

◆ 서울특별시고시 제2019-241호

이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획(이문지구단위계획구역) 변경 결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-496호(2008.1.7) 및 제2009-93호(2009.03.12), 제2009-529호(2009.12.24), 제2010-365호(2010.10.21), 제2011-198호(2011.07.14), 제2011-210호(2011.7.21.), 제2011-397호(2011.11.29.), 제2012-78호(2012.4.5), 제2012-162호(2012.06.28.), 제2012-359호(2012.12.27.), 제2013-263호(2013.08.08.), 제2014-89호(2014.03.13.), 제2014-290호(2014.08.21.), 제2014-373호(2014.10.30.), 제2015-20호(2015.01.22.), 제2015-206호(2015.7.16.), 제2015-325호(2015.10.22.), 제2016-122호(2016.04.21.), 제2016-148호(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.8.4.), 제2016-285호(2016.9.8.), 제2016-360호(2016.11.10.), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.1.12.), 제2017-189호(2017.6.1.), 제2018-93호(2018.3.29.), 제2018-124호(2018.4.26.), 제2018-218호(2018.7.19.), 제2019-19호(2019.1.17.), 제2019-103호(2019.3.21.), 제2019-163호(2019.5.23.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획(이문지구단위계획구역)을 다음과 같이 변경결정(경미한변경)하여 이를 고시합니다.

2019년 7월 25일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	830,453.0	-	830,453.0	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년 (변경 없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경 없음, 생략)

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		830,453.0	—	830,453.0	100.0	—
주거 용지	소 계	458,690.3	—	458,690.3	55.4	—
	공동주택	440,108.8	—	440,108.8	53.2	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	—	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	—	6,960.0	0.8	6개
근생 용지	소계	105,733.0	증) 16	105,749.0	13.0	—
	상업업무	105,733.0	증) 16	105,749.0	13.0	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	266,029.7	감) 16	266,013.7	31.5	—
	도 로	134,331.2	—	134,331.2	16.6	보행자전용도로 포함
	철 도	44,159.5	—	44,159.5	5.3	—
	공 원	33,552.0	—	33,552.0	4.1	—
	녹 지	29,611.0	—	29,611.0	2.5	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	8,000.0	—	8,000.0	1.0	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,780.0	—	7,780.0	0.9	4개소
	공공청사 등	5,206.0	—	5,206.0	0.8	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	감) 16	3,374.0	0.4	지하주차장2개소(3,175㎡) 중 1개소 중복결정면적(2,000㎡) 제외

※ 변경사유 : 1. 이문지구단위계획 특별계획구역2 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)
2. 이문·회기경정비촉진지구(서고시 제2019-163호) 내용 오기 수정 고시(파란색)

- 2) 인구·주택수용계획 : (변경없음, 생략)
 3) 기반시설 설치계획(문화·복지시설 등) : (변경없음, 생략)
 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : (변경없음, 생략)
 5) 교통계획 : (변경없음, 생략)
 6) 경관계획 : (변경없음, 생략)
 7) 도시·주거환경정비기본계획 : (변경없음, 생략)

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
촉진지구		830,453.0	—	830,453.0	100.0	
촉진구역		571,708.0	—	571,708.0	68.8	
이문1구역		144,964.0	—	144,964.0	17.5	
이문3구역		154,618.0	—	154,618.0	18.6	결합개발 구역
이문3-1구역		133,505.0	—	133,505.0	16.1	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역		21,241.0	—	21,241.0	2.6	구릉지
이문4구역		151,388.0	—	151,388.0	18.2	
휘경1구역		12,915.0	—	12,915.0	1.6	정비구역 기 지정
휘경2구역		43,329.0	—	43,329.0	5.2	
휘경3구역		64,366.0	—	64,366.0	7.8	
존치지역		258,745.0	—	258,745.0	31.2	
지구단위 계획구역	소 계	185,567.0	—	185,567.0	22.3	
	①	29,567.0	—	29,567.0	3.6	신이문지구단위계획 (촉진지구 내)
	②	67,135.0	—	67,135.0	8.1	이문지구단위계획
	③	88,865.0	—	88,865.0	10.7	회기지구단위계획 (촉진지구 내)
존치시설 및 건축물	소 계	73,178.0	—	73,178.0	8.8	
	④	0.0	—	0.0	0.0	이문초등학교
	⑤	4,877.0	—	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥	12,993.0	—	12,993.0	1.6	이문로
	⑦	11,776.0	—	11,776.0	1.4	중앙하이츠 아파트
	⑧	17,038.0	—	17,038.0	2.1	경원선
	⑨	8,446.0	—	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩	1,319.0	—	1,319.0	0.2	빗물펌프장(방수설비)
	⑪	7,249.0	—	7,249.0	0.9	중앙선
	⑫	6,284.0	—	6,284.0	0.8	기타 존치건축물
	⑬	3,196.0	—	3,196.0	0.4	이문동 교회

