

◆ 서울특별시고시 제2025-456호

중암9구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 중암동 125-35번지 일대(이하 ‘중암9구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.07.18.) 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 8월 21일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	중암9구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 중암동 125-35번지 일대	-	증) 32,740.5	32,740.5	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비고
합 계		32,740.5	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	3,008.2	9.19	
	도 로	2,717.2	8.30	
	공공공지	291.0	0.89	
획 지	소 계	29,732.3	90.81	

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
	획 지 1	28,562.3	87.24	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	1,170.0	3.57	종교용지

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,740.5	-	32,740.5	100.00	
주거지역	제1종일반주거지역	620.0	감) 620.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	20,620.5	감) 20,620.5	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 21,240.5	21,240.5	64.88	
	제3종일반주거지역	11,500	-	11,500.0	35.12	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	종암동 125-35번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	620.0	일체적 도시관리를 위해 연접부 용도지역을 고려한 용도지역 상황
-		제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	20,620.5	재개발사업의 효율적 추진을 목적으로 의무 순부담 최소화를 위한 용도지역 상황

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지등소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정 도서 참조)

가. 추정비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액 (천원)
수 입	소 계		601,161,063
	분양주택	토지등소유자분양	235,966,060
		일반분양	324,314,248
		보류지	2,299,259
	임대주택	법적 용적률	1,268,635
		상한 용적률	-
		도정법 관련	33,738,408
	근린생활시설	토지등소유자분양	3,511,332
		일반분양	-
		보류지	35,468
매출부가세		-2,347	
지 출	소 계		440,902,112
	공사비		315,332,387
	보상비		38,635,246
	관리비		3,594,757
	설계비		5,388,119
	감리비		4,731,129
	부대경비		51,501,591
	예비비		21,718,883
	종전자산 추정액		153,035,033
※ 추정비례율 104.72% (총 수입(6,011억원) - 총지출(4,409억원)) ÷ 종전자산(1,530억원)			

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10.0%	-5.0%	0.0%	+0.5%	+10.0%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	11,333	11,962	12,592	13,222	13,851
분양가 (일반분양 기준)	+ 10.0%	35,479	154.72	140.32	125.91	111.51	97.10
	+ 5.0%	33,867	144.13	129.72	115.32	100.91	86.51
	0.0%	32,254	133.53	119.13	104.72	90.32	75.91
	- 0.5%	30,641	122.93	108.53	94.12	79.72	65.31
	- 10.0%	29,028	112.34	97.93	83.53	69.12	54.72

다. 추정분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 39㎡형	4.40억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.72%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 46㎡형	5.16억		
전용 59㎡형	6.82억		
전용 74㎡형	7.64억		
전용 84㎡형	8.53억		

※ 추정비례율 등은 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기 정	중로	3	289	12	국지도로	470	종암동 79-482	종암동 57-136	일반 도로	-	-	-
변 경	중로	3	289	12	국지도로	445	종암동 79-482	종암동 57-132	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	2	601	10	국지도로	207	종암동 78	종암동 125-206	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	3	701	6	특수도로	62	종암동 57-135	종암동 57-148	일반 도로	-	-	입체적 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-289	중로 3-289	• 도로 연장 축소 - L = 470m → 445m	• 재개발사업의 효율적 추진을 위해 대상지 내 도시계획시설(도로)의 입체적 결정을 위한 도로 연장 축소
-	소로 2-601	• 도로 신설 - B = 10m / L = 207m	• 구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
-	소로 3-701	• 도로 신설 - B = 6m / L = 62m	• 구역 내 기존 건축물 접근 및 효율적 토지이용을 위해 입체적 도시계획시설 (도로) 지정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(신설) 조서

구 분	도로번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경후	최 초 결정일	비고
신 설	소로 3-701	보차 혼용도로	종암로 57-135 일대	길 이	-	증) 62.0m	62.0m	-	-
				폭	-	증) 6.0m	6.0m		
				높 이 (지표면기준)	-	증) 35~45m	35~45m		
				면 적	-	증) 395.8㎡	395.8㎡		

나. 공공공지
1) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	-	공공공지	공간시설	종암동 57-159 일대	-	증) 291.0	291.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공공공지	공간시설	종암동 57-159 일대	공공공지 신설 - 면적 : 291.0㎡	개운산근린공원과의 연계성 확대 및 주민의 쾌적한 휴식공간 제공

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합 계		-	-	-	4,080.0
주민공동시설	소 계	-	세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25	2,668.75 이상	3,500.0
	경로당	획지	500~1,000세대 미만	330.00 이상	350.00
	어린이집	획지		330.00 이상	350.00
	작은도서관	획지		158.00 이상	180.00
	다함께돌봄센터	획지	전용면적 최소 66㎡ 이상	66.00 이상	100.00
	어린이놀이터	획지	$300㎡ + (\text{세대수} - 100) \times 1$	1,054.00 이상	1,100.00
	주민운동시설	획지	$300㎡ + (\text{세대수}-500) \div (200 \times 150)$	565.50 이상	570.00
	주민공동시설	획지	-	-	100.00
	개방형커뮤니티	획지	-	-	750.00
근린생활시설		획지	-	-	500.00
부대시설	소 계	-	-	-	80.00
	관리사무소	획지	$10㎡ + (\text{세대수} - 50) \times 0.05㎡$	50.20 이상	80.00

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소 등), 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 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

