

돈암제6 재개발정비구역 정비계획 결정(변경)(안)

2024. 06. 00.

1. 대상지 개요

■ 변경사유

- 서울특별시 고시 제2011-343호('11.11.24.)로 정비 구역 지정되고 성북구 고시 제2022-163호('22.10.4.)로 정비 계획 변경 고시된 성북구 돈암동 48-23번지 일원 돈암제6 재개발 정비구역에 대하여,
- 기 결정된 공원 및 주차장(신설) 중복결정, 사회복지 시설 위치이동에 대한 행정절차 재이행, 공원 세분 변경 등의 사항을 정비계획에 반영하고자 함

돈암제6 구역	명 칭	돈암제6 재개발정비사업
	위 치	성북구 돈암동 48-29번지 일원
	면 적	47,050㎡
	사업 방식	재개발사업(도시 및 주거환경정비법)
	구역 지정	서울시 고시 제2011-343호(2011.11.24.)

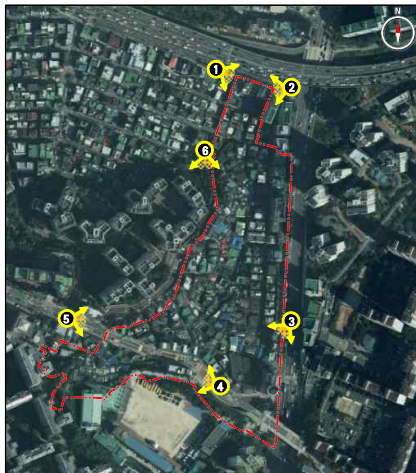
■ 위치도



2. 추진경위

2004.06.25.	○ 2010 - 6 (2004-204)
2011.11.24.	○ 6 (2011-343)
2014.02.26.	○
2019.09.27.	○ ()
2020.12.22.	○ ()
2021.03.11	○ 2021 ()
2021.05.11	○ (())
2022.10.04.	○ 6 () (2022-163)
2023.12.22.	○ ()
2024.01.03.	○ 6 () (→)
2024.03.12.	○ 6 () (→)
2024.04.30.	○ 6 () (→)
2024.05.14.	○ (15)
2024.05.09 ~ 06.10.	○ (15)

3. 대상지 현황

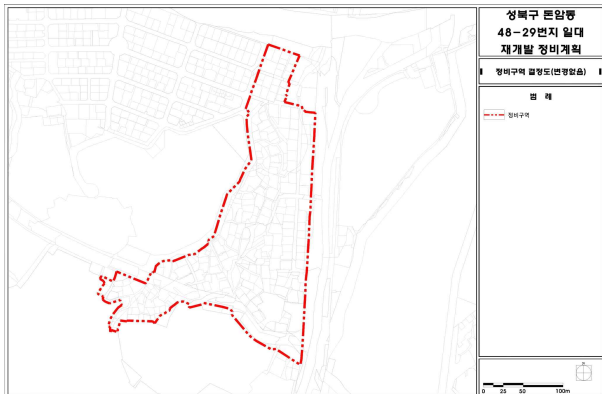


1. 주요 변경사항

- 대상지 주변 저층밀집지역의 부족한 주차공간 확보 및 토지이용의 효율성 등을 고려하여 **주차장 신설 및 공원 하부 주차장 중복결정**
 - 교통영향평가 심의를 위한 관련부서 및 기관협의 시 검토의견 반영(서울시 주거재생과-8600호)
 - 「2030 서울시 생활권계획」상 종암월곡 생활권의 부족한 생활기반시설(주차장) 확보
 - 「2022년 성북구 주차장 수급실태 조사 및 분석」 기준 부족한 주차수급률 문제 해결
- 관계법령, 주변 토지이용현황 및 실제 공원이용자의 이용성 제고 등을 위해 당초 결정된 **어린이공원을 소공원으로 조정(기 결정 어린이공원 → 소공원)**
 - 「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표3 도시공원의 설치 및 규모의 기준 준용(어린이공원 유치거리 250m 기준)
 - 주변 초등학교와의 이격거리, 공원주변 공원단차 등에 따른 어린이공원 이용성 저하 문제
- **사회복지시설** 입지 및 이동동선 등을 고려하여 **정릉로변으로 위치이동**(면적 변경없음)
 - 사회복지시설 허용용도 범위 내에서 활용 가능한 대안을 마련하기 위하여 노유자시설 해당 부서 협의를 통해 활용방안 및 재정계획, 운영주체 등 협의 중
- **사업예정시기 변경 및 건축위원회 심의결과 반영**
 - (기정) 구역지정 고시일로부터 4년 이내 → (**변경**) 정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내
 - 건축위원회 심의결과에 따른 공공보행통로 선형 조정

2. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

			(㎡)		
	6	48-29	47,050	-	47,050



3. 용도지역에 관한 사항 : 변경

	(㎡)			(%)	
	47,050	-	47,050	100.0	
1	639	)639	-	-	
3	46,411	)639	47,050	100.0	



4. 토지이용계획에 관한 사항 : 변경

		(㎡)			(%)	
		47,050	-	47,050	100.0	-
		11,806	-	11,806	25.1	-
		9,453	-	9,453	20.1	-
		2,353	-	2,353	5.0	: ()
		-	)2,353	2,353		
		35,244	-	35,244	74.9	-
	①	28,040	-	28,040	59.6	
	②	4,852	-	4,852	10.3	
	③	656	-	656	1.4	
	④	517	-	517	1.1	
	⑤	330	-	330	0.7	(:)
	⑥	849	-	849	1.8	()

정비계획 변경(안)

■ 토지이용계획도



정비계획 변경(안)

5. 정비기반시설 계획에 관한 사항 : 변경

	• 2 (2)	
	• 1 (2,353㎡)	
	• 1 (2,353㎡)	→



정비계획 변경(안)

■ 도로 : 변경없음

						(m)			
				(m)					
		2	100	15		377	45-53	16-5	
		3	65-1	8~28		8,960 (223)			

■ 주차장 : 신설

					(㎡)				
	-			16-9	-	)2,353	2,353	-	: :

■ 공원 : 변경

						(㎡)				
	-				16-4	2,353	-	2,353	11.11.24	: :

6. 건축시설 계획 : 변경

■ 가구 및 획지에 관한 계획

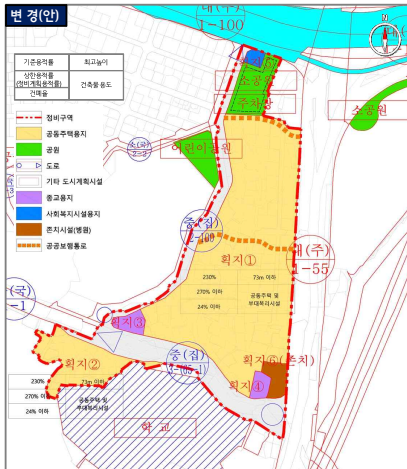
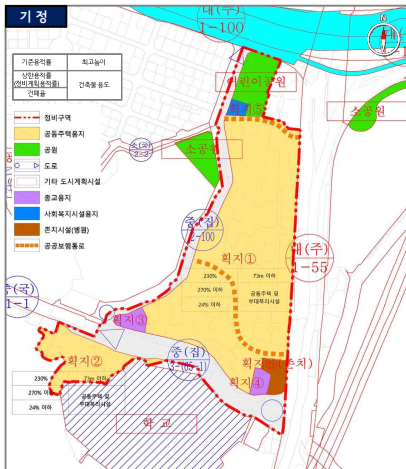
					(%)	(%)	(^(m))	
		(㎡)						
	①	28,040	40-2		24	270	73m	-
	②	4,852	44-2					
	③	656	42-3		50 이하	250 이하	-	-
	④	517	48-62		50 이하	250 이하	-	-
	⑤	330	45-72		50 이하	250 이하	-	-
	①	28,040	40-2		24	270	73m	-
	②	4,852	44-2					
	③	656	42-3					-
	④	517	48-62					-
	⑤	330	45-72					
	⑥()	849	48-4					

정비계획 변경(안)

