

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-685호

도시관리계획(장안평 일대 지구단위계획 및 자동차부품
중양상가 특별계획구역 세부개발계획) 및
답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업
정비계획결정(변경)(안)에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 동대문구 답십리동 952번지 일대 답십리자동차부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경(안)에 대하여 주민공람(동대문구 공고 제 2025-1285호(2025.09.18.))을 실시하였으나, 2025년 제13차 서울시 정비사업 통합심의위원회 (2025.12.18.)에서 심의결과 “수정가결·조건부의결”되어, 당초 주민공람한 정비계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 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 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 30일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 04. 30.(목) ~ 2026. 06. 01.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(4층)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

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

※ 본 계획(안)은 최종적으로 서울시에서 결정고시되므로 변경될 수 있음

I. 장안평 일대 지구단위계획(변경)(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)

○ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	장안평일대 지구단위계획구역	성동구 용답동, 동대문구 장안동·답십리동 일대	523,805	감) 32	523,773	서울특별시고시 제2018-259호 (2018.08.16.)	-

○ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	구역명	결정내용	변경사유
변경	장안평 일대 지구단위계획구역	· 면적 변경 - 면적 : 523,805㎡ → 523,773㎡	· 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 측량성과 반영에 따른 정비계획 변경 결정(동대문구 고시 제2024-80호, 2024.06.13.) 반영

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안) 조서

○ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	523,805	감) 32	523,773	100.0	
제1종일반주거지역	17,369	-	17,369	3.3	
제2종일반주거지역(7층이하)	40,613	-	40,613	7.8	
제2종일반주거지역	67,838	-	67,838	13.0	
제3종일반주거지역	108,124	-	108,124	20.6	
준주거지역	90,653.9	-	90,653.9	17.3	
일반상업지역	126,802.1	감) 32	126,770.1	24.2	
유통상업지역	72,405	-	72,405	13.8	

○ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)		비고
			기정	변경	
-	동대문구 답십리동 952번지 일대	일반상업지역	16,219	16,187	· 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 측량성과 반영에 따른 정비계획 변경 결정 (동대문구 고시 제 2024-80호, 2024.06.13.) 반영

○용도지구 결정 조서(해당없음)

2) 도시기반시설에 관한 결정 조서(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

- 1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)
- 2) 건축물에 관한 결정조서(변경없음)
- 3) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)
- 4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)

○ 특별계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	용답동 231일대 특별계획구역	성동구 용답동 231번지 일대	6,398.7	-	6,398.7	
기정	②	미래자동차 혁신센터 부지 특별계획구역	성동구 용답동 248-14번지 일대	5,790	-	5,790	
변경	③	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,914	감) 32	17,882	

특별계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	변경내용	변경사유
변경	③	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	면적변경 : 17,914㎡→17,882㎡ (감 32㎡)	측량성과 반영에 따른 정비계획 변경 결정(동대문구고시 제2024-80호, 2024.06.13.) 반영

가) 용답동 231일대 특별계획구역(변경없음)

나) 미래자동차 혁신센터부지 특별계획구역(변경없음)

다) 자동차부품 중앙상가 특별계획구역(변경)(안)

○ 구역개요(변경)(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
기정	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	C1	1,887	17,914	어린이공원(1,695㎡), 도로(2,125㎡) 포함
			C2	4,294		
			C3	4,840		
			C4	3,073		
변경	자동차부품 중앙상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	C1	1,887	17,882	소공원(1,695㎡), 도로 (2,093㎡) 포함
			C2	4,294		
			C3	4,840		
			C4	3,073		

※ 측량성과 반영에 따른 정비계획 변경 결정(동대문구고시 제2024-80호, 2024.06.13.) 반영

○ 특별계획구역 지침(변경)(안)

