

## 고 시

## ◆ 서울특별시고시 제2024-278호

**신이문역세권(이문동 168-1번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업**  
**정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경)**  
**- 신이문역세권 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 -**

서울특별시 고시 제2020-508호(2020.12.03.)로 결정된 신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역(서울특별시 동대문구 이문동 168-1번지 일대)에 대하여 2023년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2023.12.20.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 정비계획 결정(변경) 및 정비구역지정(변경) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제32조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 13일  
 서울특별시장

## I. 정비계획 결정 및 정비구역지정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정(변경) 조서

| 구분 | 정비구역 명칭                     |                             | 위치                  | 면적(㎡)    |            |          | 비고 |
|----|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|----------|------------|----------|----|
|    | 기정                          | 변경                          |                     | 기정       | 변경         | 변경후      |    |
| 변경 | 신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역 | 신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 | 동대문구 이문동 168-1번지 일대 | 24,592.3 | 증)15,125.5 | 39,717.8 | -  |

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 도지이용계획(변경)

| 구분           | 명칭       | 면적(㎡)    |             |          | 구성비(%) | 비고               |
|--------------|----------|----------|-------------|----------|--------|------------------|
|              |          | 기정       | 증·감         | 변경       |        |                  |
| 합계           |          | 24,592.3 | 증) 15,125.5 | 39,717.8 | 100.0  | -                |
| 정비기반<br>시설 등 | 소계       | 2,964.0  | 증) 4,588.6  | 7,552.6  | 19.0   | -                |
|              | 도로       | 2,076.1  | 증) 1,676.5  | 3,752.6  | 9.4    | -                |
|              | 공공공지     | 187.9    | 감) 187.9    | -        | -      | -                |
|              | 공원       | -        | 증) 3,800.0  | 3,800.0  | 9.6    | -                |
|              | 사회복지시설 등 | 700.0    | 감) 700.0    | -        | -      | -                |
| 획지           | 소계       | 21,628.3 | 증) 10,536.9 | 32,165.2 | 81.0   | -                |
|              | 공동주택     | 21,628.3 | 증) 10,536.9 | 32,165.2 | 81.0   | 공동주택 및<br>부대복리시설 |

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분       |               | 면적(㎡)    |             |          | 구성비<br>(%) | 비고     |
|----------|---------------|----------|-------------|----------|------------|--------|
|          |               | 기정       | 변경          | 변경후      |            |        |
| 합계       |               | 24,592.3 | 증) 15,125.5 | 39,717.8 | 100.0      | -      |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 2,964.0  | 증) 4,588.6  | 7,552.6  | 19.0       | 정비기반시설 |
|          | 준주거지역         | 21,628.3 | 증) 10,536.9 | 32,165.2 | 81.0       | 획지     |

■ 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                           | 용도지역              |       | 면적(㎡)    | 용적률(%)      | 변경사유                                                                                     |
|----------------|------------------------------|-------------------|-------|----------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                              | 기정                | 변경    |          |             |                                                                                          |
| 기정             | 동대문구<br>이문동<br>168-1번지<br>일대 | 제2종일반주거지역<br>(7층) | 준주거지역 | 13,203.0 | 435.0<br>이하 | · 1차 역세권에 포함되는 지역으로 노후불량<br>한 주택지의 정비를 유도하고, 서민 주거안<br>정을 위한 장기전세주택을 공급하고자 용도<br>지역을 변경함 |
| 변경             |                              |                   |       | 10,536.9 | 450.6<br>이하 |                                                                                          |

## 5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가. 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |        | 기능   | 연장<br>(m) | 기점             | 종점             | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일              | 비고 |
|----|----|----|----|--------|------|-----------|----------------|----------------|-------------|-----------|------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) |      |           |                |                |             |           |                        |    |
| 신설 | 소로 | 1  | 1  | 10~18  | 국지도로 | 220       | 이문동<br>170-9   | 이문동<br>238-20  | 일반<br>도로    | -         | -                      | -  |
| 신설 | 소로 | 1  | 2  | 2.5~10 | 국지도로 | 140       | 이문동<br>170-130 | 이문동<br>170-44  | 일반<br>도로    | -         | -                      | -  |
| 폐지 | 소로 | 2  | 1  | 8      | 국지도로 | 247       | 이문동<br>170     | 이문동<br>237-116 | 일반<br>도로    | -         | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |
| 폐지 | 소로 | 3  | 1  | 4      | 특수도로 | 10        | 이문동<br>160-40  | 이문동<br>237-31  | 보행자<br>전용도로 | -         | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                               | 변경사유                                        |
|---------|---------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| -       | 소로 1-1  | · 도로신설<br>-폭원 : 10~18m, 연장 : 220m  | · 지역 균형발전과 지역주민의 교통편의 및 생활환경<br>개선을 위해 도로신설 |
| -       | 소로 1-2  | · 도로신설<br>-폭원 : 2.5~10m, 연장 : 140m |                                             |
| 소로 2-1  | -       | · 노선폐지                             | · 정비구역 확대로 합리적인 토지이용계획 수립을 위<br>해 폐지        |
| 소로 3-1  | -       | · 노선폐지                             |                                             |

## 나. 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 위치                 | 면적(㎡) |          |     | 최초<br>결정일              | 비고 |
|----|------------|------|--------------------|-------|----------|-----|------------------------|----|
|    |            |      |                    | 기정    | 변경       | 변경후 |                        |    |
| 폐지 | ①          | 공공공지 | 이문동 237-31 번지 일대   | 126.8 | 감) 126.8 | -   | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 이문동 357-3 번지<br>일대 | 61.1  | 감) 61.1  | -   | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                             |
|--------|------|------|----------------------------------|
| ①      | 공공공지 | · 폐지 | · 정비구역 확대에 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 폐지 |
| ②      | 공공공지 | · 폐지 |                                  |

### 다. 사회복지시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명    | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초 결정일                 | 비고   |
|----|---------|--------|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -       | 사회복지시설 | 어린이집   | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

### ■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명              | 변경내용 | 변경사유                                                                     |
|--------|------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|
| -      | 사회복지시설<br>(어린이집) | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 공동주택의 규모가 500세대 이상시 국공립어린이집 설치 의무 사항으로 기부채납 요구는 불필요한 사항으로 폐지 |

### 라. 청소년시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명    | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초 결정일                 | 비고   |
|----|---------|--------|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -       | 청소년 시설 | 청소년시설  | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

### ■ 청소년시설 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경내용 | 변경사유                                                                    |
|--------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------|
| -      | 청소년시설 | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 `21년 국비 보조금 확보로 인근 청소년시설 리모델링 공사가 완료됨에 따라 기부채납시설 사용 불필요로 폐지 |

마. 도서관 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초<br>결정일              | 비고   |
|----|------------|-----|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -          | 도서관 | 도서관    | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

■ 도서관 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유                                                                  |
|--------|-----|------|-----------------------------------------------------------------------|
| -      | 도서관 | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 '21년 이문2동 복합청사 내 공공도서관이 2024년 완공을 목표로 계획하여 기부채납시설 불필요로 폐지 |

바. 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 종류    | 위치                    | 면적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-----------------------|-------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |     |           |                       | 기정    | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | -          | 공원  | 어린이<br>공원 | 이문동<br>170-11번지<br>일원 | -     | 증) 3,800.0 | 3,800.0 | -         | -  |

■ 공원 결정 사유서

| 도면표시번호 | 공원명       | 결정내용                                                 | 결정사유                                               |
|--------|-----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| -      | 어린이<br>공원 | · 공원 신설<br>- 위치 : 이문동 170-11번지 일원<br>- 면적 : 3,800.0㎡ | · 신이문역(1호선) 진출입구와 연계되어 지역주민의 건강과 정서생활의 향상에 기여하고자 함 |

## 5. 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구분 | 시설의 종류  | 위치                | 면적(㎡)   |          |         | 비고                 |
|----|---------|-------------------|---------|----------|---------|--------------------|
|    |         |                   | 기정      | 변경       | 변경후     |                    |
| 변경 | 주민운동시설  | 이문동<br>168-1번지 일대 | 300.0   | 증) 300.0 | 600.0   | 총 합계<br>: 4,140.0㎡ |
| 변경 | 경로당     |                   | 250.0   | 증) 130.0 | 380.0   |                    |
| 변경 | 어린이집    |                   | 500.0   | 증) 90.0  | 590.0   |                    |
| 변경 | 어린이놀이터  |                   | 1,200.0 | 증) 250.0 | 1,450.0 |                    |
| 변경 | 휴게시설    |                   | 600.0   | 증) 200.0 | 800.0   |                    |
| 변경 | 작은도서관   |                   | 200.0   | 증) 10.0  | 210.0   |                    |
| 변경 | 다함께돌봄센터 |                   | 100.0   | 증) 10.0  | 110.0   |                    |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

## 6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

| 결정<br>구분 | 구역구분                                 |          | 가구 또는<br>획지 구분 |          | 위치                     | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----------|--------------------------------------|----------|----------------|----------|------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|          | 명칭                                   | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡)    |                        | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정       | 신이문역세권<br>공공임대주택<br>도시정비형<br>재개발정비구역 | 24,592.3 | 획지             | 21,628.3 | 동대문구 이문동<br>168-1번지 일대 | 233       | -  | -  | 233       | -        | -  |
| 변경       | 신이문역세권<br>장기전세주택<br>도시정비형<br>재개발정비구역 | 39,717.8 | 획지             | 32,165.2 | 동대문구 이문동<br>168-1번지 일대 | 354       | -  | -  | 354       | -        | -  |

