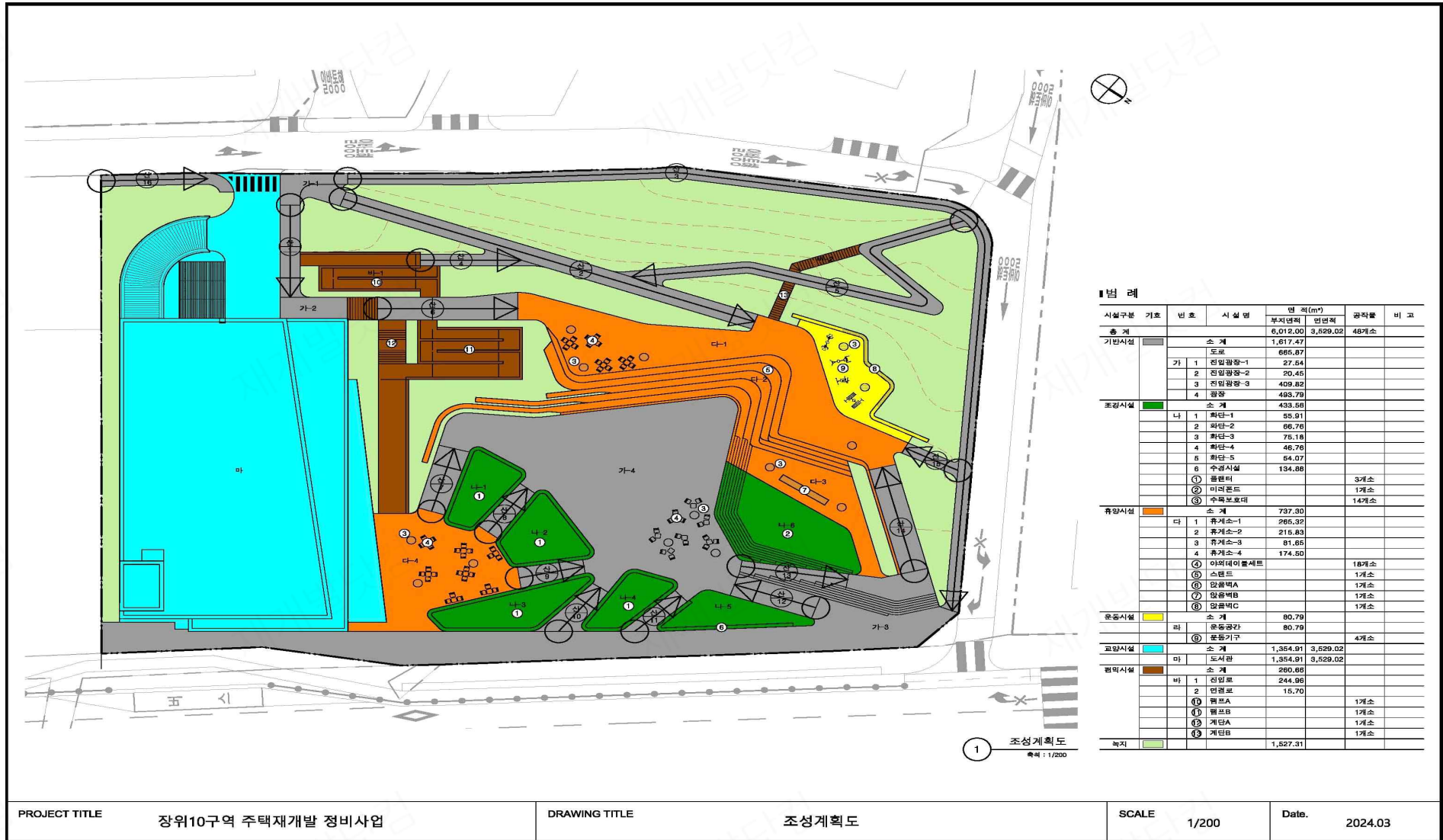


다. 도로조서

구분	등급	류별	번호	폭원	연장(m)	면적(m ²)	기능	기점	종점	비고
합 계					354.8	665.87	산책로 진입로 연결로			
신설	소계				354.8	665.87				
	산책로		1	2.2	12.2	26.84	진입로	진입광장-1	진입광장-2	
	산책로		2	2.0	47.7	95.40	산책로	진입광장-1	휴게소-1	
	산책로		3	1.5	121.2	181.80	산책로	진입광장-1	진입광장-3	
	산책로		4	1.5	11.0	16.50	연결로	진입로	산책로-2	
	산책로		5	1.5	53.7	80.55	산책로	산책로-3	산책로-2	
	산책로		6	3.0	15.3	45.90	연결로	진입로	휴게소-1	
	산책로		7	3.3	8.7	28.71	진입로	휴게소-4	광장	
	산책로		8	2.3	7.2	16.56	진입로	휴게소-4	광장	
	산책로		9	2.3	7.2	16.56	진입로	휴게소-4	광장	
	산책로		10	2.7	7.3	19.71	진입로	진입광장-3	광장	
	산책로		11	2.0	6.9	13.80	진입로	진입광장-3	광장	
	산책로		12	3.0	9.4	28.20	진입로	진입광장-3	광장	
	산책로		13	1.8	11.8	21.24	연결로	광장	진입광장-3	
	산책로		14	3.0	14.2	42.60	연결로	진입광장-3	휴게소-1	
	산책로		15	1.5	6.5	9.75	진입로	산책로-3	휴게소-1	
	산책로		16	1.5	14.5	21.75	진입로	남동측진입구	도서관	

장위10구역 문화공원(가칭) 조성계획결정(최초) 도면



PROJECT TITLE	장위10구역 주택재개발 정비사업	DRAWING TITLE	조성계획도	SCALE	1/200	Date.	2024.03
---------------	-------------------	---------------	-------	-------	-------	-------	---------

서울특별시성북구공고 제2024-786호

돈암제6 재개발정비구역 정비계획 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2011-343호(2011.11.24.)로 정비구역지정 고시되고, 성북구고시 제2022-163호(2022.10.04.)로 정비계획변경 고시된 성북구 돈암동 48-29번지 일대 돈암제6 재개발정비구역에 대하여
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 제15조 및 동법 시행령 제12조, 제13조의 관련규정에 의거 정비계획변경을 위한 관계도서를 토지등소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람공고하오니 의견이 있으신 경우 공람기간 내 서울특별시 성북구청 주거정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 9일

성 북 구 청 장

- 공람기간: 2024. 5. 9.(목) ~ 2024. 6. 10.(월) [33일 간]
- 공람 및 의견제출 장소: 성북구청 주거정비과(02-2241-2875),
돈암제6구역 재개발정비사업조합 사무실(02-924-2277)
- 관계도서: 생략(공람장소에 비치)
- 공람내용: 아래와 같음

