

◆ 서울특별시고시 제2025-19호

돈암제6 주택재개발정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 돈암동 48-29번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2011-343(2011.11.24.)로 고시한 돈암제6 재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제50조의2에 따라 2024년 제7차 서울특별시 통합심의위원회(2024.10.31) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 9일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문) 변경

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	A	12	돈암동	48-29	4.7	210% (230%)	-	50%	3	주택재개발사업	수복(전면)
변 경	변경없음				4.3	변경없음					

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	돈암제6 주택재개발정비사업	성북구 돈암동 48-29번지 일대	47,050	감)3,636	43,414	재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황도로(기개설) 일부 구역 제척

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용																												
추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 100.33% → (7,284.894억원 - 4,414.984억원) / 2,860.470억원 x 100 = 100.33% - 총수입 추정 : 7,284억원 - 총지출 추정 : 4,414억원 - 종전자산총액 추정 : 2,860억원																												
개별 종전자산 추정액	- 감정평가사에게 의뢰하여 탁상 감정결과를 반영함 - 개발종전자산 추정액 평균 : 316,424천원																												
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 43m² B형</td><td>5.06억</td><td rowspan="10">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(100.33%)</td><td rowspan="10">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59m² A형</td><td>7.19억</td></tr> <tr> <td>전용 59m² B형</td><td>7.23억</td></tr> <tr> <td>전용 59m² C형</td><td>7.22억</td></tr> <tr> <td>전용 59m² D형</td><td>7.26억</td></tr> <tr> <td>전용 84m² A형</td><td>10.21억</td></tr> <tr> <td>전용 84m² B형</td><td>10.11억</td></tr> <tr> <td>전용 100m² A형</td><td>10.92억</td></tr> <tr> <td>전용 100m² B형</td><td>11.77억</td></tr> <tr> <td>전용 116m² 형</td><td>12.71억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 43m ² B형	5.06억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(100.33%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59m ² A형	7.19억	전용 59m ² B형	7.23억	전용 59m ² C형	7.22억	전용 59m ² D형	7.26억	전용 84m ² A형	10.21억	전용 84m ² B형	10.11억	전용 100m ² A형	10.92억	전용 100m ² B형	11.77억	전용 116m ² 형	12.71억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																										
전용 43m ² B형	5.06억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(100.33%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																										
전용 59m ² A형	7.19억																												
전용 59m ² B형	7.23억																												
전용 59m ² C형	7.22억																												
전용 59m ² D형	7.26억																												
전용 84m ² A형	10.21억																												
전용 84m ² B형	10.11억																												
전용 100m ² A형	10.92억																												
전용 100m ² B형	11.77억																												
전용 116m ² 형	12.71억																												

4. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		47,050	감)3,636	43,414	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	11,806	감)3,806	8,000	18.4	-
	도로	9,453	감)4,136	5,317	12.2	-
	공원	2,353	-	2,353	5.5	하부 주차장 중복결정
	사회복지시설	-	증)330	330	0.7	하부 주차장 중복결정 (순부담면적 제외)
	주차장	-	[증)2,683]	[2,683]	-	공원, 사회복지시설 중복결정(순부담면적 제외)
획지	소 계	35,244	증)170	35,414	81.6	-
	획지1	28,040	증)500	28,540	65.7	공동주택용지
	획지2	4,852	-	4,852	11.2	공동주택용지
	획지3	656	-	656	1.5	종교시설
	획지4	517	-	517	1.2	종교시설
	획지5	330	감)330	-	-	-
	획지6	849	-	849	2.0	병원(준치) 획지5 도시계획시설 결정에 따라 획지번호 조정(⑥→⑤)

5. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	47,050	감)3,636	43,414	100.0	
제1종일반주거지역	639	감)639	-	-	
제2종일반주거지역	-	-	-	-	
제3종일반주거지역	46,411	감)2,997	43,414	100.0	

■ 용도지역 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
	기정	변경			
돈암동 45-92번지 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	639	150%	■재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황도로 일부 구역 제척 ※ 구역제척사항으로 용도지역 계획상 변경없음
돈암동 45-92번지 일대	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,997	210%	■재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황도로 일부 구역 제척 ※ 구역제척사항으로 용도지역 계획상 변경없음

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	100	15	집산 도로	377	돈암동 45-53	정릉동 16-5	일반 도로	-	2002.03.15.	폭원 축소
변경	중로	3	A	13	집산 도로	377	돈암동 45-53	정릉동 16-5	일반 도로	-		
기정	중로	3	65-1	8~28	집산 도로	8,960 (223)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-	1995.11.24.	구역 내 연장 변경
변경	중로	3	65-1	8~28	집산 도로	8,960 (175)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-		

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로2-100	중로3-A	■도로 폭원 축소 - 15m → 13m	■구역 내 효율적인 토지이용을 위해 대지 내 보도공간 마련에 따른 도 로 폭원 축소
중로3-65-1	중로3-65-1	■구역 내 연장 축소 - 223m → 175m	■재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황 도로 일부 구 역 제척에 따른 구역 내 연장 축소

나. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	주차장	정릉동 16-9번지 일원	-	증)2,683	2,683	-	시설증복결정 지상:소공원 및 사회 복지시설 지하:주차장

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장	정릉동 16-9번지 일원	증)2,683㎡	■ 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보 및 토지이용의 효율성 등을 고려하여 주차장 신설(증복결정)

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이공원	소공원	정릉동 16-9번지 일원	2,353	-	2,353	2011.11.24.	증복 결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	정릉동 16-9번지 일원	■ 공원 선형 조정 및 세분류 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,353㎡ (변경없음) - 지하주차장 증복결정	■ 관계법령, 주변 토지이용현황 및 실제 이용자의 이용성 제고 등을 위해 당초 결정된 어린이공원을 소공원으로 조정 ■ 사회복지시설 위치이동에 따른 선형 조정 ■ 공원 하부 지하주차장 증복결정

라. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	사회복지시설	사회복지시설	정릉동 16-4번지 일원	-	증)330	330	-	증복 결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설	정릉동 16-4번지 일원	■ 사회복지시설 신설 - 면적 : 330㎡	■ 공원의 안전하고 편리한 이용을 위해 사회복지시설과 지하주차장 진출입 구를 공동으로 계획하기 위하여 사회복지시설 도시계획시설 결정

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	획지1,2	286.76	감)58.32	228.44	
변경	어린이집		495.79	증)52.61	548.40	
변경	작은도서관		293.32	증)507.65	800.97	
변경	주민운동시설		1,978.25	감)30.61	1,947.64	
변경	어린이놀이터		1,089.00	증)84.44	1,173.44	
변경	근린생활시설		296.85	증)1,391.89	1,688.74	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	돈암제6 재개발 정비구역	기정 47,050 변경 43,414	성북구 돈암동 48-29번지 일대	248	1	-	247	-	-

9. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기정

결정 구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	획지①	28,040	40-2 일원	공동주택	24 이하	270 이하	73m 이하	
	획지②	4,852	44-2 일원					
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	
	획지⑤	330	45-72 일원	노유자시설	50 이하	250 이하	-	-
존치	획지⑥(병원)	849	48-4 일원	관계 법규에 의함				
주택의 규모 및		기준용적률	■주택공급계획 : 801세대					

