

◆ 서울특별시고시 제2020-264호

『이문·휘경재정비촉진지구』 재정비촉진계획(이문4구역) 변경 결정 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-496호(2008.1.7) 및 제2009-93호(2009.03.12), 제2009-529호(2009.12.24), 제2010-365호(2010.10.21), 제2011-198호(2011.07.14), 제2011-210호(2011.7.21.), 제2011-397호(2011.11.29.), 제2012-78호(2012.4.5), 제2012-162호(2012.06.28.), 제2012-359호(2012.12.27.), 제2013-263호(2013.08.08.), 제2014-89호(2014.03.13.), 제2014-290호(2014.08.21.), 제2014-373호(2014.10.30.), 제2015-20호(2015.01.22.), 제2015-206호(2015.7.16.), 제2015-325호(2015.10.22.), 제2016-122호(2016.04.21.), 제2016-148호(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.8.4.), 제2016-285호(2016.9.8.) 제2016-360호(2016.11.10.), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.1.12.), 제2017-189호(2017.6.1.), 제2018-93호(2018.3.29.), 제2018-124호(2018.4.26.), 제2018-218호(2018.7.19.), 제2019-19호(2019.1.17.), 제2019-103호(2019.3.21.), 제2019-163호(2019.5.23.), 제2019-241호(2019.7.25.), 제2019-264호(2019.8.8.), 제2019-280호(2019.8.22.), 제2019-309호(2019.9.19.), 제2020-59호(2020.2.13.), 제2020-255(2020.6.18.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획(이문4구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 25일
서울특별시장

I. 재정비 촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경 없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	801,242.3	-	801,242.3	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경 없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 1) 기본방향 (변경 없음)
- 2) 개발방향 (변경 없음)
- 3) 주요지표 설정 (변경)

구 분		현황	계 획		비 고
			기정	변경	
인구 및 가구	인구	38,073인	39,693인	42,632인	• 이문4재정비촉진구역 계획세대수 증가에 따른 인구 증가
	세대수	17,385세대 (2.19인/세대)	17,217인 (2.30인/세대)	18,495인 (2.30인/세대)	• 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2%

	주택호수	7,885호	17,217호	18,495호	- 2인 세대 : 17.3% • 이문4재정비촉진구역 계획세대수 증가 • 이문4재정비촉진구역 계획세대수 증가
기반시설	도로	15.8%	16.7%	16.9%	• 좌회전차로 확보에 따른 도로폭원 확대(이문4재정비촉진구역) • 지하차도 폭 증가(이문4재정비촉진구역)
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	6.7% (세대당 4.21㎡)	6.0% (세대당 3.42㎡)	• 어린이공원(3개소), 소공원(7개소), 문화공원(1개소), 연결녹지(1개소), 완충녹지(1개소) ※ 이문4구역 녹지 폐지 - 완충녹지(2개소). - 연결녹지 : 2개소 ※ 이문4구역 공원 변경 - 공원⑨(어린이공원) 폐지 - 소공원1개소, 문화공원1개소 신설
교육시설	초등학교	1개소	1개소	1개소	• 신설 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공편익시설	공공청사	4개소	3개소	2개소	• 회경1동 주민센터 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역) • 이문1동 주민센터 이전설치 (이문4 → 이문3-1구역)
	복합커뮤니티센터	-	4개소	4개소	• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합 설치 • 이문1동 주민센터 이전설치에 따라 복합커뮤니티센터(1개소) 재배치 (이문4구역)

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증감	변 경		
합 계		801,242.3	-	801,242.3	100.0	-
주거 용지	소 계	460,216.0	증) 2,239.0	462,455.0	57.7	-
	공동주택 1)	441,423.9	증) 2,287.0	443,710.9	55.3	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.5	KCC 웰스타워 등
	종교시설 2)	7,170.6	감) 48.0	7,122.6	0.9	7개
근생 용지	소 계	84,898.0	증) 1,402.0	86,300.0	10.8	-
	상업업무	84,898.0	-	84,898.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	-	증) 1,402.0	1,402.0	0.2	이문4구역
공공 시설 용지	소 계	256,128.3	감) 3,641.0	252,487.3	31.5	-
	도 로 3)	133,576.4	증) 1,585.0	135,161.4	16.9	보행자전용도로 포함
	철 도	44,322.5	-	44,322.5	5.5	-
	공 원 4)	33,805.3	증) 4,000.0	37,805.3	4.7	-
	녹 지 5)	20,272.9	감) 9,785.0	10,487.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교 6)	8,000.0	증) 2,000.0	10,000.0	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터 7)	7,780.0	증) 141.0	7,921.0	1.0	4개소 - 3개소 : 도시계획시설 결정 - 1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사등 8)	6,157.2	감) 1,582.0	4,575.2	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	2,214.0	-	2,214.0	0.3	지하주차장2개소(5,530㎡ 중복결정 제외)

