

공 고

서울특별시 종로구 공고 제2022 -1404호

**돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및
재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안) 공청회 개최 공고**

「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안)에 대하여 다음과 같이 공청회를 개최하오니 관심 있는 주민과 이해관계인께서는 많은 참석바랍니다.

2022년 12월 9일

서울특별시 종로구청장

1. 공청회 개최 목적

돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안)에 대한 설명 및 의견 청취

2. 공청회 개최 일시 및 장소

가. 일시 : 2022. 12. 23.(금) 15:00

나. 장소 : 교남동주민센터 4층 강당

3. 재정비촉진계획변경(안)의 개요

가. 지구명(구역명) : 돈의문재정비촉진지구(돈의문2재정비촉진구역)

나. 위 치 : 서울특별시 종로구 교남동 28번지 일원

다. 면 적 : 6,835.7㎡ [변경 전 6,801.4㎡, 증)34.3㎡]

라. 공청회 주요내용 : 돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비
촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안)

- 재정비촉진지구 변경 : 지적공부 상 면적 증감에 따른 면적 변경[증] 34.3㎡]
- 재정비촉진계획 변경 : 용도지역 변경(제3종일반주거지역 → 일반상업지역) 및 교남동 10번지 일원 도시계획시설(공원) 834.0㎡ 폐지 등

4. 의견발표 신청에 관한 사항

- 가. 공청회에 참석하여 의견을 발표하실 분은 의견발표신청서를 종로구청 도시개발과로 제출하여 주시면 발표자를 선정하여 발표할 수 있도록 하겠습니다.
- 제출기간 : 2022.12.9.(금) ~ 2022.12.19.(월)
 - 제출방법 : 우편(서울특별시 종로구 종로1길 36, 9층 도시개발과)
팩스(02-2148-5828), 전자우편(chinup@seoul.go.kr)

5. 기타 : 관련도서는 종로구청 도시개발과(9층)에서 열람하실 수 있으며, 이외 자세한 사항은 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2695)로 문의하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 동의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(동의문 2구역) 변경 결정(안) 주요내용 1부.
2. 의견발표신청서(양식) 1부. 끝.

붙임1

돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안) 주요내용

1) 재정비촉진지구 변경 지정 (경미한 변경)

① 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적

지 구 명	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
돈의문 재정비촉진지구	중심지형	종로구 교남동 62-1 일대	167,859.0	증) 34.3	167,893.3	-

※ 변경사유 : 돈의문2구역 지적공부상의 면적 증감에 따른 면적 반영

② 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황

구 분		구역명	면 적(㎡)			사업방식
			기 정	변 경	변경후	
총 계			167,859.0	증) 34.3	167,893.3	-
돈 의 문	촉 진 구 역	돈의문1 재정비촉진구역	152,198.6	-	-	도시정비형 재개발사업
		돈의문2 재정비촉진구역	6,801.4	증) 34.3	6,835.7	
		돈의문3 재정비촉진구역	8,829.2	-	-	
		존치시설(도로)	29.8	-	-	-

③ 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항 (돈의문2구역 외 변경없음)

- 기정

구 분		계		돈의문1		돈의문2		돈의문3		존치시설(도로)		비고
		면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)	구성비 (%)	
정비기반시설등	소계	47,765.2	28.5	43,995.3	28.9	1,291.3	19.0	2,448.8	27.7	29.8	100.0	
	공원	7,194.5	4.3	6,360.5	4.2	834.0	12.3	-	-	-	-	
	녹지	1,043.0	0.6	1,043.0	0.7	-	-	-	-	-	-	
	도로	26,878.6	16.0	24,061.3	15.8	457.3	6.7	2,330.2	26.4	29.8	100.0	
	철도	(286.5)	-	-	-	-	-	(286.5)	-	-	-	입체적 결정 (면적 산입 제외)
	공공공지	118.6	0.1	-	-	-	-	118.6	1.3	-	-	
	광장	594.5	0.4	594.5	0.4	-	-	-	-	-	-	
	공공청사	2,893.5	1.7	2,893.5	1.9	-	-	-	-	-	-	
	문화시설	9,042.5	5.4	9,042.5	5.9	-	-	-	-	-	-	

