

공 고

◆ 서울특별시 성북구 공고 제2025-681호

종암8구역(종암동 3-10번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 주민 재공람 공고

1. 서울특별시 성북구 공고 제2024-1558(2024. 10. 10.)호로 주민 공람한 서울특별시 성북구 종암동 3-10번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 입안 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2025년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.3.14.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 아래와 같이 재공람 공고합니다.
2. 관계 도서는 성북구청(도시정비신속추진단)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 재공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있으신 경우 공람 기간 내에 공람 장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 4월 17일

서울특별시 성북구청장

가. 공람 기간 : 2025. 4. 17.(목) ~ 5. 19.(월) [32일간]

나. 공람 장소 및 의견 제출 장소 : 성북구청 도시정비신속추진단 (☎ 02-2241-2843)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출(전자문서를 포함)

라. 재공람 내용

1) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	종암8구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 종암동 3-10번지 일원	-	증) 26,712.0	증) 26,712.0	-

2) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		26,712.0	100.00	-
정비 기반 시설	소 계	2,610.0	9.77	-
	도 로	2,610.0	9.77	-
획지	소 계	24,102.0	90.23	-
	획 지1	22,202.0	83.12	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,900.0	7.11	공공기숙사 부지

나) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

- 용도지역에 관한 결정

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		26,712.0	-	26,712.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	26,712.0	감) 22,202.0	4,510.0	16.88	-
	제3종일반주거지역	-	증) 22,202.0	22,202.0	83.12	-

- 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정(변경)조서

- 도로

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	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

라) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	3,740.00
주민 공동 시설	소계	획지	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
관리사무소		획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	42.20	50.00
경비실		획지	-	-	40.00

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
- 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	종암8구역 주택재개발 정비구역	26,712	획지1	22,202	종암동 3-10번지 일대	130	-	-	130	-	-

- 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고																																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																			
신설	종암구역 주택정비형 재개발사업	26,712.0	획지1	22,202.0	성북구 종암동 3-10번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	204.60% 이하	242.80% 이하	282.63% 이하	300.00% 이하	115m/ 지상37층 (계획37층)	-																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 694세대																																																											
			<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th><th colspan="2">분양세대</th><th colspan="2">임대세대</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>694</td><td>100.00</td><td>592</td><td>85.30</td><td>102</td><td>14.70</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>39㎡</td><td>45</td><td>6.48</td><td>18</td><td>2.59</td><td>27</td><td>3.89</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>370</td><td>53.32</td><td>315</td><td>45.39</td><td>55</td><td>7.93</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>279</td><td>40.20</td><td>259</td><td>37.32</td><td>20</td><td>2.88</td><td>-</td></tr></table>							구분		총 세대		분양세대		임대세대		비고	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	계		694	100.00	592	85.30	102	14.70	-	공동 주택	39㎡	45	6.48	18	2.59	27	3.89	-	59㎡	370	53.32	315	45.39	55	7.93	-	84㎡	279	40.20	259	37.32	20	2.88	-				
			구분		총 세대		분양세대		임대세대			비고																																																		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																				
			계		694	100.00	592	85.30	102	14.70	-																																																			
공동 주택	39㎡	45	6.48	18	2.59	27	3.89	-																																																						
	59㎡	370	53.32	315	45.39	55	7.93	-																																																						
	84㎡	279	40.20	259	37.32	20	2.88	-																																																						
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 100.0%																																																														
• 임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 연면적의 10.09%																																																														
• 전용면적 40㎡이하 비율* [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상] ▶ 계획 30%																																																														
※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(41세대) 제외																																																														
• 국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50% 이상] ▶ 계획 52.35%																																																														
			<table><tr><th colspan="2">정비계획용적률</th><th colspan="2">예정법적 상한용적률</th><th colspan="2">초과용적률</th><th colspan="2">초과용적률의 50%</th><th colspan="2">임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td colspan="2">282.63%</td><td colspan="2">300.00%</td><td colspan="2">17.37%</td><td colspan="2">8.68%</td><td colspan="2">2,019.12㎡ (1,927.13㎡)</td></tr></table>											정비계획용적률		예정법적 상한용적률		초과용적률		초과용적률의 50%		임대주택공급계획 (의무공급면적)		282.63%		300.00%		17.37%		8.68%		2,019.12㎡ (1,927.13㎡)																														
정비계획용적률		예정법적 상한용적률		초과용적률		초과용적률의 50%		임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																						
282.63%		300.00%		17.37%		8.68%		2,019.12㎡ (1,927.13㎡)																																																						
심의완화 사항			• 기준용적률 완화 14.6% (소형주택 40㎡ 이하 4.6%, 50~60㎡ 이하 10%) • 허용용적률 (38.2%) : 공공보행통로 5.4%, 열린단지 5%, BF인증 5%, 층간소음 해소 5% 사업성 보정계수 1.91(18.2%) • 임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																											
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 공동주택 : 월곡변 5m / 월곡로4길 5m / 기타 3m • 공공보행통로 : 대상지 동-서방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m)																																																											
기타 사항			-																																																											

바) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭)종암8구역 재개발 정비사업조합	현황 : 397세대 계획 : 694세대 (증) 297세대	-

마. 관계도서는 공람 장소에 비치하고 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에 공람하여야 합니다.

바. 해당 계획 내용은 확정된 내용이 아니며, 심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경 될 수 있습니다.