

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



성 북 구
(도시정비신속추진단)

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

의안 번호	338
----------	-----

제출년월 : 2024년 9월
제출자 : 성북구청장

1. 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.

2. 주요 내용

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

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	종암8구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 성북구 종암동 3-10번지 일대	－	26,712.0	26,712.0	－

－ 토지이용계획

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		
신설	중암8구역 주택재개발 정비구역	26,712	획지 1	22,202	중암동 3-10 일대	공동주택 및 부대·부속시설	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										

나. 추진 경위

- 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)

3. 관계 법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항

4. 붙임(참고자료)

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

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

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

■ 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	종암8구역 주택재개발정비사업	서울특별시 성북구 종암동 3-10번지 일원	-	증) 26,712.0	26,712.0	

■ 구역 지정 사유서

구 분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신 규	성북구 종암동 3-10번지 일원	정비구역 지정	•쾌적한 주거환경 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정하고자 함

나. 토지이용에 관한 계획

■ 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		26,712.0	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	4,510.0	16.88	-
	도 로	2,610.0	9.77	-
	공 공 공 지	1,900.0	7.11	-
획지	소 계	22,202.0	83.12	-
	획 지1	22,202.0	83.12	-

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 사항

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		26,712.0	—	26,712.0	100.00	—
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	26,712.0	감) 22,202.0	4,510.0	16.88	—
	제3종일반주거지역	—	증) 22,202.0	22,202.0	83.12	—

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	변경사유
		기 정	변 경		
—	종암동 3-10번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	22,202.0	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향

2) 용도지구에 관한 사항 : 해당 없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	127	15~20	집산 도로	850 (160)	종암동 12-62	종암동 1-114	일반 도로	-	71.04.07	월곡로
변경	중로	2	127	15~20	집산 도로	850 (160)	종암동 12-62	종암동 1-114	일반 도로	-	-	월곡로 일부구간 확폭
신설	중로	3	가	13	국지 도로	78 (78)	소로 1-A	중로 2-127	일반 도로	-	-	월곡로4길

※()는 구역내 연장임.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-127	중로2-127	•좌회전 차로 설치 B=15m→18m L=160m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 일부구간 확폭
-	중로3-가	•도로 신설 - B=13m, L=78m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설

2) 공공공지

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	종암동 3-160 일대	-	증)1,900	1,900	-	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	•공공공지 신설 -면적 : 1,900㎡	•정비사업 시행에 따른 공공공지 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		－	－	－	3,740.00
주민 공동 시설	소계	－	세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25	2,168.75 이상	3,150.00
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.00 이상	350.00
	어린이놀이터	획지	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	985.80 이상	1,000.00
	어린이집	획지	500~1,000세대 미만	330.00 이상	350.00
	주민운동시설	획지	300㎡에 500세대를 넘는 200세대 마다 150㎡를 더한 면적	445.50 이상	1,000.00
	다함께돌봄센터	획지	전용면적 최소 66㎡이상	90.00 이상	100.00
	작은도서관	획지	500~1,000세대 미만	158.00 이상	200.00
	커뮤니티	획지	－		150.00
근린생활시설		획지	－		500.00
부대 시설	소계	－	－		90.00
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	42.20	50.00
	경비실	획지	－	－	40.00

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	중암8구역 주택재개발 정비구역	26,712	중암동 3-10번지 일대	130	-	-	130	-	

사. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	종암8구역 주택 재개발 정비구역	26,712	획지 1	22,202	종암동 3-10	공동주택 및 부대 복리시설	60.00 이하	237.57 이하	300.00 이하	115m이하 /37층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 694세대										
	구분		세대수		구분		건립규모		임대주택		
			세대수(세대) 비율(%)						소계 40㎡이하 40㎡이상		
	계		694 100.00		초과용적률 전 세대수		544 66		28 38		
	60㎡이하		415 59.80		구성비 (%)		100.00 12.13		5.15 6.98		
	60~85㎡이하		279 40.20		임대주택 구성비(%)		- 100.00		42.42 57.58		
	85㎡초과		0 0.00								
	•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%											
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(150세대) 제외											
•국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.24%											
		정비계획용적률		예정법적 상한용적률		초과용적률		50%		국민주택 규모 주택공급계획	
		237.57%		300.00%		62.43%		31.22%		6,964.48㎡	
심의완화 사항	•허용용적률 (10%) : 공공보행통로(5.4%), 열린단지(5.0%)										
	•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 (건축심의에서 최종확정)										
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화 (상한용적률, 건축심의에서 최종확정)										
•건축한계선 : 공동주택 : 월곡로변 5m / 월곡로4길변 5m / 월곡로10길변 3m											
•공공보행통로 : 대상지 동-서 방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m)											

