

◆ 서울특별시고시 제2025-511호

제기 제6주택재개발정비구역 정비계획(경미한)변경결정, 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 제기동 120-104번지 일대 주택재개발정비사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2009-57호(2009.2.12.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시되어, 서울특별시 동대문구 고시 제2018-86호(2018.9.27)로 정비계획 (경미한)변경결정, 서울특별시 동대문구 고시 제2019-61호(2019.6.27)로 정비계획 (경미한)변경결정, 서울특별시 동대문구 고시 제2022-192호(2022.11.24)로 정비계획 (경미한)변경결정 고시 된 제기 제6주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 동법 시행령 제13조에 따라 정비계획(경미한)변경결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) · 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 18일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문) (변경없음)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	C	14	제기동	120-104	2.43	210%	-	60%	1	재개발사업	전면개발

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

지정 구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	재개발 정비사업	제기 제6구역 주택재개발정비구역	동대문구 제기동 120-104번지 일대	24,298.1 (24,657.4)	-	24,298.1 (24,657.4)	

※ ()는 예정측량면적 임.

3. 정비계획 (변경)

가. 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변 경	변경후		
합 계		24,298.1 (24,657.4)	-	24,298.1 (24,657.4)	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,517.6 (6,836.4)	-	6,517.6 (6,836.4)	26.8 (27.7)	
	도 로	3,736.6 (4,015.7)	-	3,736.6 (4,015.7)	15.4 (16.3)	
	공 원	2,417.6 (2,463.6)	-	2,417.6 (2,463.6)	9.9 (10.0)	
	공공공지	363.4 (357.1)	-	363.4 (357.1)	1.5 (1.4)	
획 지	소 계	17,780.5 (17,821.0)	-	17,780.5 (17,821.0)	73.2 (72.3)	
	획지 1	15,879.5 (15,920.0)	-	15,879.5 (15,920.0)	65.4 (64.6)	공동주택 및 부대복리시설
	획지 5	1,901.0	-	1,901.0	7.8	기존 건축물 존치

※ ()는 예정측량면적 임.

나. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	제2종일반주거지역	24,298.1	-	24,298.1	100.0	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	8	25	-	1,890 (54.3)	안암동 광장	하왕 십리동	일반 도로	용두동	건고 177 (62.12.8.)	현행폭원 30m, 대상지 내 5m 확폭
기정	대로	3	9	25	-	1,600 (199.5)	제기동	청량리동	일반 도로	-	건고 177 (62.12.8.)	대상지 내 5m 확폭
기정	중로	2	(1)	15	-	186.5	제기동 120-201대	제기동 120-173대	일반 도로	-	서고 09-57 (09.2.12)	7m 확폭

※ 중로2-(1)호선의 시설번호는 임시부여번호임

※ ()의 연장은 대상지 내 연장임

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	(2)	공원	어린이공원	제기동 121-1번지일대	2,417.6	-	2,417.6	서고 09-57 (09.2.12)	

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	(4)	공공공지	제기동 848-2번지일대	363.4	-	363.4	서고 09-57 (09.2.12)	

라. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분		법정 / 서울시 기준		계획면적(㎡)			비 고
		기 준	면적(㎡)	기정	(증감)	변경	
공동 이용 시설	(소 계)	$(2.5㎡ \times \text{세대수}) \times 1.25$	1,415.63	1,532.59	증) 780.00	2,312.59	
	경로당	서울시 주택조례 [별표1] : 300세대 ~ 500세대 미만	155.00	229.08	-	229.08	의무
	어린이집		198.00	322.94	-	322.94	의무
	작은도서관		108.00	130.57	-	130.57	
	어린이놀이터	-	-	539.50	-	539.50	의무
	주민운동시설	-	-	310.50	-	310.50	
	실내체육시설	-	-	-	증) 780.00	780.00	
근린생활시설		-	-	357.75	증) 169.65	527.40	
관리사무소		$10㎡ + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$ 이상	30.15	147.89	-	147.89	
경비실		-	-	18.75	-	18.75	

