

◆ 서울특별시고시 제2017-141호

제기제4 주택재개발 정비구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-419호(2005.12.29.), 서울특별시동대문구고시 제2007-40호(2007.05.17.), 제2007-68호(2007.07.12.), 제2010-50호(2010.07.15.)로 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 지형도면 고시된 제기제4 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문) 변경(경미한 사항) 및 같은법 제4조에 따라 다음과 같이 정비계획 변경결정하고, 같은법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 20일
서울특별시

1. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 (경미한 사항)

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	건폐율	층수	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비 고
기정	C	16	제기동	288	3.2	190%	60%	12층 이하	1	주택 재개발	전면 개발	
변경	C	16	제기동	288	3.3	210%	60%	-	1	주택 재개발	전면 개발	

※ 변경사유 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2010-97호, '10.3.18.)의거
- 주택재개발사업의 계획용적률 20% 상향조정

2. 정비구역의 지정 (변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 제기 제4구역 주택재개발정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	제기제4 주택재개발 구역	동대문구 제기동 288번지 일대	33,485.7	-	33,485.7	

3. 정비계획의 결정 (변경)

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	소계	33,485.7	-	33,485.7	100.0	
	제2종일반 주거지역	31,360.0	-	31,360.0	93.7	
	제3종일반 주거지역	2,125.7	-	2,125.7	6.3	

나. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)				비 고
		기정	변경	변경 후	비율(%)	
합계		33,485.7	－	33,485.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,705.2	감) 3,135.5	3,569.7	10.7	
	도 로	5,030.1	감) 1,460.4	3,569.7	10.7	
	공 원	1,675.1	감) 1,675.1	－	－	
택지	소 계	26,780.5	증) 3,135.5	29,916.0	89.3	
	택지 1	19,337.8	증) 2,943.2	22,281.0	66.5	
	택지 2	7,442.7	증) 192.3	7,635.0	22.8	

다. 도시계획시설 결정(변경)에 관한 계획

1) 교통시설 (변경)

가) 도로 (변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				시점	종점			
폐지	대로	3	1	25 ~28	보조 간선 도로	일반 도로	95	제기동 424-1	제기동 402	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	구역외 대로3-131 원상회복
기정	중로	3	1	12	집산 도로	일반 도로	96	제기동 402	제기동 390	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	도로확폭 (현황도로포함)
변경	소로	3	A	4	국지 도로	일반 도로	92	제기동 402	제기동 390	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	구역 외 현황도로 원상회복
기정	중로	3	2	12	국지 도로	일반 도로	186	제기동 424	제기동 288	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	도로확폭 (현황도로포함)
변경	소로	2	A	8	국지 도로	일반 도로	89	제기동 424	제기동 390	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	구역 외 현황도로 원상회복
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	245	제기동 424-1	제기동 342-45	-	서울특별시 제2005-419호 (‘05.12.29.)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	242	제기동 424-1	제기동 342-45	-	서울특별시 제2005-419호 (‘05.12.29.)	
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	일반 도로	195	제기동 342-45	제기동 288	-	서울특별시 공고 제141호 (‘86.3.6.)	구역 외 현황도로 원상회복

※ 구역 외 현황도로 원상회복 : 구역 외 도로는 서울시공고 제141호(‘86.3.6.) 결정사항 및 동대문구

공고 제1999-157호(‘99.5.3.) 도로 노선인정공고에 따른 결정사항 유지

※ 구역 외 대로3-131 원상회복 : 구역 외 도로는 서울특별시고시 제187호(‘78.5.1.) 도시계획시설(도로)결정 및 변경
사항 유지

나) 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-1	-	폐지	- 도로 확폭구간 폐지 후 건축한계선(전면공지) 내 보행공간 확보 ※구역외 대로3-131 원상회복
중로 3-1	소로 3-A	- 폭원축소 - 12m → 4m - 시점 및 연장 변경 - 96m → 92m	- 대로3-1(도로확폭구간) 폐지에 따른 시점 및 연장 변경(연장 오차 정정 포함) ※구역 외 현황도로 원상회복 - 현황도로 8m(구역외) 포함시 12m 도로
중로 3-2	소로 2-A	- 폭원축소 - 12m → 8m - 종점 및 연장 변경 - 186m → 89m	- 도로확폭구간 폐지후 건축한계선(전면공지) 내 보행공간확보 - 종점 및 연장 변경 (연장 오차 정정 포함) ※구역 외 현황도로 원상회복
소로 1-1	소로 1-1	- 연장 변경 - 245m → 242m	연장변경 (연장 오차 정정 포함)
소로 1-2	-	폐지	- 도로확폭구간 폐지후 건축한계선(전면공지) 내 보행공간 확보 ※구역 외 현황도로 원상회복