## 7. 건축시설계획(변경)

## ■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 결정<br>구분             | 구역구분                                     |                                                                           | 가구 또는<br>획지 구분                                                        |               | 위치                   | 주된<br>용도         | 건폐율<br>(%)    | 용적률<br>(%)                         | 높이(m)<br>최고층수   | 비고 |
|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|----|
|                      | 명칭                                       | 면적(㎡)                                                                     | 명칭                                                                    | 면적(㎡)         |                      |                  |               |                                    |                 |    |
| 기정                   | 신이문역세권<br>공공임대주택<br>도시정비형<br>재개발<br>정비구역 | 24,592.3                                                                  | 획지                                                                    | 21,628.3      | 이문동<br>168-1번지<br>일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하          | 기준 219.5<br>허용 435.0<br>상한 435.0   | 93이하/<br>31층이하  | -  |
| 변경                   | 신이문역세권<br>장기전세주택<br>도시정비형<br>재개발<br>정비구역 | 39,717.8                                                                  | 획지                                                                    | 32,165.2      | 이문동<br>168-1번지<br>일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하          | 기준 218.8<br>상한 276.7<br>법정상한 450.6 | 120이하/<br>40층이하 | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 | 기정                                       | · 주택공급계획<br>-공동주택 990세대(분양주택 564세대, 역세권 완화 임대주택 326세대, 재개발 의무 임대주택 100세대) |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      |                                          | · 주택규모별 건설비용                                                              |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      |                                          | 구분(전용면적)                                                                  |                                                                       | 합계            | 분양주택                 | 공공임대주택           |               |                                    |                 |    |
|                      |                                          |                                                                           |                                                                       |               |                      | 역세권 완화           | 재개발 의무        |                                    |                 |    |
|                      |                                          | 합계                                                                        |                                                                       | 990세대(100.0%) | 564세대(100.0%)        | 326세대(100.0%)    | 100세대(100.0%) |                                    |                 |    |
|                      |                                          | 공동<br>주택                                                                  | 60㎡이하                                                                 | 763세대(77.1%)  | 337세대(59.6%)         | 326세대(100.0%)    | 100세대(100.0%) |                                    |                 |    |
|                      |                                          |                                                                           | 60㎡~85㎡이하                                                             | 227세대(22.9%)  | 227세대(40.4%)         | -                | -             |                                    |                 |    |
|                      |                                          |                                                                           | 85㎡초과                                                                 | -             | -                    | -                | -             |                                    |                 |    |
|                      |                                          | ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)                                       |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      |                                          | 변경                                                                        | · 주택공급계획<br>-공동주택 1,265세대(분양주택 899세대, 장기전세주택 251세대, 재개발 의무임대주택 115세대) |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      | · 주택규모별 건설비용                             |                                                                           |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      | 구분(전용면적)                                 |                                                                           | 합계                                                                    | 분양주택          | 공공주택                 |                  |               |                                    |                 |    |
|                      |                                          |                                                                           |                                                                       |               | 장기전세주택               | 재개발 의무임대         |               |                                    |                 |    |
| 합계                   |                                          |                                                                           | 1,265세대(100.0%)                                                       | 899세대(100.0%) | 251세대(100.0%)        | 115세대(100.0%)    |               |                                    |                 |    |
| 공동<br>주택             | 60㎡이하                                    |                                                                           | 447세대(35.3%)                                                          | 282세대(31.4%)  | 50세대(19.9%)          | 115세대(100.0%)    |               |                                    |                 |    |
|                      | 60㎡~85㎡이하                                |                                                                           | 701세대(55.4%)                                                          | 500세대(55.6%)  | 201세대(80.1%)         | -                |               |                                    |                 |    |
|                      | 85㎡초과                                    |                                                                           | 117세대(9.3%)                                                           | 117세대(13.0%)  | -                    | -                |               |                                    |                 |    |
| 건축물의 건축선에 관한<br>계획   | 기정                                       | · 획지경계선으로부터 3~8m이격                                                        |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |
|                      | 변경                                       | · 획지경계선으로부터 3m이격                                                          |                                                                       |               |                      |                  |               |                                    |                 |    |

| 결정<br>구분           | 구역구분       |       | 가구 또는<br>획지 구분                                 |       | 위치 | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(m)<br>최고층수 | 비고 |
|--------------------|------------|-------|------------------------------------------------|-------|----|----------|------------|------------|---------------|----|
|                    | 명칭         | 면적(㎡) | 명칭                                             | 면적(㎡) |    |          |            |            |               |    |
| 기타<br>사항에<br>관한 계획 | 전면공지       | 기정    | · 신이문로(북측), 소로2-1호선(서측, 남측), 대상지 동측 : 보도형 3~8m |       |    |          |            |            |               |    |
|                    |            | 변경    | · 신이문로(북측), 소로1-1호선(서측), 대상지 동측 : 보도형 3m       |       |    |          |            |            |               |    |
|                    | 공공보행<br>통로 | 기정    | · 공공보행통로(4m) 2개소 설치                            |       |    |          |            |            |               |    |
|                    |            | 변경    | · 공공보행통로(4m) 2개소 설치 ※ 구분지상권 설정                 |       |    |          |            |            |               |    |

### ■ 용적률 계획(기정)

| 구분                      | 산정내용                                                                                                          |                                                                                                                |                                                                                          |             |                                  |        |                             |                                    |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|------------------------------------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                   | 획지<br>(공동주택)                                                                                                   | 신설 정비기반시설                                                                                |             |                                  |        | 신설<br>정비기반<br>시설 내<br>국·공유지 | 획지 내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 면적 |
|                         |                                                                                                               |                                                                                                                | 계                                                                                        | 도로,<br>공공공지 | 건축물기부채납<br>(어린이집, 청소년시설,<br>도서관) |        |                             |                                    |
|                         |                                                                                                               |                                                                                                                |                                                                                          |             | 대지면적                             | 환산부지   |                             |                                    |
|                         | 24,592.3㎡                                                                                                     | 21,628.3㎡                                                                                                      | 3,612.6㎡                                                                                 | 2,264.0㎡    | 700.0㎡                           | 648.6㎡ | 244.6㎡                      | -                                  |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | ■ 신설 정비기반시설(도로, 사회복지시설 등, 공공공지) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 3,612.6㎡ (총상향 면적 대비 16.7%) |                                                                                                                |                                                                                          |             |                                  |        |                             |                                    |
| 용적률                     | ■ 기준용적률 : 219.5%<br>■ 허용용적률 : 435.0%(설계 용적률 적용)                                                               |                                                                                                                |                                                                                          |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | 구분                                                                                                            |                                                                                                                | 건축계획(안)                                                                                  |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | 공공임대주택공급                                                                                                      |                                                                                                                | ●완화되는 용적률의 50/100 이상 (107.75%이상)<br>⇒ 법정 : 23,304.49㎡(107.75%이상) < 계획:23,368.77㎡(107.8%) |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | 필수<br>항목                                                                                                      | 리모델링이 쉬운구조                                                                                                     | ●「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 건축법 제8조에 의한 리모델링이<br>쉬운구조에 적합할 것<br>⇒ 철근콘크리트 라멘조로 계획    |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         |                                                                                                               | 커뮤니티<br>지원시설                                                                                                   | ●커뮤니티지원시설(300세대 이상 공동주택 연면적의 3%이상)<br>⇒ 휘트니스센터, 문화센터(법정:2,444.08㎡ < 계획:2,450.00㎡)        |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         |                                                                                                               | 에너지 효율 건축물                                                                                                     | ⇒ '건축물의 에너지절약 설계기준' 의 평점합계 86점 이상,<br>에너지효율 2등급 이상 인증                                    |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         |                                                                                                               | 친환경 건축물                                                                                                        | ⇒ 우수등급 이상의 친환경 예비인증                                                                      |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | 선택<br>항목                                                                                                      | 신재생 에너지 사용                                                                                                     | ⇒ 신재생에너지 공급비율 1%(공동주택)이상, 3%(일반건축물) 이상                                                   |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | ■ 상한용적률 : 435%이하                                                                                              |                                                                                                                |                                                                                          |             |                                  |        |                             |                                    |
|                         | 상한용적률 산정                                                                                                      | ■ 기준용적률 219.5%, 허용용적률 435.0%, 공공임대주택 건립 용적률 107.75%<br>■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) |                                                                                          |             |                                  |        |                             |                                    |

| 구분                | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | $= [435.0 \times (1 + 1.3 \times 0.4598 \times 0.1272 + 0.7 \times 0.0300)] = 477.1\%$ $\div 435\% \text{이하 (계획:434.97\%)}$                                                                                                                                                                           |
| $\alpha$<br>[토지]  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율<br/> <math display="block">= (2,964.0\text{㎡} - 244.6\text{㎡}) \div (24,592.3\text{㎡} - 2,964.0\text{㎡} - 244.6\text{㎡}) = 0.1272</math> </li> <li>※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</li> </ul> |
| $\alpha$<br>[건축물] | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율<br/> <math display="block">= (648.6\text{㎡}) \div (24,592.3\text{㎡} - 2,964.0\text{㎡}) = 0.0300</math> </li> </ul>                                                                           |
| 가중치               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공공시설 허용용적률 <math>\div</math> 사업부지 허용용적률<br/> <math display="block">= 219.5\% \div 435.0\% = 0.4598</math> </li> </ul>                                                                                                                                        |

### ■ 용적률 계획(변경)

| 토지이용계획                  | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           |           |                          |                                |                             |                                 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 계                       | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 획지<br>(공동주택)                                                                                                                                                                              | 신설 정비기반시설 |                          |                                | 신설<br>정비기반<br>시설 내<br>국·공유지 | 획지 내 용도폐지되는 기존<br>기반시설 국·공유지 면적 |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                           | 계         | 도로                       | 공원                             |                             |                                 |
|                         | 39,717.8㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 32,165.2㎡                                                                                                                                                                                 | 7,552.6㎡  | 3,752.6㎡                 | 3,800.0㎡                       | -                           | 20.0㎡                           |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <math>7,552.6\text{㎡}</math> (신설 정비기반시설) - <math>0\text{㎡}</math> (신설 정비기반시설 내 국·공유지) - <math>20.0\text{㎡}</math> (획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적) = <math>7,532.6\text{㎡}</math> (구역면적 대비 19.0%)</li> </ul>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                           |           |                          |                                |                             |                                 |
| 용적률                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기준용적률 : 218.8%</li> <li>■ 상한용적률 : 276.7%이하</li> <li>■ 법적상한용적률 : 450.6%이하(계획:450.51%)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                           |           |                          |                                |                             |                                 |
| 상한용적률 산정                | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 <math>\times</math> [1 + (1.3 <math>\times</math> 가중치 <math>\times \alpha</math> 토지) + (1.2 <math>\times \alpha</math> 건축물) + (1.0 <math>\times \alpha</math> 현금)]<br/> <math display="block">= 218.8\% \times [1 + (1.3 \times 0.8684 \times 0.2342) + (1.2 \times 0) + (1.0 \times 0)] = 276.7\%</math> <math display="block">= 276.7\% \text{ 이하}</math> </li> </ul> |                                                                                                                                                                                           |           |                          |                                |                             |                                 |
|                         | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 계획내용                                                                                                                                                                                      |           |                          |                                |                             |                                 |
|                         | 장기전세주택<br>공급                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>●완화되는 용적률의 50/100 이상 공공임대주택 공급 (87.09%계획)<br/> <math display="block">\Rightarrow (450.60\% - 276.70\%) / 2 = 86.95\% \text{ 이상}</math> </li> </ul> |           |                          |                                |                             |                                 |
|                         | 서울형<br>주거환경<br>정책                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 적용기준                                                                                                                                                                                      |           |                          | 계획내용                           |                             |                                 |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 지속가능한<br>공동주택                                                                                                                                                                             |           | 리모델링이 쉬운 구조<br>장수명 주택    | 리모델링이 쉬운 구조<br>(철근콘크리트 라멘조 계획) |                             |                                 |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 친환경<br>건축물<br>(2가지 이상<br>상향 적용)                                                                                                                                                           | 환경<br>성능  | 녹색건축인증 그린2등급 이상          | 녹색건축 그린2등급<br>(우수 등급 이상)       |                             |                                 |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                           | 에너지<br>성능 | 건축물에너지<br>효율등급 1++ 등급 이상 | 에너지 효율등급 1++ 등급 이상             |                             |                                 |

