

◆ 서울특별시고시 제2025-287호

중암8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 중암동 3-10번지 일대(이하 ‘중암8구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.03.14.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	중암8구역 주택재개발 정비사업	서울특별시 성북구 중암동 3-10번지 일대	-	증) 26,712	26,712	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		26,712.00	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	2,610.00	9.77	-
	도 로	2,610.00	9.77	-
획지	소 계	24,102.00	90.23	-
	획 지1	22,202.00	83.12	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	1,900.00	7.11	공공기숙사

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			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 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	종암동 3-10번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	22,202.0	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재 개발사업을 위해 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수 입	소 계		522,548,657
	분양주택	조합원분양	180,242,000
		일반분양	306,034,000
		보류지	-
	임대주택	법적 용적률	19,742,975
		상한 용적률	11,669,681
		도정법 관련	-
	근린생활시설	조합원분양	5,400,000
		일반분양	-
		보류지	-
	매출부가세		-540,000
지 출	소 계		393,658,806
	공사비		267,054,056
	보상비		62,806,922
	관리비		2,366,999
	설계비		3,779,635
	감리비		5,055,541
	부대경비		35,772,329
	예비비		16,823,324
	종전자산 추정액		119,888,389
※ 추정비례율 107.5% (총 수입(522,548.6억원) - 총지출(393,658.8억원)) ÷ 종전자산(119,888.3억원)			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		정비사업비				
		-10.0%	-5.0%	0.0%	+5.0%	+10.0%
분양가 (일반분양 기준)	+10.0%	171.08%	159.57%	148.06%	136.56%	125.05%
	+5.0%	150.80%	139.29%	127.78%	116.28%	104.77%
	0.0%	130.52%	119.01%	107.50%	96.00%	84.49%
	-5.0%	110.24%	98.73%	87.22%	75.72%	64.21%
	-10.0%	89.95%	78.45%	66.94%	55.44%	43.93%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 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	-	-	월곡로 4길

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

6. 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	확지	500~1,000세대 미만	330.00 이상	350.00
	어린이놀이터	확지	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	958.80 이상	1,000.00
	어린이집	확지	500~1,000세대 미만	330.00 이상	350.00
	주민운동시설	확지	300㎡에 500세대를 넘는 200세대 마다 150㎡를 더한 면적	445.50 이상	1,000.00
	다함께 돌봄센터	확지	전용면적 최소 66㎡ 이상	90.00 이상	100.00
	작은도서관	확지	500~1,000세대 미만	158.00 이상	200.00
	커뮤니티	확지	-	-	150.00
근린생활시설		확지	-	-	500.00
관리사무소		확지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	42.20 이상	50.00
경비실		확지	-	-	40.00

※주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	종암8구역 주력재개발 정비구역	26,712	종암동 3-10번지 일대	130	-	-	130	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

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	50.00 이하	282.63 이하	300.00 이하	115m이하 /37층이하																																																							
			획지 2	1,900	종암동 3-160	공공 기숙사	관련법규에 의함																																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율 •주택공급계획 : 694세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>소계</th><th>40㎡ 이하</th><th>40㎡ 이상</th></tr><tr><td>계</td><td>694</td><td>100.00</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>653</td><td>80</td><td>24</td><td>56</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>415</td><td>59.80</td><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>12.25</td><td>3.68</td><td>8.57</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>279</td><td>40.20</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>30.00</td><td>70.00</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>0</td><td>0.00</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> •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 10.09% •전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 임대30% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(41세대) 제외 •국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 52.35% <table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>282.63%</td><td>300.00%</td><td>17.37%</td><td>8.68%</td><td>2,019.12㎡</td></tr></table>											구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡ 이하	40㎡ 이상	계	694	100.00	초과용적률 전 세대수	653	80	24	56	60㎡이하	415	59.80	구성비 (%)	100.00	12.25	3.68	8.57	60~85㎡이하	279	40.20	임대주택 구성비(%)	-	100.00	30.00	70.00	85㎡초과	0	0.00						정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	282.63%	300.00%	17.37%	8.68%	2,019.12㎡
구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																												
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡ 이하	40㎡ 이상																																																										
계	694	100.00	초과용적률 전 세대수	653	80	24	56																																																										
60㎡이하	415	59.80	구성비 (%)	100.00	12.25	3.68	8.57																																																										
60~85㎡이하	279	40.20	임대주택 구성비(%)	-	100.00	30.00	70.00																																																										
85㎡초과	0	0.00																																																															
정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																													
282.63%	300.00%	17.37%	8.68%	2,019.12㎡																																																													
심의완화 사항 •기준용적률 완화 14.6% (소형주택 40㎡이하 4.6%, 50~60㎡이하 10%) •허용용적률(38.2%) : 공공보행통로5.4%, 열린단지5.0%, BF인증5.0%, 층간소음해소5.0% 사업성 보정계수 1.91(18.2%) •특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 (건축심의에서 최종 확정) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																																	
건축물의 건축선 등에 관한 계획 •건축한계선 : 공동주택 : 월곡로변 5m / 월곡로4길변 5m / 기타 3m •공공보행통로 : 대성지 동-서방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m)																																																																	
기타 사항 -																																																																	

