

● 서울특별시 동대문구공고 제2025-1285호

답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 동대문구 답십리동 952번지 일대 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과) 및 조합사무실에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서포함)으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 18일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2025. 09. 18.(목) ~ 2025. 10. 20.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과 / 조합사무실

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

본 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경없음)

- 1) 정비사업의 명칭 : 답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업	답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		17,882.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	3,788.0	21.1	-
	도로	2,093.0	11.7	-
	공원	1,695.0	9.4	공원하부 주차장 중복결정
획지	소계	14,094.0	78.9	-
	획지1	1,887.0	10.6	업무시설 및 판매시설, 근생시설
	획지2	4,294.0	24.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획지3	4,840.0	27.1	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획지4	3,073.0	17.2	공동주택 및 판매시설, 근생시설

2) 용도지역에 관한 계획(변경없음)

• 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,882.0	-	17,882.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	1,695.0	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,187.0	-	16,187.0	90.5	획지 등

3) 도시계획시설의 결정(변경)(안)조서

• 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	179	20	국지 도로	300	답십리동	답십리동 467	일반 도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지 도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반 도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

• 주차장 결정(변경)(안) 조서(소공원 하부 중복결정)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	주차장	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	기정 연면적 6,250㎡ 변경 연면적 6,265.55㎡ (지하1층~지하5층)

• 주차장 결정(변경)(안) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	주차장 연면적 변경 - 기정 연면적 : 6,250㎡ - 변경 연면적 : 6,265.55㎡(증 15.55㎡)	주차장 계획 변경에 따른 연면적 변경

• 공원 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	-

4) 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
경로당	답십리동 952번지 일대	248.57	증) 105.28	353.85	법정 330㎡이상
어린이집		390.58	감) 19.34	371.24	법정 330㎡이상
작은도서관		220.28	증) 96.94	317.22	법정 158㎡이상
어린이놀이터		1,200.0	감) 756.95	443.05	-
다목적실		206.2	감) 206.2	-	-
다함께돌봄센터		131.91	증) 86.48	218.39	법정 66㎡이상
노유자시설		107.33	감) 107.33	-	-
주민공동시설		679.43	증) 18.50	697.93	-
피트니스센터		-	증) 341.10	341.10	-
주민운동시설(옥외)		600.0	감) 537.00	63.00	-
계		3,784.3	감) 978.83	2,805.47	-

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만(세대당 2.5㎡더한 면적 × 1.25)

⇒ (기정) : 618세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,931.3㎡이상(의무면적)

(변경) : 729세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,278.1㎡이상(의무면적)

5) 건축물에 대한 계획(변경)(안)

• 기정

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/ 최고높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발 정비사업	17,882.0	획지1	1,887.0	답십리동 952-7번지	업무시설 및 판매시설, 근생시설	60이하	600/750/820	80m/ 100m이하
			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지	공동주택 및 판매시설, 근생시설			80m/ 120m이하
			획지3	4,840.0	답십리동 952-4번지				80m/ 120m이하
			획지4	3,073.0	답십리동 952번지				70m이하
			도로	2,093.0	답십리동 952-2번지	-			
			공원	1,695.0	답십리동 952-5번지				
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 총 건립 세대수 : 공동주택 618세대(분양주택 478세대, 임대주택 140세대) / 오피스텔 94세대						
			· 주택규모별 건설비용						
			구분(전용면적)		합계	공동주택			
						분양주택	임대주택		
			합계		618세대(100.0%)	478세대(100.0%)	140세대(100.0%)		
			공동주 택	45㎡이하	48세대(7.8%)	17세대(3.6%)	31세대(22.1%)		
				45㎡~60㎡이하	122세대(19.7%)	84세대(17.6%)	38세대(27.2%)		
				60㎡~85㎡이하	424세대(68.6%)	353세대(73.8%)	71세대(50.7%)		
				85㎡초과	24세대(3.9%)	24세대(5.0%)	-		

