

◆ 서울특별시고시 제2018-427호

동대문구 제기1 주택재건축 정비계획(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2012-277호(2012.10.18)로 주택재건축정비구역으로 지정 고시된 제기1주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 정비계획 변경결정 및 정비구역 변경 지정하고 지형도면을 고시합니다.

2018년 12월 27일

서울특별시장

1. 정비구역지정(변경없음)

정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
제기1주택재건축 정비사업	동대문구 제기동 892-68번지 일원	9,632.7	-	9,632.7	최초고시 서울특별시고시 제2012-277호 (2012.10.18)

2. 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
합 계		9,632.7	-	9,632.7	100.0	-
정비기 반시설 등	소 계	1,766.1	감) 1,562.1	204.0	2.1	-
	도 로	1,048.1	감) 844.1	204.0	2.1	-
	공 원	718.0	감) 718.0	-	0.0	-
획 지	소 계	7,866.6	증) 1,562.1	9,428.7	97.9	-
	획 지 1	7,866.6	증) 1,562.1	9,428.7	97.9	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		9,632.7	-	9,632.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,766.1	증) 7,866.6	9,632.7	100.0	-
	준주거지역	7,866.6	감) 7,866.6	-	-	-

다. 정비기반시설의 설치계획(변경)

1) 도로결정(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	81	제기동 892-76	제기동 891-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-277호 (2012.10.18)	-
기정	중로	2	1	17~20	국지 도로	157	제기동 891-2	제기동 891-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-277호 (2012.10.18)	하천, 도시철도, 도시철도(정거장) 중복결정
변경	중로	2	1	17~20 (구역 내 폭원변경)	국지 도로	157	제기동 891-2	제기동 891-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2012-277호 (2012.10.18)	하천, 도시철도, 도시철도(정거장) 중복결정

2) 공원결정(변경)

결정 구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	-	공 원	소공원	제기동 892-68번지	718.0	감)718.0	-	서울특별시고시 제2012-277호 (2012.10.18)	-

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)				비 고
			기정	변경	변경후	변경후	
변경	경로당	획지1	63.0	증)	100.0	163.0	주민공동시설
	관리사무소	획지1	50.0	증)	38.0	88.0	
	어린이놀이터	획지1	590.0	-	-	1개소	주민공동시설
	주민공동시설	획지1	400.0	감)	400.0	-	
	보육시설	획지1	86.0	증)	100.0	186.0	주민공동시설
	휴게시설	획지1	1개소	감)	1개소	-	주민공동시설
	경비실	획지1	12.0	증)	8.0	20.0	
신설	주민운동시설	획지1	-	증)	2개소	2개소	주민공동시설
	작은도서관	획지1	-	증)	200.0	200.0	주민공동시설
	중앙광장	획지1	-	증)	1개소	1개소	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분				위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
				기정	변경	변경후							
변경	제기1 주택재건축 정비구역	9,632.7	획지	7,866.6	증)1,562.1	9,428.7	제기동 892- 68번지	4	-	-	4	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 /층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	제기1 주택재건축 정비구역	9,632.7	획지	7,866.6	제기동 892-68	공동주택 및 부대복리시설, 판매,업무근린생활시설	55,872.12	50% 이하	449.36	112m이하, /최고32층	
변경	제기1 주택재건축 정비구역	9,632.7	획지	9,428.7	제기동 892-68	공동주택 및 부대복리시설	43,222.52	50% 이하	299.86	112m이하, /최고35층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기 정					변 경				
		○ 건립규모					○ 건립규모				
		구분		세대수	비율(%)	비고	구분		세대수	비율(%)	비고
		합계		359	100.0		합계		357	100.0	
		임대 (재건축 소형주택)	소계	100	27.9		임대 (재건축 소형주택)	소계	45	10.4	
			46.2㎡	71	19.8			44㎡	45	10.4	
			57.4㎡	29	8.1						
		조합 및 일반분양	소계	259	72.1		조합 및 일반분양	소계	312	89.6	
			46.2㎡	20	5.6			51㎡	74	22.8	
			57.4㎡	119	33.0			59㎡	182	51.1	
			66.5㎡	28	7.8			76㎡	56	15.7	
			75.8㎡	72	20.1						
			97.8㎡	20	5.6						
공공기여비율		기 정					변 경				
		○ 공공기여비율 : 18.3% - 공원면적 : 718.0㎡ (7.5%) - 도로면적 : 1,048.1㎡ (10.8%)					○ 공공기여비율 : 2.1% - 도로면적 : 204.0㎡ (2.1%)				
건축물의 건축선에 관한 계획		기 정					변 경				
		○ 대지경계선으로부터 3m 확보 (보도설치후 지장물 설치 불가)					○ 북측인접 대지경계선으로부터 8m (보차혼용도로) ○ 그 외 경계부 3m				

