

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

검토보고

도시건설위원회(도시정비신속추진단)

의안번호	448호
제 출 자	성북구청장 (2025. 4. 4.)
의 안 명	서울특별시 성북구 종암9구역(종암동 125-35번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(안) 의견청취안
검 토	전문위원 정진만

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(m ²)	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	구분	면 적(m ²)			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	64.9
	제3종일반주거	11,500.0	-	11,500.0	35.1

- 건축계획

구분	획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m)	비고
	명칭	면적(m ²)				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 •85m²이하 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 40m²이하 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)

5. 검토의견

- 본 안건은 종암동 125-35번지 일대(종암9구역)의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 2023년 8월, 「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 수시 모집」¹⁾을 통해 선정된 구역으로, 주택정비형 재개발사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항²⁾에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 성북구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.

- 개운산 자락에 위치한 본 대상지는 과거 채석장이 운영되던 곳으로, 장기간의 채석 작업으로 인해 지반이 약화되어 비가 많이 오는 계절엔 균열로 인한 피해 우려가 크고, 인근 주민들의 주거 환경의 안전성에도 위협이 되어 왔으나, 재개발을 통해 개운산을 삼면에 두르고 도시와 숲이 하나되는 쾌적한 주거단지로 거듭날 전망이다.

1) 3차 신속통합기획 재개발 후보지 선정

- 후보지선정 : 2023. 8. 17.
- 성북구 종암동 125-35번지 일대, 32,740㎡
- 신속통합기획(안) 가이드라인 확정 : 2024. 12. 25.

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 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.

- 정비구역의 면적은 32,740㎡이며, 토지이용계획³⁾으로는 도로(2,717.2㎡, 8.3%), 공공공지(291.0㎡, 0.9%), 공동주택 및 부대복리시설(28,562.3㎡, 87.3%), 종교용지(1,170.0㎡, 3.5%)로 계획되어 있음.
- 주변의 여건 변화에 대응하면서 기존 주거지와 조화를 고려해 용도지역을 상향(제1종 일반, 제2종 일반(7층)→제2종 일반)⁴⁾하고 유연한 층수 계획을 적용하였음.
- 건축시설계획으로 건폐율은 31.0%, 용적률은 262.48%로 계획하고 규모(최고높이)는 지하7층/지상22층(70m)로 계획되어 있음.

3) 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

4) 용도지역 계획

구 분	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	64.9
	제3종일반주거	11,500.0	-	11,500.0	35.1

- 주택공급은 854세대(공공임대주택 133세대)로 전용면적 기준으로 39㎡ 130세대(임대 43세대), 46㎡ (111세대), 59㎡ 310세대(임대 83세대), 74㎡ 58세대, 84㎡ 245세대(임대 7세대)임.

- 본 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)은 종암동 125-35번지 일대의 노후된 주거환경을 개선하기 위해 2023년 8월 「신속통합기획 주택재개발사업 후보지 수시 모집」을 통해 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.