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/ 최고높이(m)																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																															
기정	용적률에 관한 계획	기준용적률		• 600%																																															
		허용용적률		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 150% = 750% 적용																																															
				• 인센티브 = 150%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(50%))																																															
				<table><tr><td>구분</td><td colspan="2">인센티브항목</td><td>기준</td><td>계획</td></tr><tr><td>의무</td><td colspan="2">친환경개발</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="7">계획 유도</td><td rowspan="3">도시경제 활성화</td><td>①</td><td>50%</td><td>50%</td></tr><tr><td>②</td><td rowspan="2">최대 30%</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>③</td></tr><tr><td colspan="2">생활문화인프라</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">주거안정</td><td>50%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">산업안정</td><td>최대 20%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">공익시설</td><td>10%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">보행가로활성화</td><td>20%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">200%이내 적용</td><td>150%</td></tr></table>				구분	인센티브항목		기준	계획	의무	친환경개발		100%	100%	계획 유도	도시경제 활성화	①	50%	50%	②	최대 30%	-	③	생활문화인프라		최대 20%	-	주거안정		50%	-	산업안정		최대 20%	-	공익시설		10%	-	보행가로활성화		20%	-	소계		200%이내 적용		150%
				구분	인센티브항목		기준	계획																																											
	의무	친환경개발		100%	100%																																														
	계획 유도	도시경제 활성화	①	50%	50%																																														
			②	최대 30%	-																																														
			③																																																
		생활문화인프라		최대 20%	-																																														
주거안정		50%	-																																																
산업안정		최대 20%	-																																																
공익시설		10%	-																																																
보행가로활성화		20%	-																																																
소계		200%이내 적용		150%																																															
상한용적률		• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ α(현금·건축물) = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	동측 한천로변		• 대지경계선으로부터 3m 이격																																																
	획지 3,4 북측 전농로4길변																																																		
	획지 1,2 황물로변																																																		
	획지1 남측 고미술로변																																																		
전면공지에 관한 계획		• 건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성 • 전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물 등의 설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)																																																	
교통처리계획		• 전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정																																																	
공공시설 등 부담계획		• 기부채납 순부담 10%이상																																																	

• 변경(안)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/ 최고높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발 정비사업	17,882.0	획지1	1,887.0	답십리동 952-7번지	업무시설 및 판매시설, 근생시설	60이하	600/725/796	80m/ 100m이하
			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지				공동주택 및 판매시설, 근생시설
			획지3	4,840.0	답십리동 952-4번지	80m/ 120m이하			
			획지4	3,073.0	답십리동 952번지	70m이하			
			도로	2,093.0	답십리동 952-2번지				
			공원	1,695.0	답십리동 952-5번지				
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 총 건립 세대수 : 공동주택 729세대(분양주택 571세대, 임대주택 158세대) / 오피스텔 -세대 · 주택규모별 건설비율						
			구분(전용면적)		합계	공동주택			
						분양주택	임대주택		
			합계		729세대(100.0%)	571세대(78.3%)	158세대(21.7%)		
			공동 주택	45㎡이하	67세대(9.2%)	4세대(0.5%)	63세대(8.6%)		
				45㎡~60㎡이하	143세대(19.6%)	108세대(14.8%)	35세대(4.8%)		
				60㎡~85㎡이하	515세대(70.6%)	455세대(62.4%)	60세대(8.2%)		
				85㎡초과	4세대(0.5%)	4세대(0.5%)	-		