주) 건축계획 변경에 따른 변경

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	제기 제6구역 주택재개발 정비사업	24,298.1	택지(1)	15,879.5	제기동 120-104 번지 일대	10	3	-	아파트 7개동 및 부대복리 시설 신축	-	철거건물 157동

2) 건축시설 등에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	제기제6 재개발 정비구역	24,298.1	획지1	15,879.5	제기동 120-104 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	24.84% 이하	239.79% 이하	54m 이하 (18층) (평균16층이하)	-
			획지5	1,901.0		종교시설 (기존건축물 3동 존치)	47.29%	164.01% 이하	4층이하	존치시설
변경	제기제6 재개발 정비구역	24,298.1	획지1	15,879.5	제기동 120-104 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	24.84% 이하	249.99% 이하	60m 이하 (20층)	-
			획지5	1,901.0		종교시설 (기존건축물 3동 존치)	47.29%	164.01% 이하	4층이하	존치시설

o 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용

전용면적(㎡)	기정		변경		비고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
계	423	100.0	453	100.0%	
60이하	270	63.8	288	63.6%	
60초과~85이하	153	36.2	165	36.4%	
85초과	-	-	-	-	

o 임대주택 건설비용

전용면적(㎡)	기정		변경		비고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
60이하	73	17.26	66	14.60	연면적(10.1%)

건축물의 건축선에
관한 계획

o 관련법규에 의함

- 주1) 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 25.3.개정) 반영 등에 따른 계획용적률 변경
 주2) 현행기준 반영에 따른 평균층수 삭제(서울시 도시계획조례 개정, 12.5.22) 및 최고층수 상향
 주3) 재개발 의무 임대주택 비율 현행기준 반영 변경 (서울시 고시 제2022-493호, 연면적 10%이상)

■ 용적률 계획 (변경)

< 기 정 >

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	구역면적	대지면적 (획지1+획지5)	공공시설 부지 제공면적		
			계획 기반시설	계획 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	24,298.1㎡	17,780.5㎡	6,517.6㎡	2,691.4㎡	1,515.6㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획기반시설 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 6,517.6㎡ - 2,691.4㎡ - 1,515.6㎡ = 2,310.6㎡ ○ 기반시설 순부담률 : (2,310.6㎡ ÷ 24,298.1) × 100% = 9.51% (구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 1,789.7㎡이상 < 2,310.6㎡ (계획 : 12.91%) - 2종일반주거지역(7층)→2종일반주거지역 용도상향 : 17,897.2㎡(면적) × 10%=1,789.7㎡이상 (*대상면적 : 서울특별시고시 제2009-57호, 2009.2.12. 고시문 참조)				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 기존 용적률 × (1 + 1.3 × α) · α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 210% × (1 + 1.3 × 0.1300) = 245.49 % · α : [(2,310.6㎡) ÷ (17,780.5㎡)] = 0.1300				

< 변 경 >

구 분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	대지면적 (획지1)	공공시설 부지 제공면적		
			계획 기반시설	계획 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	24,298.1㎡	15,879.5㎡	6,517.6㎡	1,844.2㎡	144.0㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획기반시설 - 계획기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,517.6㎡ - 1,844.2㎡ - 144.0㎡ = 4,529.4㎡ *사업시행계획인가('20.12.24.)반영 ○ 기반시설 순부담률 : (4,529.4㎡ ÷ 24,298.1) × 100% = 18.64% (구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 해당없음 (* 지구단위계획수립기준 개정, 2021.10.21.) - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역 용도상향에 따른 의무부담 없음				
기준용적률	○ 210% (기준용적률 상향, 190% → 210%, 동대문구 고시 제2018-86호)				
허용용적률	○ 210% (허용 인센티브 없음)				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지) = 210% + (190% × 1.3 × 1.106 × 0.2852) = 287.91% (적용용적률 250% 이하)				

구 분	산정내용
	주1) 기준용적률 : 기준용적률 완화(20%) 제외 = 190% 주2) 가중치 : 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.2% / 190% = 1.106 주3) α 토지 : 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,529.4㎡(순부담) / 15,879.5㎡(공동주택 용지) = 0.2852