※ 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정된 사항을 변경할 경우 서울시와 도시계획위원회를 거쳐 변경할 수 있음. 단 「서울시 도시 및 주거환경조례」 제7조 2항에 따른 변경인 경우 제외함

■ 정비계획용적률 및 상한용적률 산정 (변경)

● 기정

구 분	정 비 구 역	공동주택 및 부대복리시설 판매,업무 및 근린생활시설 용지
면적(㎡)	9,632.7㎡	7,866.6㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○순부담 면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 + 공공시설 설치후 기부채납 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 1,766.1 + 0 - 0 = 1,766.1㎡ (기존 국공유지 없음)	
기준용적률	○기준용적률 = 210%	
정비계획용적률	○허용용적률 = 210% ○개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 210.0% + (210.0% × 1.3 (1,766.1/7,866.6)) = 271.29% ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) / 공공시설부지로 제공후 대지면적 = 1,766.1.0㎡ / 7,866.6㎡ = 0.2245 ○정비계획용적률 = 250%이하	
상한용적률	○예정법정상상한용적률 = 449.36%	
장기전세주택 건립용적률	○(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (449.36% - 250%) × 50% = 99.68% ○장기전세주택 건립용적률 = 99.68%	

※ 법정상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 상한용적률은 건축위원회
심의를 통해 확정함

● 변경

구 분	정 비 구 역	공동주택 및 부대복리시설
면적(㎡)	9,632.7㎡	9,428.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○순부담 면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 획지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국공유지면적 = 204-0-0 = 204㎡ (기존 국공유지 없음) ○기반시설 부담률 : (204.0㎡ ÷ 9,632.7㎡)×100 = 2.1% (구역면적 대비)	
기준용적률	○228.92%(기준밀도 반영)	
허용용적률	○232.92% = 228.92%(기준용적률)+4%(에너지효율2등급, 녹색건축인증 우수등급)	
상한용적률 (개발가능용적률)	○개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α)=232.92%×(1+1.3(0.021636)) = 239.47% ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) ÷ 공공시설부지로 제공후 대지면적 = 204㎡ ÷ 9,428.7㎡ = 0.021636 ○정비계획용적률 239.47% 적용	
예정법정상상한 용적률	○299.86% (법정상한 300% 이하)	
재건축소형주택 건설비율	○(예정법정상상한용적률-상한용적률) × 50% = (299.86%-239.47%)×50% = 30.195% ○소형주택건설 용적률 = 30.195%	

※ 법정상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

■ 공공기여 비율 산정(변경)

구 분	기 정	변 경
공공기여비율	용도지역 1단계 상향 : 15%이상	준주거-→제3종일반주거지역으로 환원
구역면적(㎡)	9,632.7	9,632.7
대지면적(㎡)	7,866.6	9,428.7
기반시설면적(㎡)	1,766.1	204.0
총 공공기여 비율(%)	18.3%(부지제공 18.3%)	2.1% (부지제공 2.1%)

