

◆ 서울특별시고시 제2016-269호

이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 (회기지구단위계획구역
특별계획구역1) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 도시재정비촉진지구로 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), 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)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제15조 규정에 의거 이문·환경재정비촉진계획(회기구역 특별계획구역1)을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 9월 1일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
이문·환경재정비 촉진지구	주거지형	동대문구 이문·환경동 일원	1,010,862.5	-	1,010,862.5	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2020년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증감	변 경		
합 계		1,010,862.5	-	1,010,862.5	100.0	-
주거 용지	소 계	592,746.3	-	592,746.3	58.6	-
	공동주택	531,450.8	-	531,450.8	52.5	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	54,335.5	-	54,335.5	5.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	-	6,960.0	0.7	7개
근생 용지	소 계	95,125.0	-	95,125.0	9.4	-
	상업업무	95,125.0	-	95,125.0	9.4	신이문·이문·회기 지구단위계획구역

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증감	변 경		
공공 시설 용지	소 계	322,991.2	-	322,991.2	32.0	-
	도 로 ²⁾	153,789.2	-	153,789.2	15.2	보행자전용도로 포함
	철 도	51,845.0	-	51,845.0	5.1	-
	공 원	41,257.0	-	41,257.0	4.1	-
	녹 지	34,308.0	-	34,308.0	3.4	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	-	23,534.0	2.3	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	-	9,781.0	1.0	5개소
	공공청사등	7,753.0	-	7,753.0	0.8	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	724.0	-	724.0	0.1	지하주차장1개소(1,175㎡)

- 2) 인구·주택수용계획 : 변경없음
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
- 5) 교통계획 : 변경없음
- 6) 경관계획 : 변경없음
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
- 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
- 10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 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 : 변경없음
- 18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 변경
 - 가) 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경없음
 - 나) 용도지역 결정조서 : 변경없음
 - 다) 용도지구 결정조서 : 변경없음
 - 라) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	①	신이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 241번지일대	70,190.0	-	70,190.0	
기정	②	이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 305-151번지일대	67,183.0	-	67,183.0	
변경	③	회기구역 지구단위계획구역	회경동 319-5번지일대	130,700.5	증)1.0	130,701.5	

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
변경	③	회경동 319-5번지일대	구역면적 변경 - 130,700.5㎡→130,701.5㎡ 증) 1.0㎡	특별계획구역1 도로개설에 따른 선형 조정으로 면적변경

마) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 : 변경없음

② 주차장 : 변경없음

③ 철도 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경없음

(3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

(4) 공공 · 문화체육시설 : 변경없음

(5) 방재시설 : 변경없음

(6) 환경기초시설 : 변경없음

19) 신이문 생활중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	③	회기구역 지구단위계획구역	동대문구 회경동 319-5번지 일대	130,700.5	서울특별시고시 제2000-242호 (2000. 8. 22)
변경		회기구역 지구단위계획구역	동대문구 회경동 319-5번지 일대	130,701.5	-

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	변경내용	변경사유
변경	③	회기구역 지구단위계획구역	구역면적 변경 - 130,700.5㎡→130,701.5㎡ 증) 1.0㎡	특별계획구역1 확정측량에 따른 도로선 형조정으로 면적변경

나) 토지이용에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		130,700.5	증)1.0	130,701.5	100.0	
주거지역	소 계	126,438.5	증)1.0	126,439.5	96.7	
	제2종(7층)일반주거지역	26,582.0	-	26,582.0	20.3	
	제2종일반주거지역	14,058.0	-	14,058.0	10.7	
	제3종일반주거지역	25,177.0	-	25,177.0	19.3	
	준주거지역	60,621.5	증)1.0	60,622.5	46.4	
상업지역	소 계	4,262.0	-	4,262.0	3.3	
	일반상업지역	4,262.0	-	4,262.0	3.3	

■ 용도지역 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	휘경동 267-61번지 일대	준주거지역	준주거지역	1.0	-	특별계획구역1 확정측량에 따른 도로선형조정으로 면적 변경

(2) 용도지구에 관한 결정조서

■ 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구 (망우로)	중심지 미관지구	청량리~ 망우동	136,800 (9,585)	5,700 (815)	양측 12	1982.4.22 (서고164호)	
기정	②	미관지구 (이문로)	중심지 미관지구	시조사~ 이문동	48,000 (4,220)	2,000 (380)	양측 12	1982.4.22 (서고164호)	

