

◆ 서울특별시고시 제2025-204호

**이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획(이문4구역)
변경(경미한) 결정 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.), 제2019-241호(2019.7.25.), 제2019-264호(2019.8.8.), 제2019-280호(2019.8.22.), 제2019-309호(2019.9.19.), 제2020-59호(2020.2.13.), 제2020-255호(2020.6.18.), 제2020-264호(2020.6.25.), 제2020-306호(2020.7.16.), 제2020-331호(2020.8.6.), 제2020-452호(2020.11.12.), 제2020-483호(2020.11.26.), 제2020-591호(2020.12.31.), 제2021-86호(2021.2.18.), 제2021-131호(2021.3.18.), 제2021-147호(2021.3.25.), 제2021-178호(2021.4.8.), 제2021-330호(2021.7.8.), 제2021-484호(2021.9.2.), 제2022-498호(2022.12.22.), 제2024-391호(2022.12.22.), 제2024-391호(2024.8.8.), 제2024-605호(2024.12.12.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·환경재정비 촉진계획(이문4구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 17일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	802,239.7	-	802,239.7	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요지표 설정 (변경)

구분		현황	계획		비고
			기정	변경	
인구 및 가구	인구	38,073인	42,420인	42,130인	-
	세대수	17,385세대 (2.19인/세대)	18,403세대 (2.30인/세대)	18,277세대 (2.31인/세대)	- 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 - 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
	주택호수	7,885호	18,403호	18,277호	-
기반시설	도로	15.8%	16.9% (135,555.0㎡)	16.9% (135,653.0㎡)	-
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	5.9% (세대당 2.61㎡) (촉진구역 세대당 3.42㎡)	5.9% (세대당 2.59㎡) (촉진구역 세대당 3.41㎡)	어린이공원(3개소), 소공원(7개소), 문화공원(1개소), 연결녹지(1개소), 원충녹지(1개소)
교육시설	초등학교	1개소	1개소	1개소	1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공 편익시설	공공청사	4개소	2개소	2개소	- 휘경1동 주민센터 존치 - 건강증진센터 이전설치 (이문3-1구역) - 이문1동 주민센터 이전설치 (이문4 →

구분		현황	계획		비고
			기정	변경	
					이문3-1구역)
	복합커뮤니티 센터	-	4개소	4개소	- 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치 - 이문1동 주민센터 이전설치에 따라 복합커뮤니티센터(1개소) 재배치 (이문4구역)

※ 변경사유 : 이문4구역의 토지이용계획 및 세대수 변경에 따른 변경사항

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		802,239.7	-	802,239.7	100.0	-
주거 용지	소계	463,478.8	증) 522.9	464,001.7	57.8	-
	공동주택	444,910.3	증) 1,062.9	445,973.2	55.6	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,947.0	감) 540.0	6,407.0	0.8	6개
근생 용지	소계	86,318.5	-	86,318.5	10.8	-
	상업업무	84,898.0	-	84,898.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	1,420.5	-	1,420.5	0.2	이문4구역, 휘경2구역(획지6-2)
공공 시설 용지	소계	252,442.4	감) 522.9	251,919.5	31.4	-
	도로	135,555.0	증) 98.0	135,653.0	16.9	보행자전용도로 포함
	철도	44,411.5	-	44,411.5	5.5	-
	공원	37,566.3	감) 620.9	36,945.4	4.6	-
	녹지	10,438.9	-	10,438.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학교	9,781.6	-	9,781.6	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,899.9	-	7,899.9	1.0	4개소 3개소 : 도시계획시설 결정 1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사 등	4,575.2	-	4,575.2	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
	주차장	2,214.0	-	2,214.0	0.3	지하주차장 2개소 (5,530㎡ 중복결정 제외)

※ 변경사유 : 이문4구역의 토지이용계획 면적을 반영한 변경사항

2) 인구 · 주택수용계획 (변경)

■ 규모별 주택수용

구분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
촉진 구역	소계	14,023	감) 126	13,897	32,253	감) 290	31,963	-
	60㎡ 이하	9,508	감) 448	9,060	21,869	감) 1,031	20,838	미취사가구 수용 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡ ~ 85㎡	3,823	증) 315	4,138	8,793	증) 724	9,517	-
	85㎡ 초과	692	증) 7	699	1,591	증) 17	1,608	-
존치 구역	소계	4,380	-	4,380	10,167	-	10,167	-
	단독주택	2,765	-	2,765	6,495	-	6,495	지구단위계획
	공동주택	1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	존치건축물, 청년주택 신축
합계		18,403	감) 126	18,277	42,420	감) 290	42,130	-

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 변경사유 : 이문4구역 건축계획 변경에 따른 세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4) 공원 · 녹지 및 환경보전계획 (변경)

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		13	-	13	48,005.2	감) 620.9	47,384.3	-
공원	소 계	11	-	11	37,566.3	감) 620.9	36,945.4	-
	문화공원	1	-	1	2,552.8	-	2,552.8	-
	어린이공원	3	-	3	7,639.4	-	7,636.3	-
	소공원	7	-	7	27,374.1	감) 620.9	26,753.2	-
녹지	소계	2	-	2	10,438.9	-	10,438.9	-

구분		개소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
	연결녹지	1	-	1	3,512.9	-	3,512.9	-
	완충녹지	1	-	1	6,926.0	-	6,926.0	-

※ 변경사유 : 이문4구역의 토지이용계획을 반영한 변경사항

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

■ 주택재개발사업 및 주거환경개선사업 부문

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	이문1	C	이문동	257	14.5	210%	27층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	이문3 (3-1)	C	이문1동	292	13.3	210%	50층이하	45%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발 결합개발
기정	이문3 (3-2)	C	이문동	411	2.2	75%	4층이하	40%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발 결합개발
기정	이문4	C	이문동, 휘경1동	76, 148	14.9	210%	40층이하	35%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
변경	이문4	C	이문동, 휘경1동	76, 148	14.9	210%	43층이하	35%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경1	A	휘경동	243	1.3	230%	20층이하	50%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경2	C	휘경동	114	4.4	210%	12층이하	30%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경3	C	휘경동	97	6.4	210%	35층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발

※ 변경사유 : 이문4구역의 편입에 따른 구역면적 증가 및 최고층수 변경(최고높이 변경없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
촉진지구	802,239.7	-	802,239.7	100.0	-
촉진구역	570,676.5	증) 504.0	571,180.5	71.2	-
이문1구역	145,937.3	-	144,856.0	18.2	-
이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발 구역