2) 공간시설 (변경)

가) 공원

구 분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	공원	소공원	동대문구 제기동 288번지 일대	1,675.1	감) 1,675.1	-	서울특별시고시 제2005-419호 (' 05.12.29.)	

나) 공원 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
소공원	폐 지	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항, 시행령 제12조에 따라 5만㎡ 미만의 주택 재개발사업은 공원·녹지 확보 의무 대상이 아니므로 공원을 폐지하고 공공청사로 기부채납 계획하여 지역내 부족한 시설을 확충

라. 공동이용시설 설치계획

구 분		법정/서울시 기준		계획면적	비 고
		기준	면적		
공동 이용 시설	소 계	창조적 정비모델 : (2.5㎡×907세대)×1.40	3,174㎡	3,280㎡	
	경로당	서울시 주택조례 [별표1] : 500세대 ~ 1,000세대 미만	225㎡	260㎡	
	어린이집		330㎡	450㎡	
	작은도서관		158㎡	410㎡	
	어린이놀이터		—	1,060㎡	
	주민운동시설		—	1,100㎡	
관리사무소			—	100㎡	
경비실			—	60㎡	

※ 「창조적 정비모델」 부합여부 : (2.5㎡ × 세대) 대비 40% 강화
 = (2.5㎡ × 907세대) × 1.40 = 3,174㎡ < 3,280㎡ : 적합

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	제기제4 주택재개발구역	33,485.7	제기동 288번지 일대	363	—	—	363	—	

2) 건축시설계획 (변경)

구역구분			가구 또는 획지 구분			주된용도	건폐율	용적률	높이(m) 최고층수	비고
명칭	위치	면적 (㎡)	명칭	구분	면적(㎡)					
제기제4 주택재개발 구역	제기동 288번지 일대	33,485.7	기정	택지 1	19,337.8	공동주택	26.4%	235.50%	43m이하 (15층)	
				택지 2	7,442.7		27.3%	242.44%		
			변경	택지 1	22,281.0	공동주택 및 부대복리시설	30.0% 이하	250.0% 이하	75m이하 (25층)	
				택지 2	7,635.0					
주택의 규모및 규모별 건설비율			o 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율							
			전용면적(㎡)	기정		변경		비고		
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			계	639	100.00	907	100.00			
			60이하	295	46.17	753	83.02			
			60초과~85이하	238	37.24	154	16.98			
			85초과	106	16.59	-	-			
			o 임대주택 건설비율							
			전용면적(㎡)	기정		변경		비고		
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
			60이하	109	17.06	155	17.09			
건축물의 건축선에 관한 계획			o 기준용적률 20% 상향 (190%→210%)							
			- 서울특별시고시 제2010-97호(' 10.3.18.)에 의거 기준(계획)용적률 20% 상향							
			- 기준(계획)용적률 20%상향에 따른 소형주택 공급량 산정							
			= 7,140.95㎡(기준 용적률 상향에 따른 연면적) < 7,178.4㎡							
			(59㎡, 90세대 산정시 소형주택 공급면적)							
건축물의 건축선에 관한 계획			o 획지 경계선으로부터 건축한계선 3m 계획							
			(가로경관향상 및 보행환경개선을 위해 폭 2m이상 보행공간 확보)							