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건립위치	동수	세대규모 (전용)	세대수	연면적 (전용)	비 고
기 정	택지(1) 내	사회혼합 (social mix)	합 계	73세대	2,969.08㎡	세대수 기준
			39㎡	69세대	2,157.84㎡ (39.96㎡)	
			52㎡	4세대	599.40㎡ (52.96㎡)	
변 경	택지(1) 내	사회혼합 (social mix)	합 계	66세대	2,845.36㎡	연면적 기준
			39㎡	50세대	1,998.00㎡ (39.96㎡)	
			52㎡	16세대	847.36㎡ (52.96㎡)	

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

주) 재개발사업 임대주택 및 주택규모별 건설비용 개정규정 반영(서울시 고시 제2022-493호) “연면적 기준 적용”

※ 세대수의 15% 또는 연면적의 10%

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	▶ 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ▶ 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 ▶ 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 ▶ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
	생활환경	▶ 도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	▶ 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	▶ 본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입 되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	▶ 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	▶ 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재 계획 수립	

2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1.생태면적율	30%이상	○	▶기존 토양포장상태 100% ▶생태면적율 30%이상으로 계획	▶자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	▶기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	▶공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정함
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	-	▶사업 특성상 대규모 절·성토 발생은 없음	▶지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	-	▶지형변동 비율 미미함	▶지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	-	▶지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	▶지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
생활환경	4.비오톱	3등급	○	▶서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4 등급임	▶녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	5.일조	연속2시간 확보	○	▶Sunlight를 이용하여 일조영향 예측	▶일조권 확보가 가능토록 건축배치계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
경	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	●서측 정릉천의 찬풍기가 부지내로 유입됨	●바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	●에너지사용량 추정 ●추후 사업계획 승인시 에너지 절약 계획서 작성	●정정연료 사용 ●에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	×	-	-
	8.경관	Skyline 보전	×	-	-
		조망권 확보	○	●주요 조망점에서 개방된 조망권확보	●문화/집회시설을 저층으로 계획하고 건축물 전면에 공개공지를 조성하여 통경축 확보
		가로녹지율 35%	-	-	-
		입면차폐도 35m 이하	-	●해당사항 없음	-
	9.휴식 및 여가 공간	휴식여가공간 최대확보	○	●공원 및 공개공지 조성을 위한 휴식·여가공 간 확보	●인접 녹지와 연계될 수 있는 Open space 조성
	10.보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	●공원 및 공개공지와 연계되는 보행로 조성	●인접 공원 및 주거지 등을 고려한 보행로 조 성
		자전거전용 도로계획수립	×	●대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소	×	●자전거도로 미계획에 따라 자전거보관소 설 치 미고려	-

사. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기 정	재개발 정비사업	정비구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	제기제6구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 556세대 계획 : 423세대 감) 133세대	
변 경	재개발 정비사업	정비구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	제기제6구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 556세대 계획 : 453세대 감) 103세대	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

■ 게재 생략

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

■ 게재 생략

차. 세입자 주거대책 (변경없음)

■ 게재 생략

II. 지구단위계획의 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	제기 제6 주택재개발 지구단위계획구역	동대문구 제기동 120-104번지 일대	24,298.1	-	24,298.1	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	제2종일반주거지역	24,298.1	-	24,298.1	100.0	

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	8	25	-	1,890 (54.3)	안암동 광장	하왕 십리동	일반 도로	용두동	건고 177 (62.12.8.)	현황폭원 30m, 대상지 내 5m 확폭
기정	대로	3	9	25	-	1,600 (199.5)	제기동	청량리동	일반 도로	-	건고 177 (62.12.8.)	대상지 내 5m 확폭
기정	중로	2	(1)	15	-	186.5	제기동 120-201대	제기동 120-173대	일반 도로	-	서고 09-57 (09.2.12)	7m 확폭

※ 중로2-(1)호선의 시설번호는 임시부여번호임

※ ()의 연장은 대상지 내 연장임

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	(2)	공원	어린이공원	제기동 121-1번지일대	2,417.6	-	2,417.6	서고 09-57 (09.2.12)	