구분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
		이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.6	구역지정 요건 완화, 역세권
		이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	구릉지
	이문4구역		148,977.2	증) 504.0	149,481.2	18.6	-
	휘경1구역		12,967.7	-	12,967.7	1.6	정비구역 기지정
	휘경2구역		43,685.3	-	43,685.3	5.4	준공구역
	휘경3구역		64,326.0	-	64,326.0	8.0	-
	존치지역		231,563.2	감) 504.0	231,059.2	28.8	-
	지구단위 계획구역	소계	156,360.2	-	156,360.2	19.5	-
		㉒	67,495.2	-	67,495.2	8.4	이문지구단위계획
		㉓	88,865.0	-	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구내)
	존치시설 및 건축물	소계	75,203.0	감) 504.0	74,699.0	9.3	-
		㉔	4,877.0	-	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
		㉕	12,993.0	-	12,993.0	1.6	이문로
		㉖	11,776.0	-	11,776.0	1.5	중앙하이츠 아파트
		㉗	17,243.0	-	17,243.0	2.1	경원선
		㉘	8,446.0	-	8,446.0	1.1	삼익아파트
		㉙	1,319.0	-	1,319.0	0.2	빛물품프장(방수설비)
		㉚	7,298.0	-	7,298.0	0.9	중앙선
		㉛	6,357.0	-	6,357.0	0.8	기타 존치건축물
		㉜	3,196.0	-	3,196.0	0.4	이문동 교회
		㉝	1,698.0	감) 504.0	1,194.0	0.1	중앙제일교회

※ 변경사유 : 종교시설 정형화를위한 존치지역㉝(중앙제일교회) 일부 이문4구역 내 편입에 따른 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구역명		주용도	용적률		건폐율	높이계획	
			기준	상한		평균층수 / 최고층수	최고높이(m)
이문1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64%이하	30%이하	18.8이하 / 27이하	103이하
이문3재정비촉진구역		-	-	-	-	-	-
	이문3-1	공동주택 및 부대복리시설	210%	477.89%이하	45%이하	35이하 / 50이하	185이하
	이문3-2	공동주택 및 부대복리시설	170%	75%이하	40%이하	- / 4이하	20이하
이문4재정비 촉진구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	210%	317%이하	35%이하	- / 40이하	140이하
	변경	공동주택 및 부대복리시설	210%	316.70%이하	35%이하	- / 43이하	140이하
휘경1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	230%	265%이하	30%이하	19이하 / 20이하	78이하
휘경2재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	25이하 / 30이하	112이하
휘경3재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	26이하 / 35이하	118이하

※ 변경사유 : 이문4구역의 토지이용계획 변경에 따른 상한용적률 변경, 최고층수 변경(최고높이 변경없음)

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분	촉진구역 (㎡)										
	소계		이문1	이문3			이문4		휘경1	휘경2	휘경3
	기정	변경		소계	3-1	3-2	기정	변경			
촉진구역(㎡)①	570,676.5	571,180.5	145,937.3	154,783.0	133,542.0	21,241.0	148,977.2	149,481.2	12,967.7	43,685.3	64,326.0
분담률(%)②	20.6										
계획기반시설(㎡) ③	144,827.3	144,606.5	28,862.2	34,326.0	34,326.0	-	44,083.0	43,862.2	1,855.7	13,892.4	21,808.0
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	24,455.1	23,117.7	-	1,280.0	1,280.0	-	12,276.4	10,939.0	563.0	6,371.0	3,964.7
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	10,166.28	9,079.48	3,429.98	-	-	-	6,476.3	5,389.5	-	260.0	-
계획기반시설중 유상매입시설면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순부담제외면적(㎡)⑦	2,043.0	2,043.0	-	2,043.0	2,043.0	-	-	-	-	-	-
건축물 토지환산면적(㎡)⑧	4,472.5	7,088.1	-	-	-	-	4,472.5	7,088.1	-	-	-
순부담면적(㎡) (B=③-④-⑤+⑥-⑦+⑧) (순부담비율)	112,635.42 (19.7%)	117,454.42 (20.6%)	25,432.22 (17.4%)	31,003.0 (20.0%)	31,003.0 (23.2%)	-	29,802.8 (20.0%)	34,621.8 (23.2%)	1,292.7 (10.0%)	7,261.4 (16.6%)	17,834.3 (27.7%)

주) 이문3(3-1), 이문3(3-2)재정비촉진구역은 서울시 '결합개발제도 운영기준'에 의한 결합개발구역으로서 하나의 구역으로 공원 · 녹지면적 산정

주) 휘경1재정비촉진구역은 30,000㎡ 이하의 기 결정된 정비구역으로 2㎡/세대 기준 적용

주) 이문3재정비촉진구역의 순부담면적은 인센티브 제외 도로(1,827㎡) 및 이전이 기 결정된 보건소 부지면적(216㎡)은 불포함한 수치임.

주) 이문3재정비촉진구역은 추가로 건축물(이문1동 주민센터, 임대주택, 공영주차장, 토지환산면적 3,999㎡)을 기부채납함.

주) 이문4재정비촉진구역 건축물 토지환산면적 7,088.1㎡는 지하차도 설치비용, 사회복지시설 용지 내 사회복지시설(연면적 800㎡) 및 지하주차장(연면적 1,200㎡), 기부채납 임대주택을 부지면적으로 환산하여 추가 적용

- 지하차도 설치비용 환산부지 면적(5,921.6㎡) = 총 설치비용(39,200,000천원) / 종전자산평가금액(6,620천원)

- 사회복지시설 환산부지 면적(436.8㎡) = 단위 설치비용(3,615천원) × 연면적(800㎡) / 종전자산평가금액(6,620천원)

- 지하주차장 환산부지 면적(463.7㎡) = 단위 설치비용(2,558천원) × 연면적(1,200㎡) / 종전자산평가금액(6,620천원)
기부채납 임대주택(266.0㎡) = 단위 설치비용(1,036천원) × 연면적(1,700㎡) / 종전자산평가금액(6,620천원)
※ 향후 감정평가에 따라 변경될 수 있음
※ 변경사유 : 이문4구역의 토지이용계획 및 공사비 변경에 따라 순부담 면적 재산정

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구역	주택/세대	임대 (공공임대)					
		합 계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
이문1	3,069	541	236	249	56	-	-
이문3	4,321(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
	3-1	4,169(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-
	3-2	152	-	-	-	-	-
이문4	기정	3,628(368)	927(368)	648(368)	227	52	-
	변경	3,502(197)	770(197)	306(-)	364(148)	100(49)	-
회경1	299	51	21	23	7	-	-
회경2	900(25)	174(25)	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
회경3	1,806(170)	433(170)	287(170)	95	51	-	-
합 계	기정	14,023(1,247)	3,436(1,247)	1,843(797)	1,245(336)	339(105)	7(7)
	변경	13,897(1,076)	3,279(1,076)	1,501(429)	1,382(484)	387(154)	7(7)

주) ()는 공공임대

주) 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(서울시, 2008.12)에 따라 이문4구역 임대주택 변경

주) 이문3-1, 이문4구역은 미취사 세대 공급에 따른 심의기준 일부 초과

※ 변경사유 : 이문4구역의 세대수 및 공공임대주택 계획 변경

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

15) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)
(변경없음)

16) 광고물 관리계획 (변경없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획(이문4구역 외 변경없음)