| 토지이용계획                                                                                                          | 산정내용                                                                                                                                                                             |               |                                                   |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | 구분                                                                                                                                                                               | 계획내용          |                                                   |                                                                                          |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |               | 제로에너지건축물 5등급(추가)                                  | 5등급 적용                                                                                   |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | 에너지 관리        | 세대별 에너지원별 모니터링기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능 | 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석 기능                                       |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | 신재생 에너지       | 10.5%                                             | 10.5%이상 적용                                                                               |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | 역사문화보전        | -                                                 | -                                                                                        |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | 커뮤니티지원시설 (권장) | 지상층 공동주택 연면적 2% 이상 (권장)                           | $135,052.2\text{m}^2 \times 2\% = 2,701.0\text{m}^2$<br>≤계획 2,740.0m <sup>2</sup> (2.0%) |
| ※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의해 친환경 건축물 사항 중 2가지 이상 상향 적용해야 하나 적용대상의 구분이 최상이므로 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급을 추가 적용하였음 |                                                                                                                                                                                  |               |                                                   |                                                                                          |
| $\alpha$<br>[토지]                                                                                                | ■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율<br>$= (7,552.6\text{m}^2 - 20.0\text{m}^2) \div 32,165.2\text{m}^2 = 0.2342$<br>※ 공공시설등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 |               |                                                   |                                                                                          |
| $\alpha$<br>[건축물·현금]                                                                                            | ■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 0                                                                                                            |               |                                                   |                                                                                          |
| 가중치                                                                                                             | ■ 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률<br>$= 190\% \div 218.8\% = 0.8684$                                                                                                                     |               |                                                   |                                                                                          |

※ 용적률 세부 산정내역은 법적상한용적률 범위 내에서 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 공공주택의 건설에 관한 계획

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
  - ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

| 건립규모 |      | 전체 세대수      | 전체 비율(%) | 공공주택세대수 |          |        | 공공주택 비율(%) |
|------|------|-------------|----------|---------|----------|--------|------------|
|      |      |             |          | 소계      | 재개발 의무임대 | 장기전세주택 |            |
| 기정   | 합계   | 990         | 100.0    | 426     | 100      | 326    | 100.0      |
|      | 공동주택 | 40㎡이하       | 81       | 8.2     | 38       | 38     | 8.9        |
|      |      | 40㎡초과~50㎡이하 | 420      | 42.4    | 240      | 43     | 56.3       |
|      |      | 50㎡초과~60㎡이하 | 262      | 26.5    | 148      | 19     | 34.8       |
|      |      | 60㎡초과~85㎡이하 | 227      | 22.9    | -        | -      | -          |
| 변경   | 합계   | 1,265       | 100.0    | 366     | 115      | 251    | 100.0      |
|      | 공동주택 | 40㎡이하       | 117      | 9.2     | 60       | 60     | 16.4       |
|      |      | 40㎡초과~50㎡이하 | -        | -       | -        | -      | -          |
|      |      | 50㎡초과~60㎡이하 | 330      | 26.1    | 105      | 55     | 28.7       |
|      |      | 60㎡초과~85㎡이하 | 701      | 55.4    | 201      | 201    | 54.9       |
|      |      | 85㎡초과       | 117      | 9.3     | -        | -      | -          |

가. 공공임대주택 건설 계획(재개발 의무 임대)

|    |      |        |                                                                                                                                                                                                                                    |         |           |
|----|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| 기정 | 계획기준 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 세대수 : 664세대 [990세대-326세대(초과용적률 증가분 제외)]</li> <li>재개발 공공임대주택 건설계획 : 100세대</li> <li>상한용적률에 해당하는 계획 세대수(990세대-326세대)의 15%이상<br/>: 664세대 × 15% = 99.6세대, 재개발 의무 임대주택 계획 세대수 100세대</li> </ul> |         |           |
|    | 건립규모 |        | 세대수                                                                                                                                                                                                                                | 전체비율(%) | 임대주택비율(%) |
|    | 임대주택 | 합계     | 100                                                                                                                                                                                                                                | 15.1    | 100.0     |
|    |      | 39.95㎡ | 38                                                                                                                                                                                                                                 | 5.7     | 38.0      |
|    |      | 44.77㎡ | 43                                                                                                                                                                                                                                 | 6.5     | 43.0      |
|    |      | 59.98㎡ | 19                                                                                                                                                                                                                                 | 2.9     | 19.0      |
| 변경 | 계획기준 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 세대수 : 1,265세대</li> <li>재개발 의무임대주택 건설계획 : 115세대</li> <li>상한용적률에 해당하는 계획 세대수(763세대)의 15% : 763세대 × 15% = 114.5세대<br/>※ 1,265(전체 세대수)-502세대(원화받는 용적률 세대수) = 763세대</li> </ul>                |         |           |

|  | 건립규모 |        | 세대수 | 전체비율(%) | 임대주택비율(%) |
|--|------|--------|-----|---------|-----------|
|  | 임대주택 | 합계     | 115 | 9.1     | 100.0     |
|  |      | 39.89㎡ | 60  | 4.7     | 52.2      |
|  |      | 59.92㎡ | 55  | 4.3     | 47.8      |

#### 나. 장기전세주택 건설 계획(역세권 완화 임대)

|    |                              |                 |                                                                                              |         |     |           |                     |
|----|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----------|---------------------|
| 기정 | 기준용적률                        |                 | • 219.5%                                                                                     |         |     |           |                     |
|    | 허용용적률                        |                 | • 435.0%                                                                                     |         |     |           |                     |
|    | 임대주택 의무용적률                   | 용적률 증가분         | • $435.0\% - 219.5\% = 215.5\%$                                                              |         |     |           |                     |
|    |                              | 증가된 용적률의 50% 이상 | • $21.5\% \times 0.5 = 107.75\%$<br>• $21,628.3\text{㎡} \times 107.75\% = 23,304.49\text{㎡}$ |         |     |           |                     |
|    |                              | 의무 연면적          | • 23,304.49㎡                                                                                 |         |     |           |                     |
|    | 공공임대주택 확보계획<br>(건축심의에서 최종결정) |                 | 전용면적                                                                                         | 공급면적    | 세대수 | 연면적       | 비고                  |
|    |                              |                 | 44.77㎡                                                                                       | 63.33㎡  | 197 | 12,476.01 | • 사회혼합              |
|    |                              |                 | 59.99㎡                                                                                       | 84.44㎡  | 129 | 10,892.76 | • 총 대지지분 : 5,445.7㎡ |
|    |                              |                 | 합계                                                                                           |         | 326 | 23,368.77 | > 23,304.49㎡        |
| 변경 | 기준용적률                        |                 | • 218.8%                                                                                     |         |     |           |                     |
|    | 상한(정비계획)용적률                  |                 | • 276.7%                                                                                     |         |     |           |                     |
|    | 법적상한용적률                      |                 | • 450.6%                                                                                     |         |     |           |                     |
|    | 장기전세주택 의무용적률                 | 용적률 증가분         | • $450.6\% - 276.7\% = 173.9\%$                                                              |         |     |           |                     |
|    |                              | 증가된 용적률의 50% 이상 | • $173.9\% \times 0.5 = 86.95\%$<br>• $32,165.2\text{㎡} \times 86.95\% = 27,967.7\text{㎡}$   |         |     |           |                     |
|    |                              | 의무 연면적          | • 27,967.7㎡                                                                                  |         |     |           |                     |
|    | 장기전세주택 확보계획<br>(건축심의에서 최종결정) |                 | 전용면적                                                                                         | 공급면적    | 세대수 | 연면적       | 비고                  |
|    |                              |                 | 59.92㎡                                                                                       | 83.65㎡  | 50  | 4,182.5㎡  | • 사회혼합              |
|    |                              |                 | 84.93㎡                                                                                       | 118.55㎡ | 201 | 23,828.6㎡ | • 총 대지지분 : 6,217.6㎡ |
|    |                              |                 | 합계                                                                                           |         | 251 | 28,011.1㎡ | > 27,967.7㎡         |

#### 8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경)

##### 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련</li> <li>• 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리</li> <li>• 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성</li> <li>• 조정공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립</li> <li>※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지 내 살수 실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획</li> </ul> </li> </ul> | -  |

| 구분                 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 재난방지               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> <li>· 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모</li> <li>· 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul> | -  |
| 기존수목의<br>현황 및 활용계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경식재지로 이식하여 최대한 기존 자연 환경이 유지되도록 고려할 계획</li> </ul>                                                                                   | -  |