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/ 최고높이(m)		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	용적률에 관한 계획	기준용적률		· 600%							
		허용용적률		· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 125% = 725% 적용 · 인센티브 = 125%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(25%))							
				구분		인센티브항목		기준		계획	
				의무		친환경개발		100%		100%	
				계획 유도		도시경제 활성화		①		25%	
	②		최대 30%					-			
	③										
	생활문화인프라		최대 20%			-					
	주거안정		50%		-						
	산업안정		최대 20%		-						
공익시설		10%		-							
보행가로활성화		20%		-							
소계				200%이내 적용		125%					
		상한용적률		· 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률/사업부지의 허용용적률 ※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ α(현금·건축물) = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적							
건축물의 건축선에 관한 계획		동측 한천로변		· 대지경계선으로부터 3m 이격							
		획지 3,4 북측 전농로4길변									
		획지 1,2 향물로변									
		획지1 남측 고미술로변									
전면공지에 관한 계획		· 건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성 · 전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물 등의 설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)									
교통처리계획		· 전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정									
공공시설 등 부담계획		· 기부채납 순부담 10%이상									

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경, 인센티브 항목 변경에 따른 용적률 변경

• 허용용적률 인센티브 항목 및 산정내역(변경)(안)

구분	목표	인센티브대상	요 건		산정방식	부여량	계획						
			기 정	변 경			기정	변경					
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물 에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	〈친환경개발 기준 : 일반상업지역〉		기준등급 준수시 허용 용적률 총량의 1/2부여	100%	100%	100%					
			구분	연면적1만㎡이상									
			녹색건축물	그린1등급(최우수)									
			에너지총량	240(kWh/㎡·y)									
			신재생에너지	11%이상(비주거)									
계획 유도	도시 경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	①	· 건축연면적의 30%이상을 아래의 용도 중 자동차부품관련 시설 및 자동차·이동수단 관련용도^{주1)}로 조성시 - 「건축법」 시행령 별표1 · 제3,4호의 근린생활시설 · 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도 · 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 (산업전시장 등) · 제7호의 판매시설 · 제8호의 창고시설 · 제14호의 업무시설(공공임대산업시설, 청년창업공간 등)	· 건축연면적의 30%이상을 아래의 용도 중 자동차 부품관련시설 및 자동차·이동수단 관련용도^{주1)}로 조성시 - 건축법 시행령 별표1 · 제3,4호의 근린생활시설 · 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도 · 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 (산업전시장 등) · 제7호의 판매시설 · 제8호의 창고시설 · 제14호의 업무시설(공공임대산업시설, 청년창업공간 등)	정량 부여	50%	50%	-				
				-	· 건축연면적의10%이상을아래의 용도 중 자동차부품관련시설 및 자동차·이동수단 관련용도^{주1)}로 조성시 - 건축법 시행령 별표1 · 제3,4호의 근린생활시설 · 근린생활시설 및 판매시설 중 자동차·이동수단 관련용도								

구분	목표	인센티브대상	요 건		산정방식	부여량	계획	
			기 정	변 경			기정	변경
			-	- 제5호의 문화 및 집회 시설 중 전시장 (산업 전시장 등) - 제7호의 판매시설 - 제8호의 창고시설 - 제14호의 업무시설(공공임대산업시설, 청년 창업공간 등)				
		②	사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시(서울크리에이티브랩, 사회혁신 센터, 도시재생지원센터, 수출지원센터 등)		정률방식 (보상계수 0.25)	- (최대 30%)	-	-
		③	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시					
생활 문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영장 등	「공연법」 등록대상, 「박물관 및 미술관 진흥법」 등록대상, 「영화진흥법」 등록대상			정률방식 (보상계수 0.1)	- (최대 20%)	-	-
주거 안정	준공공 임대주택	「임대주택법」에 의한 준공공임대주택 도입 (전용 60㎡ 이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)			정량 부여	- (50%)	-	-
산업 안정	공공임대 산업시설 ^{주2)} 등	자동차 및 부품판매 관련 산업종사자를 위한 공공 임대산업시설, 공공물류창고 등의 설치 및 개방시			정률방식 (보상계수 0.25)	-	-	-
공익 시설	건축물 내 공익시설	「도서관 및 독서진흥법」 등록대상(문고제외) - 자동차관련 도서관, 어린이 도서관 등			정률방식 (보상계수 0.1)	- (최대 20%)	-	-
		옥상정원, 최상층 공공공간(전망대)을 조성하여 공공에게 개방하여 조성 시			정량 부여	-	-	-
보행 가로 활성화	무장애 도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시			정량 부여	20%	-	-
합 계							150%	125%