※ 변경사유 : 이문4재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 면적변경

- 1) 기반시설 면적감소에 따른 공동주택용지면적 증가 ※ 공공시설물 설치(신설 지하차도)비용 조합 부담
- 2) 현황 종교시설 제척 및 부지 정형화
- 3) 지하차도 구간 확폭(보도 설치 등) 등으로 인한 도로 면적 증가
- 4) 완충녹지 및 연결녹지 폐지 → 공원 변경에 따른 공원면적 증가
- 5) 연결녹지(폭15m) 폐지 / 완충녹지(폭12m) 폐지
- 6) 유치원 등의 확보를 위한 면적 증가 및 일조량 확보를 고려한 학교 위치 변경
- 7) 복합커뮤니티센터(이문4구역 : 사회복지시설) 계획 변경
- 8) 공공공지 폐지, 공공청사 이전(이문4 → 이문3)으로 인한 폐지

2) 인구·주택수용계획 (변경)

■ 규모별 주택수용

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
촉진구역	소 계	12,837	증) 1,278	14,115	29,526	증) 2,939	32,465	-
	60㎡ 이하	7,637	증) 1,842	9,479	17,565	증) 4,237	21,802	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	4,181	감) 252	3,929	9,617	감) 580	9,037	-
	85㎡ 초과	1,019	감) 312	707	2,344	감) 718	1,626	-
존치구역	소 계	4,380	-	4,380	10,167	-	10,167	-
	단독주택	2,765	-	2,765	6,495	-	6,495	지구단위계획구역
	공동주택	1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	존치건축물 청년주택 신축
합 계		17,217	증) 1,278	18,495	39,693	증) 2,939	42,632	-

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 이문4 재정비촉진계획 변경에 따른 현황 주택/인구수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	기 정	변경후	변 경	
합 계		5	5	15,780.0	증) 2,141.0	17,921.0	-
교육시설	1) 초등학교	1	1	8,000.0	증) 2,000.0	10,000.0	이문4 신설초 면적·위치변경
문화복지시설	2) 복합커뮤니티센터	4	4	7,780.0	증) 141.0	7,921.0	-

※ 변경사유

- 1) 유치원 등의 확보를 위한 면적 증가 및 일조량 확보를 고려한 학교위치 변경
- 2) 복합커뮤니티센터(이문4구역 : 사회복지시설용지) 계획 변경

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분		개 소			면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		16	감) 3	13	54,078.2	감) 5,785.0	48,293.2	-
공 원	소 계	10	증) 1	11	33,805.3	증) 4,000.0	37,805.3	-
	문화공원 1)	-	증) 1	1	-	증) 2,720.0	2,720.0	-
	어린이공원 2)	5	감) 2	3	15,193.3	감) 7,550.0	7,643.3	-
	소공원 3)	5	증) 2	7	18,612.0	증) 8,830.0	27,442.0	-
녹 지	소 계	6	감) 4	2	20,272.9	감) 9,785.0	10,487.9	-
	연결녹지 4)	3	감) 2	1	9,192.9	감) 5,680.0	3,512.9	-
	완충녹지 4)	3	감) 2	1	11,080.0	감) 4,105.0	6,975.0	-

※ 변경사유

- 1) 외대앞역 역세권, 이문 지구단위계획구역, 존치아파트(중앙하이츠아파트) 등 주민 이용 활성화를 위한 공원 신설
- 2) 공원 특성을 고려하여 공원 종류 변경, 토지이용계획 변경에 따라 기정 공원 폐지
- 3) 공원 특성을 고려하여 어린이공원→소공원 변경, 중랑천 연계 공원 신설
- 4) 녹지 폐지 → 건축한계선(10m)내 단지 내 조경(6m)

5) 교통계획 (변경)

※ 『이문.회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 [7] 교통계획 참고

6) 경관계획 (변경)

