

2020 - 483

()

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 도시재정비촉진지구로 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.), 제2019-264호(2019.8.8.), 제2019-280호(2019.8.22.), 제2019-309호(2019.9.19.), 제2020-59호(2020.2.13.), 제2020-255호(2020.06.18.), 제2020-264호(2020.06.25.), 제2020-306호(2020.07.16.), 제2020-331호(2020.08.06.), 제2020-452호(2020.11.12.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·회경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·회경재정비촉진계획(회경1구역)을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 26일

서울특별시

I. 재정비 촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
이문·회경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·회경동 일원	801,245.3	-	801,245.3	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음, 기재생략)

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		801,245.3	—	801,245.3	100.0	
주거용지	소 계	462,437.0	—	462,437.0	57.7	—
	공동주택	443,688.9	—	443,688.9	55.4	중양·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	—	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	7,126.6	—	7,126.6	0.9	7개
근생용지	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
공공시설 용지	소 계	252,508.3	—	252,508.3	31.5	—
	도 로	135,170.4	—	135,170.4	16.9	보행자전용도로 포함
	철 도	44,371.5	—	44,371.5	5.5	—
	공 원	37,815.3	—	37,815.3	4.7	—
	녹 지	10,438.9	—	10,438.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	10,000.0	—	10,000.0	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,923.0	—	7,923.0	1.0	4개소 -3개소 : 도시계획시설 결정 -1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사 등	4,575.2	—	4,575.2	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	2,214.0	—	2,214.0	0.3	지하주차장 2개소 (5,530㎡ 중복결정제외)

※변경사유 : 휘경1구역 면적변경 없는 지적현황측량성과 반영에 따른 구역경계선형 변경

- 2) 인구·주택수용계획 (변경없음, 기재생략)
- 3) 기반시설 설치계획(문화·복지시설 등) (변경없음, 기재생략)
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음, 기재생략)
- 5) 교통계획 (변경없음, 기재생략)
- 6) 경관계획 (변경없음, 기재생략)
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음, 기재생략)

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
촉진지구		801,245.3	—	801,245.3	100.0	—
촉진구역		570,247.3	—	570,247.3	71.2	—
이문1구역		144,856.0	—	144,856.0	18.1	—
이문3구역		154,783.0	—	154,783.0	19.3	결합개발구역
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		64,317.0	—	64,317.0	8.0	—
존치지역		230,998.0	—	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	이문지구단위계획
	③	88,865.0	—	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구 내)
존치시설 및 건축물	소 계	74,998.0	—	74,998.0	9.3	—
	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	1.5	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	7,298.0	—	7,298.0	0.9	중앙선
	⑫	6,357.0	—	6,357.0	0.8	기타 존치건축물
	⑬	3,196.0	—	3,196.0	0.4	이문동 교회
	⑭	1,698.0	—	1,698.0	0.2	중량제일교회

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음, 기재생략)

10) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

구역명	주용도	용적률		건폐율	높이계획	
		기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이 (m)
이문1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64%이하	30%이하	18.8이하/270이하	103이하
이문3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-
이문3-1	공동주택 및 비주거	210%	478.40%이하	45%이하	35이하/50이하	185이하
이문3-2	공동주택 및 부대복리시설	170%	75%이하	40%이하	-/4이하	20이하
이문4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	317%이하	35%이하	-/40이하	140이하
회경1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	230%	265%이하	30%이하	19이하/20이하	78이하
회경2재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	25이하/30이하	112이하
회경3재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	26이하/35이하	118이하

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

구역명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					
		계획기반 시설①	계획기반 시설 내 국공유지②	기존기반시설 내 국공유지③	순부담 제외면적 ④	건축물 토지 환산 면적⑤	순부담면적 ①-②-③ -④+⑤
합 계	570,247.3	145,458.4	24,455.1	6,736.3	2,043.0	4,472.5	116,696.5
이문1재정비촉진구역	144,856.0	29,027.0	-	-	-	-	29,027.0
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	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, 공영주차장, 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㎡)

