

◆ 서울특별시고시 제2019-264호

이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획(이문3 촉진구역) 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(2011.11.29.), 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.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획(이문3구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 8월 8일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경 없음)

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 : 변경 없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		830,453.0	-	830,453.0	100.0	-
주거 용지	소 계	458,690.3	증 1,791	460,481.3	55.4	-
	공동주택 1)	440,108.8	증 1,714	441,822.8	53.2	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설 2)	6,960.0	증 77	7,037.0	0.8	6개
근생 용지		105,749.0	증 2,591	108,340.0	13.0	-
공공 시설 용지	상업업무 3)	105,749.0	증 2,591	108,340.0	13.0	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
	소 계	266,013.7	감 4,382	261,631.7	31.5	-
	도 로 4)	134,331.2	증 3,608	137,939.2	16.6	보행자전용도로 포함
	철 도 5)	44,159.5	증 163	44,322.5	5.3	-
	공 원 6)	33,552.0	감 137	33,415.0	4.0	-
	녹 지 6)	29,611.0	감 9,077	20,534.0	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
	공공청사등 7)	5,206.0	증 1,061	6,267.0	0.8	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비 지하주차장2개소 (지하면적 1,175㎡, 5,530㎡)
주 차 장		3,374.0	-	3,374.0	0.4	-

※ 변경사유 : 이문3재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 면적변경

- 1) 획지계획 변경에 따른 공동주택용지 면적 변경
- 2) 종교부지 제척(이문동교회), 종교용지 면적 및 위치 변경
- 3) 근린생활시설 용지 신설에 따른 면적 변경
- 4) 지하차도 구간 확폭(보도 설치 등) 및 도로 신설 등으로 인한 도로 면적 증가
- 5) 3구역 내 철도변 완충녹지 폐지 후 구역 외 잔여 녹지를 철도 시설로 변경
- 6) 근린공원 위치 및 면적 변경 등 공원·녹지 계획 변경에 따른 면적 변경
- 7) 이문1동 주민센터 및 임대주택 복합 건립을 위한 공공청사 용지 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	
촉진구역	소 계	12,368	증 290	12,658	28,446	증 669	29,115	-
	60㎡ 이하	6,609	증 937	7,546	15,201	증 2,155	17,356	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	4,588	감 474	4,114	10,552	감 1,089	9,463	-
	85㎡ 초과	1,171	감 173	998	2,693	감 397	2,296	-
존치구역	소 계	4,680	-	4,680	10,857	-	10,857	-
	단독주택	3,065	-	3,065	7,185	-	7,185	지구단위계획구역
	공동주택	1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	존치건축물, 청년주택
합 계		17,048	증 290	17,338	39,303	증 669	39,972	-

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 이문·회경 재정비촉진계획 변경에 따른 현황 주택/인구수 대비 변경사항임

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경 없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분		개 소			면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		19	감) 3	16	63,163	감) 9,214	53,949	-
공 원	소 계	9	증) 1	10	33,552	감) 137	33,415	-
	근린공원	1	감) 1	-	11,924	감) 11,924	-	-
	어린이공원	4	증) 1	5	12,701	증) 2,152	14,853	-
	소공원	4	증) 1	5	8,927	증) 9,635	18,562	-
녹 지	소 계	10	감) 4	6	29,611	감) 9,077	20,534	-
	연결녹지	5	감) 2	3	12,453	감) 3,345	9,108	-
	완충녹지	5	감) 2	3	17,158	감) 5,732	11,426	-

※ 이문·회경재정비촉진지구(서고시 제2019-241호) 내용 오기 정정 고시(진하계)

※ 이문3구역 공원·녹지 계획 변경에 따른 변경

5) 교통계획 (변경)

※ 『이문·회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 내 교통계획 참고

6) 경관계획

※ 『이문·회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 내 경관계획 참고

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

구분	구역번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	이문1	C	이문동	257	14.4	210%	27층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	이문3(3-1)	C	이문1동	292	13.6	210%	50층이하	45%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발 결합개발
변경	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, 회경1동	76, 148	15.1	190%	12층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경1	A	회경동	243	1.3	230%	20층이하	50%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경2	C	회경동	114	4.4	210%	12층이하	30%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경3	C	회경동	97	6.4	210%	35층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발

※ 이문3구역 종교시설 제척에 따른 면적변경

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
촉진지구		830,453.0	-	830,453.0	100.0	
촉진구역		574,904.0	감 3,196	571,708.0	68.8	
이문1구역		144,964.0	-	144,964.0	17.5	
이문3구역		157,942.0	감 3,196	154,746.0	18.6	결합개발 구역
이문3-1구역		136,701.0	감 3,196	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	
회경1구역		12,915.0	-	12,915.0	1.6	정비구역 기지정
회경2구역		43,329.0	-	43,329.0	5.2	
회경3구역		64,366.0	-	64,366.0	7.8	
존치지역		255,549.0	증 3,196	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(촉진지구내)
	②	67,135.0	-	67,135.0	8.1	이문지구단위계획
	③	88,865.0	-	88,865.0	10.7	회기지구단위계획(촉진지구내)
존치시설 및 건축물	소 계	69,982.0	증 3,196	73,178.0	8.8	
	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	-	증 3,196	3,196.0	0.4	이문동 교회

※ 변경사유 : 1. 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 면적변경(종교시설 부지 제척)
 2. 이문·회경재정비촉진지구(서고시 제2019-241호) 내용 오기 정정 고시(진하게)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		830,453.0	-	830,453.0	100.0	-
주거지역	소 계	819,594.0	-	819,594.0	98.7	-
	1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	-
	2종(7층)일반주거지역	126,345.0	감 349.0	125,996.0	15.2	-
	2종일반주거지역	391,839.0	감 2,973.0	388,866.0	46.8	-
	3종일반주거지역	152,143.0	-	152,142.0	18.3	-
	준주거지역	128,026.0	증 3,322.0	131,348.0	15.8	-
상업지역	소 계	10,859.0	-	10,859.0	1.3	-
	일반상업지역	10,859.0	-	10,859.0	1.3	-

※ 이문3구역 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 면적 변경

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경 없음

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

구역명	주요도	용적률		건폐율	높이계획	
		기준	상한		평균층수/최고층수	최고높이(m)
이문1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64%이하	30%이하	18이하/27이하	103이하
이문3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-
이문3-1	기정	210%	474.26%이하 (436.16%)	45%이하	35이하/50이하	185이하
	변경		477.80%이하 (418.06%)			
이문3-2	공동주택 및 부대복리시설	170%	75%이하	40%이하	-/4이하	20이하
이문4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190%	240%이하	30%이하	19이하/30이하	112이하
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

