

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-147호

신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 동대문구 이문동 170-65번지 일대 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민공람(동대문구 공고 제2024-840호(2024.07.04.))을 실시하였으나, 2025년 제3차 서울시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회(2025.12.05.)에서 심의결과 “수정가결”되어, 당초 주민공람한 정비계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.

2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 01월 29일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 01. 29.(목) ~ 2026. 03. 03.(화)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(4층)

(☎ 02-2127-4590)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

- 본 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에
서 공람하여야 합니다.

※ 본 계획(안)은 최종적으로 서울시에서 결정고시되므로 변경될 수 있음

마. 정비사업의 시행에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	동대문구 이문동 170-65번지 일대	-	증) 18,004	18,004	-

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)18,004.0	18,004.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)862.5	862.5	4.8	-
	도 로	-	증)862.5	862.5	4.8	-
획 지	획지 1	-	증)17,141.5	17,141.5	95.2	공동주택 및 부대복리시설

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 계획(안)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		18,004.0	-	18,004.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	18,004.0	감)17,141.5	862.5	4.8
	준주거지역	-	증)17,141.5	862.5	95.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
1	동대문구 이문동 170-65번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거 지역	17,141.5	500% 이하	• 신이문역 1차역세권 지역으로 장기전세주택 건립을 위한 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 따라 준주거지역으로 변경

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	A	10~12	국지 도로	228	이문동 255-187	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	-
변경	소로	1	A	10~12	국지 도로	258 (30)	이문동 255-187	이문동 255-187	일반도로	-	-	종점 연장
기정	소로	1	2	2.5~10	국지 도로	140	이문동 170-130	이문동 170-130	일반도로	-	-	-
변경	중로	2	(1)	15 (2~5)	국지 도로	140	이문동 170-130	이문동 170-44	일반도로	-	-	폭원 확장
기정	소로	3	A	8	국지 도로	277	이문동 138	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	구역외 서측

※ ()는 구역내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-A	소로1-A	• 변경 - 연장 : 228m → 258m(30m)	• 신이문역세권 도시정비형 재개발정비 구역과 연계하여 도로 연장 변경(구 역내 30m)
소로1-2	중로2-(1)	• 변경 - 폭원 : 2.5~10m → 15m(2~5m)	• 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 확대

※ ()는 구역내 수치임

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
폐지	1	공공공지	동대문구 이문동 170-127번지 일대	167.0	감)167.0	-	동대문구고시 제2017-27호 (2017.04.13)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공공지	• 폐지	• 구역내 협소한 공공공지 폐지

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)	비고
부대시설	관리사무소	획지 내	300.00	법정 : 52.35㎡
공동이용시설	소계		3,246.70	법정 : 2,365.62㎡
	경로당	획지 내	354.33	법정 : 330㎡
	주민운동시설 (옥내)	획지 내	608.08	-
	주민운동시설 (옥외)	획지 내	150.00	-
	다목적실	획지 내	200.00	-
	주민공동시설	획지 내	350.00	-
	어린이집	획지 내	408.29	법정 : 330㎡
	어린이놀이터	획지 내	600.00	옥외 설치
	작은도서관	획지 내	426.00	법정 : 158㎡
	다함께돌봄센터	획지 내	150.00	법정 : 66㎡

※ 「서울시 주택조례 제8조의4」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보

$$= (757\text{세대} \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 2,365.62\text{㎡ 이상} < 3,246.70\text{㎡ 계획}$$

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	18,004	획지1	17,141.5	동대문구 이문동 170-65 번지 일대	146	-	-	146	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	18,004	획지1	17,141.5	동대문구 이문동 170-65 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	439.99% 이하	106m, 36층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		총 건립 세대수 : 공동주택 757세대 (일반분양 481세대, 재개발임대 44세대, 장기전세 232세대)							
		구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세		
		합 계		757	481	44	232		
		공동 주택	39.99㎡형	81	54	27	-		
			49.99㎡형	108	53	-	55		
			59.98㎡형	200	100	17	83		
			84.97㎡형	222	128	-	94		
114.99㎡형		146	146	-	-				
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공공주택 건설(재개발임대) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률(법정상한-상한용적률)의 1/2 이상									
심의완화 사항		- 장기전세주택 공급에 따른 용적률 완화(※241.57%) ※ 상한용적률 198.42% → 법적상한용적률 439.99%							
건축물의 건축선 등에 관한 계획		3m : 대지경계부 도로변 9m : 지하철1호선 철도변							
기타 사항에 관한 계획	전면공지	- 보도부속형 전면공지 : 서측 소로3-A변 2m, 북측도로변 3m - 차도부속형 전면공지 : 서측 소로3-A변 1m							
	쌈지형 공지	- 신이문역 4번출입구앞 위치 지정 - 면적 300㎡이상, 북측도로에 접하는 길이 15m이상							
	공공보행 통로	1호선 경원선변 공공보행통로(폭원6m)							