※ ()는 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

다) 도시기반시설에 관한 결정

(1) 교통시설

① 도 로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	2	30~35	주간선 도로	3,200 (495)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로	1936.12.26 (충북부고시722)	망우로
변경	대로	2	2	30~35	주간선 도로	3,200 (495)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로	-	선형조정 및 면적변경
기정	중로	1	365	20	집산 도로	260	휘경동 328-1번지	휘경동 319-9번지	일반 도로	1994.8.11. (서고 271)	
기정	중로	1	371	18~20	집산 도로	307	휘경동 77-7번지	휘경동 255-39번지	일반 도로	2008.1.7. (서고2007-496)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	23	휘경동 317-1번지	휘경동 267-128번지	일반 도로	2000.8.22. (서고2000-242)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	262 (153)	휘경1동 86-6번지	휘경2동 255-9번지	일반 도로	2005.12.22. (서고2005-408)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	75	휘경동 192-6번지	휘경동 192-8번지	일반 도로	2008.1.7. (서고2007-496)	
기정	소로	2	7	8	국지 도로	48	휘경동 259번지	휘경동 244-1번지	일반 도로	2008.1.7. (서고2007-496)	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	57	휘경동 254번지	휘경동 247번지	일반 도로	2008.1.7. (서고2007-496)	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	30	휘경동 336번지	휘경동 338번지	일반 도로	2008.1.7. (서고2007-496)	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	230	휘경동 267-42번지	휘경동 255-40번지	일반 도로	(건고1997-194)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (140)	휘경동 192-19번지	휘경동 145-40번지	일반 도로	(건고1997-194)	
기정	소로	3	18	4	국지 도로	10.7	휘경동 319-22번지	휘경동 319-22번지	일반 도로	2006.5.4. (동고2006-50)	
기정	소로	3	19	4	국지 도로	51	중로1-365	휘경동 183-113번지	일반 도로	2000.8.22. (서고2000-242)	

※ ()는 지구단위계획구역내의 연장임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 2-2	대로 2-2	• 선형조정 및 면적변경(증1㎡)	• 확정측량에 따른 도로선형조정 및 면적 변경

- ② 철 도 : 변경없음
(2) 공간시설 : 변경없음

- 라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음
(4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

① 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역1

구 분	도면표시	위 치	면적 (㎡)	해 당 필 지			사 유
				지번	지목	면적(㎡)	
계				45필지		1,852	•서울특별시 고시 제2005-317호 (2005.10.20.)로 세부개발 계획 결정
기정	특별계획 구역1	휘경동 267-61 일대	2,001.5	255-16	대	1	
				255-24	대	18	
				255-25	대	141	
				255-42	대	7	
				255-47	도	2	
				267-20	대	61	
				267-25	대	95	
				267-26	대	106	
				267-27	대	60	
				267-28	대	21	
				267-31	대	60	
				267-43	대	2	
				267-44	대	6	
				267-45	대	6	
				267-46	대	53	
				267-47	대	23	
				267-48	대	13	
				267-49	대	23	
				267-50	대	83	
				267-51	대	37	
				267-52	대	69	
				267-53	대	46	
				267-54	대	20	
				267-55	대	20	
				267-56	대	79	
				267-57	대	79	
				267-58	대	63	
				267-59	대	7	
				267-60	대	26	
				267-61	대	178	
				267-62	대	83	
				267-92	대	7	
				267-94	대	1	
				267-95	대	58	
				267-96	대	13	
				267-133	대	17	
				267-141	대	8	
				267-143	대	104	
				267-145	대	9	
				267-146	대	2	
				267-147	대	11	
				267-148	대	2	
				319-54	대	2	
				319-59	대	127	
				319-60	대	3	

구 분	도면표시	위 치	면적 (㎡)	해 당 필 지			사 유
				지번	지목	면적(㎡)	
계				45필지		1,852	• 측량에 의한 면적변경 - 2005년 세부개발계획 수립시 1,862㎡로 결정되었으나 지적분할측량에 의해 1,852㎡(감10㎡)로 공부상면적 변경 - 2016년 지적확정측량에 의해 1,852㎡에서 2,001.5㎡(증149.5㎡)로 구역면적 변경 - 확정측량에 따른 선형조정으로 2,001.5㎡에서 2,002.5㎡(증1.0㎡)로 구역면적 변경
변경	특별계획 구역1	휘경동 267-61 일대	2,002.5	255-16	대	1	
				255-24	대	18	
				255-25	대	141	
				255-42	대	7	
				255-47	도	2	
				267-20	대	61	
				267-25	대	95	
				267-26	대	106	
				267-27	대	60	
				267-28	대	21	
				267-31	대	60	
				267-43	대	2	
				267-44	대	6	
				267-45	대	6	
				267-46	대	53	
				267-47	대	23	
				267-48	대	13	
				267-49	대	23	
				267-50	대	83	
				267-51	대	37	
				267-52	대	69	
				267-53	대	46	
				267-54	대	20	
				267-55	대	20	
				267-56	대	79	
				267-57	대	79	
				267-58	대	63	
				267-59	대	7	
				267-60	대	26	
				267-61	대	178	
				267-62	대	83	
				267-92	대	7	
				267-94	대	1	
				267-95	대	58	
				267-96	대	13	
267-133	대	17					
267-141	대	8					
267-143	대	104					
267-145	대	9					
267-146	대	2					
267-147	대	11					
267-148	대	2					
319-54	대	2					
319-59	대	127					
319-60	대	3					