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	(4)	공공공지	제기동 848-2번지일대	363.4	-	363.4	서고 09-57 (09.2.12)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	구 역		가 구 또는 획 지		비 고
	위 치	면 적(㎡)	번 호	면 적(㎡)	
기 정	동대문구 제기동 120-104번지 일대	24,298.1	획지 (1)	15,879.5	공동주택 및 부대복리시설
			획지 (5)	1,901.0	존치부지(교회)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 계획 (변경없음)

획지번호	허 용 용 도	불 허 용 도
획지 (1)	▶ 건축법 시행령 별표1의 제2호의 공동주택 중 아파트 (주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정 에 의한 부대복리시설 포함)	◦ 허용용도 이외의 용도
획지 (5)	▶ 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	◦ 허용용도 이외의 용도

2) 건폐율에 관한 계획 (변경없음)

획지번호	구 분	건 폐 율	비 고
획지 (1)	공동주택용지	24.84% 이하	제2종일반주거지역 (60%이하)
획지 (5)	준치용지(종교시설)	47.29%	제2종일반주거지역 (60%이하)

3) 용적률에 관한 계획 (변경)

획지번호		용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	계획용적률	
획지 (1)	기정	210% 이하	210% 이하	245.49%	239.79% 이하	제2종일반주거지역
	변경	210% 이하	210% 이하	250% 이하	249.99% 이하	
획지 (5)		164.04% 이하				제2종일반주거지역

주1) 획지(5)는 준치시설 현황임.

주2) 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 25.3.개정) 반영 등에 따른 용적률 변경

■ 상한용적률 완화 사항

< 기 정 >

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	구역면적	대지면적 (획지1+획지5)	공공시설 부지 제공면적		
			계획 기반시설	계획 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	24,298.1㎡	17,780.5㎡	6,517.6㎡	2,691.4㎡	1,515.6㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획기반시설 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 6,517.6㎡ - 2,691.4㎡ - 1,515.6㎡ = 2,310.6㎡ ○ 기반시설 순부담률 : (2,310.6㎡ ÷ 24,298.1) × 100% = 9.51% (구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 1,789.7㎡이상 < 2,310.6㎡ (계획 : 12.91%) - 2종일반주거지역(7층)→2종일반주거지역 용도상향 : 17,897.2㎡(면적) × 10%=1,789.7㎡이상 (*대상면적 : 서울특별시고시 제2009-57호, 2009.2.12. 고시문 참조)				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 기준 용적률 × (1 + 1.3 × α) · α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 210% × (1 + 1.3 × 0.1300) = 245.49 % · α : [(2,310.6㎡) ÷ (17,780.5㎡)] = 0.1300				

< 변 경 >

구 분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	대지면적 (획지1)	공공시설 부지 제공면적		
			계획 기반시설	계획 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	24,298.1㎡	15,879.5㎡	6,517.6㎡	1,844.2㎡	144.0㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획기반시설 - 계획기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,517.6㎡ - 1,844.2㎡ - 144.0㎡ = 4,529.4㎡ *사업시행계획인가('20.12.24.)반영 ○ 기반시설 순부담률 : (4,529.4㎡ ÷ 24,298.1) × 100% = 18.64% (구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 해당없음 (* 지구단위계획수립기준 개정, 2021.10.21.) - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역 용도상향에 따른 의무부담 없음				
기준용적률	○ 210% (기준용적률 상향, 190% → 210%, 동대문구 고시 제2018-86호)				
허용용적률	○ 210% (허용 인센티브 없음)				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지) = 210% + (190% × 1.3 × 1.106 × 0.2852) = 287.91% (적용용적률 250% 이하)				

구 분	산정내용
	주1) 기준용적률 : 기준용적률 완화(20%) 제외 = 190% 주2) 가중치 : 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.2% / 190% = 1.106 주3) α토지 : 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,529.4㎡(순부담) / 15,879.5㎡(공동주택 용지) = 0.2852

4) 높이에 관한 계획 (변경)

획지번호	구 분	높 이		비 고
		기 정	변 경	
획지 (1)	공동주택용지	18층 이하 (54m 이하) 〈평균 16층 이하〉	20층 이하 (60m 이하) 〈삭제〉	제2종일반주거지역
획지 (5)	준치용지(종교시설)	4층 이하	4층 이하	제2종일반주거지역

주1) 획지(5)는 준치시설 현황임.

