

공 고**서울특별시종로구 공고 제2009-65호****돈의문3구역 도시환경정비구역 지정(변경) 공람공고**

1. 서울특별시고시 제2006-126(2006.04.13)호로 지정된 돈의문 도시환경정비구역이 의주로 중안버스 전용차로 시행계획에 의거 종로구공고 제 2008-800(2009.01.02)호로 돈의문 뉴타운 개발 기본계획이 변경됨에 따라 돈의문 3구역 토지 등 소유자로부터 돈의문3구역 도시환경정비구역 변경요청이 있어 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관련도서를 주민에게 보입니다.

2. 이 도시환경정비구역 지정(변경)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람공고 기간 내에 의견을 종로구청(재정비추진단)에 제출하시기 바랍니다.

2009년 1월 30일

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2009.01.30 ~ 2009.02.13(14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 종로구 재정비추진단(☎731-1908)

다. 돈의문3구역 도시환경정비구역 변경지정(안) 조서

1) 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			시행면적	대지	공공용지	
기정	돈의문3구역	종로구 평동 222번지 일원	8,874.3	6,769.4	2,104.9	의주로 확폭에 따른 공공용지(363.6㎡)증가
변경			8,874.3	6,405.8	2,468.5	

2) 정비계획

○ 토지이용계획

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		8,874.3	-	8,874.3	100.0	-
택지 (획지)	계	6,769.4	감)363.6	6,405.8	72.2	-
	상업업무	6,769.4	감)363.6	6,405.8	72.2	-
정 비 기 반 시 설 등	소계	2,104.9	증)363.6	2,468.5	27.8	-
	도로	1,981.9	증)368.3	2,350.2	26.5	의주로 확폭에 따른 면적(368.3㎡)증가
	공공공지	123.0	감)4.7	118.3	1.3	의주로 확폭에 따른 면적(4.7㎡)감소

○ 용도지역·지구 변경에 관한 계획 (변경 없음)

○ 공공시설용지 부담계획

구분	구역면적	계획대지	계 획 공 공 용 지			기존공공용지		비 고
			소 계	도 로	공공공지	소 계	도 로	
기정	8,874.3	6,769.4	2,104.9	1,981.9	123.0	1,562.3	1,562.3	의주로 확폭에 따른 면적(363.6㎡)증가
변경	8,874.3	6,405.8	2,468.5	2,350.2	118.3	1,562.3	1,562.3	

3) 도시계획시설 설치계획

○ 도로

결정 구분	구 모				기능	연장 (m)	위치		사 용 형 태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점		
기정	중로	3	101	13	집산도로	350 (145)	평 동209-1	송월 동68-4	일반도로	
기정	대로	2	3	35~40	주간선도로	4,750 (136)	봉래 동2가43	홍은동450	일반도로	중 (368.3㎡)
변경	대로	2	3	35~40	주간선도로	4,750 (136)	봉래 동2가43	홍은동450	일반도로	

○ 공공공지

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경 후	
변경	공공공지	공공공지	교남동 4-6번지 일원	123.0	감)4.7	118.3	의주로 확폭에 따른 면적감소

4) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구 역 구 분			가구 및 획지		정비개량계획(동)			
	명 칭	위 치	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	철거후 신축	철거후 이주
기정	돈의문3구역	평 동 222 일원	8,874.3	획지1	6,769.4	11	-	11	-
변경					6,405.8				

○ 건축시설계획

구분	획지 구분	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율(%)		연면적 (㎡)			높이 층수	주용도	비고
					기준	상한						
기정	획지1	평동 222 번지일대	6,769.4	60 이하	600	800 이하	54,150			90m 이하 25층 이하	판매/ 업무	-
변경	획지1	평동 222 번지일대	6,405.8	60 이하	600	850 이하	계	지상	54,421.53	115m 이하 28층 이하	판매/ 업무	-
							82,353.06	지하	27,931.53			
구분	건축한계선						벽면한계선					비고
기정	가로변에 적용 : 3m						상업지역 중간 : 10m					-
변경	의주로변 : 4m 이면도로 : 2m						1층 벽면한계선 : 상업지역 중심 10m (입체공공보행통로)					-

