

◆ 서울특별시고시 제2017-189호
이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 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(2011.12.29.), 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(2016.08.04), 제2016-269호(2016.09.01), 제2016-285호(2016.09.08), 제2016-360호(2016.11.10), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.01.12.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비촉진에관한특별법」 제5조, 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제5조, 제15조 규정에 의거 이문·휘경재정비촉진계획을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 6월 1일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	830,190.0	증) 263	830,453.0	

※ 휘경3구역 측량결과 반영

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	동대문구 이문·휘경동 일원	· 측량 단순오차 변경 - 면적 830,190.0㎡ → 830,453.0㎡ (증 263㎡)	· 휘경3구역 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

- 기준년도 : 2006년
- 목표년도 : 2022년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요 지표 설정 : 변경

구 분		현 황	계 획		비 고
인구 및 가구	인구	38,073 인	기정	39,118인	• 휘경3재정비촉진구역 건축계획 변경에 따른 변경
			변경	39,136 인	
	세대수	17,385 세대 (2.19인/세대)	기정	16,941세대 (2.30인/세대)	• 휘경3재정비촉진구역 건축계획 변경에 따른 변경 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
			변경	16,949세대 (2.30인/세대)	
	주택호수	7,885호	기정	16,941호	• 휘경3재정비촉진구역 소형주택 추가에 따른 주택호수 증가
			변경	16,949호	
기반시설	도로	15.8%	16.2%		• 보행자전용도로 포함 • 휘경3구역 도로 24㎡ 증가
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	7.6% (세대당 3.72㎡)		• 중앙공원(1개소), 어린이공원(4개소), 소공원(4개소), 연결녹지, 철도변완충녹지 • 휘경3구역 녹지 184㎡ 증가
교육시설	초등학교	1개소	1개소		• 신설 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공편익시설	공공청사	4개소	3개소		• 휘경1동 동사무소 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역) • 휘경3구역 공공공지 13㎡ 증가
	복합커뮤니티 센터	-	4개소		• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치 • 휘경3구역 사회복지시설 5㎡ 증가

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		830,190.0	증) 263	830,453.0	100.0	-
주거 용지	소 계	458,605.3	증) 37	458,642.3	55.2	-
	공동주택	440,023.8	증) 37	440,060.8	53.0	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	7개
근생 용지	소 계	105,733.0	-	105,733.0	12.7	-
	상업업무	105,733.0	-	105,733.0	12.7	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	265,851.7	증) 226	266,077.7	32.1	-
	도 로	134,300.2	증) 31	134,331.2	16.2	보행자전용도로 포함
	철 도	44,218.5	-	44,218.5	5.3	-
	공 원	33,552.0	-	33,552.0	4.1	-
	녹 지	29,432.0	증) 177	29,609.0	3.6	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	8,000.0	-	8,000.0	1.0	신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	7,776.0	증) 5	7,781.0	0.9	4개소
	공공청사등	5,183.0	증) 13	5,196.0	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	-	3,390.0	0.4	지하주차장1개소(1,175㎡)

※ 단순오차 면적 변경 : 도로(증 7㎡), 녹지(감 7㎡)

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

2) 인구·주택수용계획 : 변경

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		16,941	증) 8	16,949	39,118	증) 18	39,136	-
촉진구역	소 계	12,360	증) 8	12,368	28,428	증) 18	28,446	-
	60㎡ 이하	6,602	증) 7	6,609	15,185	증) 16	15,201	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	4,587	증) 1	4,588	10,550	증) 2	10,552	-
	85㎡ 초과	1,171	-	1,171	2,693	-	2,693	-
존치구역	소 계	4,581	-	4,581	10,690	-	10,690	-
	단독주택	3,065	-	3,065	7,185	-	7,185	지구단위계획구역
	공동주택	1,516	-	1,516	3,505	-	3,505	존치건축물

※ 변경사유 : 회경3구역 건축심의 결과반영에 따른 건축계획 변경

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		5	15,776.0	증) 5	15,781.0	-
교육시설	초등학교	1	8,000.0	-	8,000.0	-
문화·복지시설	복합커뮤니티센터	4	7,776.0	증) 5	7,781.0	-

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		19	62,977	증) 184	63,161	
공원	소계	9	33,552	-	33,552	
	근린공원	1	11,924	-	11,924	
	어린이공원	4	12,701	-	12,701	
	소공원	4	8,927	-	8,927	
녹지	소계	10	29,425	-	29,609	
	연결녹지	5	12,463	-	12,463	
	완충녹지	5	16,962	증) 184	17,146	