6) 건폐율·용적률·높이 및 밀도계획

■ 건폐율 계획

본 사업이 역세권 장기전세주택 도시환경정비사업임을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」에 의하여 건폐율 준주거지역 60%이하로 계획하여 단지 내 정비기반시설 공간 확보

※ 계획 건폐율 : 25.19%

■ 용적률 계획

- 용적률 계획은 「역세권 장기전세주택 운영기준」에 의거하여 용적률 체계(3-1-1)를 적용함
- 공공시설 부담기준은 「역세권 장기전세주택 운영기준」에 의거하여 공공시설 부담기준(3-1-2)을 적용함
- 공공기여율은 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용함

구분	1차역세권					2차역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거 지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거 지역	준주거지역	제3종 일반주거 지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거 지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	190	210	190	210	300	210	300	210
상한 (정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

■ 공공시설 등 부담기준

구분	면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)	비 고
제2종일반주거지역(7층)	862.5	용도지역 변경없음	정비기반시설	도로
제2종일반(7층) → 준주거	17,141.5	공공기여율 27.45%이상 (439.99%-198.42%)×1/2 ÷439.99%	$17,141.5 \times 27.45\% = 5,210.108$	획지1
합 계	18,004.0	공공기여율 27.45%이상	4,705.65㎡이상	총상향 면적 : 17,141.5㎡

■ 공공시설 등 부담계획

구분		공공시설 부담률	비 고
①	공공시설(도로)	862.5㎡	도로(862.5㎡)
②	임대주택 기부채납 (환산부지면적 및 토지지분)	-	-
③	정비기반시설 내 국·공유지	278.0㎡	공공공지(167㎡), 도로(111㎡)
④	장기전세주택 용적률 부지 (지분) 면적	4,701.02㎡	$((439.99\%-198.42\%) \times 1/2) \div 439.99\% \times 17,141.5\text{㎡}$ *참고, 관련규정에 따른 지분면적 : 4,701.02㎡
합 계 (①+②-③+④)		5,285.52㎡	공공기여율 30.83% * 기준 27.45%(4,705.65㎡)이상 만족

■ 용적률(개발가능용적률) 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설(A)				새로 설치하는 기반시설내 국공유지 (B)	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 (C)
			소계	도로	임대주택 기부채납			
					환산부지	토지지분		
	18,004.0	17,414.5	862.5	862.5	-	-	100.0	178.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 584.5㎡ = 새로 설치하는 기반시설(A) - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지(B) - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지(C) = 862.5㎡ - 100.0㎡ - 178.0㎡ = 584.5㎡							
기준 용적률	• 기준(하용)용적률 190% (※ 서울 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률)							
상한 용적률 산정	• 상한용적률 = 기준(하용)용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 0.7×α현금) = 190%× (1 + 1.3×1.0×0.03409) = 198.42% = 198.42% 이하							
	가중치	• 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = (190%/190%) = 1						
	α토지	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 584.5㎡ ÷ (18,004.0㎡ - 862.5㎡) = 0.03409						
	α건축물	• 해당없음						
법적 상한 용적률	• 법적상한용적률 439.99% (계획용적률 : 439.99%)							
	구분	적용 기준			계획내용			
	서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운 구조			• 철근콘크리트 라멘구조 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분 설치		
			환경 성능 부문			• 녹색건축 그린1등급(최우수) 이상 획득		
		친환경 건축물	에너지 성능 부문			• 1+ 등급 이상 획득		
			제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용			• 녹색건축물 인센티브의 제로 에너지 인증 5등급 적용		
			에너지 관리 부문			• 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능		
			신재생에너지			• 연도별 설치 비율 적용		
			역사문화 보전	지정등록 문화재 포함 역사생활문화유산 포함 등			• 해당없음	
		커뮤니티 지원시설	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% 이상(권장)			• 해당없음		
기타	지하철 관련시설 등 설치			• 해당없음				