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
용도지역	· 일반상업지역		
기반시설 확보 등	· 기부채납 순부담10%이상 - 신축건축물내 공공시설(공공 산업 임대공간, 공공물류창고 등주3)) 복지·문화시설 등(지상권 설정) · 어린이공원*, 도로 조성 - 어린이공원(1,695㎡이상), 도로(2,125㎡이상)	· 기부채납 순부담10%이상 - 신축건축물내 공공시설(공공 산업 임대공간, 공공물류창고 등주3)) 복지·문화시설 등(지상권 설정) · 소공원*, 도로 조성 - 소공원(1,695㎡이상), 도로(2,093㎡이상)	· 사업시행자가 ‘기반시설로 정비’하여 관리청에 기부채납 · 소공원은 대상지 내 기정 면적이상 조성, 위치변경 가능
용도	불허	· 건축법시행령 별표1 - 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 제15호의 숙박시설(C4블록에 한함) - 제16호의 위락시설	
	주용도	· 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합, 공공임대공간) - 제7호의 판매시설(자동차 부품판매업)주5) - 제14호의 업무시설 중 일반업무시설 - 제15호의 숙박시설 - 제18호의 창고시설	
건폐율	· 60%이하 (조건만족시 저층부주8) 건폐율 70%이하)		
용적률 (기준/허용/상한)	· 600%이하 / 800%이하 / 법정용적률2배		
높이 (기준/최고)	· 한천로변: 80/120m이하(C1,C2,C3) · 전농로4길변: 최고 70m이하(C4)		
건축선	· 한천로변 건축한계선 3m 지정		
기타 전면공지	· 건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성		
교통처리계획	· 전면부(한천로변) 차량진출입불허구간설정		
사업방식	· 재개발정비사업(도시환경정비사업)		

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 정비계획 변경 결정(동대문구고시 제2024-80호, 2024.06.13.) 반영

주1) C1,C2,C3,C4의 통합개발을 원칙으로 하되 지역산업 보호를 위하여 순환개발이 필요한 경우 필지별개발 가능(세부개발계획 수립 시 개발방식 결정)

주2) 기반시설 확보는 사업시행자가 기반시설로 정비하여 관리청에 기부채납

주3) 공공산업 임대공간, 공공물류창고 등

- 공공산업 임대공간은 개발사업 이후 임대료 증가에 따라 재임주할수 없거나 지역의 영세한 자동차 및 부품판매 관련 기존업체를 수용할 수 있는 임대산업시설로 조성
- 단, 지역수요에 따라 공공산업임대공간 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 수립시 서울특별시, 자치구와의 협의를 통해 지역에 필요한 공공시설이 제공될 수 있도록 함

주4) 어린이공원은 대상지 내 지정 면적이상 조성, 위치변경 가능함

주5) 판매시설(자동차 부품판매업)은 한국산업분류표 도매 및 소매업(45) 중 자동차 및 부품 판매업(45)에 한함

주6) 주거복합건축물 입지시 공공용지 기부채납에 따라 추가되는 용적률은 주거부분과 기타부분을 비례 배분하여 적용함

주7) 주거연면적비율은 「서울특별시 도시계획조례」 별표3의 상업지역내 주거복합건축물의 용적률(제55조 제 3항 관련)을 따름

주8) 저층부는 건축물 높이 5층 이하를 말함

주9) 세부개발계획 수립시 경관성검토 및 창의적인 건축계획을 수립할 경우 해당 위원회 심의를 통해서 높이완화 검토가능

주10) 전면공지 조성지침

- 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치
- 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물등의설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)

주11) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조10항 및 동법 시행령 제13조2의 7항에 따라

토지등소유자 과반수 동의할 경우, 정비계획 변경을 통해 현금으로 기부채납 가능

주12) 주용도는 당해 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

- 세부개발계획 수립 시 위의 주용도 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 주용도로 계획하도록 함
- 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50%이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야 함

주13) 자동차부품 관련시설 및 자동차 이동수단 관련용도를 기존 자동차부품 중앙상가 면적 이상(부품, 자동차 관련시설 이외 면적 및 주차장 제외)으로 조성하도록 함

- 건폐율 완화기준(변경없음)
- 용적률 완화항목 및 내용(변경없음)
- 높이 완화항목 및 완화내용(변경)(안)

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

구분		완화조건		완화량	비고
기정	간선부 (C1,C2,C3)	건축물 용도	• 전체연면적의 30%이상 권장용도 설치(자동차이동수단 관련용도 ^{주1)} 등)	40m 이하	-
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납 순부담10%이상) 제공시		
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		
변경	간선부 (C1,C2,C3)	건축물 용도	• 전체연면적의 20%이상 권장용도 설치(자동차이동수단 관련용도 ^{주1)} 등)	40m 이하	-
		공공시설 설치	• 건축물 내 공공시설(기부채납 순부담10%이상) 제공시		
		교통처리	• 이면도로 주차출입구 설치		

