

◆ **서울특별시고시 제2023-243호**

**돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경 결정 및
지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2003 - 372호(2003.11.18.)로 교남뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005 - 322호(2005.3.10.)로 교남뉴타운지구개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2006 - 126호(2006.4.13.)로 정비구역지정 결정, 종로구고시 제2007 - 32호(2007.7.12.)로 구역변경, 서울특별시고시 제2008 - 71호(2008.3.13.)로 변경지정, 종로구고시 제2009 - 15호(2009.3.19.)로 돈의문도시환경정비계획·구역지정변경(경미한 변경), 종로구고시 제2013 - 23호(2013.3.14.)로 돈의문도시환경정비계획(경미한 변경) 결정, 종로구고시 제2013 - 76호(2013.10.24.)로 돈의문1구역 도시환경정비계획(경미한 변경) 결정, 종로구고시 제2014 - 35호(2014.5.15.)로 돈의문1구역 도시환경정비계획(경미한 변경)결정, 서울특별시고시 제2015 - 159호(2015.6.11.)로 돈의문재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2016 - 283호(2016.9.8.)로 돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(돈의문1구역) 변경결정, 서울특별시고시 제2017 - 14호(2017.01.12.)로 돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2017 - 111호(2017.03.30.)로 재정비촉진계획 변경결정(경미한 변경), 서울특별시고시 제2017 - 140호(2017.04.20.)로 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2017 - 163호(2017.05.11.)로 돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017 - 214호(2017.06.15.)로 돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2017 - 287호(2017.08.03.)로 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2018 - 174호(2018.05.31.)로 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2018 - 220호(2018.07.19.)로 재정비촉진계획 변경결정(경미한 변경), 서울특별시고시 제2018 - 387호(2018.11.29.)로 돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2020 - 140호(2020.04.09.)로 돈의문재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2020 - 304호(2020.07.16.)로 돈의문재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 제2020 - 471호(2020.11.19.)로 돈의문재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(경미한변경), 서울특별시고시 제2022 - 6호(2022.01.06.)로 돈의문재정비촉진지구 재정비촉진계획 정정, 서울특별시고시 제2022 - 492호(2022.12.15.)로 돈의문재정비촉진지구 재정비촉진계획(돈의문1구역) 변경(경미한사항)된 돈의문재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.

2. 돈의문재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정에 「토지이용규제 기본법」 제8조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 6월 15일

서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭, 유형, 위치, 면적 및 지정목적

지구명	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
돈의문 재정비촉진지구	중심지형	종로구 교남동 62-1 일대	168,299.4	증) 34.3	168,333.7	상대적으로 열악한 도심기능 및 노후·불량한 주거기능의 종합적 개선을 통한 직주근접형 도심 커뮤니티공간 조성

※ 변경사유 : 돈의문2구역 내 필지의 분할·합병 등 토지이동에 따른 공부상 면적 반영하여 재정비촉진지구 면적 변경(지구계 변경 없음)

2. 재정비촉진사업의 완료목표

- (돈의문2구역) 목표연도 : 2028년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		계				돈의문1 (변경없음)		돈의문2				돈의문3 (변경없음)		준치시설 (도로) (변경없음)		비고
		면적(㎡)			구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)			구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	
		기정	변경	변경후				기정	변경	변경후						
합계		168,299.4	증)34.3	168,333.7	100.0	152,639.0	100.0	6,801.4	증)34.3	6,835.7	100.0	8,829.2	100.0	29.8	100.0	
택지 (획지)	소계	112,283.6	증)373.6	112,657.2	66.9	100,393.1	65.8	5,510.1	증)373.6	5,883.7	86.1	6,380.4	72.3	-	-	
	주택 용지	95,287.9	증)5,883.7	101,171.6	60.1	95,287.9	62.4	-	증)5,883.7	5,883.7	86.1	-	-	-	-	
	종교 시설	1,666.4	-	1,666.4	1.0	1,666.4	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	
	상업 업무	15,329.3	감)5,510.1	9,819.2	5.8	3,438.8	2.3	5,510.1	감)5,510.1	-	-	6,380.4	72.3	-	-	

구 분		계				돈의문1 (변경없음)		돈의문2				돈의문3 (변경없음)		존치시설 (도로) (변경없음)		비고
		면적(㎡)			구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적(㎡)			구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)	
기정	변경	변경후	기정	변경				변경후								
정비 기반 시설 등	소계	48,232.3	감)339.3	47,893.0	28.5	44,462.4	34.2	1,291.3	감)339.3	952.0	13.9	2,448.8	27.7	29.8	100.0	
	공원	7,162.8	감)834.0	6,328.8	3.8	6,328.8	4.1	834.0	감)834.0	-	-	-	-	-	-	
	녹지	1,053.2	-	1,053.2	0.6	1,053.2	0.7	-	-	-	-	-	-	-	-	
	도로	27,264.9	증)494.7	27,759.6	16.5	24,447.6	16.0	457.3	증)494.7	952.0	13.9	2,330.2	26.4	29.8	100.0	
	철도	(286.5)	-	(286.5)	-	-	-	-	-	-	-	(286.5)	-	-	-	입체적 결정 (면적 산입제외)
	공공 공지	118.6	-	118.6	0.1	-	-	-	-	-	-	118.6	1.3	-	-	
	광장	602.1	-	602.1	0.4	602.1	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	
	공공 청사	2,925.8	-	2,925.8	1.7	2,925.8	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	
	문화 시설	9,104.9	-	9,104.9	5.4	9,104.9	6.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
존치시설		7,783.5	-	7,783.5	4.6	7,783.5	5.1	-	-	-	-	-	-	-	-	

2) 인구·주택 수용계획 : 2,643호 / 7,045인(변경)

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		2,415	증) 228	2,643	6,521	증) 524	7,045	-
재정비 촉진 지구	소 계	2,415	증) 228	2,643	6,521	증) 524	7,045	금회 돈의문2 세대당 2.3명 으로 인구수 추계
	40㎡ 이하	339	증) 19	358	915	증) 44	959	
	40㎡~60㎡	679	증) 57	736	1,833	증) 131	1,964	
	60㎡~85㎡	1,167	증) 152	1,319	3,151	증) 350	3,501	
	85㎡ 초과	230	-	230	621	-	621	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명 칭	개소			면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		11	감) 1	10	8,936.7	감) 834.0	8,102.7	-
공원	소 계	5	감) 1	4	7,162.8	감) 834.0	6,328.8	-
	어린이공원	1	감) 1	-	834.0	감) 834.0	-	-
	소공원	4	-	4	6,328.8	-	6,328.8	-
녹지	소 계	4	-	4	1,053.2	-	1,053.2	-
	완충녹지	4	-	4	1,053.2	-	1,053.2	-
기타	소계	2	-	2	720.7	-	720.7	-
	공공공지	1	-	1	118.6	-	118.6	-
	광장	1	-	1	602.1	-	602.1	-

5) 교통계획(변경없음)

6) 경관계획(변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획

(1) 도시정비형 재개발사업부문(변경)

구 분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	도시정비형 재개발사업	돈의문1재정비촉진구역	종로구 교남동 62-1번지 일대	152,639.0	-	152,639.0	-
변경	도시정비형 재개발사업	돈의문2재정비촉진구역	종로구 교남동 28번지 일원	6,801.4	증) 34.3	6,835.7	-
기정	도시정비형 재개발사업	돈의문3재정비촉진구역	종로구 평동 222번지 일원	8,829.2	-	8,829.2	-