- (1) 이문1구역(재개발사업) (기재생략)
 (2) 이문3(3-1)구역(재개발사업) (기재생략)
 (3) 이문3(3-2)구역(재개발사업) (기재생략)
 (4) 이문4구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	이문4재정비촉진구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	148,977.2	증) 504.0	149,481.2	-

※ 변경사유 : 종교시설 정형화를 위한 존치지역 일부(중량제일교회) 이문4구역 내 편입에 따른 구역면적 증가

나) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		148,977.2	증) 504.0	149,481.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	9,781.6	-	9,781.6	6.5
	제2종일반주거지역	-	증) 504.0	504.0	0.4
	제3종일반주거지역	130,345.6	-	130,345.6	87.2
	준주거지역	8,850.0	-	8,850.0	5.9

※ 변경사유 : 존치지역 일부(중량제일교회) 이문4구역 내 편입에 따른 면적 변경으로 용도지역 변경은 없음

다) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		148,977.2	증) 504.0	149,481.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	32,173.4	감) 522.9	31,650.5	21.2	-
	도로	20,861.6	증) 98.0	20,959.6	14.0	-
	공원	11,311.8	감) 620.9	10,690.9	7.2	-
택지 (획지)	소계	116,803.8	증) 1,026.9	117,830.7	78.8	-
	4-1	58,606.0	증) 1,062.9	59,668.9	39.9	-
	4-2	42,158.5	-	42,158.5	28.2	-
	4-3	2,724.8	-	2,724.8	1.8	-
	4-4	168.0	감) 36.0	132.0	0.1	종교
	4-5	9,781.6	-	9,781.6	6.5	학교
	4-6	2,128.0	-	2,128.0	1.4	사회복지시설 용지
	4-7	916.2	-	916.2	0.6	근린생활시설
	4-8	320.7	-	320.7	0.2	근린생활시설

※ 변경사유 : 종교시설 정형화를 위한 존치지역 일부(중량제일교회) 구역 내 편입에 따라 획지 및 공원 변경

(나) 도시계획시설 설치계획 (변경)

① 도로 (변경없음)

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 (신설 지하차로) -철도④ (경원선) (연장 : 22m, 폭 : 29m)
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로	-	건고시 177 (1962.12.8)	-
기정	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	1	1	12	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02.)	-
기정	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로	-	서고 305 (1992.9.28)	-
기정	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	시설중복결정-공원⑧ (연장 20m, 폭8m) -철도③(연장25m)
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	중앙하이츠변 보행자 전용도로 (기 완료)

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4재정비촉진구역 내 연장을 의미함

② 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	새롭공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,372.0	증) 217.6	4,589.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
변경	㉕	공원	소공원	이문동 105-26 일원	4,387.0	감) 838.5	3,548.5	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	㉖	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,552.8	-	2,552.8	서고2020-264 (2020.06.25)	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	소공원 면적 증가 - 4,372.0㎡ → 4,589.6㎡ (증) 217.6㎡	철도 · 공원 중복필지 제척에 따른 공원 선형 및 면적 변경
㉕	소공원	소공원 면적 감소 - 4,387.0㎡ → 3,548.5㎡ (감) 838.5㎡	공원과 연접한 종교시설 정형화에 따른 공원 선형 및 면적 변경

③ 학교 (변경없음)

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	학교	초등학교	휘경동 118-1 일대	9,781.6	-	9,781.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	-

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속할 예정임

주) 동부교육지원청에서 2025년부터 사전 건축기획 등 학교 신설계획을 추진 예정이며, 동대문구 주거정비과-9126호(' 24.08.05.)에 따라 조치하겠음

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계획면적(㎡)			비고
		기준근거	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
복리시 설	어린이집	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2를 더한 면적 이상	1,025.4	1,466.0	감) 3.0	1,463.0	-
	경로당	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2를 더한 면적 이상	1,025.4	1,262.0	감) 59.8	1,202.2	-
	작은도서관	- 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1를 더한 면적 이상	448.2	854.0	증) 101.0	955.0	-
	다함께 돌봄센터	-	-	539.0	증) 28.0	567.0	-
	어린이놀이터 및 주민운동시설	-	-	4,169.0	증) 0.2	4,169.2	-
	기타 주민공동시설	커뮤니티시설 등 (지상층 공동주택 연면적 3% 이상 면적 설치)	9,739.6	13,988.0	증) 2,553.0	16,541.0	-
부대시 설	경비실	-	-	54.0	증) 78.3	78.3	-
	관리사무소	10㎡ + (50세대를 넘는 매 세대 x 0.05㎡)	182.6	648.0	증) 19.3	667.3	-

주) 재개발사업시 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

(라) 기존건축물의 정비·개량계획 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	이문4 재정비 촉진구역	148,977.2	-	-	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	1,091	-	-	1,091	-	-
변경		149,481.2									

※ 구역면적 변경사항으로 기존건축물의 정비·개량계획 변경은 없음

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고	
기정	이문4 재정비 촉진구역	148,977.2	4-1	58,606.0	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	317 이하	-	40층이하/ 140m이하	
			4-2	42,158.5	동대문구 휘경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	35층이하/ 120m이하	
			4-3	2,724.8	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층이하/ 80m이하	
			4-4	168.0	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	
			4-5	9,781.6	동대문구 휘경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	
			4-6	2,128.0	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-7	916.2	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
			4-8	320.7	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
변경	이문4 재정비 촉진구역	149,481.2	4-1	59,668.9	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	316.70 이하	-	43층이하/ 140m이하	
			4-2	42,158.5	동대문구 휘경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	36층이하/ 120m이하	
			4-3	2,724.8	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층이하/ 80m이하	
			4-4	132.0	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	
			4-5	9,781.6	동대문구 휘경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	
			4-6	2,128.0	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-7	916.2	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
			4-8	320.7	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 총세대수 : 3,628세대 - 임대주택 : 927세대 (재개발임대 559세대, 공공임대 368세대)								
			구분		총 세대수	분양		임대			
			합계		3,628 (100.0%)	2,701 (74.4%)		927 (25.6%)			
			전용 60㎡이하		2,580 (71.1%)	1,653 (45.6%)		927 (25.6%)			
			전용 60㎡~85㎡이하		679 (18.7%)	679 (18.7%)		-			
			전용 85㎡초과		369 (10.2%)	369 (10.2%)		-			
		변경	• 총세대수 : 3,502세대 - 임대주택 : 770세대 (재개발임대 560세대, 공공임대 197세대, 기부채납 13세대)								