- 특별계획구역2 : 변경없음
- 특별계획구역3 : 변경없음
- 특별계획구역4 : 변경없음
- 특별계획구역5 : 변경없음

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역1

- 기 정 (서울특별시고시 제2016-148호(2016.05.26)로 고시된 세부개발계획)

구 분		계 획 내 용		비고
위 치		• 동대문구 회경동 267번지 일대		
면 적		• 2,001.5㎡		
용도지역		• 준주거지역		
용도지구		• 중심지미관지구		
공공시설계획		• 공공시설(도로)면적 : 32㎡ 조성후 기부채납 • 서측부 신설 도시계획도로(폭8M)는 사업자부담으로 조성		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 50% 이하(주요도로1층 접지 건폐율)	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 375% 이하	
		상한 용적률(%)	• 382% 이하 • 공공부담의 경우 보정용적률 적용 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×α) – α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이		• 건축법에 의한 1:1.5D적용 • 17층이하	
대지내 공지 및 통로등에 관한 계획	쌈지형 공지		• 건축면적 3,000㎡이상인 경우 대지면적의 7%이상 확보 • 부지 동측 및 서측 2개소 조성	
	전면공지		• 가로 활성화 및 보행편의 증진 • 남측 30m도로변 3m 지정, 북측 6m도로변	
	공공보행통로		• 동측부 3m 건축한계선+3m벽면한계선을 6m 건축한계선 지정	
교통처리계획		• 북측 6m도로변 주차출입구 지정 – 서측 교차부에서 25m이상 이격		
기타에 관한 사항	건축물 배치	건물의 방향성	• 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로와 방향과 일치	
		건축한계선	• 망우로 30m도로변 : 3m • 동측 공공보행통로변 : 6m • 북측 : 6m도로변 2m	
	건축물 형태		• 1개동 단일건물로서 외벽면의 외장,재료,색채에 있어 통일성을 유지함 • 30m 망우로변에 면한 부분은 개구부가 없는 벽면이 가로에 노출되지 아니함 • 30m 망우로변의 1층 전면 벽면은 기둥과 보 등 구조적이 부분을 제외하고는 투시벽으로 처리 • 폭 10m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 • 옥상조경을 할 시에 대비한 건축물 옥상의 구조 및 방수에 대하여 건축허가전 완벽한 사전검토 및 계획의 반영	

- 변 경

구 분		계 획 내 용	비고
위 치		• 동대문구 회경동 267번지 일대	
면 적		• 2,002.5㎡	
용도지역		• 준주거지역	
용도지구		• 중심지미관지구	
공공시설계획		• 공공시설(도로)면적 : 32㎡ 조성후 기부채납 • 서측부 신설 도시계획도로(폭8M)는 사업자부담으로 조성	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1
	건폐율(%)		• 50% 이하(주요도로1층 접지 건폐율)
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하
		허용 용적률(%)	• 375% 이하
		상한 용적률(%)	• 383% 이하 • 공공부담의 경우 보정용적률 적용 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×α) - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
		건축물 높이	• 건축법에 의한 1:1.5D적용 • 17층이하
대지내 공지 및 통로등에 관한 계획	쌈지형 공지		• 건축면적 3,000㎡이상인 경우 대지면적의 7%이상 확보 • 부지 동측 및 서측 2개소 조성
	전면공지		• 가로 활성화 및 보행편의 증진 • 남측 30m도로변 3m 지정, 북측 6m도로변
	공공보행통로		• 동측부 3m 건축한계선+3m벽면한계선을 6m 건축한계선 지정
	교통처리계획		• 북측 6m도로변 주차출입구 지정 - 서측 교차부에서 25m이상 이격
기타에 관한 사항	건축물 배치	건물의 방향성	• 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치
		건축한계선	• 망우로 30m도로변 : 3m • 동측 공공보행통로변 : 6m • 북측 : 6m도로변 2m
	건축물 형태		• 1개동 단일건물로서 외벽면의 의장,재료,색채에 있어 통일성을 유지함 • 30m 망우로변에 면한 부분은 개구부가 없는 벽면이 가로에 노출되지 아니함 • 30m 망우로변의 1층 전면 벽면은 기둥과 보 등 구조적이 부분을 제외하고는 투시벽으로 처리 • 폭 10m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터를 사용 • 옥상조경을 할 시에 대비한 건축물 옥상의 구조 및 방수에 대하여 건축허가 전 완벽한 사전검토 및 계획의 반영