## 나. 환경성 검토결과(변경)

## ○기정

| 검토항목     |            | 목표기준            | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                        | 계획에의 반영사항                                          |
|----------|------------|-----------------|-------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 자연<br>환경 | 1.생태면적률    | 30%             | ○     | · 기존 토양포장상태 100%<br>· 생태면적률 30.05%               | · 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용                              |
|          | 2.녹지네트워크   | 연결성확보           | ○     | · 조정 수목이 분포하고 있으나 극히 미약한 실정으로 단지 내 녹지계획으로 연결성 확보 | 대상지 내 조정공간 계획                                      |
|          | 3.지형변동     | 절성토비율<br>20%미만  | ○     | · 절·성토 발생 예상                                     | · 지형변화 최소화<br>· 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부 유출, 내부유입 최소화 |
|          |            | 지형변동비율<br>30%미만 | ○     | · 기존 사업지의 지형변화 예상                                | · 지형에 순응한 건축계획 수립                                  |
|          | 4.비오름      | 3등급             | ○     | · 비오름유형평가 5등급<br>· 개별비오름 평가제외                    | · 비오름 평가등급 5등급에서<br>상향 예상                          |
| 생활<br>환경 | 5.일조       | 연속 2시간 확보       | ○     | · 건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화                     | · 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지     |
|          | 6.바람 및 미기후 | 바람길 확보          | ○     | · 저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치                         | · 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화                   |
|          | 7.에너지      | 에너지절약계획 수립      | ○     | · 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상, 2등급 획득 목표             | · 건축심의시 반영예정                                       |
|          |            | 신재생에너지 사용       | ○     | · 신재생에너지 이용계획                                    | · 건축심의시 반영예정                                       |
|          | 8.경관       | Skyline보전       | ○     | · 스카이라인 변화예상                                     | · 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변지역과 자연스러운 스카이라인 계획           |
|          |            | 조망권 확보          | ○     | · 주변 주거지역의 조망권 보호                                | · 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보                     |

| 검토항목 |             | 목표기준               | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                          | 계획에의 반영사항             |
|------|-------------|--------------------|-------|------------------------------------|-----------------------|
|      | 9. 휴식및여가공간  | 휴식여가공간 최대 확보       | ○     | · 주변에 휴식여가공간 부족<br>· 당해 대상지에 조성 필요 | · 휴식여가공간 조성           |
|      | 10. 보행친화공간  | 보행자전용도로 계획수립       | ○     | · 보행자전용도로 설치                       | 전면공지(보도형) 설치          |
|      |             | 자전거전용도로 계획수립       | ×     | · 주변지역과의 연계성 부족                    | -                     |
|      |             | 자전거보관소 15대/100unit | ×     | · 자전거보관소 설치검토                      | -                     |
| 추가   | 11. 소음 및 진동 |                    | ○     | · 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)        | · 공사장 소음·진동 관리지침준수    |
|      | 12. 폐기물     |                    | ○     | · 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생              | · 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련 |
|      | 13. 물순환(수질) |                    | ○     | · 운영시 오수발생                         | · 기존 시 하수관로에 연계처리     |

## ○변경

| 검토항목          | 목표기준        | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                      | 계획에의 반영사항                              | 비고 |
|---------------|-------------|-------|------------------------------------------------|----------------------------------------|----|
| 1. 비오톱        | 비오톱 확보      | ○     | · 비오톱유형평가 5등급<br>· 개별비오톱 평가제외                  | · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화          | -  |
| 2. 생태네트워크     | 연결성 확보      | ○     | · 현존생태도 - 시가화지역                                | · 공원 · 녹지계획, 주변지역 연계                   | -  |
| 3. 동식물상       | 동식물 보호      | ○     | · 생물서식공간 부족<br>· 도심형 동물 관찰                     | · 공원 및 녹지 조성<br>· 수목식재                 | -  |
| 4. 자연환경자산     | 자연자산 보존     | ○     | · 자연환경자산의 분포 없음                                | · 공원 및 녹지 조성                           | -  |
| 5. 토지이용       | 쾌적한 토지이용    | ○     | · 주거지 산재 및 주거환경 개선 필요                          | · 주변 토지 등을 고려한 용도배분<br>· 친화적 공동주택 배치구상 | -  |
| 6. 토양         | 토양관리        | ○     | · 토양오염 없음                                      | · 토양오염 관리 준수                           | -  |
| 7. 지형지질       | 지형변동 최소화    | ○     | · 불투수 토양포장률 90% 이상                             | · 지형에 순응한 계획 수립                        | -  |
| 8. 물순환, 수리·수문 | 생태면적 30% 이상 | ○     | · 불투수면 75.24%(동대문구)                            | · 생태면적률 30% 이상 확보<br>· 투수포장 및 녹지계획     | -  |
| 9. 수질(지표/지하)  | 오수 발생 최소화   | ○     | · 계획지구 동측 중랑천 위치<br>· 사람의 건강보호 기준만족(하천)        | · 공사시 가배수로 및 침사지 설치<br>· 운영시 오수처리계획 수립 | -  |
| 10. 바람        | 바람길 확보      | ○     | · 평균풍속 2.33m/s, 주풍향 서풍<br>· 단독주택 및 불투수포장 비율 높음 | · 바람길 확보를 위한 건물 배치<br>· 단지 내 오픈스페이스 확보 | -  |
| 11. 열         | 열환경 개선      | ○     | · 단독주택 및 불투수포장 비율 높음                           | · 공원 및 녹지계획<br>· 바람길 확보를 위한 건물 배치      | -  |

| 검토항목         | 목표기준                | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                              | 계획에의 반영사항                             | 비고 |
|--------------|---------------------|----------|----------------------------------------|---------------------------------------|----|
| 12.대기질/미세먼지  | 비산먼지 발생억제           | ○        | · 대기오염유발시설 없음<br>· 일부 항목 환경기준 초과       | · 세륜·세차시설 설치<br>· 살수차량 운용 및 방진망 설치    | -  |
| 13.온실가스      | 에너지절약               | ○        | · 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라<br>온실가스 배출    | · 건설기계 공회전 금지<br>· 녹색수목식재, 에너지 절약계획 등 | -  |
| 14.친환경적자원순환  | 폐기물 처리              | ○        | · 2022년 동대문구 생활폐기물 :<br>102,068.2ton/년 | · 공사시 및 운영시 처리계획 수립                   | -  |
| 15.에너지       | 에너지절약<br>계획 수립      | ○        | · LNG 및 전력 사용량 산정                      | · 신재생에너지 설치계획<br>· 에너지 절약계획 수립        | -  |
| 16.소음진동      | 소음·진동<br>기준         | ○        | · 서울특별시 일반 및 도로변<br>지역 환경정책기본법 기준 초과   | · 공사시 및 운영시 저감대책<br>수립(가설방음벽, 방음벽 등)  | -  |
| 17.경관        | Skyline보전<br>조망권 확보 | ○        | · 도심형 경관 형성                            | · Skyline 보전 및 조망권 확보<br>· 통경축 확보     | -  |
| 18.휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간<br>확보       | ○        | · 휴식 및 여가공간 부족                         | · 공원, 녹지 계획<br>· 커뮤니티 지원시설 계획         | -  |
| 19.일조        | 총 4시간 및<br>연속2시간확보  | △        | · 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제<br>한을 규제 준수   | · 건축선의 충분한 이격거리 및 일조피해를<br>최소화        | -  |
| 20.보행친화공간    | 보행자/자전거<br>전용도로 계획  | △        | · 주변지역과의 연계성 부족<br>· 자전거 전용도로 계획       | · 단지 내 공공보행동로 계획<br>· 자전거 전용도로 미수립    | -  |
| 21.인구        | 계획인구 적정성            | ○        | · 동대문구 인구 감소 추세                        | · 적정 계획인구 계획                          | -  |
| 22.주거        | 주거환경 개선             | ○        | · 동대문구 주택수 104,287호                    | · 기반시설 확충, 주거환경 재정비                   | -  |

## 9. 정비사업 시행계획(변경)

| 구분 | 시행방법                                       | 시행예정시기                      | 사업시행예정자                | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                                   | 비고 |
|----|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 도시정비법 제74조에 따라<br>인가받은 관리처분계획에 따름<br>(재개발) | 구역지정고시가 있는 날부터<br>4년 이내     | 정비사업조합<br>또는<br>토지등소유자 | · 현황세대수 : 512세대<br>· 계획세대수 : 990세대<br>· 증가세대수 : 478세대   | -  |
| 변경 | 도시정비법 제74조에 따라<br>인가받은 관리처분계획에 따름<br>(재개발) | 구역지정(변경)고시가 있는<br>날부터 4년 이내 | 정비사업조합<br>또는<br>토지등소유자 | · 현황세대수 : 735세대<br>· 계획세대수 : 1,265세대<br>· 증가세대수 : 530세대 | -  |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

| 정비구역 주변현황           | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비고               |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 대상지 서측<br>이문초등학교 입지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제</li> <li>교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양</li> <li>공사시 교육환경 장애요소(소음진동면치 등)의 발생이 최소화 되도록 계획</li> <li>교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보</li> <li>학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음</li> </ul> </li> <li>추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)</li> </ul> | 거리<br>200m<br>이내 |

## 11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

| 구분       | 계획내용                                                                                                                               | 비고 |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 조경       | 단지 <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보</li> </ul>                     | -  |
|          | 주차장 <ul style="list-style-type: none"> <li>출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조명간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보</li> </ul>                                | -  |
| 조명       | 단지 <ul style="list-style-type: none"> <li>공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소</li> <li>주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보</li> </ul>            | -  |
|          | 주차장 <ul style="list-style-type: none"> <li>주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지</li> <li>지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치</li> </ul> | -  |
| 자연적 접근통제 | 단지 <ul style="list-style-type: none"> <li>주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치</li> <li>단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제</li> </ul>       | -  |
| 영역성 강화   | 단지 <ul style="list-style-type: none"> <li>각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분</li> </ul>                                   | -  |

## II. 지구단위계획 결정(변경)

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 구역명                          |                              | 위치                         | 면적(㎡)    |            |          | 비고 |
|----|------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------|------------|----------|----|
|    |            | 기정                           | 변경                           |                            | 기정       | 변경         | 변경후      |    |
| 변경 | -          | 신이문역세권<br>공공임대주택<br>지구단위계획구역 | 신이문역세권<br>장기전세주택<br>지구단위계획구역 | 서울시 동대문구 이문동<br>168-1번지 일대 | 24,592.3 | 증)15,125.5 | 39,717.8 | -  |

#### ■ 변경사유서

| 도면표시번호 | 구역명                          | 변경내용                                                        | 변경사유                            |
|--------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| -      | 신이문역세권<br>장기전세주택<br>지구단위계획구역 | · 지구단위계획구역 면적변경<br>-면적 : 24,592.3㎡→39,717.8㎡<br>증)15,125.5㎡ | · 낙후된 인근 주변지역을 포함하여 계획을 수립하고자 함 |

### 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분       |               | 면적(㎡)    |             |          | 구성비(%) | 비고     |
|----------|---------------|----------|-------------|----------|--------|--------|
|          |               | 기정       | 변경          | 변경후      |        |        |
| 합계       |               | 24,592.3 | 증) 15,125.5 | 39,717.8 | 100.0  | -      |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 2,964.0  | 증) 4,588.6  | 7,552.6  | 19.0   | 정비기반시설 |
|          | 준주거지역         | 21,628.3 | 증) 10,536.9 | 32,165.2 | 81.0   | 획지     |

#### ■ 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                     | 용도지역              |       | 면적(㎡)    | 용적률(%)       | 변경사유                                                                         |
|----------------|------------------------|-------------------|-------|----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                |                        | 기정                | 변경    |          |              |                                                                              |
| 기정             | 동대문구 이문동<br>168-1번지 일대 | 제2종일반주거지역<br>(7층) | 준주거지역 | 13,203.0 | 435.0%<br>이하 | · 1차 역세권에 포함되는 지역으로 노후불량한 주택지의 정비를 유도하고, 서민 주거안정을 위한 장기전세주택을 공급하고자 용도지역을 변경함 |
| 변경             |                        |                   |       | 10,536.9 | 450.6%<br>이하 |                                                                              |

