

◆ 서울특별시고시 제2020-331호

이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획(휘경3구역) 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-496호(2008.01.07.) 및 제2009-93호(2009.03.12.), 제2009-529호(2009.12.24.), 제2010-365호(2010.10.21.), 제2011-198호(2011.07.14.), 제2011-210호(2011.07.21.), 제2011-397호(2011.11.29.), 제2012-78호(2012.04.05.), 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(2015.07.16.), 제2015-325호(2015.10.22.), 제2016-122호(2016.04.21.), 제2016-148호(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.08.04.), 제2016-285호(2016.09.08.), 제2016-360호(2016.11.10.), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.01.12.), 제2017-189호(2017.06.01.), 제2018-93호(2018.03.29.), 제2018-124호(2018.04.26.), 제2018-218호(2018.07.19.), 제2019-19호(2019.01.17.), 제2019-103호(2019.03.21.), 제2019-163호(2019.05.23.), 제2019-241호(2019.07.25.), 제2019-264호(2019.08.08.), 제2019-280호(2019.08.22.), 제2019-309호(2019.09.19.), 제2020-59호(2020.02.13.), 제2020-255호(2020.06.18.), 제2020-264호(2020.06.25.), 제2020-306호(2020.07.16.) 에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제5조, 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제5조, 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획(휘경3구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 8월 6일
서울특별시장

I. 재정비 촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

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	801,242.3	-	801,242.3	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년 (변경 없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

- 1) 기본방향 : 변경 없음
- 2) 개발방향 : 변경 없음
- 3) 주요지표 설정 : 변경 없음

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		801,242.3	—	801,242.3	100.0	—
주거 용지	소 계	462,455.0	—	462,455.0	57.7	—
	공동주택	443,710.9	—	443,710.9	55.3	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	—	11,621.5	1.5	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	7,122.6	—	7,122.6	0.9	7개
근생 용지	소 계	86,300.0	—	86,300.0	10.8	—
	상업업무	84,898.0	—	84,898.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	1,402.0	—	1,402.0	0.2	이문4구역
공공 시설 용지	소 계	252,487.3	—	252,487.3	31.5	—
	도 로	135,161.4	—	135,161.4	16.9	보행자전용도로 포함
	철 도	44,322.5	증) 49	44,371.5	5.5	—
	공 원	37,805.3	—	37,805.3	4.7	—
	녹 지	10,487.9	감) 49	10,438.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	10,000.0	—	10,000.0	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,921.0	—	7,921.0	1.0	4개소 -3개소 : 도시계획시설 결정 -1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사등	4,575.2	—	4,575.2	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	2,214.0	—	2,214.0	0.3	지하주차장2개소(5,530㎡ 중복결정제외)

※ 변경사유 : 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

2) 인구 및 주택수용계획 : 변경 없음

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

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		13	48,293.2	감) 49	48,244.2	-
공 원	소 계	11	37,805.3	-	37,805.3	-
	문화공원	1	2,720.0		2,720.0	
	어린이공원	3	7,643.3	-	7,643.3	
	소공원	7	27,442.0	-	27,442.0	-
녹 지	소 계	2	10,487.9	감) 49	10,438.9	-
	연결녹지	1	3,512.9	-	3,512.9	-
	완충녹지	1	6,975.0	감) 49	6,926.0	-

※ 변경사유 : 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

5) 교통계획 : 변경 없음

6) 경관계획 : 변경 없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경 없음

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
촉진지구	801,242.3	-	801,242.3	100.0	
촉진구역	570,293.3	감) 49	570,244.3	71.2	
이문1구역	144,853.0	-	144,853.0	18.1	
이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발 구역
이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.7	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.7	구릉지
이문4구역	149,690.0	-	149,690.0	18.7	
휘경1구역	12,916.0	-	12,916.0	1.6	정비구역 기 지정
휘경2구역	43,685.3	-	43,685.3	5.5	
휘경3구역	64,366.0	감) 49	64,317.0	8.0	
존치지역	230,949.0	증) 49	230,998.0	28.8	
지구단위 계획구역	소 계	156,000.0	-	156,000.0	19.5
	②	67,135.0	-	67,135.0	8.4
	③	88,865.0	-	88,865.0	11.1
존치시설 및 건축물	소 계	74,949.0	증) 49	74,998.0	9.3
	⑤	4,877.0	-	4,877.0	0.6
	⑥	12,993.0	-	12,993.0	1.6
	⑦	11,776.0	-	11,776.0	1.5
	⑧	17,038.0	-	17,038.0	2.1
	⑨	8,446.0	-	8,446.0	1.0
	⑩	1,319.0	-	1,319.0	0.2
	⑪	7,249.0	증) 49	7,298.0	0.9
	⑫	6,357.0	-	6,357.0	0.8
	⑬	3,196.0	-	3,196.0	0.4
	⑭	1,698.0	-	1,698.0	0.2
					중량제일교회