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 상한용적률 변경(적용용적률: 진하게)

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분	촉진구역 (㎡)												
	소계		이문1	이문 3						이문4	휘경1	휘경2	휘경3
	기정	변경		소계		3-1		3-2					
				기정	변경	기정	변경						
촉진구역(㎡)①	574,904	571,708	144,964	157,942	154,746	136,701	133,505	21,241	151,388	12,915	43,329	64,366	
분담률(%)②	20.3												
계획기반시설(㎡) ③	151,816	147,777	28,627	38,021	33,982	38,021	33,982	-	48,185	1,864	14,564	20,555	
계획기반시설 내 국공유지(㎡) ④	26,495	24,113	-	3,662	1,280	3,662	1,280	-	12,014	563	6,371	3,885	
기존기반시설 내 국공유지(㎡) ⑤	8,354	6,758	-	1,596	-	1,596	-	-	5,782	-	260	716	
계획기반시설 중 유상매입시설면적(㎡) ⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
순분담면적(㎡) (B=③-④-⑤+⑥) (순부담비율)	116,967 (20.3%)	114,863 (20.1%)	28,627 (19.7%)	32,763 (20.7%)	30,659 (19.8%)	32,763 (24.0%)	30,659 (23.0%)	-	30,389 (20.1%)	1,301 (10.1%)	7,933 (18.3%)	15,954 (24.8%)	

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

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

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구역	주택 (세대)	임대 (공공임대)					
		소계	40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
이문1	2,904	511	251	205	55	—	—
이문3	기정	4,031	1,308 (682)	447 (125)	522 (268)	79 (29)	238 (238)
	변경	4,321	1,295 (669)	504 (182)	647 (393)	144 (94)	—
3-1	기정	3,879	1,308 (682)	447 (125)	522 (268)	79 (29)	238 (238)
	변경	4,169	1,295 (669)	504 (182)	647 (393)	89 (94)	—
3-2	기정	152	—	—	—	—	—
이문4	2,442	458	253	164	41	—	—
회경1	299	51	21	23	7	—	—
회경2	900	174 (25)	70	61	34 (16)	7 (7)	2 (2)
회경3	1,792	431 (168)	285 (168)	95	51	—	—
합계	기정	12,368	2,933 (875)	1,327 (293)	1,070 (268)	267 (45)	245 (245)
	변경	12,658	2,920 (862)	1,384 (350)	1,195 (393)	332 (110)	7 (7)

※ 이문3구역 전체세대수 및 주택규모별 건설비용 변경

※ ()는 공공임대주택 수치임

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

15) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경 없음

16) 광고물 관리계획 : 변경 없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경 없음

18) 재정비촉진구역별 정비계획(이문3구역 외 변경 없음)

(1) 이문3-1구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	이문3(3-1) 재정비촉진구역	이문동 149-8일원	136,701.0	감 3,196	133,505.0	

※ 종교시설 부지 제척으로 인한 구역 면적 변경

나) 용도지역 결정조서(변경)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
계		136,701	감 3,196	133,505	100.0	
주거 지역	소 계	133,430	감 3,025	130,405	97.7	
	제2종 일반주거지역(7층)	349	감 349	-	-	
	제2종 일반주거지역	40,414	감 5,998	34,416	25.8	
	준주거지역	92,667	증 3,322	95,989	71.9	
상업 지역	소 계	3,271	감 171	3,100	2.3	
	일반상업지역	3,271	감 171	3,100	2.3	

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 용도지역 변경

다) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경 후		
합 계		136,701	감) 3,196	133,505	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	38,364	감) 4,382	33,982	25.5	
	도 로	16,002	증) 3,608	19,610	14.7	
	공 원	13,105	감) 137	12,968	9.7	
	녹 지	8,914	감) 8,914	-	-	
	공공청사	343	증) 1,061	1,404	1.1	
택 지 (획지)	소 계	98,337	증) 1,186	99,523	74.5	
	3-1-1	54,024	감) 785	53,239	39.9	공동주택 및 비주거
	3-1-2	23,541	증) 19,377	42,918	32.1	공동주택 및 비주거
	3-1-3	16,878	감) 16,878	-	-	공동주택 및 비주거
	3-1-4	3,156	감) 3,156	-	-	종교시설(제척)
	3-1-5	442	감) 38	404	0.3	종교시설
	3-1-6	296	증) 75	371	0.3	종교시설
	3-1-7	-	증) 2,284	2,284	1.7	근린생활시설
	3-1-8	-	증) 307	307	0.2	근린생활시설

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 토지이용계획 변경

(나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (270)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로	종고시 722 (1936.12.26)	
변경	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (270)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로	종고시 722 (1936.12.26)	
기정	중로	1	433	20	집산 도로	463 (291)	이문동 86-139	이문동 258-25	일반 도로	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	대로	2	A	20~32	집산 도로	463 (291)	이문동 86-139	이문동 258-25	일반 도로	서고2007-496 (2008.01.07)	
폐지	중로	2	453	15	집산 도로	228	이문동 150-6	이문동 256-127	일반 도로	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	중로	1	-	15~21	국지 도로	273	이문동 304-14	이문동 292-178	일반 도로	서고2002-143 (2002.05.02)	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	228	이문동 255-187	이문동 163-76	일반 도로	-	
폐지	소로	3	12	4	특수 도로	345	이문동 135-138	이문동 170-123	보행자 전용	서고2007-496 (2008.01.07)	
폐지	소로	3	14	4	특수 도로	248	이문동 304-14	이문동 135-117	보행자 전용	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	소로	3	21	4~8	국지 도로	120	이문동 292-46	이문동 292-70	일반 도로	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	소로	2	A	9	국지 도로	204	이문동 292-46	이문동 292-97	일반 도로	서고2007-496 (2008.01.07)	
신설	소로	3	A	8	국지 도로	277	이문동 138	이문동 163-76	일반 도로	-	
신설	소로	3	B	4	국지 도로	28	이문동 255-182	이문동 255-178	일반 도로	-	
신설	소로	3	C	6	국지 도로	156	이문동 292-52	이문동 258-31	일반 도로	-	
신설	소로	3	D	8	국지 도로	13	이문동 292-257	이문동 292-54	일반 도로	-	