결정구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)						
규모별 건설비용	210% 적용시	■건립규모						
		건립규모		기준	세대수	비 고		
		합 계		-	801세대(100.0%)	-		
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	309세대(38.6%)	-		
			60㎡초과~85㎡이하		373세대(46.6%)	-		
		85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	119세대(14.8%)	-		
		■임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.60% (기준 17%이상)						
		건립규모		기준	세대수	비 고		
		합 계		-	141세대(100.0%)	-		
		40㎡ 이하	임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설	69세대(48.9%)	-			
40~50㎡ 이하	57세대(40.4%)	-						
50~60㎡ 이하	15세대(10.7%)	-						
주택의 규모 및 규모별 건설비용	증감	■증가용적률 : 21.75%						
		■건립규모						
		건 립 규 모		세대수	비 고			
	60㎡ 이하		증) 88세대	-				
	기준용적률 230% 적용시	■주택공급계획 : 889세대						
		■건립규모						
		건립규모		기준	세대수	비 고		
		합 계		-	889세대(100.0%)	-		
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	397세대(44.6%)	-		
			60㎡초과~85㎡이하		357세대(40.2%)	-		
		85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	135세대(15.2%)	-		
		■임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.6% (기준 15.0%이상)						
		건립규모		기준	세대수	비 고		
		합 계		-	152세대(100.0%)	-		
		40㎡ 이하	임대주택의 40~50%	73세대(48.0%)	-			
40~50㎡ 이하		임대주택의 40~50%	62세대(40.8%)	-				
50~60㎡ 이하	임대주택의 10~20%	17세대(11.2%)	-					
건축물의 건축선에 관한 계획			■관계법규에 의함					

■ 변경

결정구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고																					
	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적상 한																							
변경	획지①	28,540	40-2 일원	공동주택	24 이하	263.2 이하	275 이하	73m 이하	-																					
	획지②	4,852	44-2 일원																											
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	관계법규에 의함				-																					
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	관계법규에 의함				-																					
	획지⑤(존치)	849	48-4 일원	근린생활시설	관계법규에 의함				병원(존치)																					
	획지⑥	330	16-4 일원	노유자시설	관계법규에 의함				위치이동																					
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기준용적률 210% 적용시	■주택공급계획 : 712세대 ■건립규모																												
		<table><tr><td colspan="2">건립규모</td><td>기준</td><td>세대수</td><td>비 고</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>712세대(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td rowspan="2">총건립세대수 80%이상</td><td>275세대(38.6%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>332세대(46.6%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20%미만</td><td>105세대(14.8%)</td><td>-</td></tr></table> ■임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.60% (기준 17%이상)								건립규모		기준	세대수	비 고	합 계		-	712세대(100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	275세대(38.6%)	-	60㎡초과~85㎡이하	332세대(46.6%)	-	85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만
건립규모		기준	세대수	비 고																										
합 계		-	712세대(100.0%)	-																										
85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	275세대(38.6%)	-																										
	60㎡초과~85㎡이하		332세대(46.6%)	-																										
85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	105세대(14.8%)	-																										
증감	기준용적률 230% 적용시	■증가용적률 : 22.9% ■건립규모																												
		<table><tr><td colspan="2">건 립 규 모</td><td>세대수</td><td>비 고</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td>증) 138세대</td><td>-</td></tr></table>								건 립 규 모		세대수	비 고	60㎡ 이하		증) 138세대	-													
건 립 규 모		세대수	비 고																											
60㎡ 이하		증) 138세대	-																											
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기준용적률 230% 적용시	■주택공급계획 : 850세대 ■건립규모																												
		<table><tr><td colspan="2">건립규모</td><td>기준</td><td>세대수</td><td>비 고</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>850세대(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td rowspan="2">총건립세대수 80%이상</td><td>369세대(43.4%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>349세대(41.1%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20%미만</td><td>132세대(15.5%)</td><td>-</td></tr></table> ■임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 16.7% (기준 15.0%이상)								건립규모		기준	세대수	비 고	합 계		-	850세대(100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	369세대(43.4%)	-	60㎡초과~85㎡이하	349세대(41.1%)	-	85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만
건립규모		기준	세대수	비 고																										
합 계		-	850세대(100.0%)	-																										
85㎡ 이하	60㎡ 이하	총건립세대수 80%이상	369세대(43.4%)	-																										
	60㎡초과~85㎡이하		349세대(41.1%)	-																										
85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	132세대(15.5%)	-																										
		<table><tr><td colspan="2">건립규모</td><td>기준</td><td>세대수</td><td>비 고</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>140세대(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td rowspan="3">임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설</td><td>46세대(32.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하</td><td>44세대(31.4%)</td><td>-</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하</td><td>50세대(35.7%)</td><td>-</td></tr></table> ■전체 건립규모 : 900세대 ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 50세대(분양 25세대, 임대25세대)								건립규모		기준	세대수	비 고	합 계		-	140세대(100.0%)	-	40㎡ 이하	임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설	46세대(32.9%)	-	40~50㎡ 이하	44세대(31.4%)	-	50~60㎡ 이하	50세대(35.7%)	-	
건립규모		기준	세대수	비 고																										
합 계		-	140세대(100.0%)	-																										
40㎡ 이하	임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설	46세대(32.9%)	-																											
40~50㎡ 이하		44세대(31.4%)	-																											
50~60㎡ 이하		50세대(35.7%)	-																											

결정 구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고																													
	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적상 한																															
			<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변 경 후</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>889세대(100.0%)</td><td>증)11</td><td>900세대 (100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>452세대(50.8%)</td><td>감)34</td><td>418세대 (46.4%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~85㎡이하</td><td>311세대(35.0%)</td><td>증)39</td><td>350세대 (38.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>126세대(14.2%)</td><td>증)6</td><td>132세대 (14.7%)</td><td>-</td></tr></table>							건립규모		기 정	변 경	변 경 후	비고	계		889세대(100.0%)	증)11	900세대 (100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	452세대(50.8%)	감)34	418세대 (46.4%)	-	60㎡초과 ~85㎡이하	311세대(35.0%)	증)39	350세대 (38.9%)	-	85㎡ 초과		126세대(14.2%)	증)6	132세대 (14.7%)	-
건립규모		기 정	변 경	변 경 후	비고																																	
계		889세대(100.0%)	증)11	900세대 (100.0%)	-																																	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	452세대(50.8%)	감)34	418세대 (46.4%)	-																																	
	60㎡초과 ~85㎡이하	311세대(35.0%)	증)39	350세대 (38.9%)	-																																	
85㎡ 초과		126세대(14.2%)	증)6	132세대 (14.7%)	-																																	
심의 완화사항			■건축심의결과에 따른 공공보행통로 선형 변경																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			■건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함																																			