주2) 평균층수 삭제, 최고층수 변경

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	획지 (1)	▶ 대지경계선으로부터 3m 후퇴	도면 참조

라. 기타 사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	위 치	계 획 내 용
전면공지	획지 (1)	▶ 건축한계선(3m)으로 조성되는 공간은 대지 내 공지로 조성하여 도로의 보도기능을 연계하고 아파트 저층부의 쾌적성 향상도

2) 교통처리에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계 획 내 용
보행등선	단지 내 보행등선	▶ 대상지 인접 가로와 연계된 산책로 조성 ▶ 대상지 내 오픈스페이스와 선적으로 연결하여 보차분리 확립 ▶ 인근에 입지한 학교를 고려한 통학로 안전성 확보
차량등선	단지 내 차량등선	▶ 대상지 내 차량흐름을 최소화하여 보행등선을 최대한 보호 ▶ 차량등선의 지하화를 유도

3) 임대주택에 관한 계획 (변경)

구 분	전체 세대수		임대주택 세대수		임대주택 비율(%)				비 고
	기정	변경	기정	변경	기 정		변 경		
					전체세대수 대비	전체비율	전체세대수 대비	전체비율	
합 계	423	453	73	66	17.26	100.00	14.56	100.00	
40㎡ 이하	79	84	69	50	16.31	94.52	11.03	75.76	
40㎡ ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	
50㎡ ~ 60㎡이하	191	204	4	16	0.95	5.48	3.53	24.24	
60㎡ ~ 85㎡이하	153	165	-	-	-	-	-	-	
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	

구 분	전체 연면적		임대주택 연면적		임대주택 비율(%)		비고
	기 정	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
연면적 (전용)	26,292.15㎡	28,212.46㎡	2,969.08㎡	2,845.36㎡	11.29%	10.09%	

주1) 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

주2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

주3) 재개발사업 임대주택 및 주택규모별 건설비를 개정규정 반영(서울시 고시 제2022-493호) “연면적 기준 적용”

※ 세대수의 15% 또는 연면적의 10%

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

○ 첨부된 관련도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획(변경) 도서 : 게재생략

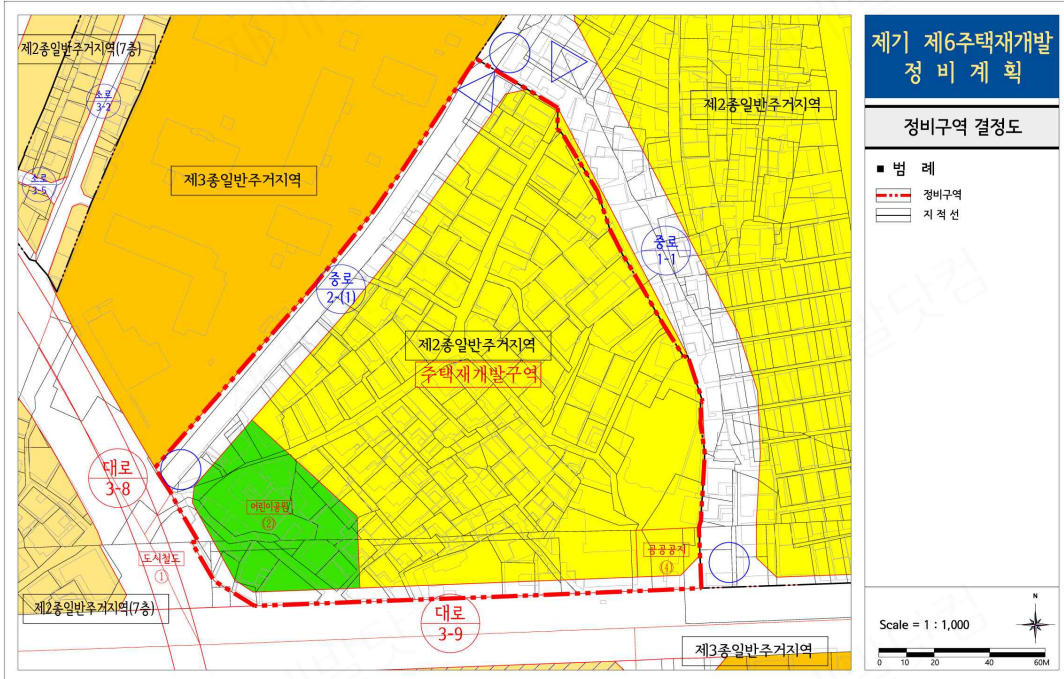
Ⅴ. 열람장소

○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 주거정비과 (☎ 02-2133-7189), 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4676)에 관계서류를 비치하고 열람할 수 있습니다.