■ 건축시설계획

210%	■ : 801 ■ () - 85㎡ = 80% < 85.2% - = 17% < 17.60% - 40㎡ = 30% < 48.9% = 5% < 8.6%																													
230%	■ : 889 ■ () <table><tr><th colspan="2">건립규모 (전용면적)</th><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변 경 후</th><th>비 고</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㎡ = 80% < 85.2% - = 17% < 18.11% - 40㎡ ※ () 「 」 48 ()	건립규모 (전용면적)		기 정	변 경	변 경 후	비 고	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	비 고																									
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%)	-																									

정비계획 결정도



건축계획(안)

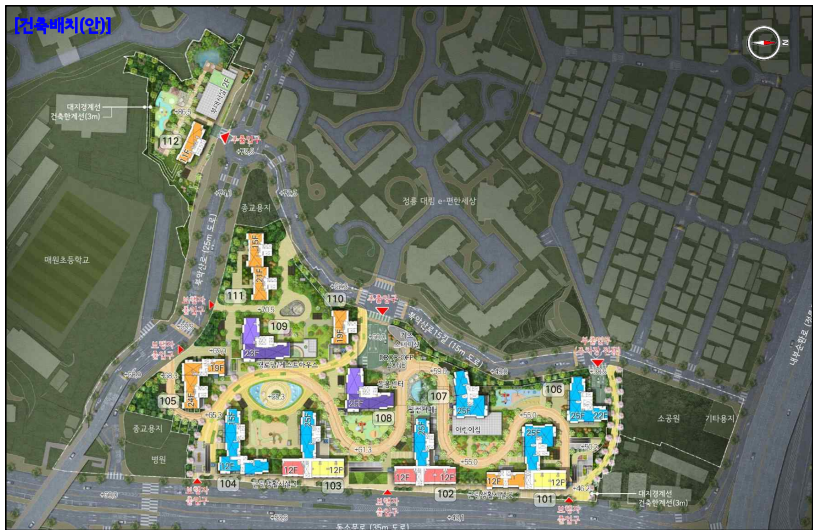
■ 건축개요

							()		
(㎡)			32,892.00		-		32,892.00		-
(㎡)			37,966.80		) 38,907.16		76,873.96		-
			88,737.41		) 35.94		88,701.47		-
			126,704.21		) 38,871.23		165,575.44		-
(%)			269.78%		) 0.11%		269.67%		-
(㎡)			7,865.00		) 42.50		7,822.50		-
(%)			23.91%		) 0.13%		23.78%		-
			5 , 25 (73m)		-		5 , 25 (73m)		-
								-	
()			889(152)	- (9)	889(161)	889	100.0%	-	
	85㎡	60㎡	397(152)	12(9)	409(161)	409	46.1%	-	
		60~85㎡	357(-)	9(-)	348(-)	348	39.1%	-	
	85㎡		135(-)	3(-)	132(-)	132	14.8%	-	

※ 돈암제6구역 건축위원회 심의결과(2023년 제22회차 건축심의)에 따른 계획으로 추후 절차진행에 따라 달라질 수 있음

건축계획(안)

[건축배치(안)]





감 사 합 니 다

용적률 산출근거

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	무상양도 국공유지	유상매입 대상면적
		47,050㎡	35,244㎡	11,806㎡	7,578.44㎡	2,582.4㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)		· 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 시설물 기부채납 면적 - 무상양도 국공유지 면적 = 11,806㎡ + 712.4㎡ - 7,578.44㎡ = 4,939.9㎡ (구역면적대비 : 10.5%)				
공공시설 제공에 따른 환산부지면적		· 시설물(주차장) 기부채납 환산부지면적 = 712.4㎡ ※ 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 = 712.4㎡				
기준용적률		· 제3종일반주거지역 : 230% ※ 「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택 추가확보를 전제로 230% 적용				
개발가능 용적률	기준 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 = 4,227.6㎡ / 34,395㎡ = 0.1229	
	기준 용적률 230% 적용시	· 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×β현금·건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.1229+0.7×0.0207) = 270.09% (적용 270.0% 이하) (증 21.64%)			α건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 /공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 712.3㎡ / 34,395㎡ = 0.0207	
건축 계획(안)		· 건축계획 용적률 = 269.67% ※ 계획용적률을 20% 상향 조정하여 늘어나는 용적률은 모두 전용면적 60㎡ 이하로 건축				

교통처리계획

