

공 고

서울특별시 성북구 공고 제2024-1800호

돈암제6구역 주택재개발정비사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정 변경(안)에 대한 재공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2011-343호(2011.11.24.)로 정비구역 지정 고시, 서울특별시 성북구 고시 제2022-163호(2022.10.06.)로 정비계획 변경 결정 고시된 '돈암제6구역 주택재개발정비사업'에 대하여
2. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)이 2024년 제7차 정비사업 통합심의위원회 개최(2024.10.31.) 결과 수정가결 되어, 서울특별시 성북구 공고 제2024-786호(2024.05.09.)로 주민 공람·공고한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 재공람·공고합니다.
3. 관계 도서는 성북구청(주거정비과) 및 돈암제6구역재개발정비사업조합 사무실에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자 문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 11월 28일

성북구청장

가. 공람기간 : 2024. 11. 28.(목) ~ 12. 27.(금)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 성북구청 주거정비과(☎02-2241-2875)

돈암제6구역재개발정비사업조합 사무실(☎02-924-2277)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

I. 정비구역의 (변경)지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	돈암제6구역 주택재개발정비사업	성북구 돈암동 48-29번지 일원	47,050	감)3,636	43,414	-

※ 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

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비 고
변경	성북구 돈암동 48-29번지 일원	정비구역 면적 변경 - 47,050㎡→43,414㎡	재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황 도로(기개설) 일부 구역 제척	

2. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 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	-
	도 로	9,453	감)4,136	5,317	12.2	-
	공 원	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(존치) 획지5 도시계획시설 결정에 따라 획지번호 조정(⑥→⑤)

3. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

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

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용 도 지 역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
변경	돈암동 45-92번지 일원	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	639	- 재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황 도로 일부 구역 제척 ※ 구역 제척 사항으로 용도지역 계획상 변경없음
변경	돈암동 48-93번지 일원	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,997	- 재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황 도로 일부 구역 제척 ※ 구역 제척 사항으로 용도지역 계획상 변경없음

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가. 도로 결정 조서 : 변경

구분	구 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	폭원 축소
변경	중로	3	A	13	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	구역 내 연장 변경
변경	중로	3	65-1	8~28	집산 도로	8,960 (175)	미아리 고개	자하문	일반 도로	-	1995.11.24	

※ 괄호()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

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 도로 폭원 축소
중로3-65-1	중로3-65-1	• 구역 내 연장 축소 - 223m → 175m	• 재개발사업의 효율적 추진 등을 위해 대상지 남측 현황 도로 일부 구역 제척에 따른 구역 내 연장 축소

나. 주차장 결정(변경) 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 일원	-	증)2,683	2,683	-	시설중복결정 지상:소공원, 사회복지시설 지하:주차장

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	• 주차장 신설(중복결정) - 면 적 : 2,683㎡ (지하)	• 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보 및 토지 이용의 효율성 등을 고려하여 주차장 신설(중복결정)

다. 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	-	공원	기정	어린이공원	돈암동 16-9번지 일원	2,353	-	2,353	2011.11.24	시설중복결정
			변경	소공원						

■ 공원 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 중복결정 - (기정)어린이공원→(변경)소공원	• 관계법령, 주변 토지이용현황 및 실제 이용자의 이용성 제고 등을 위해 당초 결정된 어린이 공원을 소공원으로 조정 • 사회복지시설 위치이동에 따른 공원 선형 조정 • 공원 하부 지하주차장 중복결정

라. 사회복지시설 결정(변경) 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	-	돈암동 16-4번지 일원	-	증)330	330	-	시설중복결정 지상:사회복지시설 지하:주차장

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	사회복지 시설	• 사회복지시설 신설 - 면 적 : 330㎡	• 공원의 안전하고 편리한 이용을 위해 사회복지시설과 지하주차장 진출입구를 공동으로 계획하기 위하여 획지5(사회복지시설) 도시계획시설 결정

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			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	-

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
변경	돈암제6구역	기정 47,050	성북구 돈암동 48-29번지 일원	248	1	-	247	-	-
	주택 재개발정비구역	변경 43,414							