※ 변경사유 : 장안평 일대 지구단위계획 내 높이 완화 항목과의 정합성을 고려하여
권장용도 비율 변경

주1) 건축법상 용도분류에도 불구하고 “자동차 · 이동수단 관련용도”는 본 지구단위
계획에서 따로 정하는 아래의 기준을 적용하여야 함

• 용도의 정의

- 자동차 · 이동수단 관련용도는 장안평일대의 자동차(중고차 포함), 부품, 튜닝 등 지역산업을 대표하는
용도로서 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 부품 판매업

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

II. 답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) 결정(안)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
기정	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업	답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-

나. 토지이용계획(변경)(안)

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	기정	소계	14,094.0	78.9	-
		획지1	1,887.0	10.6	- 업무시설 - 판매시설(자동차 · 이동수단관련) - 근생시설
		획지2	4,294.0	24.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차 · 이동수단관련) - 근생시설
		획지3	4,840.0	27.1	
		획지4	3,073.0	17.2	
	변경(안)	소계	14,094.0	78.9	-
		획지1	1,887.0	10.6	- 업무시설(자동차 · 이동수단관련) - 판매시설(자동차 · 이동수단관련)
		획지2	4,294.0	24.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차 · 이동수단관련)
		획지3	4,840.0	27.1	
		획지4	3,073.0	17.2	

다. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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

라. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 교통시설

○ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	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 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	-	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시제2020-369호 (20.09.03)	소공원과 중복결정

2) 공간시설(변경없음)

○ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03.)	주차장과 중복결정

마. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
경로당	답십리동 952번지 일대	248.57	증) 91.44	340.01	법정 330㎡이상
어린이집		390.58	감) 20.89	369.69	법정 330㎡이상
작은도서관		220.28	증) 59.61	279.89	법정 158㎡이상
어린이놀이터		1,200.0	-	1,200.0	-
다목적실		206.2	-	206.2	-
다함께돌봄센터		131.91	증) 93.31	225.22	법정 66㎡이상
노유자시설		107.33	-	107.33	-
주민공동시설		679.43	감) 11.28	668.15	-
주민운동시설(옥외)		600.0	-	600.0	-
맘&키즈카페		-	증) 196.57	196.57	-
블럭놀이공간		-	증) 118.67	118.67	-
컬쳐클래스		-	증) 168.61	168.61	-
계		3,784.3	증) 696.04	4,480.34	-

※ 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)

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	-	17,882.0	획지1	1,887.0	동대문구 답십리동 952-7번지	1	-	-	1	-	-
			획지2	4,294.0	동대문구 답십리동 952-6번지	1	-	-	1	-	-
			획지3	4,840.0	동대문구 답십리동 952-4번지	1	-	-	1	-	-
			획지4	3,073.0	동대문구 답십리동 952번지	1	-	-	1	-	-
			도로	2,093.0	동대문구 답십리동 952-2번지	1	-	-	1	-	-
			공원	1,695.0	동대문구 답십리동 952-5번지	1	-	-	-	1	-
			합계	17,882.0	-	6	-	-	5	1	-

사. 건축시설계획(변경)(안)

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	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 - 판매시설 (자동차·이동 수단 관련) - 근생시설	60이하	600/750/820	80m/ 100m이하
			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지	- 공동주택			80m/ 120m이하
			획지3	4,840.0	답십리동 952-4번지	- 판매시설 (자동차·이동 수단 관련)			80m/ 120m이하
			획지4	3,073.0	답십리동 952번지	- 근생시설			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) • 주택규모별 건설비용						
			구분(전용면적)		합계	공동주택			
						분양주택		임대주택	
			합계		618세대(100.0%)	478세대(100.0%)	140세대(100.0%)		
			공동 주택	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%)	-		
	용적률에 관한 계획		기준용적률		• 600%				
			허용용적률		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 150% = 750% 적용 • 인센티브 = 150%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(50%))				