※ 『이문·회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정』 ⑧ 경관계획 참고

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

구분	구역번호	생활권 유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	이문1	C	이문동	257	14.4	210%	27층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	이문3(3-1)	C	이문1동	292	13.7	210%	50층이하	45%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발 결합개발
기정	이문3(3-2)	C	이문동	411	2.2	75%	4층이하	40%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발 결합개발
기정	이문4	C	이문동, 회경1동	76, 148	15.1	190%	12층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
변경	이문4	C	이문동, 회경1동	76, 148	15.0	210%	40층이하	35%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경1	A	회경동	243	1.3	230%	20층이하	50%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경2	C	회경동	114	4.4	210%	12층이하	30%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	회경3	C	회경동	97	6.4	210%	35층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
촉진지구		801,242.3	-	801,242.3	100.0	
촉진구역		571,991.3	감) 1,698	570,293.3	71.2	
이문1구역		144,853.0	-	144,853.0	18.1	
이문3구역		154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발 구역
이문3-1구역		133,542.0	-	133,542.0	16.7	구역지정 요건 완화, 역세권
이문3-2구역		21,241.0	-	21,241.0	2.7	구릉지
이문4구역		151,388.0	감) 1,698	149,690.0	18.7	
회경1구역		12,916.0	-	12,916.0	1.6	정비구역 기지정
회경2구역		43,685.3	-	43,685.3	5.5	
회경3구역		64,366.0	-	64,366.0	8.0	
존치지역		229,251.0	증) 1,698	230,949.0	28.8	
지구단위 계획구역	소 계	156,000.0	-	156,000.0	19.5	
	②	67,135.0	-	67,135.0	8.4	이문지구단위계획
	③	88,865.0	-	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구내)
존치시설 및 건축물	소 계	73,251.0	증) 1,698	74,949.0	9.3	
	⑤	4,877.0	-	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥	12,993.0	-	12,993.0	1.6	이문로
	⑦	11,776.0	-	11,776.0	1.5	중앙하이츠 아파트
	⑧	17,038.0	-	17,038.0	2.1	경원선
	⑨	8,446.0	-	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩	1,319.0	-	1,319.0	0.2	빗물펌프장(방수설비)
	⑪	7,249.0	-	7,249.0	0.9	중앙선
	⑫	6,357.0	-	6,357.0	0.8	기타 존치건축물
	⑬	3,196.0	-	3,196.0	0.4	이문동 교회
	⑭	-	증) 1,698	1,698.0	0.2	중랑제일교회

※ 이문4구역내 현황 종교시설(중랑제일교회)을 존치시설로 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		801,242.3	-	801,242.3	100.0	-
주거지역	소 계	790,383.3	-	790,383.3	98.6	-
	1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	-
	2종(7층)일반주거지역 1)	123,035.4	증) 2,000.0	125,035.4	15.6	-
	2종일반주거지역 2)	388,950.2	감) 129,980.0	258,970.2	32.3	-
	3종일반주거지역 3)	152,359.1	증) 119,130.0	271,489.1	33.9	-
	준주거지역 4)	104,797.6	증) 8,850.0	113,647.6	14.2	-
상업지역	소 계	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-
	일반상업지역	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-

※ 변경사유

- 1) 학교면적 증가에 따른 면적증가
- 2) 이문4재정비촉진구역 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 기준에 따른 용도지역 상향으로 인한 면적 감소
- 3) 이문4재정비촉진구역 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 기준에 따라 2차 역세권에 해당되는 택지 4-1, 4-2, 4-3 용도지역 상향(2종→3종)
- 4) 이문4재정비촉진구역 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 기준에 따라 1차 역세권에 해당되는 택지 4-1 용도지역 상향(2종→준주거)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 해당 없음

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구 역 명		주용도	용적률		건폐율	높이계획	
			기준	상한		평균층수/최고층수	최고높이(m)
이문1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64%이하	30%이하	18.80하/270이하	103이하
이문3재정비촉진구역		-	-	-	-	-	-
	이문3-1	공동주택 및 비주거	210%	478.40%이하	45%이하	350하/500이하	185이하
	이문3-2	공동주택 및 부대복리시설	170%	75%이하	40%이하	-/40하	200이하
이문4재정비촉진 구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	190%	240%이하	30%이하	190하/300이하	1120이하
	변경	공동주택 및 부대복리시설	210%	317%이하	35%이하	-/40하	1400이하
회경1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	230%	265%이하	30%이하	190하/200이하	780하
회경2재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	250하/300이하	1120하
회경3재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	260하/350이하	1180하