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
촉진지구	830,190.0	증) 263	830,453.0	100.0	
촉진구역	574,534.0	증) 263	574,797.0	69.2	
이문1구역	144,964.0	-	144,964.0	17.5	
이문3구역	157,814.0	-	157,814.0	19.0	결합개발 구역
이문3-1구역	136,573.0	-	136,573.0	16.5	역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.5	구릉지
이문4구역	151,388.0	-	151,388.0	18.2	
회경1구역	12,915.0	-	12,915.0	1.6	정비구역 기지정
회경2구역	43,329.0	-	43,329.0	5.2	
회경3구역	64,124.0	증) 263	64,387.0	7.7	
존치지역	255,656.0	-	255,656.0	30.8	

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
지구단위 계획구역	소 계		185,615.0	—	185,615.0	22.4	
	①		29,567.0	—	29,567.0	3.6	신이문지구단위계획
	②		67,183.0	—	67,183.0	8.1	이문지구단위계획
	③		88,865.0	—	88,865.0	10.7	회기지구단위계획
	소 계		70,041.0	—	70,041.0	8.4	
	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		17,118.0	—	17,118.0	2.1	경원선
	⑨		8,446.0	—	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩		1,319.0	—	1,319.0	0.1	빗물펌프장(방수설비)
	⑪		7,228.0	—	7,228.0	0.9	중앙선
	⑫		6,284.0	—	6,284.0	0.7	기타 존치건축물

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		830,190.0	증) 263	830,453.0	100.0	—
주거지역	소 계	819,331.0	증) 263	819,594.0	98.7	—
	1종일반주거지역	21,241.0	—	21,241.0	2.6	—
	2종(7층)일반주거지역	126,140.0	증) 205	126,345.0	15.2	—
	2종일반주거지역	391,835.0	증) 5	391,840.0	47.2	—
	3종일반주거지역	152,089.0	증) 53	152,142.0	18.3	—
	준주거지역	128,026.0	—	128,026.0	15.4	—
상업지역	소 계	10,859.0	—	10,859.0	1.3	—
	일반상업지역	10,859.0	—	10,859.0	1.3	—

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

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

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 역 명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
			계획기반시설	계획기반시설 내 국공유지	기존기반시설 내 국공유지	유상매입시설	순부담면적
			①	②	③	④	①-②-③-④
합계	기정	574,534.0	151,531.0	26,495.0	8,354.0	—	116,682.0
	변경	574,797.0	151,757.0	26,495.0	8,354.0	—	116,908.0
이문1재정비촉진구역		144,964.0	28,627.0	—	—	—	28,627.0

구 역 명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
		계획기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	순부담면적 ①-②-③-④
이문3재정비촉진구역	157,814.0	37,893.0	3,662.0	1,596.0	-	32,635.0
이문3-1	136,573.0	37,893.0	3,662.0	1,596.0	-	32,635.0
이문3-2	21,241.0	-	-	-	-	-
이문4재정비촉진구역	151,388.0	48,185.0	12,014.0	5,782.0	-	30,389.0
회경1재정비촉진구역	12,915.0	1,864.0	563.0	-	-	1,301.0
회경2재정비촉진구역	43,329.0	14,564.0	6,371.0	260.0	-	7,933.0
회경3재정비촉진 구역	기정	64,124.0	20,398.0	3,885.0	716.0	15,797.0
	변경	64,387.0	20,624.0	3,885.0	716.0	16,023.0

※ 회경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분	전체 세대수	임 대 주 택 (장기전세주택)							
		합계	20㎡	30㎡	30~40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
이문1	2,904	511	-	-	251	205	55	-	-
이문3	4,031	1,308(682)	122	100	225(125)	522(268)	79(29)	238(238)	22(22)
이문3-1	3,879	1,308(682)	122	100	225(125)	522(268)	79(29)	238(238)	22(22)
이문3-2	152	-	-	-	-	-	-	-	-
이문4	2,442	458	100	50	103	164	41	-	-
회경1	299	51	-	-	21	23	7	-	-
회경2	900	174(25)	-	-	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
회경3	기정	1,784	413(150)	-	219(113)	111(4)	83(33)	-	-
	변경	1,792	413(150)	-	231(114)	98(3)	84(33)	-	-
합 계	기정	12,360	2,915(857)	222	150	889(238)	1,086(272)	299(78)	245(245)
	변경	12,368	2,915(857)	222	150	901(239)	1,073(271)	300(78)	245(245)

주) ()는 장기전세주택

※ 변경사유 : 회경3구역 건축심의 결과반영에 따른 건축계획 변경

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

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

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 (회경3구역 외 변경없음)