## 나. 기반시설 결정(변경) 조서

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |        | 기능   | 연장<br>(m) | 기점             | 종점             | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일              | 비고 |
|----|----|----|----|--------|------|-----------|----------------|----------------|-------------|-----------|------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m)  |      |           |                |                |             |           |                        |    |
| 신설 | 소로 | 1  | 1  | 10~18  | 국지도로 | 220       | 이문동<br>170-9   | 이문동<br>238-20  | 일반<br>도로    | -         | -                      | -  |
| 신설 | 소로 | 1  | 2  | 2.5~10 | 국지도로 | 140       | 이문동<br>170-130 | 이문동<br>170-44  | 일반<br>도로    | -         | -                      | -  |
| 폐지 | 소로 | 2  | 1  | 8      | 국지도로 | 247       | 이문동<br>170     | 이문동<br>237-116 | 일반<br>도로    | -         | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |
| 폐지 | 소로 | 3  | 1  | 4      | 특수도로 | 10        | 이문동<br>160-40  | 이문동<br>237-31  | 보행자<br>전용도로 | -         | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                | 변경사유                                     |
|---------|---------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| -       | 소로 1-1  | · 도로신설<br>- 폭원 : 10~18m, 연장 : 220m  | · 지역 균형발전과 지역주민의 교통편의 및 생활환경 개선을 위해 도로신설 |
| -       | 소로 1-2  | · 도로신설<br>- 폭원 : 2.5~10m, 연장 : 140m |                                          |
| 소로 2-1  | -       | · 노선폐지                              | · 정비구역 확대로 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 폐지         |
| 소로 3-1  | -       | · 노선폐지                              |                                          |

## 2) 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 위치               | 면적(㎡) |          |     | 최초<br>결정일              | 비고 |
|----|------------|------|------------------|-------|----------|-----|------------------------|----|
|    |            |      |                  | 기정    | 변경       | 변경후 |                        |    |
| 폐지 | ①          | 공공공지 | 이문동 237-31 번지 일대 | 126.8 | 감) 126.8 | -   | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 이문동 357-3 번지 일대  | 61.1  | 감) 61.1  | -   | 서고제3630호<br>(20.12.03) | -  |

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용 | 변경사유                             |
|--------|------|------|----------------------------------|
| ①      | 공공공지 | · 폐지 | · 정비구역 확대로 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 폐지 |
| ②      | 공공공지 | · 폐지 |                                  |

### 3) 사회복지시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명    | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초 결정일                 | 비고   |
|----|---------|--------|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -       | 사회복지시설 | 어린이집   | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

### ■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명              | 변경내용 | 변경사유                                                                     |
|--------|------------------|------|--------------------------------------------------------------------------|
| -      | 사회복지시설<br>(어린이집) | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 공동주택의 규모가 500세대 이상시 국공립어린이집 설치 의무 사항으로 기부채납 요구는 불필요한 사항으로 폐지 |

### 4) 청소년시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명    | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초 결정일                 | 비고   |
|----|---------|--------|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -       | 청소년 시설 | 청소년시설  | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

### ■ 청소년시설 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 변경내용 | 변경사유                                                                    |
|--------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------|
| -      | 청소년시설 | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 `21년 국비 보조금 확보로 인근 청소년시설 리모델링 공사가 완료됨에 따라 기부채납시설 사용 불필요로 폐지 |

## 5) 도서관 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치                 | 면적(㎡) | 최초<br>결정일              | 비고   |
|----|------------|-----|--------|--------------------|-------|------------------------|------|
| 폐지 | -          | 도서관 | 도서관    | 이문동<br>170-43번지 일원 | 700.0 | 서고제3630호<br>(20.12.03) | 중복결정 |

## ■ 도서관 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유                                                                  |
|--------|-----|------|-----------------------------------------------------------------------|
| -      | 도서관 | · 폐지 | · 운영부서 협의결과 `21년 이문2동 복합청사 내 공공도서관이 2024년 완공을 목표로 계획하여 기부채납시설 불필요로 폐지 |

## 6) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의 종류    | 위치                    | 면적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-----------------------|-------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |     |           |                       | 기정    | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | -          | 공원  | 어린이<br>공원 | 이문동<br>170-11번지<br>일원 | -     | 증) 3,800.0 | 3,800.0 | -         | -  |

## ■ 공원 결정 사유서

| 도면표시번호 | 공원명       | 결정내용                                                 | 결정사유                                               |
|--------|-----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| -      | 어린이<br>공원 | · 공원 신설<br>- 위치 : 이문동 170-11번지 일원<br>- 면적 : 3,800.0㎡ | · 신이문역(1호선) 진출입구와 연계되어 지역주민의 건강과 정서생활의 향상에 기여하고자 함 |

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

| 구분 |    | 가구 | 면적(㎡)    |             |          | 비율(%) | 비고            |
|----|----|----|----------|-------------|----------|-------|---------------|
|    |    |    | 기정       | 변경          | 변경후      |       |               |
| 변경 | 획지 | 획지 | 21,628.3 | 증) 10,369.5 | 32,165.2 | 81.0  | 공동주택 및 부대복리시설 |

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

| 구분 | 가구   | 용도                                                                                                                   | 비고            |
|----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 기정 | 허용용도 | 획지<br>· 건축법 시행령 별표1<br>- 제2호 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설<br>- 제3호의 제1종근린생활시설<br>- 제4호의 제2종근린생활시설(안마사술소, 단란주점, 노래연습장 제외) | 허용용도 이외용도는 불허 |

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

| 구분 | 지역    | 건폐율    | 비고 |
|----|-------|--------|----|
| 기정 | 준주거지역 | 60% 이하 | -  |

나) 용적률 계획

| 구분 | 용적률       |           |           |           | 비고 |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
|    | 기준용적률     | 허용용적률     | 상한용적률     | 법정상한용적률   |    |
| 기정 | 219.5% 이하 | 435.0% 이하 | 435.0% 이하 | -         | -  |
| 변경 | 218.8% 이하 | -         | 276.7% 이하 | 450.6% 이하 | -  |

다) 높이 계획

| 구분 | 지역    | 높이기준           | 비고 |
|----|-------|----------------|----|
| 기정 | 준주거지역 | 93m이하(31층 이하)  | -  |
| 변경 | 준주거지역 | 120m이하(40층 이하) | -  |

다. 건축물 건축선에 관한 계획

| 구분 | 적용위치  | 계획내용 |
|----|-------|------|
| 기정 | 건축한계선 | 획지   |
| 변경 | 건축한계선 | 획지   |

## 라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

## 1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

| 구분 |        | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                         |
|----|--------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 전면공지   | 획지   | · 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성<br>- 폭원 : 3~8m                                                                                                   |
| 변경 |        |      | · 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성<br>- 폭원 : 3m                                                                                                     |
| 기정 | 공공보행통로 | 획지   | · 공공보행통로 2개소(4m) 설치<br>· 공공보행통로는 정비계획결정도 상 지정된 위치 2개소 폭 4m 설치하되, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 통로내에는 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없음            |
| 변경 |        |      | · 공공보행통로 2개소(4m) 설치 ※ 구분지상권 설정<br>· 공공보행통로는 정비계획결정도 상 지정된 위치 2개소 폭 4m 설치하되, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 통로내에는 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없음 |

## 2) 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

| 구분 |           | 적용위치 | 계획내용                         |
|----|-----------|------|------------------------------|
| 폐지 | 차량출입 불허구간 | 획지   | ■ 신이문로(20m) 도로변 차량출입 불허구간 지정 |

※ 폐지사유 : 구역면적 변경으로 계획 세대수가 증가함에 따라 주출입구에 교통량이 집중될 것을 우려하여 출입구의 교통량을 분산하고자 함

## 3) 환경관리계획

## ○기정

| 검토항목     |          | 목표기준         | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                        | 계획에의 반영사항                                          |
|----------|----------|--------------|-------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 자연<br>환경 | 1.생태면적률  | 30%          | ○     | · 기존 토양포장상태 100%<br>· 생태면적률 30.05%               | · 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용                              |
|          | 2.녹지네트워크 | 연결성확보        | ○     | · 조경 수목이 분포하고 있으나 극히 미약한 실정으로 단지 내 녹지계획으로 연결성 확보 | 대상지 내 조정공간 계획                                      |
|          | 3.지형변동   | 절성토비율 20%미만  | ○     | · 절·성토 발생 예상                                     | · 지형변화 최소화<br>· 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부 유출, 내부유입 최소화 |
|          |          | 지형변동비율 30%미만 | ○     | · 기존 사업지의 지형변화 예상                                | · 지형에 순응한 건축계획 수립                                  |
|          | 4.비오톱    | 3등급          | ○     | · 비오톱유형평가 5등급<br>· 개별비오톱 평가제외                    | · 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상                             |

| 검토항목     |            | 목표기준                  | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                                | 계획에의 반영사항                                          |
|----------|------------|-----------------------|----------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 생활<br>환경 | 5.일조       | 연속 2시간 확보             | ○        | · 건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영<br>향 최소화         | · 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선<br>의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지 |
|          | 6.바람 및 미기후 | 바람길 확보                | ○        | · 저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위<br>치             | · 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로<br>바람차단 최소화                |
|          | 7.에너지      | 에너지절약계획 수립            | ○        | · 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이<br>상, 2등급 획득 목표 | · 건축심의시 반영예정                                       |
|          |            | 신재생에너지<br>사용          | ○        | · 신재생에너지 이용계획                            | · 건축심의시 반영예정                                       |
|          | 8.경관       | Skyline보전             | ○        | · 스카이라인 변화예상                             | · 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변지<br>역과 자연스러운 스카이라인 계획       |
|          |            | 조망권 확보                | ○        | · 주변 주거지역의 조망권 보호                        | · 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해<br>조망권 확보                  |
|          | 9.휴식및여가공간  | 휴식여가공간 최대확보           | ○        | · 주변에 휴식여가공간 부족<br>· 당해 대상지에 조성 필요       | · 휴식여가공간 조성                                        |
|          | 10.보행친화공간  | 보행자전용도로<br>계획수립       | ○        | · 보행자전용도로 설치                             | 전면공지(보도형) 설치                                       |
|          |            | 자전거전용도로<br>계획수립       | ×        | · 주변지역과의 연계성 부족                          | -                                                  |
|          |            | 자전거보관소<br>15대/100unit | ×        | · 자전거보관소 설치검토                            | -                                                  |
| 추가       | 11.소음 및 진동 |                       | ○        | · 가설방음판넬을 설치<br>(공사구간에 따라 필요시)           | · 공사장 소음·진동 관리지침준수                                 |
|          | 12.폐기물     |                       | ○        | · 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생                    | · 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련                              |
|          | 13.물순환(수질) |                       | ○        | · 운영시 오수발생                               | · 기존 시 하수관로에 연계처리                                  |