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

※ ()는 촉진구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변경내용	변경사유
중로 1-9	중로 1-9	일부구간 선형 변경	완화차선 확보를 위한 일부구간 선형변경
중로 1-433	대로 2-A	폭원 변경 (B = 20m → 20~32m)	지하차도 구조물 폭원 반영 및 보도 조성을 위한 일부구간 폭원 변경
중로 2-453	-	도로 폐지	이문2구역 해제에 따른 도로기능 상실로 인한 폐지
-	소로 1-A	도로 신설 (B = 10m, L = 228m)	이문2구역 해제 시 시설 폐지되었던 현황도로를 도시계획시설(도로) 결정
소로 3-12	-	도로 폐지	철도변 완충녹지 폐지에 따른 도로 기능 상실로 인한 보행자 전용도로 폐지
소로 3-14	-	도로 폐지	
소로 3-21	소로 2-A	도로 변경 (B = 4-8 → 9m, L = 120 → 204m)	원활한 교통흐름을 위하여 기존 막다른 도로를 이문로와 연결하고 폭원 변경
-	소로 3-A	도로 신설 (B = 8m, L = 277m)	이문2구역 해제로 인해 발생한 맹지 해소를 위한 도로 신설
-	소로 3-B	도로 신설 (B = 4m, L = 28m)	기존 준치건물 필지의 맹지 해소를 위한 도로 신설
-	소로 3-C	도로 신설 (B = 6m, L = 156m)	종교시설 존치로 인하여 진출입 도로 신설
-	소로 3-D	도로 신설 (B = 8m, L = 13m)	

② 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
신설		주차장	이문동 255-184 일원	-	증 5,530	5,530		시설 중복결정 (근린공원 지하)

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장 신설 (A = 5,530㎡, 증 5,530㎡)	- 개발에 따른 수해를 지역주민과 공유하고자 지역필요시설 인 공영주차장을 근린공원 하부에 신설

③ 녹지 (변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
폐지	①	녹지	완충녹지	이문동 168-20 일원	2,817	감 2,817	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	③	녹지	완충녹지	이문동 135-52 일원	2,915 (2,752)	감 2,915 (감 2,752)	- (-)	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	⑦	녹지	연결녹지	이문동 256-124 일원	1,853	감 1,853	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	⑨	녹지	연결녹지	이문동 292-42 일원	1,492	감 1,492	-	서고2007-496 ('08.1.7)	

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지 (완충녹지)	폐지 (A = 2,817㎡ → 0㎡, 감 2,817㎡)	- 철도변 완충녹지 기능을 대지 내 조경공간으로 대체
③	녹지 (완충녹지)	폐지 (A = 2,915㎡ → 0㎡, 감 2,915㎡)	
⑦	녹지 (연결녹지)	폐지 (A = 1,853㎡ → 0㎡, 감 1,853㎡)	- 도로 폐지로 인한 녹지 기능상실에 따른 폐지
⑨	녹지 (연결녹지)	폐지 (A = 1,492㎡ → 0㎡, 감 1,492㎡)	- 연결녹지 기능을 대지 내 조경공간으로 대체

④ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
변경	①	공원	소공원	이문동 256-375 일원	11,924	감 2,999	8,925	서고2007-496 ('08.1.7)	중앙공원
변경	⑭	공원	어린이공원	이문동 163-235 일원	1,181	증 971	2,152	서고2007-496 ('08.1.7)	독구말공원
신설		공원	소공원	이문동 363-5 일원	-	증 1,891	1,891		

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	공원의 세분, 위치 및 면적 변경 (근린공원 → 소공원, A = 11,924㎡ → 8,925㎡, 감 2,999㎡)	- 개발에 따른 수해를 지역주민과 공유 하고자 이문2해제구역 주민들의 접근성 및 시각적 개방감 향상을 위한 공원의 위치 변경
⑭	공원	공원의 세분, 위치 및 면적 변경 (소공원 → 어린이공원, A = 1,181㎡ → 2,152㎡, 증 971㎡)	
-	공원	공원신설(소공원) (A = 1,891㎡, 증 1,891㎡)	-남측 지구단위계획구역 및 외대앞역 이용객의 편의성을 고려 복합공공청사와 연계된 공원 계획

⑤ 열공급설비 (변경)

■ 열공급설비 (변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경 후		
폐지	①	열공급설비	이문동 138-1일원	11,912	감)11,912	-	서고2007-496 (2008.01.07)	시설중복결정 (근린공원 지하)

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 열공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	열공급설비	폐지 (A = 11,912㎡ → 0㎡, 감 11,912㎡)	- 이문·휘경 재정비촉진지구 내 구역별 사업단계 상이에 따른 실현 가능성을 고려한 시설폐지

⑥ 폐기물처리시설 (변경)

■ 폐기물처리시설 (변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경 후		
폐지	①	폐기물 처리시설	일반폐기물 처리시설	이문동 145-4일원	700	감)700	-	서고2007-496 (2008.01.07)	시설중복결정 (근린공원 지하)

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 폐기물처리시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	폐기물 처리시설	폐지 (A = 700㎡ → 0㎡, 감 700㎡)	- 이문·휘경 재정비촉진지구 내 구역별 사업단계 상이에 따른 실현 가능성을 고려한 시설폐지

⑦ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 (변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경 후		
변경	③	공공청사	-	이문동 304-10 일원	343	증 1,061	1,404	서고2007-496 ('08.1.7)	상부 임대주택과 중복결정

※ 이문3구역 촉진계획 변경에 따른 기반시설 설치계획 변경

■ 건축물의 범위

구분	용도	건폐율	용적률	규모
변경	복합공공청사 (건강증진센터 및 이문1동주민센터)	60% 이하	400% 이하	지하2층~지상4층, 연면적 5,140㎡
	임대주택			지상5층~지상8층, 연면적 2,260㎡ ※ 건축심의를 통해 세부계획 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공청사	면적 변경 (A = 343㎡ → 1,404㎡, 감 1,061㎡)	- 기존 보건소 부지에 이문1동 주민센터 및 공공임대 주택 추가확보를 위한 면적 증가

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획(변경 없음)

■ 건축시설계획 (기정)