가) 회경3재정비촉진구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	휘경3재정비촉진구역	서울시 동대문구 휘경동 172번지 일대	64,124	증)263	64,387	-

※ 변경사유 : 휘경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

(2) 정비계획

① 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		64,124	증) 263	64,387	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	15,458	증) 226	15,684	24.4	－
	도 로	3,965	증) 24	3,989	6.2	－
	녹 지	7,205	증) 184	7,389	11.5	－
	공공공지	788	증) 13	801	1.2	－
	사회복지시설b	2,300	증) 68	2,368	3.7	건축물기부채납
	사회복지시설c	1,200	감) 63	1,137	1.8	건축물기부채납
택 지 (획지)	소 계	48,666	증) 37	48,703	75.6	－
	7-1	48,666	증) 37	48,703	75.6	－

※ 변경사유 : 휘경3구역 측량결과에 따른 토지이용계획 면적 변경

② 도시계획시설 설치계획

■ 도 로

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (80)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로		건고 46 (1976.4.7)	
기정	중로	2	143	15	집산 도로	200	휘경동 101-10번지	휘경동 175-4번지	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	3	10~12 (12)	국지 도로	200 (149)	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 축진지구내 연장을 의미함

※ 휘경3구역 측량결과에 따른 도로면적 변경

■ 녹 지

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	㉕	녹지	완충녹지	휘경동 194-1일원	7,205	증) 184	7,389	서고2007-496 (' 08.1.7)	

※ 변경사유 : 휘경3구역 측량결과에 따른 녹지㉕ 변경

■ 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	㉖	공공공지	휘경동 104-9 일원	788	증) 13	801	서고2007-496 (' 08.1.7)	

※ 변경사유 : 휘경3구역 측량결과에 따른 공공공지㉖ 변경

■ 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고	
				기 정	증 감	변 경			
변경	㉗	사회복지시설	휘경동 100-35 일원	2,300	증) 68	2,368	-	건폐율(%) 60%이하	용적률(%) 200%이하
변경	㉘	사회복지시설	휘경동 100-41 일원	1,200	감) 63	1,137	-	건폐율(%) 60%이하	용적률(%) 200%이하

※ 변경사유 : 휘경3구역 측량결과에 따른 사회복지시설㉗,㉘ 변경

③ 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비 · 개량계획 : 변경

결 정 구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	휘경3 재정비	64,124	-	-	서울시 동대문구 휘경동 172번지 일대	526	-	-	526	-	-
변경	촉진구역	64,387	-	-		526	-	-	526	-	-

■ 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	1) 연면적 (㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이			
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		평균	최고							
회경3재정비 촉진구역	기정	64,124	7-1	기정	48,666	동대문구 회경동 165-58번지 일대	기정	145,613	공동주택 및 부대복리시설	300이하	300 이하	-	35층이하 (118m이하)	
				변경	48,703		변경	146,103						
	변경	64,387	7-2	기정	2,300	동대문구 회경동 100-35번지 일대	3,200	사회복지시설b	600이하	200 이하	-	-		
				변경	2,368									
			7-3	기정	1,200	동대문구 회경동 100-41번지 일대	1,287	사회복지시설c	600이하	200 이하	-	-		
				변경	1,137									
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	- 총세대수 : 1,784세대 (임대 263세대, 장기전세 150세대) - 규모별 건설비율												
		구분(전용면적)		합계		분양주택		임대주택		장기전세주택				
		합계		1,784(100.0%)		1,371		263		150				
		60㎡이하		1,524(85.4%)		1,111		263		150				
		60~85㎡이하		260(14.6%)		260		-		-				
		85㎡초과		-		-		-		-				
	변경	- 총세대수 : 1,792세대 (임대 263세대, 장기전세 150세대) - 규모별 건설비율												
		구분(전용면적)		합계		분양주택		임대주택		장기전세주택				
		합계		1,792(100.0%)		1,379		263		150				
		60㎡이하		1,531(85.4%)		1,118		263		150				
		60~85㎡이하		261(14.6%)		261		-		-				
		85㎡초과		-		-		-		-				
	건축물의 건축선에 관한 계획		- 중2-142(지구순환가로)변 : 10m - 중로2-143(진출입로)변 : 10m - 소로1-3변 : 4m - 기타 도로변 : 6m											
	건축물 형태 및 배치에 관한계획		- 외대역동로변 전면부 1층에 연도형상가 계획 - 경원선으로부터 소음대책을 위한 사선배치 계획 권장 - 현황레벨을 활용하여 주민공동시설의 쾌적성 도모											