나. 용적률계획

■기정

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	계획 정비기반시설	존치	비 고	
					계획정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 기존기반 시설 국·공유지
		47,050㎡	35,244㎡	11,806㎡	849㎡	6,555㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)		■ 계획정비기반시설면적 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 기존기반시설 국·공유지 = 11,806㎡ - 6,555㎡ - 272㎡ = 4,979㎡ (구역면적대비 : 10.6%)				
기준용적률		■ 제3종일반주거지역 : 230% ※ 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 210%에서 230%로 적용				
개발 가능 용적률	210% 적용시	■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3α) = 210% + (210% × 1.3 × 0.1448) = 249.53% (설계 248.03%)			α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 대지면적 = 4,979㎡ / 34,395㎡ = 0.1448	
	230% 적용시	■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3α) = 230% + (230% × 1.3 × 0.1448) = 273.30% (설계 269.78%) (증 21.75%)				
건축 계획(안)		■ 건축계획 용적률 = 269.78% ※ 계획용적률을 20% 상향 조정하여 늘어나는 용적률은 모두 전용면적 60㎡ 이하로 건축				

■ 변경

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설			무상양도 국공유지	유상매입 대상면적
				소계	토지	공영주차장 환산부지면적		
		43,414㎡	33,392㎡	7,670㎡	7,670㎡	-	3,860.44㎡	2,607.4㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)		■ 신설 정비기반시설 면적 - 무상양도 국공유지 면적(※ 국공유지 유/무상 협의결과 반영) = 7,670㎡ - 3,860.44㎡ = 3,809.6㎡ (구역면적대비 : 8.8%)						
신설 정비기반사 설 + 공공 시설 등	부지 (토지) 면적	■ 도로 5,317㎡ + 공원 2,353㎡ = 7,670㎡						
	건축물 환산부지 면적	■ 해당없음 ※ 공영주차장의 필요성은 인식되어 중복결정 계획은 유지하되 개설주체 추후 결정(인센티브 미반영)						
기준용적률		■ 제3종일반주거지역 : 230% ※ 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 210%에서 230%로 적용						
허용용적률		■ 해당없음						
개발가능 용적률	210% 적용시	■ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×β현금·건축물) = 210%×(1+1.3×0.9752×0.1141) = 240.37%				α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시 설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,809.6㎡ / 33,392㎡ = 0.1141		
	230% 적용시	■ 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×β현금·건축물) = 230%×(1+1.3×0.9752×0.1141) = 263.27% (증 22.9%)						
예정법적상한 용적률		■ 「도시 및 주거환경정비법 제54조」에 따라 국민주택규모 주택 확보 시 법적상한까지 건축가능 - 275% 이하						
건축 계획(안)		■ 건축계획 용적률 = 268.82% ※ 계획용적률을 20% 상향 조정하여 늘어나는 용적률은 모두 전용면적 60㎡ 이하로 건축						

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 임대주택 건설계획

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 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	■ 전체세대수 : 850세대 [900세대 - 50세대(법적상한 증가분 제외)] ■ 재개발임대주택 건설계획 : 140세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(900-50세대)의 15%이상 : 850세대 × 15% = 127.5세대 ∴ 140세대 계획 > 128세대

건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	140세대	16.47%	100.0%
40㎡이하	46세대	5.41%	32.9%
40㎡초과~50㎡이하	44세대	5.18%	31.4%
50㎡초과~60㎡이하	50세대	5.88%	35.7%

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모의 건설에 관한 계획

계획 기준		■ 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ■ 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		■ 275.0% 이하				
상한용적률		■ 263.2%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	■ $275.0\% - 263.2\% = 11.8\%$				
	증가된 용적률의 50%	■ $11.8\% \times 0.5 = 5.9\%$ ■ $33,392\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 5.9\% = 1,970.1\text{㎡}$				
	의무 연면적	■ 1,970.1㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.94㎡	81.54㎡	25	2,038.5㎡	-
		합 계		25	2,038.5㎡	>1,970.1㎡

■ 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수 산정

용적률 증가분	■ $263.27\% - 240.37\% = 22.9\%$				
증가 연면적	■ $33,392\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 22.9\% = 7,646.77\text{㎡}$				
의무 연면적	■ 7,646.77㎡ 이상				
소형주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	$7,664.76\text{㎡}(\text{계획}) \geq 7,646.77\text{㎡}(\text{기준})$
	59.94	81.54	94	7,664.76	

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	■ 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획 ■ 단지 내부에 광장을 도입하여 경관계획의 질적상 유도	-
환경보전	■ 도시생태계의 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경시설 설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택 ■ 사업시행시 공원 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	-

11. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
변경	재개발 정비사업	(기정) 구역지정 고시일로부터 4년 이내 (변경) 정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	돈암제6구역 주택재개발 정비사업조합	현행 : 910세대(세입자 포함) 계획 : 900세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
교육환경 현황	■ 돈암6구역 주변 교육시설은 대상지 남쪽에 고명정보산업고(23학급) 및 중학교(18학급)가 있으며, 동쪽으로 500m 떨어진 곳에 돈암중학교(46학급), 서쪽으로 500m 거리에 정덕초등학교(36학급), 700m에는 돈암초등학교(46학급)가 있음
교육환경 보호계획	■ 대상지 북측에 인접한 고명정보산업고/중학교 주변에 교원식 교차로나 과속방지턱 등 차량속도 저감대책을 마련하여 안전한 통학로 확보 ■ 고명정보산업고/중학교 통학로의 경우 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 및 스쿨존 지정을 위해 교육시설 주변 보행자를 보호하기 위한 시설을 계획 ■ 돈암6구역의 학교환경위생 정화구역 중 고명정보산업고/중학교 출입문으로부터 직선거리로 50m까지인 절대정화구역에는 현재 아파트 및 단독주택 등이 입지해 있고, 반경 200m 내의 상대정화구역에는 공동주택 및 공원·녹지시설이 계획되어있기 때문에 청소년 유해시설의 입지와는 거리가 멀고 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 정하는 학교환경위생 정화구역에 적합하게 계획되어 있음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
248	221	27	248	231	17

■ 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수		
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자
계	253	842	197	645	1,838	422	1,416
단독주택	186	533	84	449	1,158	227	931
공동주택	67	309	113	196	680	195	485

■ 규모별 거주현황

구분	구역 내 거주 주택(건축물) 규모				비고
	소 계	60㎡ 이하	60㎡ 초과~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
계	910	598	158	154	-
주거용	842	562	137	143	-
비주거용	68	36	21	11	-

■ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구 분	합 계	60㎡ 이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	전용면적 85㎡ 초과	비고
계	900	418	350	132	-
조합원 분양	419	84	240	95	-
일반분양	316	169	110	37	-
임 대	165	165	-	-	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고		
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한				
기정	획지①	28,040	40-2 일원	공동주택	24 이하	270 이하	-	73m 이하	-		
	획지②	4,852	44-2 일원	공동주택							
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지⑤	330	45-72 일원	노유자시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지⑥(존치)	849	48-4 일원	관계 법규에 의함						병원	
변경	획지①	28,540	40-2 일원	공동주택	24 이하	263.2 이하	275 이하	73m 이하	-		
	획지②	4,852	44-2 일원	공동주택							
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	관계 법규에 의함						-
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	관계 법규에 의함						-
	획지⑤(존치)	849	48-4 일원	근린생활시설	관계 법규에 의함						병원
	획지⑥	330	16-4 일원	노유자시설	관계 법규에 의함						위치이동