## ○변경

| 검토항목         | 목표기준             | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                      | 계획에의 반영사항                              | 비고 |
|--------------|------------------|-------|------------------------------------------------|----------------------------------------|----|
| 1.비오름        | 비오름 확보           | ○     | · 비오름유형평가 5등급<br>· 개별비오름 평가제외                  | · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화          | -  |
| 2.생태네트워크     | 연결성 확보           | ○     | · 현존식생도 - 시가화지역                                | · 공원 · 녹지계획, 주변지역 연계                   | -  |
| 3.동식물상       | 동식물 보호           | ○     | · 생물서식공간 부족<br>· 도심형 동물 관찰                     | · 공원 및 녹지 조성<br>· 수목식재                 | -  |
| 4.자연환경자산     | 자연자산 보존          | ○     | · 자연환경자산의 분포 없음                                | · 공원 및 녹지 조성                           | -  |
| 5.토지이용       | 쾌적한 토지이용         | ○     | · 주거지 산재 및 주거환경 개선 필요                          | · 주변 토지 등을 고려한 용도배분<br>· 친화적 공동주택 배치구상 | -  |
| 6.토양         | 토양관리             | ○     | · 토양오염 없음                                      | · 토양오염 관리 준수                           | -  |
| 7.지형지질       | 지형변동 최소화         | ○     | · 불투수 토양포장률 90% 이상                             | · 지형에 순응한 계획 수립                        | -  |
| 8.물순환,수리수문   | 생태면적 30% 이상      | ○     | · 불투수면 75.24%(동대문구)                            | · 생태면적률 30% 이상 확보<br>· 투수포장 및 녹지계획     | -  |
| 9.수질(지표/지하)  | 오수 발생 최소화        | ○     | · 계획지구 동측 중랑천 위치<br>· 사람의 건강보호 기준만족(하천)        | · 공사시 가배수로 및 침사지 설치<br>· 운영시 오수처리계획 수립 | -  |
| 10.바람        | 바람길 확보           | ○     | · 평균풍속 2.33m/s, 주풍향 서풍<br>· 단독주택 및 불투수포장 비율 높음 | · 바람길 확보를 위한 건물 배치<br>· 단지 내 오픈스페이스 확보 | -  |
| 11.열         | 열환경 개선           | ○     | · 단독주택 및 불투수포장 비율 높음                           | · 공원 및 녹지계획<br>· 바람길 확보를 위한 건물 배치      | -  |
| 12.대기질/미세먼지  | 비산먼지 발생억제        | ○     | · 대기오염유발시설 없음<br>· 일부 항목 환경기준 초과               | · 세륜 · 세차시설 설치<br>· 살수차량 운용 및 방진망 설치   | -  |
| 13.온실가스      | 에너지절약            | ○     | · 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출               | · 건설기계 공회전 금지<br>· 녹색수목식재, 에너지 절약계획 등  | -  |
| 14.친환경적자원순환  | 폐기물 처리           | ○     | · 2022년 동대문구 생활폐기물 : 102,068.2ton/년            | · 공사시 및 운영시 처리계획 수립                    | -  |
| 15.에너지       | 에너지절약 계획 수립      | ○     | · LNG 및 전력 사용량 산정                              | · 신재생에너지 설치계획<br>· 에너지 절약계획 수립         | -  |
| 16.소음진동      | 소음 · 진동 기준       | ○     | · 서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과              | · 공사시 및 운영시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)      | -  |
| 17.경관        | Skyline보전 조망권 확보 | ○     | · 도심형 경관 형성                                    | · Skyline 보전 및 조망권 확보<br>· 통경축 확보      | -  |
| 18.휴식 및 여가공간 | 휴식 · 여가공간 확보     | ○     | · 휴식 및 여가공간 부족                                 | · 공원, 녹지 계획<br>· 커뮤니티 지원시설 계획          | -  |
| 19.일조        | 총 4시간 및 연속2시간확보  | △     | · 건축변상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수               | · 건축선의 충분한 이격거리 및 일조피해를 최소화            | -  |
| 20.보행친화공간    | 보행자/자전거 전용도로 계획  | △     | · 주변지역과의 연계성 부족<br>· 자전거 전용도로 계획               | · 단지 내 공공보행통로 계획<br>· 자전거 전용도로 미수립     | -  |

| 검토항목  | 목표기준     | 준수 여부 | 현황 및 검토결과           | 계획에의 반영사항           | 비고 |
|-------|----------|-------|---------------------|---------------------|----|
| 21.인구 | 계획인구 적정성 | ○     | · 동대문구 인구 감소 추세     | · 적정 계획인구 계획        | -  |
| 22.주거 | 주거환경 개선  | ○     | · 동대문구 주택수 104,287호 | · 기반시설 확충, 주거환경 재정비 | -  |

## 4) 공공주택의 건설에 관한 계획

- 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하며, 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획
- ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있음
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보해야함

| 건립규모 |          |             | 전체<br>세대수 | 전체<br>비율(%) | 공공주택세대수 |          |        | 공공주택 비율(%) |
|------|----------|-------------|-----------|-------------|---------|----------|--------|------------|
|      |          |             |           |             | 소계      | 재개발 의무임대 | 장기전세주택 | 전체 비율      |
| 기정   | 합계       |             | 990       | 100.0       | 426     | 100      | 326    | 100.0      |
|      | 공동<br>주택 | 40㎡이하       | 81        | 8.2         | 38      | 38       | -      | 8.9        |
|      |          | 40㎡초과~50㎡이하 | 420       | 42.4        | 240     | 43       | 197    | 56.3       |
|      |          | 50㎡초과~60㎡이하 | 262       | 26.5        | 148     | 19       | 129    | 34.8       |
|      |          | 60㎡초과~85㎡이하 | 227       | 22.9        | -       | -        | -      | -          |
| 변경   | 합계       |             | 1,265     | 100.0       | 366     | 115      | 251    | 100.0      |
|      | 공동<br>주택 | 40㎡이하       | 117       | 9.2         | 60      | 60       | -      | 16.4       |

| 건립규모 |  |               | 전체 세대수 | 전체 비율(%) | 공공주택세대수 |          |        | 공공주택 비율(%) |
|------|--|---------------|--------|----------|---------|----------|--------|------------|
|      |  |               |        |          | 소계      | 재개발 의무임대 | 장기전세주택 | 전체 비율      |
|      |  | 40㎡ 초과~50㎡ 이하 | -      | -        | -       | -        | -      | -          |
|      |  | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 330    | 26.1     | 105     | 55       | 50     | 28.7       |
|      |  | 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 701    | 55.4     | 201     | -        | 201    | 54.9       |
|      |  | 85㎡ 초과        | 117    | 9.3      | -       | -        | -      | -          |

□ 2023년 제20차( '2023.12.20.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

| 구분                  | 심의결과 | 심의의견                                                                                                          | 반영계획                                                                                                                                                                                              | 비고   |
|---------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 제20차<br>도시계획<br>위원회 | 수정가결 | ○남측도로(이문로24길)는 동대문구청에서구역외구간(이문 3-1,신이문2역세권장기전세주택추진지역)을 포함한 전체 구간의 횡단구성계획(차도,보도등)이 일관되게 조성될 수 있도록 조치할 것        | ○사업지 남측 이문로24길은 주변지역 개발계획(이문3구역및 신이문2구역)교통처리계획을 반영하여 구역의 구간을 포함한 전체 구간의 횡단구성계획을 수립하였으며, 향후 동대문구청 관계부서와 협의하도록 하겠음                                                                                  | 반영   |
|                     |      | ○향후 교통영향평가시 다음 사항 조치계획 적정성을 검토할 것                                                                             | ○해당 조치계획의 적정성에 대해서는 향후 교통영향평가시 검토하겠음                                                                                                                                                              | 추후검토 |
|                     |      | -신이문 지하차도 해당구간(d-d') 회차로계획은 지하철출입구와 연결한 바, 보행안전성 및 쾌적성측면에서 적정성 검토                                             | ○신이문 지하차도 회차로 계획은 신이문2구역에서 해당구역의 이문로 및 신이문로 방면 진출을 고려하여 계획한 사항이나, 현재 신이문2구역 교통처리계획 반영결과 차량 진출입구 변경·계획 등으로 지하차도 상부회차로 삭제방안이 검토되어있음<br>○이에 신이문역 4번 출입구의 보행 안전성 및 쾌적성측면을 고려하여 회차로 계획은 삭제하고 보도를 설치하였음 | -    |
|                     |      | -북측 차량진출입구는 신이문로 및 한천로 교차로 일대 교통량 검토를 토대로 급회 상정안의 위치 조정범위 적정성을 검토하고, 곡선 램프구간은 건축배치계획과 연계하여 직선형태로 조정필요성을 검토할 것 | ○북측 차량진출입구는 본 사업시행시 신이문로 및 한천로 교차로 일대의 교통량과 더불어 서측 교차로와 동측 이문2동 복합청사 차량진출입구간 적정 이격거리 및 가감속차로 길이 확보 등을 전반적으로 검토하여 심의상정안 계획을 유지하였음                                                                  |      |

| 구분 | 심의결과 | 심의의견 | 반영계획                                                                                                      | 비고 |
|----|------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |      |      | ○주차 램프 형태에 대해서는 건축 배치계획과 연계하여 검토한 결과 층간 차량 우회동선이 크게 증가하고, 지하1층에 불합리한 막다른 통로가 길게 형성되는 것으로 검토되어 기존계획을 유지하였음 |    |

## IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

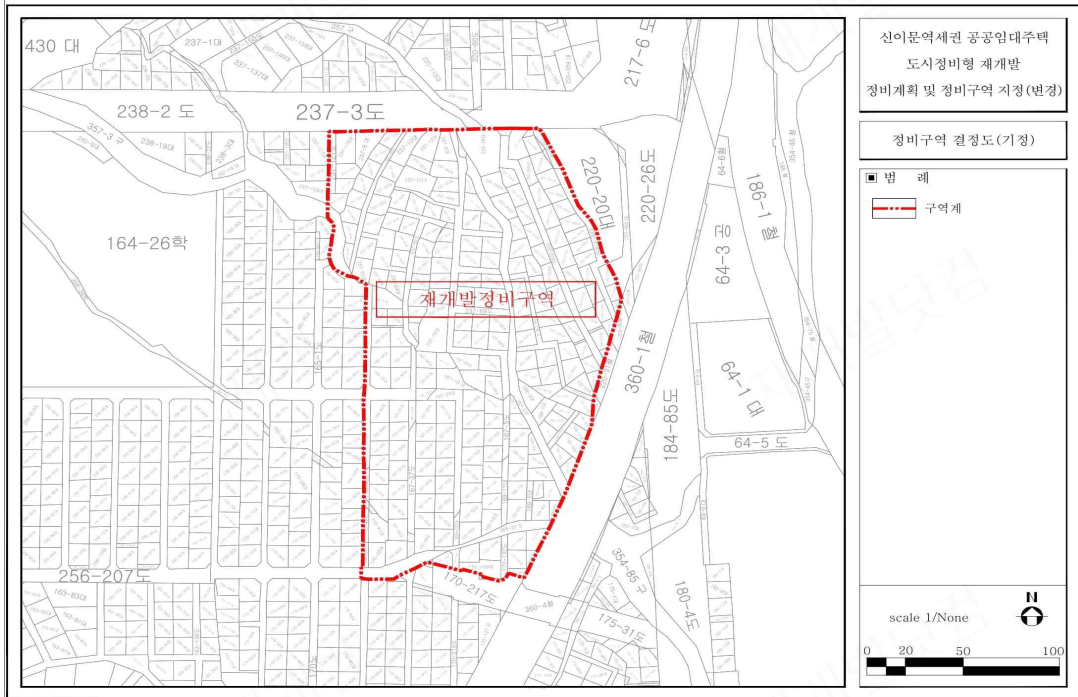
## V. 정비구역지정 및 정비계획수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060), 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4693)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

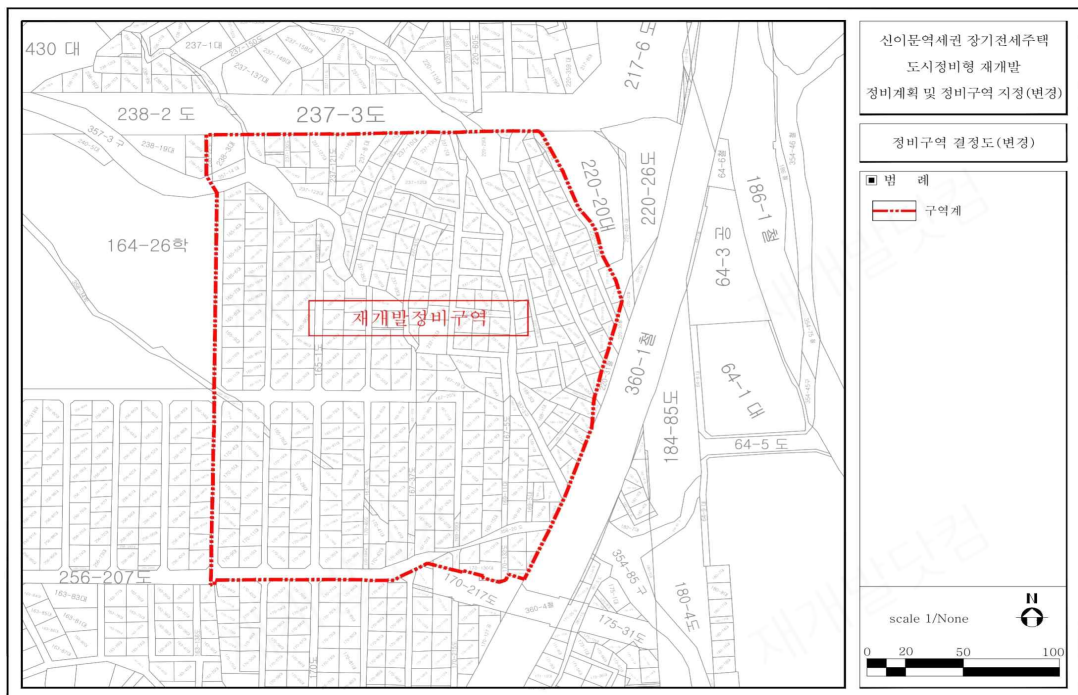
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

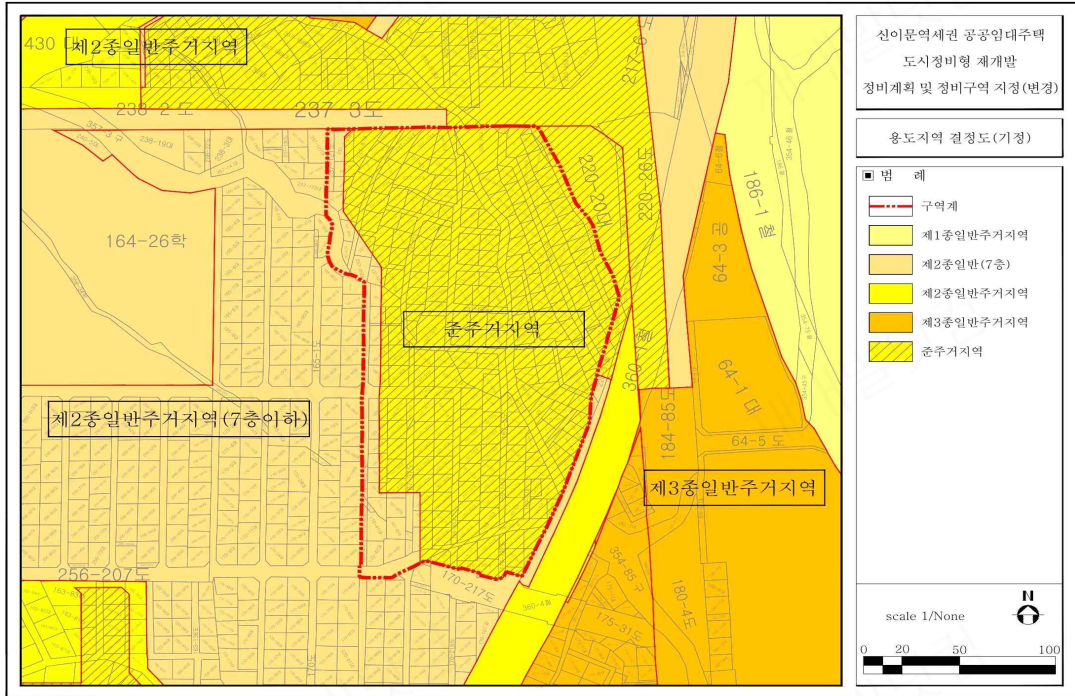
□정비구역 결정도(기정)



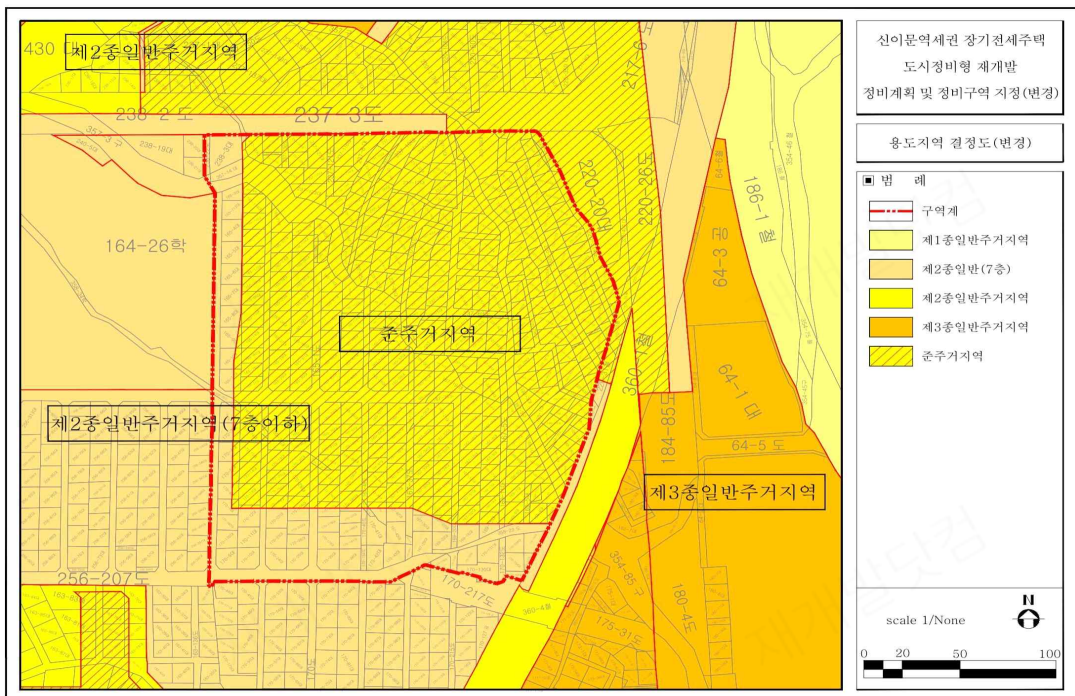
□정비구역 결정도(변경)



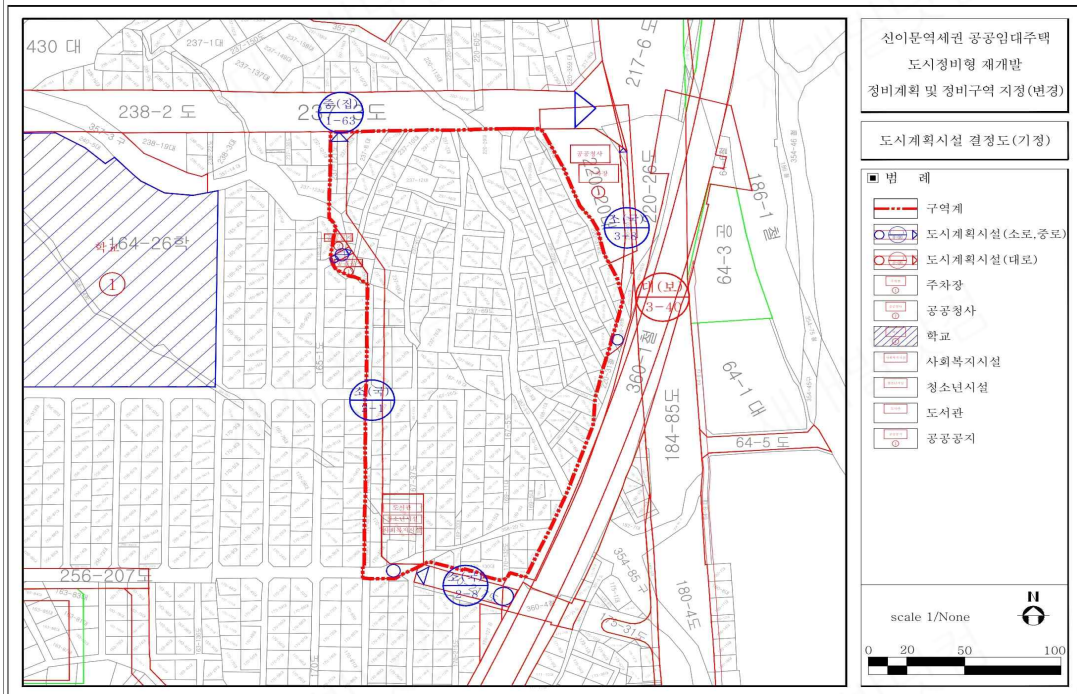
□용도지역 결정도(기정)