주1) 인공지반(데크)설치구역은 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위내에서 조정가능

주) ()는 장기전세주택

※ 변경사유 : 회경3구역 건축심의 반영에 따른 건축계획 변경

1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

④ 정비사업 시행계획 : 변경없음

⑤ 임대주택 등의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적	세대수		세대규모(전용)	비 고
					임대	장기전세		
기정	휘경3재정비 촉진구역내	48,666	-	25,864	106세대(5.9%)	113세대(6.3%)	40㎡이하	
					107세대(6.0%)	4세대(0.2%)	40~50㎡이하	
					50세대(2.8%)	33세대(1.9%)	50~60㎡이하	
					-	-	60~85㎡이하	
					-	-	85㎡초과	
					전체 : 263세대(14.7%)	전체 : 150세대(8.4%)		
변경	휘경3재정비 촉진구역내	48,703	-	25,915	117세대(6.6%)	114세대(6.3%)	40㎡이하	
					95세대(5.2%)	3세대(0.2%)	40~50㎡이하	
					51세대(2.8%)	33세대(1.8%)	50~60㎡이하	
					-	-	60~85㎡이하	
					-	-	85㎡초과	
					전체 : 263세대(14.7%)	전체 : 150세대(8.4%)		

주1) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 휘경3구역 건축심의 반영에 따른 건축계획 변경

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 휘경3구역외 변경없음

19) 신이문 생활중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

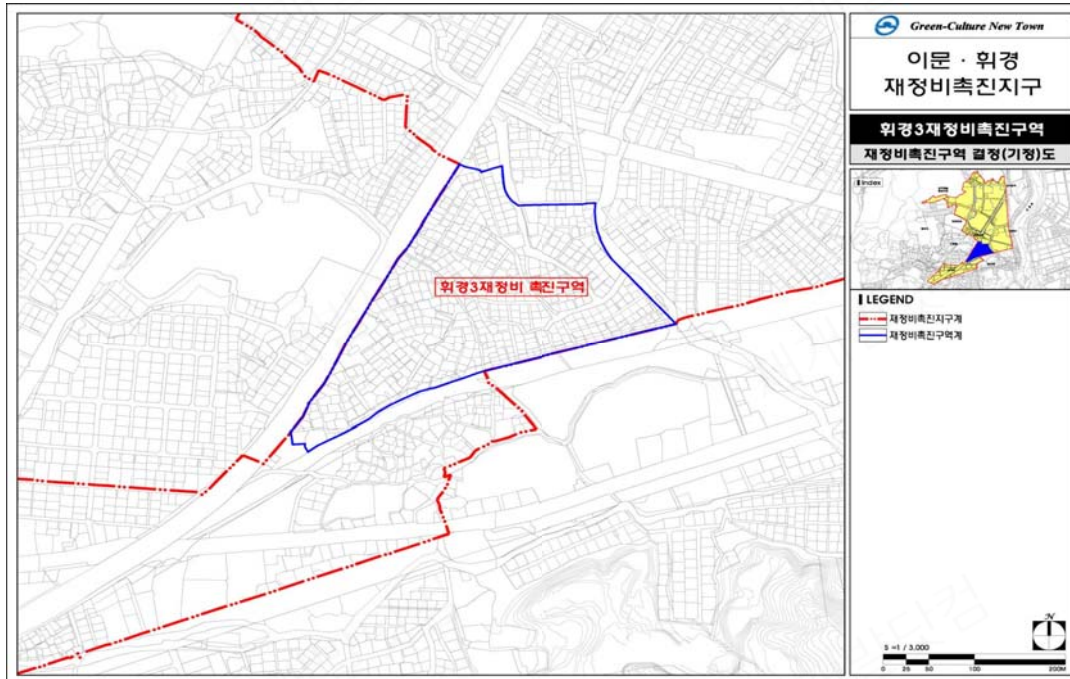
5. 기타 재정비촉진계획 계획 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조 : 생략 (비치한 도서와 같음)