※ 기정은 연면적 산정 시 지하층 면적 미 산정 됨

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	• 뉴타운 지구 내 주요 시각통로를 설정하여 도시 공간 내 개방감 부여 및 방향성 유도 • 역사문화공원과 인왕산 녹지축을 중심으로 하는 생태복원 식재를 통하여 친환경 경관 계획 수립 • 다양한 형태의 건축계획으로 단지의 인지성을 높이고 다채로운 보행 환경 조성 • 의주로 변 상업쇼핑몰 등 지역 상징적 건축물 계획	-
환경보전	• 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획기법 적용	-
재난방지	• 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-

7) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

8) 가구 및 획지에 관한계획 : 해당사항 없음

9) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

10) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적율	30%	-	•기존 토양포장율 90% 이상 •생태면적율 22.64%로 계획	•자연 및 인공지반녹지, 투수포 장 적용
	2.녹지 네트워크	녹지평가지표	○	•현황 상 녹지가 없는 지역으 로 정비사업을 통한 녹지 공 간 계획 필요	•녹지 공간 계획 시 면적, 모양, 내외부 연결성을 고려하여 조성 토록 함
	3.지형 변동	절성토비율 20%미만	○	•평지형으로 절성토 비율 20% 미만	•절성토량 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	•평지형으로 지형변화 요인 없음	•지형변화 최소화
		지하수위보전	○	•지하공간계획으로 지하수 유 출 예상	•지하공사시 차수벽 시공으로 지 하수위 유지토록 계획함
	4.비오톱	3등급	○	•비오톱유형평가는 4-5등급, 개별 비오톱은 평가제외의 지 역임	•녹지공간 계획으로 도시민의 휴 게공간을 확보토록 함

검도항목		목표기준	준수여부	현황 및 검도결과	계획에의 반영사항
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	•Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	•9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능하도록 배치
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	•도심지역으로 바람 길은 간선가로의 영향을 받음	•건축물의 형태·배치의 조정으로 바람길 확보
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정	•에너지사용량에 따른 적정규모 공급 및 절약형 설비기기 도입
	8.경관	Skyline보전	-	•배후 보호대상 능선 없음 •Skyline 변화 예상	•단조로운 경관에 랜드 마크 기능부여
		조망권 확보	○	•근·중·원경의 조망경관을 통한 주변지역에서의 조망권 확보	•조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 보호 및 저감방안 수립
		경관변화	○	•일부 근경의 위화감 조성	•건축물 배치 시 시각적 통로확보 •통일감 및 변화감 도모하는 색채 계획 수립
	9.휴식 및 여가 공간	휴식·여가 공간 최대 확보	○	•주변에 휴식·여가 공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•간선가로에 공공공지 등 휴게 공간 조성
	10.보행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	•도로에 의해 둘러싸인 지역으로 보행전용도로 미확보	•보행자보호를 위하여 차도와 분리된 보도를 조성
		자전거전용도로 계획수립	○	•자전거 통행을 고려한 도로 검토	•자전거보행자겸용도로 조성
		자전거보관소 15대/100unit	○	•자전거보관소 계획 검토	•자전거보관소 검토에 따른 계획 수립
	11.수질	-	-	•우·오수, 상수처리계획 검토	•개발규모에 따른 계획 수립
	12.토양	-	-	•토양오염실태조사 결과 분석	•사업지구 내 토양분석 후 적절한 처리 계획 수립
	13.폐기물	-	-	•공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 검토	•생활폐기물 및 분뇨, 폐유 등 위탁처리 할 계획 •운영 시 성상별로 분리하여 처리토록 계획
	14.소음 및 진동	-	-	•공사 시 공사장비 운용으로 인한 소음영향 •운영 시 도로에 의한 소음영향	•가설 방음 판넬 설치 •방음창 설치

라. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치도서와 같음)

마. 입안사유

- 돈의문 뉴타운3구역을 뉴타운 개발기본계획 및 도시 및 주거환경 정비기본계획의 목적에 부합하고 업무기능의 활성화를 실현시키고
- 공공시설의 추가제공과 공개공지의 확보 및 다양한 공공성 증대 방안 마련을 통하여 중심업무를 적극적으로 유치하고 건축계획(연면적·건폐율·용적률·높이 등)의 변경을 통해 도시경관 증진 및 뉴타운 지구의 지역 인지성을 확보하여 도심기능의 재편 및 지역의 위상회복을 구현 하고자 함. 끝.