- 변경

구 분		계		돈의문1		돈의문2		돈의문3		존치시설(도로)		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	
정비기반시설 등	소계	47,412.9	28.2	43,995.3	28.9	952.0	13.9	2,448.8	27.7	29.8	100.0	
	공원	6,360.5	3.8	6,360.5	4.2	-	-	-	-	-	-	
	녹지	1,043.0	0.6	1,043.0	0.7	-	-	-	-	-	-	
	도로	27,373.3	16.3	24,061.3	15.8	952.0	13.9	2,330.2	26.4	29.8	100.0	
	철도	(286.5)	-	-	-	-	-	(286.5)	-	-	-	입체적 결정 (면적 산입 제외)
	공공 공지	118.6	0.1	-	-	-	-	118.6	1.3	-	-	
	광장	594.5	0.4	594.5	0.4	-	-	-	-	-	-	
	공공 청사	2,893.5	1.7	2,893.5	1.9	-	-	-	-	-	-	
	문화 시설	9,042.5	5.4	9,042.5	5.9	-	-	-	-	-	-	

2) 동의문2구역 재정비촉진계획 변경 (※ 동의문2구역 외 변경없음)

① 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	
택 지 (획지)	소 계	5,510.1	증) 373.6	5,883.7	86.1	
	주택용지	-	증) 5,883.7	5,883.7	86.1	
	상업업무	5,510.1	감) 5,510.1	-	-	
정비기반 시설 등	소 계	1,291.3	감) 339.3	952.0	13.9	
	도 로	457.3	증) 494.7	952.0	13.9	
	공 원	834.0	감) 834.0	-	-	

※ 변경사유 : 동의문2구역 지적공부상의 면적 증감에 따른 면적 반영

② 용도지역·지구 결정(변경)에 관한 계획

- 용도지역(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	
주거 지역	소 계		4,573.4	감) 4,290.5	282.9	4.1	-
	일반주거	제3종	4,573.4	감) 4,290.5	282.9	4.1	
상업 지역	일반상업		2,228.0	증) 4,324.8	6,552.8	95.9	

※ 변경사유

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	교남동 28 일원	제3종일반 주거지역	일반상업 지역	4,324.8	용도지역 상향이 기 계획된 지역으로서, 역세권에 위치하여 토지 활용의 극대화 및 중심지 기능 강화 도모를 위하여 용도지역 상향

- 용도지구 : 변경없음

③ 도시계획시설 설치계획(변경)

- 도로

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	2	3	35~40 (-)	주간선 도로	4,750 (-)	봉래동 2가43	홍은동 450	일반 도로	-
변경	대로	2	3	35~40 (3)	주간선 도로	4,750 (167)	봉래동 2가43	홍은동 450	일반 도로	일부 확폭 (폭 3m, 총 연장 770m)
기정	중로	2	43	16	집산 도로	199 (7)	교남동 55-1	송월동 98-1	일반 도로	-
변경	중로	2	43	16	집산 도로	199 (7)	교남동 55-1	송월동 98-1	일반 도로	가각부 선형변경
기정	중로	3	101	13	집산 도로	350 (39)	평동 209-1	송월동 68-4	일반 도로	-
기정	소로	1	100	11	국지 도로	35	교남동 10	교남동 8-2	일반 도로	-
변경	소로	1	100	11	국지 도로	32	교남동 10	교남동 8-2	일반 도로	가각부 선형변경 및 통일로 확폭에 따른 연장변경

* ()는 구역내 폭원 및 연장임

※ 도로 결정(변경) 사유

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-3	대로 2-3	도로 확폭에 따른 면적 증가	대로 2-3의 확폭(폭3m)에 따라 구역 내 도로 면적 증가
중로 2-43	중로 2-43	가각부 선형변경	대로 2-3의 확폭에 따른 가각부 선형변경
소로 1-100	소로 1-100	가각부 선형변경 및 연장변경	대로 2-3의 확폭에 따른 가각부 선형변경 및 연장변경

- 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공원	어린이 공원	교남동 10 일원	834.0	감)834.0	-	서울특별시고시 제2006-126호 (2006.4.13.)	-