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 등 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)
		26,712.00	22,202.00	4,510.00	1,672.72	1,301.91	950.09
기타시설·법	공공시설 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 등 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 2,610.0㎡ + 1,900.0㎡ + 1,672.72㎡ - 1,301.91㎡ - 950.09㎡ = 3,930.72㎡ (17.7%)					
	신설정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	• 4,510.0㎡ - 도로: 2,610.0㎡, 공공기숙사 부지: 1,900.0㎡				
		건축물 환산부지 면적	• 공공기숙사 환산부지면적 = (표준건축비(원/㎡) X 시설 연면적(㎡)) / 부지가액(원/㎡) = 2,319,000 x 10/11 x 3,900 / 4,915,305 = 1,672.72㎡				
			표준 건축비	2,319,000원/㎡	▷수도권정비계획법 제14조에 따른 '표준건축비'		
			시설 연면적	3,900㎡	-		
	부지가액		4,915,305원/㎡	▷구역 내 평균공시지가(2,457,652.58원/㎡X2)			
		※ 환산부지면적 산정 시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정					
	기준용적률	• 204.60% : 190% + 14.6% (기준용적률 완화)					
	허용용적률	• 242.80% : 공공보행통로 5.4%, 열린단지 5%, BF인증 5%, 층간소음 해소 5%, 사업성 보정계수 1.91(18.2%)					
	정비계획 (상한) 용적률	• 282.63% = (기준용적률+기준용적률 상향+허용용적률 인센티브량×사업성보정계수) + (허용용적률x1.3x가중치×α토지) + (허용용적률x1.0×α건축물) = (190%+14.6%+(20%×1.91)) + (210%×1.3x0.8647x0.1017) + (210%×1x0.0753)					
		• 가중치 = 공공시설등제공부지의 허용(기준)용적률/사업부지 허용(기준)용적률 = 공공시설 허용용적률(가중평균) 181.58% / 3종일반주거 허용용적률210% = 0.8647 • α토지 = 공공시설등부지면적 / 공공시설등부지제공 후 대지면적 = 2,258㎡ / 22,202㎡ = 0.1017 • α' 건축물 = 공공시설등환산부지면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 = 1,672.72㎡ / 22,202㎡ = 0.0753					
	법적상한 용적률	• 300.00% 이하					

2) 가중치 산출근거

구분			용도지역별 면적(㎡)	
			제2종(7층이하)	제3종
정비기반시설	① 토지	도로	2,610.00	-
	② 건축물(환산면적)	-	-	-
	③ 국공유지		1,301.90	950.10
	A 합계 (①+②-③)		a 1,308.10	b -950.10
기반시설 등	④토지(지분)	공공기숙사	c 1,900.00	-
	⑤ 건축물(환산면적)	공공기숙사	1,672.72	-
	B 합계 (④+⑤)		3,572.72	
	합계 (A+B)		4,880.82	-950.10

공공시설 제공부지 허용용적률(가중평균)

$$= ((\text{a} \times 190\%) + (\text{b} \times 210\%) + (\text{c} \times 190\%)) / (\text{a} + \text{b} + \text{c})$$

$$= 181.58\%$$

$$\text{가중치} = 181.58/210\% = 0.8647$$

3) 기준용적률 완화

구분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 -56.30㎡(39㎡ 공급면적)×18세대/22,202㎡(대지면적)=4.6%(임대주택 미포함)	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 -82.88㎡(59㎡ 공급면적)×27세대/22,202㎡(대지면적)=10.0%(임대주택 미포함)	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구분	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 / 22,202.0) X 1 = 5.4%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) -적용 : 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 = 5%	5%p 이내
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 -기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% -적용 : 최우수등급 5%	5%p 이내
층간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : 5,861,129 / 3,076,302 = 1.9053 ≈ 1.91	1.0~ 2.0