7. 건축시설계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

■ 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	-	-		
준치	획지⑥(병원)	849	48-4 일원	관계 법규에 의함						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	계획용적률 210% 적용시		■ 주택공급계획 : 801세대 ■ 건립규모							
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		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)							
			건 립 규 모		기 준		세 대 수		비 고	
			합 계		-		141세대 (100.0%)		-	
			40㎡ 이하		임대주택의 40~50%		69세대 (48.9%)		-	
	40~50㎡ 이하		임대주택의 40~50%		57세대 (40.4%)		-			
	50~60㎡ 이하		임대주택의 10~20%		15세대 (10.7%)		-			
증감		■ 증가용적률 : 21.75% ■ 건립규모								
		건 립 규 모		세대수		비 고				
		계		증) 88세대		-				
		60㎡ 이하		증) 88세대		-				
계획용적률 230% 적용시		■ 주택공급계획 : 889세대 ■ 건립규모								
		건 립 규 모		기 준		세 대 수		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%)		가변형구조 (부분임대) 56세대이상		
		■ 임대주택 건설계획 : 총 건설 세대수의 17.10% (기준 17%이상)								
		건 립 규 모		기 준		세 대 수		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

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)	비고																																													
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한																																															
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(존치)																																															
	획지⑥	330	16-4 일원	노유자시설	관계 법규에 의함		위치이동																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기준 용적률 210% 적용시	■ 주택공급계획 : 712세대 ■ 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>712세대(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</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>105세대(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 15% 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		712세대(100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	275세대(38.6%)	-	60㎡ 초과~85㎡이하	332세대(46.6%)	-	85㎡ 초과		105세대(14.8%)	-																										
		건립규모(전용면적)		세 대 수	비고																																																	
		계		712세대(100.0%)	-																																																	
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	275세대(38.6%)	-																																																	
			60㎡ 초과~85㎡이하	332세대(46.6%)	-																																																	
		85㎡ 초과		105세대(14.8%)	-																																																	
	기준 용적률 230% 적용시	■ 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모(전용면적)</th><th>변 경 후</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>850세대 (100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>368세대 (43.3%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡이하</td><td>350세대 (41.2%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>132세대 (15.5%)</td><td>-</td></tr></table> ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) : 900세대 ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 50세대(분양 25세대, 임대25세대) <table><tr><th>건립규모 (전용면적)</th><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변 경 후</th><th>비고</th></tr><tr><td>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>85㎡ 초과</td><td>126세대(14.2%)</td><td>증)6</td><td>132세대 (14.7%)</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 = 80% 이상 < 계획 85.3% - 임대주택 건설(국민주택규모 주택 증가분은 제외) = 주택 전체 세대수의 15% 이상 < 계획 16.47% - 전용면적 40㎡이하 임대주택(국민주택규모 주택 증가분은 제외) = 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 < 계획 32.86% ※ 국민주택규모 주택 공공기여(임대주택 포함) 「도시및주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등)에 따라 협의 변경함								건립규모(전용면적)		변 경 후	비고	계		850세대 (100.0%)	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	368세대 (43.3%)	-	60㎡ 초과~85㎡이하	350세대 (41.2%)	-	85㎡ 초과		132세대 (15.5%)	-	건립규모 (전용면적)	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(전용면적)		변 경 후	비고																																																	
		계		850세대 (100.0%)	-																																																	
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	368세대 (43.3%)	-																																																	
			60㎡ 초과~85㎡이하	350세대 (41.2%)	-																																																	
		85㎡ 초과		132세대 (15.5%)	-																																																	
		건립규모 (전용면적)	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%)	-																																																		
■ 건축심의결과에 따른 공공보행통로 선형 변경																																																						
■ 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의한																																																						
심의 완화사항																																																						
건축물의 건축선에 관한 계획																																																						

나. 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구 분		산 정 내 용														
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	계획 정비기반시설	존치	비 고										
						계획정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 기존기반시설 국·공유지									
		47,050㎡	35,244㎡	11,806㎡	849㎡	6,555㎡	272㎡									
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% ※ 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 210%에서 230%로 적용														
개발가능 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														
증가용적률에 대한 소형주택 세대수 산정		<table><tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>대지면적(획지)</th><th>증가용적률</th><th>비 고</th></tr><tr><td>59.97㎡</td><td>82.57㎡</td><td>32,892㎡</td><td>21.75%</td><td>-</td></tr></table>					전용면적	공급면적	대지면적(획지)	증가용적률	비 고	59.97㎡	82.57㎡	32,892㎡	21.75%	-
		전용면적	공급면적	대지면적(획지)	증가용적률	비 고										
		59.97㎡	82.57㎡	32,892㎡	21.75%	-										
• 연면적 = 용적률 × 대지면적 = 21.75% × 32,892㎡ = 7,154.01㎡ • 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 7,154.01㎡ ÷ 82.57㎡ = 87세대 이상 (계획안 : 88세대)																