3) 개발가능 용적률 산정

구 분	산정내용				
토지이용 계획	대지면적	공공시설 부지 제공면적			공공시설(건축물) 설치 환산 부지면적
		계획 정비기반시설	계획정비기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지	
	29,916.0㎡	3,569.7㎡	956.8㎡	646.7㎡	2,165.0㎡
공공시설 부지제공 면적	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 3,569.7㎡ - 956.8㎡ - 646.7㎡ = 1,966.2㎡				
공공시설 (건축물) 설치 환산 부지면적	○ 대지지분 면적 = 공공청사 연면적 ÷ 상한 용적률 = 2,460㎡ ÷ 250% = 984.0㎡ ○ 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = 1,181.0㎡ ⇒ 공공시설(건축물) 설치 환산부지면적 = 984.0㎡ + 1,181.0㎡ = 2,165.0㎡				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 기준 용적률 × (1 + 1.3 × α) · α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 210% × (1 + 1.3 × 0.1489) = 250.64% · α : [(1,966.2㎡ + 2,165.0㎡) ÷ (29,916.0㎡ - 2,165.0㎡)] = 0.1489				

바. 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재개발 정비사업	정비구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	제기 제4구역 주택재개발 정비사업조합	현황 : 491세대 계획 : 907세대 증) 416세대	

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계획내용	비 고
사업시행시	대기질 · 소음 및 진동	- 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜 세차 시설의 설치, 가설 방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 시행과 대기질의 영향을 최소화 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지 주변 경계부에 가설 방음판넬 설치 등 공사시 저감대책 수립 시행하고 가급적 방과후 및 방학기간 등 공사기간을 조정해서 소음 및 진동의 영향을 최소화	
	보행안전	- 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 사업구역 외곽으로 공사중 안전휀스를 설치하고 낙하물에 대한 안전시설물 설치하는 등 안전대책 수립 - 등하교시간 주가로변 공사차량의 운행 제한	
사업시행후		- 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 용도제한 - 보도를 우선 확보하고 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 및 교통안전 시설을 설치하여 학생들의 보행통행에 안전을 확보	

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계획내용	비 고
도시경관		- 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획	
환경보전		- 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절 · 성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	자연토양유지 및 단지내 소공원, 광장의 조성을 통한 녹지 · 조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

4. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

○ 붙임 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

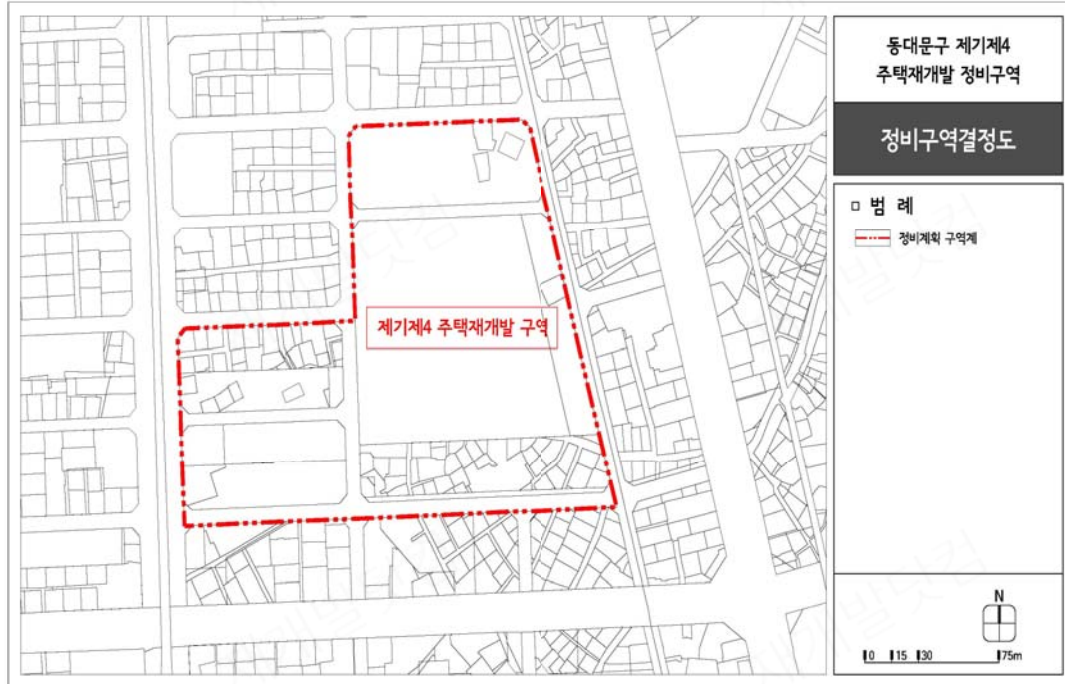
5. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎02-2133-7188) 및 동대문구 주택과(☎02-2127-4672)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