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

구 분		구역명	면적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	변 경	변경후		
총 계			168,299.4	증) 34.3	168,333.7	-	-
돈의 문	촉진구역	돈의문1재정비촉진구역	152,639.0	-	152,639.0	도시정비형 재개발사업	-
		돈의문2재정비촉진구역	6,801.4	증) 34.3	6,835.7		변경
		돈의문3재정비촉진구역	8,829.2	-	8,829.2		-
		준치시설(도로)	29.8	-	-		-

※ 변경사유 : 돈의문2구역 내 필지의 분할·합병 등 토지이동에 따른 공부상 면적 반영하여 재정비촉진구역 면적 변경(구역계 변경 없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

- (1) 돈의문1구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)
 (2) 돈의문2구역(도시정비형 재개발사업)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,273.4	감) 260.3	1,013.1	14.8	
상업지역	일반상업지역	5,528.0	증) 294.6	5,822.6	85.2	

※ 변경사유 : 용도지역 상향이 기 계획된 지역으로서, 역세권에 위치하여 토지 활용의 극대화 및 중심지 기능 강화 도모를 위하여 용도지역 상향

- (3) 돈의문3구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

- (1) 돈의문1구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)
 (2) 돈의문2구역(도시정비형 재개발사업)

결정 구분	획지 구분	위 치	건폐율 (%)	용적률(%)			최고층수 (층)	높이(m)	주용도
				기준	상한	법적상한			
기정	획지2	교남동 28 번지 일원	60 이하	500	650 이하	-	20 이하	70 이하	업무/판매
변경	획지2	교남동 28 번지 일원	60 이하	500	535.3 이하	750 이하	-	70 이하	주거/업무/근생

- (3) 돈의문3구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)

12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

- (1) 돈의문1구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)
 (2) 돈의문2구역(도시정비형 재개발사업)

구 분	구역 면적	획지면적	기반시설면적(㎡)				기존공공용지		부담률 (%)
			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	7.42
변경	6,835.7	5,883.7	1,517.2	952.0	-	565.2	883.6	883.6	10.64

- (3) 돈의문3구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)

13) 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(해당없음)

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

- (1) 돈의문1구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)
 (2) 돈의문2구역(도시정비형 재개발사업)(변경)

1. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
3. 「도시재정비 촉진법」에 따라 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급하여야 한다.
4. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중하지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 동시 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그 에 따른다.

○ 임대주택 건설계획

구분	계획세대수(세대)	분양주택			임대주택(세대)			비고
		소계	60㎡이하	60㎡초과~ 85㎡이하	소계	60㎡이하	60㎡초과~ 85㎡이하	
돈의문2 재정비촉진구역	228	151	44	107	77	32	45	

(3) 돈의문3구역(도시정비형 재개발사업)(해당없음)

- 15) 단계적 사업추진에 관한 사항(해당없음)
- 16) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
- 17) 존치지역의 관리 및 정비계획(해당없음)
- 18) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
 - 사업이 시행되는 경우 재정비촉진구역의 주민 안전 등을 위하여 순찰 강화, 순찰초소의 설치 등 범죄 예방을 위하여 필요한 시설의 설치 및 관리 등 관할 시·도경찰청장 또는 경찰서장에게 요청하겠음
 - 상대보호구역(학교 주변 200m이내)과 일부 절대보호구역이 포함되나, 개발 용도상 영향이 없을 것으로 검토됨
- 19) 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(해당없음)
- 20) 상가의 분포 및 수용계획
 - 돈의문2구역 내 기존 근린생활시설은 24개동이 위치해 있으며, 현재 건축계획 상 근린생활시설 연면적은 8,891.87㎡로 추후 상가 소유주들의 요청이 있을 시 관련 법규에 따라 협의토록 하겠음
 - (※ 근린생활시설 연면적은 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음)
- 21) 광고물 관리계획

가. 계획목표

- 구역별 통합된 광고물계획으로 지구 고유의 이미지를 부각하겠음
- 광고물 유형에 따라 고층부 및 저층부의 특성을 살린 광고물을 계획하겠음
- 광고물 설치에 대한 일반적 기준은 서울시 옥외광고물 가이드라인 등 관련 지침을 참조하겠음

22) 폐기물 처리에 관한 계획

가. 폐기물의 최소화

- 생활 쓰레기의 분리수거를 통한 쓰레기양 감소와 자원의 재활용을 생활화 할 수 있는 환경을 조성하겠음
- 수거대행업체에 의하여 정기적으로 수거·운반하는 등 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리토록 하겠음

나. 폐기물의 자원화

- 분리수거에 의해 재활용 및 자원화가 가능한 폐기물은 적극 활용하도록 하겠음
- 음식물 쓰레기와 공사시 발생하는 건설폐기물은 가공을 통하여 자원화하겠음

23) 친환경건축물에 관한 계획

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변 환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소를 고려하여 계획하겠음
- 쾌적하고 건강한 실내환경을 창출하고, 주변환경과의 조화를 고려하여 설계하겠음

24) 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획

- 사업시행인가 시 「범죄예방 건축기준 고시」 내용을 반영 하고 필요에 따라 그에 대한 내용을 향후 협의하겠음

25) 무장애 생활환경에 관한 계획

- 보행약자를 고려한 입체적 무장애(Barrier free)환경을 조성하도록 하겠음
- 장애인·노인·임산부 등 모든 시설 이용자가 각종 시설물을 보다 편안하고 안전하게 이용할 수 있도록 계획하겠음

26) 유비쿼터스에 관한 계획

- 도시기능 및 관리의 효율화를 위해 기존 정보인프라를 혁신하고 유비쿼터스 기술을 접목하겠음
- 미래지향적이고 향후 주변 지역 여건변화 및 요구에 유연하게 대처하도록 계획하겠음

27) 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조에 따른 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획(해당없음)

28) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제6항에 따라 국토교통부장관이 따로 재정비 촉진계획의 수립기준을 정한 경우 그 수립기준에 해당되는 사항(해당없음)

29) 재정비촉진구역별 정비계획

(1) 돈의문1구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)

(2) 돈의문2구역(도시정비형 재개발사업)

가) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업방식
			기 정	변 경	변경후	
변경	돈의문2재정비 촉진구역	종로구 교남동 28번지 일원	6,801.4	증) 34.3	6,835.7	도시정비형 재개발사업

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	- 면적 증가 : 증) 34.3㎡ -(기정) 6,801.4㎡→(변경) 6,835.7㎡	돈의문2구역 내 필지의 분할·합병 등 토지이용에 따른 공부상 면적 반영하여 재정비촉진구역 면적 변경(구역계 변경없음)

나) 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율	- 추정지분율산정방식 - 분양대상자투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정지 대지평가차액 + 비용부담액) ÷ 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건축물시설평가액) - 분양예정지 대지평가차액(총 대지평가차액) - 분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정지 대지평가차액(각 토지등소유자별) - 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) - 대지조성비 + 신축건축물비(신축건축물시설평가액)	[단위: 천원]
추정 지분율	- 추정지분율: 100% - 분양대상자투자금액 ÷ 총사업비 = (178,280,000 + 31,554,029 + 282,393,971) ÷ 492,228,000 = 100% = 1 - 총 사업비(종후 평가금액 추산액): 492,228,000 - 분양예정지 대지평가액: 219,518,029, 신축건축물시설 평가액: 272,709,971 - 대지조성비: 9,684,000 - 총 종전 토지 및 건축물 평가액: 178,280,000 - 총 대지평가차액: 219,518,029 - 9,684,000 - 178,280,000 = 31,554,029 - 비용부담액: 9,684,000 + 272,709,971 = 282,393,971 - 추정지분율 관련 - 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 - 총사업비(종후 평가금액 추산액)는, 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예 정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)' 이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성	