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	촉진구역(㎡)										
	소계		이문1	이문3			이문4		회경1	회경2	회경3
	기정	변경		소계	3-1	3-2	기정	변경			
촉진구역(㎡)	571,991.3	570,293.3	144,853.0	154,783.0	133,542.0	21,241.0	151,388.0	149,690.0	12,916.0	43,685.3	64,366.0
계획기반시설 (㎡)①	149,127.4	145,486.4	29,006.0	34,332.0	34,332.0	-	48,185.0	44,544.0	1,864.0	13,892.4	21,848.0
계획기반시설 내 국공유지(㎡)②	24,192.7	24,455.1	-	1,280.0	1,280.0	-	12,014.0	12,276.4	563.0	6,371.0	3,964.7
기존기반시설 내 국공유지(㎡)③	6,042.0	6,736.3	-	-	-	-	5,782.0	6,476.3	-	260.0	-
순부담제외면적 (㎡)④	2,043.0	2,043.0	-	2,043.0	2,043.0	-	-	-	-	-	-
건축물 토지환산면적⑤	-	4,472.5	-	-	-	-	-	4,472.5	-	-	-
순분담면적(㎡) (B=①-②-③-④+⑤) (순부담비용)	116,849.7	116,724.5	29,006.0	31,009.0	31,009.0	-	30,389.0	-	1,301.0	7,261.4	17,883.3

- 주) 이문3(3-1), 이문3(3-2)재정비촉진구역은 서울시 '결합개발제도 운영기준'에 의한 결합개발구역으로서 하나의 구역으로 공원·녹지 면적산정
- 주) 회경1재정비촉진구역은 30,000㎡이하의 기 결정된 정비구역으로 2㎡/세대 기준 적용
- 주) 이문3재정비촉진구역의 순부담면적은 인센티브 제외 도로(1,827㎡) 및 이전이 기 결정된 보건소 부지면적(216㎡)은 불포함한 수치임
- 주) 이문3재정비촉진구역은 추가로 건축물(이문1동 주민센터, 임대주택, 공용주차장, 토지환산면적 3,999㎡)을 기부채납함.

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구역	주택/세대	임대 (공공임대)					
		합계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
이문1	3,069	541	236	249	56	-	-
이문3	4,321(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
3-1	4,169(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
3-2	152	-	-	-	-	-	-
이문4	기정	2,442	458	253	164	41	-
	변경	3,720(357)	937(357)	654(357)	227	56	-
휘경1	299	51	21	23	7	-	-
휘경2	900(25)	174(25)	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
휘경3	1,806(170)	433(170)	287(170)	95	51	-	-
합계	기정	12,837(879)	2,967(879)	1,448(429)	1,182(336)	328(105)	7(7)
	변경	14,115(1,236)	3,446(1,236)	1,849(786)	1,245(336)	343(105)	2(2)

주) 이문3-1, 이문4구역은 미취사 세대 공급에 따른 심의기준 일부 초과

주) ()는 공공임대

주) 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(서울시, 2008.12)에 따라 이문4구역 임대주택 변경

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

구분	사업기간	해당구역
1단계	2008 ~ 2022	이문1재정비촉진구역, 이문3재정비촉진구역, 이문4재정비촉진구역, 휘경1재정비촉진구역, 휘경2재정비촉진구역, 휘경3재정비촉진구역

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정 가능

※ 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 사업시행시기를 관리토록 함

15) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경 없음

16) 광고물 관리계획 : 변경 없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경 없음

18) 재정비촉진구역별 정비계획

(1) 이문1구역(재개발사업) ~ (3)이문3구역(재개발사업) : 변경 없음

(4) 이문4구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	이문4재정비촉진구역	서울시 동대문구 이문동86-1번지 일대	151,388	감) 1,698	149,690	

※ 현황 종교시설 부지 제척(부지 정형화)으로 인한 구역 면적 변경

나) 용도지역 결정조서(변경)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	151,388	감) 1,698	149,690	100.0
	제2종 일반주거지역(7층)	8,000	증) 2,000	10,000	6.7
	제2종 일반주거지역	131,678	감) 131,678	-	-
	제3종 일반주거지역	11,710	증) 119,130	130,840	87.4
	준주거지역	-	증) 8,850	8,850	5.9

※ 제2종일반주거지역 감소 면적은 재정비촉진지구 제2종일반주거지역 감소면적 129,980㎡와 제척되는 현황 종교시설 부지 1,698㎡ 합산

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	동대문구 휘경동 118-1 일대	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층)	10,000.0 증) 2,000.0	120%	유치원 등의 확보를 위한 학교면적 증가에 따른 용도지역 하향조정
-	동대문구 이문동 109-38 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	130,840 증) 119,130	300%	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(2008.12.서울시)에 따라 이문4재정비촉진구역 2차역 세권 범위에 해당되는 택지4-1, 4-2, 4-3의 용도지역을 상향
-	동대문구 이문동 114-26 일원	제2종일반 주거지역	준주거지역	8,850.0 증) 8,850.0	500%	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(2008.12.서울시)에 따라 이문4재정비촉진구역 1차역 세권에 해당되는 택지4-1의 용도지역을 상향

다) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	증 (감)	변 경		
합 계			151,388	감) 1,698	149,690	100.0	
정비기반 시설 등	소 계		36,883	감) 4,580	32,303	21.6	
	도 로	1)	19,168	증) 1,585	20,753	13.9	
	공 원	2)	7,550	증) 4,000	11,550	7.7	
	녹 지	3)	9,785	감) 9,785	-	-	
	공공공지	4)	380	감) 380	-	-	
택 지 (획지)	소 계		114,505	증) 2,882	117,387	78.4	
	4-1	5)	54,232	증) 4,509	58,741	39.3	
	4-2		37,997	증) 4,121	42,118	28.1	
	4-3		9,060	감) 6,343	2,717	1.8	
	4-4	6)	1,914	감) 1,746	168	0.1	중교
	4-5	7)	8,000	증) 2,000	10,000	6.7	학교
	4-6	8)	2,100	증) 141	2,241	1.5	사회복지시설 용지
	4-7	9)	1,202	감) 1,202	-	-	공공청사 폐지
	4-8	10)	-	증) 1,064	1,064	0.7	근린생활시설
	4-9		-	증) 338	338	0.2	근린생활시설

※ 변경사유

- 1) 지하차도 구간 확폭(보도 설치 등) 등으로 인한 도로 면적 증가
- 2) 철도변 완충녹지 폐지, 연결녹지 폐지 후 공원으로 변경에 따른 공원면적 증가
- 3) 연결녹지(폭15m) → 폐지 / 완충녹지(폭12m)→폐지
- 4) 준치시설인 삼익아파트 근린상가 전면부 차량 접근성을 고려하여 도로로 변경
- 5) 기반시설 면적감소에 따른 공동주택용지면적 증가 ※ 공공시설물 설치(신설 지하차도)비용 조합 부담
- 6) 현황 중교부지 제척 및 부지 정형화
- 7) 유치원 등의 확보를 위한 면적 증가 및 일조량 확보를 고려한 학교위치 변경
- 8) 준치시설인 삼익아파트와의 연계를 고려하여 사회복지시설 위치 변경
- 9) 공공청사 이전(이문4 → 이문3)으로 인한 폐지
- 10) 근린생활시설 신설

(나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	20~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
변경	대로	2	A	29~32	집도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고시 177 (1962.12.8)	
폐지	중로	1	10	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로		내고 23 (1952.3.25)	
신설	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로			
폐지	중로	1	434	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		건고 46 (1976.4.7)	
신설	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로			
폐지	중로	1	435	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로		내고 23 (1952.3.25)	
신설	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로			
폐지	중로	3	450	12	국지 도로	87	이문동 87-1번지	이문동 89-3번지	일반 도로		통고 1994-29 (1994.6.24)	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로			
기정	소로	1	1	10	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
변경	소로	1	1	12	국지도 로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02.)	
폐지	소로	2	10	8	국지 도로	80	이문동 120-36	이문동 354-5	일반 도로	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	소로	2	-	8~10	국지도 로	180 (45)	이문동 176-1번지	이문동 170-71번지	일반 도로		서고 305 (1992.9.28)	
변경	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로		서고 305 (1992.9.28)	
신설	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로			
폐지	소로	3	13	4	특수 도로	346	이문동 120-35번지	이문동 173-35번지	보행자 전용	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	205 (45)	이문동 78-7번지	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	
변경	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4 재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-A	대로 2-A	- 도로 폭원 변경 - 20m~32m → 29m~32m - 철도④ 중복결정	- 지하차도 폭원 조정 ※ 지하차도 확폭 : 9.8m → 15.1m (보도 설치 등) - 철도④와 중복 구간 중복결정(연장 22m, 폭29m)
중로 1-10	-	도로 폐지	「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시군계획시설결정의 실효 고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-A	도로 신설	폐지된 중로1-10호선에서 외대앞역~보행자전용도로(중로1-435)연결을 위한 도로 신설
중로 1-434	-	도로 폐지	「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시군계획시설결정의 실효 고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-B	도로 신설	- 이문·휘경 재정비촉진계획 최초 수립시 결정된 순환가로 조성을 위한 도로 신설 - 중앙하이츠아파트(준지아파트)를 순환가로 선행 변경
중로 1-435	-	도로 폐지	「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시군계획시설결정의 실효