1. 정비구역의 (변경)지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경 없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	돈암제6 재개발정비사업	성북구 돈암동 48-29번지 일대	47,050	-	47,050	-

※ 본 정비구역은 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		47,050	-	47,050	100.0	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	11,806	-	11,806	25.1	-
	도 로	9,453	-	9,453	20.1	-
	공 원	2,353	-	2,353	5.0	시설중복결정 지상:소공원 지하:주차장(신설)
	주차장	-	증) 2,353	2,353		
획 지	소 계	35,244	-	35,244	74.9	-
	획지①	28,040	-	28,040	59.6	공동주택용지
	획지②	4,852	-	4,852	10.3	공동주택용지
	획지③	656	-	656	1.4	종교시설
	획지④	517	-	517	1.1	종교시설
	획지⑤	330	-	330	0.7	사회복지시설용지 (위치이동, 면적변경 없음)
	획지⑥	849	-	849	1.8	병원(존치)

3. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	47,050	-	47,050	100.0	-
제1종일반주거지역	639	-	639	1.4	도로
제3종일반주거지역	46,411	-	46,411	98.6	-

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	100	15	집산 도로	377	돈암동 45-53	정릉동 16-5	일반 도로	-	2002.03.15	-
기정	중로	3	65-1	8~28	집산 도로	8,960(223)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-	1995.11.24	-

※ 괄호()는 구역 내 연장임

나. 주차장 결정 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	주차장	돈암동 16-9번지 일대	-	증)2,353	2,353	-	시설중복결정 지상:공원, 지하:주차장

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	- 신설 - 면 적 : 2,353㎡ (지하) - 지하주차장 (어린이공원과 중복결정)	주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보 및 토지이용의 효율성 등을 고려하여 공원 하부 주차장 신설

다. 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	-	공원	기정 어린이공원	변경 소공원	돈암동 16-9번지 일대	2,353	-	2,353	2011.11.24	시설중복결정 지상:공원 지하:주차장

■ 공원, 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공원	- 공원 선형 조정 및 세분류 변경 - 면적 : 2,353㎡ (변경없음) - 지하주차장 (어린이공원과 중복결정) (기정)어린이공원→(변경)소공원	- 관계법령, 주변 토지이용현황 및 실제 이용자의 이용성 제고 등을 위해 당초 결정된 어린이공원을 소공원으로 조정 - 사회복지시설 위치이동에 따른 공원 선형 조정