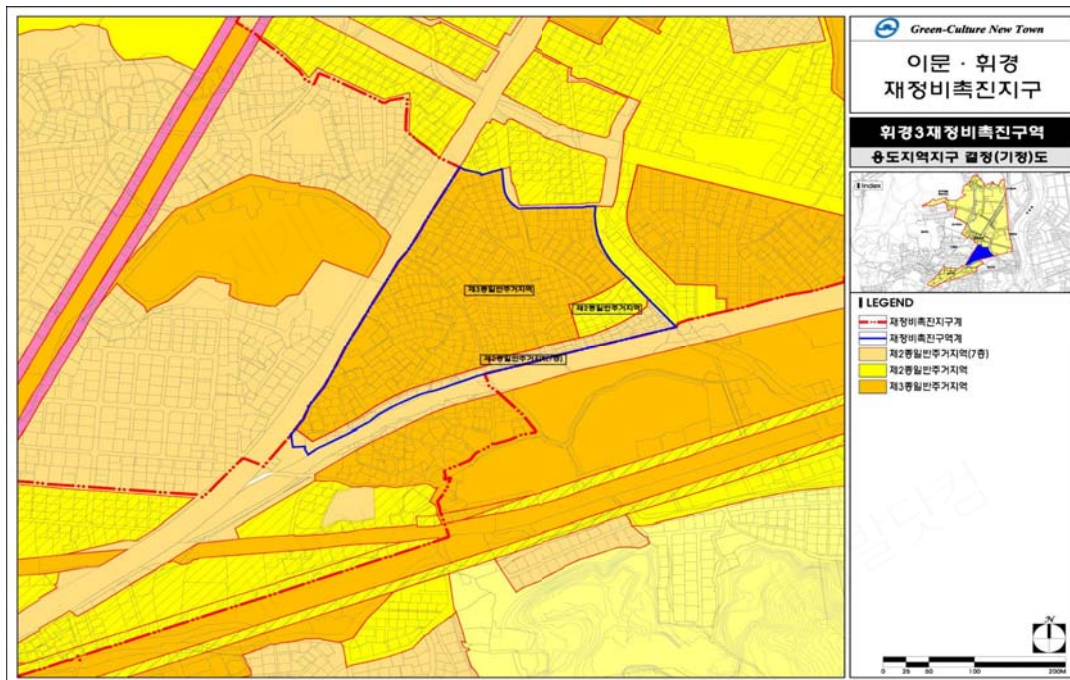
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 동대문구 도시계획과(☎02-2127-4389)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

■ 관련도면

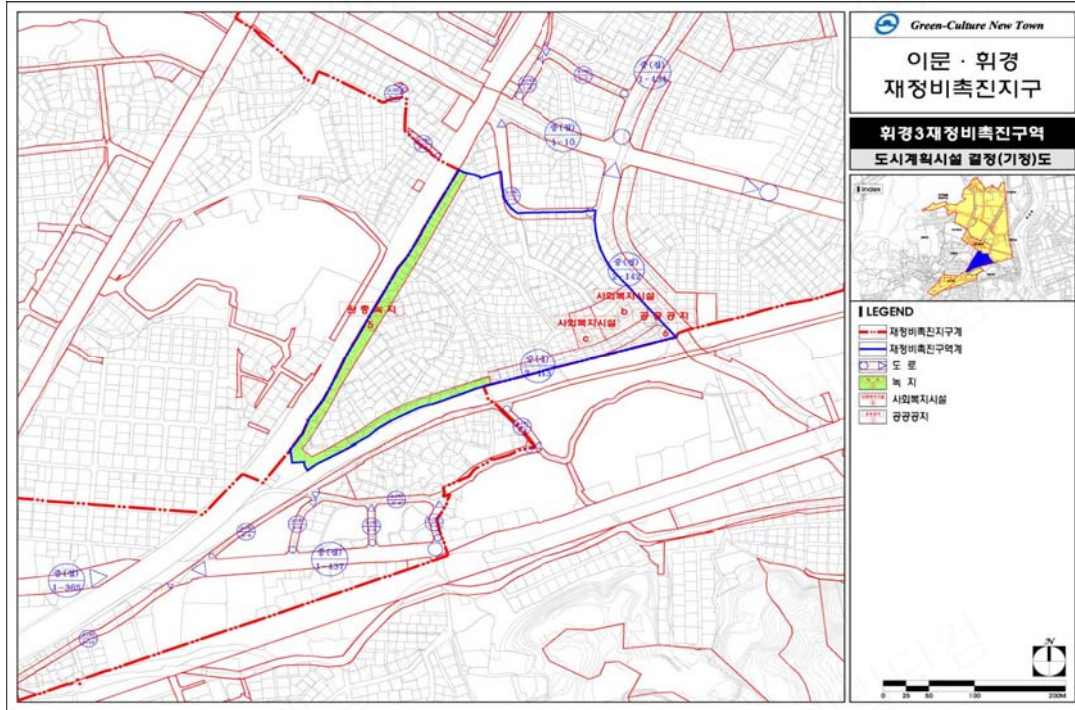
[재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



[용도지역지구 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정도(변경없음)]



[재정비촉진계획 결정도(변경없음)]