구분	획지구분		위 치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이		
	명칭	면적(㎡)						평균	최 고	
기정	3-1-1	54,024	이문동 134-4일원	256,214이하	공동주택 및 비주거	40이하	474.26 이하 (436.16)	35층 이하	50층이하 (185m이하)	
	3-1-2	23,541	이문동 163일원	111,645이하	공동주택 및 비주거	35이하			48층이하 (180m이하)	
	3-1-3	16,878	이문동 258-1일원	80,045이하	공동주택 및 비주거	45이하			40층이하 (160m이하)	
	3-1-4	3,156	이문동 292-39일원	6,312이하	종교시설	60이하	200 이하	-	-	
	3-1-5	442	이문동 293-6일원	884이하	종교시설	60이하	200 이하	-	-	
	3-1-6	296	이문동 304-10일원	592이하	공공청사	60이하	200 이하	-	-	
	3-1-7	343	이문동 304-6일원	1,372이하	종교시설	60이하	400 이하	-	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총세대수 : 3,879세대 (임대 626세대, 장기전세주택 682세대) • 규모별 건설비율									
	구분(전용면적)		합계		분양주택		임대주택		장기전세주택	
	합계		3,879(100.0%)		2,571		626		682	
	60㎡ 이하		1,897(48.9%)		849		626		422	
	60~85㎡ 이하		1,698(43.8%)		1,460		-		238	
	85㎡ 초과		284(7.3%)		262		-		22	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 중1-9호선(이문로)변 : 10~12m • 중1-433호선(지구순환가도)변 : 10m • 중1-0호선(문일길)변, 중2-454호선 : 8m				• 기타 도로변 : 6m				

※ 이문3-1구역의 용적률은 474.26%, 평균층수는 35층 내에서, 획지별로 계획여건에 따라 차등하여 운용함
 주) 인공지반(테크)설치 시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위 내에서 조정가능

■ 건축시설계획 (변경)

구분	획지구분		위 치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이	
	명칭	면적(㎡)						평균	최 고
	3-1-1	53,239	이문동 134-4 일원	254,375이하	공동주택 및 비주거	40 이하	477.80 이하 (418.06)	35층 이하	50층이하 (185m이하)
	3-1-2	42,918	이문동 163 일원	205,062이하	공동주택 및 비주거	35 이하			40층이하 (160m이하)
	3-1-5	404	이문동 293-6 일원	808이하	종교시설	60 이하	200 이하	-	-
	3-1-6	371	이문동 304-10 일원	742이하	종교시설	60 이하	200 이하		
	3-1-7	2,284	이문동 292-58 일원	4,568이하	근생	60 이하	200 이하	-	-
	3-1-8	307	이문동 292-72 일원	614이하	근생	60 이하	200 이하	-	-
변경	• 총세대수 : 4,169세대 (임대 626세대, 공공임대주택 669세대) • 규모별 건설비율								
	주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		합계	분양	임대	공공임대
				총 세대수		4,169	2,874	626	669
				60㎡ 미만	40㎡ 이하	584	80	322	182
					40~50㎡	694	47	254	393
					50~60㎡	1,556	1,412	50	94
					소계	2,834	1,539	626	669
				60~85㎡		1,224	1,224	-	-
				85㎡ 초과		111	111	-	-
	건축물의 건축선에 관한 계획					○ 경원선 철도변 : 12m ○ 중1-9호선(이문로)변 : 10~12m ○ 대2-A호선(지구순환가로)변 : 10m			
○ 중1-0호선변 : 8m ○ 기타도로변 : 6m									
공공보행통로 계획					○ 공동주택 용지내 6m폭원 공공보행통로 4개소 계획				

※ 이문3-1구역의 용적률은 477.80%, 평균층수는 35층 내에서, 획지별로 계획여건에 따라 차등하여 운용함

※ 공공청사용지는 준주거지역으로 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하를 적용함.

주) 인공지반(테크)설치 시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위 내에서 조정가능

(라) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

(마) 정비사업 시행계획 (변경 없음)

(바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경 없음)

(사) 환경성 검토결과

※ 『이문·회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 내 공원·녹지계획 및 환경보전계획 참고

(아) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	부지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	세대수		세대규모 (전용)	비 고
			임대	공공임대		
기정	94,443	84,767.57 (81,038.31)	322	125	40㎡이하	-
			254	268	40~50㎡이하	
			50	29	50~60㎡이하	
			-	238	60~85㎡이하	
			-	22	85㎡초과	
			626	682	합계	
			322	182	40㎡이하	
변경	96,157	76,869.67	254	393	40~50㎡이하	-
			50	94	50~60㎡이하	
			-	-	60~85㎡이하	
			-	-	85㎡초과	
			626	669	합계	
			322	182	40㎡이하	
			254	393	40~50㎡이하	

※ 기정 연면적 ()는 장애인E/L 제외 면적이며 변경 연면적은 장애인 E/L을 제외하고 산정하였음.

(2) 이문3-2구역(재개발사업) (변경 없음)

가) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	이문3(3-2) 재정비촉진구역	이문동 412-1일원	21,241	-	21,241	

나) 용도지역 결정조서(변경 없음)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		21,241.0	-	21,241.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	100.0	

다) 정비계획(변경 없음)

(가) 토지이용계획(변경 없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경 후		
합 계		21,241	-	21,241	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	-	-	-	
	도 로	-	-	-	-	
	공 원	-	-	-	-	
	녹 지	-	-	-	-	
택 지 (획지)	소 계	21,241	-	21,241	100.0	
	3-2-1	21,241	-	21,241	100.0	공동주택

(나) 도시계획시설 설치계획(해당 없음)

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경 없음)

■ 기존건축물의 정비·개량계획

■ 건축시설계획

구분	획지구분		위 치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이	
	명칭	면적(㎡)						평균	최 고
기정	3-2-1	21,241	이문동 411-5일원	15,930이하	공동주택 및 부대복리시설	40이하	75이하	-	4층이하 (20m이하)
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총세대수 : 152세대 - 전용면적 50~60㎡이하 : 51세대(33.6%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 73세대(48.0%) - 전용면적 85㎡초과 : 28세대(18.4%)						
	건축물의 건축선에 관한 계획		-						

※ 대지조성계획(안)에 따른 계획 레벨 준수

(라) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

(마) 정비사업 시행계획 (변경 없음)

(바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경 없음)

(사) 환경성 검토결과

※ 『이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 내 공원·녹지계획 및 환경보전계획 참고

(아) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경 없음)