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용		비고
환경보전	자연환경 보전	○보전가치가 높은 수목의 재활용 ○보도·주차장 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성포장재 사용 ○청정연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성 ○녹지면적 확보로 동·식물의 바이오툼(생물 소공간)공간 확보 ○담장의 설치를 자제하고 수목식재, 하단 설치 등 친환경적인 소재 사용	-
	차량소음 대책	○도로변 방음림 및 방음 패널 설치	
재난방지	재난유형별 방지대책	○자연재해 : 지구내부로 유입을 최대한 억제 ○수 해 : 주변 하천(정릉천)을 감안하여 적정 우수관망을 확충 ○화 재 : 건축법의 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 ○교 통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선체계 구축	-
	재난방지형 시설물배치 및 설계	○옥외공간구성, 건축설계, 시설물 설치 등	

사. 정비사업시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수등 재해에 대한 취약요인 검토결과	비고
기정	주택재건축	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	제기1주택재건축 정비사업조합	●현황:228세대 ●계획:359세대 ●증가:131세대	해당사항없음	
변경	주택재건축	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	제기1주택재건축 정비사업조합	●현황:228세대 ●계획:357세대 ●증가:129세대	해당사항없음	

아. 인구,세대수 및 주택규모별 배분계획(변경)

- 기정

구분	합계	전용면적 60.0㎡이하	전용면적 60.0㎡초과~85.0㎡이하	전용면적 85.0㎡초과	비 고
계	359	239	100	20	-
조합 및 일반분양	259	139	100	20	-
재건축 소형주택 (장기전세주택)	100	100	-	-	-

● 변경

구분	합계	전용면적 60.0㎡이하	전용면적 60.0㎡초과~85.0㎡이하	전용면적 85.0㎡초과	비 고
계	357	301	56	-	-
조합 및 일반분양	312	256	56	-	-
재건축 소형주택	45	45	-	-	-

자. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	획지 번호	가구	면적(㎡)	획 지				비 고	
				위 치	면적(㎡)				
					기정	변경	변경후	기정	변경
변경	1	-	9,632.7	제기동 892-68번지	7,866.6	증)1,562.1	9,428.7	공동주택 및 부대복리시설, 판매,업무 및 근린생활시설	공동주택 및 부대복리시설

차. 임대주택 및 소형주택건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용면적)	연면적 (전용면적)	비고
기정	획지1	7,866.6	239세대	•재건축소형주택 - 29세대(46.2㎡) - 71세대(57.4㎡) •소형주택 - 20세대(46.2㎡) - 119세대(57.4㎡)	•재건축소형주택 : 7,873.0㎡ •소형주택 : 11,207.5㎡	-
변경	획지1	9,428.7	301세대	•재건축소형주택 - 45세대(44㎡) •소형주택 - 74세대(51㎡) - 182세대(59㎡)	•재건축소형주택 : 2,855.25㎡ •소형주택 : 19,704.32㎡	-

카. 기타사항에 관한 계획(변경)

구 분			계 획 내 용	비고
차량출입구	기정	허용구간	•대상지북측 소로2-1호변에 차량출입허용구간 1개소지정	-
		불허구간	•차량출입허용구간 1개소를 제외한 차량출입불허구간지정	-
	변경	허용구간	•대상지 북측 보차혼용통로(8m) 변에 차량출입허용구간 1개소지정	-
		불허구간	•대상지 서측 정릉천동로변 차량출입불허구간 지정	-
보차혼용통로(신설)			•입주자 모집공고, 분양계약서등을 통해 보차혼용통로 제한에 대한 명시적 동의를 구하고, 이를 근거로 구분지상권 [지상권자(동대문구청)] 등기를 설정하며, 구분지상권의 존속기간을 영구로 약정하여 공공의 이용을 충분히 담보토록 함	

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과

구 분	심의결과	심의 의견	비고
2018년 제13차 도시계획위원회 (2018.10.17.)	조건부 가결	※ 금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 조건부가결 - 북측 보차혼용통로(8m)의 추후 유지·관리와 관련하여 금회 상정안의 조치사항(구분지상권 설정에 관한 사항 등)을 정비계획 결정고시문에 명시할 것. - 금회상정안의 허용용적률인센티브계획(15%, 3개 항목)은 「서울시 녹색건축기준」상 300세대 이상 공동주택 의무사항(에너지효율 2등급, 녹색건축인증 우수 등급)에 따라 계획 가능한 비율(4%)로 하향 조정하고, 소형임대주택을 추가 확보(37세대→45세대)할 것.	