- 12) 임대주택 건설 등의 주거대책 (변경없음, 기재생략)
- 13) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경없음, 기재생략)
- 14) 기타계획(에너지순환, 방재, 특성화계획) (변경없음, 기재생략)
- 15) 광고물 관리계획 (변경없음, 기재생략)
- 16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음, 기재생략)
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획 (휘경1구역 외 변경없음)

가. 휘경1 재정비촉진구역 (주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
	휘경1재정비촉진구 역	서울시 동대문구 휘경동 243번지 일대	12,916.0	-	12,916.0	

(2) 정비계획

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 (감)	변 경		
합 계		12,916.0	－	12,916.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	1,864.0	－	1,864.0	14.4	－
	도 로	1,217.0	－	1,217.0	9.4	－
	공 원	647.0	－	647.0	5.0	－
택 지 (획지)	소 계	11,052.0	－	11,052.0	85.6	－
	5-1	11,052.0	－	11,052.0	85.6	－

※변경사유 : 면적변경 없는 지적현황측량성과 반영에 따른 구역경계선형 변경

나) 도시계획시설 설치계획

■ 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	6~8	국지 도로	262 (153)	휘경1동 86-6	휘경1동 255-9	일반 도로	-	서고2005-408 (05.12.22)	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (370)	휘경동 192-19	휘경동 145-40	일반 도로	-	건고1997-194	-
기정	소로	2	2	9	국지 도로	62	휘경1동 109-1	휘경1동 42-9	일반 도로	-	서고2005-408 (05.12.22)	-

※ ()는 촉진구역 내 연장임

■ 공원 (변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	회기공원	소공원	휘경동 194-28 일대	647.0	-	647.0	서고2005-4 08 (05.12.22)	-

■ 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 (감)	변 경	
공동 이용시설	경로당,보육시설	휘경1재정비촉진구역내	252.44	-	252.44	
	관리사무소, 경비실, 작은도서관		346.49	-	346.49	
	주민공동시설		282.82	-	282.82	

주) 재개발사업시 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

다) 건축물의 정비·개량계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	휘경1 재정비 촉진구역	12,916.0	-	-	서울시 동대문구 휘경동 243번지 일대	88	-	-	88	-	-

■ 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						평균	최고
기정	휘경1 재정비 촉진구역	12,916.0	5-1	11,052.0	동대문구 휘경동 243번지 일대	42,000 이하	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	265 이하	-	20층 (78m) 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 299세대 [임대 51세대](17.1%) - 전용면적 60㎡이하 : 185세대 (61.9%) - 전용면적 85㎡이하 : 114세대 (38.1%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법규에 의함								

라) 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재개발사업	1단계 (2008~2019년)	주택재개발조합	증)71	이상없음	-

마) 임대주택 등의 건설에 관한 계획 (변경없음)

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
회경1 재정비촉진구역내	11,052.0	-	5,097.79	21세대 (41.2%)	40㎡이하	총건립세대수 299세대의 17%(50.83세대)
				23세대 (45.1%)	40~50㎡이하	
				7세대 (13.7%)	50~60㎡이하	
				51세대 (100%)	계	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	회경1재정비촉진구역	회경동 243번지 일대	12,916.0	-	12,916.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
합계	12,916.0	-	12,916.0	100.0
소계	12,916.0	-	12,916.0	100.0
제3종 일반주거지역	12,916.0	-	12,916.0	100.0

나) 도시계획시설 결정(변경)조서

① 도로

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	4	6~8	국지 도로	262 (153)	회경1동 86-6	회경1동 255-9	일반 도로	-	서고2005-408 (05.12.22)	-
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (370)	회경동 192-19	회경동 145-40	일반 도로	-	건고1997-194	-
기정	소로	2	2	9	국지 도로	62	회경1동 109-1	회경1동 42-9	일반 도로	-	서고2005-408 (05.12.22)	-