19) 신이문 생활중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

5. 기타 기 결정된 재정비촉진계획 : 변경 없음

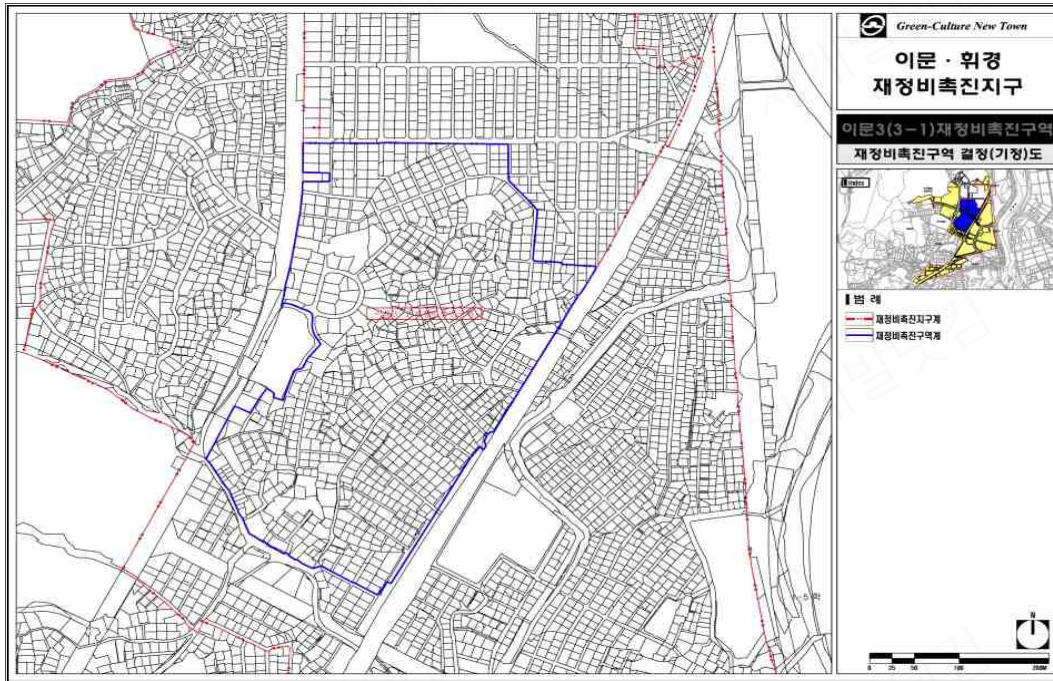
6 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」
참조 : 아래장소에 비치한 도서와 같음

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

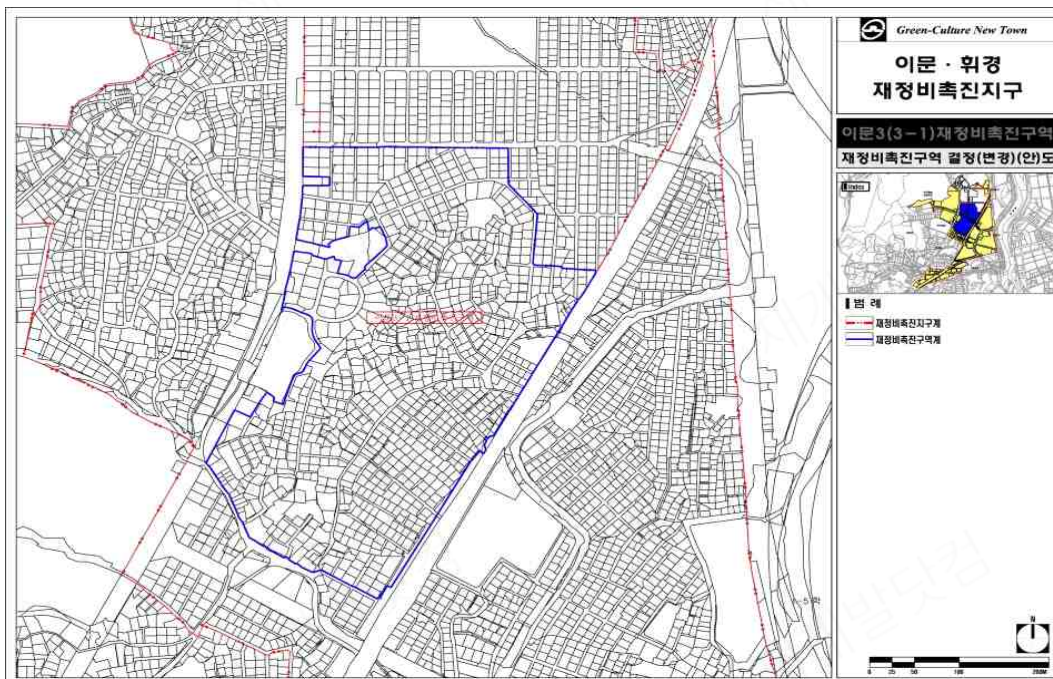
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7229) 및 동대문구 도시계획과(☎02-2127-4389)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