개별 분양대상자 투자금액	· 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) · 임의 산정 (A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물): 500,000(가정) · (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = $500,000 \div 178,280,000 \approx 0.280\%$ · (A)의 개별 대지평가차액 = $31,554,029 \times 0.280\% \approx 88,496$ · (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = $500,000 + 88,496 = 588,496$ · (A)의 지분율 = $588,496 \div 492,228,000 \approx 0.120\%$																																																									
추정 분담금 산출	· 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 · 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 · 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높은 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) · (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 5억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)</th><th>토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)</th><th>개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)</th><th>개별 분담금 (천원)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">주택</td><td>84A(33.49㎡)</td><td>45,300</td><td>1,517,000</td><td>588,496</td><td>928,504</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>59B(23.64㎡)</td><td>45,300</td><td>1,070,000</td><td>588,496</td><td>481,504</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>39B(15.76㎡)</td><td>45,300</td><td>713,000</td><td>588,496</td><td>124,504</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>업무시설</td><td>전용 33㎡</td><td>33,300</td><td>330,000</td><td>588,496</td><td>- 255,496</td><td>수령</td></tr> <tr> <td rowspan="3">근린생활 시설</td><td>지상2층(전용 33㎡)</td><td>26,900</td><td>269,000</td><td>588,496</td><td>- 319,496</td><td>수령</td></tr> <tr> <td>지상1층(전용 33㎡)</td><td>67,100</td><td>671,000</td><td>588,496</td><td>82,504</td><td>지급</td></tr> <tr> <td>지하1층(B1)</td><td>13,500</td><td>135,000</td><td>588,496</td><td>- 453,496</td><td>수령</td></tr> </tbody> </table>						구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고	주택	84A(33.49㎡)	45,300	1,517,000	588,496	928,504	지급	59B(23.64㎡)	45,300	1,070,000	588,496	481,504	지급	39B(15.76㎡)	45,300	713,000	588,496	124,504	지급	업무시설	전용 33㎡	33,300	330,000	588,496	- 255,496	수령	근린생활 시설	지상2층(전용 33㎡)	26,900	269,000	588,496	- 319,496	수령	지상1층(전용 33㎡)	67,100	671,000	588,496	82,504	지급	지하1층(B1)	13,500	135,000	588,496	- 453,496	수령
구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고																																																				
주택	84A(33.49㎡)	45,300	1,517,000	588,496	928,504	지급																																																				
	59B(23.64㎡)	45,300	1,070,000	588,496	481,504	지급																																																				
	39B(15.76㎡)	45,300	713,000	588,496	124,504	지급																																																				
업무시설	전용 33㎡	33,300	330,000	588,496	- 255,496	수령																																																				
근린생활 시설	지상2층(전용 33㎡)	26,900	269,000	588,496	- 319,496	수령																																																				
	지상1층(전용 33㎡)	67,100	671,000	588,496	82,504	지급																																																				
	지하1층(B1)	13,500	135,000	588,496	- 453,496	수령																																																				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

다) 정비계획

(가) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	-
정비기반 시설	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	-	-	-
택지(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	-	-	-

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 면적 증가 : 증) 34.3㎡ - (기정) 6,801.4㎡ → (변경) 6,835.7㎡	• 돈의문2구역 지적공부상이 면적 증감에 따른 면적반영 및 공원폐지에 따른 정비기반시설 면적 변경

(나) 용도지역계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,273.4	감) 260.3	1,013.1	14.8	
상업지역	일반상업지역	5,528.0	증) 294.6	5,822.6	85.2	

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 면적 증가 : 증) 34.3㎡ - (기정) 6,801.4㎡ → (변경) 6,835.7㎡	• 용도지역 상향이 기 계획된 지역으로서 역세권에 위치하여 토지 활용의 극대화 및 중심지 강화 도모를 위하여 용도지역 변경

(다) 용도지구계획(변경없음)

구 분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	-	방화지구	서대문~영천간	27,600 (2,222.7)	건고727호 (1963.12.13.)	노선형

※ ()는 구역 내 해당하는 사항임

(라) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로(변경)

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

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

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 선형 변경	•대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경
소로 1-100	소로 1-100	•가각부 선형 및 연장 변경	•대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경 및 연장 변경

② 공원(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	③	공원	어린이 공원	교남동 10 일원	834.0	감) 834.0	-	서울특별시고시 제2006-126호 (2006.4.13.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공원	•공원 시설 폐지	•소공원의 면적이 협소하여 공원으로로서의 기능이 적어 해당 공원 폐지

(마) 공동이용시설 설치계획(신설)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
공동이용시설	관리사무소	서울시 종로구 교남동 28번지 일원	-	증) 24.09㎡	24.09㎡	-
	경비실		-	증) 21.18㎡	21.18㎡	-
	경로당		-	증) 72.80㎡	72.80㎡	-
	기타시설		-	증) 693.83㎡	693.83㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

(바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

① 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분			가구 및 획지		정비개량계획(동)				
	명 칭	위 치	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후
기정	돈의문 2구역	교남동 28 번지 일원	6,801.4	획지2	5,510.1	34	-	-	34	-
변경	돈의문 2구역	교남동 28 번지 일원	6,835.7		5,883.7	34	-	-	34	-

② 건축시설계획

결정 구분	획지 구분	위 치	면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)			최고층수 (층)	높이 (m)	주용도	비고
					기준	상한	법정상한				
기정	획지2	교남동 28번지 일원	5,510.1	60 이하	500	650 이하	-	20 이하	70 이하	업무/판매	-
변경	획지2	교남동 28번지 일원	5,883.7	60 이하	500	535.3 이하	750 이하	-	70 이하	주거/업무/근생	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (신설)											
		구 분		계획세대수				비 고			
				기정	변경	변경후	비율				
		소 계		-	증) 228	228	100.0%	-			
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	-	증) 76	76	33.3%	-			
			60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	증) 152	152	66.7%	-			
85㎡ 초과		-	-	-	-	-					

결정 구분	획지 구분	위 치	면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)			최고층수 (층)	높이 (m)	주용도	비고
					기준	상한	법정상한				
건폐율	●60% 이하										
건축한계선	(기정) ●가로변에 적용 : 3m							(변경) ●가로변에 적용 : 3m			
벽면한계선	(기정) ●상업지역 중간 : 5m							(변경) -			
공개공지	(기정) ●상업지역 중심 공개공지 조성(2개소)							(변경) ●공개공지 조성(1개소) 주1)			
공공보행 통로	(기정) ●공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 10m							(변경) ●공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 4m			

주1) 공개공지 위치, 규모 등은 향후 건축위원회의 심의 결과에 따름

③ 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (획지)	기반시설 부지 제공면적(㎡)			순부담 면적(㎡)	순부담율 (%)
			계획기반 시설면적	건축물 환산부지 면적	용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 면적		
	6,835.7	5,883.7	1,147.7	369.5	883.6	633.6	10.64
순부담 면적(㎡)	● 순부담면적 = 계획기반시설면적 - 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지 면적 = 1,517.2㎡ - 883.6㎡ = 633.6㎡						
순부담율 (%)	● 순부담율 = 순부담 면적 / (전체 구역 면적 - 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지 면적) = 633.6㎡ / (6,835.7㎡ - 883.6㎡) = 10.64%						
기준 용적률	● 기준용적률 500%						
상한 용적률	● 상한용적률 = 기준용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물) - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - α토지 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율 - α건축물 : 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 건축물에 대한 토지(대지)지분: (2,314.39㎡/69,569.49㎡) x 5,883.7㎡ = 195.7㎡ - 건축물 환산부지면적: (2,314.39㎡ x 3,614.545.5원)/22,639,026원/㎡ = 369.5㎡ ※ 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 구역면적 - (새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적) = 6,835.7㎡ - 952.0㎡ - 195.7㎡ = 5,688.0㎡						