※ 변경사유 : 사회적여건(사업구조 변화 등)을 고려한 자동차관련시설 비율 변경

※ 인센티브 완화요건에 해당하는 시설은 2개 이상 항목에 대해서 중복하여 완화할 수 없음

※ 건축물로 기부채납하는 시설은 인센티브 산정에서 제외 (단, 도시경제 활성화 중 항목①에 대해서는 건축물로 기부채납하는 시설도 산정에 포함)

- ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×보상계수
- ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 항목별 용적률 완화 산정값의 합(200%이내 인정)
- ※ “지역별 도시경제활성화 유도 용도” ①의 자동차 부품관련시설 중 근린생활시설, 판매시설, 창고시설은 한국산업분류표의 도매 및 소매업 중 자동차 및 부품 판매업(45), 운수업 중 창고 및 운송관련서비스업(52)에 한함

주1) 건축법상 용도 분류에도 불구하고 “자동차·이동수단 관련용도”는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차·이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품판매업, 453.모터사이클 및 부품판매업

② ①항용도 관련된 해당 건물 내 상근·상주자, 방문이용객, 인근 지역주민 등의 일상 및 집객을 위한 근생시설 (신설)

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시·판매·체험용도, 전기차·무인자동차관련용품 전시·판매·체험용, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시·판매·체험용도

주2) 공공임대산업시설, 공공물류창고 등

- 공공임대산업시설은 개발사업 이후 임대료 증가에 따라 재입주할수 없거나 지역의 영세한 자동차 및 부품판매 관련 기존업체를 수용할 수 있는 임대산업시설로 조성
- 단, 지역수요에 따라 공공임대산업시설 일부(조성면적의 30%이내)를 지역의 영세한 자영업자(음식점 등)를 위한 공간으로 활용 가능
- 공공물류창고는 대상지 주변지역의 자동차 부품관련 사업체들이 함께 사용할 수 있는 공동창고로 조성
- 구체적인 활용방안은 관련부서와 상호 논의하여 사업시행인가시의 대상지 현황을 고려하여 계획하며 구체적인 조성 및 운영에 관하여서는 해당 자치구와의 협약 등을 통하여 이행담보
- 세부개발계획 수립시서울특별시, 자치구와의 협의를 통해 지역에 필요한 공공시설이 제공될 수 있도록 함

• 높이완화 항목 및 완화내용(변경)(안)

- 세부개발계획 수립 시 완화항목을 모두 충족하는 경우 기준높이에 추가하여 적용하며 위원회 심의를 통해 높이 완화 결정

항목		완화조건		완화량	비고
기정	간선부 (C1,C2, C3)	건축물 용도	• 전체 연면적의 30%이상 권장용 도 설치(자동차이동수단 관련용 도* 등)	40m 이하	전체 연면적 : 190,558.4㎡ 계획 : 57,942.19㎡(30.04%)
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납순 부담 10%이상) 제공시		공공시설 부담기준 : 1,409.4㎡ 계획 : 1,830.36㎡(12.99%)
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		주출입구 이면부 설치
변경		건축물 용도	• 전체 연면적의 10%이상 권장용 도 설치(자동차이동수단 관련용 도 ^{주1} 등)	40m 이하	전체 연면적 : 162,858.56㎡ 계획 : 17,791.02㎡(10.92%)
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납순 부담 10%이상) 제공시		공공시설 부담기준 : 1,230.53㎡ 계획 : 1,598.46㎡(12.99%)
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		주출입구 이면부 설치

주1) 건축법상 용도 분류에도 불구하고 “자동차 · 이동수단 관련용도”는 본 지구단위계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차 · 이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는 용도로써 한국표준산업분류(10차)에 따라 아래의 분류에 해당하는 용도에 한하여 적용함