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)(안)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	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 (자동차·이동 수단 관련) - 판매시설 (자동차·이동 수단 관련)	60이하	600/700/770	80m/ 100m이하		
			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지	- 공동주택 - 판매시설 (자동차·이동 수단 관련)			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 729세대(분양주택 582세대, 임대주택 147세대) • 주택규모별 건설비용							
				구분(전용면적)		합계	공동주택				
								분양주택	임대주택		
				합계		729세대(100.0%)	582세대(100.0%)	147세대(100.0%)			
				공동 주택	45㎡이하	67세대(9.2%)	30세대(4.1%)	37세대(25.2%)			
					45㎡~60㎡이하	143세대(19.6%)	95세대(13.0%)	48세대(32.6%)			
	60㎡~85㎡이하	515세대(70.6%)	453세대(62.1%)		62세대(42.2%)						
	85㎡초과	4세대(0.5%)	4세대(0.5%)		-						
	용적률에 관한 계획			기준용적률	• 600%						
				허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 100% = 700% 적용 • 인센티브 = 100%(친환경개발(100%))						

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

○ 용적률 계획(변경)(안)

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비기반시설 (건축물 기부채납 환산부지 및 토지제공면적)	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% ■ 하용용적률 : 750%				
	정비계획 (상한) 용적률 산정	■ 상한용적률 = 하용용적률×(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 / 공공 시설 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					

구분		산정내용				
변 경	토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비기반시설 (건축물 기부채납 환산부지 및 토지제공면적)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로,공원)
		17,882.0㎡	14,094.0㎡	1,920.68㎡	-	3,788.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,920.68㎡(획지면적 대비 13.63%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
	용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 700%				
	정비계획 (상한) 용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용용적률×(1 + 가중치×1.3×α(토지) + 0.7×α(건축물(공공임대 대산업시설)) + 0.7×α(건축물(주차장)) = 700%×[1 + 1×1.3×0.0085 + 0.7×0.0189 + 0.7×0.1100] = 770% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률/사업부지의 허용용적률 = 700%/700% = 1				
	α(토지)	■ α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)- 2,093.0㎡(도로)-118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.0085				
	α(건축물 (공공임대 산업시설))	■ α = 공공임대산업시설 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적 = 263.91㎡(공공임대산업시설 토지환산 면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)- 2,093.0㎡(도로)-118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.0189				
	α(건축물 (주차장))	■ α = 주차장 토지환산 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적 = 1,537.91㎡(주차장 토지환산 면적) / [17,882.0㎡-1,695㎡(공원)-2,093.0㎡ (도로) -118.86㎡(공공임대산업시설 토지제공면적)] = 0.1100				

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

※ 변경(안) - 기부채납 공공시설 면적(1,920.68㎡) = 토지제공면적(118.86㎡) + 토
지환산면적(1,801.82㎡)

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

○ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)(안)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적율을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획.
- 재개발 의무임대주택(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조)
 - 상업지역은 전체 세대수의 5% 이상 또는 연면적의 5% 이상을 건설
- 주거비율 완화에 따른 의무임대주택(「서울특별시 도시계획 조례」 별표16)
 - 증가하는 용적률의 1/2 이상 건설
- 상업지역에서 재개발 의무임대주택과 주거비율 완화에 따른 의무임대주택은 중복가능(도시활성화과-10752, '20.09)
- 전체세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡이하 규모로 건설

구 분		내 용					
기정	계획 기준		• 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보시 (증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하까지 완화				
	주거복합용적률(기준)		400%				
	주거복합용적률(계획)		597.82%				
	임대주택 의무 용적률	용적률 증가분	597.82% - 400.0% = 197.82%				
		증가된 용적률의 50% 이상	197.82% × 0.5 = 98.91%				
		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	-

구 분		내 용						
변경	계획 기준		• 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하까지 완화					
	주거복합용적률(기준)		400%					
	주거복합용적률(계획)		592.26%					
	임대주택 의무 용적률	용적률 증가분	592.26% - 400.0% = 192.26%					
		증가된 용적률의 50% 이상	192.26% × 0.5 = 96.13%					
		계획 용적률	96.135%					
	임대주택 확보계획 (건축 심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)	비고	
			59.07㎡	92.18㎡	41	3,779.38	획지2	
			74.83㎡	112.60㎡	34	3,828.40	획지3	
			84.90㎡	126.49㎡	28	3,541.72		
			28.86㎡	42.81㎡	9	385.29	획지4	
			33.71㎡	49.86㎡	28	1,396.08		
			59.72㎡	88.34㎡	7	618.38		
			합계			147	13,549.25	-