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	획지1,2	286.76	감)37.36	249.40	-
변경	어린이집		495.79	증)1.08	496.87	-
변경	작은도서관		293.32	증)579.54	872.86	-
변경	주민운동시설		1,978.25	증)622.88	2,601.13	-
변경	어린이놀이터		1,089.00	증)1.00	1,090.00	-
변경	근린생활시설		296.85	증)1,259.27	1,556.12	-

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	돈암제6 재개발 정비구역	47,050	성북구 돈암동 48-29번지 일대	248	1	-	247	-	-

7. 건축시설계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)						
변경	획지①	28,040	40-2 일대	공동주택	24 이하	270 이하	73m 이하	-
	획지②	4,852	44-2 일대	공동주택				
	획지③	656	42-3 일대	종교시설	관계 법령에 따름		-	
	획지④	517	48-62 일대	종교시설	관계 법령에 따름		-	
	획지⑤	330	45-72 일대	사회복지시설	관계 법령에 따름		위치이동	
존치	획지⑥ (병원)	849	48-4 일대	관계 법령에 따름				

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고																											
	명칭	면적(㎡)																																	
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	기준 용적률 210% 적용시	■ 주택공급계획 : 801세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모(전용면적)</th><th>세 대 수</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>801세대(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>309세대(38.6%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡이하</td><td>373세대(46.6%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>119세대(14.8%)</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 85.2% - 임대주택 건설 = 주택 전체 세대수의 17% 이상 < 계획 17.60% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 48.9% = 주택 전체 세대수의 5% 이상 < 계획 8.6%						건립규모(전용면적)		세 대 수	비고	계		801세대(100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	309세대(38.6%)	-	60㎡ 초과~85㎡이하	373세대(46.6%)	-	85㎡ 초과		119세대(14.8%)	-								
		건립규모(전용면적)		세 대 수	비고																														
계		801세대(100.0%)	-																																
85㎡ 이하	60㎡ 이하	309세대(38.6%)	-																																
	60㎡ 초과~85㎡이하	373세대(46.6%)	-																																
85㎡ 초과		119세대(14.8%)	-																																
기준 용적률 230% 적용시	■ 주택공급계획 : 889세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모 (전용면적)</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>-</td><td>889세대 (100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>452세대(50.8%)</td><td>감) 43</td><td>409세대 (46.1%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~85㎡이하</td><td>311세대(35.0%)</td><td>증) 37</td><td>348세대 (39.1%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>126세대(14.2%)</td><td>증) 6</td><td>132세대 (14.8%)</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 85.2% - 임대주택 건설 = 주택 전체 세대수의 17% 이상 < 계획 18.11% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 ※ 소형주택 공공기여(임대주택 포함) 「도시및주거환경정비법」 시행령 제48조(소형주택의 공급 방법 등)에 따라 협의 변경함						건립규모 (전용면적)		기 정	변 경	변 경 후	비고	계		889세대(100.0%)	-	889세대 (100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	452세대(50.8%)	감) 43	409세대 (46.1%)	-	60㎡ 초과 ~85㎡이하	311세대(35.0%)	증) 37	348세대 (39.1%)	-	85㎡ 초과		126세대(14.2%)	증) 6	132세대 (14.8%)	-
건립규모 (전용면적)		기 정	변 경	변 경 후	비고																														
계		889세대(100.0%)	-	889세대 (100.0%)	-																														
85㎡ 이하	60㎡ 이하	452세대(50.8%)	감) 43	409세대 (46.1%)	-																														
	60㎡ 초과 ~85㎡이하	311세대(35.0%)	증) 37	348세대 (39.1%)	-																														
85㎡ 초과		126세대(14.2%)	증) 6	132세대 (14.8%)	-																														
심의 완화사항			■ 건축심의결과에 따른 공공보행통로 선형 변경																																
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함																																