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

■ 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㎡ - 3,680.44㎡ = 3,809.6㎡ (구역면적대비 : 8.8%)						
신설 정비기 반시설 + 공공 시설 등	부지 (토지) 면적	• 도로 5,317㎡ + 공원 2,353㎡ = 7,670㎡						
	건축물 환산부 지면적	• 해당없음 ※ 공영주차장의 필요성은 인식되어 중복결정 계획은 유지하되 사업시행자 부담 경감 등을 위해 개설주체 추후 결정(인센티브 미반영)						
기준용적률		• 제3종일반주거지역 : 230% ※ 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 210%에서 230%로 적용						
허용용적률		• 해당없음						
개 발 가 능 용 적 률	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 / 공공시설등 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 = 268.84% ※ 계획용적률을 20% 상향 조정하여 늘어나는 용적률은 모두 전용면적 60㎡ 이하로 건축						

다. 기준용적률 상향에 따른 소형주택 세대수 산정 : 변경

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㎡(계획) ≥ 7,646.77㎡(기준)
	59.94	81.54	94	7,664.76	

8. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

■ 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 국민주택규모 주택 공공기여(임대주택 포함) 「도시및주거환경정비법」 시행령 제 48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등)에 따라 협의 변경함
산출 근거	- 전체 세대수 : 850세대 - 임대주택 건설계획 : 140세대 = 850세대 × 15% = 127.5세대 < 140세대

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%

■ 국민주택규모의 건설에 관한 계획

구분		내용					
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한용적률		• 275.0%					
상한용적률		• 263.2%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 275.0% - 263.2% = 11.8%					
	증가된 용적률의 50%	• 11.8% × 50% = 5.9% • 33,392.0㎡ × 5.9% = 1,970.1㎡					
	의무 연면적	• 1,970.1㎡ 이상					
국민주택규모 주택 확보계획		구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		획지1	59.94㎡	81.54㎡	25세대	2,038.5	
		합계			25세대	2,038.5	≥ 1,970.1㎡

9. 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	-

10. 정비사업 시행계획 : 변경없음

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

11. 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 고원식 교차로나 과속방지턱 등 차량 속도 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 학교환경 위생 정화구역에 적합하게 계획되어 있음

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

가. 정비구역의 주택현황

■ 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	전용면적 60㎡ 이하	전용면적 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	-	-	-

13. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고		
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한				
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	사회복지시설	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	사회복지시설	관계 법규에 의함						위치이동

14. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) : 해당없음

15. 환경성검토 : 변경없음

검토항목		검토결과	환경영향	대책 및 반영사항
자연환경	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	-	-
생활환경	비오톱	○	• 비오톱유형 변화 • 비오톱공간 증가예상	• 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 휴가여가공간 확보 • 사업시행 후 사업대상지의 비오톱 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, 본사업으로 인해 조경녹지 및 공원 공간을 확보하여 생태면적률이 다소 증가할 것으로 판단
환경영향	바람	○	• 바람길 및 가상의 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, 폐가물 발생 및 공사장 소음문제	• 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로, 가설방음판넬설치 • 성북구폐기물처리계획 및 관련법령에 의한 적법 처리
※ 검토결과 : X 해당없음, ○ 환경영향 예상됨				

16. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

II. 관련서류

- 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, **해당 계획내용은 협의 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.**