※변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 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·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	-
재난방지	• 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	-

2) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과		계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	공동주택 30%	· 기존 토양포장상태 100%		· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
		일반건축물 (업무, 판매 등) 20%	· 생태면적율	획지1(26.53%) 획지2(30.65%) 획지3(31.30%) 획지4(31.36%)	
	2. 녹지 네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보		· 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	· 절· 성토 발생 예상		· 지형변화 최소화 · 절· 성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형 변화는 미미함		· 지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	4. 비오톱	3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외		· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
	5. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화		· 일조권 확보를 위해 대지경계 선과 건축선의 이격거리 확보
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치		· 인동간격과 풍향을 고려한 건 축물 배치로 바람차단 최소화

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법 을 최대한 반영
	8. 경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영 하여 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 계획
	9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식 여가공간 조성
	10. 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치	· 해당사항 없음
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 해당사항 없음
자전거보관소 15대/100unit		· 자전거보관서 설치검토	· 공동주택 단지내 계획예정	
추가	11. 대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12. 소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침준 수
	13. 폐기물		· 기존 건축물 철거 시 건설 폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감 대책마련
	14. 물순환(수질)		· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리

자. 정비사업 시행계획(변경)(안)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	답십리 자동차부품 상가 도시정비형 재개발정비사업	답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
기정	재개발사업	구역지정 고시일로 부터 4년 이내	정비사업조합	계획세대수 : 618세대 증가세대수 : 618세대		-
변경				계획세대수 : 729세대 증가세대수 : 729세대		-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	• 군자초등학교는 대상지 200m 내에 위치 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설(청소년 유해시설)의 설치 지양 • 공사시 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 동부교육지원청과 협의 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업 시행계획인가시 협의 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육 환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명 설치	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

Ⅲ. 자동차부품 중양상가 특별계획구역(세부개발계획)(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)

○ 특별계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	답십리 자동차부품상가 지구단위계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882	-
변경	자동차부품 중양상가 특별계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882	-

○ 특별계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	명칭	위치	변경내용	변경사유
변경	-	자동차부품 중앙상가 특별계획 구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	• 명칭변경 : 답십리 자동차 부품상가 지구단위계획구역 → 자동차부품 중앙상가 특별계획구역	• 장안평일대 지구단위계획 구역 내 자동차부품 중앙 상가 특별계획구역과 구역 명칭이 정합되도록 명칭 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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

2) 기반시설 결정 조서

가) 교통시설

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	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 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	-	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	소공원과 중복결정

나) 공간시설

○ 공원 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기 정	①	-	소공원	동대문구 답십리 동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03.)	주차장과 중복결정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분		가구	면적	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	- 업무시설 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련) - 근생시설
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원
변경	획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	- 업무시설(자동차·이동수단관련) - 판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	- 공동주택 - 판매시설(자동차·이동수단관련)
	획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
	획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
	도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
	공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원

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

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1	허용용도 이외 용도는 불허
	허용용도	획지2	
	허용용도	획지3	
	허용용도	획지4	

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)(안)

① 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
기정	일반상업지역	60% 이하	-

② 용적률 계획(변경)(안)

구분	용적률			비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	600% 이하	750% 이하	820% 이하	정비계획	허용용적률 : 750% 상한용적률 : 820%
변경	600% 이하	700% 이하	770% 이하	정비계획	허용용적률 : 700% 상한용적률 : 770%

※ 변경사유 : 인센티브 항목 변경에 따른 용적률 변경

- 허용용적률 인센티브 사항(변경)(안)

구분	인센티브			비고
	친환경개발	도시경제활성화	보행가로 활성화	
기정	100%	50%	-	총 150.0%
변경	100%	-	-	총 100.0%

※ 해당 인센티브 계획은 「 장안평 일대 지구단위계획 」 내 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 지침 준용

※ 변경사유 : 인센티브항목 변경에 따른 허용용적률 인센티브 변경

- 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	70%	-	총 70.0%

③ 높이 계획(변경없음)

