 토지건물 = (토지면적 × 개별공시지가 × 1.82) + (건물면적 × 건물 재조달 원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수) - 집합건물 = 공시가격 × 2.01																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39형</td><td>4.40억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.72%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 46형</td><td>5.15억</td></tr> <tr> <td>전용 59형</td><td>6.82억</td></tr> <tr> <td>전용 74형</td><td>7.63억</td></tr> <tr> <td>전용 84형</td><td>8.52억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39형	4.40억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.72%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)	전용 46형	5.15억	전용 59형	6.82억	전용 74형	7.63억	전용 84형	8.52억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용 39형	4.40억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.72%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+: 부담 / -: 환급)																
전용 46형	5.15억																		
전용 59형	6.82억																		
전용 74형	7.63억																		
전용 84형	8.52억																		

건축계획에 관한 사항

■ 건축개요(안)

구분	계획(안)	비고
획지면적	28,562.3㎡	-
건축면적	8,854.3㎡	-
용적률산정 연면적	74,970.8㎡	-
건폐율	31.0%	-
용적률	262.48%	-
규모 (최고높이)	지하7층/지상22층 (70m)	-
세대수	854세대	-
주차대수	1,014대	법정 780대



건축계획에 관한 사항

3D 매스검토



■ 성북구 관련부서[기관] 의견청취

○ 협의기간 : 2025. 02. 20. ~ 2025. 03. 14.

■ 성북구 관련부서[기관] 주요의견

구 분			검토의견	조치계획	반영여부
관련 부서 의견	성 북 구	도시계획과	• 획지1 내 보차혼용통로 신설에 따른 통행권 확보방안 제시	• 보차혼용통로는 허용용적률 인센티브 사항으로 지상권 설정을 통해 통행권을 확보토록 하겠음	반영
			• 공공공지의 위치 및 형태의 적정성을 검토하고 사업실행을 위한 구체적 방안 제시	• 공공공지는 개운산 산책로 입구와 연접하여 주민(등산객)의 일시적 휴식공간 확보를 위해 계획하였음	반영
		교통행정과	• 마을버스 회차구간 조성부지는 도시계획시설(도로)로 조성 기부체납 검토	• 당초 계획(안)에 반영되어 있음	반영
			• 종암로19다길은 대규모 공동주택 건축에 따른 주민들의 보행안전성을 위해 최소 보도폭 2.0m이상 양측 보도가 가능토록 도로 폭을 10m→12m로 확폭 요망	• 신속통합기획 자문(총 5회-교통자문 2회 포함)을 통해 예측 교통량과 마을버스 전폭 고려 시, 폭 10m의 왕복2차로가 적정한 것으로 검토되었으며, 일부구간 보도조성(b-b'구간) 및 건축한계선(c-c'구간) 이용하여 양측 2~5m까지 보도를 계획함	미반영
		도로과	• 종암로19다길과 연결되는 현황도로를 포함하여 도시계획시설(도로)로 결정하는 방안 검토	• 해당 보차혼용통로는 신속통합기획 자문(총 5회-교통자문 2회 포함)을 통해 결정되었음 - 산책로/무허가건축물 진입동선으로 불필요한 기반시설 계획을 지양하는 지침 및 자문의견 반영	미반영
		종암경찰서	• 보차혼용도로 상 주차로 인한 혼잡 및 관련 민원 예상되니 주차금지구역으로 지정 요망	• 보차혼용도로(㉔구간)는 주차금지구역으로 추가 계획(주차금지 규제표지(#219), 주차금지 노면표시(#515))하였음	반영
			• 비신호 운영 예정인 사업지 차량진출입구의 차량 진출입 중 교통사고 예방을 위해 경보형 경고등을 설치하여 우선순위 결정	• 비신호 운영 계획을 수립한 본 사업지 차량 진출입구(2개소)는 경보형 경고등 계획을 통해 차량 진행 우선순위를 결정할 수 있도록 보완하였음	반영

■ 주민공람 의견청취

○ 공람기간 : 2025. 02. 20. ~ 2025. 03. 24.

○ 의견제출 : 의견없음

감사합니다