※ ()는 촉진구역 내 연장임

② 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	회기 공원	소공원	휘경동 194-28 일대	647.0	-	647.0	서고2005-408 (05.12.22)	-

③ 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 (감)	변 경	
공동 이용시설	경로당, 보육시설	휘경1재정비촉진구역내	252.44	-	252.44	
	관리사무소, 경비실, 작은도서관		346.49	-	346.49	
	주민공동시설		282.82	-	282.82	

주) 재개발사업시 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	11,052.0	-	11,052.0	100.0	-
	5-1	11,052.0	-	11,052.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	5-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

② 건축물 밀도에 관한 계획

○ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

○ 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
기정	230% 이하	－	265% 이하	－	

■ 용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택건설	
기정	35.0%	—	

○ 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	20층/78M 이하	

다) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	관련법규에 의함	—

라) 대지내공지 및 통로에 관한 계획(변경없음, 기재생략)

마) 차량동선에 관한 계획(변경없음, 기재생략)

바) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

① 환경관리계획

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연 환경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	• 토양포장율의 감소 및 우수유출량 감소 (빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영, 투수성 포장재료 사용)	
	지형변동 절성토균 형	○	• 기시가지(저층주거밀집) 로 대규모 지형 변동없음	• 주변단지와 도로의 Level에 맞게 계획	
	녹지변동 녹지체계	○	• 녹지면적 변화	• 녹지면적 증가, 지구내 녹지공간조성, 오픈스페이스 확보	
	습지보전	×	• 보전대상 습지없음		
	비오톱	○	• 토지이용 변화로 비오톱 유형 변화	• 녹지공간을 조성, 친환경적 생태공간 확보, 불투수 토양포장율이 100%이상 에서 61.7%로 변화	
생활 환경	일조	○	• 일조침해 예상	• 건축선이격 및 적정배치로 일조장해 최 소화, 북측엔 철로변으로 미치는 일조 영향은 경미	
	바람	○	• 바람 차단 예상	• 충분한 인동간격과 풍향을 고려한 건축 물 배치로 바람차단 최소화	
	에너지	○	• 에너지 이용량 증가 예상	• 지역특성에 적합한 에너지 절감방안 마 련 • 지상녹지공간 확보 등 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 최대한 채택	
	환경오염	○	• 에너지사용 증가에 따른 대기오염, 인구증가에 따른 오수 및 폐기물의 증가	• 청정연료사용에 따른 청정연료사용 및 체계적인 계획수립에 따라 오수 및 폐 기물에 의한 오염 경미	
	경관	○	• 주택재개발로 인한 주거 환경 개선	• 건축물 노후화로 인한 주택재개발지역 으로 경관침해가 최소화 되도록 통풍이 가능한 건축배치, Sky Line 등을 고려 한 층고계획 수립	
	휴식 및 여가공간	○	• 주민운동시설 및 오픈스 페이스 확보	• 보행결절부에 놀이터, 광장, 썸지썸터 등의 주민편의 공간으로 활용	
시행중 예상되는 환경영향		○	• 다량의 건축폐기물 발생 예상 • 비산먼지 발생	• 건축폐기물은 사업시행시 저감방안 마 련, 전량 위탁 및 재활용 • 주기적 살수, 세륜·세차시설 설치	

② 임대주택 건설에 관한 결정조서

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	임대주택 세대수			임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	299	100.0	51	51	—	17.05	100.0	—
40㎡이하	21	7.02	21	21	—	7.02	41.18	—
40㎡초과~50㎡이하	23	7.69	23	23	—	7.69	45.10	—
50㎡초과~60㎡이하	141	47.16	7	7	—	2.34	13.72	—
60㎡초과~85㎡이하	114	38.13	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	—	—	—	—	—	—	—	—