구분	산정내용
	$\cdot \alpha \text{ 토지} : (952.0\text{㎡} + 195.7\text{㎡} - 883.6\text{㎡}) / (6,835.7\text{㎡} - 952.0\text{㎡} - 195.7\text{㎡}) = 0.0464$ $\cdot \alpha \text{ 건축물} : 369.5\text{㎡} / (6,835.7\text{㎡} - 952.0\text{㎡} - 195.7\text{㎡}) = 0.0650$ $\cdot \text{가중치}$ $= \{(952.0\text{㎡} \times 250\%) / 952.0\text{㎡}\} / 600\%$ $= 250\% / 600\% = 0.4167$ $= 500\% \times (1 + 1.3 \times 0.4167 \times 0.0464 + 0.7 \times 0.0650) = 535.3\%$
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 750.0%(상한용적률 535.3% + 증가용적률 214.7%) • 상한용적률에서 법적상한용적률을 적용하여 증가하는 용적률(214.7%)의 1/2(107.35%)은 임대주택으로 건설

○ 공공기여계획(기부채납)

구분	시설명	위치	기부채납		세부용도	채납행정청 (관리청)	비 고
			토지면적(㎡) (대지지분)	건축물 연면적(㎡)			
신규	사회복지시설	종로구 교남동 28번지 일원	195.7㎡	2,314.39㎡	-	서울특별시	-

<건축물 면적표>

합계	전용면적(2층)	공용면적(주차장 등)
2,314.39㎡	1,570.37㎡	744.02㎡

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적, 층고, 형태는 조정될 수 있으며, 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
 ※ '기부채납시설 채납행정청 지정 합의서' 결정도서에 첨부

(사) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 주변으로 유치원 1개소와 중학교 1개소, 대학교 1개소가 위치하고 있음
- 상대보호구역(학교 주변 200m이내)과 일부 절대보호구역이 포함되나, 개발 용도상 영향이 없을 것으로 검토됨

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
금화초등학교(병설유치원 포함), 동명여자중학교, 중앙대학교(평동캠퍼스)	• 교육환경 보호에 관한 법률 제8조, 제9조 및 시행령 제21조, 제22조에 의거 본 구역 내 입지시설에 대해 교육환경 보호구역에서의 저촉시설은 입지 불가토록 함	-

(자) 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행에 의한 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
도시정비형 재개발사업	사업시행인가일로부터 5년 이내	토지등소유자	증) 228	이상없음 (환경성검토서 참조)	-

(차) 기존수목의 현황 및 활용계획(해당없음)

(카) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가구 및 획지			비 고
	명 칭	위 치	면 적(㎡)	
기정	획지2	교남동 28번지 일원	5,510.1	-
변경			5,883.7	

(타) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
가. 물순환, 수리·수문	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적율은 30% 이상으로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등과 식재를 적용	-
나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•대상지 내는 주로 노후된 근린생활시설로, 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 •자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역 및 일반상업지역	•택지(주택용지, 상업업무) 및 정비기반시설 조성	-
라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•본 대상지내에는 노후된 근린생활시설 등이 존재하며, 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
마. 바이오톱	바이오톱존 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 바이오톱유형평가 4등급으로 조사됨	•대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
바. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 북측으로 주거지가 위치하고 있음	•본 대상지 북측으로 주거지역이 입지하고 있으나, 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	•영향은 미미하나, 주풍향을 고려한 건물 배치를 통해 바람길 확보	-
아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변 지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원, 단지 내 차열투수포장 등을 최대한 확보	-
자. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 대기적으로 오염 물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
차. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설비 도입을 검토	-
타. 경관	Skyline보전	○	•배후의 인왕산(339.8m)과 안산(295.9m)이 접하는 지리적 여건 •대상지 일부에서 안산, 인왕산으로의 조망 양호	•건축을 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 •주변 지역과 조화되는 고층부 경관창출을 위한 스카이라인 조성	-
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
파. 휴식 및 여가공간	휴식여가 공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 경희궁, 서대문 독립공원, 사적공원 등 대규모 오픈스페이스 입지하고 있음	•조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보 •옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
하. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 서측으로는 통일로(폭원 35m, 왕복 7차로)가 통과하고 있으며, 남측으로는 새문안로(폭원 40m, 왕복 8차로)와 접하고 있음	•남북의 주보행동선과 내부의 오픈스페이스와 유기적으로 연계되는 보행동선 계획 •단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 우선하는 구조로 구성	-
	자전거전용도로 계획수립	x	•대지면적이 작아, 자전거전용도로 확보에 한계가 있음	•사업지 전면 통일로 상 비분리형 자전거·보행자 겸용도로 설치	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•공동주택 단지내 자전거보관소 설치	-
거. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
너. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-

(파) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시재정비 촉진」을 위한 특별법」에 따라 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중하지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 동시 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그 에 따른다.

○ 임대주택 건설계획

구분	구역명	계획세대수(세대)	분양주택			임대주택(세대)			비고
			소계	60㎡이하	60㎡초과~85㎡이하	소계	60㎡이하	60㎡초과~85㎡이하	
신설	돈의문2 재정비촉진구역	228세대	151	44	107	77	32	45	-

① 재개발사업 임대주택 건설계획

계획기준	「도시 및 주거환경정비법」 제10조 기준 - 임대주택 건설 : 세대수의 5% - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하		
산출근거	- 분양주택 세대수 : 151세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 8세대 : 151세대 x 5% = 7.6세대 이상 ≤ 계획 세대수 8세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	8세대	100.0%	100.0%
40㎡이하	8세대	100.0%	100.0%
40㎡초과~60㎡이하	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	-	-	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 의무 공공주택 (임대주택은 표준건축비 매입, 부속토지는 사업시행계획인가 고시 기준 감점평가액 적용 매입)

② 증가용적률에 따른 임대주택 건설계획

계획기준	「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조 기준			
계획기준	1) 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 건설 107.35% = 6,316.15㎡ ≤ 6,336.42㎡(64세대) 2) 용도지역 상향부분 증가용적률(250%) 1/2에 해당하는 용적률 기준(125.0%) 공공주택 건설 = 294.6㎡(증가되는 용도지역 면적) x 125.0% = 368.25㎡ ≤ 390.72㎡(5세대)			
세대규모 (전용)	세대수			비고 (변경 : 공공주택 규모)
	기정	증감	변경	
40㎡이하	-	증) 5	5	(39㎡ : 5세대)
40㎡초과~60㎡이하	-	증) 19	19	(59㎡ : 19세대)
60㎡초과~85㎡이하	-	증) 45	45	(84㎡ : 45세대)
전체	-	증) 69	69	-

※ 임대주택 연면적은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따른 용적률 완화 공공주택 (임대주택은 표준건축비 매입, 부속토지는 기부채납)

(하) 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항(해당없음)

(거) 도시및주거환경정비법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항(해당없음)

(너) 도시및주거환경정비법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획(해당없음)

(더) 도시및주거환경정비법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자(해당없음)

(러) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분			가구 및 획지		정비개량계획(동)				
	명칭	위치	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후
기정	돈의문 2구역	교남동 28 번지 일원	6,801.4	획지2	5,510.1	34	-	-	34	-
변경	돈의문 2구역	교남동 28 번지 일원	6,835.7		5,883.7	34	-	-	34	-

(머) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

(버) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(해당없음)

(서) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(해당없음)

(3) 돈의문3구역(도시정비형 재개발사업)(변경없음)

5. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	돈의문2재정비촉진구역 지구단위계획구역	종로구 교남동 28번지 일원	6,801.4	증) 34.3	6,835.7	서고제2006-126호 (2006.4.13.)	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 구역면적 증가 : 증) 34.3㎡ -(기정) 6,801.4㎡→(변경) 6,835.7㎡	돈의문2구역 내 필지의 분할·합병 등 토지이용에 따른 공부상 면적 반영하여 구역 면적 변경(구역계 변경없음)

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		6,801.4	증) 34.3	6,835.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,273.4	감) 260.3	1,013.1	14.8	
상업지역	일반상업지역	5,528.0	증) 294.6	5,822.6	85.2	

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 면적 증가 : 증) 34.3㎡ - (기정) 6,801.4㎡ → (변경) 6,835.7㎡	• 용도지역 상향이 기 계획된 지역으로서 역세권에 위치하여 토지 활용의 극대화 및 중심지 강화 도모를 위하여 용도지역 변경

(2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서

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

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

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 선형 변경	•대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경
소로 1-100	소로 1-100	•가각부 선형 및 연장 변경	•대로 2-3 확폭에 따른 가각부 선형 변경 및 연장 변경

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	③	공원	어린이 공원	교남동 10 일원	834.0	감) 834.0	-	서울특별시고시 제2006-126호 (2006.4.13.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공원	•공원 시설 폐지	•소공원의 면적이 협소하여 공원으로서의 기능이 적어 해당 공원 폐지

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
변경	획지2	5,510.1	증) 373.6	5,883.7	100.0	-

(2) 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	용 도	비 고
신설	획지2	•해당 용도지역 내 서울시 도시계획 조례 상 용도지역에 적합한 용도	돈의문2구역 (도시정비형 재개발사업)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
신설	•건축물의 용도계획 신설	•해당 용도지역 내 서울시 도시계획 조례 상 용도지역에 적합한 용도계획 수립	돈의문2구역 (도시정비형 재개발사업)

나) 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	건폐율	용적률			높이	비 고
			기준	상한	법정상한		
기정	획지2	60% 이하	500%	650% 이하	-	70m 이하	돈의문2구역 (도시정비형 재개발사업)
변경	획지2	60% 이하	500%	535.3% 이하	750% 이하	70m 이하	

다) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	기정	변경	비 고
건축한계선	•가로변에 적용 : 3m	•가로변에 적용 : 3m	돈의문2구역 (도시정비형 재개발사업)
벽면한계선	•상업지역 중간 : 5m	-	

라) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용	비 고
기정	공개 공지	도면에 표기	•상업지역 중심 공개공지 조성(2개소)	돈의문2구역 (도시정비형 재개발사업)
변경		-	•공개공지 조성(1개소 주1)	
기정	전면공지	통일로변, 이면도로	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보행활동을 고려한 가로공간으로 조성 - 폭원 : 3m	
기정	공공보행 통로	도면에 표기	•공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 10m	
변경			•공공보행통로 지정(1개소) - 폭원 : 4m	

주1) 공개공지 위치, 규모 등은 향후 건축위원회의 심의 결과에 따름

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
차량출입불허구간	통일로변	•도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	돈의문2 (도시정비형 재개발사업)

■ 환경관리계획 또는 경관계획

- 서울의 도심권 지역거점으로서 주변지역 개발과 조화되면서 입지적 특성을 고려한 새로운 거점경관 창출
- 지리적 특성을 살려 주요 장소에서의 조망보호 및 관리
- 돈의문 지구내 보행활동과 공간특성을 고려한 친밀감 있는 도시경관 창출

■ 임대주택의 건설에 관한 결정조서

1. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
3. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급하여야 한다.
4. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중하지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 분양주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 동시 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그 에 따른다.

○ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	임대주택 세대수			임대주택 비율(%)	
			계	①	②	전체세대수 대비	전체 비율
합계	228	100.0	77	8	69	33.3	100.0
40㎡이하	19	8.3	13	8	5	68.4	16.9
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	57	25.0	19	-	19	33.3	24.7
60㎡초과~85㎡이하	152	66.7	45	-	45	29.6	58.4

※ ① 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ② 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

4) 보행안전 등을 고려한 교통처리계획(교통성검토서 참조)

5) 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(해당없음)

< 2023년 제3차 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결 >

구 분	심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
제3차 도시 재정비 위원회	공개공지와 공공보행통로의 위치, 규모, 폭원 및 활용도는 주변 여건(환경)과 지하연결통로와의 연계성 등을 종합적으로 검토하여 계획하고 건축위원회 심의에서 적정 여부를 논의	- 기존 경교장길 변에 설치한 남측 공개공지는 활용도를 고려하여 공공보행통로와 면한 공개공지 측으로 통합하여 충분한 폭원의 공간을 확보하여 보행 및 휴게공간으로 이용할 수 있는 공개공지를 계획하였음 - 장변이 긴 형태의 대지임을 감안하여 선크와 공개공지 측으로 동선을 유도하여 지하연결통로가 연계되도록 계획하였음 ※ 금회 조치계획(안)의 공개공지 및 공공보행통로 계획은 추후 건축위원회 심의에서 적정 여부를 논의하여 해당 결과를 반영하겠음	반영

(표 계속)

구 분	심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
제3차 도시 재정비 위원회	· 교통영향평가에서 논의될 수 있도록 다음 사항을 검토할 것		
	· 통일로 8길은 차로 폭이 넓어 불법주정차가 우려되므로 능률차로 형태로 확대(2차로 → 3차로) 검토	· 통일로 8길은 현재 2차로로 운영중인 바, 불법 주정차 방지 및 차량의 원활한 소통을 위해 능률차로제(2차로→3차로)로 변경 계획 하였음	
	· 대상지 주변도로는 상습 정체구간으로 이면도로로 우회하는 차량이 많으므로 주변 상황 (버스 정류장 등)을 종합적으로 고려하여 교통처리 계획 수립	· 상습정체구간의 경우 도로 확폭을 통해 1개 차로가 추가 확보되었고, 이면도로의 원활한 소통을 위해 차량진출입구는 우회전 진출입만 가능하도록 계획하였음 · 이면도로의 차량출입불허구간은 가각부로부터 35~40m에서 25m로 조정하여 추후 이면도로의 원활한 차량진출입 계획이 가능하도록 하였음	
	· 단일 진출입구 설치로 인해 불합리한 차량 동선을 개선할 수 있도록 차량 진입과 진출을 분리하는 방안 검토	· 불합리한 차량동선을 개선할 수 있도록 차량진출입구는 우회전 진출입만 가능하도록 계획하였음 · 「서울특별시 교통영향평가 수립지침」 [별표2]는 도시개발 등 개발사업의 경우에는 침두시 중방향 발생교통량이 시간당 400대 이상이거나 주택이 800세대 이상인 경우 진출입구 차로 수를 편도2차로 이상 설치하거나 진출입구를 2개소 이상 설치하는 것을 검토토록 되어 있으나, 본 사업지는 침두시 중방향 발생교통량이 시간당 82대, 주택이 228세대이며, 짧은 구간에 차량진입구와 진출구를 분리 설치할 경우 건축계획 및 보행자와 차량의 상충지점이 늘어남에 따른 사고 위험 등의 문제로 차량 진출입구의 분리보다는 단일 진출입구를 설치하여 우회전 진출입만 가능하도록 계획하였음 ※ 금회 조치계획(안)에 대해서는 향후 교통영향평가심의에서 적정 여부를 논의하여 해당 결과를 반영하겠음	반영

6. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘돈의문재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(돈의문2구역) 변경결정 도서’ 참조