7) 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개 선 대 책
주변가로 및 교차로	㉠	• 사업지 주변 도로 확폭 및 차로운영방안 수립 - 북측 중로2-1호선 확폭 : B=10~17.0m
진출입동선	㉡	• 북측 중로2-1호선 진출입구 설치 : 교차로 운영(신호) • 서측 소로3-A호선 진출입구 설치 : 교차로 운영(신호)
대중교통 자전거 및 보행	㉠	• 사업지 주변 도로상 보도 및 보행공간 설치 - 북측 중로2-1호선 : 보도 설치(B=2.0~2.5m)
	㉢	• 서측 소로3-A호선 : 사업지 내부 보도부속형전면공지 설치(B=2.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(5개소)
	-	• 자전거 보관소 설치(법정주차대수의 20% 이상) - CCTV, 안내표지 병행 설치
주차시설	-	• 계획주차대수 : 1,072대(100% 자주식) - 법정주차대수 784대의 136.73% 확보 - 주차수요대수(2029년) 823대의 130.26% 확보 - 법적기준에 적합한 장애인, 확장형, 가족배려주차면, 전기차 주차면 설치
교통안전 및 기타	-	• 북측 중로2-1호선 신이문지하차도 접근구간 미끄럼방지포장 설치
	㉠	• 북측 중로2-1호선 보행자방호울타리 설치
	㉡	• 서측 소로3-A호선 보행자방호울타리 설치
	-	• 비상차량 진출입 구간 이동식 블라드 설치
	-	• 본 사업시행으로 신설 또는 변경되는 보도와 횡단보도에 점자유도블럭 및 보도턱 낮춤 시공
	㉢	• 소로3-A호선 남측구간 보도 조성

※ 주) 지점은 교통처리계획도 참조

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방지	- 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 - 대상지는 호우 침수 피해지역에 해당되지 않으므로 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 해당되지 않음		-

※ 호우 침수피해지역은 서울안전누리(<https://seoul.go.kr/index.do>) 참고

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비 고
북측	이문유치원	• 교육환경보호구역은 학교나 학교설립예정지의 경계선으로부터 200m 이내에 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 교육감이 지정하는 구역으로	-
	이문초등학교	• 대상지는 상대보호구역에 위치하고 있으므로 사업시행 시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수하도록 하겠음	

10) 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 장기전세주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 재개발 의무임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하
산출근거	- 전체 세대수 : 757세대 - 232세대 - 232세대 = 293세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 293세대 × 15% = 43.95세대 이상 → 총 44세대 계획(※전용 39.99㎡형 27세대, 전용 59.98㎡형 17세대) - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 - 44세대 × 30% = 13.2세대, 293세대 × 5% = 14.7세대 → 재개발임대주택 전용면적 40㎡이하 27세대(61.4%) 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
계	44세대	5.82%	100.0%
전용 39.99㎡	27세대	3.57%	61.37%
전용 59.98㎡	17세대	2.25%	38.63%

■ 장기전세주택 건설계획

계획 기준	역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완료된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다. → $(439.99\% - 198.42\%)/2 = 120.785\%$				
산출 근거	$126.785\%(\text{완화용적률}) \times 17,141.5\text{㎡}(\text{대지면적}) = 20,704.36\text{㎡}(\text{기준})$				
건립 규모	세대규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
	전용면적	공급면적			
합 계	-	-	232세대	20,706.85	> 20,704.36㎡
40㎡이하	39.99	54.03	-	-	기준이상
40㎡초과~50㎡이하	44.99	60.90	55세대	3,349.63	
50㎡초과~60㎡이하	59.98	80.94	83세대	6,718.14	
60㎡초과~85㎡이하	84.97	113.18	94세대	10,639.08	

[illegible]

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.