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	종암9구역 재개발사업 정비구역	32,740.5	종암동 125-35번지 일대	123	2 (종교시설)	-	121	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																								
신설	종암9구역 재개발사업 정비구역	32,740.5	획지1	28,562.3	종암동 125-35	공동주택 및 부대복리시설	55% 이하	257.18 이하	263.00 이하	해발고도 127m이하/ 22층 이하																							
			획지2	1,170.0	종암동 57-17	종교용지	관련법규에 의함																										
· 주택공급계획: 854세대																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>854</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>551</td><td>64.52</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>303</td><td>35.48</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>										구 분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	854	100.0	60㎡ 이하	551	64.52	60~85㎡ 이하	303	35.48	85㎡ 초과	-	-						
	구 분	세대수																															
		세대수(세대)	비율(%)																														
	계	854	100.0																														
	60㎡ 이하	551	64.52																														
	60~85㎡ 이하	303	35.48																														
	85㎡ 초과	-	-																														
	<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소 계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>840</td><td>126</td><td>43</td><td>83</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.00</td><td>5.12</td><td>9.88</td></tr><tr><td>임대주택 구성비 (%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>34.13</td><td>65.87</td></tr></table>										구 분	건립규모	임대주택			소 계	40㎡이하	40㎡이상	초과용적률 전 세대수	840	126	43	83	구성비 (%)	100.00	15.00	5.12	9.88	임대주택 구성비 (%)	-	100.00	34.13	65.87
	구 분	건립규모	임대주택																														
			소 계	40㎡이하	40㎡이상																												
초과용적률 전 세대수	840	126	43	83																													
구성비 (%)	100.00	15.00	5.12	9.88																													
임대주택 구성비 (%)	-	100.00	34.13	65.87																													
※ 구역 내 기존 SH공사 소유 매입임대주택 2개동 30세대에 대해 세대수만큼 SH조합원 분양 및 미리내집 공급으로 반영																																	
· 85㎡이하 규모의 주택비율 [기준: 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 100.0%																																	
· 임대주택 건설 비율 ※ [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 전체 세대수의 15.00%																																	
· 전용면적 40㎡이하 비율 ※ [기준: 임대 30%이상 또는 전체 5% 이상] ▶ 전체 임대의 34.13%																																	
※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(14세대) 제외																																	
· 국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준: 초과용적률의 50% 이상] ▶ 계획 52.25%																																	
<table><tr><th>정비계획 용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>257.18%</td><td>262.48%</td><td>5.30%</td><td>2.65%</td><td>790.9㎡ (756.9㎡)</td></tr></table>										정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	257.18%	262.48%	5.30%	2.65%	790.9㎡ (756.9㎡)														
정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																													
257.18%	262.48%	5.30%	2.65%	790.9㎡ (756.9㎡)																													

구분	구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
심의완화 사항	· 기준용적률 20% 완화 (소형주택 40㎡이하 7.19%, 40㎡~50㎡이하 4.94%, 50~60㎡이하 7.88% · 허용용적률(40%) : 공공보행통로 5.7%, 열린단지 5.0%, 돌봄시설 4.3%, 방재안전 5.0% 사업성 보정계수 2.0 적용(40.0%) · 국민주택규모 주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)									
건축물의 건축선 등에 관한 계획	· 건축한계선 : (공동주택) 종암로19길변 3m / 종암로19다길변 3m / 종암로9가길변 3m 입체적결절(도로)변 3m / 종교용지 이면부 3m									
기타 사항	· 보차혼용통로 : 공동주택 단지 내 개운산 산책로 진입구간 폭6m (지역권설정) ※ 향후 유지·관리를 위해 사업계획승인시 지역권 등 설정이 조건으로 부여되며, 관리처분계획에 반영함									

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
		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 (㎡)
		32,740.5	28,562.30	3,008.20	-	1,626.00	1,248.20
지하·지상·택	공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 = 새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 3,008.20㎡ + 0.00㎡ - 1,626.00㎡ - 1,248.20㎡ = 134.00㎡ (0.41%)					
	신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	· 3,008.0㎡ - 도로 2,717.20㎡, 공공공지: 291.00㎡				
		건축물 환산부지면적	· 해당없음				
	용도지역	제2종일반주거지역			제3종일반주거지역		
	기준용적률	· 가중평균 217.18%			· 210% + 소형완화 20% = 230.00%		
		· 189.92% + 소형완화 20% = 209.92					
	허용용적률	· 가중평균 257.18%					
· 249.92% ※허용용적률 인센티브 사업성보정계수 2.0 적용 (20% × 2.0 = 40%)			· 270.00% ※허용용적률 인센티브 사업성보정계수 2.0 적용 (20% × 2.0 = 40%)				

