

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-213호

- 제기제4구역 주택재개발정비사업 -
사업시행계획(변경)인가를 위한 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2005-419호(2005.12.29.)로 정비구역지정 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2007-40호(2007.05.17.), 제2007-68호(2007.07.19.), 제2010-50호(2010.07.15.)로 정비구역변경지정 및 지형도면 승인 고시, 서울특별시 고시 제2017-141호(2017.4.20.)로 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2018-56호(2018.07.05.)로 정비계획 변경(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2019-21호(2019.03.07.)로 사업시행계획인가 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2024-51호(2024.04.18.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2024-83호(2024.06.20.), 제2025-93호(2025.06.12.)로 사업시행계획(변경)인가 고시, 서울특별시 동대문구 고시 제2025-204호(2025.12.04.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시된 제기제4구역 주택재개발 정비사업에 대하여 사업시행자로부터 사업시행계획(변경)인가 신청서가 제출되어 「도시 및 주거환경정비법」 제56조 및 같은 법 시행령 제49조에 의거 사업시행계획(변경)의 내용을 일반인에게 공람하고자 다음과 같이 공고합니다.

2. 제기제4구역 주택재개발정비사업 사업시행계획(변경)에 관한 의견이 있을 경우 공람기간 내 동대문구청 주거정비과(☎ 02-2127-4666) 또는 제기제4구역 주택재개발정비사업조합 사무실(☎02-966-9000)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 12일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12. ~ 2026. 2. 27.

나. 공람장소 : 동대문구청 주거정비과 (서울특별시 동대문구 천호대로 145),
제기제4구역 주택재개발정비사업조합 사무실 (서울특별시 동대문구 홍릉로
86, 2층)

다. 사업시행계획(변경)인가 신청내용

- 1) 사업명칭 : 제기제4구역 주택재개발정비사업
- 2) 시 행 자 : 제기제4구역 주택재개발정비사업조합(조합장 : 이교현)
- 3) 시행위치 : 서울특별시 동대문구 제기동 288번지 일대
- 4) 시행면적 : 33,485.70㎡
- 5) 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 150개월
- 6) 변경내용

가) 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세
- [붙임 2] 참조

나) 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

- 기 정 : (1) 대지면적 : 29,850.3㎡
(2) 건 폐 율 : 30.98% (건축면적 : 9,249.10㎡)
(3) 용 적 률 : 249.96%
(4) 높 이 : 70.9m
(5) 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설, 공공청사
(6) 기타계획 : 지하 2층/지상 25층, 공동주택 11개동, 연면적
120,701.77㎡(지상면적 75,913.71㎡, 지하면적 44,788.06㎡),
공동주택 909세대(임대156세대 포함)

- 변 경 : (1) 대지면적 : 29,850.3㎡ (변경없음)
 (2) 건 폐 율 : 30.96% (건축면적 : 9,240.36㎡) (변경)
 (3) 용 적 률 : 249.96% (변경)
 (4) 높 이 : 70.9m (변경없음)
 (5) 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설, 공공지원시설 (변경)
 (6) 기타계획 : 지하 2층/지상 25층, 공동주택 11개동, 연면적 118,962.19㎡(지상면적 75,940.15㎡, 지하면적 43,022.04㎡), 공동주택 909세대(임대156세대 포함)