- ① 45.자동차 및 부품 판매업 중 451.자동차 판매업, 452.자동차 부품 및 내장품판매업, 453.모터사이클 및 부품판매업
- ② ①항용도 관련된 해당 건물 내 상근 · 상주자, 방문이용객, 인근 지역주민 등의 일상 및 집객을 위한 근생시설 (신설)

예시) 자동차(이륜차 포함) 튜닝 및 관련용품 전시 · 판매 · 체험용도, 전기차 · 무인자동차관련용품 전시 · 판매 · 체험용, 개인형 이동수단 관련용품(전동휠, 전동킥보드, 세그웨이, 전기자전거 등)의 전시 · 판매 · 체험용도

• 용적률 산정(변경)(안)

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비 기반시설 (건축물 기부채납 환 산부지 및 토지제공 면적)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로, 공원)
		17,882.0㎡	14,094.0㎡	1,830.36㎡	-	3,788.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,830.36㎡(획지면적 대비 12.99%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
	용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 750%				
	정비계획 (상한)용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 750% × [1 + 1(가중치) × 1.3 × 0.0153 + 0.7 × 0.1145] = 825% ≒ 820%이하				
	α(토지)	■ α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 216.0㎡(공공임대산업시설 토지제공면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)] = 0.0153				
	α(건축물)	■ α = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지 (토지) 제공후의 대지면적 = [411.66㎡(공공임대산업시설 토지환산면적) + 1,202.7㎡(주차장 토지환산 면적)] / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)] = 0.1145				
변경	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비 기반시설 (건축물 기부채납 환 산부지 및 토지제공 면적)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로, 공원)
		17,882.0㎡	14,094.0㎡	1,875.97㎡	-	3,788.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,875.97㎡(획지면적 대비 13.31%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
	용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 725%				

구 분		산 정 내 용
정비계획 (상한)용적률 산정		- 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물(공공임대산업시설)) + 0.7 × α(건축물(주차장)) = 725% × [1 + 1×1.3×0.0076 + 0.7×0.0169 + 0.7×0.1095] = 796% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 사업부지의 허용용적률 = 725%/725% = 1
α(토지)		- α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 106.95㎡(공공임대산업시설 토지제공면적) /[17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-106.95㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.0076
α(건축물 (공공임대산업 시설))		- α = 공공임대산업시설 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적 = 236.81㎡(공공임대산업시설 토지환산 면적)/[17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-106.95㎡ (공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.0169
α(건축물 (주차장))		- α = 주차장 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적 = 1,532.21㎡(주차장 토지환산 면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡(도로)-106.95㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.1095

※ 기정 - 기부채납 공공시설 면적(1,830.36㎡) = 토지제공면적(216.0㎡) + 토지환산면적(1,614.36㎡)

※ 변경(안) - 기부채납 공공시설 면적(1,875.97㎡) = 토지제공면적(106.95㎡) + 토지환산면적(1,769.02㎡)

※ 공공시설계획은 공공시설 등 기부채납 환산 부지면적 산정에 따라 변동 가능하며, 설치비용 및 부지가액은 건축허가시 최종 결정됨

6) 교통 및 동선처리계획 (변경)(안)