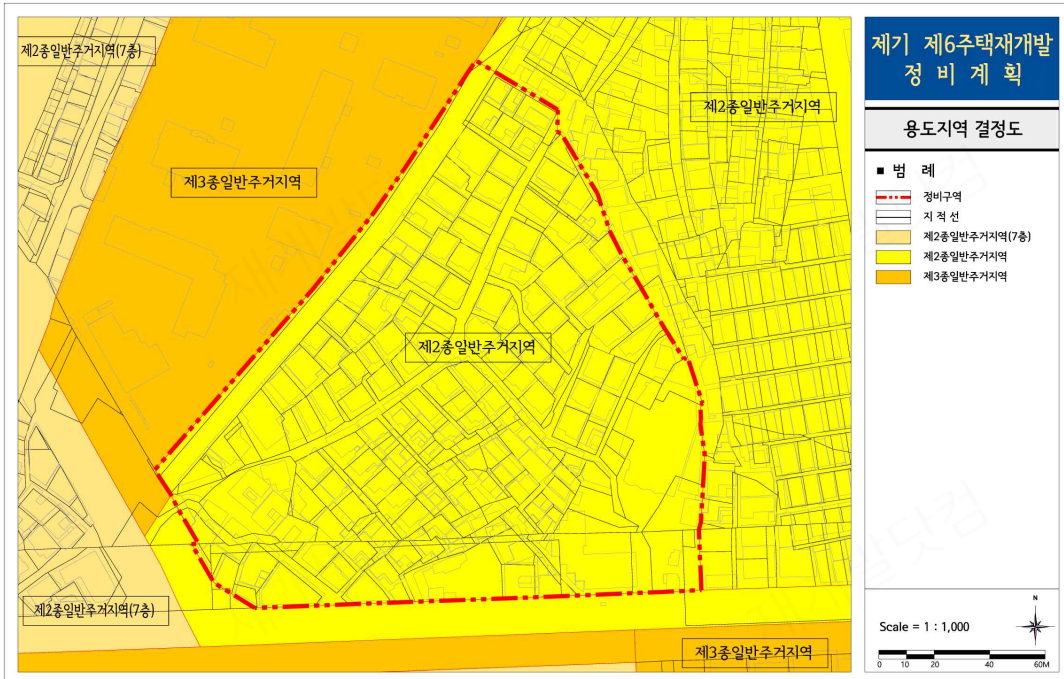
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