15. 환경성검토 : 변경없음

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연 환경	토양포장 우수유출	○	■ 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	■ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새·전면·부분투수포장 적용 ■ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	지형변동 절성토 균형	○	■ 지형변동을 미미 ■ 절성토 발생 예상	■ 지형변화 최소화 ■ 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립
	녹지변동 녹지체계	○	■ 녹지화 증가 예상	■ 녹지면적(공원 및 녹지)의 증가로 녹지화를 증가시킬 것으로 예상 ■ 법적 기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립
	습지보전	X	-	-
생활 환경	비오름	○	■ 비오름유형 변화 ■ 비오름공간 증가예상	■ 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 휴가·여가공간 확보 ■ 사업시행 후 사업대상지의 비오름 유형은 11층 이하의 불투수 포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지(평가등급 3등급)로의 변화 예상
	생태면적	○	■ 생태면적을 변화	■ 본 사업대상지의 경우에는 기존에 주거지역으로 공원 및 녹지면적이 전무하나, 본 사업으로 인해 조경녹지 및 공원 공간을 확보하여 생태면적을 다소 증가할 것으로 판단
환경 영향	바람	○	■ 바람길 및 기상의 변화 미미	■ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	에너지	○	■ 에너지 사용변화	■ 향후 에너지 사용량을 추정하여 에너지절약형 설비기기 도입
	환경오염	X	-	-
	경관	○	■ 사업시행으로 경관 변화 예상	■ 주변 토지이용과 조화를 이룰 수 있도록 건물배치, 형태, 높이계획 수립
	휴식 및 여가공간	○	■ 휴식 및 여가공간 증가 예상	■ 본 사업대상지의 경우에는 기존에 휴식 및 여가공간이 전무하나, 본사업으로 인한 녹지 및 휴게공간 확보
시행 중 예상되는 환경영향		○	■ 대기오염, 오수, 폐기물 발생 및 공사장 소음문제	■ 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로, 가설방음판넬설치 ■ 성북구폐기물처리계획 및 관련법령에 의한 적법 처리

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	돈암제6 주택재개발 지구단위계획구역	성북구 돈암동 48-29번지 일대	47,050	감)3,636	43,414	100.0	재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황도로 (기개설) 일부 구역 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	47,050	감)3,636	43,414	100.0	
제1종일반주거지역	639	감)639	-	-	
제2종일반주거지역	-	-	-	-	
제3종일반주거지역	46,411	감)2,997	43,414	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	100	15	집산 도로	377	돈암동 45-53	정릉동 16-5	일반 도로	-	2002.03.15.	폭원축소
변경	중로	3	A	13	집산 도로	377	돈암동 45-53	정릉동 16-5	일반 도로	-		
기정	중로	3	65-1	8-28	집산 도로	8,960 (223)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-	1995.11.24.	구역 내 연장 변경
변경	중로	3	65-1	8-28	집산 도로	8,960 (175)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-		

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로2-100	중로3-A	■ 도로 폭원 축소 - 15m → 13m	■ 구역 내 효율적인 토지이용을 위해 대지 내 보도공간 마련에 따른 도로 폭원 축소
중로3-65-1	중로3-65-1	■ 구역 내 연장 축소 - 223m → 175m	■ 재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현행 도로 일부 구역 제척에 따른 구역 내 연장 축소

다. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	주차장	정릉동 16-9번지 일원	-	증)2,683	2,683	-	시설증복결정 지상:소공원 및 사회 복지시설 지하:주차장

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장	정릉동 16-9번지 일원	증)2,683㎡	■ 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보 및 토지이용의 효율성 등을 고려하여 주차장 신설(증복결정)

라. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	-	공원	기정 어린이공원	변경 소공원	정릉동 16-9번지 일원	2,353	-	2,353	2011.11.24.	증복 결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	정릉동 16-9번지 일원	■ 공원 선형 조정 및 세분류 변경 - 어린이공원 → 소공원 - 면적 : 2,353㎡ (변경없음) - 지하주차장 증복결정	■ 관계법령, 주변 토지이용현황 및 실제 이용자의 이용성 제고 등을 위해 당초 결정된 어린이공원을 소공원으로 조정 ■ 사회복지시설 위치이동에 따른 선형 조정 ■ 공원 하부 지하주차장 증복결정

마. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	사회복지시설	사회복지시설	정릉동 16-4번지 일원	-	증)330	330	-	중복 결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	사회복지시설	정릉동 16-4번지 일원	■ 사회복지시설 신설 - 면적 : 330㎡	■ 공원의 안전하고 편리한 이용을 위해 사회복지시설과 지하주차장 진출입구를 공동으로 계획하기 위하여 사회복지시설 도시계획시설 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고		
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한				
기정	획지①	28,040	40-2 일원	공동주택	24 이하	270 이하	-	73m 이하	-		
	획지②	4,852	44-2 일원	공동주택							
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지⑤	330	45-72 일원	노유자시설	50 이하	250 이하	-	-	-		
	획지⑥(준치)	849	48-4 일원	관계 법규에 의함						병원	
변경	획지①	28,540	40-2 일원	공동주택	24 이하	263.2 이하	275 이하	73m 이하	-		
	획지②	4,852	44-2 일원	공동주택							
	획지③	656	42-3 일원	종교시설	관계 법규에 의함						-
	획지④	517	48-62 일원	종교시설	관계 법규에 의함						-
	획지⑤(준치)	849	48-4 일원	근린생활시설	관계 법규에 의함						병원
	획지⑥	330	16-4 일원	노유자시설	관계 법규에 의함						위치이동

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택법 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 주택건설기준등에관한 규정의 부대·복리시설(안마시설수, 단란주점 제외)	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택법 제2조의 제13호, 14호 및 동법 제35조에 의한 주택건설기준등에관한 규정의 부대·복리시설(안마시설수, 단란주점 제외)	
기정	허용용도	획지3	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	
기정	허용용도	획지4	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	
기정	허용용도	획지5(존치)	●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	
기정	허용용도	획지6	●건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택에 한함

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
변경	230% 이하	-	263.2% 이하	275% 이하	정비계획	- 상한용적률 263.2% 법정상한용적률 275.0%

■ 허용용적률 인센티브 사항(해당사항 없음)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 건설	
변경	33.2%	11.8%	총 45.0%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
변경	제3종일반주거지역	73m 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 획지1,2	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	획지 (공동주택용지)	■ 판상형과 혼합형 주동 등을 적절히 배치하여 획일적인 경관 지양 ■ 학교와 가로변 인접한 주동은 중·저층형으로 배치하고, 단지 경계부로 점차 낮아지는 층수 계획으로 대단위 건축물군의 위압감을 저감시키고 자연스러운 스카이라인 형성 ■ 건축물의 저층부는 필로티를 계획하여 보행친화적인 공간으로 조성
가로경관계획	획지 (공동주택용지)	■ 기존의 도로체계를 유지하도록 배치 및 동선 계획 ■ 근린생활시설을 연도형으로 배치하여 인근지역 주민들과 공유하는 중심가로 형성 ■ 공공보행도로 계획으로 인근지역 주민들의 보행동선체계 정립