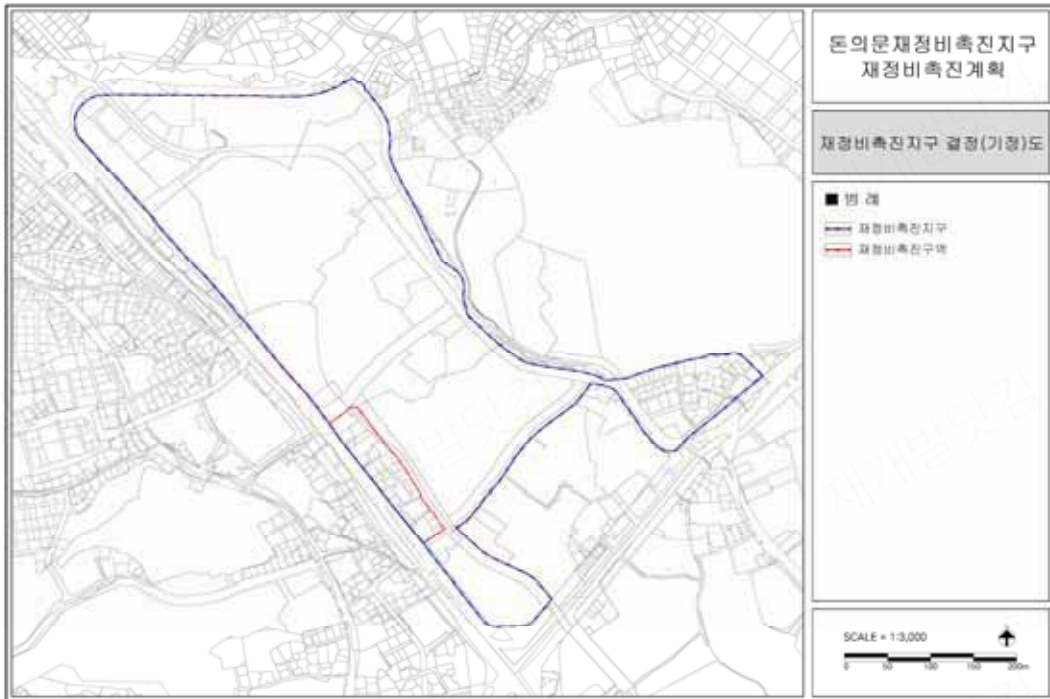
※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02) 2133 - 7218) 및 종로구청 도시개발과(☎02) 2148 - 2695)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

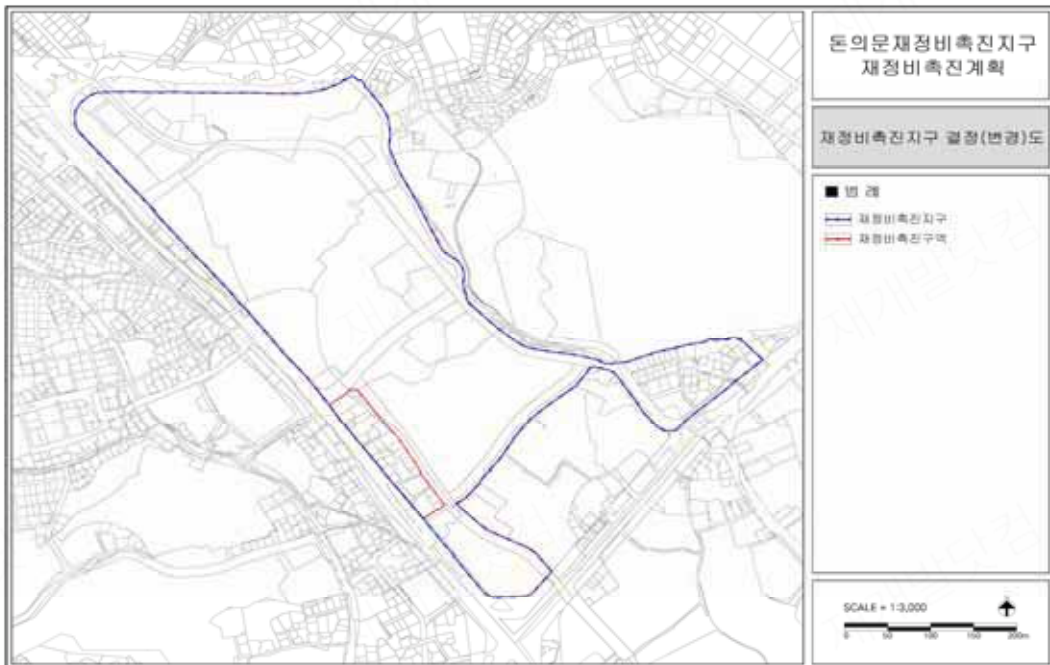
※ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

[관련도면]