나. 용적률 계획 : 변경

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
		47,050㎡	35,244㎡	11,806㎡	6,555㎡	272㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 시설물 기부채납 면적 - 새로이 설치하는 정비기반 시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 11,806㎡ + 712.3㎡ - 6,555㎡ - 272㎡ = 5,691.3㎡ (구역면적대비 : 12.1%)				
공공시설 제공에 따른 환산부지면적		• 시설물(주차장) 기부채납 환산부지면적 = 712.3㎡ ※ 표준건축비 : 2,799,000원/㎡ (공공건축물 공사비책정 가이드라인, 2022 공영주차장 적용) ※ 부지가액 : 6,656,590원/㎡(필지별 평균 공시지가 3,328,295원/㎡ 2배 적용) ※ 공영주차장 시설 연면적 : 2,353㎡ x 80%(건폐율) = 1,882.4㎡ ※ 공공시설 설치 비용 : 2,519,100원/㎡(부가세 제외) x 1,882.4㎡ = 4,741,953,840원 ※ 환산부지면적 : 4,741,953,840원/㎡ ÷ 6,656,590원 = 712.3㎡				
기준용적률		• 제3종일반주거지역 : 230% ※ 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」 에 따라 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 210%에서 230%로 적용				
개발 가능 용적률	210% 적용시	• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×β현금-건축물) = 210%×(1+1.3×1×0.1448+0.7×0.0207) = 252.57% (설계 248.03%)			• α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 4,979㎡ / 34,395㎡ = 0.1448 • α건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 / 공공 시설 부지 제공 후 대지면적 = 712.3㎡ / 34,395㎡ = 0.0207	
	230% 적용시	• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×β현금-건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.1448+0.7×0.0207) = 276.63% (설계 269.67%) (증 21.64%)				
건축 계획(안)		• 건축계획 용적률 = 269.67% ※ 계획용적률을 20% 상향 조정하여 늘어나는 용적률은 모두 전용면적 60㎡ 이하로 건축				

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것으로서, 대지(획지)내 용도폐지되는 정비기반시설의 무상양여 분이 추가 발생될 경우 공공시설 제공면적에서 무상양도 면적을 제외하고 개발가능용적률을 재산정 후 그 범위 내에서 용적률을 조정하여 사업시행(변경)인가를 받아야 함

다. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

가) 임대주택 건설 계획 : 변경

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 소형주택 공공기여(임대주택 포함) 「도시및주거환경정비법」 시행령 제48조(소형 주택의 공급방법 등)에 따라 협의 변경함
산출 근거	• 전체 세대수 : 889세대 • 임대주택 건설계획 : 161세대 $= 889\text{세대} \times 17\% = 151.13\text{세대} < 161\text{세대}$

건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	161세대	18.11%	100.0%
40㎡ 이하	46세대	5.17%	28.6%
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	42세대	4.72%	26.1%
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	73세대	8.21%	45.3%

나) 증가용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

전용면적	공급면적	대지면적 (획지①,②)	증가용적률	비고
59,93㎡	81,04㎡	32,892㎡	21.64%	-

• 연면적 = 용적률 × 대지면적 = 21.64% × 32,892㎡ = 7,117.83㎡
 • 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 7,117.83㎡ ÷ 81,04㎡ = 88세대 이상 (계획안 : 88세대)

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경 없음

9. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	돈암제6구역 주택재개발 정비사업조합	- 현황 : 910세대(세입자 포함) - 계획 : 889세대	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」제2조 개정에 따른 시행방법 명칭 변경

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당 없음

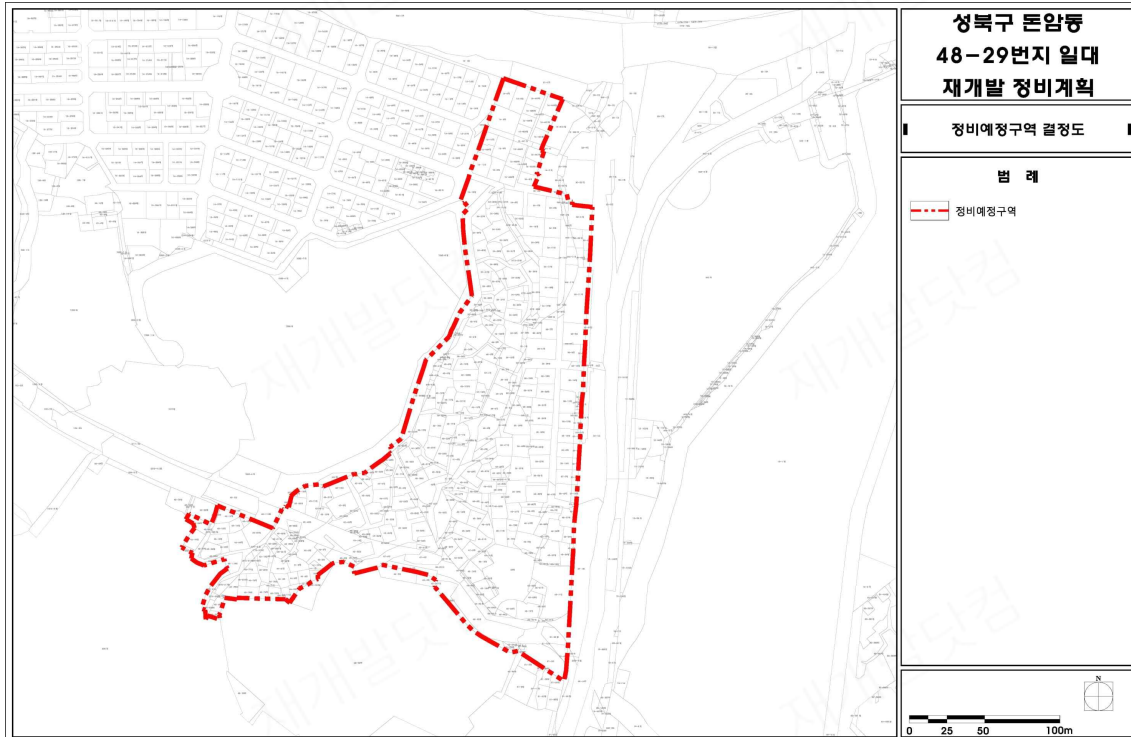
11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 해당 없음