3. 관련도면 : 붙임 참조

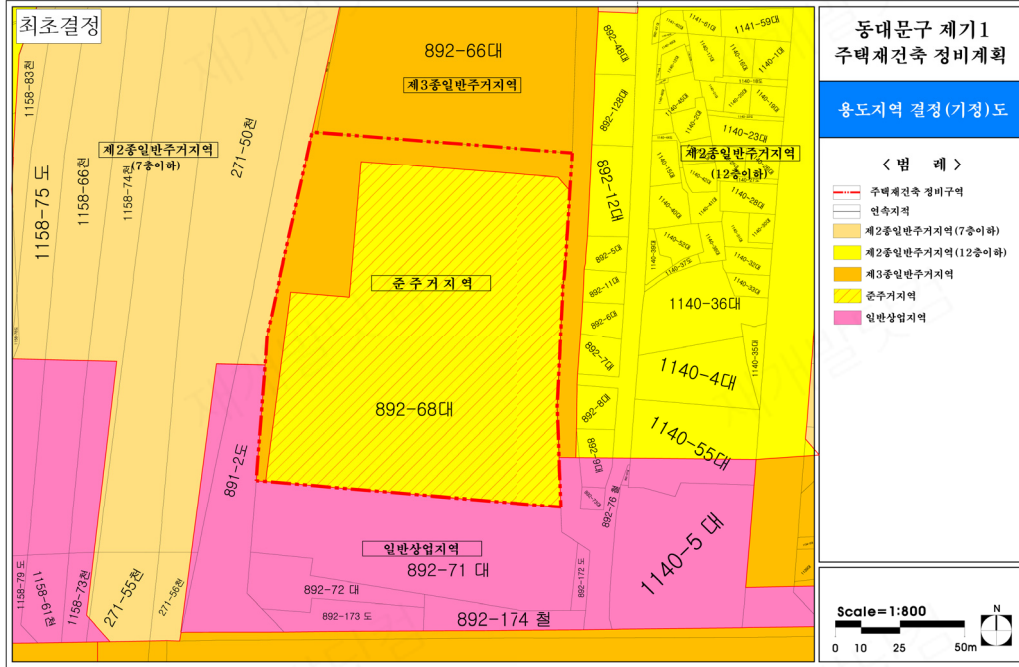
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

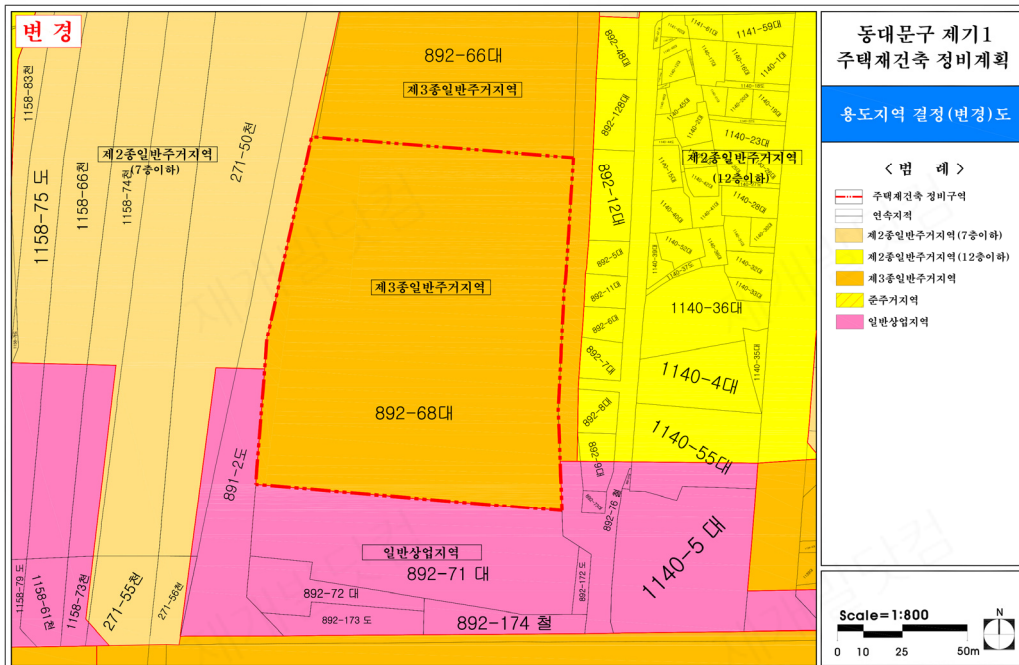
○ 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142) 및 동대문구 건축과(☎02-2127-4965)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고 하시기 바랍니다.