- 특별계획구역2 : 변경없음
- 특별계획구역3 : 변경없음
- 특별계획구역4 : 변경없음
- 특별계획구역5 : 변경없음

(5) 인센티브 항목 : 변경없음

마) 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

5. 회기구역 특별계획구역1 세부개발계획 결정(변경) 사항

가) 특별계획구역 결정에 관한 계획

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

① 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	특1	특별계획구역1	휘경동 267-61번지 일대	2,001.5	증)1.0	2,002.5	서울특별시고시 제2000-242호 (2000. 8. 22)

■ 특별계획구역 변경사유서

구분	구 역 명	위 치	변경 사유
변경	특별계획구역1	휘경동 267-61번지 일대	• 확정측량에 따른 도로선형조정으로 면적변경 - 2,001.5㎡ → 2,002.5㎡(증 1.0㎡)

나) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

① 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		2,001.5	증)1.0	2,002.5	100.0	
주거지역	일반주거지역 → 준주거지역	1,226.7	-	1,226.7	61.3	서울특별시 고시 제1996-326호(1996.12.4)
	준주거지역	774.8	증)1.0	775.8	38.7	건설교통부 고시 제37호 (1976. 3. 27)

- 용도지역 변경사유서

도 면 표시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	휘경동 267-61번지 일대	준주거지역	준주거지역	1.0	-	확정측량에 따른 도로선형 조정으로 면적변경

① 용도지구 결정조서: 변경없음

■ 중심지미관지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관지구 (망우로)	중심지 미관지구	청량리~ 망우동	136,800 (757.9)	5,700 (64)	양측12	1982.04.22 서고164호	

※ ()는 특별계획구역1 사항임

(1) 도시기반시설에 관한 결정조서

(가) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	2	30~35	주간선 도로	3,200 (495)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로	1936.12.26 (총독부고시722)	망우로
변경	대로	2	2	30~35	주간선 도로	3,200 (495)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로	-	선형조정 및 면적변경

※ ()는 지구단위계획구역내의 연장임

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 2-2	대로 2-2	• 선형조정 및 면적변경(증1㎡)	• 확정측량에 따른 도로선형조정 및 면적 변경

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

① 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	획 지					구성비 (%)	비고
		위치	면 적(㎡)					
			기정	변경	변경후			
합 계				2,001.5	증)1.0	2,002.5	100.0	
변경	특별 계획 구역 1	A	휘경동 267-44외 38필지	1,969.5	-	1,969.5	98.4	대지
		1	휘경동 267-4외 3필지	16.0	-	16.0	0.8	도로
		2	휘경동 319-54	1.0	증)1	2.0	0.1	도로
		3	휘경동255-47외 2필지	15.0	-	15.0	0.7	도로

② 획지 세부내역

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
1		회경동 255-16대	1	1	1	-	
		회경동 255-24대	18	18	18	-	
		회경동 255-25대	141	141	141	-	동대문구
		회경동 255-42대	7	7	7	-	
		회경동 255-47도	2	2	-	2	
		회경동 267-20대	61	61	61	-	국(재경부)
		회경동 267-25대	95	95	95	-	
		회경동 267-26대	106	106	106	-	
		회경동 267-27대	60	60	60	-	
		회경동 267-28대	21	21	21	-	동대문구
		회경동 267-31대	60	60	60	-	
		회경동 267-43대	2	2	-	2	국(재무부)
		회경동 267-44대	6	6	6	-	
		회경동 267-45대	6	6	6	-	
		회경동 267-46대	53	53	53	-	국(철도청)
		회경동 267-47대	23	23	23	-	
		회경동 267-48대	13	13	13	-	
		회경동 267-49대	23	23	23	-	
		회경동 267-50대	83	83	83	-	
		회경동 267-51대	37	37	37	-	국(재무부)
		회경동 267-52대	69	69	69	-	
		회경동 267-53대	46	46	46	-	
		회경동 267-54대	20	20	20	-	
		회경동 267-55대	20	20	20	-	
		회경동 267-56대	79	79	79	-	
		회경동 267-57대	79	79	79	-	
		회경동 267-58대	63	63	63	-	
		회경동 267-59대	7	7	7	-	국(재무부)
		회경동 267-60대	26	26	26	-	국(재무부)
		회경동 267-61대	178	178	178	-	
		회경동 267-62대	83	83	83	-	
		회경동 267-92대	7	7	7	-	
		회경동 267-94대	1	1	1	-	
		회경동 267-95대	58	58	58	-	
		회경동 267-96대	13	13	13	-	
		회경동 267-133대	17	17	17	-	국(재무부)
		회경동 267-141대	8	8	8	-	
		회경동 267-143대	104	104	104	-	
		회경동 267-145대	9	9	-	9	
		회경동 267-146대	2	2	-	2	
		회경동 267-147대	11	11	-	11	
		회경동 267-148대	2	2	-	2	
		회경동 319-54대	2	2	-	2	
		회경동 319-59대	127	127	127	-	
		회경동 319-60대	3	3	-	3	
합계			2,002.5 (1,852.0)	2,002.5 (1,852.0)	1,969.5 (1,819.0)	33.0 (33.0)	