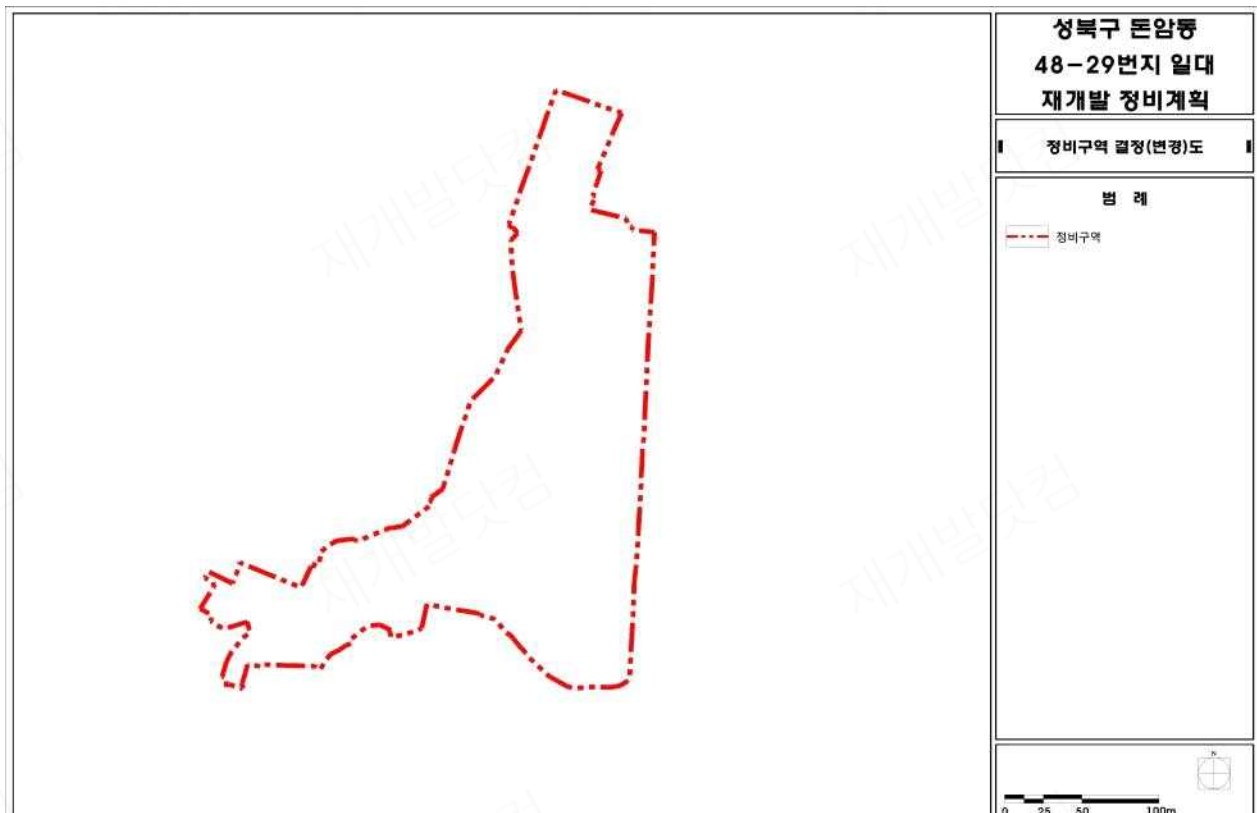
※ 관계도서는 열람만 가능하며, 열람 서류의 복사 등은 불가함을 알려드립니다.

Ⅲ. 정비계획 결정(변경) 도면

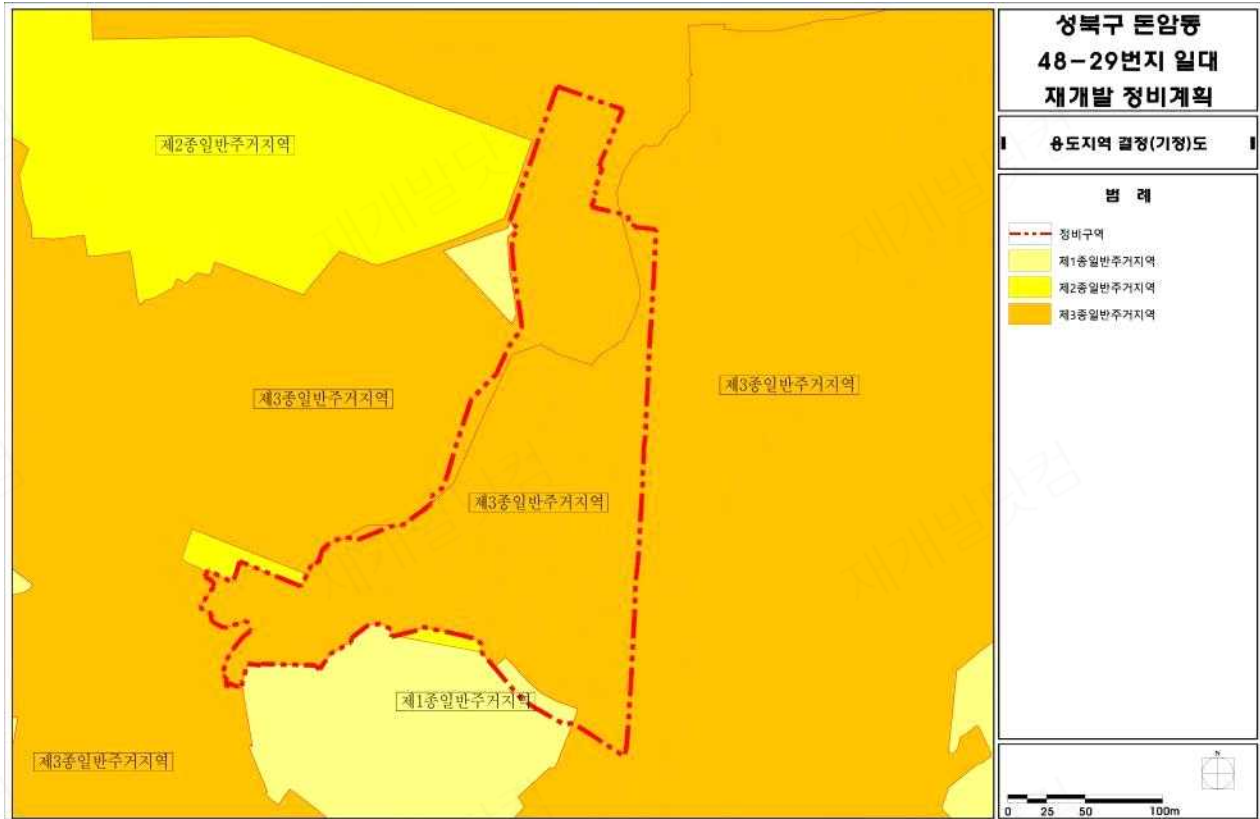
▣ 정비구역 결정도(기정)



