

[공 고]

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제 2025-1241호

용두동 39-361번지 일대 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 동대문구공고 제2024-1668호(2024.12.26.)로 공람·공고한 용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 일부 변경사항이 발생함에 따라 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 재공람·공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 11일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2025. 09. 11.(목) ~ 2025. 10. 13.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(☎ 02-2127-4666)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

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

마. 정비사업의 시행에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	용두동 39-361 번지 일대 주택정비형 재개발사업	동대문구 용두동 39-361번지 일대	-	증)23,792.93	23,792.93	-

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)23,792.93	23,792.93	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)2,178.93	2,178.93	9.1	-
	도 로	-	증)1,978.93	1,978.93	8.3	-
	사회복지시설	-	증)200.00	200.00	0.8	-
획 지	획지 1	-	증)21,614.00	21,614.00	90.9	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 계획(안)

▪ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		23,792.93	-	23,792.93	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	11,245.63	감)9,909.35	1,336.28	5.6
	제2종일반주거지역	12,520.90	감)11,678.25	842.65	3.6
	제3종일반주거지역	-	증)21,587.60	21,587.60	90.7
상업 지역	일반상업지역	26.40	-	26.40	0.1

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
1	동대문구 용두동 39-380번지 일대	제2종일반 주거지역 (7 층이하)	제3종일반 주거지역	9,909.35	• 재개발사업에 따른 토지이용 효율성 증대를 위하여 변경
2	동대문구 용두동 39-161번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	11,678.25	• 재개발사업에 따른 토지이용 효율성 증대를 위하여 변경

3) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거(안)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총지출) ÷ 총자산총액 x 100% - 추정비례율: 96.12% - 총수입 추정: 568,691,264,000원 - 총지출 추정: 364,430,954,511원(기반시설 설치비용 포함) - 종전자산총액 추정: 212,498,796,000원														
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 추정분담금 산정 시점인 2025년 01월 기준 ※ 개별공시지가 보정률 <2.00> 적용하여 산출하였음 - 집합건물 소유자(공동주택 및 집합상가 소유자) : 관계법령에 의거 거래사 례비교법에 의거하여 추정하되, 공동주택 공시가격에 일정 보정율을 산정하 여 산출하였음. ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 일반부동산 소유자 (단독주택 및 상가 소유자) = 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 개별 공시지가 및 유사부동산 실거래가, 감정평가선례 등을 참작 하였음. - 건물 : 재조달원가에 사용승인에 따른 감가수정액을 고려하여 산정하되, 잔가율을 고려하였음.														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액(a)-(종전자산 추정액×추정비례 율)(b) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형</td><td>517,012,000원</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (96.12%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액(a) -추정권리가액(b) (+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>837,511,000원</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>951,977,000원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형	517,012,000원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (96.12%)	권리자 분양가 추정액(a) -추정권리가액(b) (+:분담/-:환급)	전용59㎡형	837,511,000원	전용84㎡형	951,977,000원
권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)												
전용39㎡형	517,012,000원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (96.12%)	권리자 분양가 추정액(a) -추정권리가액(b) (+:분담/-:환급)												
전용59㎡형	837,511,000원														
전용84㎡형	951,977,000원														

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

4) 도시계획시설의 결정(변경)(안)조서

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	117	12	국지 도로	530	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-	서고시 제429호 1978.08.26.	-
변경	중로	3	117	15	국지 도로	530	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-		일부구간 확폭
기정	중로	3	322	12~21	국지 도로	79	용두동 39-394	답십리동 645-1	일반 도로	-	서고시 제301호 1993.09.22.	서고시 제2020-75호 실효구간 미반영
변경	중로	3	322	12	국지 도로	76	용두동 39-852	용두동 39-1008	일반 도로	-		도로 확폭 및 연장
기정	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	①	8	국지 도로	31	용두동 39-598	용두동 39-359	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-117	중로 3-117	• 변경 - 폭원 : 12m → 15m	• 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 확대
중로 3-322	중로 3-322	• 변경 - 폭원 : 12~21m → 12m - 연장 : 79m → 76m	• 서고시2020-75호에 따라 미집행구간 실효되었으나, 고시에 반영되지 않음(B=8m, L=30.7m) • 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 및 연장 확대(B=8m→12m, L=30.7m→76m)
-	소로 3-①	• 변경 - 폭원 : 5m → 8m - 연장 : 31m → 31m	• 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정됨에 따라 소로3-①을 기정/변경 처리함

사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회 복지시설	동대문구 용두동 36-623번지 일대	-	증)200.00	200.00	-	연면적 240.00m ²

■ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	사회 복지시설	• 신설	• 재개발사업에 따른 구역 내 동부경로당을 이전하여 신설

5) 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설명	기준면적(m ²)	계획면적(m ²)	비고
부대시설	관리사무소	42.25	120.00	방채실, MDF포함
	경비실	-	45.00	-
공동이용시설	경로당	225.00	300.00	-
	어린이집	330.00	390.00	-
	작은도서관	158.00	210.00	지하
	다함께돌봄센터	66.00	300.00	-
	주민공동시설	-	900.00	지하
	주민운동시설	-	450.00	옥외
	어린이놀이터	986.50	1,000.00	옥외
합 계			3,550.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 세대당 2.5m² 확보(695세대×2.5m²=1,737.5m²)

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(안)

■ 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신 규	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업	23,792.93	획지1	21,614.00	동대문구 용두동 39-361 번지 일대	263	-	-	263	-	-

■ 건축시설계획(안)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신 규	용두동 39-361 번지 일대 재개발사업	23,792.93	획지1	21,614.00	동대문구 용두동 39-361 번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	30% 이하	299.98% 이하	130m, 42층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 총 건립 세대수 : 공동주택 695세대 (재개발임대 78세대, 기부채납임대 31세대, 국민주택규모주택 33세대, 분양 553세대)								
		구 분		전체 세대수	상한용적률			법적상한용적률		
					분양	의무 임대	기부채납 임대	분양	국민주택 규모	
		계		695	520	78	31	33	33	
		60㎡이하	39	113	70	43	-	-	-	
			59	342	250	35	31	13	13	
		60~85㎡이하		84	240	200	-	-	20	20
		85㎡초과		-	-	-	-	-	-	-
심의완화 사항		• 소형주택(60㎡이하 분양주택) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률20% 상향 적용 • 국민주택규모의 주택 공급에 따른 법적상한용적률완화 ※ 상한용적률 269.00% → 법적상한용적률 299.98% • 용도지역 상향 ※ 제2종일반주거지역/제2종7층일반주거지역 → 제3종일반주거지역								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축선 : 천호대로39길변 5m, 그 외 3m								
기타사항에 관한 계획		• (열린 주거단지) 지역민과 함께하는 보행가도와 연계한 지역커뮤니티 구축 • (공공보행통로) 한양수자인그라시엘 보차혼용도로(4m)와 연결하여 보행연결 성 강화 • (보도부속형 전면공지) 안전한 통학로와 보행중심 공간 조성								

※ 도시 및 주거환경정비법 제76조에 따라 정비구역 내 서울주택도시개발공사(SH)가 소유한 기존 매입임대주택은 주택의 수 만큼 서울주택도시개발공사(SH)에 공급하여 미리내집(장기전세주택)으로 활용될 수 있도록 하되, 구체적인 분양세대 수 및 규모(평형)에 대해서는 사업시행자와 협의하여 결정

7) 건폐율·용적률·높이 및 밀도계획(안)

■ 건폐율 계획(안)

본 사업이 주택정비형 재개발사업임을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」에 의하여 제3종일반주거지역의 건폐율 기준인 50% 이하로 계획하여야 함.

※ 계획 건폐율 : 30% 이하

■ 용적률 계획(안)

• 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획(24.9.26)」에 의거하여 용적률 체계 및 공공기여 부담률 기준을 적용함

○ 주거지역 내 용도지역 변경 시 용적률 체계

구분	기준	허용	상한	법적상한
제2종(7층)·제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역	190%	210%	250%	300%

○ 소형(분양)주택 공급에 따른 기준용적률 완화 시

- 용적률 체계

구분	기준	허용	상한	법적상한
제2종(7층)·제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역	210%	230%	300%	300%

- 기준용적률 완화기준 및 완화량

세부내용	완화기준	완화량	계획
40㎡ 이하 분양주택공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용 면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%	$39.96\text{㎡} \times 70\text{세대} / 21,614.0\text{㎡}$ =18.51%
50㎡ 이하 분양주택공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하 여야 함	최대 15%	-
60㎡ 이하 분양주택공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하 여야 함	최대 10%	$59.98\text{㎡} \times 250\text{세대} / 21,614.0\text{㎡}$ =98.18%
최대 20% 적용			기준용적률 20% 완화

○ 용도지역 변경에 따른 공공기여 계획

- 공공기여 부담률 기준

구분	공공기여 부담률
제2종(7층)·제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역	용도지역 상향 면적의 10% 이상