2) 용적률 계획

■ 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)	공공시설 등 환산부지면적 (㎡)
		26,712.00	22,202.00	4,510.00	1,301.91	950.09	0.00
공 동 주 택	공공시설 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 4,510.0㎡ - 1,301.91㎡ - 950.09 = 2,258.0㎡(10.17%)					
	신설정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	•4,510.0㎡ - 토지(도로) : 2,610.0㎡ - 공공공지 : 1,900.0㎡				
		환산부지 면적	•해당없음				
	기준용적률	•190%					
	허용용적률	•200% (공공보행통로 및 열린단지 등을 통한 용적률 10%p 확보)					
	정비계획 (상한) 용적률	•허용 혹은 기준 용적률 x (1 + 1.3 × 가중치 × α _{토지} + 0.7 × α _{현금·건축물}) = 200% x [1+1.3x1.0x(3,208.09/22,202.0)+0.7x(0.0)] = 237.57% ※α _{토지} = $\frac{\text{공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적}}{\text{공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적}}$ ※α _{현금·건축물} = $\frac{\text{공공시설등 부지(현금및건축물설치비용환산부지)로 제공하는 면적}}{\text{공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적}}$					
	법적상한 용적률	•300.00%(건축계획 용적률 적용)					

■ 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적 (㎡)	무상양도 (㎡)	순부담(A) (㎡)	허용 용적률(B)	A x B	토지 가중치
계	-	-	4,510.0	1,301.91	3,208.09	-	6,095.37	1.0
도로, 공공공지	소계	-	4,510.0	1,301.91	3,208.09	-	6,095.37	
	2종(7층)		4,510.0	1,301.91	3,208.09	190%	6,095.37	

■ 허용용적률 산출근거

- 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용

- 지구단위계획 수립기준 4-3-2. (3) 6) ④ 인센티브 적용항목 및 기준

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α = 1이하 - 적용 : 190.00% X (632.09 / 22,202.00) X 1 = 5.4%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 = 5%	5%p 이내

■ 기부채납 계획

구분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-127	•B = 18m, L = 160m (기준 15m 도로 3m 확폭)	-	일부 도로 확폭
	중로 3-가	•B = 13m, L = 78m	-	차로 신설
공공 공지	공간시설	•공공공지 신설 면적 : 1,900㎡	-	-

아. 교통 및 동선처리계획

■ 교통처리계획

구분	지점	개 선 방 안
가 로 및 교차로	①	· 월곡로 확폭 - B=15.0m → 18.0m, L=147.5m
	②	· 월곡로4길 선형 변경 및 확폭 - B=9.0m → 13.0m, L=158.0m
	③	· 원활한 교통소통을 위한 좌회전차로설치 - 월곡로 좌회전차로 : B=3.0m, L=37.5m(테이퍼 포함)
	④	· 월곡로4길 좌회전차로 : B=3.0m, L=50.0m(테이퍼 포함)
	⑤	· 사업지 서측도로(월곡로)상 신호교차로 운영
진출입 동선	⑥	· 사업지 진출입구 운영방안 수립(1개소) - 사업지 남측도로(월곡로4길)상 진출입교차로(비신호) 신설
	-	· 진출입구 각각 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	-	· 사업지 단지내 전면공지를 활용한 보도부속형 전면공지 확보 - 사업지 동측(월곡로10길) : B=3.0m - 사업지 서측(월곡로) : B=5.0m - 사업지 남측(월곡로4길) : B=5.0m · 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소)
	-	· 자전거 이용자 편의를 위한 자전거보관소 설치 (법정주차의 20% 이상 설치)
주차 시설	-	· 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 653대 - 계획주차대수 : 1,045대(법정의 160.0%, 1.50대/세대당)
교통안전 및 기타	-	· 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	—
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 계획구역 내 우수처리계획을 수립하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	—
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
일신초등학교 서울대학교사범대학 부설중·고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 -사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 -학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 -사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
130	123	7	130	130	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	433	397	96	301	877	212	665	
단독주택	262	262	57	205	579	126	453	
공동주택	135	135	39	96	298	86	212	
근생	36	-	-	-	-	-	-	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 건축물 대장상의 가구수로 산정함