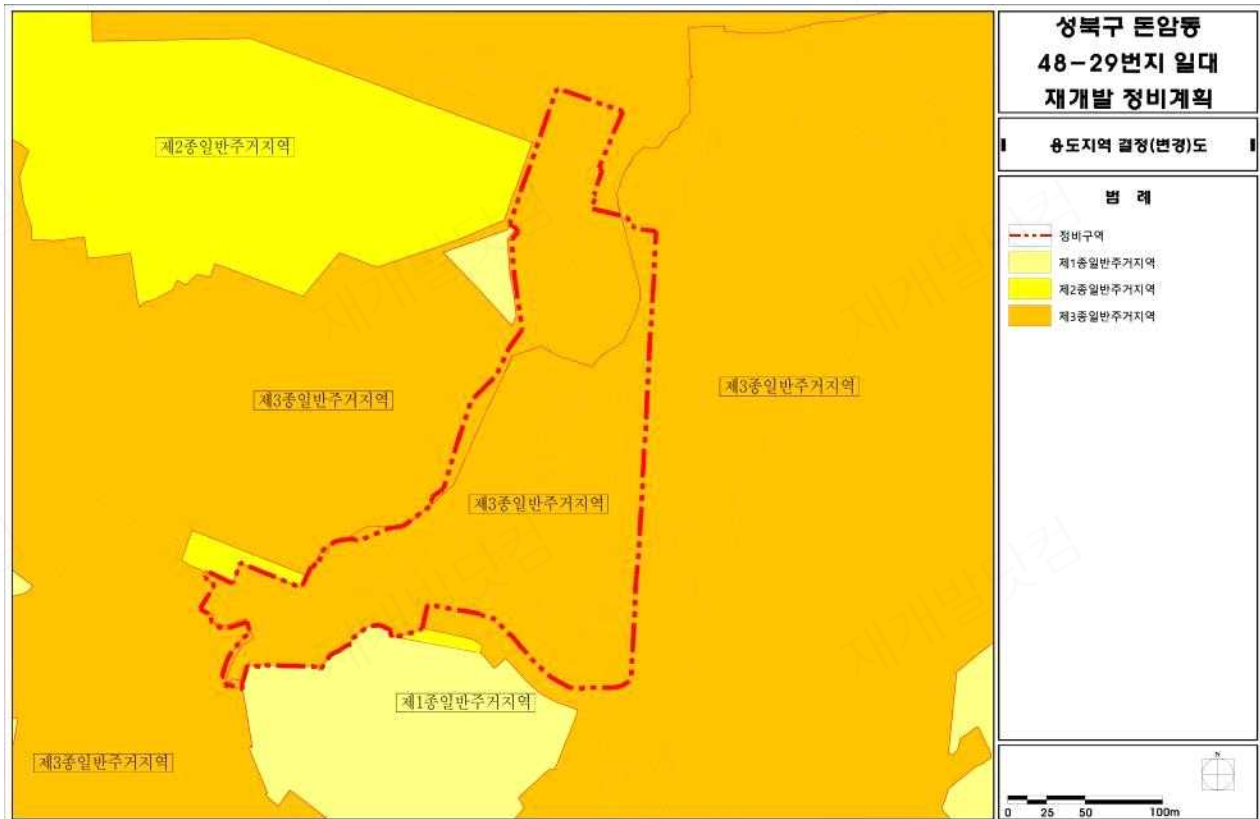
▣ 정비구역 결정도(변경)