다) 주택의 규모 등 주택건설계획

- 기 정

TYPE		세대수	전용면적 (㎡)	벽체공유 면적(㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	주차장 면적(㎡)	계약면적 (㎡)	세대비 (%)
임 대 주 택	34A	7	34.9326	3.7661	9.5968	48.2955	2.9905	26.3915	77.6775	0.77
	34B	52	34.9124	4.1748	9.5913	48.6785	2.9888	26.3762	78.0435	5.72
	44A	81	44.9130	4.5202	12.3387	61.7719	3.8449	33.9317	99.5485	8.91
	59A	16	59.9966	5.9428	16.4825	82.4219	5.1362	45.3273	132.8854	1.76
	소계	156	6,657.8716	704.6733	1,829.0799	9,191.6248	569.9672	5,030.0074	14,791.5994	17.16
일 반 분 양	34A	11	34.9326	3.7661	9.5968	48.2955	2.9905	26.3915	77.6775	1.21
	44A	68	44.9130	4.5202	12.3387	61.7719	3.8449	33.9317	99.5485	7.48
	59A	232	59.9966	5.9428	16.4825	82.4219	5.1362	45.3273	132.8854	25.52
	59B	170	59.9764	5.8382	16.4770	82.2916	5.1345	45.3121	132.7382	18.70
	59C	144	59.9952	5.8635	16.4821	82.3408	5.1361	45.3263	132.8032	15.84
	65(복)	8	65.9328	8.3900	18.1133	92.4361	5.6444	49.8121	147.8926	0.88
	70A	47	70.9842	6.2803	19.5011	96.7656	6.0768	53.6284	156.4708	5.17
	84A	73	84.9783	7.6139	23.3456	115.9378	7.2749	64.2010	187.4137	8.03
	소계	753	46,259.9863	4,482.4771	12,708.7357	63,451.1991	3,960.2430	34,949.3445	102,360.7866	82.84
총 계		909	52,917.8579	5,187.1504	14,537.8540	72,642.8623	4,530.3121	39,979.3824	117,152.5568	100.00

- 변 경

TYPE		세대수	전용면적 (㎡)	벽체공유 면적(㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	주차장 면적(㎡)	계약면적 (㎡)	세대비 (%)
임 대 주 택	34A	16	34.9978	3.7797	9,5317	48,3092	2,6780	25,8152	76,8024	1.76
	34B	43	34,8698	4.1821	9,4969	48,5488	2,6682	25,7208	76,9378	4.73
	44A	81	44,8875	4.6109	12,2252	61,7236	3,4347	33,1101	98,2684	8.91
	59A	5	59,9716	6.0406	16,3334	82,3456	4,5889	44,2365	131,1710	0.55
	59B	7	59,9592	5.9973	16,3300	82,2865	4,5880	44,2274	131,1019	0.77
	59C	4	59,9800	5.8813	16,3357	82,1970	4,5895	44,2427	131,0292	0.44
	소계	156	6,654,7461	709,4977	1,812,4349	9,176,6787	509,2098	4,908,7008	14,594,5893	17.16
일 반 분 양	34A	2	34.9978	3.7797	9,5317	48,3092	2,6780	25,8152	76,8024	0.22
	34B	9	34,8698	4.1821	9,4969	48,5488	2,6682	25,7208	76,9378	0.99
	44A	68	44,8875	4.6109	12,2252	61,7236	3,4347	33,1101	98,2684	7.48
	59A	241	59,9716	6.0406	16,3334	82,3456	4,5889	44,2365	131,1710	26.51
	59B	165	59,9592	5.9973	16,3300	82,2865	4,5880	44,2274	131,1019	18.15
	59C	140	59,9800	5.8813	16,3357	82,1970	4,5895	44,2427	131,0292	15.40
	65(복)	8	65,9950	8.7318	17,9739	92,7007	5,0498	48,6795	146,4300	0.88
	70A	47	70,9815	6.1212	19,3320	96,4347	5,4314	52,3577	154,2238	5.17
	84A	73	84,8824	7.4974	23,1180	115,4978	6,4951	62,6113	184,6042	8.03
	소계	753	46,240,3031	4,532,3216	12,593,6557	63,366,2804	3,538,2208	34,107,9727	101,012,4739	82.84
총 계		909	52,895.0492	5,241.8193	14,406.1463	72,543.0148	4,047.5364	39,016.7081	115,607.2593	100.00

라) 도시계획시설(도로)사업 사업시행자 지정 및 실시계획인가(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가)

(1) 사업시행지의 위치(변경없음) : 서울특별시 동대문구 제기동 288번지 일대

(2) 사업의 종류 및 명칭 (변경없음)

- 종류 : 도시계획시설(도로) 사업
- 명칭 : 제기제4구역 주택재개발정비사업 도시계획시설(도로)
소(국)3-A, 소(국)2-A, 소(국)1-1호선 개설공사