5) 기부채납 계획

구분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-127	•B=18m, L=160m (기존 15m 도로 3m 확폭)	-	일부 도로 확폭
	중로 3-가	•B=13m, L=78m	-	차로 신설
획지2	공공기숙사	•공공기숙사 부지면적: 1,900㎡ •공공기숙사 건축물 환산부지면적: 1,672.72㎡	-	신설

※ 공공기숙사 부지 및 건축물의 채납행정청(관리청) : 서울시

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	653	-	전체 세대수(694세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(41세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	80	12.25	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 $22,202.0 \times 282.63\% \times 10.0\% = 6,274.95\text{㎡} < 6,332.48\text{㎡}$
40㎡ 이하	24	3.67	임대주택의 30% 이상 (80세대 $\times$ 30% = 24 ≤ 24세대)
50㎡~ 60㎡ 이하	45	6.89	-
60㎡ 초과	11	1.69	-

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

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

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		282.63% 이하			
국민주 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$300.00\% - 282.63\% = 17.37\%$			
	증가된 용적률의 50%	$17.37\% \times 0.5 = 8.68\%$ $22,202\text{m}^2 \times 8.68\% = 1,927.13\text{m}^2$			
	의무 연면적	1,927.13m ² 이상			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(m ²)
		39.60m ²	56.30m ²	3세대	168.90
		59.95m ²	82.98m ²	10세대	829.80
		84.98m ²	113.38m ²	9세대	1,020.42
		계		22세대	2,019.12

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

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 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	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	-
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	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·수생태 연결성 확보	○	◦ 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부 연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	◦ 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지 공간 확보 및 녹지네트워크 구축	-
생활 환경	토 지 환 경	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, 지하수 위 보전계획 수립	-
	물 환 경	바.물순환 (수리·수문)	○	◦ 생태면적률 30.17%로 계획	◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투 수포장 등 적용	-
	기 후 대 기 환 경	사.바람, 열	○	◦ 건축물임지로 인한 바람길 및 미기상의 변화 는 미미할 것으로 판단됨	◦ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	◦ 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사 용에 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 소음진동 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 녹지공 간 확보	◦ 건물배치, 형태, 높이계획에 반영 ◦ 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공 간을 구성 ◦ 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도 모	-
		타.휴식 및 여가공간	○	◦ 계획구역 및 주변 휴식·여가 공간 검토	◦ 계획구역 내 녹지 및 휴게공간 등 확보	-
		파.보행 친화공간	○	◦ 도로 및 공공보행통로 조성 검토	◦ 도로 및 공공보행통로 조성으로 통행여건 개선	-
		하.일조장해	○	◦ 계획구역 주변 일조장해 영향 검토	◦ 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 설	주택정비형재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	종암8구역 주택재개발정비사업 조합(가정)	297세대 (현황:397세대, 계획:694세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
일신초등학교, 서울대학교 사범대학 부설중학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산 먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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 • 방법용 CCTV 설치 운영	-
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	-
범죄예방시설	• 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	종암8구역 주택재개발 지구단위계획구역	성북구 종암동 3-10번지 일대	-	증) 26,712	26,712	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		26,712	-	26,712	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	26,712	감) 22,202	4,510	16.88	-
	제3종일반주거지역	-	증) 22,202	22,202	83.12	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	종암동 3-10번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	22,202	•낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재 개발사업을 위해 용도지역 상향

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 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	-	-	월곡로 4길

※()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-127	중로 2-127	- 좌회전차로 설치 - B=15m→18m - L=160m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 일부구간 확폭
-	중로 3-가	- 도로신설 - B=13m, L=78m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 고려 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	22,202.0	중암동 3-10 일대	22,202.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	1,900.0	중암동 3-160 일대	1,900.0	공공기숙사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	주용도	비 고
신 설	획지1	22,202.0	- 공동주택 및 부대복리시설건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	-
신 설	획지2	1,900.0	공공기숙사	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신 설	획지2	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고
신 설	획지1	제3종일반	204.60%	242.80%	282.63%	300.00%	-
신 설	획지2	제2종(7층)일반	관련법규에 의함				-