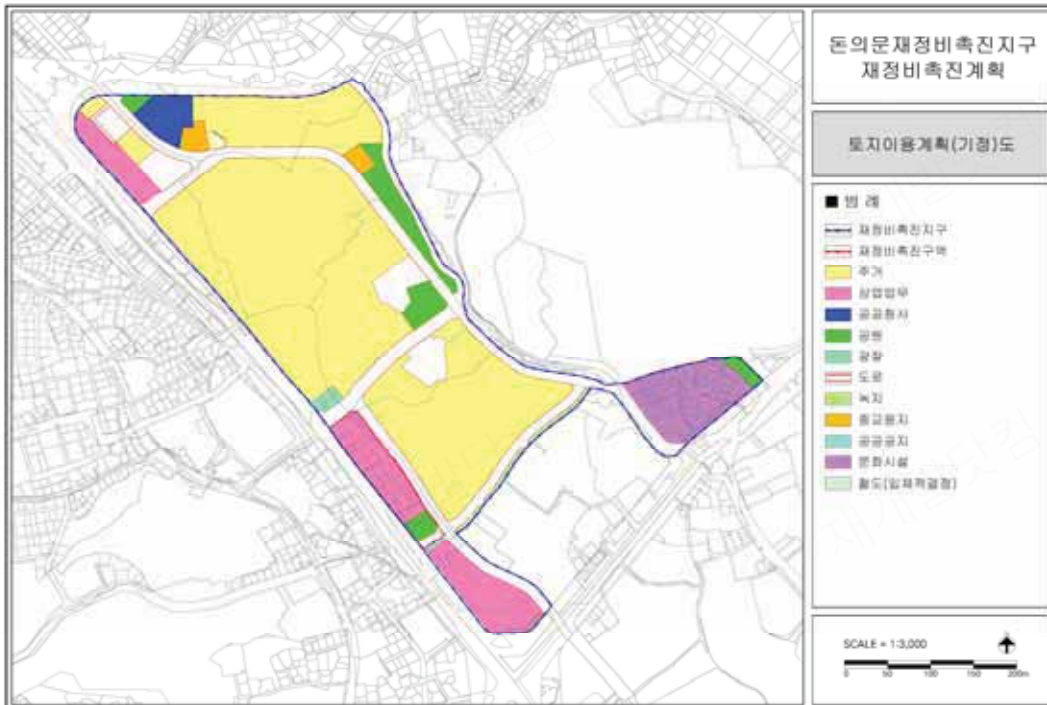
○ 돈의문재정비촉진지구 결정(기정)도



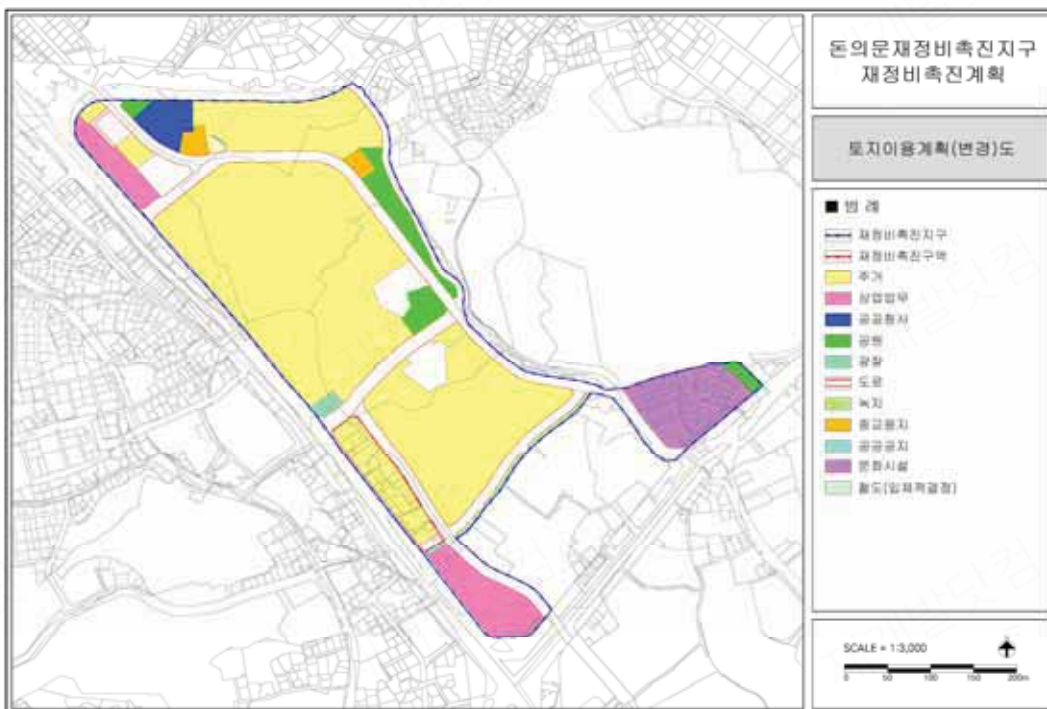
○ 돈의문재정비촉진지구 결정(변경)도



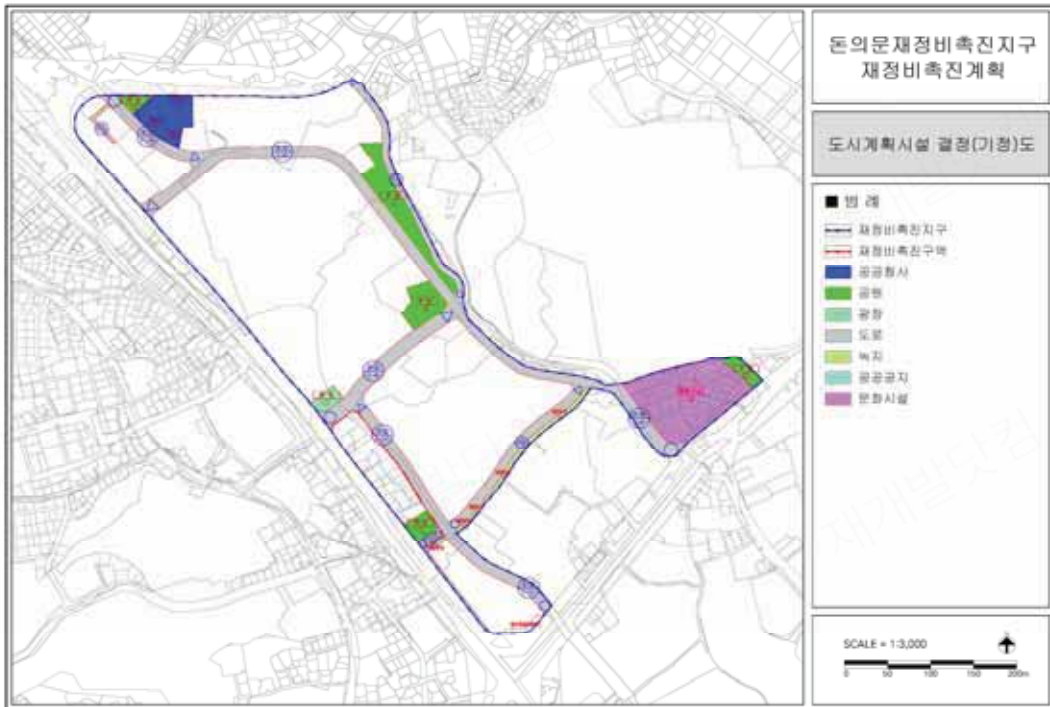
○ 동의문재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도



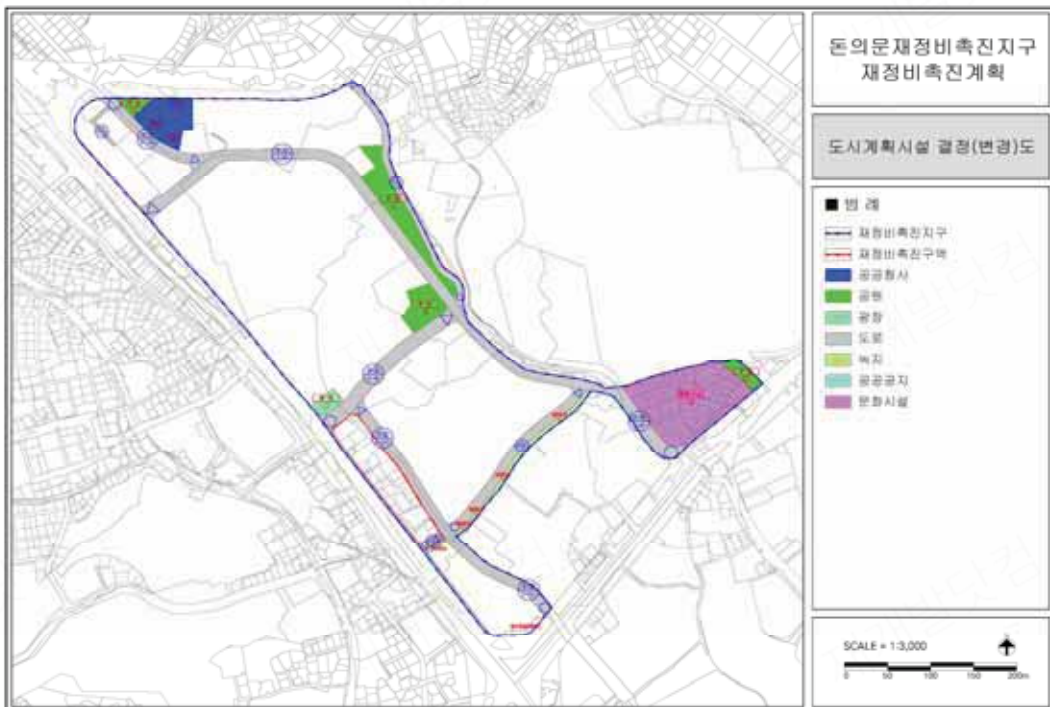
○ 동의문재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도