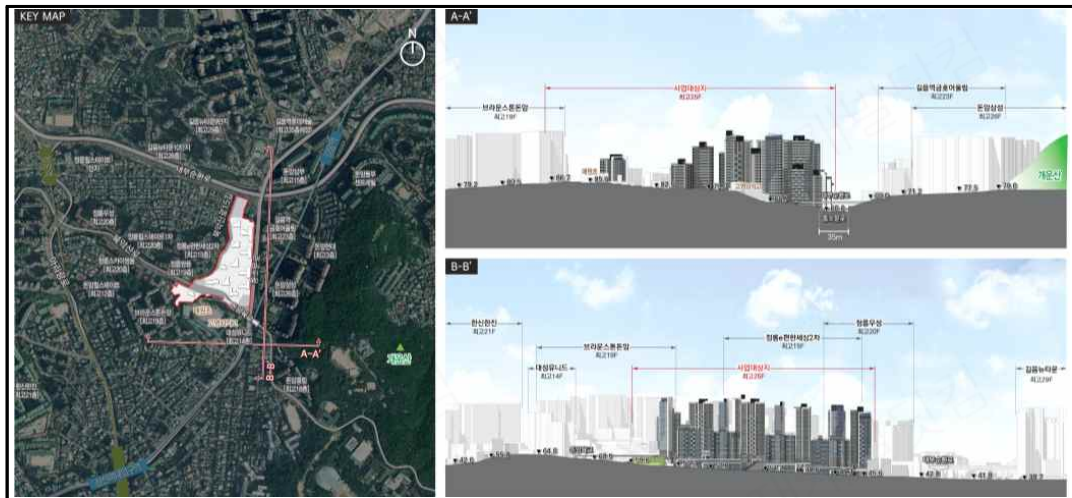
2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	획지 (공동주택용지)	■ 형태와 입면을 분절한 디자인 계획으로 학교 가로변 시각적 위압감 저감 ■ 입면을 분절하는 디자인 계획으로 고층건물 위압감 저감 및 변화감 있는 경관 형성 ■ 옥탑부 디자인계획으로 고층 건축물의 시각적 위압감 저하 ■ 기존 아파트 단지들과 비슷한 규모계획으로 조화로운 경관 유도 ■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 축측면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지 ■ 향후 전문가 자문 또는 건축위원회 심의를 통하여 보존규모 및 보존 범위를 구체화
저층부외관	획지 (공동주택용지)	■ 주요 도로변에서의 조망 고려한 외관 디자인 ■ 저층 주거지 연접부에 공원을 배치하여 고층 건축물군과 완충지 조성
재료 및 색채	획지 (공동주택용지)	■ 반사성 재료 사용 금지 ■ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ■ 원색계역 재료, 도로 사용 금지 ■ 주변의 환경색과 조화로운 색채 선정으로 안정적인 이미지 부여 ■ 매스배색 방식, 부분배색 방식, 기단부배색 방식 등을 혼용하여 변화감 있는 색채경관 조성

구 분	적용지역	계 획 내 용
진입구 처리	획지 (공동주택용지)	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터 계획 ■ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경 관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	남서-북동방향	■ 저층 주거지 방면 통경축 확보 및 바람길 형성 ■ 가로변 인접한 주동은 중·저층으로 계획해 열린 시야 확보 ■ 저층주거지 방면으로 통경축을 확보해 대단위 건축물군의 위압감 완화
조명계획	단지내·외부	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	단지내·외부	■ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ■ 개운산으로 점차 낮아지는 스카이라인 계획으로 조화로운 경관 형성



마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 서측 15m 도로변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 단지 내 단차를 최소화하여 공공보행통로 지정(2개소) - 폭원 : 공원변(4m), 단지내부(6m) - 피로티형으로 조성 가능

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	■ 서측 13m 도로변 ■ 남측 22m 도로변	■ 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지
통행체계	■ 서측 13m 도로변 ■ 남측 22m 도로변	■ 정릉로42길~진출입구 : 양방통행 ■ 진출입구~북악산로 : 양방통행 ■ 진출입구~북악산로 : 양방통행

3) 환경관리계획

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연 환경	토양포장 우수유출	○	■ 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	■ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새·전면·부분투수포장 적용 ■ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	지형변동 절성토 균형	○	■ 지형변동을 미미 ■ 절성토 발생 예상	■ 지형변화 최소화 ■ 절성토를 최소화하고, 토양균형을 고려한 계획 수립
	녹지변동 녹지체계	○	■ 녹지화 증가 예상	■ 녹지면적(공원 및 녹지)의 증가로 녹지화를 증가시킬 것으로 예상 ■ 법적 기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립
	습지보전	X	-	-
생활 환경	비오름	○	■ 비오름유형 변화 ■ 비오름공간 증가예상	■ 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 휴가·여가공간 확보 ■ 사업시행 후 사업대상지의 비오름 유형은 11층 이하의 불투수 포장비율이 낮은 (70%미만) 공동주택지(평가등급 3등급)로의 변화 예상
	생태면적	○	■ 생태면적을 변화	■ 본 사업대상지의 경우에는 기존에 주거지역으로 공원 및 녹지면적이 전무하나, 본 사업으로 인해 조경녹지 및 공원 공간을 확보하여 생태면적들이 다소 증가할 것으로 판단
환경 영향	바람	○	■ 바람길 및 기상의 변화 미미	■ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	에너지	○	■ 에너지 사용변화	■ 향후 에너지 사용량을 추정하여 에너지절약형 설비기기 도입
	환경오염	X	-	-
	경관	○	■ 사업시행으로 경관 변화 예상	■ 주변 토지이용과 조화를 이룰 수 있도록 건물배치, 형태, 높이계획 수립
	휴식 및 여가공간	○	■ 휴식 및 여가공간 증가 예상	■ 본 사업대상지의 경우에는 기존에 휴식 및 여가공간이 전무하나, 본사업으로 인한 녹지 및 휴게공간 확보
시행 중 예상되는 환경영향		○	■ 대기오염, 오수, 폐기물 발생 및 공사장 소음문제	■ 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로, 가설방음판넬설치 ■ 성북구폐기물처리계획 및 관련법령에 의한 적법 처리

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	900	100.0	165	140	25	18.3	100.0	15.2
40㎡이하	96	10.7	46	46	-	47.9	27.9	-
40㎡초과~50㎡이하	84	9.3	44	44	-	52.4	26.7	-
50㎡초과~60㎡이하	238	26.4	75	50	25	31.5	45.5	33.3
60㎡초과~85㎡이하	350	38.9	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	132	14.7	-	-	-	-	-	-