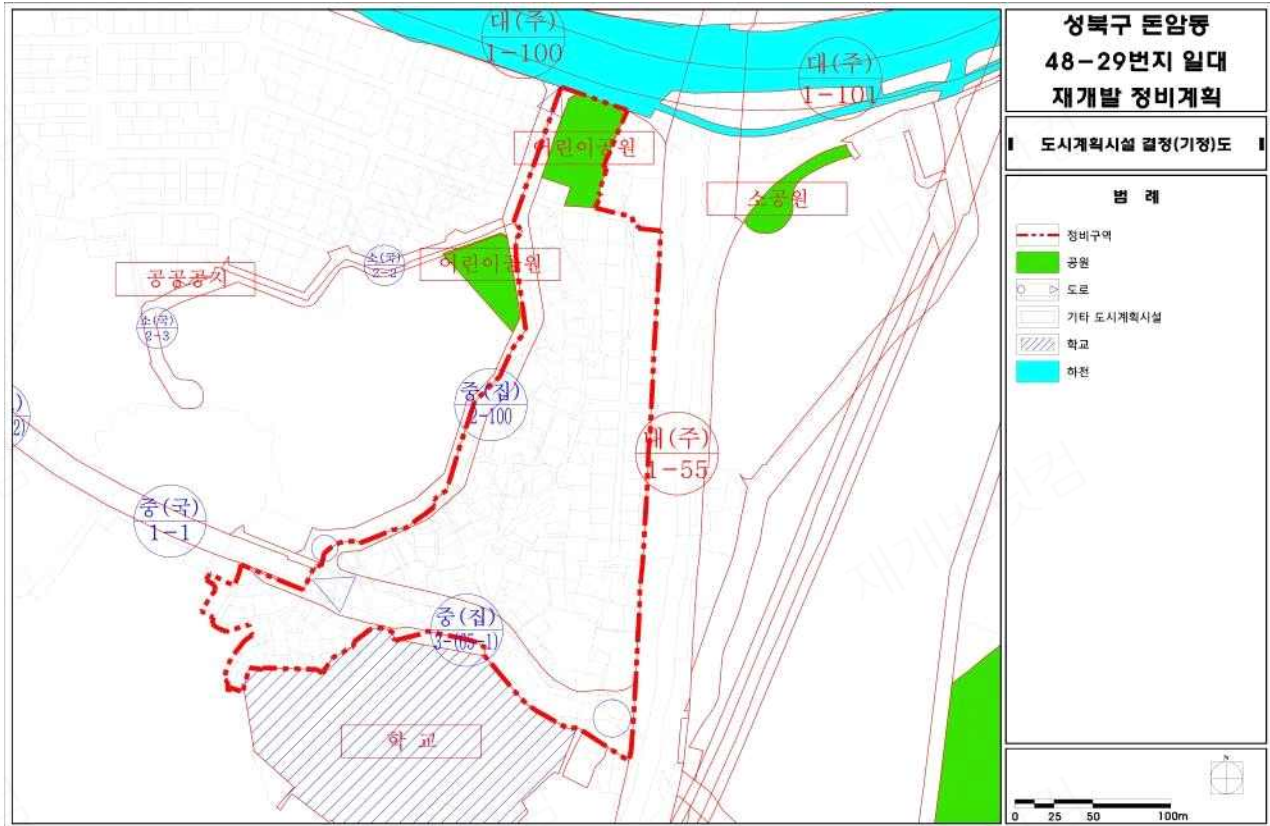
▣ 용도지역 결정도(기정)



▣ 용도지역 결정도(변경)