5. 환경1재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음

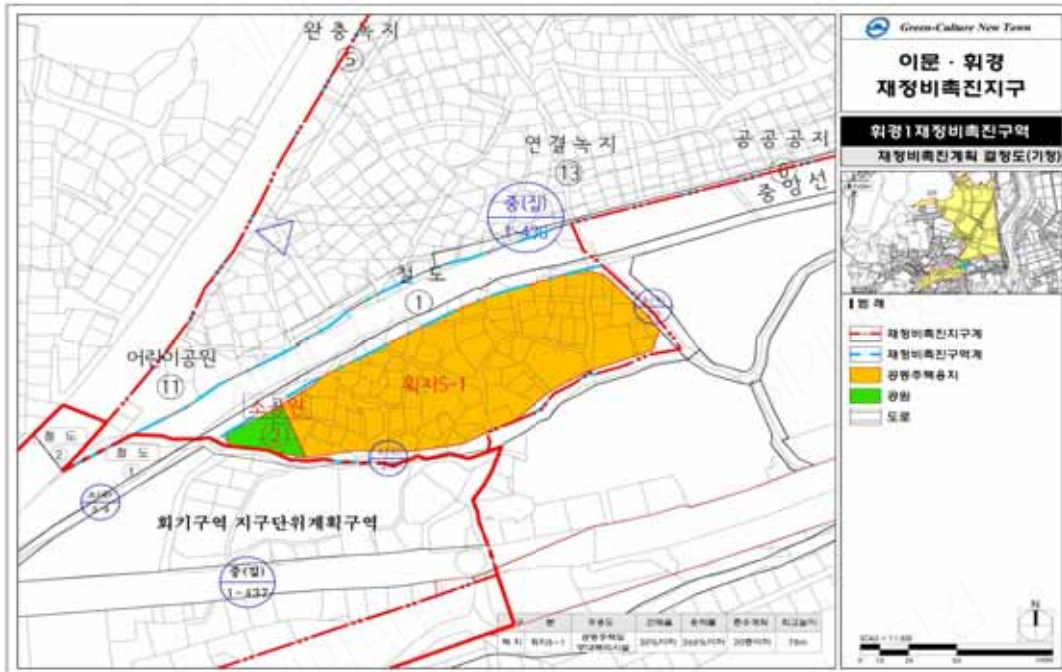
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략(비치된 도서와 같음)
※ 첨부된 관련도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4939)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관련도면

[촉진계획 결정(기정)도]