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 건축물대장상 주소지를 기준으로 가옥주와 세입자를 산정함

다) 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타 (근생)
합 계	428	262	66	196	—	166	—	—	135	31

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양주택	임대주택	비고
합계		694세대	549세대	145세대	—
60㎡ 이하	소계	415세대	310세대	105세대	—
	30㎡이하	—	—	—	—
	30㎡초과~50㎡이하	45세대	4세대	41세대	—
	50㎡초과~60㎡이하	370세대	306세대	64세대	—
60㎡초과~85㎡이하		279세대	239세대	40세대	—
85㎡ 초과	소계	—	—	—	—
	85㎡초과~135㎡이하	—	—	—	—
	135㎡초과	—	—	—	—

타. 세입자 주거대책

- 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 엘리베이터 내부 CCTV 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	22,202.0	종암동 3-10 일대	22,202.0	공동주택 및 부대복리시설
도시계획 시설	공공 공지	1,900.0	종암동 3-160 일대	1,900.0	-

거. 임대주택 및 소형주택의 건설 등에 관한 계획

1) 임대주택 공급 기준

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획 (단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따름)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 의무공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정 (단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따름)

2) 임대주택 건설 계획

가) 의무 임대주택

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급 되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출 근거	• 전체세대수 : 544세대 – 694세대 – 150세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 연면적 8,635.80㎡ – 상한용적률에 해당하는 연면적(86,080.82㎡)의 10%이상 : $86,080.82\text{㎡} \times 10\% = 8,608.08\text{㎡} < 8,635.80\text{㎡}$ 계획		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	66	12.13%	100.00%
40㎡이하	28	5.15%	42.42%
40㎡~50㎡이하	—	—	—
50㎡~60㎡이하	23	4.23%	34.85%
60㎡ 초과	15	2.75%	22.73%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

나) 국민주택규모 임대주택

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한용적률(건축계획)		300.00% (건축심의에서 최종 결정)			
상한용적률		237.57% 이하			
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$300.00\% - 237.57\% = 62.43\%$			
	증가된 용적률의 50%	$62.43\% \times 0.5 = 31.22\%$ $22,202.0\text{m}^2 \times 31.22\% = 6,931.46\text{m}^2$			
	의무 연면적	6,931.46m ² 이상			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(m ²)
		계		79	6,964.48
		39.60m ²	56.30m ²	13	731.90
		59.98m ²	82.88m ²	41	3,398.08
		84.98m ²	113.38m ²	25	2,834.50

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

너. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	가.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	- 비오톱유형평가 4~5등급 - 개별비오톱 평가제외 지역	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	
	나.생태 네트워크	녹지·수생 태 연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
생활 환경	토지 환경	다.토지이용	○	계획구역 내 공동주택 계획	종합적인 토지이용계획 수립	
		라.토양	○	폐유 발생 등 토양오염발생 우려	폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
		마.지형·지질	○	- 절성토를 최소화토록 할 것임 - 지형변동율은 미미할 것임	절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
	물 환경	바.물순환 (수리·수문)	○	생태면적률 30.17%로 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	
	기 후 대 기 환경	사.바람, 열	○	건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	- 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산 - 에너지사용량 증가	- 세륜세차시설, 방진망 설치 - 청정연료 사용 및 녹지조성 - 친환경보일러 설치방안 검토 - LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	
	기 타	자.친환경적 자원순환	○	- 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 - 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
		차.소음·진동	○	공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용	
		카.경관	○	- 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상 - 주변 주거지역의 조망권 확보 필요 - 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	- 건물배치, 형태, 높이계획에 반영 - 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성 - 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모	
		타.휴식 및 여가공간	○	계획구역 및 주변 휴식·여가 공간 검토	계획구역 내 녹지 및 휴게공간 등 확보	
		파.보행친화 공간	○	도로 및 공공보행통로 조성 검토	도로 및 공공보행통로 조성으로 통행여건 개선	
		하.일조장해	○	계획구역 주변 일조장해 영향 검토	충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업대상지는 주거밀집지역으로 주택부지(사유지) 내에는 자연적인 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