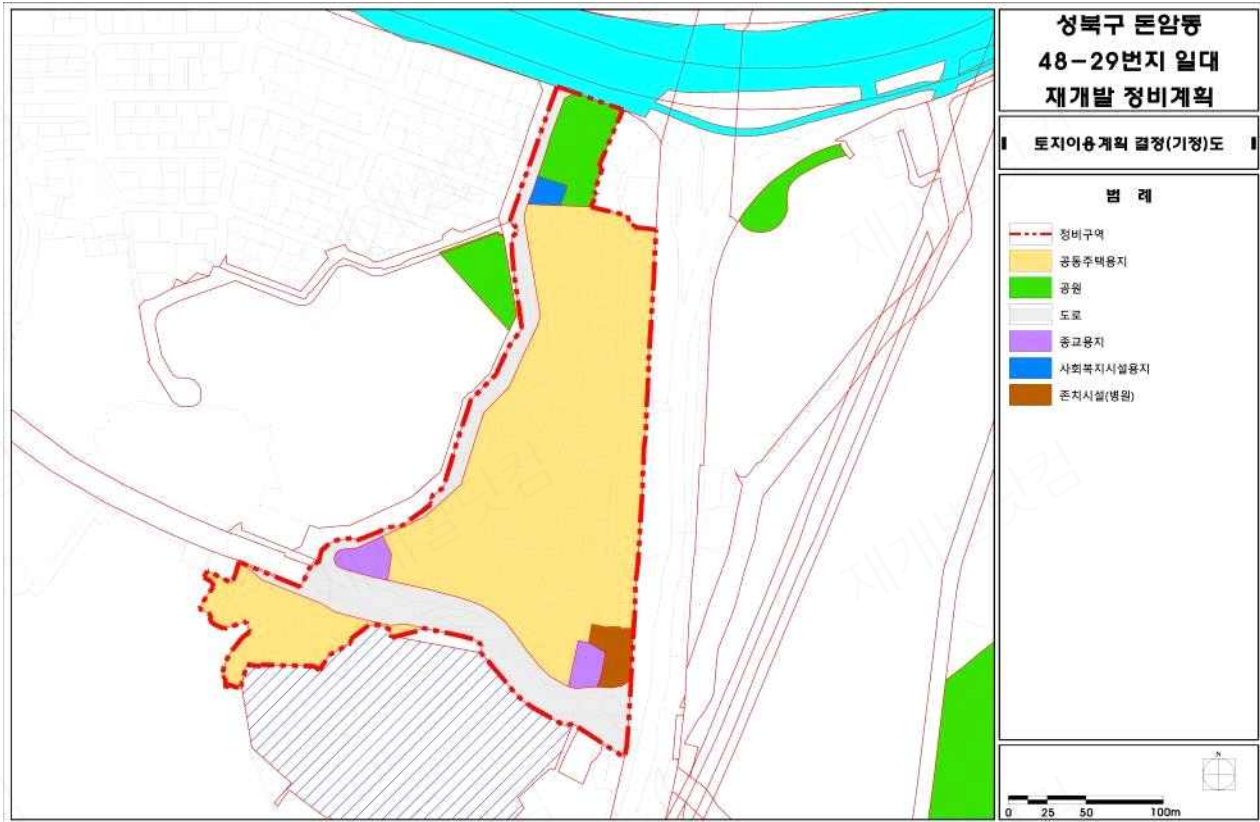
▣ 도시계획시설 결정도(기정)



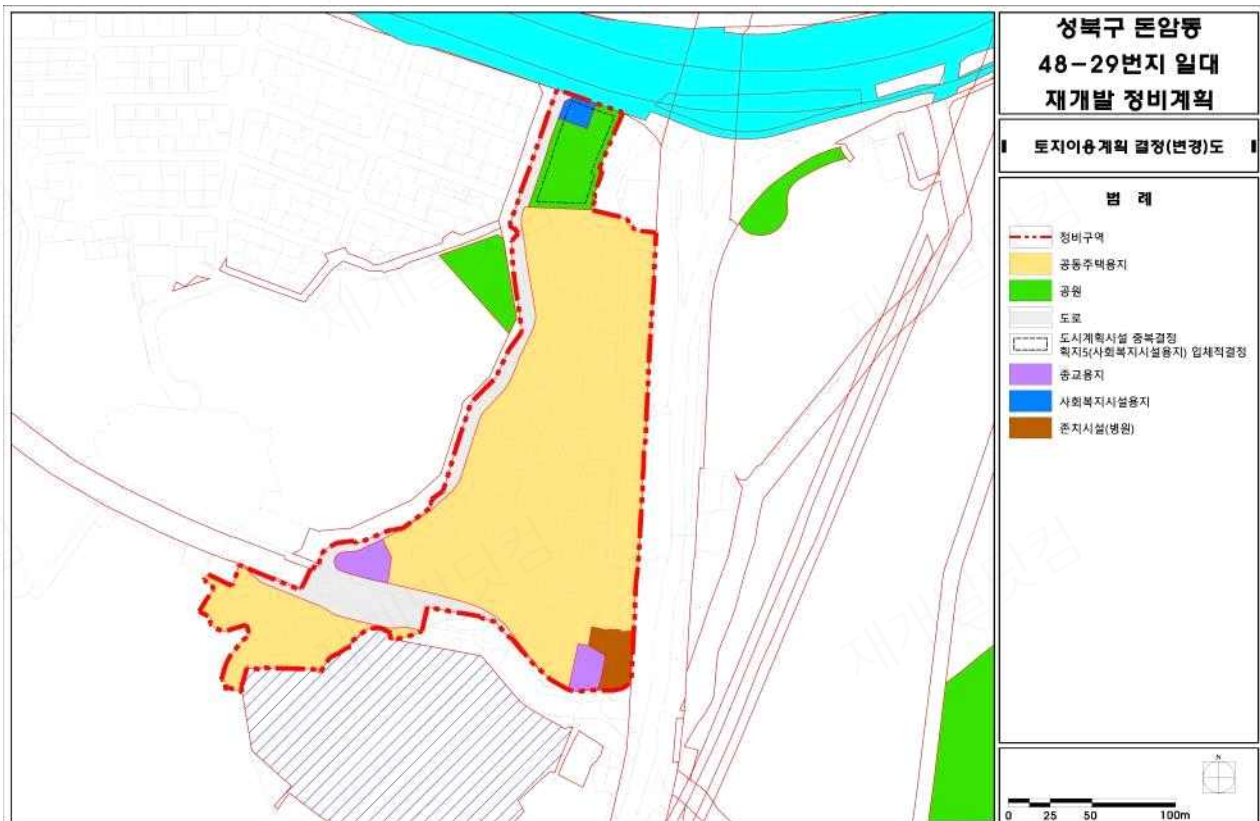
▣ 도시계획시설 결정도(변경)