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고																					
			<table><thead><tr><th>구분</th><th>총 세대수</th><th>분양</th><th>임대</th></tr></thead><tbody><tr><td>합계</td><td>3,502 (100.0%)</td><td>2,732 (78.0%)</td><td>770 (22.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡이하</td><td>2,132 (60.9%)</td><td>1,362 (38.9%)</td><td>770 (22.0%)</td></tr><tr><td>전용 60㎡~85이하</td><td>994 (28.4%)</td><td>994 (28.4%)</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 85㎡초과</td><td>376 (10.7%)</td><td>376 (10.7%)</td><td>-</td></tr></tbody></table>									구분	총 세대수	분양	임대	합계	3,502 (100.0%)	2,732 (78.0%)	770 (22.0%)	전용 60㎡이하	2,132 (60.9%)	1,362 (38.9%)	770 (22.0%)	전용 60㎡~85이하	994 (28.4%)	994 (28.4%)	-	전용 85㎡초과	376 (10.7%)	376 (10.7%)	-
구분	총 세대수	분양	임대																												
합계	3,502 (100.0%)	2,732 (78.0%)	770 (22.0%)																												
전용 60㎡이하	2,132 (60.9%)	1,362 (38.9%)	770 (22.0%)																												
전용 60㎡~85이하	994 (28.4%)	994 (28.4%)	-																												
전용 85㎡초과	376 (10.7%)	376 (10.7%)	-																												
건축물의 건축선에 관한 계획	- 대3-40(한천로)변 : 10m - 한천로변 종교용지 : 2.5m - 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 - 4-1, 4-2획지 : 10m(공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) - 4-3획지 : 6m - 근린생활시설용지 : 3m - 경원선 철도변 : 10m (공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) - 기타 도로변 : 6m																														
기타사항	4-1획지내 : 통행축 확보등을 위한 공공보행통로 4m - 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m - 경원선 철도변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m - 삼익아파트변, 휘경로(중로1-A, 중로1-C)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m																														

※ 대크 설치시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위내에서 조정가능

※ 4-6획지(사회복지시설) 연면적 2,000㎡는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시, 2019.1)」에 따라 지하주차장 연면적 1,200㎡, 사회복지시설 연면적 800㎡ 이문4조합에서 설치하여 기부채납 예정으로 향후 감점평가 금액 등에 따라 면적 변경 가능

■ 용적률계획 (변경)

구분	산정내용						
토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	정비 기반시설	건축물 환산부지		
	148,977.2	104,894.2	48,555.5	44,083.0	4,472.5	12,276.4	6,476.3
기정	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (44,083.0 + 4,472.5) - 12,276.4 - 6,476.3 = 29,802.8㎡ (구역면적의 20.0%)					
	정비기반시설 등 면적	• 44,083.0㎡ = (도로)20,861.6㎡ + (공원)11,311.8㎡ + (학교)9,781.6㎡ + (사회복지)2,128.0㎡ = 44,083.0㎡					
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 4,472.5㎡ - 지하차도 환산부지 면적 : (설치비용)15,407,000,000원 ÷ (공시지가 2배)4,513,800원 = 3,413.3㎡ - 사회복지관 환산부지 면적 : (설치비용)2,663,000원 × (연면적)800.0㎡ ÷ (공시지가 2배) 4,357,434원 = 488.9㎡ (※ 설치비용 : 2017 서울시 공공건축물 건립 공사비 가이드라인 종합사회복지관(1천㎡~3천㎡) 2,663,000원) - 주차장 환산부지 면적 : (설치비용)2,071,000원 × (연면적)1,200.0㎡ ÷ (공시지가 2배) 4,357,434원 = 570.3㎡ (※ 설치비용 : 2017 서울시 공공건축물 건립 공사비 가이드라인 환승센터, 주차장전용(2천㎡미만) 2,071,000원)					
	정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × a(토지) + 0.7 × a(건축물)) = 210% × [1 + (1.3 × 0.2415 + 0.7 × 0.0426)] = 282.19% ⇒ 정비계획 용적률 282.19% ※ a(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 25,330.3㎡ / 104,894.2㎡ = 0.2415					

구분	산정내용									
		※ a(건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 = $4,472.5\text{㎡} / 104,894.2\text{㎡} = 0.0426$								
	상한용적률	• 상한용적률 = (3종 대지면적 × 300% + 준주거 대지면적 × 500%) / 총 대지면적 = $(94,639.3\text{㎡} \times 300\% + 8,850.0\text{㎡} \times 500\%) / 103,489.3\text{㎡} = 317.10\% \Rightarrow$ 상한용적률 317%								
변경	토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 공공시설등				새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지	
				소계	정비 기반시설	기반시설	건축물 기부채납 대지지분 환산면적			
		149,481.2	105,921.1	50,950.3	31,650.5	11,909.6	302.1	7,088.1	10,939.0	5,389.5
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = $(31,650.5 + 11,909.6 + 302.1 + 7,088.1) - 10,939.0 - 5,389.5 = 34,621.8\text{㎡}$ (구역면적의 23.2%)								
	정비기반시설 면적	• $31,650.5\text{㎡}$ = (도로)20,959.6㎡ + (공원)10,690.9㎡ = $31,650.5\text{㎡}$								
	기반시설 면적	• $11,909.6\text{㎡}$ = (학교)9,781.6㎡ + (사회복지)2,128.0㎡ = $11,909.6\text{㎡}$								
	공공시설 등 대지지분	• 302.1㎡ : $(570,637.6\text{㎡} / 578,324.4\text{㎡}) \times (682.5\text{㎡} / 233,031.7\text{㎡}) \times 104,552.2\text{㎡} = 302.1\text{㎡}$ ※ 대지지분 = (주거연면적 / 전체연면적) × (제공전용면적 / 주거전용면적) × 대지면적								
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• $7,088.1\text{㎡}$ - 지하차도 환산부지 면적 : $5,921.6\text{㎡}$: (설치비용)39,200,000,000원 ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = $5,921.6\text{㎡}$ - 사회복지관 환산부지 면적 : 436.8㎡ : (설치비용)3,614,545원 × (연면적)800.0㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 436.8㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 육아보육, 키즈센터 5,000㎡ 미만 3,976,000원의 부가세 10% 제외) - 주차장 환산부지 면적 : 463.7㎡ : (설치비용)2,558,182원 × (연면적)1,200.0㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 463.7㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 환승센터, 주차장 전용 2,000㎡ 미만 2,814,000원의 부가세 10% 제외) - 임대주택 환산부지 면적 : 266.0㎡ : 전용 52㎡ (설치비용) 1,035,636원 × (연면적) 1,700.02㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 266.0㎡ (※ 설치비용 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023) 21층이상 50㎡초과~60㎡이하 1,139,200원의 부가세 10% 제외)								
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = $210\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.2607 + 0.7 \times 0.0671) = 291.03\%$ ⇒ 정비계획 용적률 291.03% ※ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = $27,533.7\text{㎡} / 105,619.0\text{㎡} = 0.2607$ ※ α(건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 = $7,088.1\text{㎡} / 105,619.0\text{㎡} = 0.0671$									
상한용적률	• 상한용적률 = (2종 대지면적 × 250% + 3종 대지면적 × 300% + 준주거 대지면적 × 500%) / 총 대지면적 = $(460.0\text{㎡} \times 250\% + 95,242.2\text{㎡} \times 300\% + 8,850.0\text{㎡} \times 500\%) / 104,552.2\text{㎡} = 316.709\%$ ⇒ 상한용적률 316.70%									