※ 변경사유 : 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경(휘경3구역 외 변경 없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		801,242.3	-	801,242.3	100.0	
주거지역	소 계	790,383.3	-	790,383.3	98.6	
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	
	제2종 일반주거지역(7층)	125,035.4	증) 16	125,051.4	15.6	
	제2종 일반주거지역	258,970.2	-	258,970.2	32.3	
	제3종 일반주거지역	271,489.1	감) 16	271,473.1	33.9	
	준주거지역	113,647.6	-	113,647.6	14.2	
상업지역	소 계	10,859.0	-	10,859.0	1.4	
	일반상업지역	10,859.0	-	10,859.0	1.4	

※ 변경사유 : 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

가. 회경3재정비촉진구역 (주택재개발사업)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		64,366	감) 49	64,317	100.0	
주거지역	소 계	64,366	감) 49	64,317	100.0	
	제2종 일반주거지역(7층)	6,748	감) 33	6,715	10.4	
	제2종 일반주거지역	3,504	-	3,504	5.5	
	제3종 일반주거지역	54,114	감) 16	54,098	84.1	

※ 변경사유 : 회경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경 없음

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경 없음

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 역 명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	순부담 제외면적 ④	건축물 토지환산 면적 ⑤	순부담면적 ①-②-③-④+ ⑤
합계	기정	570,293.3	145,486.4	24,455.1	6,736.3	2,043.0	4,472.5	116,724.5
	변경	570,244.3	145,437.4	24,455.1	6,736.3	2,043.0	4,472.5	116,675.5
이문1재정비촉진구역		144,853.0	29,006.0	-	-	-	-	29,006.0
이문3재정비촉진구역		154,783.0	34,332.0	1,280.0	-	2,043.0	-	31,009.0
이문3-1		133,542.0	34,332.0	1,280.0	-	2,043.0	-	31,009.0
이문3-2		21,241.0	-	-	-	-	-	-
이문4재정비촉진구역		149,690.0	44,544.0	12,276.4	6,476.3	-	4,472.5	30,263.8
회경1재정비촉진구역		12,916.0	1,864.0	563.0	-	-	-	1,301.0
회경2재정비촉진구역		43,685.3	13,892.4	6,371.0	260.0	-	-	7,261.4
회경3재정비촉진구역	기정	64,366.0	21,848.0	3,964.7	-	-	-	17,883.3
	변경	64,317.0	21,799.0	3,964.7	-	-	-	17,834.3

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

주) 회경1재정비촉진구역은 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, 공용주차장, 토지환산면적 3,999㎡)을 기부채납함.

주) 회경3재정비촉진구역의 순부담면적은 건축물(사회복지시설b,c) 기부채납 환산면적(6,579㎡) 포함(건축물 연면적 : 사회복지시설b_지상 3,200㎡ / 지하 3,555㎡, 사회복지시설c_지상1,340㎡ /지하 780㎡)

※ 변경사유 : 회경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

13) 임대주택 건설 등의 주거대책 : 변경 없음

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

15) 기타계획(에너지 순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경 건축물 가이드라인) : 변경 없음

16) 광고물 관리계획 : 변경 없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경 없음

18) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 휘경3재정비촉진구역 (주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	휘경3재정비촉진구역	서울시 동대문구 휘경동 172번지 일대	64,366	감) 49	64,317	-

※ 변경사유 : 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

(2) 재정비 촉진계획 : 변경

가) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 (감)	변 경		
합 계		64,366	감) 49	64,317	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	15,269	감) 49	15,220	23.7	－
	도 로	3,989	－	3,989	6.2	－
	녹 지	6,975	감) 49	6,926	10.8	－
	공공공지	801	－	801	1.2	－
	사회복지시설b	2,290	－	2,290	3.6	건축물기부채납
	사회복지시설c	1,214	－	1,214	1.9	건축물기부채납
택 지 (획지)	소 계	49,097	－	49,097	76.3	－
	7-1	49,097	－	49,097	76.3	－

※ 변경사유 : 휘경3구역 기반시설 분담면적 변경에 따른 토지이용계획 면적 변경

나) 도시계획시설 설치계획

◦ 도로 : 변경 없음

◦ 녹지 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충녹지	휘경동 194-1일원	6,975	감) 49	6,926	서고2007-496 (' 08.1.7)	

※ 변경사유 : 휘경3구역 기반시설 분담면적 변경에 따른 토지이용계획 면적 변경

◦ 공공공지 : 변경 없음

◦ 사회복지시설 : 변경 없음

다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

◦ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경 없음

◦ 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	1) 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
기정	휘경3 재정비	64,366	7-1	49,097	동대문구 휘경동 165-58번지일대	147,255	공동주택 및 부대복리시설	30이하	300 이하	-	35층이하 (118m이하)