II. 관련서류

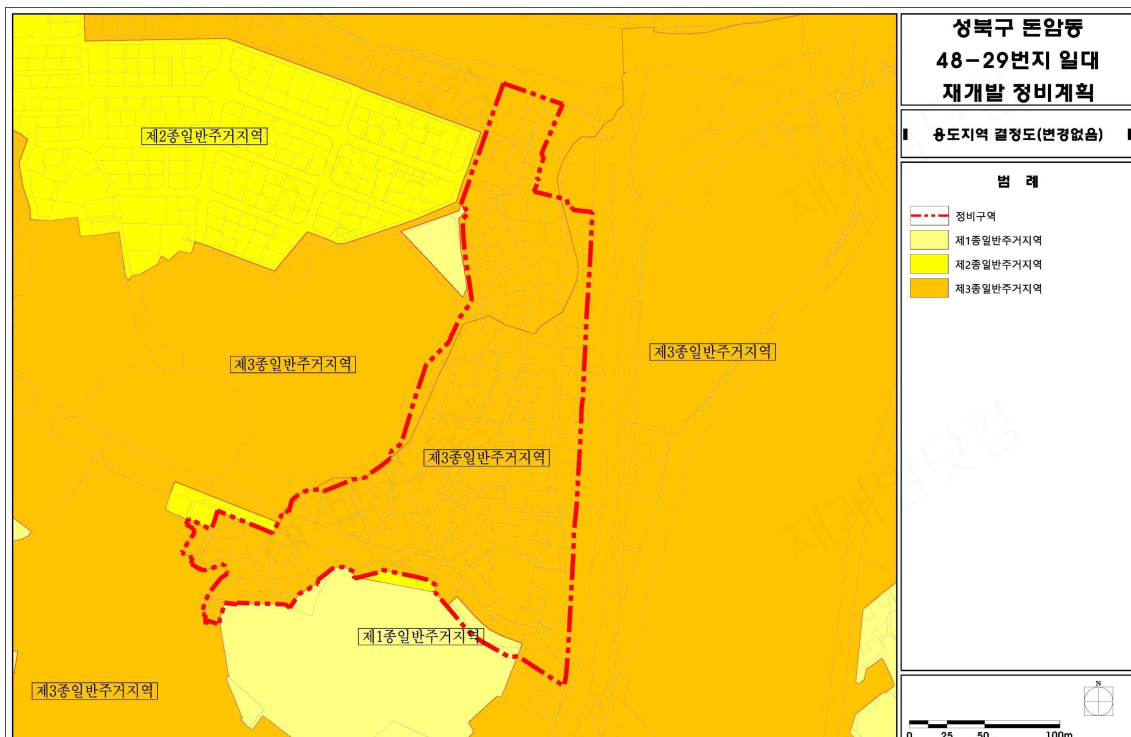
시민의 열람편의를 위하여 성북구청 주거정비과(☎02-2241-2875) 및 돈암 제6재개발정비사업 조합사무실(☎02-924-2277)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