○ 돈의문재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



○ 돈의문재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도



○ 재정비촉진구역 결정(기정)도



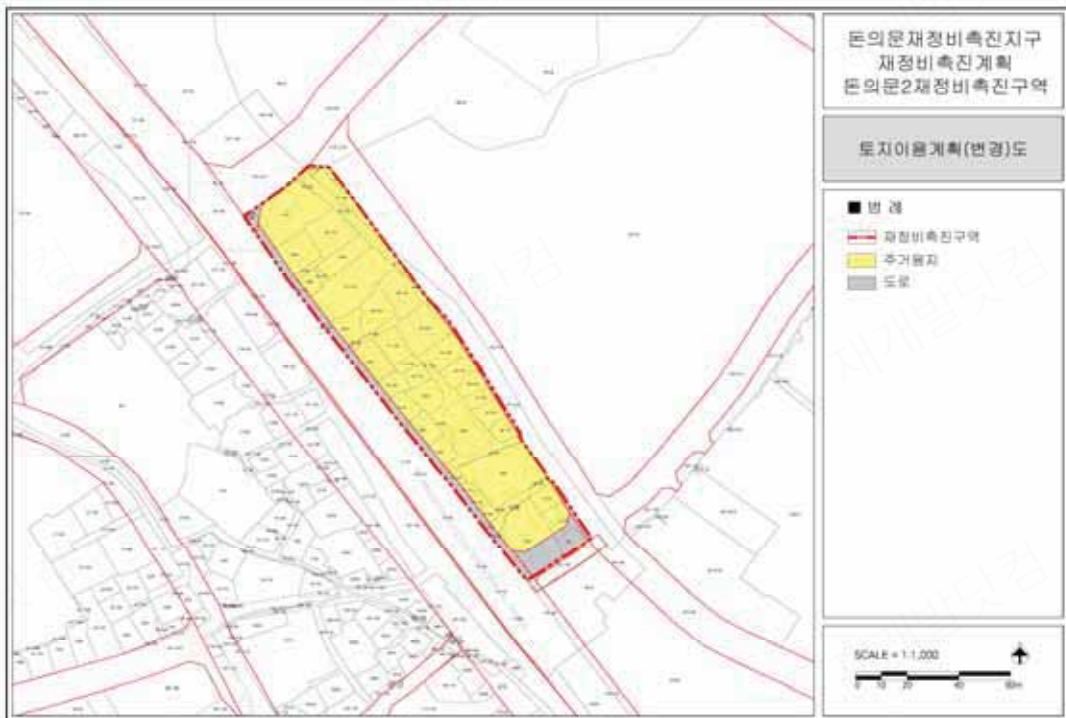
○ 재정비촉진구역 결정(변경)도



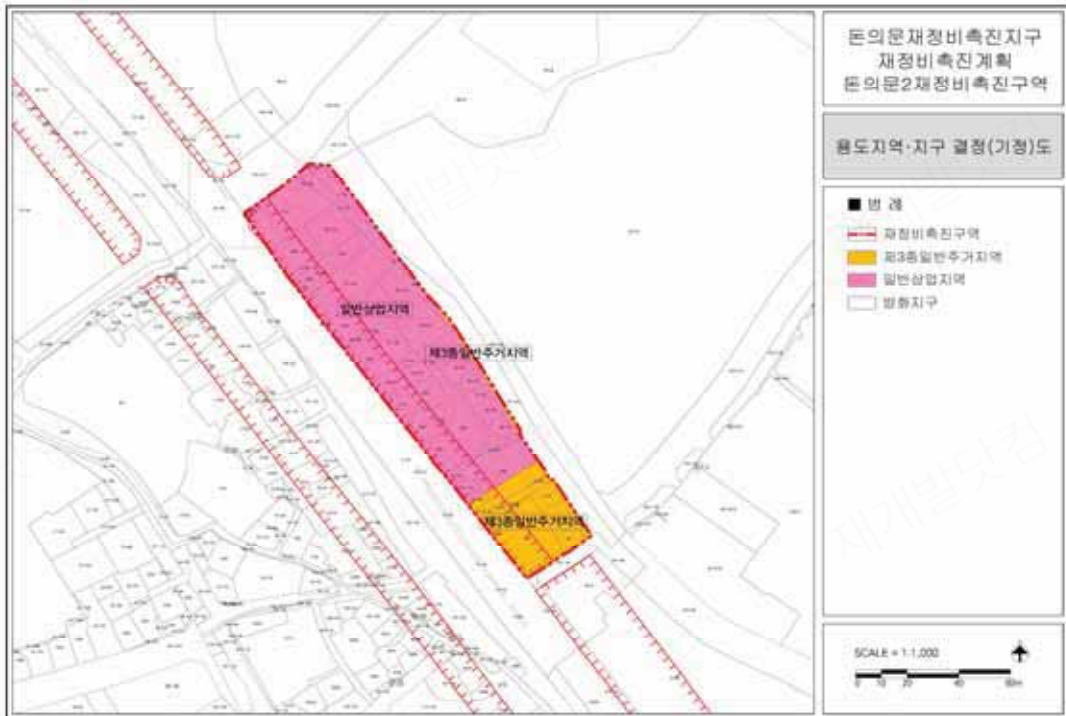
○ 토지이용계획 결정(기정)도



○ 토지이용계획 결정(변경)도



○ 용도지역·지구 결정(기정)도



○ 용도지역·지구 결정(변경)도



○ 도시계획시설 결정(기정)도



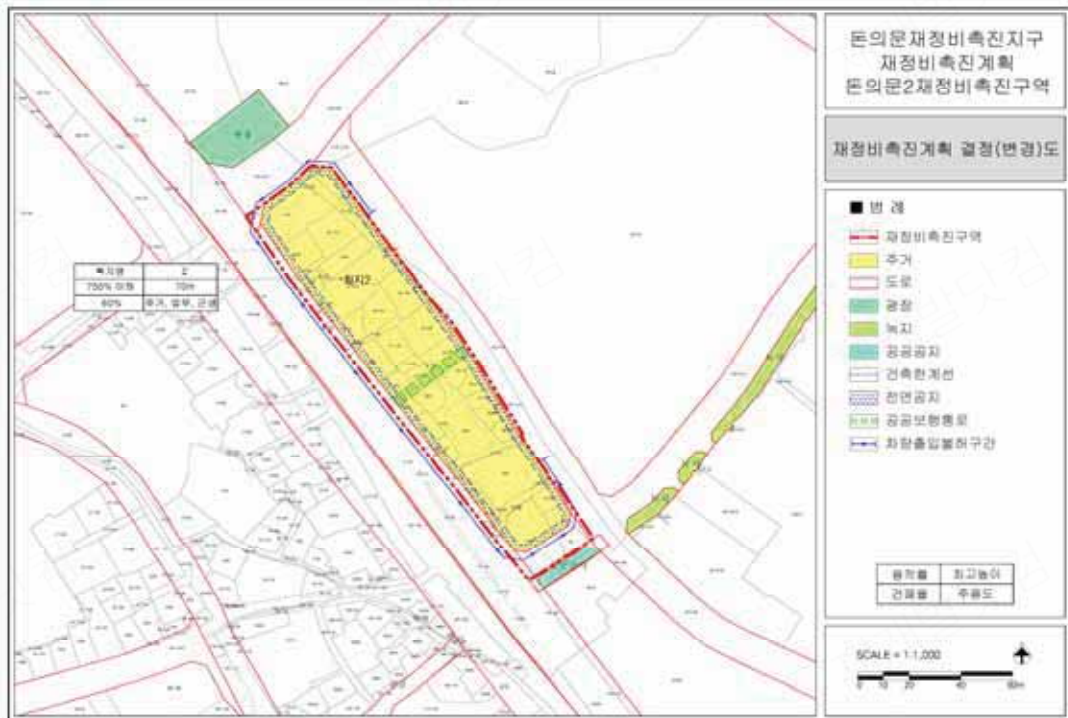
○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 재정비촉진계획 결정(기정)도



○ 재정비촉진계획 결정(변경)도



○ 돈의문2재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획결정도