□ 2024년 제7차('24.10.31.) 통합심의위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의내용	조치사항	반영 여부
수정사항	금회 주관부서 수정가결 요청사항에 다음 사항을 반영하여 수정 ○ 구역면적: 43,414.0㎡ ○ 획지면적: 35,414.0㎡ - 획지1 28,540.0㎡, 획지2 4,852.0㎡ ○ 용적률(획지1,2) - 기준 230%, 상한 263.27%, - 법적상한 275.0% 이하 ○ 공공기여: 3,809.6㎡ (8.8%) - 도로 5,317.0㎡, 공원 2,353.0㎡ ○ 정비기반시설 등 - (시설중복결정) 지상: 소공원(2,353.0㎡), 사회복지시설(330.0㎡) - 지하: 주차장(신설 2,683.0㎡) ○ 세대수: 전체 900세대(임대 165 포함) - 재개발의무 140세대, 법적상한 25세대 ※ 획지 500㎡ 증가분 대비 분양세대(약10세대, 총910세대) 증가에 대해 검토 바람	▶ 수정가결 요청사항(구역 및 획지면적, 공공기여, 정비기반시설, 세대수 등)에 대하여 정비계획에 반영하였음 ▶ 획지500㎡ 증가분 대비 분양세대 증가는 통합심의 결과 반영에 따른 건축배치계획상 반영이 어려운 점을 고려하여 추후 주민 동의 등을 거쳐 2030 서울시 도시 주거환경정비기본계획(변경)에 따른 허용용적률 적용 등을 위한 정비계획 변경시 건축배치계획 재검토 등을 통해 반영 될 수 있도록 조치하겠음	반영
조건사항	○ 공원(소공원) 및 지하(공영)주차장, 획지5(사회복지시설) 하부 중복결정 관련 다음 사항을 반영할 것 - 공원의 안전하고 편리한 이용을 위해 인근 사회복지시설과 지하(공영)주차장 진출입구계획은 공동으로 계획하고, 사회복지시설 하부로 진출입로를 검토하여 합리적으로 조정할 것	▶ 공원의 안전하고 편리한 이용을 위해 사회복지시설과 공영주차장 진출입구는 사회복지시설 하부에 공동으로 계획하겠음	반영
	- 지하(공영)주차장은 채광 및 자연환기를 충분히 고려하여 계획할 것	▶ 지하(공영)주차장 계획시 채광 및 자연환기를 충분히 고려하겠음	반영
	- 주차장 진출입구계획은 관련부서 협의결과 및 여건 등을 종합적으로 고려하여 사회복지시설의 위치를 변경 검토할 것	▶ 주차장 진출입구계획은 인접한 사회복지시설 하부에 공동으로 계획하였으며, ▶ 사회복지시설 위치는 운영주체(성북구) 의견, 공동주택용지 부출입구 간선, 공동주택 일조영향, 대중교통 이용동선 및 접근성 등을 종합적으로 고려하여 금회 통합심의시 수정가결(안)을 유지하는 것으로 검토하였음	일부 반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

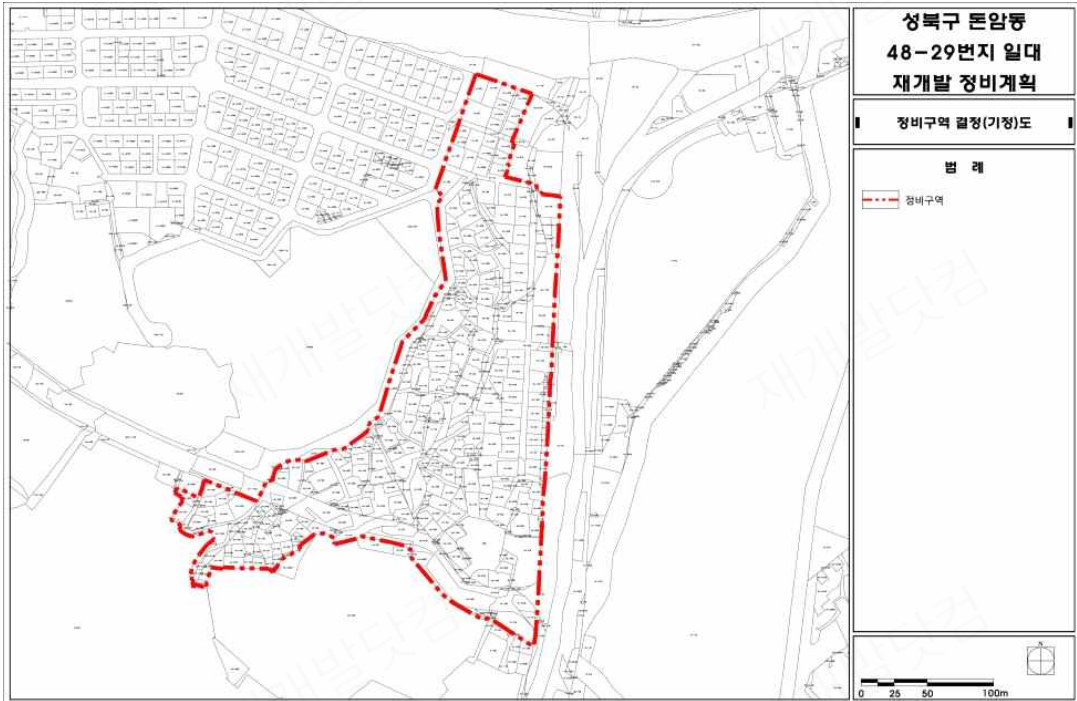
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232), 성북구 주거정비과(☎02-2241-2875)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

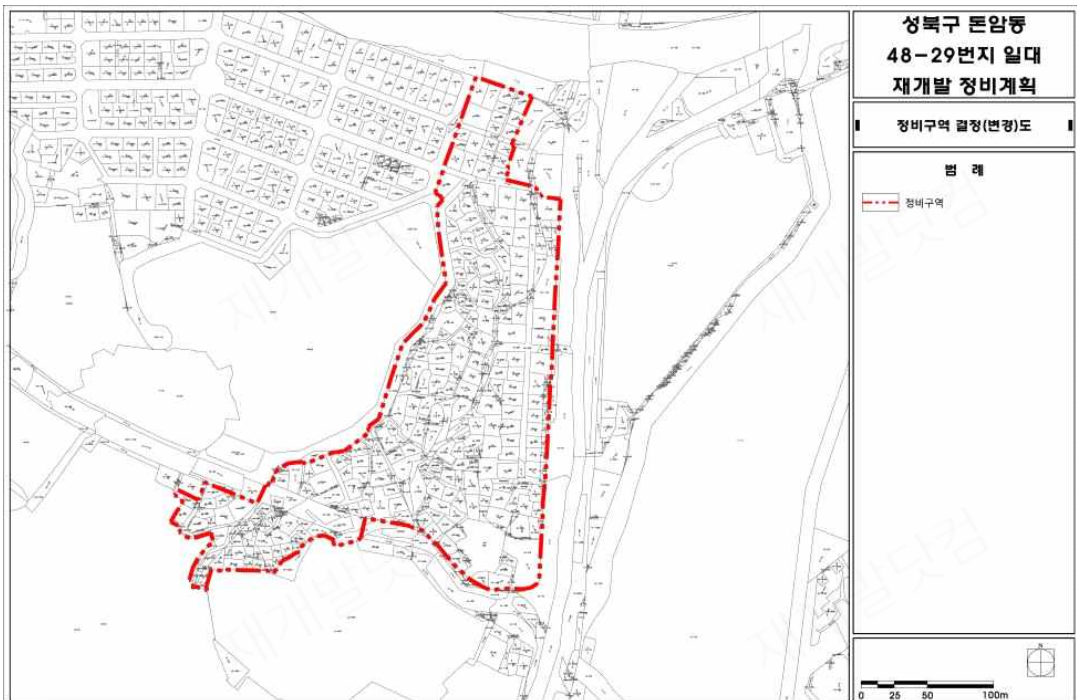
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