Ⅲ. 정비계획 결정(변경) 도면

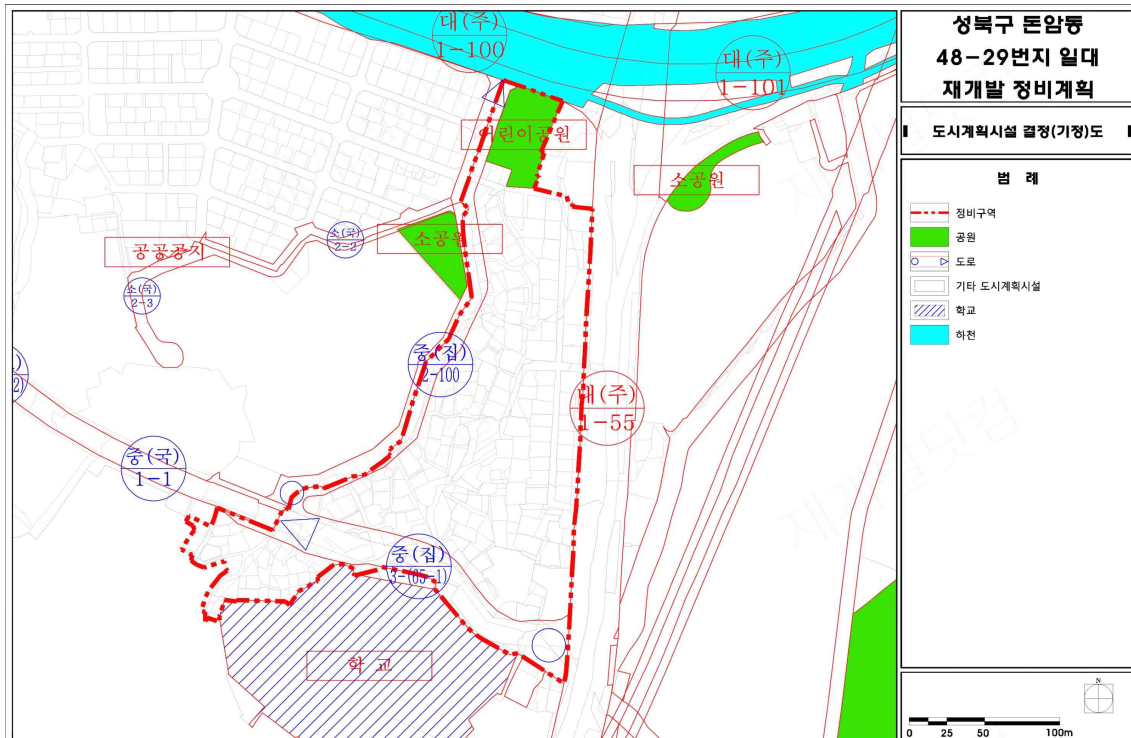
▣ 정비구역 결정도(변경없음)



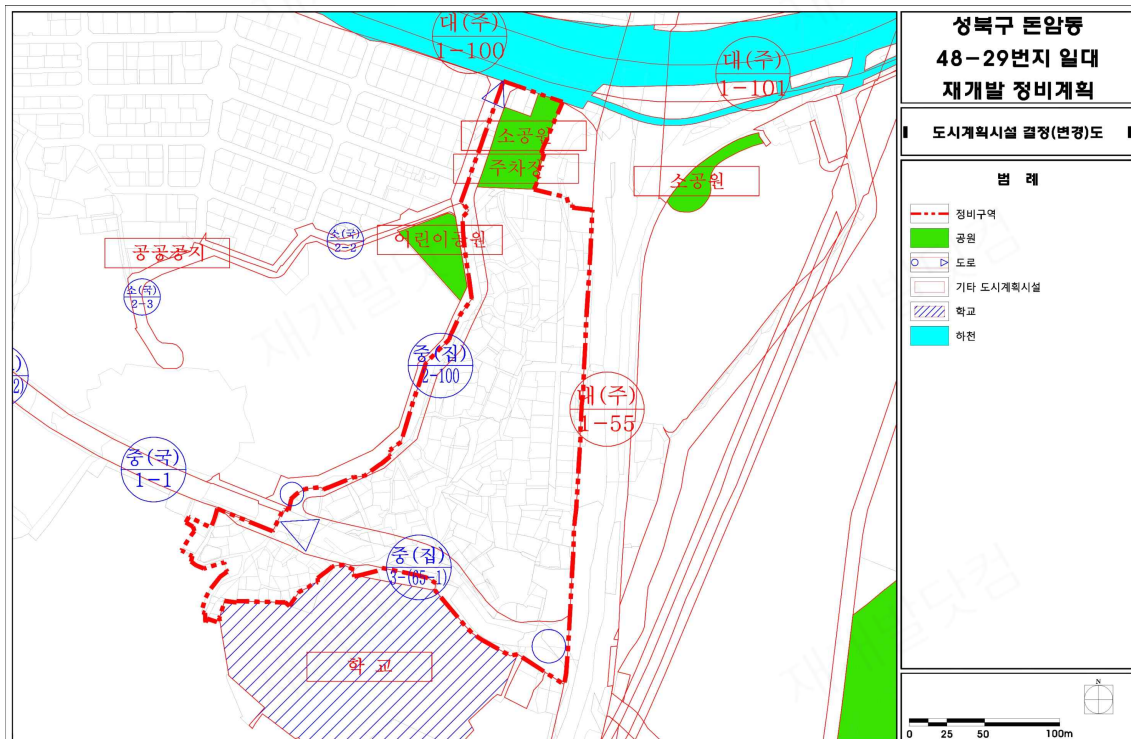
▣ 용도지역 결정도(변경없음)