			고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-C	• 도로 신설	• 폐지된 중로1-435호선에서 신설초등학교 연계 보행동선 계획을 위해 도로 신설
중로 3-450	-	• 도로 폐지	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시계획시설결정의 실효 고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	소로 2-A	• 도로 신설	• 삼익아파트 진출입구 확보를 위해 연장 230m, 폭원 8m 도로 신설
소로 1-1	소로 1-1	• 폭원 변경 - 10m → 12m	• 이문·휘경 지구단위계획구역의 사업 시행시기를 고려하여 도로의 단절이 발생하지 않도록 폭원 확보
소로 2-10	-	• 도로 폐지	• 공공청사 폐지로 진입도로 폐지
소로 2-	소로 2-B	• 연장변경 - 180m → 110m	• 이문2구역 제척(서울시고시제2017-13호)에 따라 연장 축소(도로 시점 변경)
-	소로2-C	• 도로신설 - 폭 : 8m - 연장 : 70m • 공원⑧ 중복결정 • 철도③ 중복결정	• 현황 신이문지하차도 유지 및 개선을 위한 도로 신설 • 공원⑧와 중복되는 구간 중복결정(연장20m, 폭8m) • 철도③과 중복되는 구간 중복결정(연장25m)
소로 3-13	-	• 폐지(보행자전용도로)	• 단지 내 건축한계선을 활용한 공공보행통로로 대체 가능하여 보행자전용 도로 폐지
소로 3-15	소로 3-15	• 연장변경 - 205m → 160m	• 중앙하이츠변 보행자 전용도로 유지(시점변경) (기 사업완료) • 이문4-3구역 내 보행자전용도로 삭제

② 녹지 (변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	②	녹지	완충녹지	이문동 116-12일원	3,790	감) 3,790	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	④	녹지	완충녹지	이문동 78-7일원	315	감) 315	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	⑩	녹지	연결녹지	이문동 86-141일원	4,365	감) 4,365	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	⑪	녹지	연결녹지	휘경동 150-9일원	1,315	감) 1,315	-	서고2007-496('08.1.7)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	완충녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 완충녹지 기능 대체
④	완충녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 완충녹지 기능 대체
⑩	연결녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 연결녹지 기능 대체
⑪	연결녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 연결녹지 기능 대체

③ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호		공원명	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	기정	변경		기정	변경		기정	변경	변경 후		
변경	⑤	⑧	새롭공원	어린이 공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,360.0	-	4,360.0	서고2007-496 ('08.1.7)	● 시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
폐지	⑨		공원	어린이공원		이문동 86-36 일원	3,190.0	감)3,190.0	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
신설	㉠		공원		소공원	이문동 105-26 일원	-	증)4,470.0	4,470.0		
신설	㉡		공원		문화공원	이문동 83-98 일원	-	증)2,720.0	2,720.0		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
㉞	새롬공원	시설의 종류변경 - 어린이공원 → 소공원	- 신이문역 입지 특성 및 연계성을 고려하여 시설의 종류 변경 - 시설 중복결정 (소로2-C : 연장 20m, 폭 8m)
㉟	공원	공원폐지	중랑천 연계공원㉞, 존치지역(중앙하이츠아파트)연계공원㉟을 계획하고 학교 등 위치 이동으로 불필요한 공원 삭제
㉠	공원	공원 신설 - 4,470㎡ - 소공원	한천로 지하화를 고려하여 중랑천 연계 공원 신설
㉡	공원	공원 신설 - 2,720㎡ - 문화공원	외대앞역 역세권, 이문 지구단위계획구역, 중앙하이츠아파트 등 주민 이용 활성화를 위해 공원 신설

④ 공공공지 (변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	㉢	공공공지	이문동 88-24일원	380	감) 380	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉢	공공공지	폐 지	존치시설인 삼익아파트 근린상가 전면부 차량접근성을 고려하여 도로로 변경

⑤ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉣	공공청사	주민센터	이문동 120-1번지 일대	1,202	감) 1,202	-	동고 83 (' 01.10.27)	이문1동 주민센터

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

번호	시설명	변경내용	변경사유
㉣	공공청사	폐 지	이문1동 주민센터, 이문3구역 이전으로 인한 폐지

⑥ 학교 (변경)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경 후		
변경	㉤	학교	초등학교	이문동 87-14 일대	회경동 118-1 일대	8,000	증) 2,000	10,000	서고2007-496 (' 08.1.7)	