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : (변경없음, 생략)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : (변경없음, 생략)

11) 기반시설의 비용분담계획 : (변경없음, 생략)

12) 임대주택 건설 등의 주거대책 : (변경없음, 생략)

13) 단계별 사업추진에 관한 사항 : (변경없음, 생략)

14) 기타계획(에너지순환, 방재, 특성화계획) : (변경없음, 생략)

15) 광고물 관리계획 : (변경없음, 생략)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : (변경없음, 생략)

17) 구역별 재정비촉진계획 : (변경없음, 생략)

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

가) 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : (변경없음, 생략)

나) 용도지역 결정조서 : (변경없음, 생략)

다) 용도지구 결정조서 : (변경없음, 생략)

라) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : (변경없음, 생략)

마) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 : (변경 없음, 생략)

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	②	주차장	이문동306-14일원	1,276	-	1,276	1995.2.24 (동고-8)	
변경	③	주차장	회경동165-15일원	692	감) 16	676	2016.09.08 (서고 2016-285)	

■ 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	주차장	• 면적감소(감 16) : 692㎡ → 676㎡	• 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

③ 철도 : (변경없음, 생략)

(2) 공간시설 : (변경없음, 생략)

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : (변경없음, 생략)

(2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 :
(변경없음, 생략)

(3) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : (변경없음, 생략)

(4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

① 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 2	회경동 161-37번지 일대	5,299.6	감) 16	5,283.6	•지적분할측량 결과반영

■ 특별계획구역 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역 2	• 면적감소(감 16) : 5,299.6㎡ → 5,283.6㎡	• 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역2 (기정)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 동대문구 회경동 161-37번지 일대	
면 적		• 5,299.6㎡	
용도지역		• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구		—	
공공시설계획		• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성 후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적 률	기준 용적률(%)	• 300% 이하
		허용 용적률(%)	• 360% 이하
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납 시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
	건축 물 높이	최고높이	• 70m 이하
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
배치	건축한계선		• 외대역동로변 : 2m • 회경로변 : 3m • 이면부 : 2m
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)
	소공원/도로		• 지침도에서 지정한 위치에 조성

■ 특별계획구역2 (변경)

구 분			계획내용	비고	
위 치			• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대		
면 적			• 5,283.6㎡ (감 16)		
용도지역			• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역		
용도지구			—		
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성 후 기부채납(지침도 참조)		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1		
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A		
	건폐율(%)		• 60% 이하		
	용 적 륜	기준 용적률(%)	• 300% 이하		
		허용 용적률(%)	• 360% 이하		
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납 시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) – 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 – α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율		
		건축 물 높이	최고높이	• 70m 이하	
	최고높이 완화		• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] – 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음		
	배치	건축한계선		• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	
	건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장		
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허			
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성		
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)		
	소공원/도로		• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

마) 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장) : 변경 없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : (변경 없음, 생략)

5. 이문생활권중심 지구단위계획구역 특별계획구역2 세부개발계획 결정(변경) 사항

가) 특별계획구역 결정에 관한 계획

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	—	이문 생활권중심 지구단위계획구역 특별계획구역2	동대문구 휘경동 161-37번지 일대	5,299.6	서고 2016-285 (2016.09.08.)
변경	—	이문 생활권중심 지구단위계획구역 특별계획구역2	동대문구 휘경동 161-37번지 일대	5,283.6	감 16