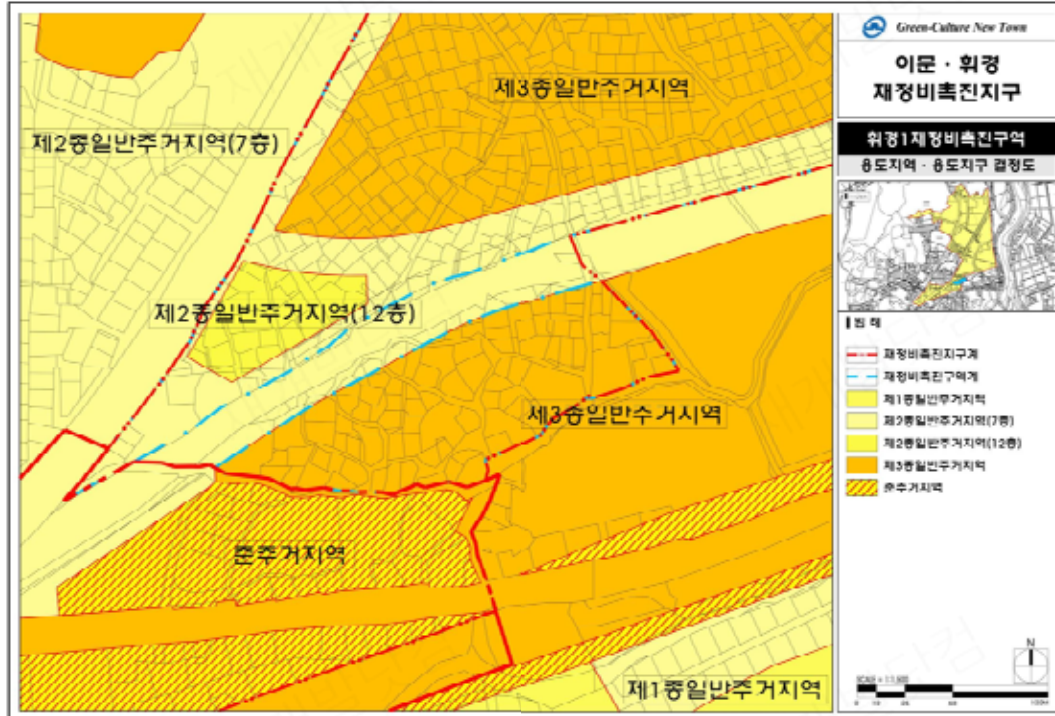


[촉진계획 결정(변경)도]