(3) 사업의 면적 또는 규모 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	시 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결 정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소 로	3	A	4	국지 도로	92	제기동 402	제기동 390	국지 도로	-	서울특별시 공고 제141호 (’86.3.6.)	-
기 정	소 로	2	A	8	국지 도로	89	제기동 424	제기동 390	국지 도로	-	서울특별시 공고 제141호 (’86.3.6.)	-
기 정	소 로	1	1	10	국지 도로	242	제기동 424-1	제기동 342-4 5	국지 도로	-	서울특별시 제2005-419호 (’05.12.29.)	-

(4) 사업시행자의 성명 및 주소

- 기 정

성명 : 제기제4구역주택재개발정비사업조합 대표 이홍자

주소 : 서울특별시 동대문구 홍릉로 64

- 변 경

성명 : 제기제4구역주택재개발정비사업조합 대표 이교현

주소 : 서울특별시 동대문구 홍릉로 86

(5) 사업의 착수예정일 및 준공예정일

- 기 정 : 실시계획인가 고시일로부터 2020년 12월 31일

- 변 경 : 실시계획인가 고시일로부터 2030년 12월 31일

(6) 수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세 - [붙임 1]
참조

7) 다른 법률에 의한 인·허가 의제사항

가) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

나) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

다) 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행
의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가

라) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설
사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

마) 기타 「도시 및 주거환경정비법」 제57조제1항에 의한 의제사항

8) 관계도서 : 생략(공람장소에 비치되어 있는 도서와 같습니다).

라. 기타사항 : 본 사업시행계획(변경)은 공람기간 중 접수된 의견, 관계법령
검토 및 관련기관(부서) 협의 과정에서 변경될 수 있습니다. 끝.

[붙임 1]

1. 소(국)3-A 토지조서(변경없음)

번호	소재지		지번	지목	공부면적 (㎡)	도로편입면적 (㎡)	소유자	
	시·군	리·동					성명	주소
1	서울시	제기동	390	대	64.1	44.2	김상기	서울특별시 동대문구 약령동길 166-8 (제기동)
2	서울시	제기동	391	대	158.3	51.1	우경숙 외 1인	경기도 수원시 권선구 덕영대로 1323 번길 25-3 1204호 (권선동, 주공1단지아파트)
3	서울시	제기동	392	대	49.9	21.2	이홍자	서울특별시 동대문구 이문로51길13, 202호 (이문동, 리젠트빌2차)
4	서울시	제기동	393	대	71.1	21.4	박태하	서울특별시 관악구 남부순환로247길 14-8, 2층 (봉천동)
5	서울시	제기동	394	도	56.2	12.6	국(기획재정부)	
6	서울시	제기동	395	대	113	31.6	윤정혜 외 1인	서울특별시 동대문구 경동시장로18 길 12(제기동)
7	서울시	제기동	396	도	22.5	9.7	국(기획재정부)	
8	서울시	제기동	397	대	97.2	38.5	곽호형	서울특별시 동대문구 경동시장로18 길 10(제기동)
9	서울시	제기동	398	대	90.9	34.1	함수옥	서울특별시 동대문구 경동시장로10 길 2(제기동)
10	서울시	제기동	399	도	157.7	12.3	국(기획재정부) 외 4인	
11	서울시	제기동	400	대	91.9	38.3	구명익	경기도 포천시 신북면 왕방로279번 길 120-28, 다동 102호
12	서울시	제기동	401	대	75	30.6	임원식 외 1인	경기도 남양주시 조안면 다산로494 번길 12
13	서울시	제기동	402	대	93.6	47.2	정정호	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 110동 2406호(창동, 동아청솔아파트)
14	서울시	제기동	418	도	58	4.5	국(기획재정부)	
15	서울시	제기동	418-1	대	14.3	1.1	국(기획재부)	
16	서울시	제기동	419	대	45.3	0.2	김통	419
17	서울시	제기동	855-2	도	3,252.1	10.7	박상준 외 42인	경기도 의정부시 용민로 10, 1111동 2503호 (용현동, 탑석센트럴자이)
계					4,511.1	409.3		

2. 소(국)2-A 토지조서(변경없음)