- 공공시설 등 부담계획

구 분				면적(㎡)	비율(%)	비 고
정비 기반 시설	①토지	부지	도로	1,978.93	9.2	
	② 순부담 산정시 제외 면적 (국·공유지)	신설 기반시설 내 국·공유지		106.60	0.5	
		용도폐지되는 기반시설 국·공유지		1,872.33	8.7	
	A 합계(①-②)			-	-	
기반 시설 등	③ 토지	임대주택 대지지분		877.15	4.1	
		사회복지시설		200.00	0.9	
	④ 건축물	임대주택 환산면적		951.22	4.4	
		사회복지시설 환산면적		132.64	0.6	연면적 240.00㎡
	B 합계(③+④)			2,161.01	10.0	
C 현금				-	-	
순부담(A+B+C))				2,161.01	10.0	의무 순부담 10% 이상

※ 순부담 비율은 종상향 면적(21,587.60㎡)으로 산정함

■ 용적률(개발가능용적률) 계획(안)

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획 (㎡)	사업면적	대지면적	기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물기부 채납 (환산부지면적)	신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지
	23,792.93㎡	21,614.00㎡	3,056.08㎡	1,083.86㎡	106.60㎡	1,872.33㎡
공공시설 부지 제공 면적(순부담)	• 정비기반시설 등 - 국·공유지 = (3,056.08㎡+1,083.86㎡)- (106.60㎡+1,872.33㎡) = 2,161.01㎡					
기준 용적률	• 기준용적률 210.26%(190.26% + 소형주택(분양) 확보 20%)					
허용 용적률	• 244.06% - 허용용적률 인센티브 20%(공공보행통로 4.47%, 방재안전 5%, 층간소음 3%, 돌봄센터 2.57%, 열린단지 5%) - 사업성보정계수 1.69 적용(230.26% → 244.06%) ※ 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129 / 3,469,271 = 1.69					
상한 용적률 산정	• 상한용적률 = 244.06%+210.26% × (1.3×가중치×α토지 + 0.7~1.0×α건축물) = 244.06%+210.26% × (1.3×1.0×0.051 + 0.7×0.0064 + 1.0×0.0459) = 269.00%					
가중치	• 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 212.64% / 210.26% = 1.0					
α토지	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,077.15㎡ / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.05194					
α건축물	사회복지 시설	• 공공시설 제공부지 면적 / 건축물 설치비용 환산부지면적 = 132.58㎡ / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.00639				
	공공임대	• 공공시설 제공부지 면적 / 건축물 설치비용 환산부지면적 = 951.22㎡ / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.04587				
예정 법적상한 용적률	• 299.98%					

8) 주택건설에 관한 계획(안)

- 임대주택 및 주택규모별 건설비율
 - 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 국민주택규모 이하 규모의 주택으로 건설
 - 건설하는 전체 세대수(법 제54조 제외)의 15% 이상 또는 연면적(법 제54조 제외)의 10%이상을 임대주택으로 건설
 - 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거하여 초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급

정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	국민주택 규모 주택 확보	의무면적	계획면적
269.00%	299.98%	15.49%	3,348.01㎡ (21,614.00㎡ × 15.49%)	3,418.84㎡ (84.88㎡(59형) × 13세대) + (115.77㎡(84형) × 20세대)