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

(바) 정비사업 시행계획 (변경없음)

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)			획지					비고
	기정	변경	변경후	구분	위치	면적(㎡)			
						기정	변경	변경후	
이문4 재정비 촉진구역	148,977.2	증) 504.0	149,481.2	4-1	동대문구 이문동 109-38번지 일대	58,606.0	증) 1,026.9	59,668.9	공동주택
				4-2	동대문구 휘경동 148-60번지 일대	42,158.5	-	42,158.5	공동주택
				4-3	동대문구 이문동 83-66번지 일대	2,724.8	-	2,724.8	공동주택
				4-4	동대문구 이문동 103-9번지 일대	168.0	감) 36.0	132.0	종교시설
				4-5	동대문구 휘경동 118-1번지 일대	9,781.6	-	9,781.6	학교
				4-6	동대문구 이문동 126-33번지 일대	2,128.0	-	2,128.0	사회복지시설
				4-7	동대문구 이문동 83-43번지 일대	916.2	-	916.2	근린생활시설
				4-8	동대문구 이문동 71-5번지 일대	320.7	-	320.7	근린생활시설

※ 변경사유 : 종교시설 정형화를 위한 존치지역 일부(중랑제일교회) 구역 내 편입에 따라 획지 및 공원 변경

(자) 환경성 검토결과 (변경없음)

(차) 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	이문4재정비 촉진구역내	103,489.3	-	48,773.98	• 280세대 (7.7%) *공공임대 : 368세대	• 40㎡이하	-
					• 227세대 (6.3%)	• 40~50㎡이하	
					• 52세대 (1.4%)	• 50~60㎡이하	
					• 전체 : 559세대(15.4%) *공공임대 : 368세대	-	
변경	이문4재정비 촉진구역내	104,552.2	-	48,786.56	• 306세대 (8.7%)	• 40㎡이하	-
					• 216세대 (6.2%) *공공임대 : 148세대	• 40~50㎡이하	
					• 38세대 (1.1%)	• 50~60㎡이하	

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
					*공공임대 : 49세대 *기부채납 : 13세대 • 전체 : 560세대(16.0%) *공공임대 : 197세대 *기부채납 : 13세대	-	

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 세대수 변경에 따른 공공임대주택 변경

■ 공공주택 면적 산정내용

구분			계획내용				
기정	상한용적률		• 317%				
	정비계획용적률		• 282.19%				
	공공주택 산출근거	용적률 증가분	• $317\% - 282.19\% = 34.81\%$				
		증가된 용적률의 50%	• $34.81\% \times 50\% = 17.405\%$				
		의무 연면적	• $103,489.3\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 17.405\% = 18,012.31\text{㎡}$				
		공공주택 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			
			합계		368	18,066.67㎡	(의무) 18,012.31㎡ 이상 확보
			29.99㎡	42.66㎡	195	8,319.54㎡	-
			39.99㎡	56.34㎡	173	9,747.13㎡	
변경	상한용적률		• 316.70%				
	정비계획용적률		• 291.03%				
	공공주택 산출근거	용적률 증가분	• $316.70\% - 291.03\% = 25.67\%$				
		증가된 용적률의 50%	• $25.67\% \times 50\% = 12.835\%$				
		의무 연면적	• $104,552.2\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 12.84\% = 13,419.27\text{㎡}$				
		공공주택 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			

구분			계획내용				
			합계		197	13,437.17㎡	(의무) 13,419.27㎡ 이상 확보
			45.30㎡	65.84㎡	148	9,744.90㎡	-
			52.50㎡	75.35㎡	49	3,692.27㎡	

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

- (1) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경없음)
- (2) 용도지역 · 지구 결정 조서 (변경없음)
- (3) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)
- (4) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)
 - 가) 교통시설 (변경없음)
 - 나) 공간시설 (변경)
 - (가) 녹지 (변경없음)
 - (나) 공원 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	이문동 256-375 일원	8,585.0	-	8,585.0	서고2007-496 ('08.1.7)	중앙공원
기정	②	공원	소공원	휘경동 194-28 일원	654.0	-	654.0	서고2007-496 ('08.1.7)	회기공원
변경	㉑	새롭 공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,372.0	증) 217.6	4,589.6	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
기정	⑥	공원	어린이공원	이문동 264-421 일원	1,752.1	-	1,752.1	서고2007-496 ('08.1.7)	달누리공원
변경	㉒	공원	소공원	이문동 105-26 일원	4,387.0	감) 838.5	3,548.5	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	㉓	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,552.8	-	2,552.8	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	㉔	공원	어린이공원	휘경동 372-2번지	3,426.3	-	3,426.3	서고2007-496 ('08.1.7)	아름공원
기정	㉕	공원	소공원	이문동 255-116 일원	1,500.4	-	1,500.4	서고2007-496 ('08.1.7)	소공원13
기정	㉖	공원	어린이공원	이문동 163-235 일원	2,461.0	-	2,461.0	서고2007-496 ('08.1.7)	독구말공원
기정	㉗	공원	소공원	이문동 393-1 일원	5,954.7	-	5,954.7	서고2014-290 ('14.8.21)	마을 오름공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	이문동 363-5 일원	1,921.0	-	1,921.0	-	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉞	소공원	소공원 면적 증가 - 4,372.0㎡ → 4,589.6㎡ (증) 217.6㎡	철도·공원 중복필지 제척에 따른 공원 선형 및 면적 변경
㉟	소공원	소공원 면적 감소 - 4,387.0㎡ → 3,548.5㎡ (감) 838.5㎡	공원과 연접한 종교시설 정형화에 따른 공원 선형 및 면적 변경

(다) 공공공지 (변경없음)

다) 공공 · 문화체육시설 (변경없음)

라) 방재시설 (변경없음)

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 결정 조서 (변경없음)

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

■ 이문4 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	이문4재정비촉진 지구단위계획구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	148,977.2	증) 504.0	149,481.2	-

■ 변경 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	지구단위계획구역 면적 감소 - 148,977.2㎡ → 149,481.2㎡ (증) 504.0㎡	종교시설 정형화를 위한 존치지역 일부 (중량제일교회) 구역 내 편입에 따른 구역면적 증가

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구 결정(변경)조서 (변경없음)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		148,977.2	증) 504.0	149,481.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	9,781.6	-	9,781.6	6.6
	제2종일반주거지역	-	증) 504.0	504.0	0.3
	제3종일반주거지역	130,345.6	-	130,345.6	87.2
	준주거지역	8,850.0	-	8,850.0	5.9