■ 특별계획구역 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역 2	• 면적감소(감 16) : 5,299.6㎡ → 5,283.6㎡	• 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

나) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

① 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,299.6	감 16	5,283.6	100.0	—
주거지역	소 계	5,299.6	감 16	5,283.6	100.0	—
	제2종일반주거지역(7층)	238	—	238	4.5	—
	준주거지역	5,061.6	감 16	5,045.6	95.5	—

※ 이문지구단위계획구역 전체 면적 변경 없음(근생용지, 중 16)

(2) 도시기반시설에 관한 결정조서

① 도로 : (변경 없음, 생략)

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	②	주차장	이문동306-14일원	1,276	-	1,276	1995.2.24 (동고-8)	
변경	③	주차장	휘경동165-15일원	692	감) 16	676	2016.09.08 (서고 2016-285)	

■ 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	주차장	• 면적감소(감 16) : 692㎡ → 676㎡	• 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

① 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	획지					구성비 (%)	비고
	위치		면적 (㎡)				
			기정	변경	변경후		
합계			5,299.6	감) 16	5,283.6	100.0	
특별 계획 구역 2	A	동대문구 휘경동 161-37외 45필지	4,056.6	-	4,056.6	76.8	대지
	1	휘경동165-15외 10필지	692.0	감) 16	676.0	12.8	주차장
	2	휘경동 161-11외 5필지	466.0	-	466.0	8.8	도로
	3	휘경동146-67외 2필지	78.0	-	78.0	1.5	도로
	4	휘경동161-29외 2필지	7.0		7.0	0.1	도로

※ 면적은 전체편입 및 부분편입(cad구적)면적을 합산한 면적임

※ 변경사유 : 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

② 획지 세부내역

■ 기정

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		회경동 154-20 대지	373	373	321	52	
		회경동 154-22 대지	147	147	118.3	28.7	
		회경동 154-23 대지	128	128	92.7	35.3	
		회경동 154-52 도로	53	53	8.2	44.8	
		회경동 161-1 도로	179	3	-	3	동대문구
		회경동 161-2 도로	155	155	155	-	
		회경동 161-3 대지	106	106	106	-	
		회경동 161-6 대지	112	112	112	-	
		회경동 161-7 대지	79	79	79	-	
		회경동 161-8 대지	129	129	129	-	
		회경동 161-10 대지	1,080	56.6	56.6	-	
		회경동 161-11 도로	281	281	-	281	
		회경동 161-28 대지	93	93	93	-	
		회경동 161-31 대지	86	86	86	-	
		회경동 161-37 대지	194	194	194	-	
		회경동 161-38 대지	112	112	112	-	
		회경동 161-39 대지	56	56	56	-	
		회경동 161-40 대지	83	83	82.5	0.5	
		회경동 161-42 대지	86	86	80	6	
		회경동 161-43 대지	83	83	79.3	3.7	
		회경동 161-44 대지	76	76	76	-	
		회경동 161-45 대지	86	86	86	-	
		회경동 161-46 대지	93	93	93	-	
		회경동 161-47 대지	96	96	96	-	
		회경동 161-48 대지	46	46	46	-	
		회경동 161-49 대지	60	60	60	-	
		회경동 161-50 대지	83	83	83	-	
		회경동 161-51 대지	69	69	69	-	
		회경동 161-52 대지	83	83	83	-	
		회경동 161-53 대지	89	89	89	-	
		회경동 161-54 대지	89	89	89	-	
		회경동 161-55 대지	83	83	83	-	
		회경동 161-56 대지	89	89	89	-	
		회경동 161-57 대지	112	112	112	-	
		회경동 161-58 대지	83	83	83	-	
		회경동 161-59 대지	33	33	33	-	
		회경동 161-61 대지	26	26	26	-	
		소계	4,911.0	3,711.6	3,256.6	455.0	