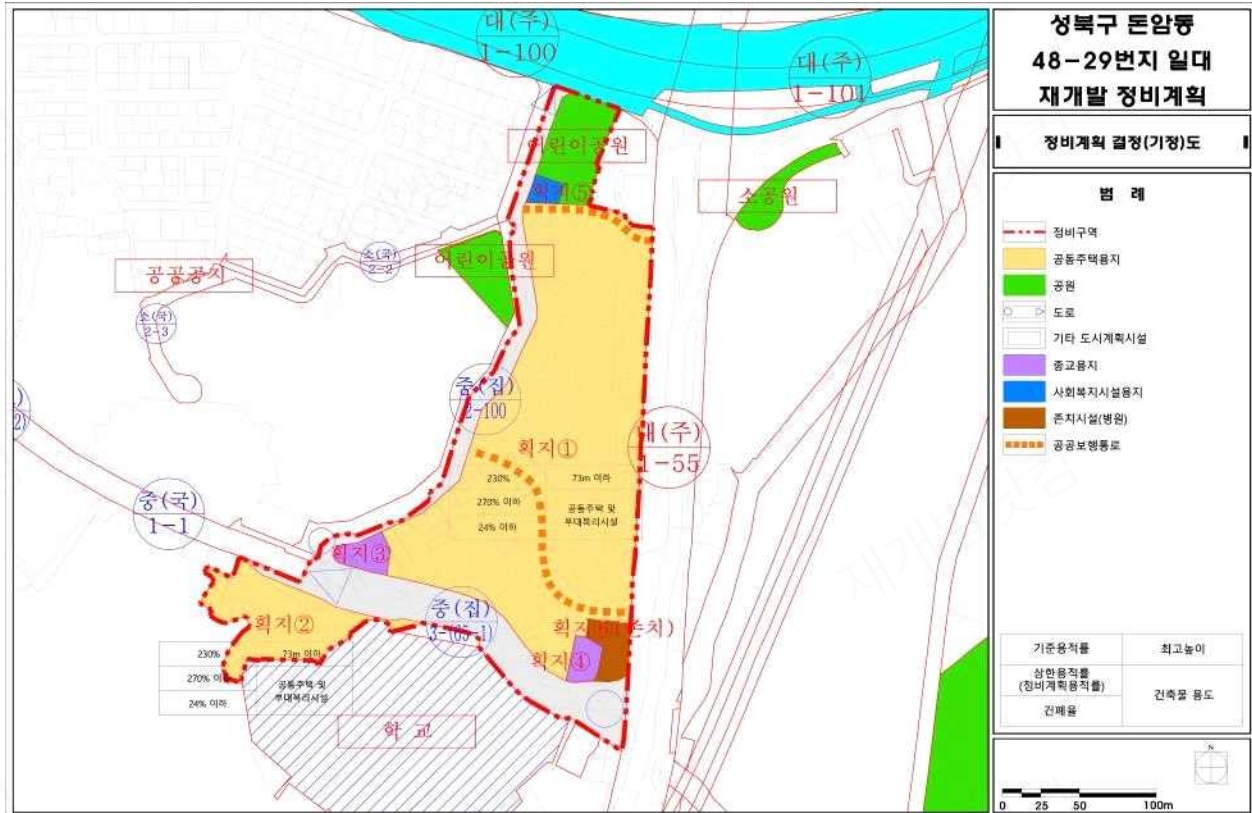
▣ 토지이용계획 결정도(기정)



▣ 토지이용계획 결정도(변경)



▣ 정비계획 결정도(기정)



▣ 정비계획 결정도(변경)