※ 변경사유 : 준치지역 일부(중량제일교회) 구역 내 편입에 따른 면적 변경으로 용도지역 변경은 없음

3) 기반시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 (신설 지하차로) - 철도④ (경원선) (연장 : 22m, 폭 : 29m)
기정	대로	3	40	25~30	보조간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반도로	-	건고177 (1962.12.8)	-
기정	중로	1	A	20	집산도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	B	20~23	집산도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	C	20	특수도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	1	1	12	국지도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반도로	-	서고2002-143 (2002.05.02)	-
기정	소로	2	A	8	국지도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	2	B	8~10	국지도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반도로	-	서고305 (1992.9.28)	-
기정	소로	2	C	8	국지도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	시설중복결정-공원⑧ (연장 20m, 폭8m) -철도③ (연장25m)
기정	소로	3	15	2~4	특수도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자전용	-	건고1994-116 (1994.4.18)	중앙하이츠변 보행자 전용도로 (기 완료)

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4재정비촉진지구단위구역 내 연장을 의미함

(2) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	새롭공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,372.0	증) 217.6	4,589.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
변경	㉕	공원	소공원	이문동 105-26 일원	4,387.0	감) 838.5	3,548.5	서고2020-264 (2020.06.25)	-
변경	㉖	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,552.8	-	2,552.8	서고2020-264 (2020.06.25)	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	소공원 면적 증가 - 4,372.0㎡ → 4,589.6㎡ (증) 217.6㎡	철도·공원 중복필지 제척에 따른 공원 선형 및 면적 변경
㉕	소공원	소공원 면적 감소 - 4,387.0㎡ → 3,548.5㎡ (감) 838.5㎡	공원과 연접한 종교시설 정형화에 따른 공원 선형 및 면적 변경

(3) 학교

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	학교	초등학교	회경동 118-1 일대	9,781.6	-	9,781.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	-

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속할 예정임

주) 동부교육지원청에서 2025년부터 사전 건축기획 등 학교 신설계획을 추진 예정이며, 동대문구 주거정비과-9126호(' 24.08.05.)에 따라 조치하겠음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구분	가구	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	116,803.8	증) 1,026.9	117,830.7	100.0	-
	4-1	58,606.0	증) 1,062.9	59,668.9	50.6	-
	4-2	42,158.5	-	42,158.5	35.8	-
	4-3	2,724.8	-	2,724.8	2.3	-
	4-4	168.0	감) 36.0	132.0	0.1	-
	4-5	9,781.6	-	9,781.6	8.3	-
	4-6	2,128.0	-	2,128.0	1.8	-
	4-7	916.2	-	916.2	0.8	-
	4-8	320.7	-	320.7	0.3	-

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경없음)

3) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

4) 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

5) 기타사항에 관한 결정(변경)조서 (변경)

(1) 환경관리계획 (변경없음)

(2) 임대주택 건설에 관한 결정조서 (변경)

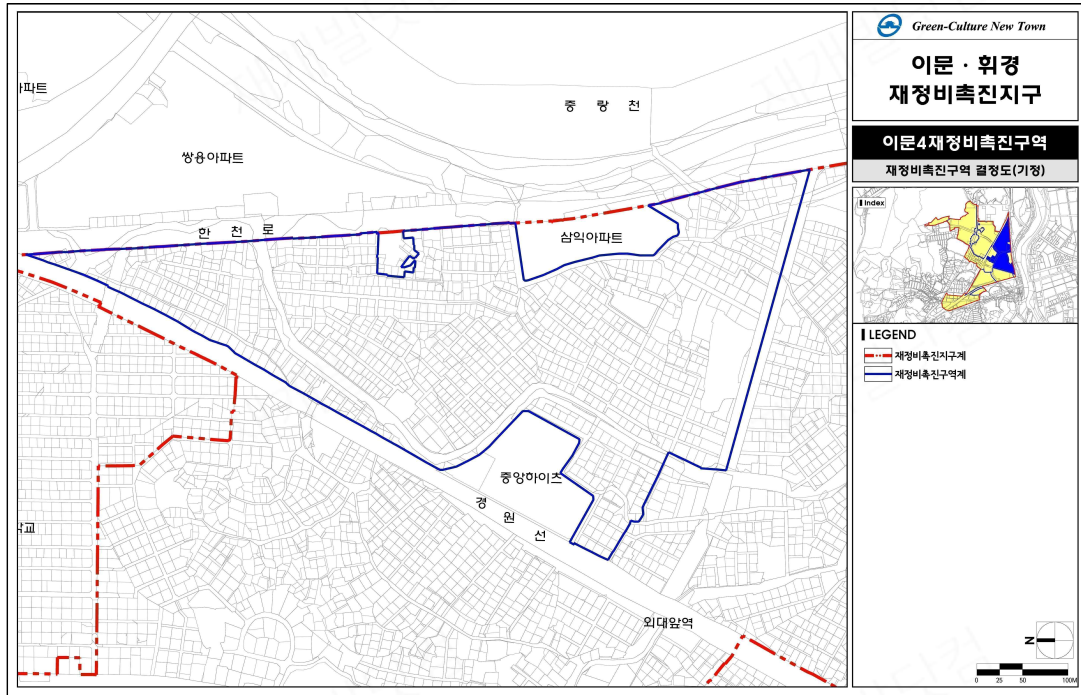
건립규모	전체세대수		전체비율 (%)		임대주택 세대수								임대주택 비율(%)					
	기정	변경	기정	변경	계		임대		공공임대		기부채납		전체세대수 대비		전체비율		임대주택 중 공공임대	
					기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합계	3,628	3,502	100.0	100.0	927	770	559	560	368	197	-	13	25.6	22.0	100.0	100.0	39.7	21.3
40㎡이하	694	335	19.1	9.6	648	306	280	306	368	-	-	-	17.9	8.7	69.9	39.7	39.7	-
40~50㎡이하	246	495	6.8	14.1	227	364	227	216	-	148	-	-	6.3	10.4	24.5	47.3	-	16.0
50~60㎡이하	1,640	1,302	45.2	37.2	52	100	52	38	-	49	-	13	1.4	2.9	5.6	13.0	-	5.3
60~85㎡이하	679	994	18.7	28.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	369	376	10.2	10.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 임대주택 중 공공임대 비율은 전체 임대주택 세대 중 공공임대주택의 비율임