구분	지역	높이기준	비고
기정	일반상업지역	획지 1 : 100m이하 획지 2,3 : 120m이하 획지 4 : 70m 이하	높이계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차부품 중앙상가 특별계획구역 지침 준용

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	동측 한천로변	• 대지경계선으로부터 3m 이격 • 전면공지 조성지침
	획지 3,4 북측 전농로4길변	- 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치
	획지1,2 황물로변	- 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조경, 환경 조형물등의 설치가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)
	획지1 남측 고미술로변	

라. 기타사항에 관한 결정(변경)(안)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
공개공지	획지1	• 대상지 북측 황물로변 공개공지 조성
	획지2	• 대상지 남측 황물로변 공개공지 조성
	획지3	• 대상지 북측 전농로4길변 공개공지 조성
	획지4	• 대상지 동측 황물로17길변 공개공지 조성
전면공지	동측 한천로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미술로변	

2) 교통처리에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	적용지역	계획내용
차량출입 불허구간	대상지 동측 한천로변	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	30%이상	· 기존 토양포장상태 100%, · 현재 녹지 없음	· 30%이상 계획 · 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	· 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	· 현재 평탄지, 공사시 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오톱	3등급	· 비오톱유형도 : 상업업무지, 주거지비오톱 · 비오톱유형평가 4,5등급, 도로 · 개별비오톱 평가제외	· 조경녹지 구성에 따라 비오톱유형평가도 등급 상향 예상 · 조경녹지비오톱 추가 조성
생활 환경	5. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 북측 단독주택부지는 조밀한 입지로 일조량 불만족 세대가 다수 · 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 건축물 높이 조정, 내부일조해소를 위한 창면적 확대 등 저감대책 마련
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 바람길 확보를 위한 건물배치 및 통풍축 확보

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획 · 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기 법을 최대한 반영
	8. 경관	Skyline보전	· 간선가로변의 경관 고려 필 요	· 건물배치 및 높이설정에 반 영하여 주변 건축물과 조화 로운 스카이라인 계획
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 공원과 연계된 동선 확보	· 오픈스페이스에 연결하여 휴 식·여가공간 조성
	10. 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 부족	· 공공보행로와 연계, 타공간 으로 이동이 가능한 보행로 계획
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 보행로 보도의 바닥패턴을 구분하여 자전거 동선 확보
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 획지별 자전거 보관소 설치 예정
추가	11. 대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영 향 예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살 수설시, 가설방진망, 속도제 한 등 실시
	12. 소음 및 진동		· 공사시 가설방음판넬 설치	· 공사장 소음·진동 관리지침 준수
	13. 폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐 기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	14. 물순환(수질)		· 공사시 토사유출 발생 · 운영시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 기존 시 하수관로에 연계처 리

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)(안)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적율을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획.
- 재개발 의무임대주택(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조)
 - 상업지역은 전체 세대수의 5% 이상 또는 연면적의 5% 이상을 건설
- 주거비율 완화에 따른 의무임대주택(「서울특별시 도시계획 조례」 별표16)
 - 증가하는 용적률의 1/2 이상 건설
- 상업지역에서 재개발 의무임대주택과 주거비율 완화에 따른 의무임대주택은 중복가능(도시활성화과-10752, '20.09)
- 전체세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡이하 규모로 건설