※ 변경사유

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공원	공원 시설 폐지	소공원의 면적이 협소하여 공원으로서의 기능이 적어, 기 계획된 완충녹지와 기존 보행축이 연계될 수 있도록 활용도가 높은 공개공지로 전환

④ 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

⑤ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분			가구 및 획지		정비개량계획(동)				
	명 칭	위 치	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	돈의문 2구역	교남동 28 일원	6,801.4	획지2	5,510.1	34	-	-	34	-
변경	돈의문 2구역	교남동 28 일원	6,835.7		5,896.7	34	-	-	34	-

- 건축시설계획

결정 구분	획지 구분	위 치	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 층수 (층)	높이 (m)	주용도	비고
				기준	상한	재정비촉진계획 용적률				
기정	획지2	교남동 28 일원	60 이하	500	650 이하	-	20 이하	70 이하	업무/ 판매	-
변경	획지2	교남동 28 일원	60 이하	500	543.6 이하	850 이하	-	70 이하	주거	-

주택의 규모 및 규모별 건설비용 (신설)	구 분		세대수(세대)	비율(%)	비고
	소계		250	100.0	-
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	106	42.4	-
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	144	57.6	-
	85㎡ 초과		-	-	-
건폐율	●60% 이하				
용적률	●850% 이하 ① 기준용적률 : 500% ② 상한용적률 완화량 : 43.6% - 정비기반시설(토지 및 건축물) 기부채납 ③ 공공임대 도입 완화 용적률 : 306.4% ※ ①(500%) + ②(43.6%) + ③(306.4%) = 850% 이하 적용				
구 분	기 정		변 경		
건축한계선	●가로변에 적용 : 3m		●가로변에 적용 : 3m		
벽면한계선	●상업지역 중간 : 5m		-		
공개공지	●상업지역 중심 공개공지 조성(2개소)		●돈의문1구역 경교장길변 보행공간과 보행축 연계를 고려한 공개공지 조성(2개소)		
공공 보행통로	-		●공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 4m		

⑤ 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	공동주택			비 고
	총 세대수	임대주택	구성비	
세대수	250	105	42.0	-

구분	공동주택				비 고
	합계	50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60㎡ 초과	
세대수	250	18	88	144	-
구성비 (%)	100.0	7.2	35.2	57.6	-

⑥ 기반시설의 비용분담계획

구 분	구역 면적	획지면적	기반시설면적(m ²)				기존공공용지	
			소계	정비기반시설		건축물	소계	도로
				도로	공원			
기정	6,801.4	5,510.1	1,291.3	457.3	834.0	-	849.3	849.3
변경	6,835.7	5,883.7	1,468.6	952.0	-	516.6	883.6	883.6

※ 기타 재정비촉진계획 결정 사항은 「돈의문2재정비촉진구역 재정비촉진계획 (변경)(안)」 결정도서에 명시.

붙임2		공 청 회 의 건 발 표 신 청 서		
공청회 제목		돈의문재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정(안) 공청회		
의견 제출자	성명 (명칭)		생년 월일	
	주소		연락처	
	대상 구역	☐ 토지등소유자 () ☐ 입주(세입)자 () ☐ 기타 관계인 () (예시) ☒ 토지등소유자 (종로구 교남동 28번지 1층)		
발표요지				
신청자 주의사항		① 공청회 발표자는 종로구에서 신청자 중 선정하고 선정된 자는 개별 통보합니다. ② 발표신청자가 없거나 공청회의 공정성 확보를 위해 필요한 경우 행정청이 지명하거나 위촉할 수 있습니다. ③ 발표자는 공청회의 내용과 직접 관련된 사항에 한하여 발표하여야 합니다. ④ 발표자별 발표시간은 5~10분 내외로 할 수 있습니다. ⑤ 기타 공청회와 관련한 문의사항은 종로구 도시개발과(☎02-2148-2695)로 문의하여 주시기 바랍니다.		
돈의문 재정비촉진지구 변경 지정(경미한 변경) 및 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경(안)에 관하여 위와 같이 의견이 있어 의견발표를 신청합니다.				
2022년 12월 일 성명 (서명 또는 인) 종로구청장 귀하				
비고		1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용할 수 있습니다. 2. 증거자료 등을 첨부할 수 있습니다.		