구 분		산 정 내 용					
		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 (㎡)
		32,740.5	28,562.30	3,008.20	-	1,626.00	1,248.20
정비계획 (상한) 용적률	[입체적결정도로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전 등]			[입체적결정도로, 열린단지, 돌봄시설, 방재안전 등]			
	· 가중평균 257.18%						
	· 249.92%			· 270.00%			
	· 제2종일반주거지역 ▶ 상한용적률 = 허용용적률 + 상한인센티브 [허용용적률(소형완화 미적용) × 1.3 × 가중치 × a(토지)] = 249.92% + 209.92% × 1.3 × 0.0009 × 0.0073 = 249.92% + 0.00% = 249.92%						
	※ 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = {(제1종 허용용적률 × 제1종 공공시설 순부담면적 + 제2종 허용용적률 × 제2종 공공시설 순부담면적 + 제3종 허용용적률 × 제3종 공공시설 순부담면적) ÷ 전체 공공시설 순부담면적} ÷ {변경(제1종→제2종)허용용적률 × 획지면적 + 변경(제2종7층→제2종)용적률 × 획지면적} ÷ 제1종/제2종 획지면적 = {(150% × 506.4㎡ + 210% × 485.9㎡ + 230% × 113.5㎡) ÷ 134.0㎡} ÷ {(170% × 37.0㎡ + 210% × 18,195.3㎡) ÷ 18,232.3㎡} = 0.19% ÷ 209.92% = 0.0009 ※ a(토지) = 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) 제공한 후 대지면적 = (3,008.2㎡ - 1,626.0㎡ - 1,248.2㎡) ÷ 18,232.3㎡ = 0.0073						
법적상한 용적률	· 가중평균 262.48%						
	· 249.92%			· 284.64%(법적상한용적률은 제3종에서만 계획)			

2) 가중치 산출근거

용도지역		면적(㎡)				허용용적률 (변경 전 적용)
기정	변경(안)	구역	기반시설	무상양도	순부담	
-	-	32,740.5	3,008.2	2,874.2	134.0	0.19%
제1종	제2종	620.0	583.0	76.6	506.4	150.0
제2종(7층)		20,620.5	2,134.2	2,620.1	-485.9	210.0
제3종		11,500.0	291.0	177.5	133.5	230.0

구 분	가중치 산정근거
제2종 일반주거지역	· 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 0.19% ÷ 209.92% = 0.0009 ※ 사업부지 허용용적률 = 기준용적률(소형완화 제외) + 허용용적률 인센티브(사업성 보정계수 미적용)
제3종 일반주거지역	· 제3종 일반주거지역에서 계획한 공공시설 부지가 없으므로 상한인센티브 없음 → 허용용적률과 동일

3) 기준용적률 완화(기준용적률 완화량 최대 20% 이내)

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설: 7.19% - $58.70\text{㎡}(39\text{㎡ 용적률 산정면적}) \times 35\text{세대} \div 28,562.3\text{㎡(대지면적)} = 7.19\%$ (임대주택 미포함)	최대 10%
40 ~ 50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40 ~ 50㎡ 이하 주택으로 건설: 4.94% - $67.16\text{㎡}(46\text{㎡ 용적률 산정면적}) \times 21\text{세대} \div 28,562.3\text{㎡(대지면적)} = 4.94\%$ (임대주택 미포함)	최대 15%
50 ~ 60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50 ~ 60㎡ 이하 주택으로 건설: 7.88% - $83.36\text{㎡}(59\text{㎡ 용적률 산정면적}) \times 27\text{세대} \div 28,562.3\text{㎡(대지면적)} = 7.88\%$ (임대주택 미포함)	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	기준	계획
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체 결정한 도로 포함)	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$ ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $197.18\% \times \{ (395.8 + 424.5) / 28,562.3 \} \times 1 = 5.7\%$	최대 10%	5.7%
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 이후에도 유지)	최대 5%	5%
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 높이·돌봄시설 설치 - 기준 : 기준용적률 $\times$ {조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적 제외)} $\times \alpha$ ※ $\alpha = 0.1$ 이하 - 적용 : $197.18\% \times (580 / 2,668.75) \times 0.1 = 4.3\%$	최대 5%	4.3%
방재안전	▶ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	최대 5%	5%
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높일 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 (소수점 셋째자리에서 올림한 값) ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 적용 : $5,860,220 / 02,808,846 = 2.08630 \approx 2.09 \geq 2.0$	1.0 ~ 2.0	2.0

5) 기부채납 계획

구 분	시 설 명	시 설 규 모	산 출 근 거	비 고
도로	소로 2-601	· B = 10m, L = 207m (기존 6m 도로 4m 확폭)	-	일부도로 확폭
	소로 3-701	· B = 6m, L = 62m	-	신설 (임체적 결정)
공공공지	공공공지	· 공공공지 면적: 291.0㎡	-	신설

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 법정상한용적률에서 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

계획기준		· 임대주택 건설: 주택 전체(법정상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 · 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡ 이하 · 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조)		
구분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고	
총 세대수	840	-	전체 세대수(854세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(14세대) 제외	
의무 공공임대주택 세대수	126	100.0	총 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 적용 (840세대×15%=126세대<계획 126세대)	
40㎡ 이하	43	34.13	임대주택의 30%이상 (126세대×30% = 38세대 < 43세대)	
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	83	65.87	-	

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

2) 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설: 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
부지면적		· 28,562.30㎡				
법정상한용적률(건축계획)		· 263% (262.48%, 건축심의회에서 최종결정)				
상한용적률		· 257.18%				
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	· $262.48\% - 257.18\% = 5.3\%$				
	증가된 용적률의 50%	· $5.3\% \times 50\% = 2.65\%$				
	의무면적	· $28,562.3\text{㎡} \times 2.65\% = 756.9\text{㎡}$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		· 계획 7세대, 연면적 790.9㎡				
		구 분	공급면적	세대수	연면적	비고
		84형	112.98㎡	7	790.9㎡	≥ 756.9㎡
		합 계		7	790.9㎡	