■ 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 56.30㎡ (39㎡ 공급면적) × 18세대/22,202㎡ (대지면적) = 4.6% (임대주택 미포함)	최대 10%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 82.88㎡ (59㎡ 공급면적) × 27세대/22,202㎡ (대지면적) = 10.0% (임대주택 미포함)	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

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 / 22,202.0) X 1 = 5.4%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 = 5%	5%p 이내
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 - 기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% - 적용 : 최우수등급 5%	5%p 이내
층간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% - 적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 자가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,861,129 / 3,076,302 = 1.9053 ≈ 1.91	1.0~ 2.0

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		합계
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	39.83%	17.37%	57.20%

다) 높이계획

구분	획지	용도지역	높이	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	115m 이하 (37층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	제2종(7층)일반주거지역	관련법규에 의함	-

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	구분	적용위치	계획내용
신설	건축한계선	획지1	•공동주택 : 월곡로변 5m / 월곡로4길변 5m / 기타 3m

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 대지내 공지 등에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	•건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행도로	공동주택 내	•폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 동-서 방향으로 조성[지역권설정(등기)]

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 주변 지역과의 연계 및 주민 간 소통·교류의 활성화, 주변으로 열린 개방감이 확보되도록 영역별로 다양한 형태의 주동 배치 계획 - 북측 일신초등학교 연결부 : 북측 일신초등학교 일조권 수인한도 및 단지내 채광 확보를 고려하여 이격거리를 확보하고 저층(12층 이내) 주동 배치 - 남측 월곡로4길변 : 남측 서울대사범대 부설중학교 및 주변을 고려하여 중저층 주동 배치 - 동측 내부순환로변 : 동측 내부순환로 소음에 대응하는 축벽배치 및 하부 정릉천과 연계한 저층 연도형 주동 배치 - 단지 중앙 : 단지 중앙은 단지 개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성을 위해 고층 타워형(최고37층) 주동 배치
근린생활 시설 및 주민공동 시설	공동주택 사업부지	- 주민공동시설 - 시설의 효율적 이용과 커뮤니티 활성화를 위하여 단지 내 주요 보행동선 및 공공보행 통로와 연계하여 우선 배치(권장) - 근린생활시설 - 월곡로변(서측) : 기존 상권 위치(월곡로) 및 주변 저층 주거지에 대응하고, 활력있는 생활가로의 가로활성화를 고려하여 월곡로를 따라 연도형으로 우선 배치(권장)
외부공간	공동주택 사업부지	단지 전체를 아우르는 동-서방향의 공공보행통로와 남북 방향의 주보행동선과 연계하고, 주민들의 원활한 소통을 위한 커뮤니티광장 등 열린 공간 계획

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	단지내 일조 및 개방감 확보, 보행 연계, 건축적 요소의 다양화 등 입체적 변화를 통한 건축물의 디자인 특화 계획(권장)

구 분	적용위치	계획내용
저층부 외관	근린 생활시설	•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	•저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 •외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나, 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택	•주거 세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 •건축물의 주차입구는 보도와 단차를 지양 •불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정 ※통경축 구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. - 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물 간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목 식재 가능
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•도시에 순응하며 상징적인 도시경관 창출을 유도할 수 있도록 인접 학교, 주변 저층 주거지, 공동주택 단지, 가로 등과 조화로운 스카이라인 계획 •지역 일대의 개방감 확보 및 열린 경관 창출을 위해 동서 방향으로 열린 통경축 계획 •생활가로(월곡로)변 보행자 시각의 개방감 및 리듬감 있는 경관 창출을 위해 판상형과 타워형 혼합 주동의 이격 배치 및 주동 간 층수 차를 활용한 가로변 중첩경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	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·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부 연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	◦자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지 공간 확보 및 녹지네트워크 구축	-
생 활 환경	토 지 환 경	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, 지하수 위 보전계획 수립	-
	물 환 경	바.물순환 (수리·수문)	○	◦생태면적률 30.17%로 계획	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투 수포장 등 적용	-
	기 후 대 기 환 경	사.바람, 열	○	◦건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화 는 미미할 것으로 판단됨	◦바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
		아.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	◦공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사 용에 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 소음진동 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 녹지공 간 확보	◦건물배치, 형태, 높이계획에 반영 ◦주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공 간을 구성 ◦조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도 모	-
		타.휴식 및 여가공간	○	◦계획구역 및 주변 휴식·여가 공간 검토	◦계획구역 내 녹지 및 휴게공간 등 확보	-
		파.보행 친화공간	○	◦도로 및 공공보행통로 조성 검토	◦도로 및 공공보행통로 조성으로 통행여건 개선	-
		하.일조장해	○	◦계획구역 주변 일조장해 영향 검토	◦충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