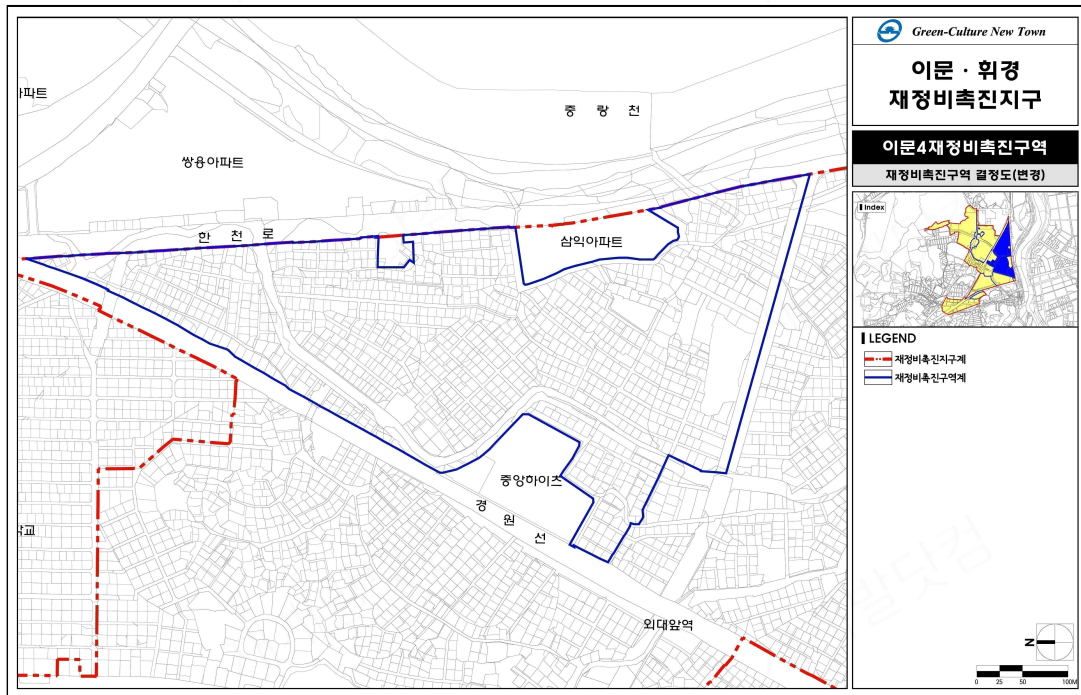
5. 이문4재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진구역 (변경없음)
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략
(비치된 도서와 같음)
※ 첨부된 관련도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎ 02-2133-7213) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4939)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

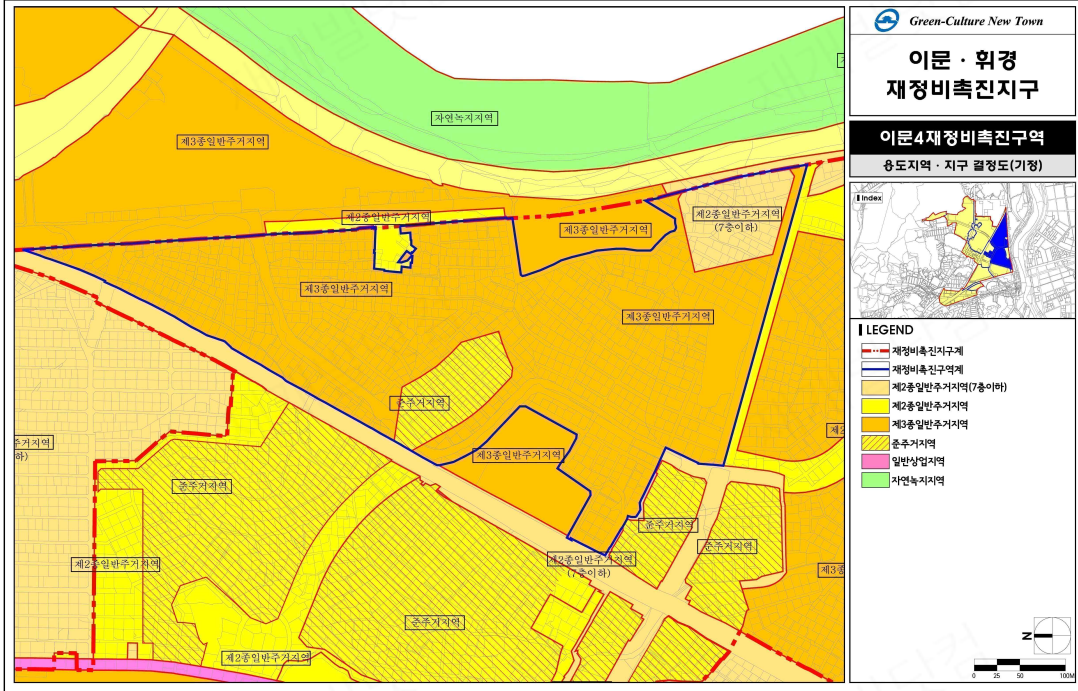
■ 이문4재정비촉진구역 결정도(기정)



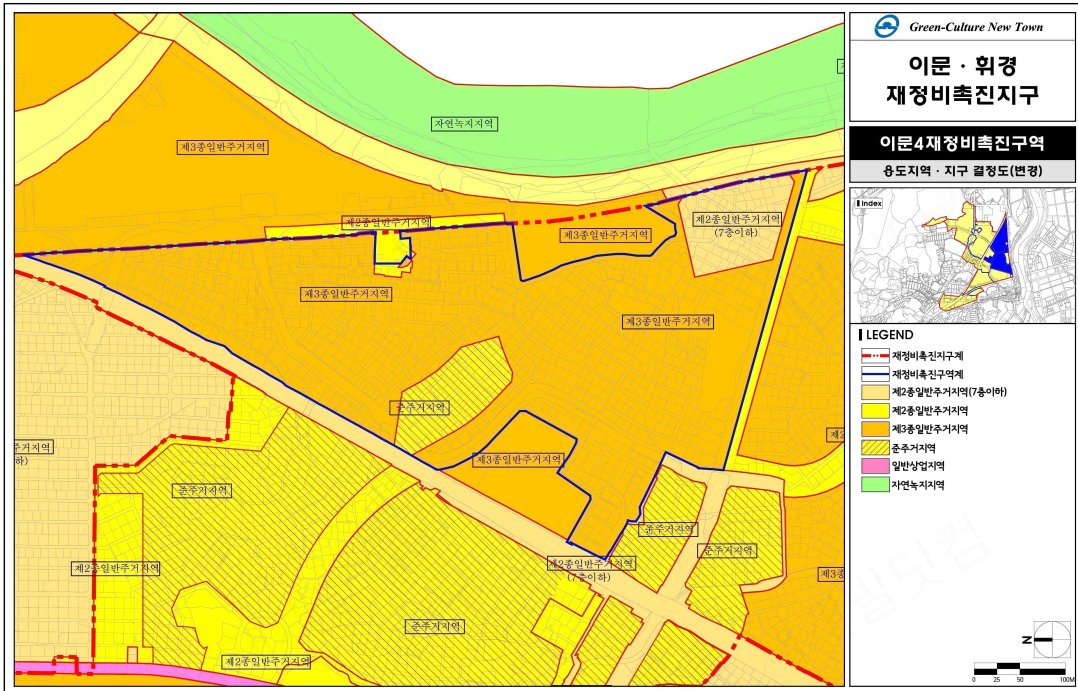
■ 이문4재정비촉진구역 결정도(변경)