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		휘경동 161-62 대지	83	83	83	-	
		휘경동 162-1 대지	109	109	109		
		휘경동 162-2 대지	112	112	112	-	
		휘경동 163-12 대지	79	79	79	-	
		휘경동 163-13 대지	103	103	103	-	
		휘경동 163-23 대지	3	3	3	-	
		휘경동 165-9 대지	26	25	-	25	
		휘경동 165-12 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-13 대지	79	79	-	79	
		휘경동 165-14 대지	83	83	-	83	
		휘경동 165-15 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-18 대지	40	40	-	40	
		휘경동 165-19 대지	96	96	-	96	
		휘경동 166-4 도로	26	26	-	26	
		휘경동 166-6 대지	50	50	-	50	
		휘경동 166-7 대지	60	60	-	60	
		휘경동 166-8 대지	69	69	-	69	
		휘경동 146-67 도로	435	336	248.5	87.5	서울특별시
		휘경동 154-57 대지	5	5	-	5	동대문구
		휘경동 161-29 도로	76	57	55	2	서울특별시
		휘경동 161-67 도로	78	9	7.5	1.5	동대문구
소 계			1,776.0	1,588.0	800.0	788.0	
총 계			6,687.0	5,299.6	4,056.6	1,243.0	
※ cad구적 면적으로, 획지면적은 추후 측량성과에 따라 확정							

■ 변경

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		휘경동 154-20 대지	373	373	321	52	
		휘경동 154-22 대지	147	147	118.3	28.7	
		휘경동 154-23 대지	128	128	92.7	35.3	
		휘경동 154-52 도로	53	53	8.2	44.8	
		휘경동 161-1 도로	179	3	-	3	동대문구
		휘경동 161-2 도로	155	155	155	-	
		휘경동 161-3 대지	106	106	106	-	
		휘경동 161-6 대지	112	112	112	-	
		휘경동 161-7 대지	79	79	79	-	
		휘경동 161-8 대지	129	129	129	-	
		휘경동 161-10 대지	1,080	56.6	56.6	-	
		휘경동 161-11 도로	281	281	-	281	
		휘경동 161-28 대지	93	93	93	-	
		휘경동 161-31 대지	86	86	86	-	
		휘경동 161-37 대지	194	194	194	-	
		휘경동 161-38 대지	112	112	112	-	
		휘경동 161-39 대지	56	56	56	-	
		휘경동 161-40 대지	83	83	82.5	0.5	
		휘경동 161-42 대지	86	86	80	6	
		휘경동 161-43 대지	83	83	79.3	3.7	
		휘경동 161-44 대지	76	76	76	-	
		휘경동 161-45 대지	86	86	86	-	
		휘경동 161-46 대지	93	93	93	-	
		휘경동 161-47 대지	96	96	96	-	
		휘경동 161-48 대지	46	46	46	-	
		휘경동 161-49 대지	60	60	60	-	
		휘경동 161-50 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-51 대지	69	69	69	-	
		휘경동 161-52 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-53 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-54 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-55 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-56 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-57 대지	112	112	112	-	
		휘경동 161-58 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-59 대지	33	33	33	-	
		휘경동 161-61 대지	26	26	26	-	
		소 계	4,911.0	3,711.6	3,256.6	455.0	

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		휘경동 161-62 대지	83	83	83	-	
		휘경동 162-1 대지	109	109	109	-	
		휘경동 162-2 대지	112	112	112	-	
		휘경동 163-12 대지	79	79	79	-	
		휘경동 163-13 대지	103	103	103	-	
		휘경동 163-23 대지	3	3	3	-	
		휘경동 165-9 대지	26	9	-	9	구적오차 정정
		휘경동 165-12 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-13 대지	79	79	-	79	
		휘경동 165-14 대지	83	83	-	83	
		휘경동 165-15 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-18 대지	40	40	-	40	
		휘경동 165-19 대지	96	96	-	96	
		휘경동 166-4 도로	26	26	-	26	
		휘경동 166-6 대지	50	50	-	50	
		휘경동 166-7 대지	60	60	-	60	
		휘경동 166-8 대지	69	69	-	69	
		휘경동 146-67 도로	435	336	248.5	87.5	서울특별시
		휘경동 154-57 대지	5	5	-	5	동대문구
		휘경동 161-29 도로	76	57	55	2	서울특별시
		휘경동 161-67 도로	78	9	7.5	1.5	동대문구
소 계			1,776.0	1,572.0	800.0	772.0	
총 계			6,687.0	5,283.6	4,056.6	1,227.0	