※ 확장측량에 따른 도로선형조정으로 2,001.5㎡에서 2,002.5㎡(증1.0㎡)로 구역면적 변경

(2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

(가) 건축물 용도계획 : 변경없음

구분	계획지침	세부개발계획	비고
A	권장용도 (건물전체)	•공동주택중 아파트 -연면적비율 : 85.95%이하	
1	불허용도 •위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설 (단, 주차장 제외) •창고시설 / •공장 •2중 근린생활시설중 안마사술소, 단란주점	•위험물저장 및 처리시설 •자동차관련시설(단, 주차장 제외) •창고시설 / •공장 •2중 근린생활시설중 안마사술소, 단란주점	

※ 건물전체의 권장용도는 당해용도가 연면적의 5%이상, 층 용도의 경우 층면적의 50%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

(나) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	-	• 주요도로1층 접지 건폐율 : 50%이하	

(다) 용적률 계획

구분	계획지침	세부개발계획(변경)		비고
		기 정	변 경	
용적률	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 360(400)%이하 •상한용적률은 공공부담을 한 경우 보정용적률 적용 $A(1 + \alpha) / (1 - \alpha)$ $A : \text{허용용적률}$ $\alpha : \text{기부채납률}$ $= \text{기부채납면적/기부채납전 부지면적}$	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 375%이하 - 일반주거지역→준주거지역 1,226.7㎡와 준주거지역 774.8㎡를 부지면적 대비 산술평균 $[(1,226.7\text{㎡} \times 360\%) + (774.8\text{㎡} \times 400\%)] \div 2,001.5\text{㎡} = 375.48\% \approx 375\%$ •상한용적률 : 382%이하 - 공공부담의 경우 보정용적률 적용 $A \times (1 + 1.3\alpha)$ $A : \text{허용용적률}$ $\alpha : \text{기부채납률}$ $= \text{기부채납면적/기부채납후 부지면적}$	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 375%이하 - 일반주거지역→준주거지역 1,226.7㎡와 준주거지역 775.8㎡를 부지면적 대비 산술평균 $[(1,226.7\text{㎡} \times 360\%) + (775.8\text{㎡} \times 400\%)] \div 2,002.5\text{㎡} = 375.50\% \approx 375\%$ •상한용적률 : 383%이하 - 공공부담의 경우 보정용적률 적용 $A \times (1 + 1.3\alpha)$ $A : \text{허용용적률}$ $\alpha : \text{기부채납률}$ $= \text{기부채납면적/기부채납후 부지면적}$	

① 허용용적률 적용기준 및 산정 : 변경없음

구분	지구단위계획 지침		세부개발계획		비고
	완화조건	산출근거	조성내용	산출근거	
공동개발 (권장)	지침 준수시	기준용적률 × 1.07	공동개발 준수	300 × 1.07 = 21%	
전층 권장용도	전층 권장용도 수용시 (5%이상)	(권장용도면적 ÷ 건축면적 × 1/10) × 기준용적률 × 1/2	공동주택중 아파트 조성	(9,639.16/11,232.57 × 1/10) × 300 × 1/2 = 12.87%	
전면공지	도로변 전면공지 설치시 2개이상의 도로에 전면공지 조성시 2배 가산	[(제공면적 ÷ 대지 면적) × 기준용적률] + 기준용적률	북측 6m도로변에 2m전면공지 조성	(291.39/1,969.5 × 300) + 300 = 44.39 %	60% 적용
쌈지형 공지	pocket park 형	[(제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률] + (기준용적률 × 1.06)	동측과 서측에 2개소 지정	(230.84/1,969.5 × 300) + (300 × 1.06) = 53.16 %	
대지내 공지	공공보행 통로	[(제공면적 ÷ 대지 면적) × 기준용적률] + (기준용적률 × 1.05)	동측에 폭 6m 통로를 조성	(223.25/1,969.5 × 300) + (300 × 1.05) = 49.01 %	
합계	-	-	93.87%		
허용용적 률 적용	-	-	기준용적률 + 항목별 완화용적률의 합 = 300% + 93.87% = 393.87% > 375%적용		