※ 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
환경보전	· 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획 · 도시생태계의 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경시설 설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택 · 사업시행시 공공공지 및 단지 내 녹화를 통해 최대한의 녹지공간 확보	
재난방지	· 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 · 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배 유지 · 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
바이오톱 및 등·식물상	바이오톱 보전 등급 향상 등·식물상 보호 자연환경 보전	○	·바이오톱유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급, 개별비오톱평가 대부분 평가제외 등급, 일부 2등급으로 조사됨 ·현존식생은 시가지지역으로 기존 녹지는 전무한 상태임	·녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 ·다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 ·녹지공간 최대확보로 생물서식공간 마련
녹지 네트워크	녹지, 수생태 연결성 확보	○	·기존 시가지 상태로 주변 녹지는 가로수를 제외하고는 없음 ·사업시행후 생태면적 및 식재에 의한 조경면적 증가 예상되며, 인접 개운산공원과 녹지네트워크 형상으로 긍정적인 영향이 예상됨 ·녹지평가지표 1등급으로 계획됨	·자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
토양	토양오염 최소화	○	·토양측정망 조사결과 기준 만족 ·토양오염유발시설을 없음 ·공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	·투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 ·토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	·개운산에 인접한 구릉지형으로 해발고도 40m이상이며, 대상지 내 표고차는 약 60m로 파악됨 ·평균경사도는 13.6%이며, 동고서저 지형으로 절토시 지형변경이 예상됨	·부지계획고는 계단식으로 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임
물순환	자연물순환 유지	○	·생태면적을 30% 이상 확보토록 계획 ·저영향개발 사전협의 대상임	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등을 적용하여 생태면적을 32.91% 계획 ·허가단계시 녹지조성, 침투시설, 투수포장 등 세부계획에 의거하여 저영향개발(LID) 적용 검토 예정
수질	수질오염 최소화	○	·수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음) ~ Ⅲ등급(보통)) ·수질오염총량관리계획지역 '한강H' 유역에 해당하며, 협의대상에 해당됨 ·공사시 우수유출량에 의한 토사유출 발생 예상 ·운영시 계획인구에 의한 용수공급량 필요, 오수 발생 예상	·향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련부서와 사전협의하여 배출량 지정 및 할당예정 ·공사시 토사유출저감대책(침사지, 가배수로 등), 및 유출지하수저감대책 수립 ·운영시 우수수, 상수공급대책 수립
바람·열	기후변화대응 바람길 확보 열환경 최소화	○	·대상지내 연립주택 등 저층주거지와 상업지가 위치하여 바람 생성에 취약할 것으로 판단되나, 대상지 서측으로 개운산공원이 위치하고 있어 찬바람 생성에 긍정적인 영향이 예상됨 ·열환경공간유형도 확인결과 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 분류되어 열환경에 취약지역에 해당됨	·사업대상지 서측의 개운산공원에서 불어오는 찬바람 유입을 위하여 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 ·열쾌적성 향상을 위한 계획 기법으로 열쾌적성 향상(녹지등)과 열환경 대응공간조성을 통해 열저감계획 기법 비율을 약 47.5%이상 확보계획 수립
대기질·악취	대기오염 최소화	○	·대부분 국가환경기준을 만족하는 것으로 나타났으나, PM-2.5 가 일부 초과하는 것으로 나타났음 ·주거지역으로 대기오염물질배출시설 및 주변 악취배출시설 없음 ·공사시 및 운영시 미세먼지 등이 발생할 것으로 예상	·공사시 저감방안(살수, 가설방진망 등) 수립 ·운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지 조성 등)
온실 가스·	기후변화대응	○	·사업시행전·후 도시가스, 전력 사용량 사용을 통한	·공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
에너지	온실가스 절감 에너지절약 / 효율 극대화		온실가스 배출량 비교검토한 결과, 사업시행 후 온실 가스 배출량이 약 4,857.11tonCO ₂ eq/년이 증가할 것으로 예측됨	제품 사용 등) ·추후 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설 설치 예정이며, 건물에너지효율등급, 친환경건축 물 인증취득, 녹지공간 최대 확보 등 저감방안 마련하 도록 할 계획임
자원 순환	폐기물발생 최소화	○	·공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 ·운영시 생활폐기물, 음식물류폐기물, 분뇨 발생 예상	·생활폐기물, 건설폐기물, 폐유처리, 분뇨발생 저감대 책 수립
소음·진동	소음·진동 최소화	○	·공사시 소음 및 진동 영향 예상 ·운영시 교통량에 따른 소음진동 영향 예상	·공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판 넬 등)