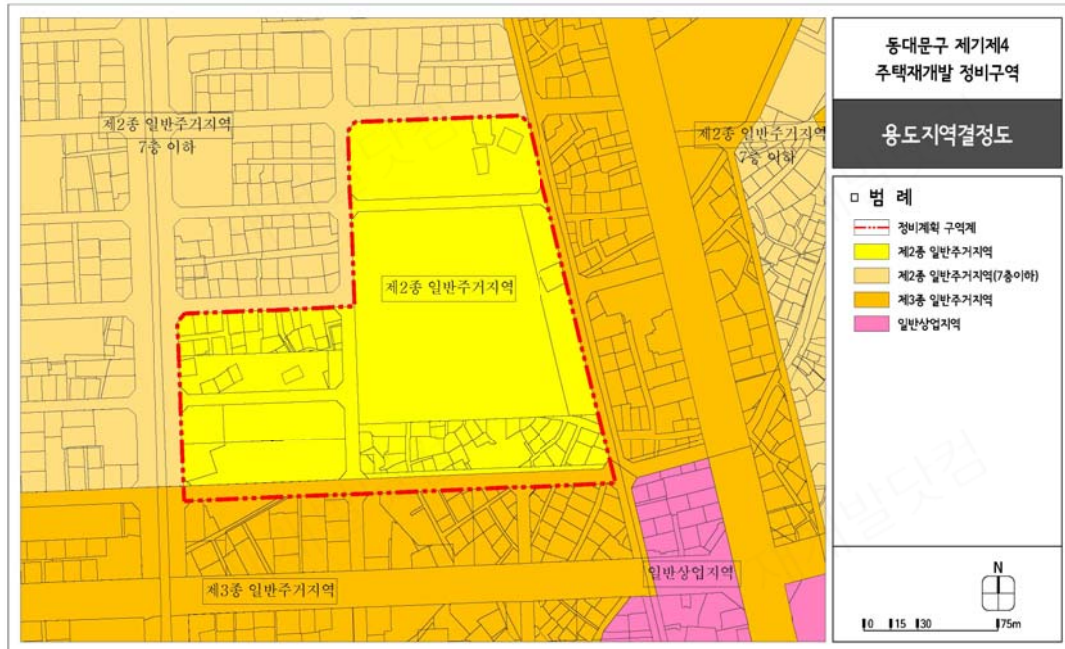
○ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임