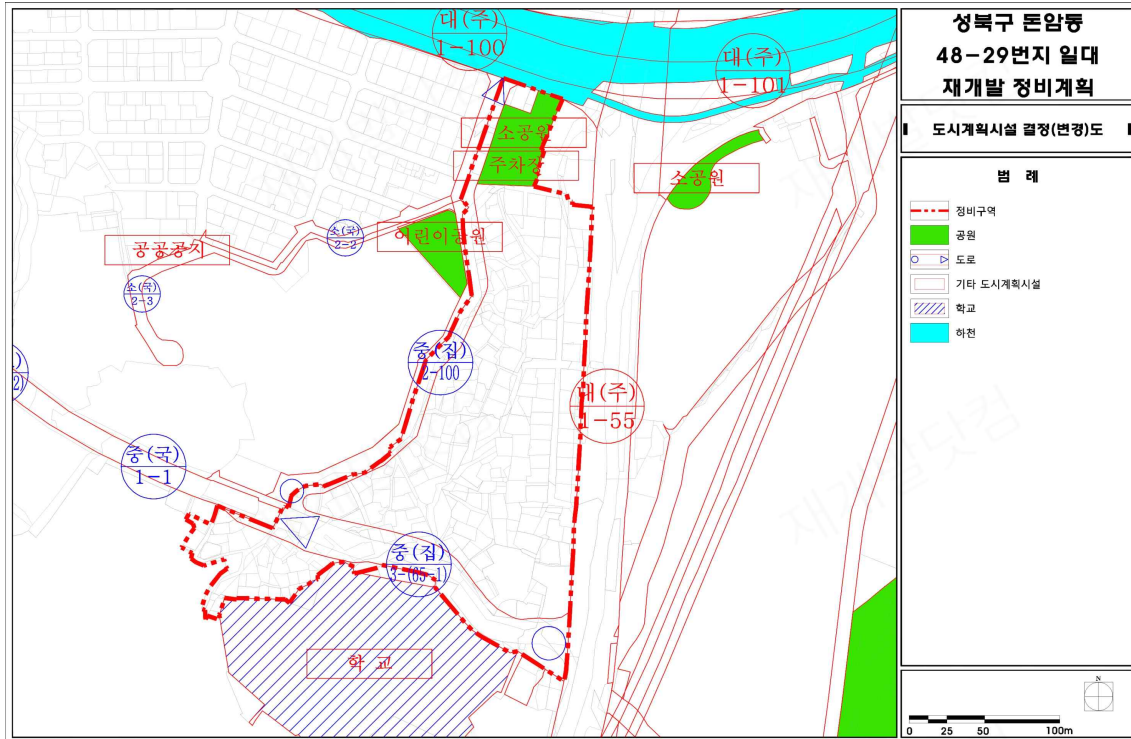
□ 도시계획시설 결정도(기정)