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

- 기정

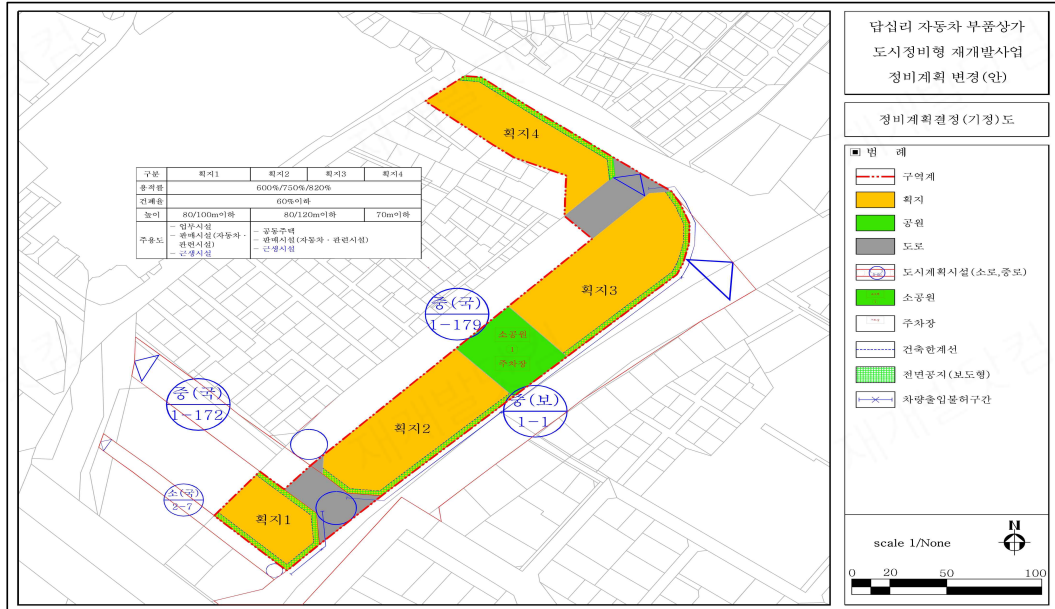
건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 소형 주택
합 계	618	100.0	140	140	-	22.7	100.0	-
40㎡이하	48	7.8	31	31	-	5.0	22.1	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	122	19.7	38	38	-	6.1	27.1	-
60㎡초과~85㎡이하	424	68.6	71	71	-	11.5	50.8	-
85㎡초과	24	3.9	-	-	-	-	-	-

- 변경(안)

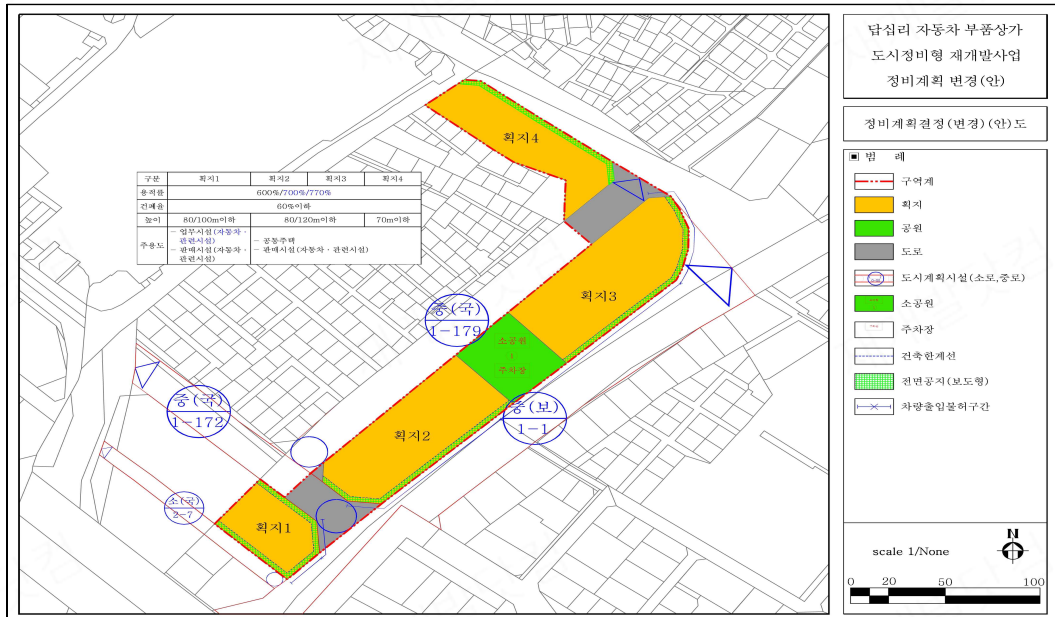
건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형 주택
합 계	729	100.0	147	147	-	20.2	100.0	-
40㎡이하	67	9.2	37	37	-	5.1	25.2	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	143	19.6	48	48	-	6.6	32.6	-
60㎡초과~85㎡이하	515	70.6	62	62	-	8.5	42.2	-
85㎡초과	4	0.5	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : 정비계획 변경에 따른 세대수 변경

【정비계획결정(기정)도】



【정비계획 결정(변경)(안)도】



※ 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

※ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.