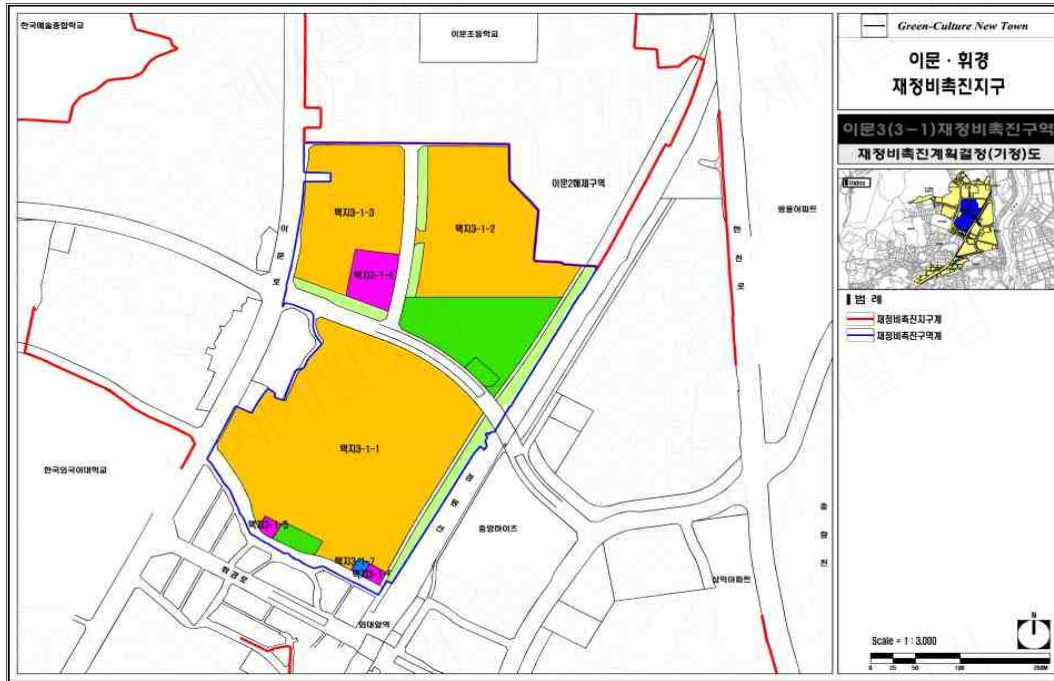
【이문 3-1구역 촉진구역 결정도(기정)】



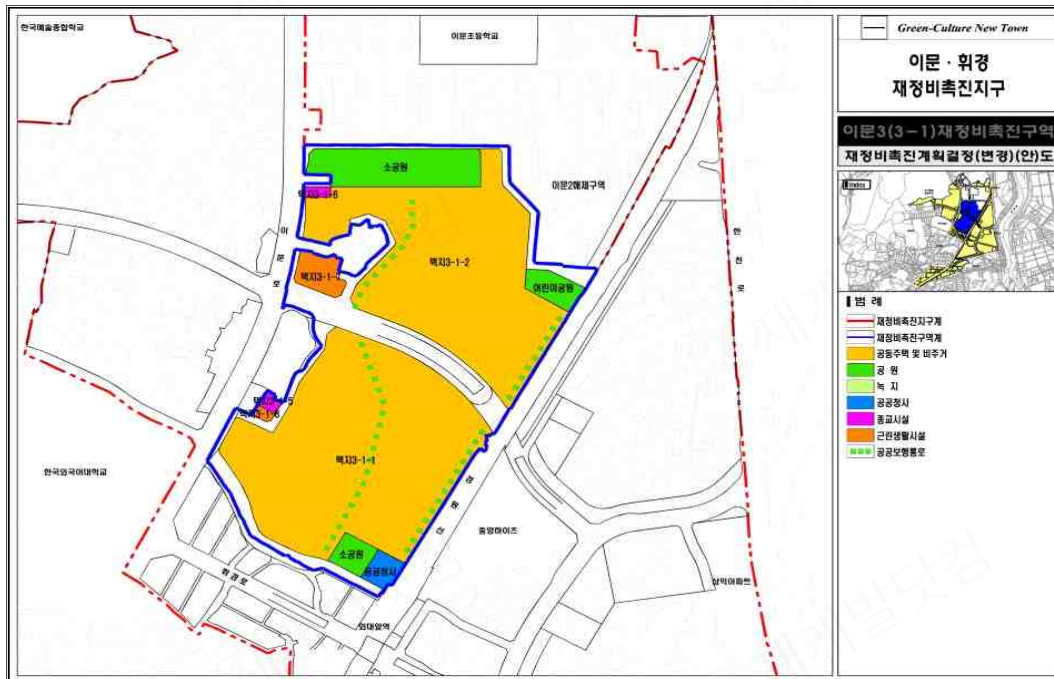
【이문 3-1구역 촉진구역 결정도(변경)(안)】



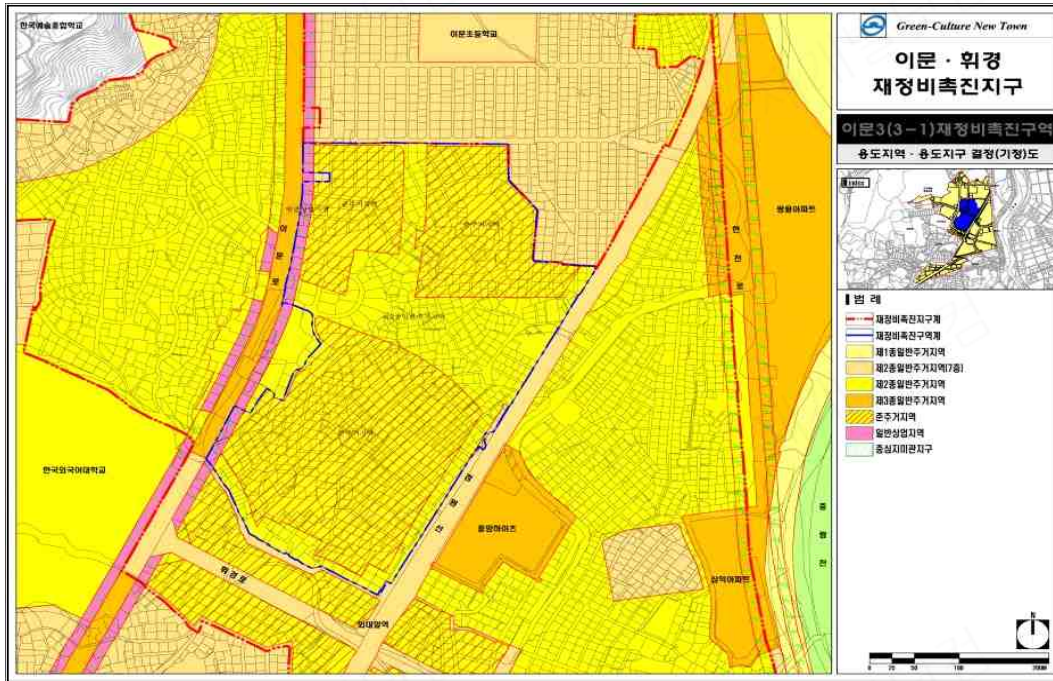
【이문 3-1구역 토지이용계획도(기정)】



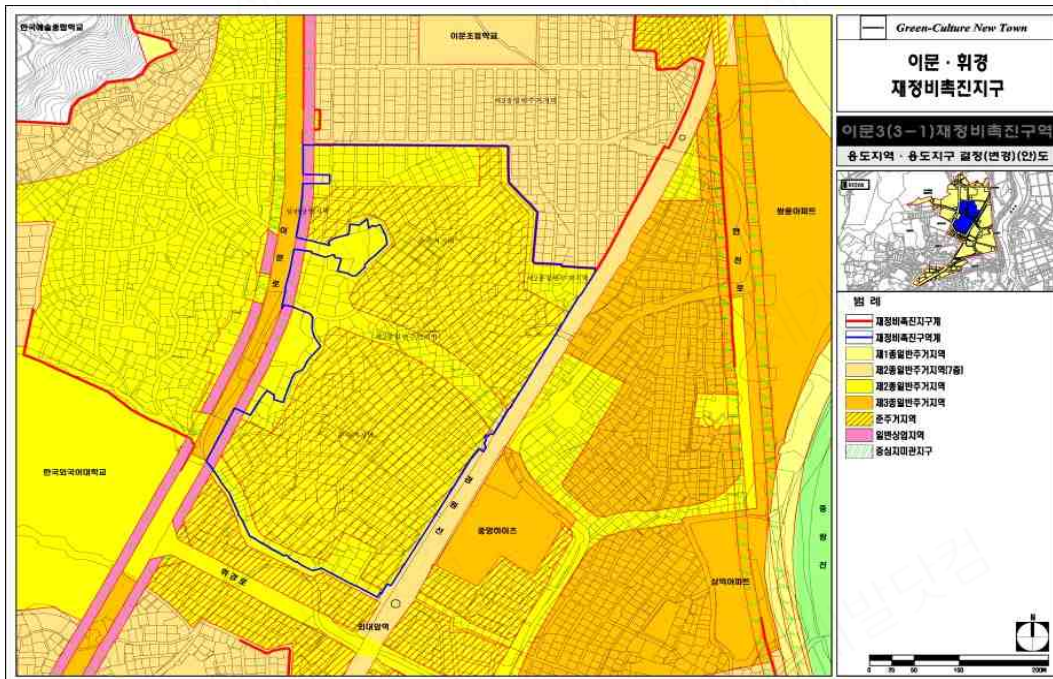