10. 정비사업 시행계획

구 분	시 행 방 법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	구역지정 고시일로부터 4년 이내	종암9구역 주택재개발정비사업 조합(가칭)	414 (현황: 440세대, 계획: 854세대)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
초등학교, 중학교, 고등학교	· 정비구역과 인접한 초등학교 주변으로 과속방지턱등의 차량속도 저감대책 마련 · 초등학교 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대 한 이미지를 인식시킴	
	· 초등학교 주변 통학로의 경우 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 및 초등학교 정문으로 스 쿨존 지정을 통해 교육시설 주변 보행자를 보호하기 위한 시설을 계획	
	· 초등학교와 중학교, 고등학교 주변으로 교육환경에 유해한 시설에 대하여 제한하고 커뮤니티 공간 및 다 양한 문화공간을 조성하여 이용객들에게 쾌적한 환경을 제공하도록 함 · 대상지는 절대정화구역 및 상대보호구역에 미해당하며, 공동주택 및 공공공지 등의 계획으로 청소원 유해 시설의 입지를 차단하였고 학교의 보건위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 정하는 환경위생구역에 적합 하게 계획	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비 고
조합설립 ~ 착공 전	· 팬스 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 · 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	종암9구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 성북구 종암동 125-35번지 일대	-	증) 32,740.5	32,740.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,740.5	-	32,740.5	100.00	
주거지역	제1종일반주거지역	620.0	감) 620.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	20,620.5	감) 20,620.5	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 21,240.5	21,240.5	64.88	
	제3종일반주거지역	11,500	-	11,500.0	35.12	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	종암동 125-35번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	620.0	일체적 도시관리를 위해 연접부 용도지역을 고려한 용도지역 상향
-		제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	20,620.5	재개발사업의 효율적 추진을 목적으로 의무 순부담 최소화를 위한 용도지역 상향

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기 정	종로	3	289	12	국지도로	470	종암동 79-482	종암동 57-136	일반 도로	-	-	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
변 경	중로	3	289	12	국지도로	445	종암동 79-482	종암동 57-132	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	2	601	10	국지도로	207	종암동 78	종암동 125-206	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	3	701	6	특수도로	62	종암동 57-135	종암동 57-148	일반 도로	-	-	입체적 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-289	중로 3-289	도로 연장 축소 - L = 470m → 445m	재개발사업의 효율적 추진을 위해 대상지 내 도시계획시설(도로)의 입체적 결정을 위한 도로 연장 축소
-	소로 2-601	도로 신설 - B = 10m / L = 207m	구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
-	소로 3-701	도로 신설 - B = 6m / L = 62m	구역 내 기존 건축물 접근 및 효율적 토지이용을 위해 입체적 도시계획시설 (도로) 지정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(신설) 조서

구 분	도로번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경후	최 초 결정일	비고
신 설	소로 3-701	보차 혼용도로	종암로 57-135 일대	길 이	-	증) 62.0m	62.0m	-	-
				폭	-	증) 6.0m	6.0m		
				높 이 (지표면기준)	-	증) 35~45m	35~45m		
				면 적	-	증) 395.8㎡	395.8㎡		

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	-	공공공지	공간시설	종암동 57-159 일대	-	증) 291.0	291.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공공공지	공간시설	종암동 57-159 일대	공공공지 신설 - 면적 : 291.0㎡	개운산근린공원과의 연계성 확대 및 주민의 쾌적한 휴식공간 제공

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 결정조서

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
획 지	획지1	28,562.3	종암동 125-35 일대	28,562.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	1,170.0	종암동 57-17 일대	1,170.0	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서
1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	주 용 도	비 고
신 설	획지1	28,562.3	- 공동주택 및 부대복리시설 (건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트) - 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	-
신 설	획지2	1,170.0	종교시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)
가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	60%	55% 이하 (가중평균 56.4%)
		제3종일반주거지역	50%	
신 설	획지2	제3종일반주거지역	관련법규에 의함	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	비 고
신 설	획지1	가중평균	217.18%	257.18%	257.18%	263% 이하 (계획 262.48%)	-
		제2종일반주거지역	209.92%	249.92%	249.92%	249.92%	
		제3종일반주거지역	230.00%	270.00%	270.00%	284.64%	
신 설	획지2	제3종일반주거지역	관련법규에 따름				-

■ 기준용적률 완화

구분	인센티브(용적률)	
40㎡이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설 : 7.19% - $58.70\text{㎡}(39\text{㎡ 공급면적}) \times 35\text{세대} / 28,562.3\text{㎡}(\text{대지면적}) = 7.19\%$ (임대주택미포함)	최대 10%
40㎡~50㎡이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 : 4.94% - $67.16\text{㎡}(46\text{㎡ 공급면적}) \times 21\text{세대} / 28,562.3\text{㎡}(\text{대지면적}) = 4.94\%$ (임대주택미포함)	최대 15%
50㎡~60㎡이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 : 7.88% - $83.36\text{㎡}(59\text{㎡ 공급면적}) \times 27\text{세대} / 28,562.3\text{㎡}(\text{대지면적}) = 7.88\%$ (임대주택미포함)	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브(용적률)	기준	계획
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체 결정한 도로 포함)	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 $\times$ {조성면적/대지면적} $\times \alpha$ ※ $\alpha = 1$ 이하 - 적용 : $197.18\% \times \{ (395.8 + 424.5) / 28,562.3 \} \times 1 = 5.7\%$	최대 10%	5.7%
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 이후에도 유지)	최대 5%	5%
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 높이·돌봄시설 설치 - 기준 : 기준용적률 $\times$ {조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적 제외)} $\times \alpha$ ※ $\alpha = 0.1$ 이하 - 적용 : $197.18\% \times (580 / 2,668.75) \times 0.1 = 4.3\%$	최대 5%	4.3%
방재안전	▶ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	최대 5%	5%
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높일 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 (소수점 셋째자리에서 올림한 값) ※ 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 - 적용 : $5,860,220 / 12,808,846 = 2.08630 \approx 2.09 \geq 2.0$	1.0 ~ 2.0	2.0

■ 상한용적률 완화사항

구분	획지	용적률 완화		합계
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지1	0.00%	5.30%	5.30%