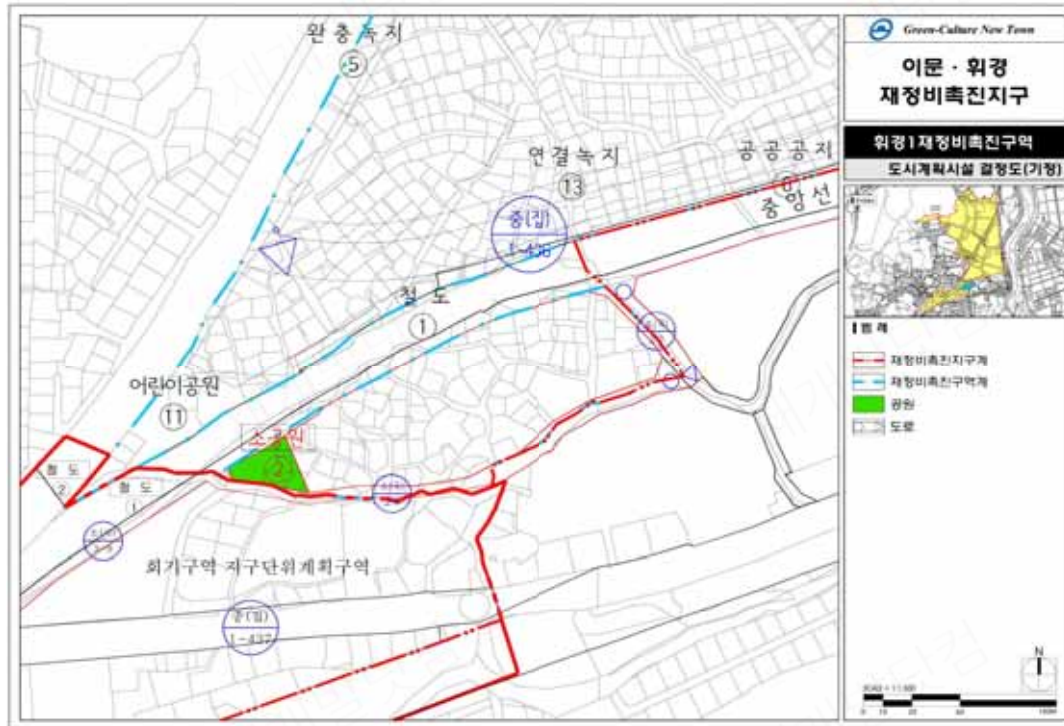


※변경사유 : 면적변경 없는 지적현황측량성과 반영에 따른 구역경계선형 변경

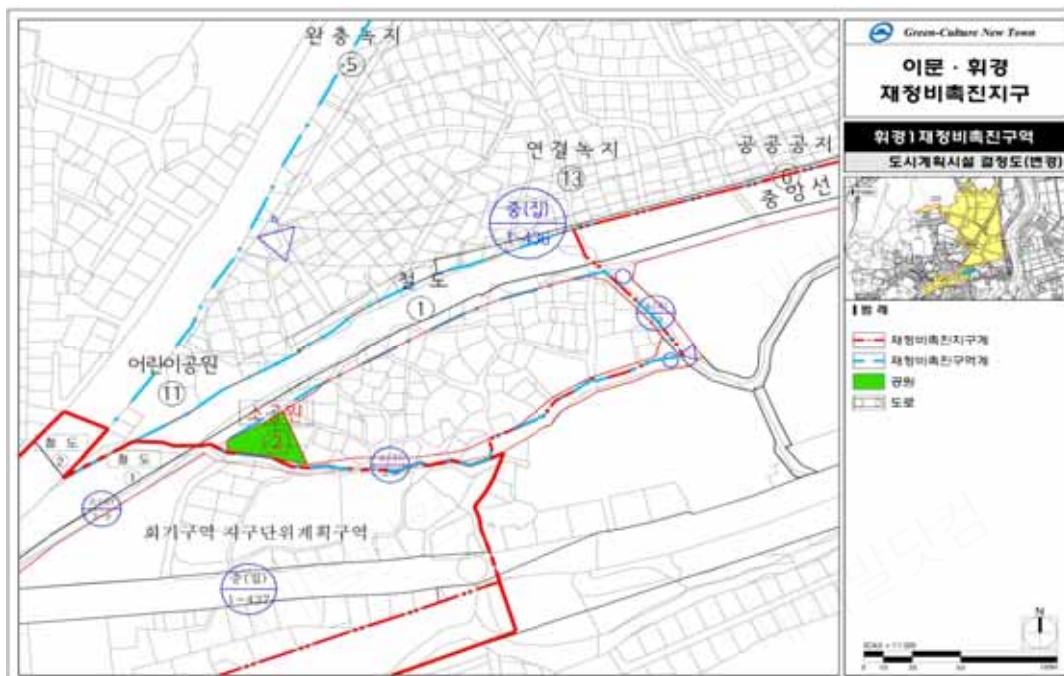
[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정(기정)도]