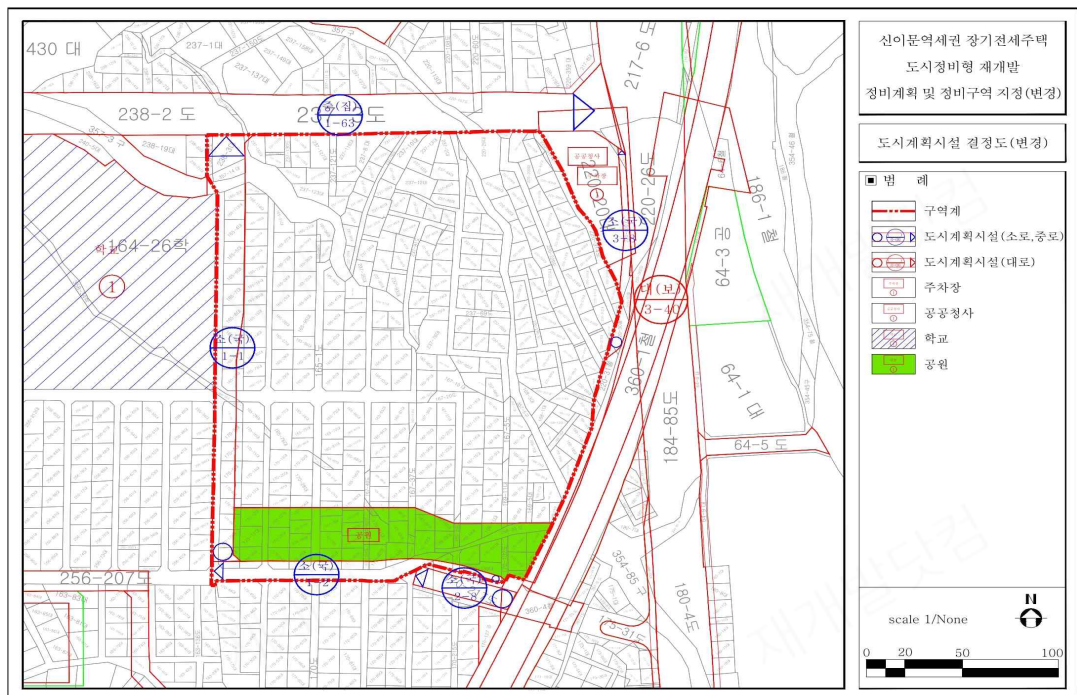
□용도지역 결정도(변경)



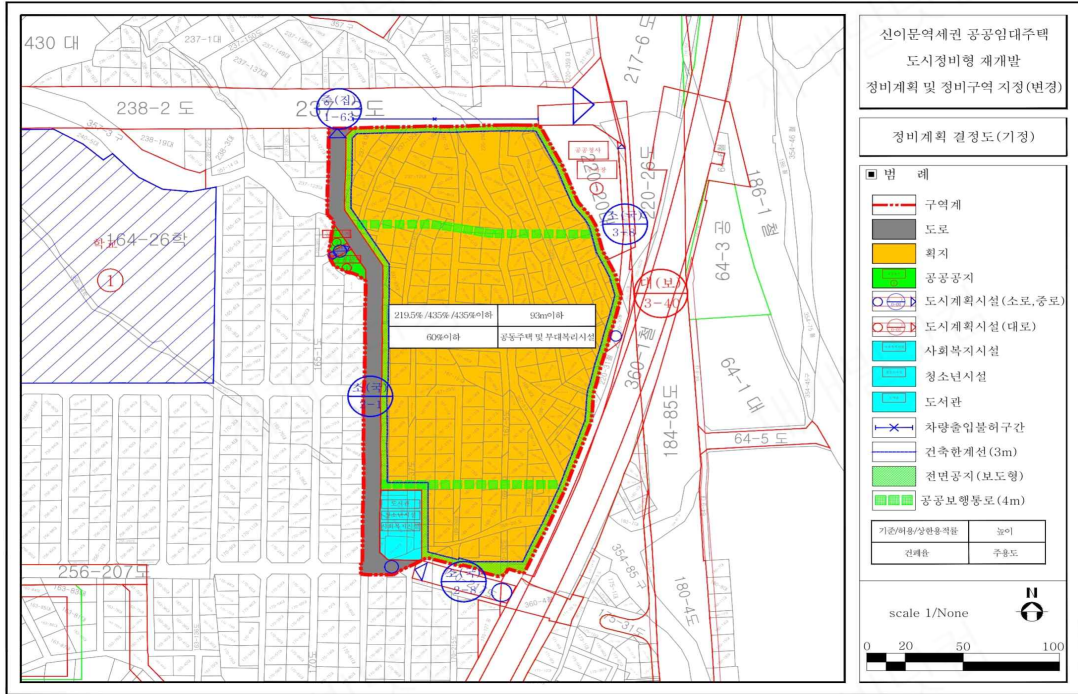
## □도시계획시설 결정도(기정)



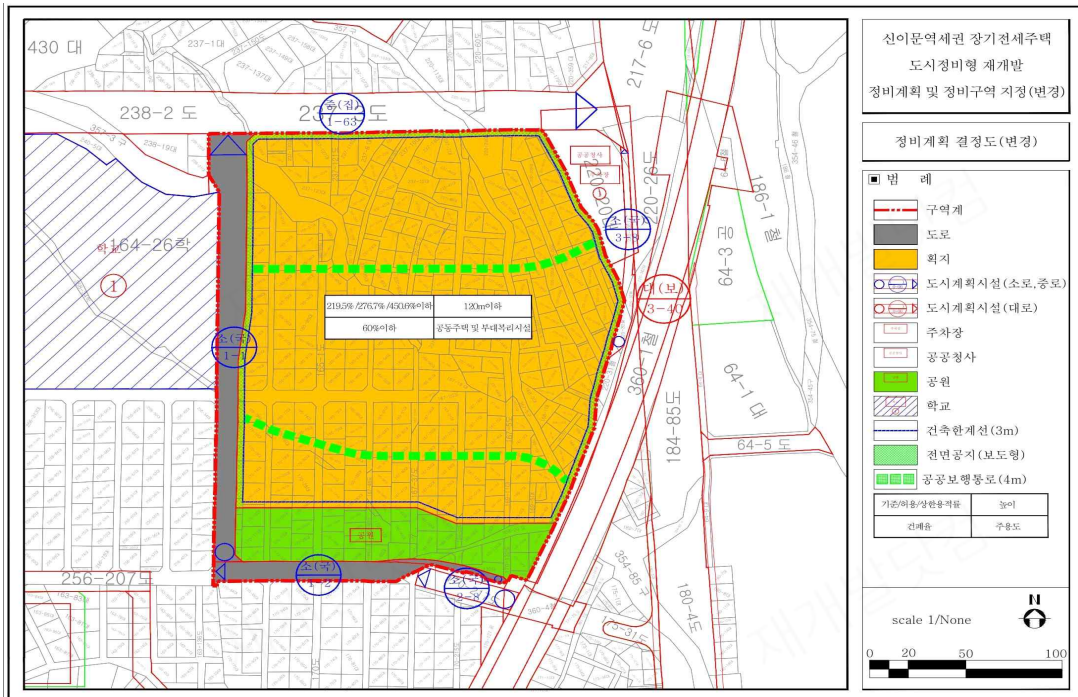
## □도시계획시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도(기정)

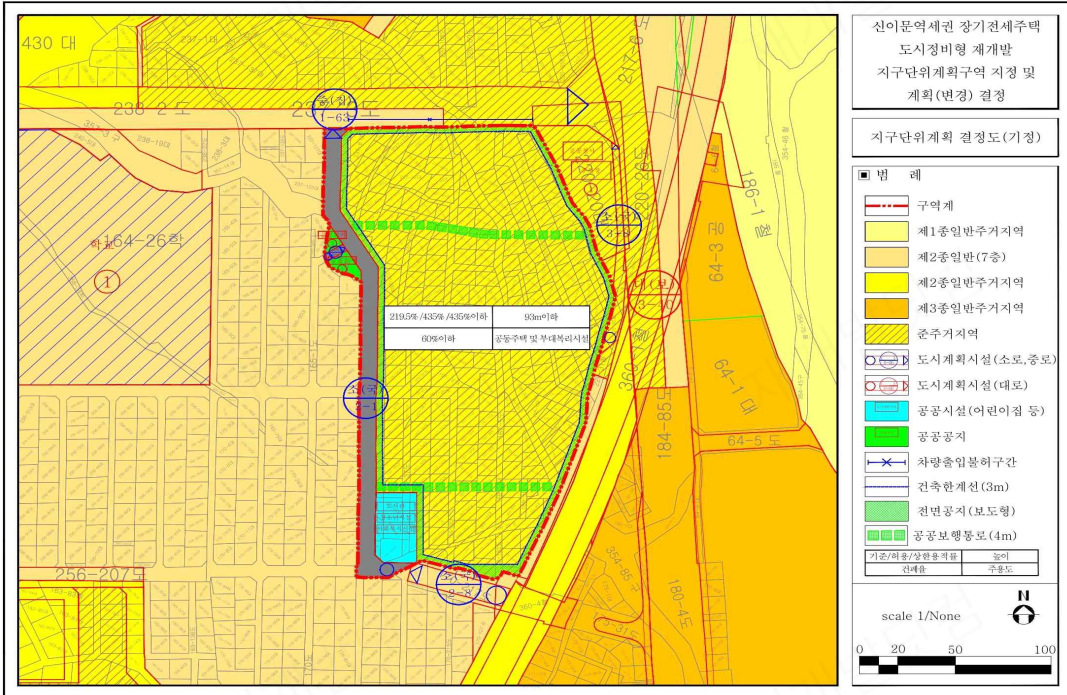


□정비계획 결정도(변경)



[지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도]

□지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