다) 높이 계획

구 분	획 지	용도지역	높이	비고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	해발고도 127m 이하 (22층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
		제3종일반주거지역		
신 설	획지2	제3종일반주거지역	관련법규에 의함	

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	공동주택 : 종암로19길변 3m / 종암로19다길변 3m / 종암로9가길변 3m 입체적절정(도로)변 3m / 종교용지 이면부 3m	-

※구체적 위치는 관련도면 참조

2) 대지내 공지 등에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	공동주택 도로변 등	건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성	-
보차혼용도로	공동주택 내	폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 개운산 산책로 진입구간 조성	지역권 설정 (등기)

※구체적 위치는 관련도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 구릉지 특성을 고려한 주동 배치계획 수립 - 개운산 근린공원 주변은 중저층으로 배치해 개운산 경관을 보호하고 인근 공동주택과 인접한 종암로19길변에 중고층 주동 배치 - 단지 내 지형의 단차를 활용 및 일조 여건을 고려한 남동향 테라스 특화 주동 계획 - 개운산 산책로 초입에 위한 남측부지는 소규모 저층 세대 배치로 정온한 주거환경 조성 - 종암로19길변 지역주민의 다양한 수요를 반영해 개방형 커뮤니티시설 배치 권장
근린생활시설 및 주민공동시설	공동주택 사업부지	- 종암로19길 가로활성화 고려하여 저층부 개방형 커뮤니티 시설 배치(권장) - 단지 발생부분에 테라스형 주민공동 이용시설을 배치해 구릉지 지형 극복
외부공간	공동주택 사업부지	- 경사형·수직형 엘리베이터 등 수직이동을 보완하는 등 보행 장애 요소 최소화 - 십자형 단지 중심 보행로에 동서방향으로 다양한 외부 커뮤니티 공간 계획(권장) - 통경축과 연계하여 수변 커뮤니티, 클러스터 광장, 스텝가든 등 배치 - 종암로19길변은 주민편의시설 배치 시 차폐감 최소화하여 쾌적한 보행환경 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	단지 내 일조 및 개방감 확보, 보행 연계, 건축적 요소의 다양화 등 입체적 변화를 통한 건축물의 디자인 특화 계획(권장)
저층부 외관	개방형 커뮤니티	- 가로활성화 및 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
진입구처리	공동주택	- 주거 세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	- 개운산 조망을 형성할 수 있도록 인접 공동주택의 녹지공간과 연계한 동서방향 통경축(15m) 계획 - 단지 내부에서 북한산 조망이 가능하도록 단지 내 주보행로와 연계한 남북방향 열린배치구간 계획
조명계획	공동주택	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	- 개운산근린공원 경관자원과 인접 공동주택단지 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동계획으로 입체적 스카이라인 형성 - 종암로19길변 중고층, 개운산 근린공원 인접부 저층 배치로 개운산 경관 고려 - 개운산 마로니에공원(해발고도 127m)를 고려하여 최고높이 127m이하 높이계획

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
비오름 및 등·식물상	비오름 보전 등급 향상 등·식물상 보호 자연환경 보전	○	·비오름유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급, 개별비오름평가 대부분 평가제외 등급, 일부 2등급으로 조사됨 ·현존식생은 시가화지역으로 기존 녹지는 전무한 상태임	·녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 ·다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 ·녹지공간 최대확보로 생물서식공간 마련
녹지 네트워크	녹지, 수생태 연결성 확보	○	·기존 시가지 상태로 주변 녹지는 가로수를 제외하고는 없음 ·사업시행후 생태면적 및 식재에 의한 조경면적 증가 예상되며, 인접 개운산공원과 녹지네트워크 형성으로 긍정적인 영향이 예상됨 ·녹지평가지표 1등급으로 계획됨	·자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
토양	토양오염 최소화	○	·토양측정망 조사결과 기준 만족 ·토양오염유발시설물 없음 ·공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	·투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 ·토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	·개운산에 인접한 구릉지형으로 해발고도 40m이상이며, 대상지 내 표고차는 약 60m로 파악됨 ·평균경사도는 13.6%이며, 동고서저 지형으로 절토시 지형변경이 예상됨	·부지계획고는 계단식으로 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안
물순환	자연물순환 유지	○	·생태면적을 30% 이상 확보토록 계획 ·저영향개발 사전협의 대상임	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등을 적용하여 생태면적을 32.91% 계획 ·허가단계시 녹지조성, 침투시설, 투수포장 등 세부계획에 의거하여 저영향개발(LID) 적용 검토 예정
수질	수질오염 최소화	○	·수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음) ~ Ⅲ등급(보통)) ·수질오염총량관리계획지역 '한강하' 구역에 해당하며, 협의대상에 해당됨 ·공사시 우수유출량에 의한 토사유출 발생 예상 ·운영시 계획인구에 의한 용수공급량 필요, 오수 발생 예상	·향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련부서와 사전협의하여 배출량 지정 및 할당예정 ·공사시 토사유출저감대책(침사지, 가배수로 등), 및 유출지하수저감대책 수립 ·운영시 우수수, 상수공급대책 수립
바람·열	기후변화대응 바람길 확보 열환경 최소화	○	·대상지내 연립주택 등 저층주거지와 상업지가 위치하여 바람 생성에 취약할 것으로 판단되나, 대상지 서측으로 개운산공원이 위치하고 있어 찬바람 생성에 긍정적인 영향이 예상됨 ·열환경공간유형도 확인결과 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 분류되어 열환경에 취약지역에 해당됨	·사업대상지 서측의 개운산공원에서 불어오는 찬바람 유입을 위하여 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 ·열쾌적성 향상을 위한 계획 기법으로 열쾌적성 향상(녹지등)과 열환경 대응공간조성을 통해 열저감계획 기법 비율을 약 47.5%이상 확보계획 수립
대기질 ·악취	대기오염 최소화	○	·대부분 국가환경기준을 만족하는 것으로 나타났으나, PM-2.5 가 일부 초과하는 것으로 나타났음 ·주거지역으로 대기오염물질배출시설 및 주변 악취배출시설 없음 ·공사시 및 운영시 미세먼지 등이 발생할 것으로 예상	·공사시 저감방안(살수, 가설방진망 등) 수립 ·운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지 조성 등)
온실 가스·에너지	기후변화대응 온실가스 절감 에너지절약 / 효율 극대화	○	·사업시행전·후 도시가스, 전력 사용량 사용을 통한 온실가스 배출량 비교검토한 결과, 사업시행 후 온실가스 배출량이 약 4,857.11tonCO ₂ eq/년이 증가할 것으로 예측됨	·공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색 제품 사용 등) ·추후 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설 설치 예정이며, 건물에너지효율등급, 친환경건축물 인증취득, 녹지공간 확대 확보 등 저감방안 마련하도록 할 계획임
자원 순환	폐기물발생 최소화	○	·공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 ·운영시 생활폐기물, 음식물류폐기물, 분뇨 발생 예상	·생활폐기물, 건설폐기물, 폐유처리, 분뇨발생 저감대책 수립
소음·진동	소음·진동 최소화	○	·공사시 소음 및 진동 영향 예상 ·운영시 교통량에 따른 소음진동 영향 예상	·공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)