□ 정비구역 결정도 <변경없음>



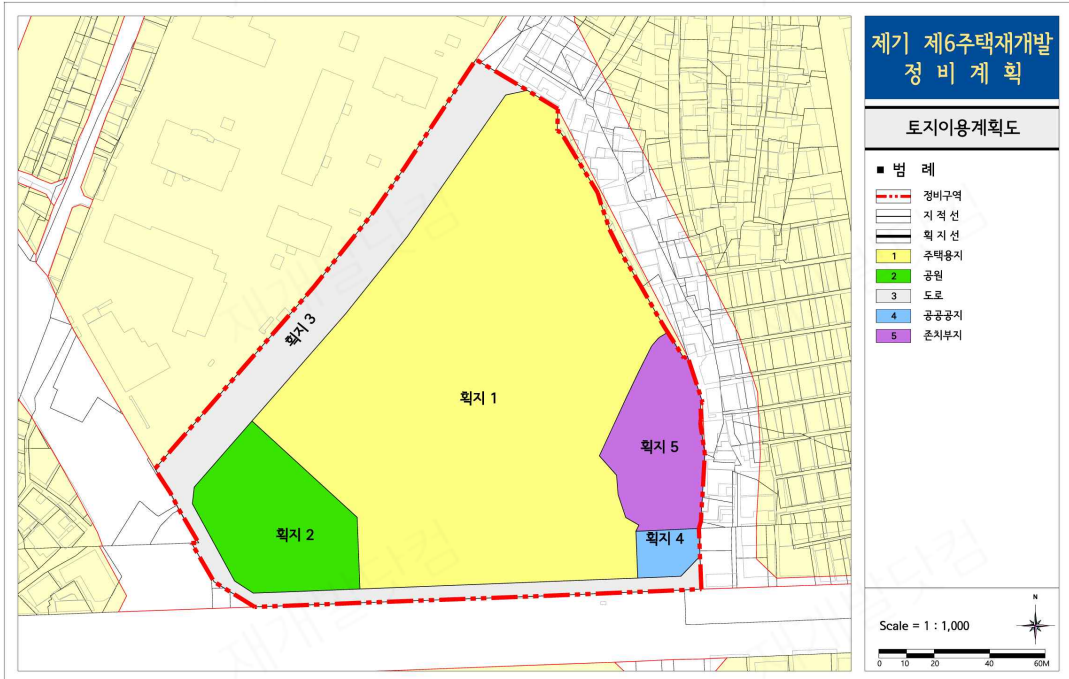
□ 용도지역 결정도 <변경없음>



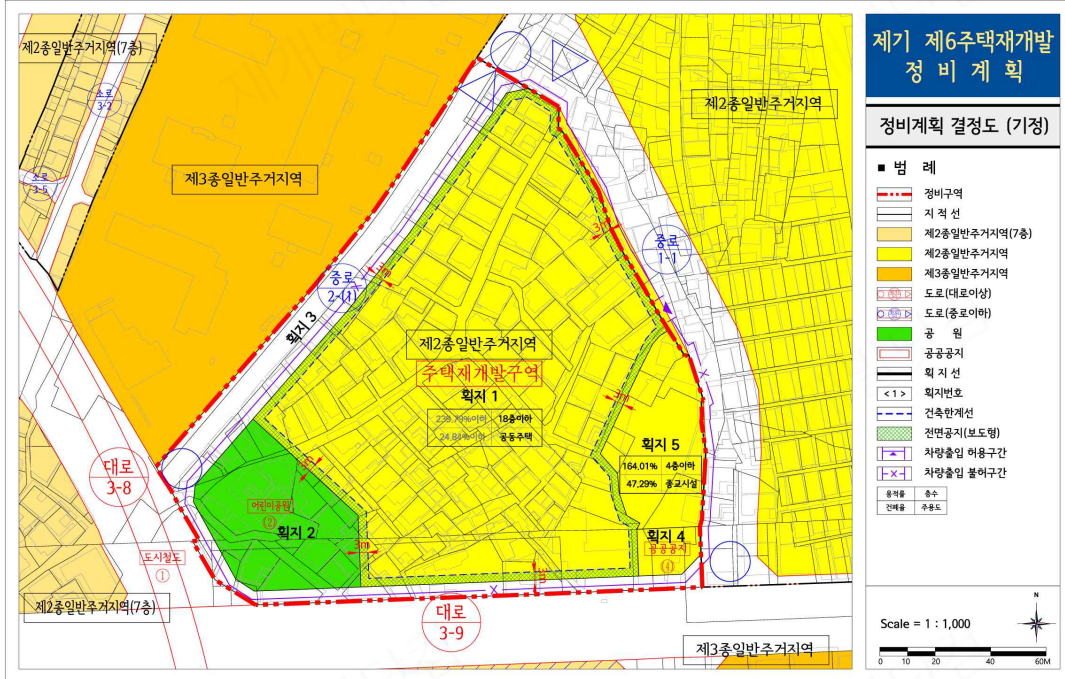
☐ 도시계획시설 결정도 <변경없음>



☐ 토지이용계획도 <변경없음>



□ 정비계획 결정도 (지구단위계획 결정도) <기정>



□ 정비계획 결정도 (지구단위계획 결정도) <변경>