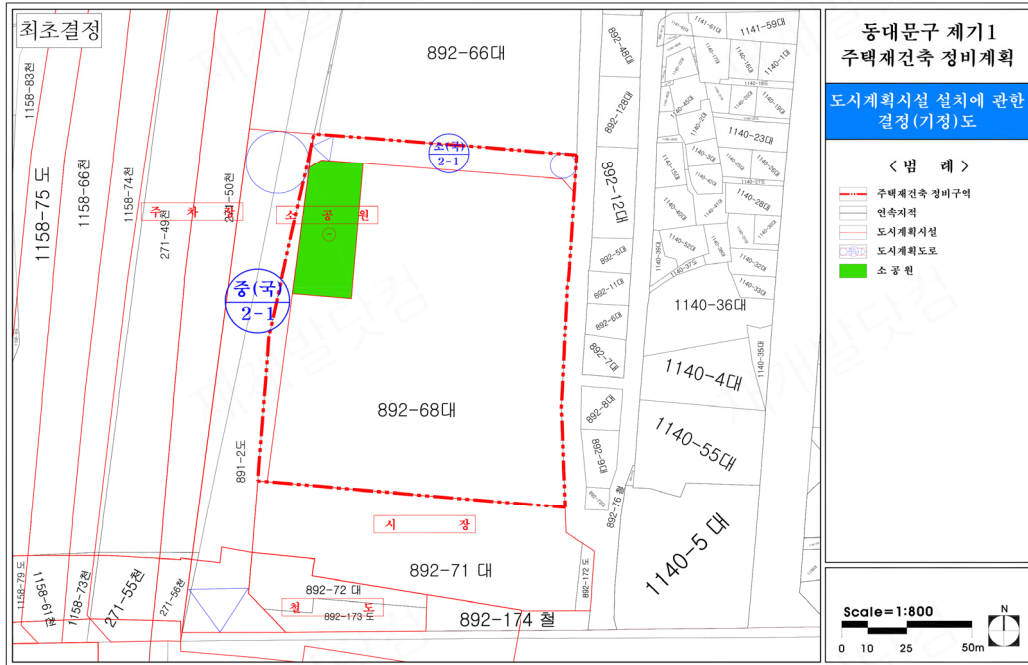
[용도지역 결정도(최초결정)]