※ cad구적 면적으로, 획지면적은 추후 측량성과에 따라 확정

※ 변경사유 : 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

(2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 : (변경없음, 생략)

(3) 공공시설 부지제공(기부채납)에 관한 계획

① 공공시설 조성 및 제공

■ 기정

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 조성 및 제공	- 조성후 기부채납 - 순부담 15%이상	- 공공시설(도로 및 주차장)면적 : 1,243㎡ 조성 후 기부채납 (구역면적 대비 23.5%) - 순부담비율은 구역 내 국·공유지(서울시, 동대문구) 406㎡를 제외한 837㎡로 산정(구역면적 대비 15.8%)	

■ 변경

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 조성 및 제공	- 조성후 기부채납 - 순부담 15%이상	- 공공시설(도로 및 주차장)면적 : 1,227㎡ 조성 후 기부채납 (구역면적 대비 23.2%) - 순부담비율은 구역 내 국·공유지(서울시, 동대문구) 406㎡를 제외한 821㎡로 산정(구역면적 대비 15.5%)	

※ 변경사유 : 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

라) 특별계획구역에 대한 도시관리계획 결정

■ 기정

구 분			계획지침	세부개발계획	비고
위 치			• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	
면 적			• 5,299.6㎡	• 5,299.6㎡	
용도지역			• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구			-	-	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담 비율 기준) • 공공시설 조성 후 기부채납(지침도 참조)	• 기반시설 총 비율 : 23.5% • 순부담 : 15.8%	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1	• 불허용도 분류표상의 1	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A	• 권장용도 분류표상의 A	
	건폐율(%)		• 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	• 300%	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	• 326.41%	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납 시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	• 399.87% (도로 및 주차장 기부채납)	
	건축물 높이	최고높이	• 70m 이하	• 70m 이하 (65.3m)	
		최고높이 완화	• 기부채납 시 완화 • 산정방식 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	-	
	배치	건축한계선	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	
건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장	• 고층부 탑상형, 판상형 혼합	
교통처리계획			• 간선변에서 차량출입불허	• 간선변에서 차량출입불허(이면부 출입)	
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성(보도형, 차도형 혼합)		
	쌈지형 공지	• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)	-		
	주차장/도로	• 지침도에서 지정한 위치에 조성	• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

※ 사업계획승인(건축허가)시 계획지침에 따른 상한용적률 400%이하, 최고높이 70m이하를 기준으로 조정가능

■ 변경

구 분			계획지침	세부개발계획	비고
위 치			• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	
면 적			• 5,299.6㎡	• 5,283.6㎡	
용도지역			• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구			-	-	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담 비율 기준) • 공공시설 조성 후 기부채납(지침도 참조)	• 기반시설 총 비율 : 23.2% • 순부담 : 15.5%	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1	• 불허용도 분류표상의 1	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A	• 권장용도 분류표상의 A	
	건폐율(%)		• 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	• 300%	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	• 326.41%	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공 시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	• 399.87% (도로 및 주차장 기부채납)	
	건축물 높이	최고높이	• 70m 이하	• 70m 이하 (65.3m)	
		최고높이 완화	• 기부채납 시 완화 • 산정방식 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	-	
	배치	건축한계선	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	
	건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	• 고층부 탑상형, 판상형 혼합	
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허	• 간선변에서 차량출입불허(이면부 출입)		
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성(보도형, 차도형 혼합)		
	쌈지형 공지	• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)	-		
	주차장/도로	• 지침도에서 지정한 위치에 조성	• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

※ 사업계획승인(건축허가)시 계획지침에 따른 상한용적률 400%이하, 최고높이 70m이하를 기준으로 조정가능

※ 변경사유 : 지적경계분할측량 결과에 따른 구적오차 정정(면적변경)

6. 이문생활권중심 지구단위계획구역내 특별계획구역2 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 건축과(☎ 02-2127-4965)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

■ 관련도면

■ 특별계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



■ 용도지역·용도지구 결정도 (변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



■ 세부개발계획에 관한 결정도 (변경없음)