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 의거 의무 임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거 전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 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.

구 분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	원화용적률 관련 세대수	
					분양 세대수	임대 세대수
합 계		854	714	126	7	7
39타입	57.88	130	87	43	-	-
46타입	66.20	111	111	-	-	-
59타입	28.13	310	224	83	3	-
74타입	100.81	58	58	-	-	-
84타입	112.98	245	234	-	4	7

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	- 주변지역 개발계획 반영 「동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가(3차 변경신고), 2023.01」 「종암동 125-1번지 일대 모아타운 관리계획 결정 및 관리지역 지정(안), 2024.01」
	㉠	- 북측 종암로19다길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=10.0m, L=207m, 왕복2차로
	㉡	- 서측 사업지 내 보차혼용통로 설치 - B=6.0m, L=70m
	㉢	- 남측 종교용지 연결도로(임체적결정) 설치 - B=6.0m, L=62m
진출입동선	-	사업지 차량진출입구 설치(총 3개소)
	㉣	

구분	지점	개선방안			
	㉔	구분	접속도로	운영방안	회전반경
		북측 진출입구	종암로19다길	비신호 운영	R=6.0m
		동측 진출입구	종암로19길	비신호 운영	R=6.0m
대중교통 자전거 및 보행	㉕	• 서측 막다른 도로 상 마을버스 회차공간 설치(1개소)			
	-	• 사업지 인근 버스정류장 이전 설치(3개소)			
	-	• 사업지 내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수(780대)의 20% 이상 확보			
	㉖	• 동측 종암로19길 상 사업지 측 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)			
구분	지점	개선방안			
대중교통 자전거 및 보행	㉗	- 북측 종암로19다길 상 보도 및 보도부속형 전면공지 설치 - 모아타운 구간 : 사업지 측 보도 설치(B=2.0m) - 사업지 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m) - 모아타운 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=2.0m) - 빌라 구간 : 사업지 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m) - 빌라구간 인접부 보도 설치(B=2.0m)			
	-	• 사업지 내 · 외부 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(11개소)			
주차	-	- 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정 주차대수 : 780대 - 주차 수요대수 : 966대(2031년 원단위법) - 계획 주차대수 : 1,014대(법정대비 130.0%, 수요대비 104.97%, 1.30대/세대당)			
교통안전 및 기타	-	- 사업지 외부 속도저감 필요지점 과속방지턱 설치(3개소) - 사업지 외부 시거불량지점 도로반사경 설치(1개소) - 사업지 외부 교통안전표지판 설치(총 6개소) - 최고 속도제한(224) 2개소, 주차금지(219) 2개소, 견인지역(428) 2개소			

III. 2025년 제7차('25.07.18.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획
제7차 도시계획 수권분과 위원회	수정가결	○수정사항 - 신속통합기획(안)의 당초 계획 취지(산책로 연계)가 유지될 수 있도록 허용용적률 인센티브항목(공공보행도로 5.7%, 돌봄시설 4.3%) 반영	○당초 신속통합기획(안)의 취지가 유지될 수 있도록 허용용적률 인센티브항목(공공보행도로 5.7%, 돌봄시설 4.3%) 수정 반영하였음
		○조건사항 - 구역 내 기존 SH공사 소유 매입임대주택 2개동 30세대에 대해 세대수만큼 SH조합원 분양 및 미리내집 공급으로 반영	○향후 사업시행계획 시, 기존 SH공사 소유 매입임대 주택 30세대에 대해 SH조합원 분양 및 미리내집 공급계획을 수립 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 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232), 성북구 도시정비신속추진단 (☎02-2241-2782)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