			7-2	2,290	동대문구 휘경동 100-35번지일대	3,200	사회복지시설b	60이하	200이하	-	-
			7-3	1,214	동대문구 휘경동 100-41번지일대	1,340	사회복지시설c	60이하	200이하	-	-
변경	축진구역	64,317	7-1	49,097	동대문구 휘경동 165-58번지일대	147,255	공동주택 및 부대복리시설	30이하	300이하	-	35층이하 (118m이하)
			7-2	2,290	동대문구 휘경동 100-35번지일대	3,200	사회복지시설b	60이하	200이하	-	-
			7-3	1,214	동대문구 휘경동 100-41번지일대	1,340	사회복지시설c	60이하	200이하	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			● 총세대수 : 1,806세대 (임대 263세대, 장기전세 170세대) ● 규모별 건설비용								
			구분(전용면적)		합계	분양주택	임대주택	장기전세주택			
			합계		1,806(100.0%)	1,373	263	170			
			60㎡이하		1,545(85.5%)	1,112	263	170			
			60~85㎡이하		261(14.5%)	261	-	-			
			85㎡초과		-	-	-	-			
건축물의 건축선에 관한 계획			● 중2-142(지구순환가로)변 : 10m ● 중로2-143(진출입로)변 : 10m ● 소로1-3변 : 4m ● 기타 도로변 : 6m								
			● 외대역동로변 전면부 1층에 연도형상가 계획 ● 경원선으로부터 소음대책을 위한 사선배치 계획 권장 ● 현황레벨을 활용하여 주민공동시설의 쾌적성 도모								
건축물 형태 및 배치에 관한계획											

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

주) ()는 장기전세주택

1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 변경사유 : 휘경3구역 기반시설 분담면적 변경에 따른 토지이용계획 면적 변경

라) 정비사업 시행계획 : 변경 없음

마) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경 없음

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 휘경3구역외 변경 없음

가. 재정비촉진지구 결정 조서 : 변경 없음

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		801,242.3	-	801,242.3	100.0	-
주거지역	소 계	790,383.3	-	790,383.3	98.6	-
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	-
	제2종 일반주거지역(7층)	125,035.4	증) 16	125,051.4	15.6	-
	제2종 일반주거지역	258,970.2	-	258,970.2	32.3	-
	제3종 일반주거지역	271,489.1	감) 16	271,473.1	33.9	-
	준주거지역	113,647.6	-	113,647.6	14.2	-
상업지역	소 계	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-
	일반상업지역	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-

※ 변경사유 : 휘경3구역 기반시설 분담면적 변경에 따른 토지이용계획 면적 변경

(2) 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

다. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경 없음

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설 : 변경 없음

(2) 공간시설

가) 녹지 : 변경

○ 녹지결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충 녹지	휘경동 194-1 일원	6,975.0	감) 49	6,926.0	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑫	녹지	연결 녹지	휘경동 140-18 일원	3,512.9	-	3,512.9	서고2007-496 ('08.1.7)	

※ 변경사유 : 휘경3구역 기반시설 분담면적 변경에 따른 토지이용계획 면적 변경

나) 공원 : 변경 없음

다) 공공공지 : 변경 없음

(3) 유통 및 공급시설 : 변경 없음

(4) 공공문화체육시설 : 변경 없음

(5) 방재시설 : 변경 없음

(6) 환경기초시설 : 변경 없음

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

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

II. 지구단위계획 결정사항

■ 휘경3 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후		
변경	휘경3 주택재개발 지구단위계획구역	서울시 동대문구 휘경동 172번지 일대	64,366	감) 49	64,317	100.0	· 휘경3구역 철도구조물 현황측 량결과 반영에 따른 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	64,366	감) 49	64,317	100.0	· 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경
제2종일반주거지역(7층)	6,748	감) 33	6,715	10.4	
제2종일반주거지역	3,504	-	3,504	5.5	
제3종일반주거지역	54,114	감) 16	54,098	84.1	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

- 1) 도로 결정 조서 : 변경 없음
2) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	⑤	녹지	완충녹지	휘경동 194-1일원	6,975	감) 49	6,926	서고2007-496 (' 08.1.7)	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
⑤	녹지	완충녹지	휘경동 194-1일원	감) 49	· 휘경3구역 철도구조물 현황측량결과 반영에 따른 면적 변경

- 3) 공공공지 결정 조서 : 변경 없음
4) 사회복지시설 결정 조서 : 변경 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경 없음
4. 기타 재정비촉진계획 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시
5. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조
6. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4578)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.

■ 관련도면