구분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		694	573	80	19	22
39타입	56.30	45	16	24	2	3
59타입	82.98	370	308	45	7	10
84타입	113.38	279	249	11	10	9

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	㉠	• 월곡로(중로2-127호선) 확폭 - B=15.0m → 18.0m, L=147.5m • 월곡로4길(중로3-가호선) 선형 변경 및 확폭 - B=9.0m → 13.0m, L=158.0m
	㉡	• 원활한 교통소통을 위한 좌회전 및 완화차로 설치 - 월곡로(중로2-127호선) 좌회전차로 : B=3.0m, L=37.5m(테이퍼 포함) - 월곡로4길(중로 3-가호선) 좌회전차로 : B=3.0m, L=50.0m(테이퍼 포함) - 월곡로10길(소로 1-A호선) 진출 완화차로 : B=3.0m, L=55.0m(테이퍼 포함) - 월곡로10길(소로 1-A호선) 진입 완화차로 : B=3.0m, L=45.0m(테이퍼 포함)
	㉢	• 사업지 서측도로(월곡로)상 신호교차로 운영
	㉣	• 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

구분	지점	개 선 방 안
	-	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(8개소)
	-	• 자전거 이용자 편의를 위한 자전거보관소 설치 (법정주차의 20% 이상 설치)

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 653대 - 주차수요대수 : 754대(2033년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,045대(법정대비 160.0%, 수요대비 138.6%, 1.50대/세대당)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(1개소) • 교통안전시설물 및 노면표시 설치 • 과속방지턱 설치(4개소)

III. 2025년 제2차(' 25. 03. 14.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결 과	심 의 의 건	조 치 계 획
제9차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○획지계획, 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순 부담 면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○용적률 관련하여 허용용적률 242.80%, 상한용적률 282.63%, 법 적상한용적률 300%로 수정반영 ○허용용적률 인센티브는 사업성보정계수 1.91 적용하여, 허용용적 률은 242.8%로 수정반영 ○세대수는 용적률계획에 따라 694세대(분양592, 임대 102)로 수정 반영 ○순부담면적은 3,930.72㎡(17.7%)로 수정반영
		○조건사항 - 대상지 진출입을 위한 월곡로10길변 완화차로 확보 방안 검토 - 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 시 월곡로10길변 저층 주 호형태 및 기숙사에 대한 건축계획 제고 방안 검토	○월곡로10길은 관계기관 협의 시 성북구 교통행정과 의견을 받아 종합적으로 검토하여 협의를 진행한 결과, 월곡로10길에서 사업대 상지 진출입을 위한 완화차로 확보로 최종 협의를 완료하여 금회 수 권분과위원회 수정가결요청에 기반영함 ○향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 월곡로10길변 저층 주호형 태 및 기숙사에 대한 건축계획 제고 방안 검토 하겠음