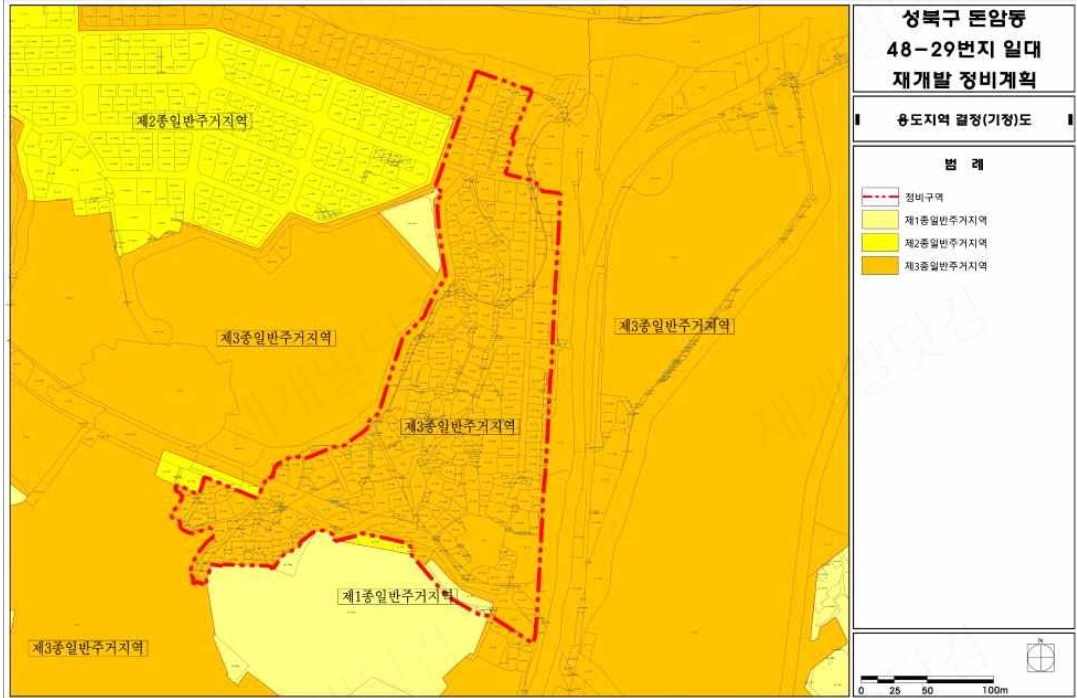
□정비구역 결정도(기정)



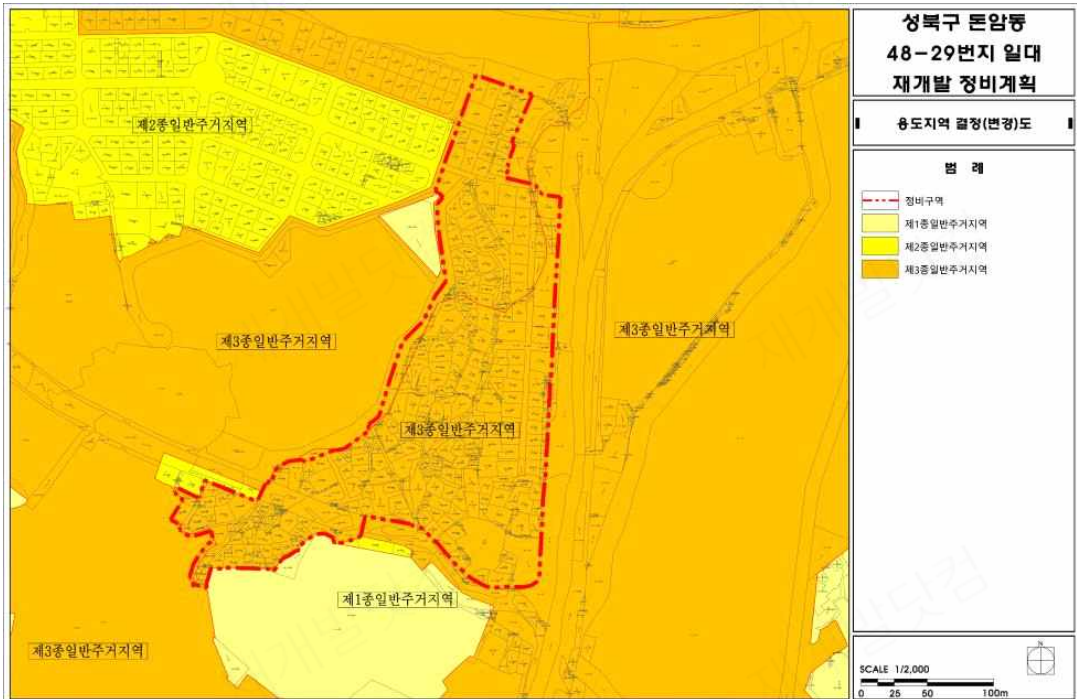
□정비구역 결정도(변경)



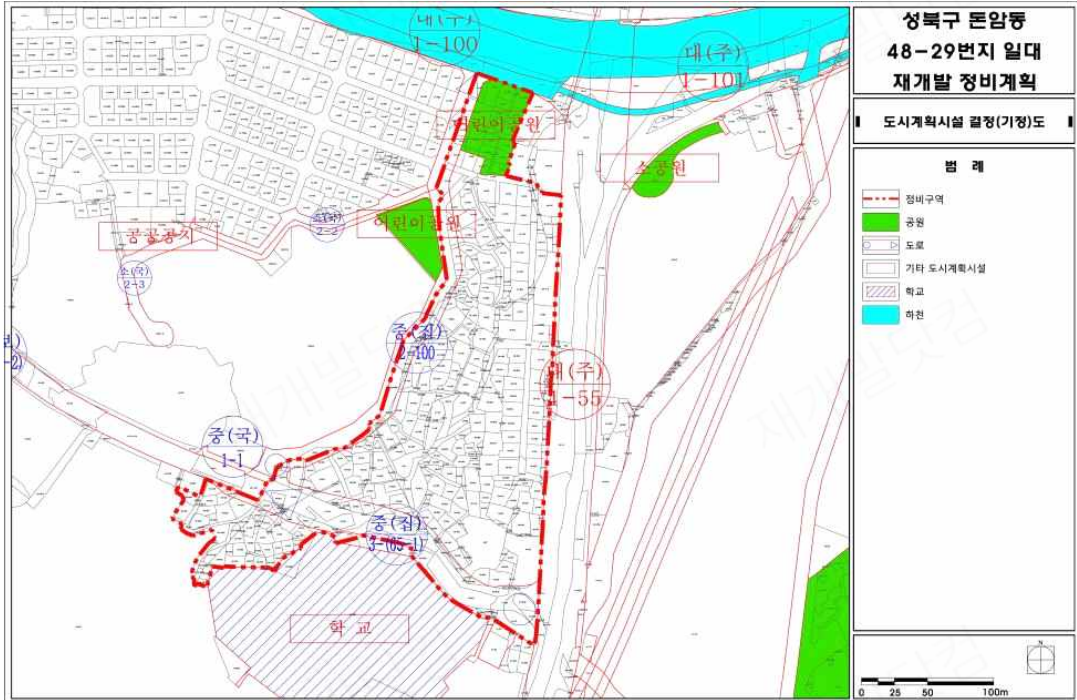
□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