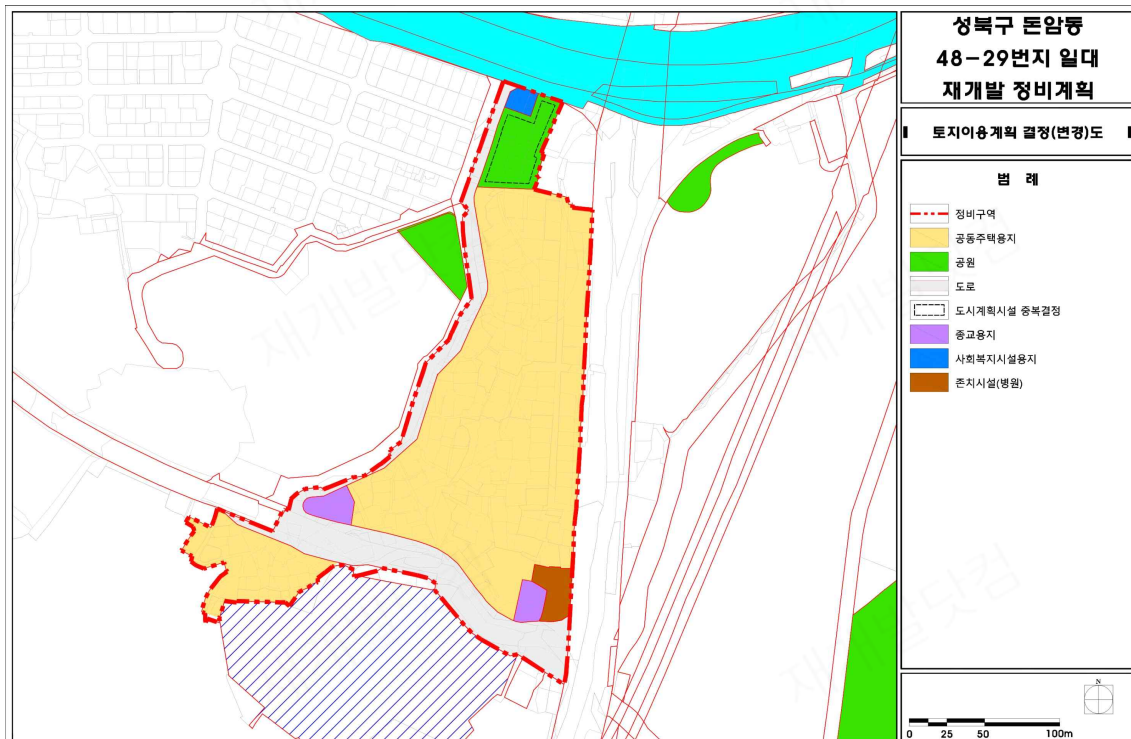
□ 도시계획시설 결정도(변경)



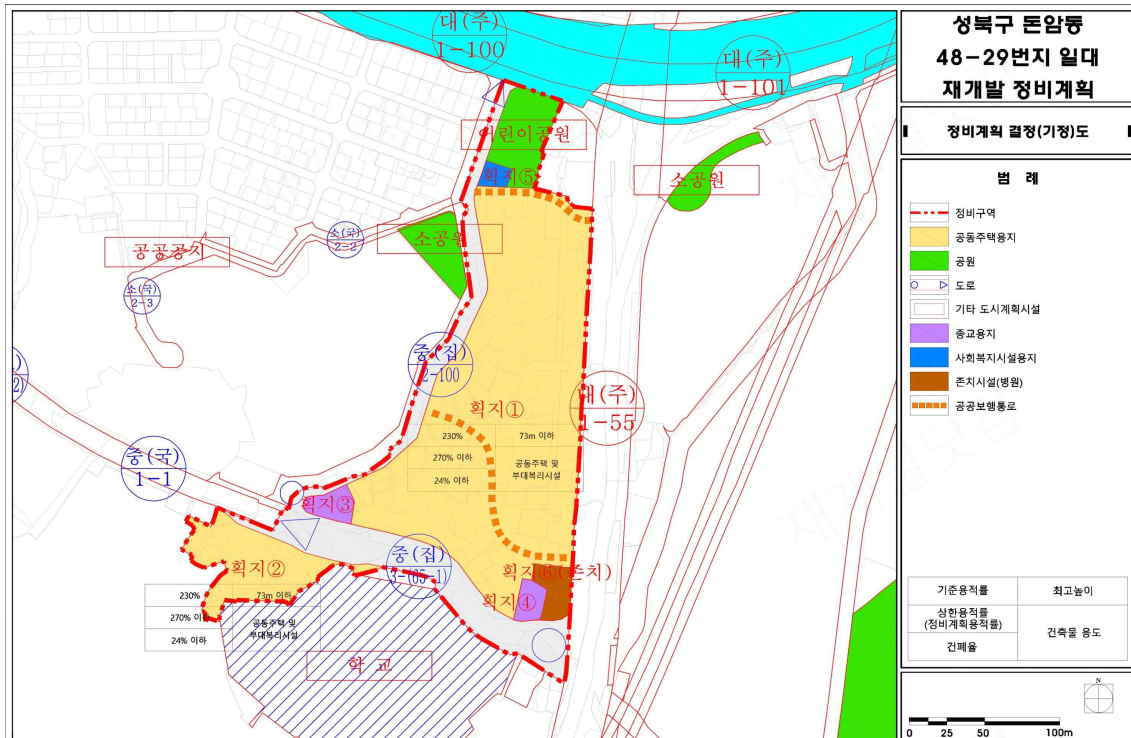
토지이용계획 결정도(기정)



토지이용계획 결정도(변경)



▣ 정비계획 결정도(기정)



▣ 정비계획 결정도(변경)