- 주) 1. 기준용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 각각의 대지에 허용용적률 이하가 되도록 함
 2. 전면공지, 쌈지형공지, 대지내 공지의 용적률 완화의 합은 기준용적률의 0.2배를 초과할 수 없음(60%적용)
 3. 개별필지별로 완화 용적률이 합으로 지정한 허용용적률은 초과할 수 없다.
 4. 각 사항별 완화규모는 기준용적률의 0.2배를 초과할 수 없다.
 5. 맞벽건축의 경우 공동건축에 대한 용적률 인센티브의 1/2를 적용한다.
 6. 쌈지형공지의 “제공면적”은 법정의무면적을 제외한 면적임

② 상한용적률 적용기준

구분	지구단위계획 지침	세부개발계획		비고
		기 정	변 경	
상 한 용적률	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 360(400)% 이하 •상한용적률은 공공부담을 한 경우 별도의 산식에 의 한 보정용적률 적용	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 375%이하 -일반주거지역→준주거지역 1,226.7㎡와 준주거지역 774.8㎡를 부지면적 대비 산술평균 •상한용적률은 공공부담을 한 경우 별도의 산식에 의 한 보정 용적률적용	•기준용적률 : 300% •허용용적률 : 375%이하 -일반주거지역→준주거지역 1,226.7㎡와 준주거지역 775.8㎡를 부지면적 대비 산술평균 •상한용적률은 공공부담을 한 경우 별도의 산식에 의한 보정 용적률적용	•상한용적률 산식 = A (1 + 1.3α) A : 허용용적률 α : 기부채납률 = 기부채납면적 /기부채납후부지면적

③ 상한용적률 산정

구분	지구단위계획지침	세부개발계획		비고
		기 정	변 경	
상 한 용적률계산 (A)	•상한용적률 산식 = $A(1 + \alpha) / (1 - \alpha)$ - A : 허용용적률 α : 기부채납률 = $\text{기부채납면적} / \text{기부채납 전부지면적}$	•상한용적률 산식 $-(1+1.3 \times 0.0162) \times 375\%$ = 382.898% - A : 허용용적률(375%적용) $\alpha = 32\text{m}^2 / 1,969.5\text{m}^2$ = 0.0162 ※서울시 도시계획조례시행규칙 제3조 제1항에 의한 상한용적률 적용	•상한용적률 산식 $-(1+1.3 \times 0.0168) \times 375\%$ = 383.190% - A : 허용용적률(375%적용) $\alpha = 33\text{m}^2 / 1,969.5\text{m}^2$ = 0.0168 ※서울시 도시계획조례시행규칙 제3조 제1항에 의한 상한용적률 적용	
상 한 용적률 적용		382%	383%	

(라) 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

① 높이 계획

구 분	위치	계획지침	세부개발계획	비고
특별계획구역1	휘경동267-61번지 일대	-	• 건축법에 의한 1:1.5D적용 • 17층이하	

(3) 공공시설 부지제공(기부채납)에 관한 계획

(가) 공공시설 조성 및 제공

구분	지구단위계획지침	세부개발계획		비고
		기 정	변 경	
공공시설 조 성 및 제 공	-	• 공공시설(도로)면적 : 32m^2 조성 후 기부채납 (기부채납율 : 1.6%) • 서측부 신설 도시계획도로(폭 8M)는 사업자부담으로 조성	• 공공시설(도로)면적 : 33m^2 조성 후 기부채납 (기부채납율 : 1.6%) • 서측부 신설 도시계획도로(폭 8M)는 사업자부담으로 조성	

주) 기부채납 면적중 국,공유지(22 m^2)는 매입하여 조성 후 기부채납

주) 확정측량에 따른 도로선형조정으로 공공시설(도로)면적 증가

(4) 건축물의 건축선·형태 등에 관한 계획 (변경없음)

구분		계획지침	세부개발계획	비고
건축물 배치	건물의 방향성	•주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치	•주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치	
	건축한계선	•망우로 30m도로변 : 3m •동측부 : 공공보행통로변 3m	•망우로 30m도로변 : 3m •동측 공공보행통로변 : 6m •북측 : 6m도로변 2m	
	벽면한계선	•북측 6m도로변 : 2m •동측 건축한계선으로부터 3m	•북측 2m 건축한계선으로 대체 •동측 6m 건축한계선으로 대체	
건축물 외관	색채	•외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이높은 파스텔 색조의 재료사용	-	
	형태	•지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장,재료,색채에 있어 통일성을 유지	•1개동 단일건물로서 외벽면의 의장,재료,색채에 있어 통일성을 유지	
		•폭 20m 이상의 도로 및 폭 10m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출금지	•30m 망우로변에 면한 부분은 개구부가 없는 벽면이 가로에 노출되지 아니함	
		•폭 20m이상의 가로에 면한 건축은 1층 전면 벽면면적의 50%이상을 투시벽으로 처리	•30m 망우로변의 1층 전면 벽면은 기둥과 보 등 구조적이 부분을 제외하고는 투시벽으로 처리	
		•폭 10m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용	•1층 근린생활시설의 셔터는 투시형 셔터로 사용하도록 실시설계도면에 반영하겠음	
		•대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐	•해당사항 없음	
		•옥상조경을 할 시에 대비한 건축물 옥상의 구조 및 방수에 대하여 건축허가전 완벽한 사전검토 및 계획의 반영	•건축허가시 구조 및 방수에 대하여 사전검토하여 설계도면에 반영예정	