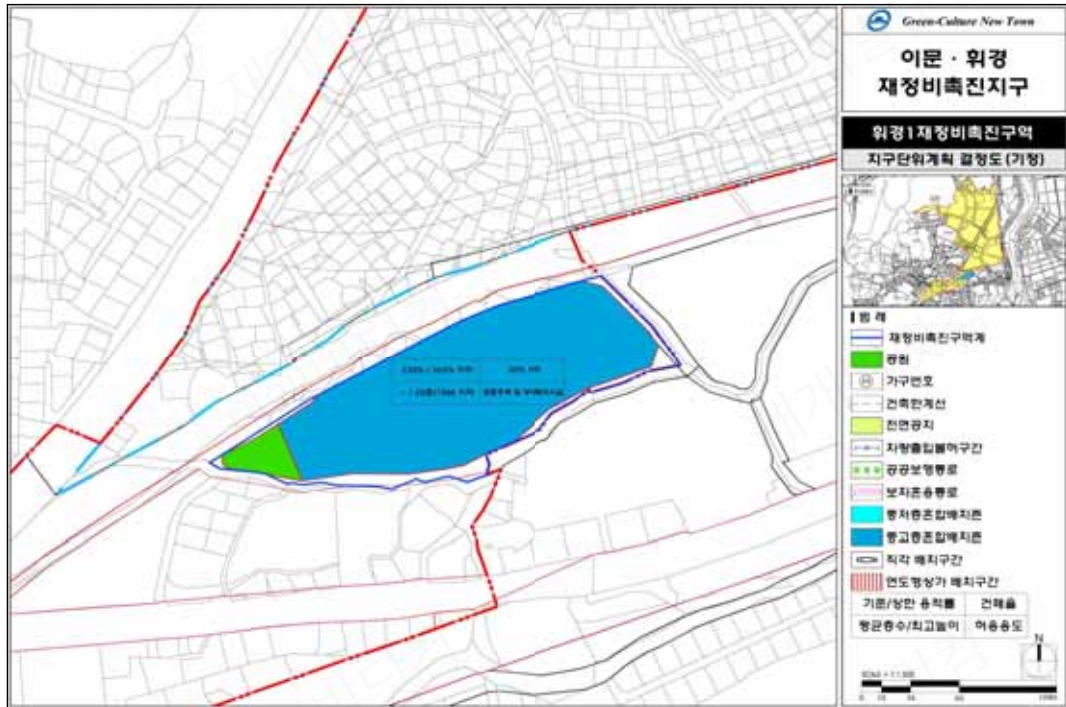


[도시계획시설 결정(변경)도]

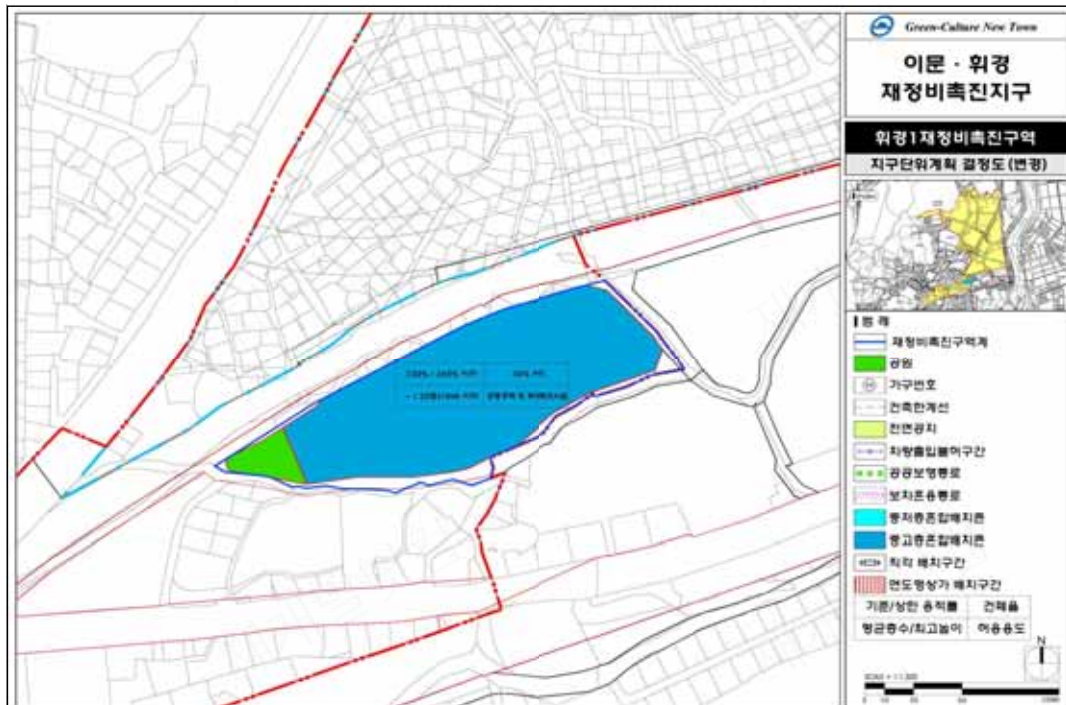


※변경사유 : 면적변경 없는 지적현황측량성과 반영에 따른 구역경계선형 변경

[지구단위계획 결정(기정)도]



[지구단위계획 결정(변경)도]



※변경사유 : 면적변경 없는 지적현황측량성과 반영에 따른 구역경계선형 변경