구 분	지 점	개 선 방 안
사업지구 외부 개선대책	-	• 천호대로 및 한천로 교통모니터링 실시 및 동대문구청 교통행정과와 협의하여 개선 대책 강구
주변가로 및 교차로	-	• 「장안평일대 지구단위계획 재정비 결정(변경)(안) 교통영향평가, 2018.5」에서 제시한 계획내용 반영 - 주변도로 운영계획(차도, 보도 설치계획 등) - 교차로 운영계획(기하구조 및 신호운영계획 등)
	㉔	• 서측 황물로17길 차로운영계획 제시(양방향통행, 폭 20m, 3~4차로)
	㉕	• 북측 전농로4길 차로운영계획 제시(폭 20m, 3~5차로)
	-	• 1BL 북측 교차로 신설(신호운영)
	-	• 4BL 서측 교차로 기하구조 개선 - 4BL 차량진출입구 전면에 중앙실선 설치 - 전농로4길 차로운영계획 반영
	-	• 4BL 동측 교차로 기하구조 개선 - 전농로4길 차로운영계획 반영 - 황물로17길 양방향통행 운영에 따른 회전차로 운영 변경
	-	• ㉔리더스빌당앞 교차로 기하구조 개선 - 전농로4길 차로운영계획 반영
	-	• ㉕영동병원앞 교차로 기하구조 개선 - 교차로 폐쇄(황물로측 차량 우회전 진출입만 허용) - 가각부 회전반경 15m → 12m 축소
		• 사업지 주변 분석대상교차로 신호주기 최적화 방안 제시(11개소)
진출입 동선	㉔	• 1BL : 황물로상 차량진출입구 1개소 설치 - 전방향 진출입 허용 - 진출입부 전면 비신호교차로 운영
	㉕	• 2BL : 황물로17길상 차량진출입구 1개소 설치 - 전방향 진출입 허용 - 진출입부 전면 비신호교차로 운영
	㉖	• 3BL : 황물로17길상 차량진출입구 1개소 설치 - 전방향 진출입 허용 - 진출입부 전면 비신호교차로 운영
	㉗	• 4BL : 황물로15길상 차량진출입구 1개소 설치 - 우회전진출입 처리
	-	• 블록별 차량진출입구 회전부 가각정비(R=6.0m)
	-	• 3BL 전면 어린이 승하차공간(Drop-off Zone) 설치

구 분	지 점	개 선 방 안
대중교통 자전거 및 보행	-	• 보행동선 단절지점에 일반 횡단보도 8개소, 고원식 횡단보도 5개소 설치
	-	• 한천로상 횡단보도 1개소를 2BL에서 공영주차장측으로 위치 변경
	-	• 사업지 내부에 자전거보관소 법정의 20% 이상 설치 - 프레임무늬형 형태로 설치 - CCTV 및 공기주입구, 자전거안내표지판 설치 - 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시
	-	• 사업지 북측 전농로4길, 동측 한천로, 남측 황물로 및 고미술로상 사업지내 건축한계선 (3m) 설정을 통한 보도부속형 전면공지 확보 및 지장물 설치 금지 - 보도부속형 전면공지상 관리주체를 명시한 안내판 설치
	-	• 자전거 이용시설 및 자전거 관련 안전시설 실시설계단계 및 착공 초기에 동대문구와 서울시 보행자전거과로 점검의뢰 요청 및 준공 전 배치도, 사진 등 현장 확인자료 제출
	-	• 교통약자 이동편의시설 설치시 관련 규정에서 정하고 있는 설치 기준을 준용하여 설계·시공
	-	• 시도상 보도공사의 경우 설계 및 착공전 서울시 보행자전거과에 '보도공사 설계 지도점검' 요청
	-	• 버스정류장 및 버스정보안내단말기(BIT) 이설시 서울시 미래첨단교통과와 사전협의(원인자 부담 조치)
주차	-	• 주차장 공급계획 - 1BL : 202대(법정의 110.4%, 수요의 123.2%) - 2BL : 323대(법정의 108.8%, 수요의 102.9%) - 3BL : 380대(법정의 115.2%, 수요의 115.2%) - 4BL : 184대(법정의 108.2%, 수요의 89.8%)
	-	• 사업지내 조업주차 인근 하역공간 확보
	-	• 주차장 내 막다른지점에 회차공간 설치
	-	• 지하주차장 내 보행통로(폭 1.2m) 설치
	-	• 조업차량 진출입동선상 램프높이 2.7m 이상 확보
교통안전 및 기타	-	• 사업계획 변경 시 「주차장법」 등 부설주차장 설치를 규정하고 있는 관련 법령 등에 적합하게 주차계획을 수립하고 사업계획 변경 및 준공 시 사전협의
	-	• 각 블록별 각종 교통안전시설 설치 - 차량경고등 설치 - 반사경 설치 - 주차차단시설 설치 - 주차정보안내시스템(PIS) 설치
	-	• 사업지 주변 각종 교통안전시설 설치 - 보행자방호울타리 13개소 설치 - 사업지 주변 횡단보도 인근 볼라드 24개소 설치 - 1BL 차량진출입교차로 전면에 주정차금지지대 설치
	-	• 2~3BL 내 공동주택 분양 공고문에 지하5층 또는 6층에 주차장이 있다는 문구 제시 및 향후 분양 홍보시 및 계약 전에 재공지