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

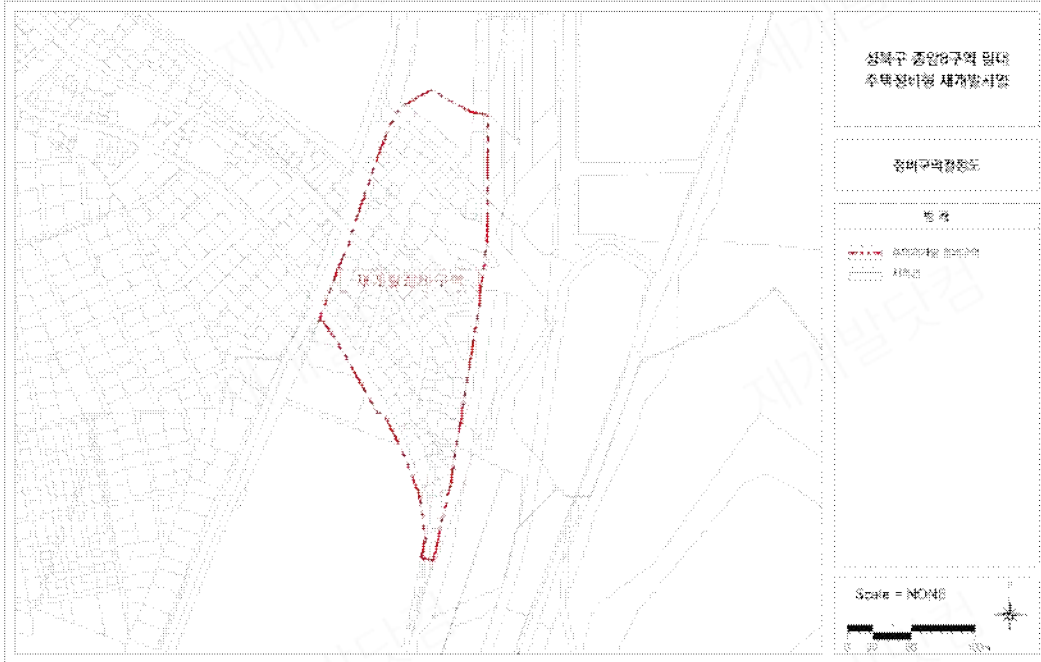
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232),
성북구 도시정비신속추진단(☎02-2241-2843)에 관계서류를 비치 및 열람하고
있습니다.

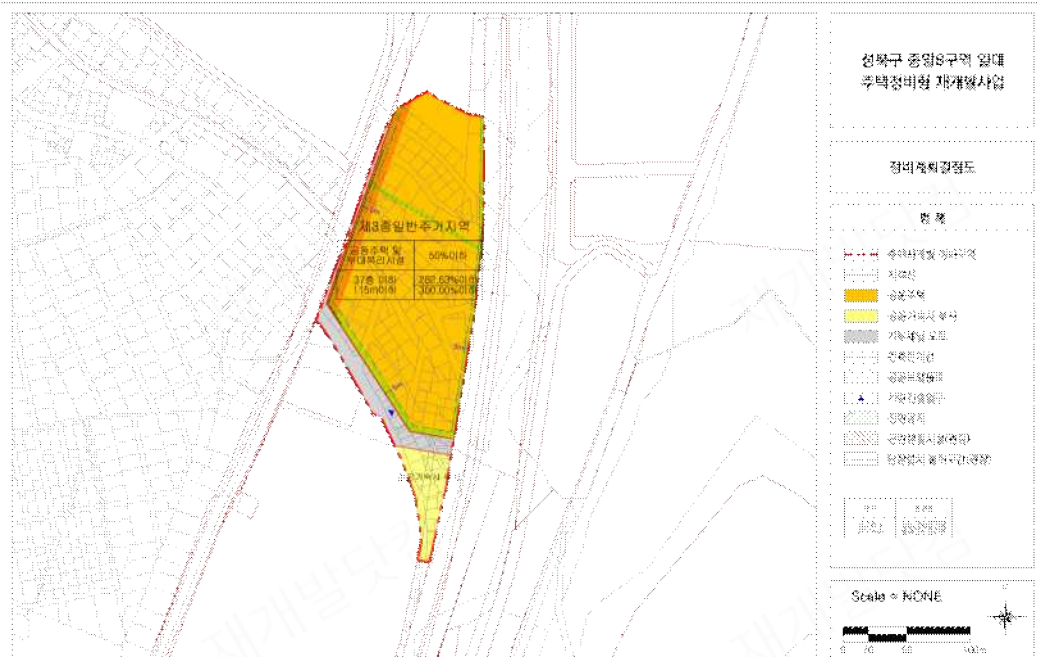
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

[붙임]