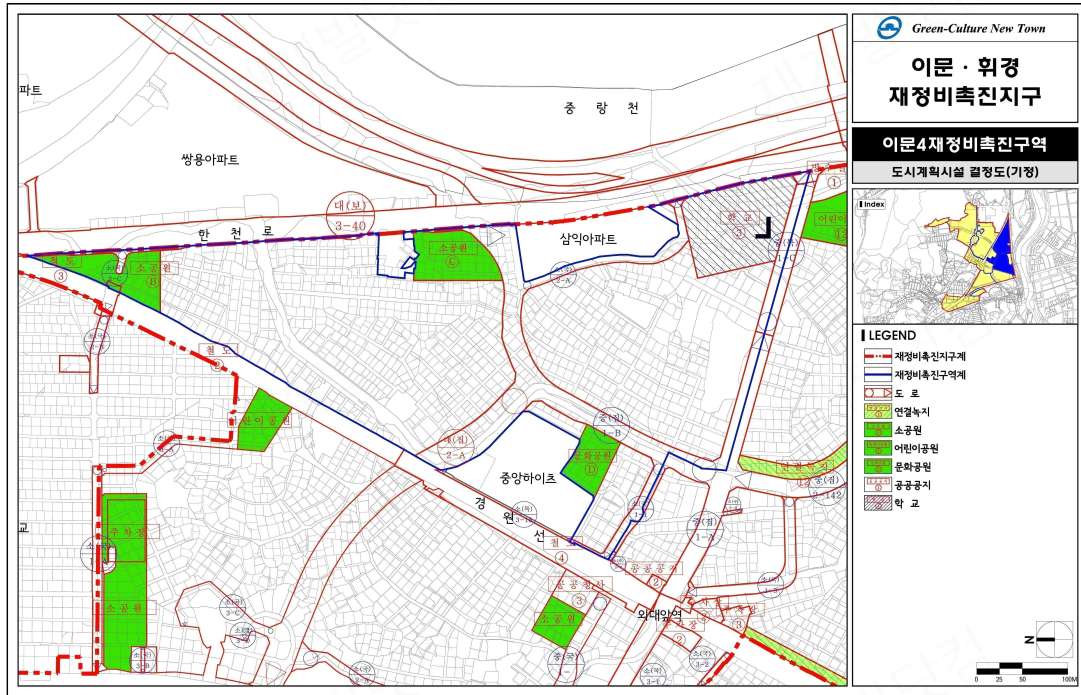
이문4재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



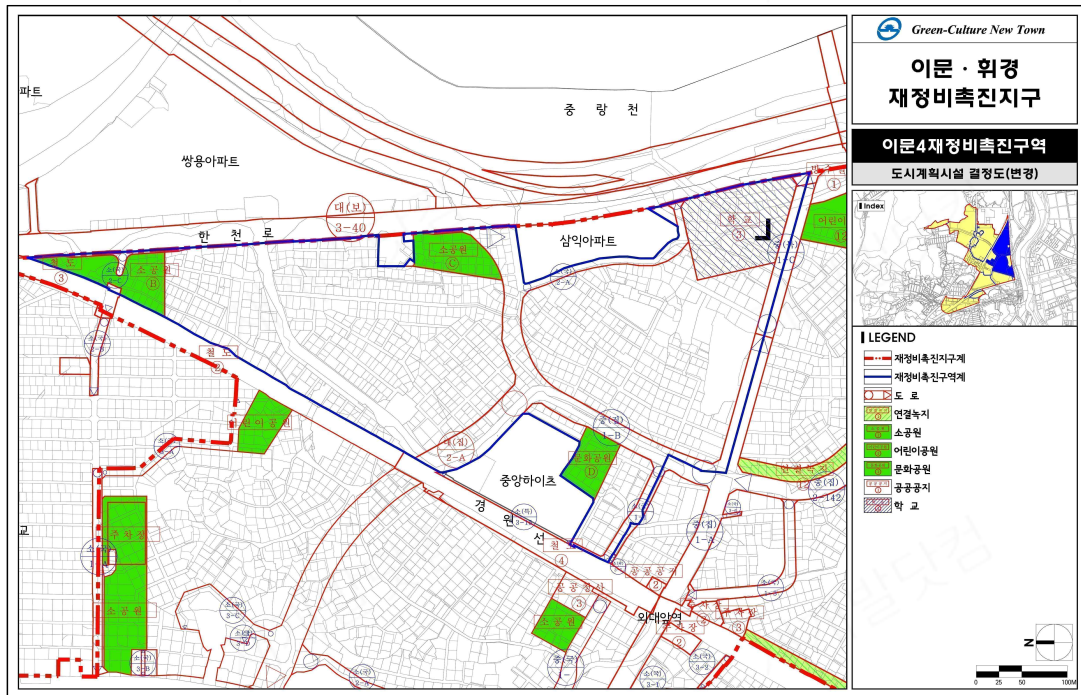
이문4재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



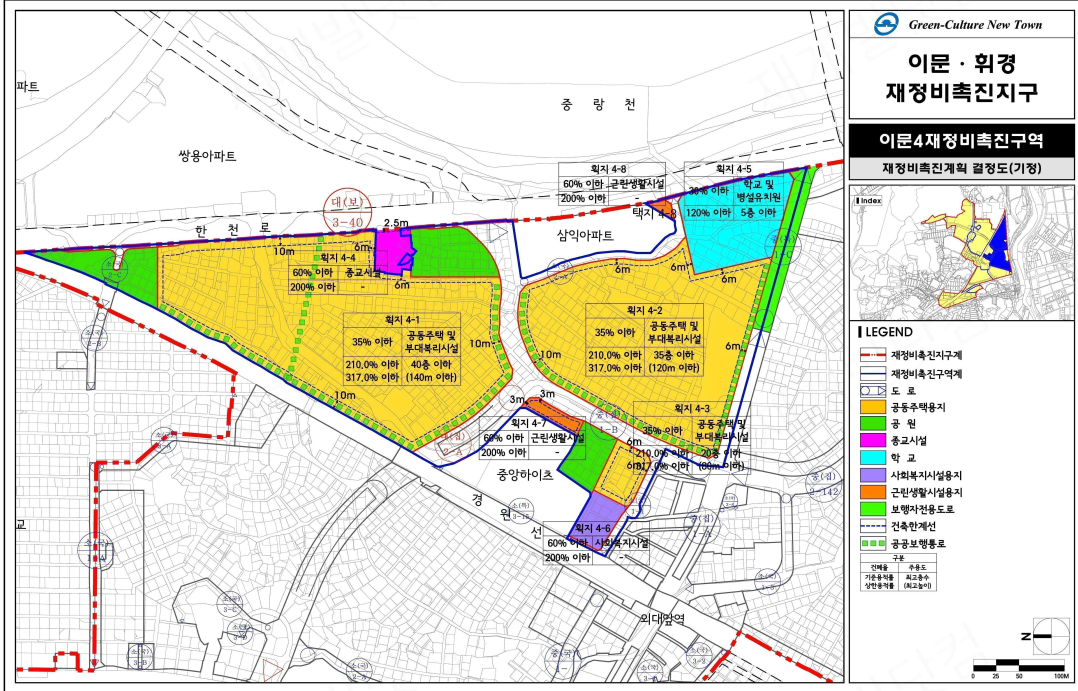
■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)