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
환경 보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차 시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	-
재난 방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정 온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설 의 설치 지양 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소 화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전횡스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도 저 감 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사 업시행계획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획

• 정비구역 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
5	-	5	5	5	-

• 정비구역 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	-	-	-	-	-	-	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

• 정비사업으로 건축되는 주택 현황

구 분		합 계	전용 45㎡ 이하	전용 45㎡초과 ~60㎡이하	전용 60㎡초과 ~85㎡이하	전용 85㎡ 초과
계	기정	618	48	122	424	24
	변경	792	67	143	515	4
일반 분양	기정	478	17	84	353	24
	변경	634	4	108	455	4
임대 주택	기정	140	31	38	71	—
	변경	158	63	35	60	—

9) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)(안)

• 기정

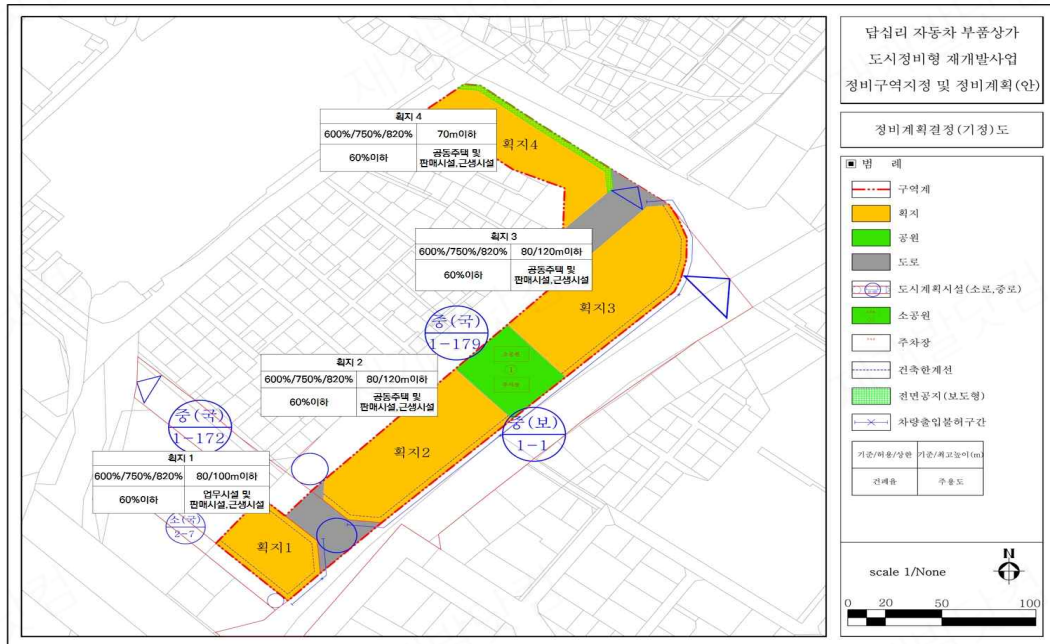
계획 기준		임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화				
주거복합용적률(기준)		400%				
주거복합용적률(계획)		597.80%				
임대주택 의무용적률	용적률 증가분	$597.80\% - 400.0\% = 197.8\%$				
	증가된 용적률의 50% 이상	$197.8\% \times 0.5 = 98.90\%$				
	계획 용적률	100.66%				
임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	비고
		59.07㎡	95.15㎡	34	3,235.13	획지2
		74.83㎡	116.24㎡	23	2,673.51	획지3
		84.12㎡	130.21㎡	24	3,125.04	
		84.9㎡	130.61㎡	24	3,134.64	
		33.71㎡	51.99㎡	19	987.82	획지4
		35.27㎡	55.17㎡	12	662.05	
		59.72㎡	92.12㎡	4	368.49	
		합계		140	14,186.68	-