주) 건축물의 색채에 관한 세부개발계획은 별도의 색채심의를 통하여 결정

(5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 (변경없음)

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
섬지형 공지	•건축연면적 3,000㎡이상인 경우 대지면적의 7%이상 확보 - 130.34㎡ 기준 •부지 동측부에 1개소 위치지정	•건축연면적 3,000㎡이상인 경우 대지면적의 7%이상 확보 - 368.71㎡ 계획 (동측266.34㎡, 서측102.37㎡) •부지 동측 및 서측 2개소 조성	
전면공지	-	•가로 활성화 및 보행편의 증진 •남측 30m도로변 3m, 북측 6m도로변 2m 지정 (남측:150.84㎡, 북측:140.55㎡계획)	대상지 남측 및 북측
공공 보행통로	•부지 동측부에 6m조성 (3m건축한계선+3m벽면한계선)	•동측부 3m 건축한계선 + 3m벽면한계선을 6m 건축한계선으로 지정 (223.25㎡ 계획)	대상지 동측
주차 출입구	•해당사항 없음	•북측 6m도로변 주차출입구 지정 -서측 교차부에서 25m이상 이격	

6. 회기구역 지구단위계획구역내 특별계획구역1 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음

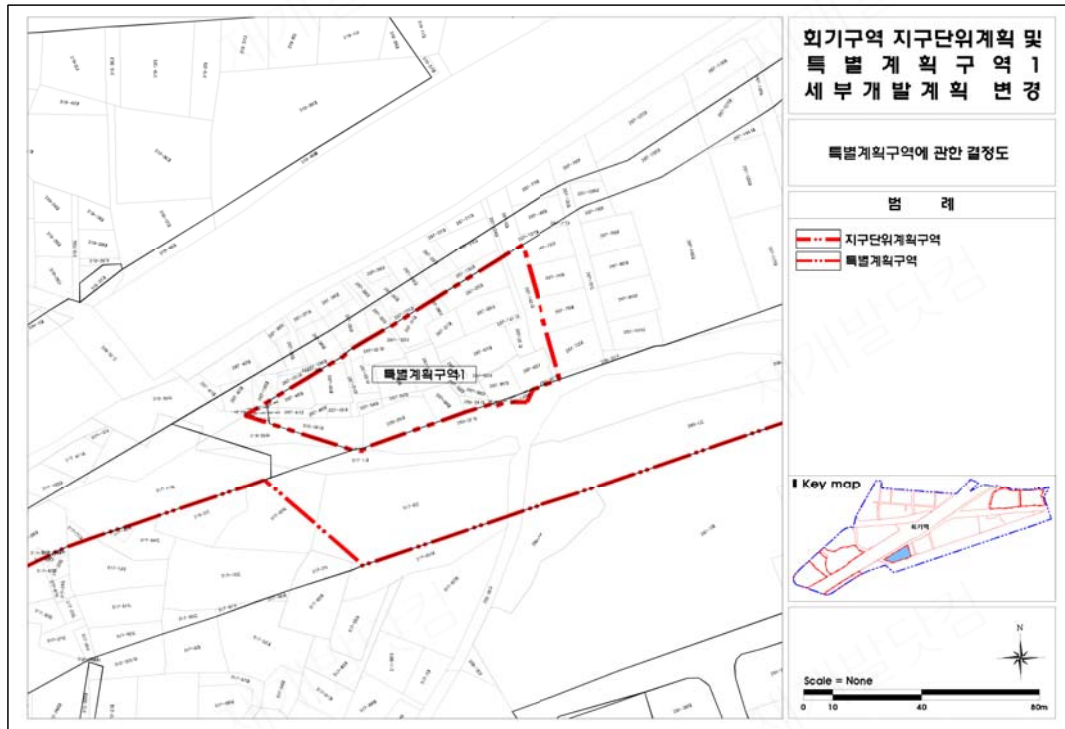
7. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략
(비치된 도서 참조)