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	위치 및 면적 증가 (8,000㎡ → 10,000㎡)	- 유치원 추가공급 2,000㎡ 증가 - 초등학교 위치변경 - 초등학교 통학권 고려 - 공원 및 보행자 전용도로 연계

※ 2020년 제1차(’ 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상 귀속 할 예정임

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계 획 면 적(㎡)			비 고
		기준근거	면적(㎡)	기 정	변경	변경 후	
복리 시설	보육시설 → 어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 725㎡ 이상	725	230	증) 1,230	1,460	-
	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 500㎡ 이상	500	290	증) 720	1,010	-
	문 고 → 작은도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 298㎡ 이상	298	130	증) 470	600	-
	어린이놀이터 및 주민운동시설	-	-	-	증) 5,430	5,430	-
	기타 주민공동시설	커뮤니티시설 등 (지상층 공동주택 연면적 3%이상 면적 설치)	9,385	260	증)10,625	10,885	-
부대 시설	경비실	-	-	-	증) 90	90	-
	관리사무소	10㎡ + (50세대를 넘는 매 세대 x 0.05㎡)	193.5	180	증) 165	345	-

주) 재개발사업시 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
변 경	이문4 재정비 촉진구역	149,690	-	-	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	1,091	-	-	1,091	-	-

※ 현황 종교시설 부지 제척(부지 정형화)으로 인한 구역 면적 변경

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					평균	최고	
기정	이문4 재정비 촉진구역	151,388	4-1	54,232	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	240 이하	19층 이하	30층 이하/ 112m이하	
			4-2	37,997	동대문구 회경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설					
			4-3	9,060	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설					
			4-4	1,914	동대문구 이문동 120-33번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	
			4-5	8,000	동대문구 이문동 87-68번지 일대	학교	30 이하	120 이하	-	5층 이하	
			4-6	2,100	동대문구 이문동 86-55번지 일대	문화·사회 복지시설	60 이하	200 이하	-	-	

변경	이문4 재정비 촉진구역	149,690	4-7	1,202	동대문구 이문동 120-1번지 일대	공공청사	60 이하	200 이하	-	-	
			4-1	58,741	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	317 이하	-	40층 이하/ 140m이하	
			4-2	42,118	동대문구 회경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	35층 이하/ 120m이하	
			4-3	2,717	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층 이하/ 80m이하	
			4-4	168	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	
			4-5	10,000	동대문구 회경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	
			4-6	2,241	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-8	1,064	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
			4-9	338	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	• 총세대수 : 2,442세대 [임대 458세대(18.8%)] - 전용면적 60㎡이하 : 774세대(31.7%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 972세대(39.8%) - 전용면적 85㎡초과 : 696세대(28.5%)								
		변경	• 총세대수 : 3,720세대 [임대 580세대(15.6%), 공공임대 357세대(9.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 2,616세대(70.3%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 720세대(19.4%) - 전용면적 85㎡초과 : 384세대(10.3%)								
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	• 대3-40(한천로)변 : 10m • 중1-434(지구순환가로)변 : 10m • 기타 도로변 : 6m								
		변경	• 대3-40(한천로)변 : 10m - 한천로변 종교용지 : 2.5m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 - 4-1, 4-2획지 : 10m (공공보행통로 4m, 단지 내 조정 6m 조성) - 4-3획지 : 6m - 근린생활시설용지 : 3m • 경원선 철도변 : 10m (공공보행통로 4m, 단지 내 조정 6m 조성) • 기타 도로변 : 6m								
기타사항			• 4-1획지 내 : 통영축 확보 등을 위한 공공보행통로 4m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m • 경원선 철도변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m • 삼익아파트변, 휘경로(중로1-A, 중로1-C)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m								

※ 데크 설치 시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위 내에서 조정가능

※ 4-6획지(사회복지시설) 연면적 2,000㎡는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시, 2019.1)」에 따라 지하주차장 연면적 1,200㎡, 사회복지시설 연면적 800㎡ 이문4조합에서 설치하여 기부채납 예정으로 향후 감정평가 금액 등에 따라 면적 변경 가능