【이문 3-1구역 토지이용계획도(변경)(안)】



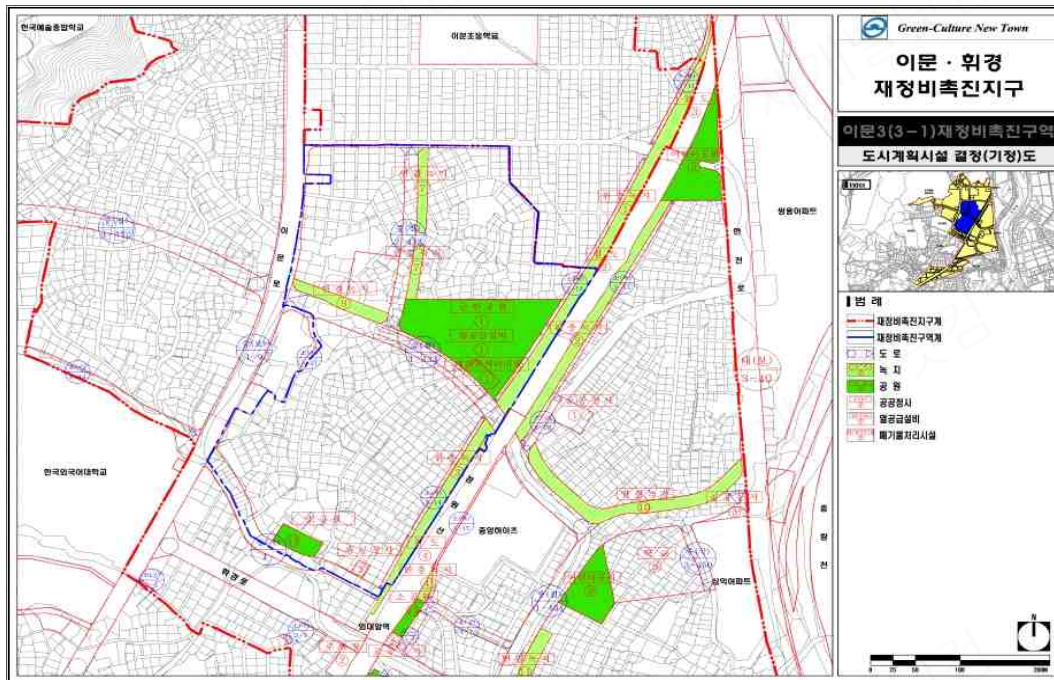
【이문 3-1구역 용도지역 결정도(기정)】



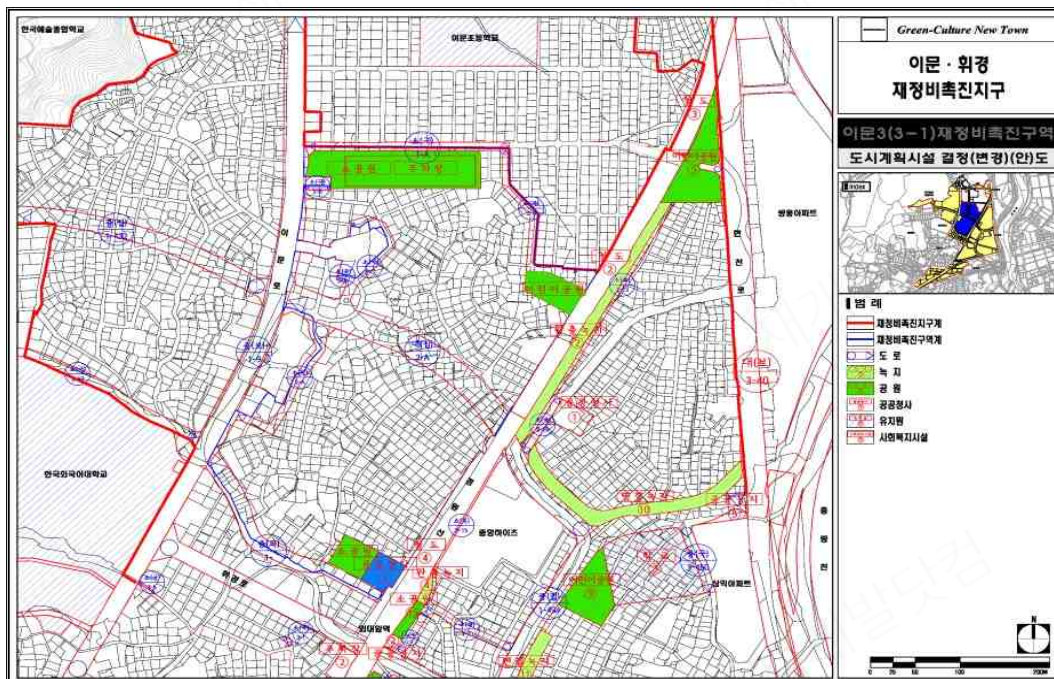
【이문 3-1구역 용도지역 결정도(변경)(안)】



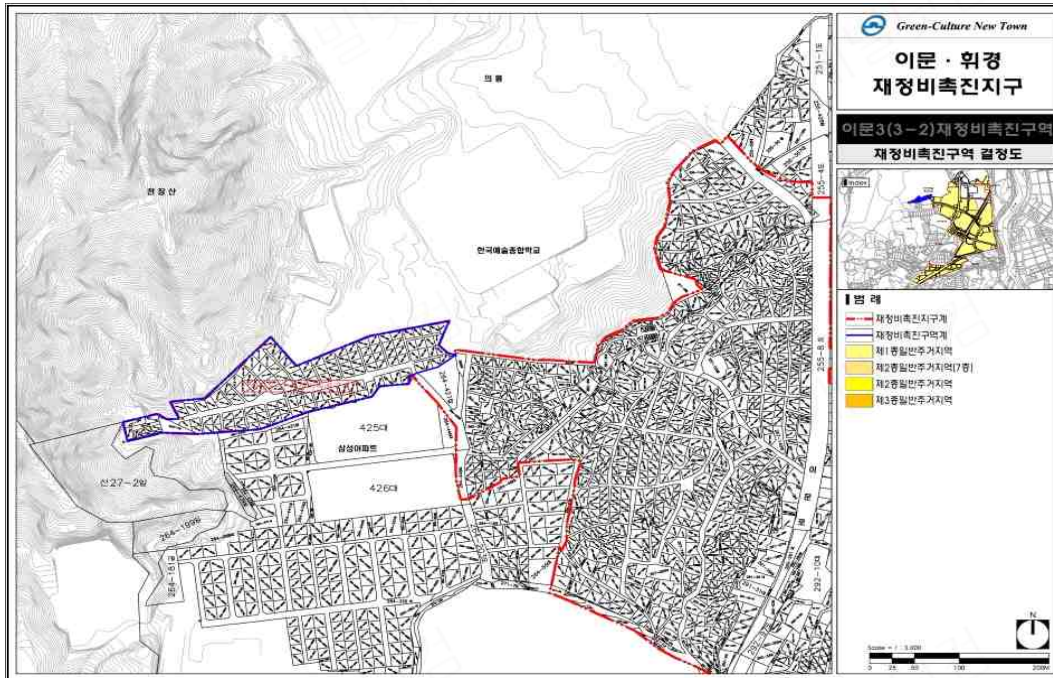
【이문 3-1구역 도시계획시설 결정도(기정)】