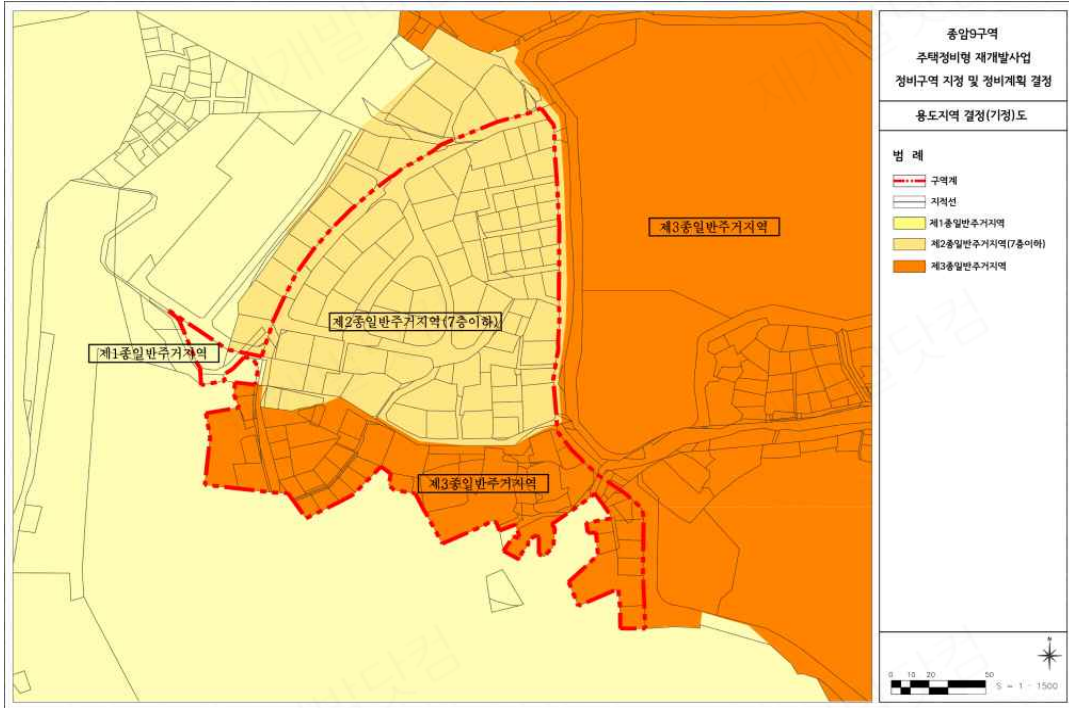
■ 정비구역 결정도(신설)



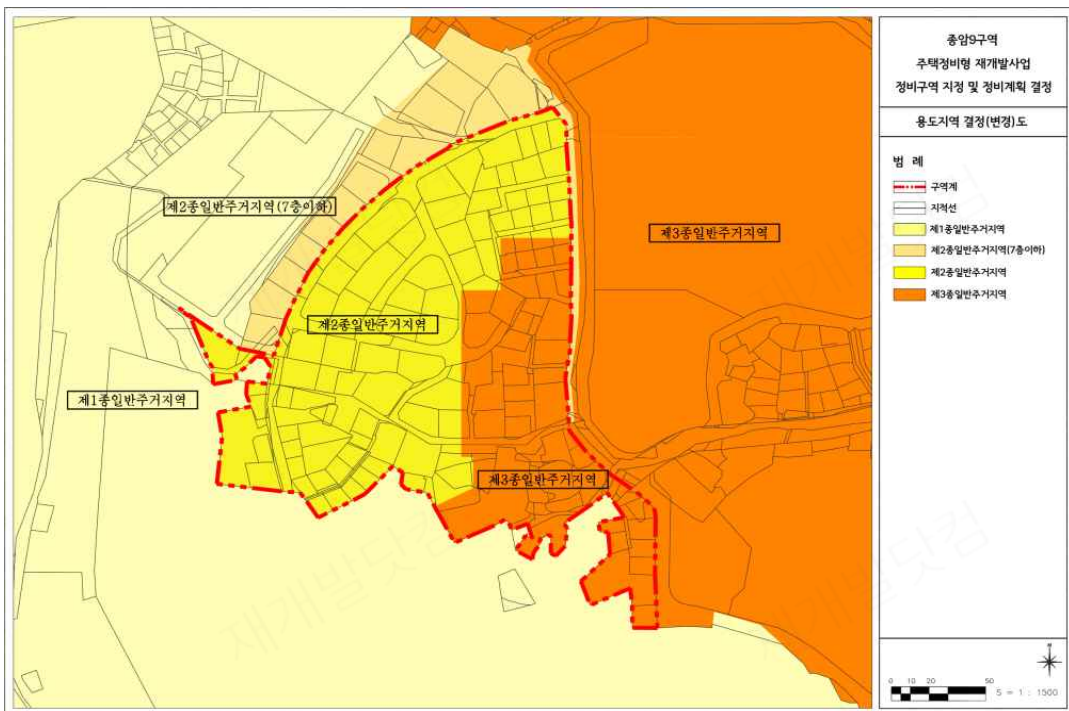
■ 정비계획 결정도(신설)



■용도지역 결정도(기정)



■용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■지구단위계획구역 결정도(신설)



■지구단위계획 결정도(신설)