• 변경(안)

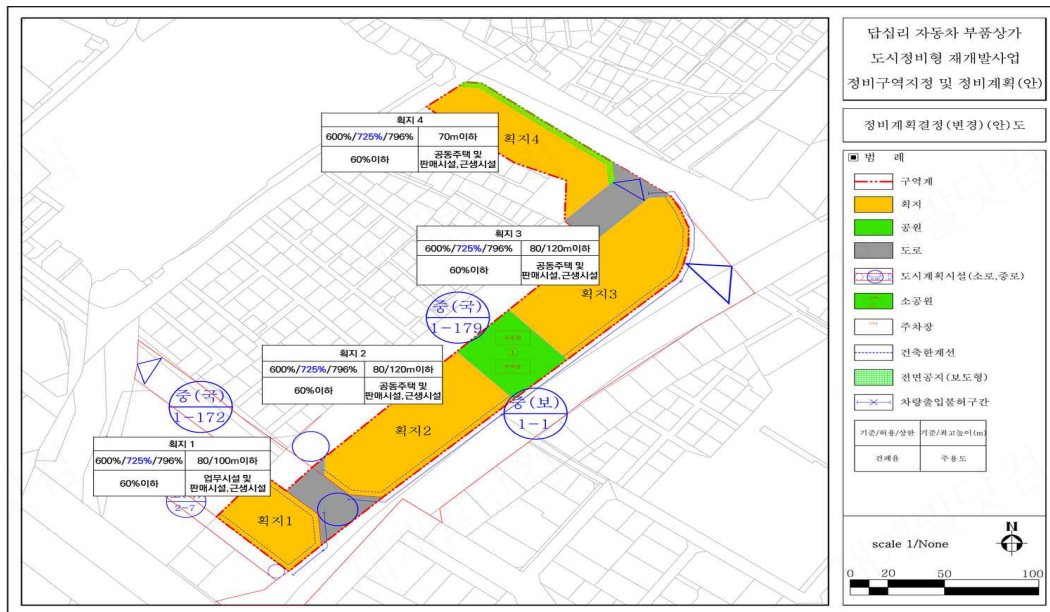
계획 기준		임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화				
주거복합용적률(기준)		400%				
주거복합용적률(계획)		589.97%				
임대주택 의무용적률	용적률 증가분	$589.97\% - 400.0\% = 189.97\%$				
	증가된 용적률의 50% 이상	$189.97\% \times 0.5 = 94.985\%$				
	계획 용적률	95.19%				
임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	비고
		59.07㎡	91.40㎡	30	2,741.97	획지2
		74.83㎡	113.75㎡	34	3,867.33	획지3
		84.90㎡	127.79㎡	26	3,322.47	
		28.86㎡	42.81㎡	14	599.27	획지4
		33.71㎡	49.86㎡	49	2,443.06	
		59.72㎡	88.34㎡	5	441.68	
		합계		158	13,415.78	-

사. 정비계획 결정(안)도

• 기정



• 변경(안)



아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

사 업 명	답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업	
공람기간	2025년 9월 18일 ~ 2025년 10월 20일(30일 이상)	
공람건명	정비계획 변경(안)에 대한 공람공고	
의견제출자 인적사항	성 명	
	물건지 지번	
	주 소	
	연락처	
공 랑 의 견		

「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 공람공고한 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

2025년 월 일

의견제출자 : (서명)

동 대 문 구 청 장 귀중