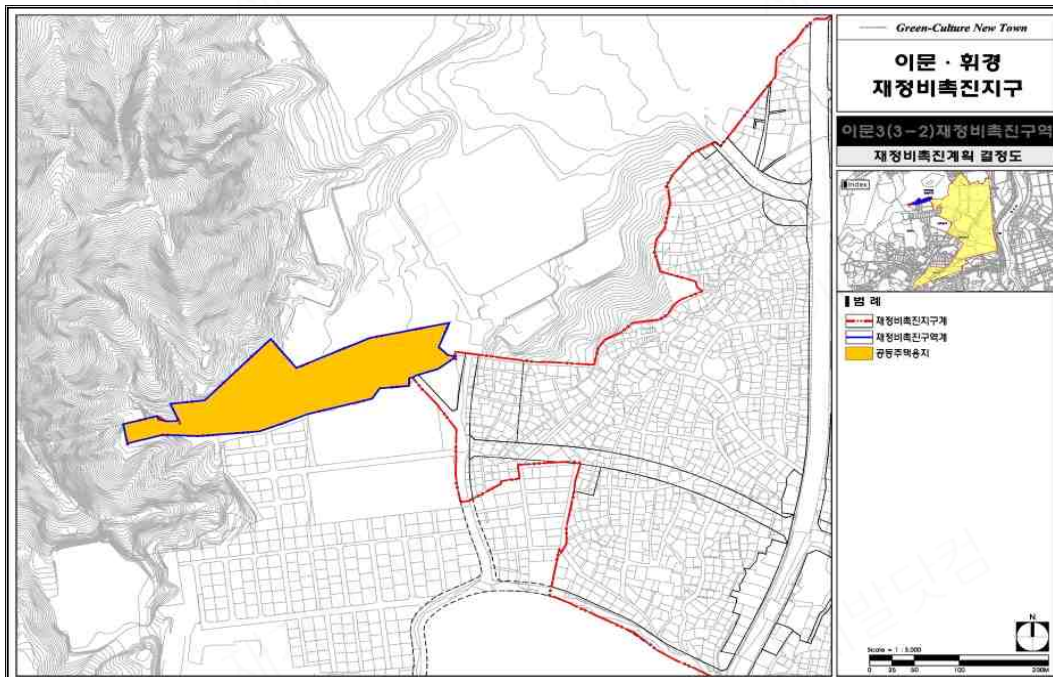
【이문 3-1구역 도시계획시설 결정도(변경)(안)】



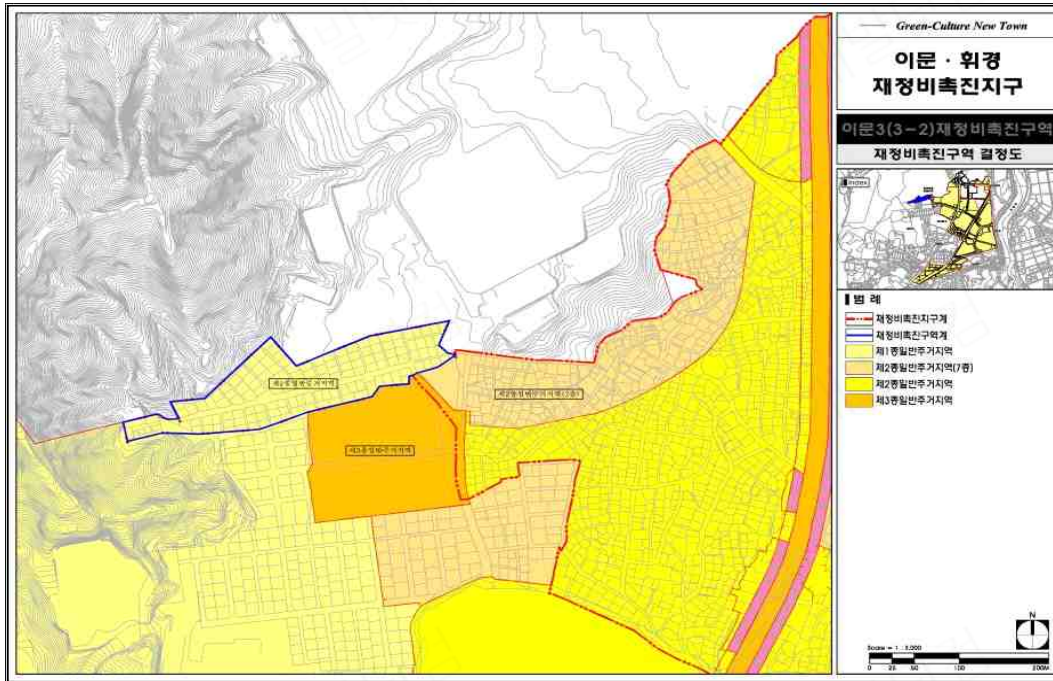
【이문 3-2구역 촉진구역 결정도(변경 없음)】



【이문 3-2구역 토지이용계획도(변경 없음)】



【이문 3-2구역 용도지역 결정도(변경 없음)】



【이문 3-2구역 대지조성계획(안)】