※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

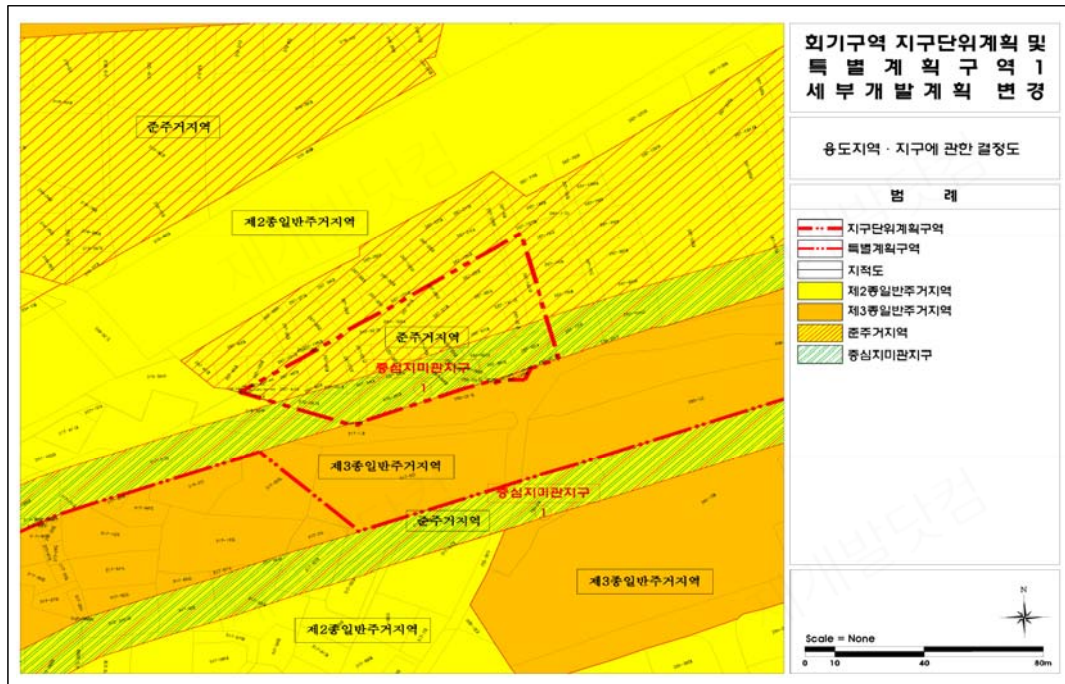
8. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4947)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[지형도면]

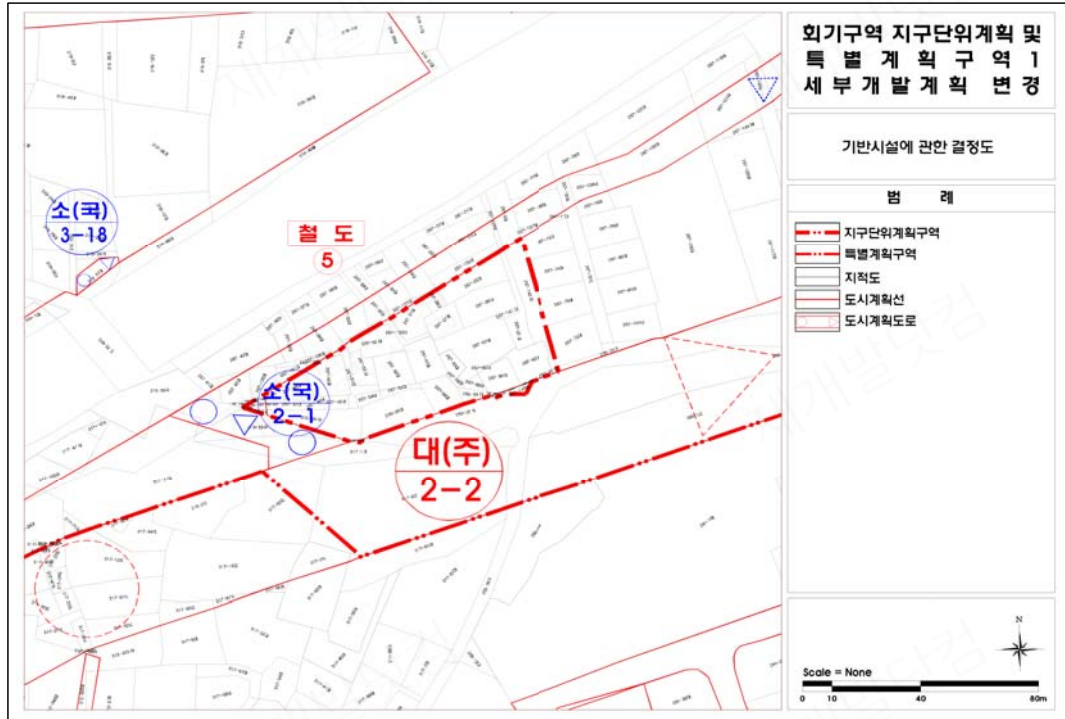
■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 용도지역·용도지구 결정도



■ 도시기반시설에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도