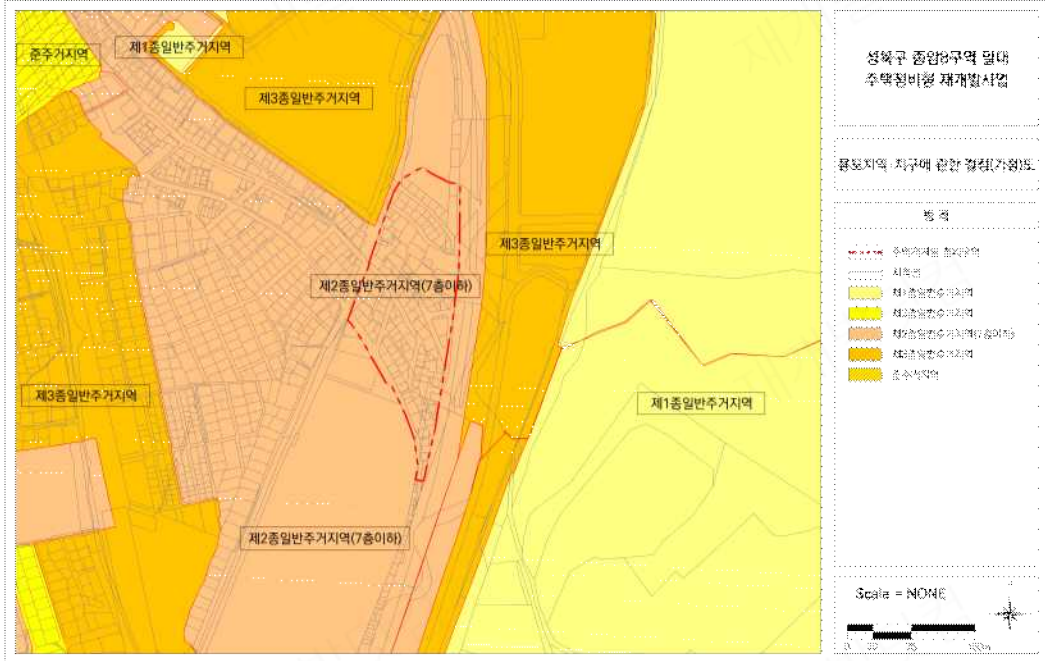
☐정비구역 결정도(신설)



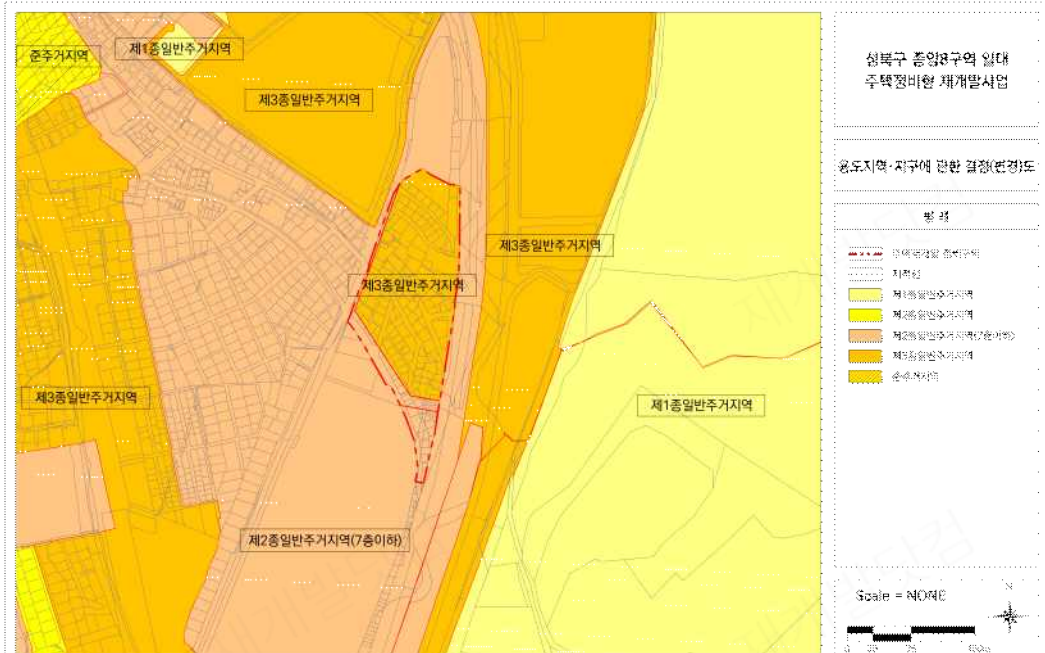
☐정비계획 결정도(신설)



□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