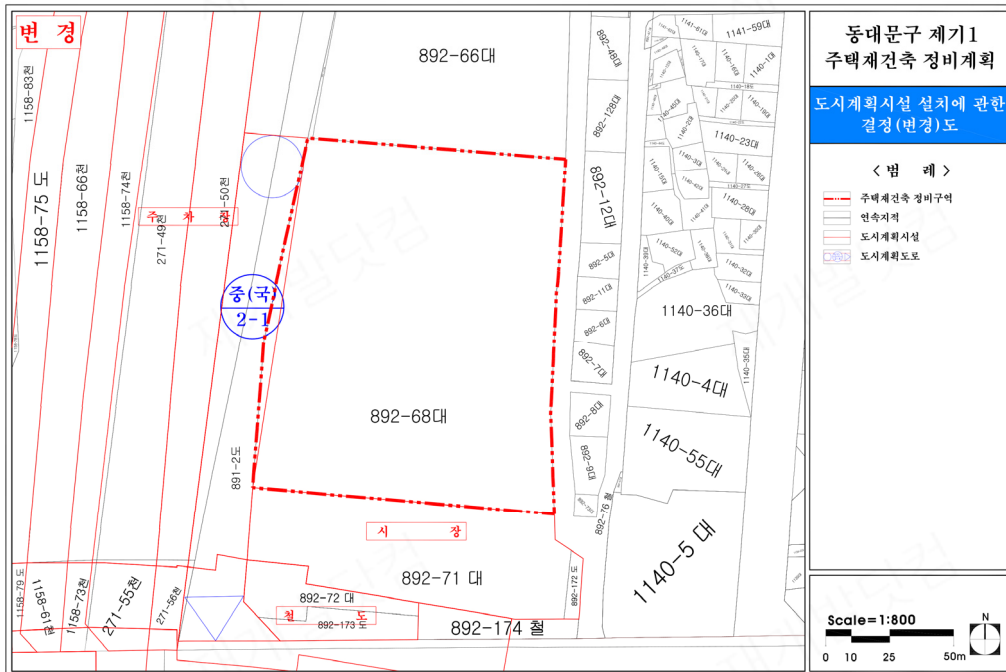
[용도지역 결정도(변경)]



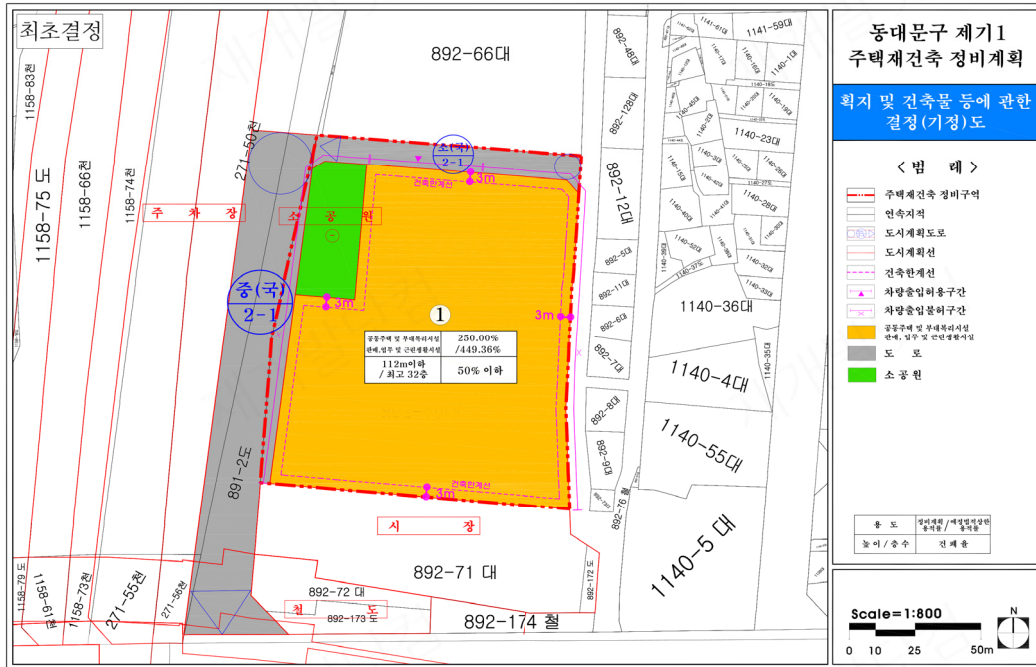
[도시계획 시설 설치에 관한 결정도(최초결정)]