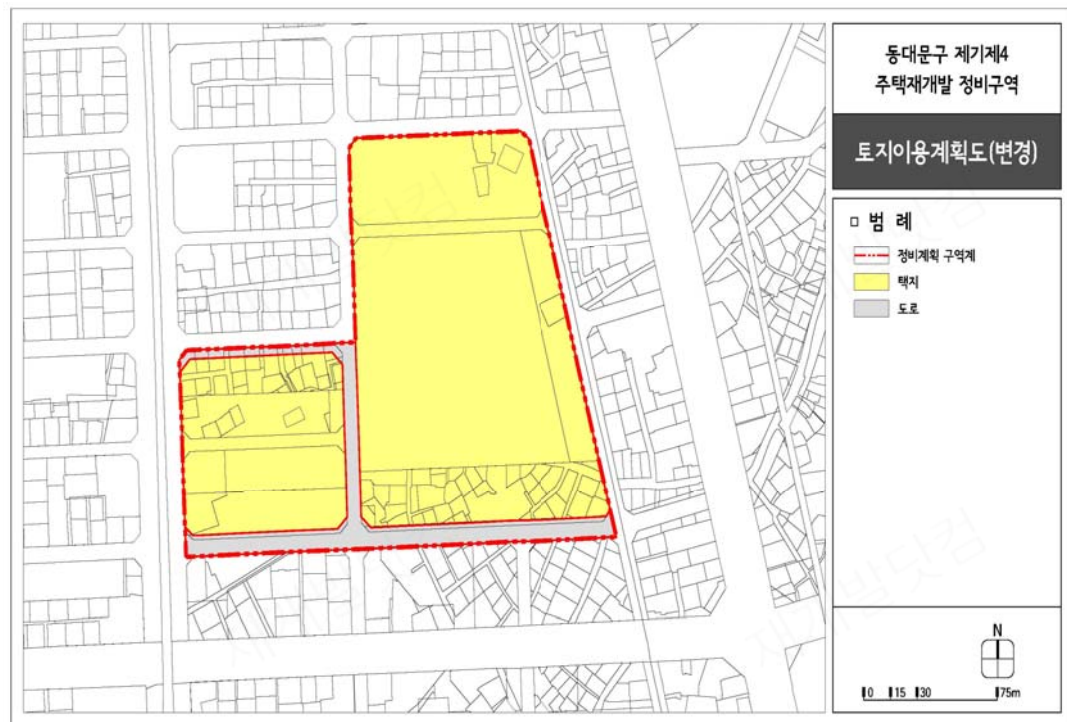
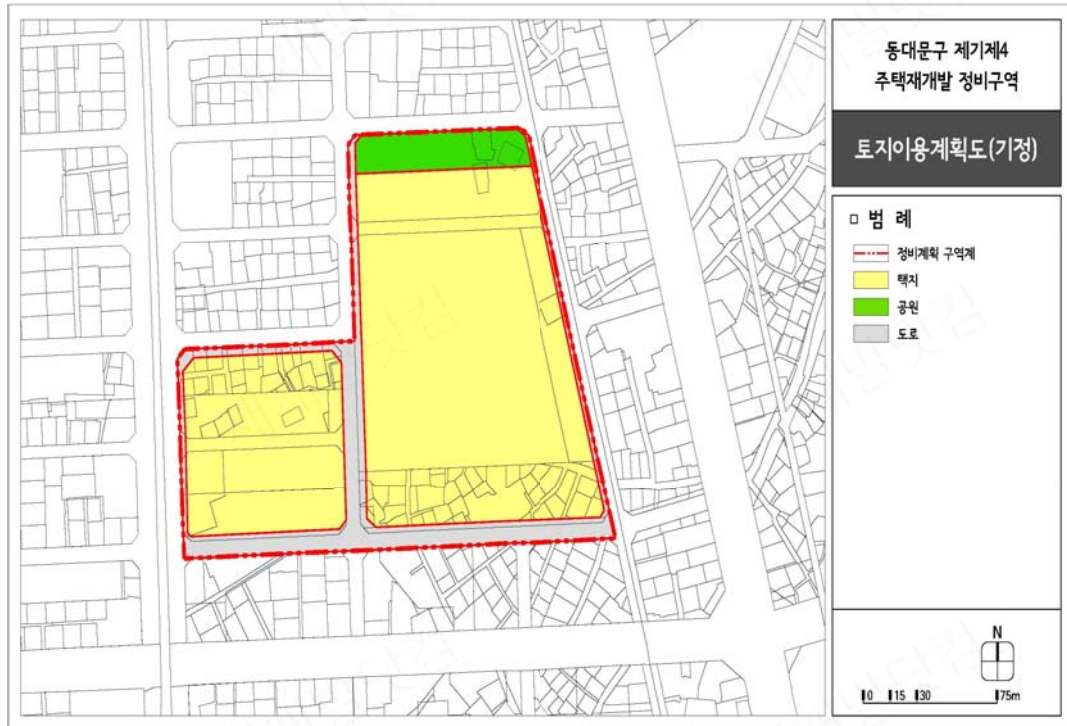
가. 정비구역 결정도