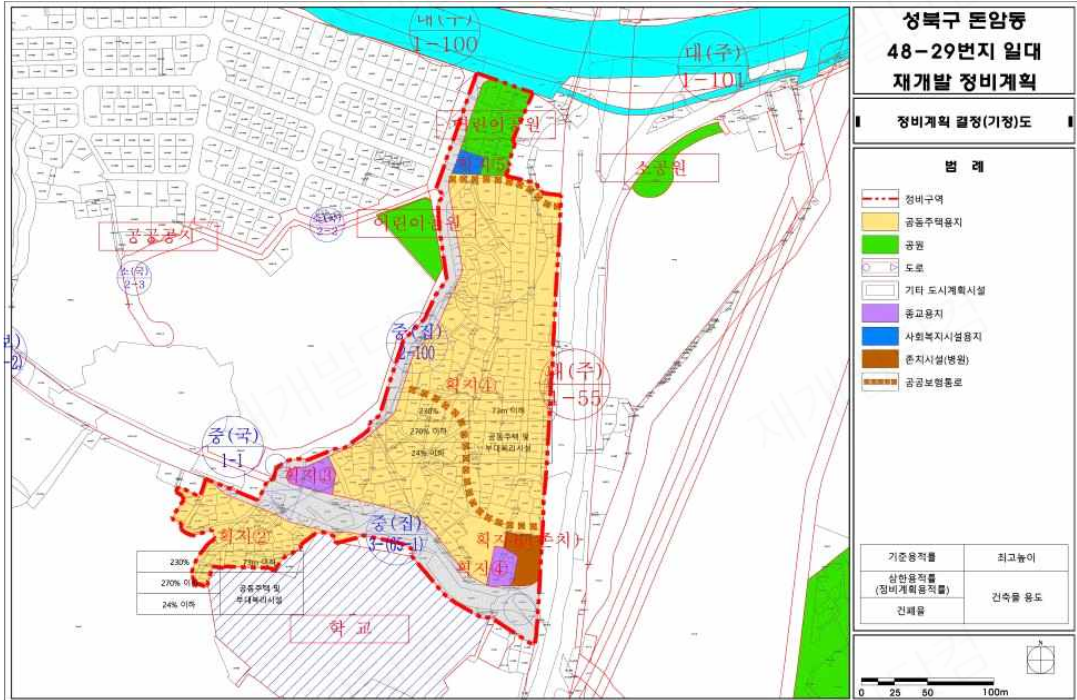
□도시계획시설 결정도(기정)



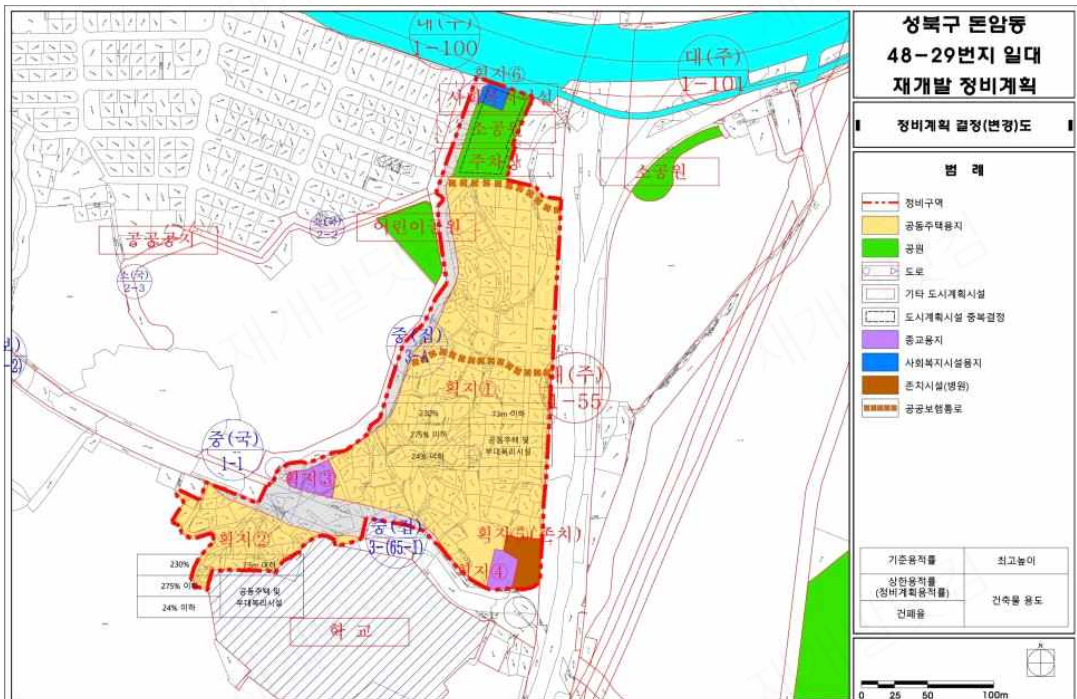
□도시계획시설 결정도(변경)



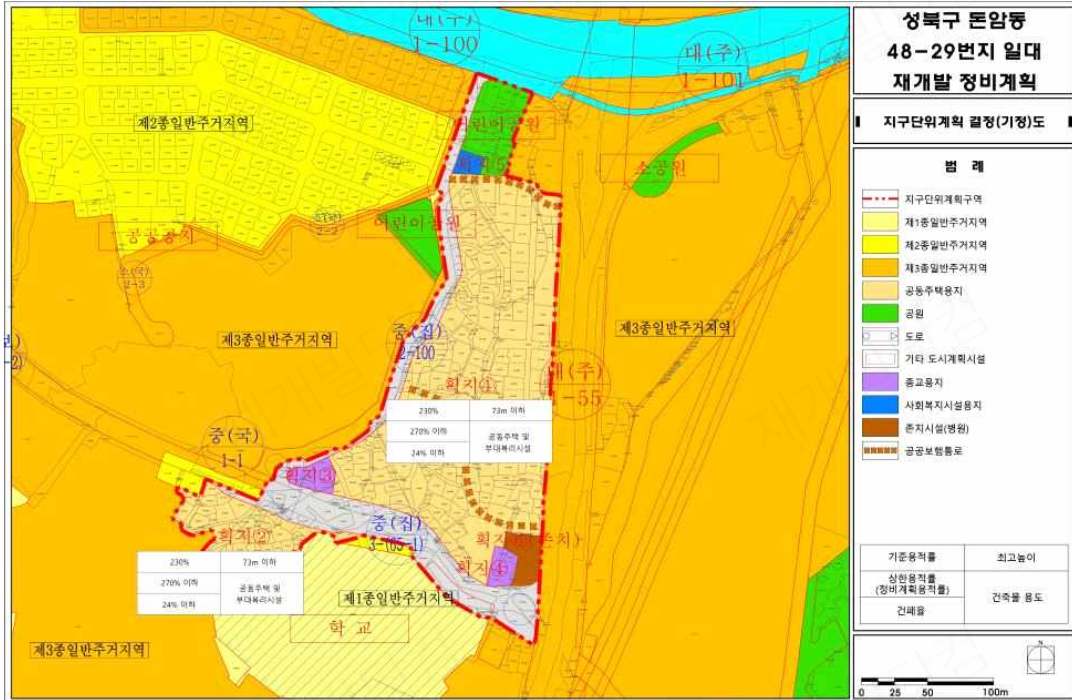
□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