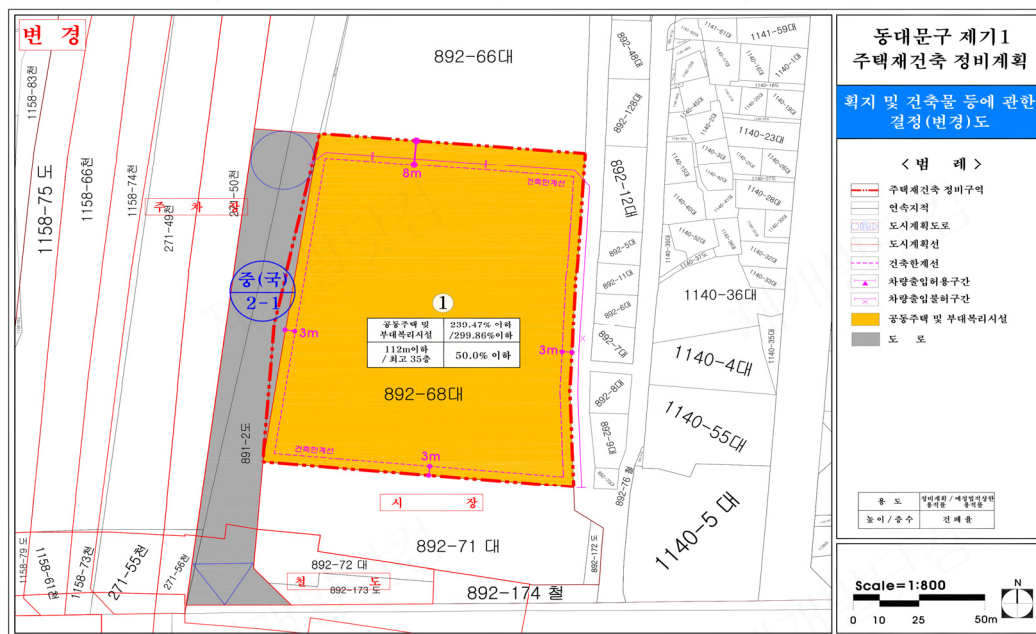
[도시계획 시설 설치에 관한 결정도(변경)]



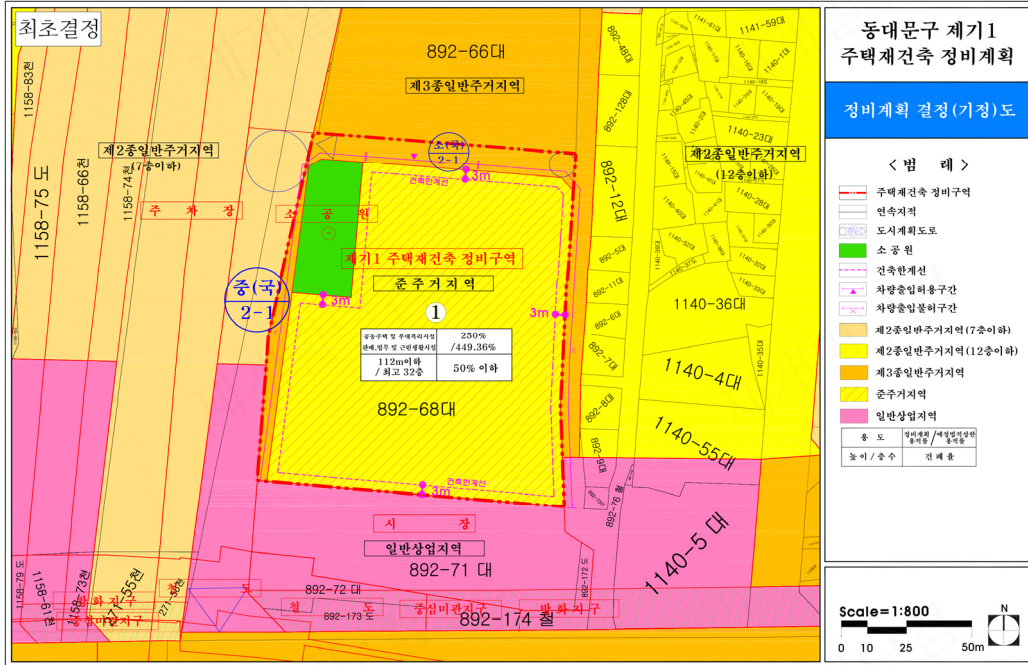
[가구 및 획지에 관한 계획 결정도(최초결정)]



[가구 및 획지에 관한 계획 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(최초결정)]



[정비계획 결정도(변경)]