연번	수종	규모	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	해당없음	-

러. 인구 및 주택의 수용계획

인구 (명)			주택수 (호)	
현황	가구당 인구※	계획	현황	계획
877	2.21	1,534	397	694

※ 성북구 세대당 인구 2.21인(2022년 통계연보) 적용

■ 정비구역결정도



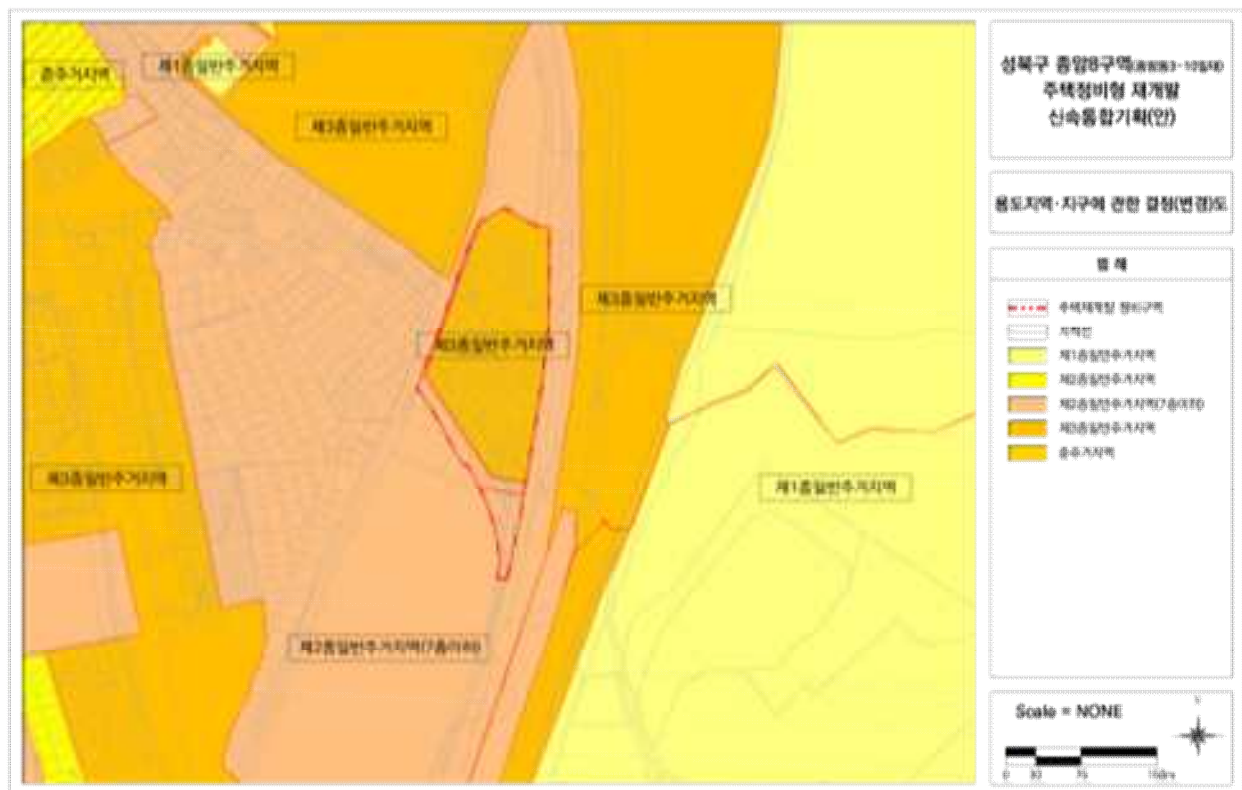
■ 정비계획결정도



■ 용도지역결정도(기정)



■ 용도지역결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 교통처리계획도