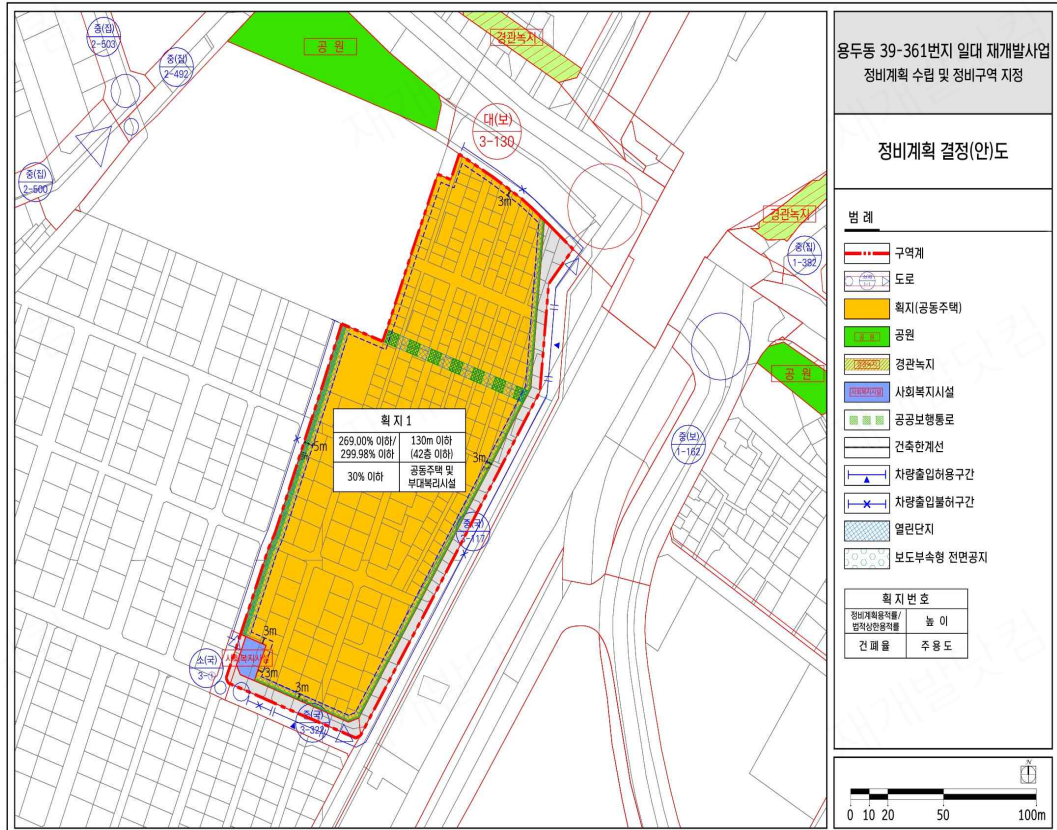
9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난 방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

10) 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 3개소
	-	• 「답십리길 굴다리 기하구조 개선(4 → 7차로 확장), 서울특별시 시행」 계획 반영
	-	• 「청량리 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시고시 제2023-14호」 반영
	-	• 「동부청과시장정비사업 주상복합 신축 교통영향평가(약식) 변경신고, 2022.12」 반영
	-	• 「청량리제4구역 도시환경정비사업 교통영향평가 변경신고, 2023.05」 반영
	-	• 「전농 도시환경정비사업에 따른 교통영향평가, 2008.09」 교통개선대책 반영
	-	• 「전농 제12구역 주택재개발정비사업, 서울특별시고시 2009-252호」 계획(안) 반영
	-	• 「청량리 재정비촉진지구내 청량리 3 재정비촉진구역 주상복합 신축공사에 따른 교통영향분석·개선대책(변경신고), 2011.05」 반영
	-	• 「동대문구 전농동 620-60 외 4필지 신축공사 교통영향평가, 2019.07」 반영
	-	• 「동대문구 전농동 620-56번지 신축공사 교통영향평가, 2019.07」 반영
	-	• 답십리로 접속부 교차로 기하구조 개선
진출입 동 선	-	• 사업지 동측 천호대로45길 도로 확폭 : B=10.0m → 15.0m
	-	• 사업지 남측 고산자로30길 도로 확폭 : B=8.0m → 14.0m
	㉠	• 천호대로45길 차량 출입구 설치 - 비신호 교차로 운영, 전방향 진입진출 계획
	㉡	• 고산자로30길 차량 출입구 설치 - 비신호 교차로 운영, 전방향 진입진출 계획
	㉢	• 답십리로 사업지 진입 감속차로 설치 B=3.0m, L=22.0m
대중교통 및 보 행	-	• 사업지 주변 보도 설치 계획 - 사업지 동측 천호대로45길 : 편측 보도 B=4.0m 설치 - 사업지 남측 고산자로30길 : 편측 보도 B=3.0m 설치
	-	• 보행동선 단절 지점 횡단보도 신설 : 7개소 (고원식 횡단보도 2개소 포함)
주 시 차 설	-	• 법정주차대수 : 642대
	-	• 주차수요 : 767대(2030년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 1,050대 - 법정 대비 163.6%, 주차수요 대비 136.9% - 세대당 1.50대
교통안전 및 기 타	-	• 교통안전 표지판 설치 : 8개소
	-	• 과속방지턱 설치 : 1개소
	-	• 반사경 설치 : 1개소
	-	• 기타 노면 표시

사. 정비계획 결정(안)도



아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

재공람의견서

사 업 명	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업		
공람기간	2025년 9월 11일 ~ 2025년 10월 13일(30일 이상)		
공람건명	용두동 39-361번지 일대 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람공고		
의견제출자 인적사항	성 명		
	물건지 지번		
	주 소		
	연락처		
공 략 의 견			
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 재공람공고한 용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.			
2025년 월 일 의견제출자 : (서명) 동대문구청장 귀중			