번호	소재지		지번	지목	공부면적 (㎡)	도로편입면적 (㎡)	소유자	
	시·군	리·동					성명	주소
1	서울시	제기동	343-1	대	63.5	7.9	제기제4구역주택재개발 정비사업조합	서울특별시 동대문구 홍릉로 86, 2층(청량리동)
2	서울시	제기동	424	대	1,645.7	7.8	제기제4구역주택재개발 정비사업조합 외 22인	서울특별시 동대문구 홍릉로 86, 2층(청량리동)
3	서울시	제기동	855-2	대	3,252.1	694	박상준 외 42인	경기도 의정부시 용민로 10, 1111동 2503호(용현동, 탑석센트럴자이)
계					4,961.3	709.7		

3. 소(국)1-1 토지조서(변경없음)

번호	소재지		지번	지목	공부면적 (㎡)	도로편입면적 (㎡)	소유자	
	시·군	리·동					성명	주소
1	서울시	제기동	342-45	대	92.9	3.9	설병수 외 1인	서울특별시 동대문구 약령사로17길 11(제기동)
2	서울시	제기동	344	대	346.1	346.1	송주완 외 10인	미합중국 캘리포니아주 92037 라줄라 카르텔라나 로드 1760
3	서울시	제기동	424	대	1,645.7	205.1	제기제4구역주택재개발 정비사업조합 외 22인	서울특별시 동대문구 홍릉로 86, 2층(청량리동)
4	서울시	제기동	424-1	대	327.5	5.3	정경순 외 5인	서울특별시 동대문구 경동시장로 52 (제기동)
5	서울시	제기동	855-2	도	3,252.1	1,956	박상준 외 42인	경기도 의정부시 용민로 10, 1111동 2503호 (용현동, 탑석센트럴자이)
계					5,664.3	2,516.4		

[붙임 2]

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권이외의 권리명세서

• 기정

구분	연번	권리의소 재지	토지								
			지목	공부상	소유면적	용도지 역또는 지구	소유자		용 도	구조	동수
							성명	주소			
수용 또는 사용	70	288	대	.	3.7820	.	정연철	서울시 영등포구 경인로 114길 6, 801호 (영등포동 1가, 여의도 이튼브라운)	.	.	.
수용 또는 사용	70	288-1	대	.	0.1390	.	정연철	.	.	.	.
수용 또는 사용	70	288-2	대	.	0.1140	.	정연철	.	.	.	.
수용 또는 사용	70	288-3	대	.	0.0940	.	정연철	.	.	.	.
수용 또는 사용	70	341	대	.	11.5180	.	정연철	.	.	.	.
수용 또는 사용	70	342-33	대	102.40	102.4000	.	정연철	.	주택및 점포	연화조	1

건 축 물					소유권 이외의 권리		
층수 (지하/ 지상)	연면적 (㎡)	건축 년도	소유자		권리의 종류	권리자	
			성명	주소		성명	권리자 주소
			정연철	서울시 영등포구 경인로114 길 6, 801호 (영등포동1가, 여의도 이트브라운)		주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)
			정연철			주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)
			정연철			주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)
			정연철			주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)
			정연철			주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)
0/2	45,320	1967	정연철		근저당	주택도시보 증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)

구분	연번	권리의소 재지	토 지						용 도	구조	동수
			지목	공부상	소유면적	용도지 역또는 지구	소유자				
							성명	주소			
수용 또는 사용	70	288	대		3.7820		정연철	서울시 영등포구 경인로114 길 6, 801호 (영등포동1가, 여의도 이튼브라운)			
수용 또는 사용	70	288-1	대		0.1390		정연철				
수용 또는 사용	70	288-2	대		0.1140		정연철				
수용 또는 사용	70	288-3	대		0.0940		정연철				
수용 또는 사용	70	341	대		11.5180		정연철				
수용 또는 사용	70	342-33	대	102.40	102.4000		정연철		주택및 점포	연와조	1
									주택	목조	1

건 축 물				소유권 이외의 권리				비고
층수 (지하/ 지상)	연면적 (㎡)	건축 년도	소유자		권리의 종류	권리자		
			성명	주소		성명	권리자 주소	
			정연철	서울시 영등포구 경인로 114길 6, 801호 (영등포동 1가, 여의도 이튼브라운)		주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
			정연철			주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
			정연철			주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
			정연철			주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
			정연철			주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
0/2	45.320	1967	정연철		근저당	주택도시 보증공사	부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (동부피에프금융센터)	공동담보목록 제2023-919호
0/1	36.360							