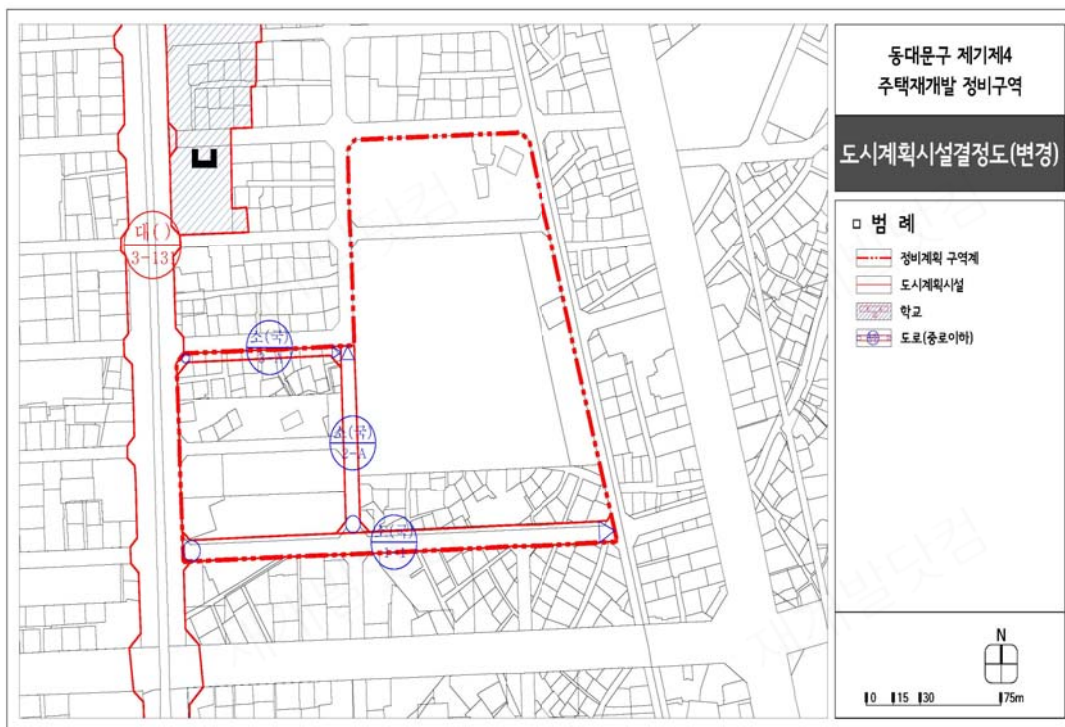
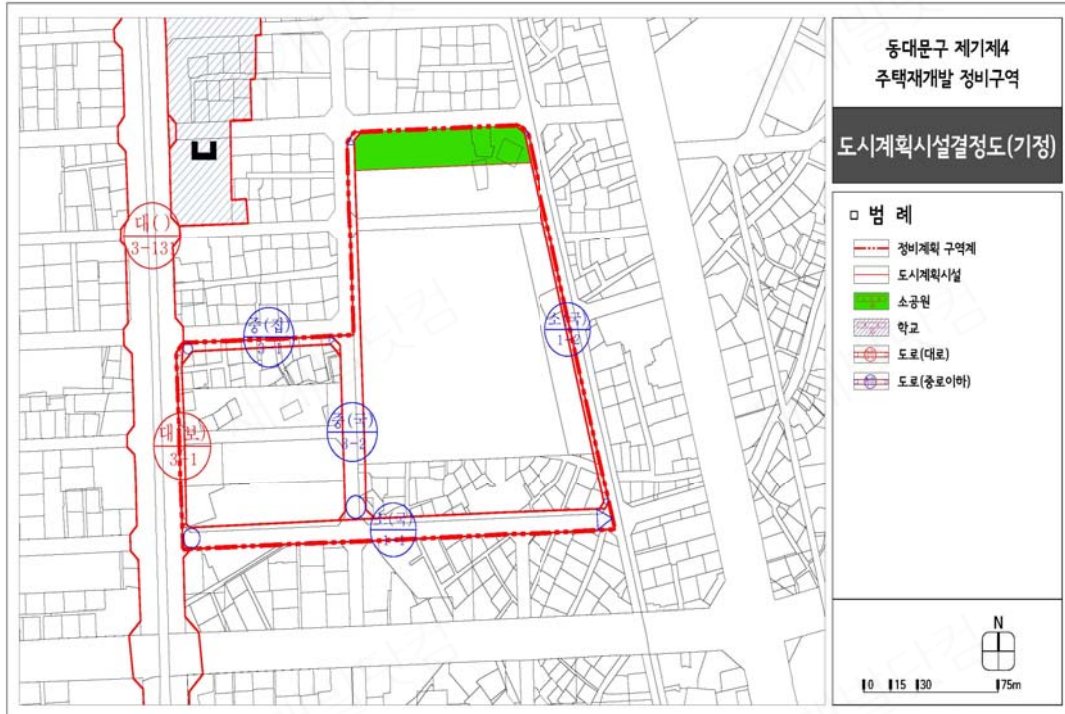
나. 용도지역 결정도



다. 토지이용계획도 (기정/변경)



라. 도시계획시설결정도 (기정 / 변경)



마. 정비계획결정도 (기정 / 변경)