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본방향 - 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지축의 주거지경관 창출 - 휴먼스케일의 활력있는 가로분위기 형성 - 조화롭고 균형있는 도시미관창출 - 도시경관계획 - 외대 앞 역세권 ~ 중랑천으로 이어지는 스카이라인 형성 - 중랑천 ~ 천장산으로 이어지는 통영축(바람길) 확보 - 순환가로변 : 가로공원 및 건축선 지정을 통한 가로변 개방감 제고 및 휴먼스케일의 활기찬 생활가로 형성	-
환경보전	우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

- (바) 정비사업 시행계획 (변경 없음)
 (사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경 없음)
 (아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가 구	면 적(㎡)	획 지						비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)				
				기정	증감	변경		
이문4 재정비 촉진구역	149,690	4-1	동대문구 이문동 109-38번지 일대	54,232	증)	4,509	58,741	공동주택
		4-2	동대문구 회경동 148-60번지 일대	37,997	증)	4,121	42,118	공동주택
		4-3	동대문구 이문동 83-66번지 일대	9,060	감)	6,343	2,717	공동주택
		4-4	동대문구 이문동 103-9번지 일대	1,914	감)	1,746	168	종교시설
		4-5	동대문구 회경동 118-1번지 일대	8,000	증)	2,000	10,000	학교
		4-6	동대문구 이문동 126-33번지 일대	2,100	증)	141	2,241	사회복지시설
		4-7	동대문구 이문동 120-1번지 일대	1,202	감)	1,202	-	공공청사 폐지
		4-8	동대문구 이문동 83-43번지 일대	-	증)	1,064	1,064	근린생활시설 신설
		4-9	동대문구 이문동 71-5번지 일대	-	증)	338	338	근린생활시설 신설

(자) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	사업대상지 내 주택지 및 녹지가 분포하고 있음	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	사업대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	일부 비오톱유형평가 1등급, 개별비오톱 2등급으로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	성토균형	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	생태면적률 30%	○	사업대상지 내 녹지가 분포하고 있음	계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통풍축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 검토결과 기준에 만족	-	-
토지이용	-	○	사업대상지 남측으로 배봉산, 북서측으로 천장산이 위치함	토지이용 상황을 고려한 최적의 토지이용계획 및 시설물 배치계획 수립	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
대기질 (에너지)	비산먼지절감 에너지절약 계획 수립	○	공사 시 공사장비의 이동에 따른 비산먼지 발생이 예상됨	비산먼지 발생에 대한 저감방안 필요 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 및 고효율기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	대상지 주변 휴식·여가공간 부족	녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	대상지 : 제2종일반주거지역 대상지 인근 : 제1종 및 제2종 일반주거지역	건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사 시 소음·진동 영향 예상됨 운영 시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	이문4재정비촉진구역내	101,289	-	26,785	• 253세대 (10.4%) • 164세대 (6.7%) • 41세대 (1.7%) • 전체 : 458세대 (18.8%)	• 40㎡이하 • 40~50㎡이하 • 50~60㎡이하	
변경	이문4재정비촉진구역내	103,576	-	49,366	• 297세대 (8.0%) * 공공임대 : 357세대 • 227세대 (6.1%) • 56세대 (1.5%) • 전체 : 580세대(15.6%) * 공공임대 : 357세대	• 40㎡이하 • 40~50㎡이하 • 50~60㎡이하	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

가) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경 없음)

나) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경 없음)

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

① 도로 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

② 주차장(변경 없음)

③ 철도

■ 철도 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
변경	③	철도	일반 철도	이문동 220일대	-	-	-	4,400	건고64 (78.3.29)	• 신이문역-도로 시설중복결정 - 신이문 지하차로 - 소로2-C (연장 :25m)
변경	④	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구 시계	-	25.7km	- (17,038)	건고64 (78.1.29)	• 경원선-도로 시설중복결정 - 신설 지하차로 - 대로2-A (연장:22m, 폭:29m)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
③	철도	- 소로2-C 중복결정 (연장 25m)	• 기 조성되어 있는 신이문지하차도의 효율적 관리 운영을 위해 철도 ③과 중복결정
④	철도	- 대로2-A 중복결정 (연장 22m, 폭29m)	• 신설되는 지하차도의 효율적 관리 운영을 위해 철도④와 중복결정

④ 녹지 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑤ 공원 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑥ 공공공지 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑦ 공공청사 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑧ 사회복지시설 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑨ 학교 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

⑩ 방수설비 (변경 없음)

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경 없음

II. 지구단위계획 결정사항

■ 이문4 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	이문4 재정비촉진 지구단위계획구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	151,388	감) 1,698	149,690	

※ 이문4구역 내 현황 종교시설(중랑제일교회)을 존치시설로 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경 후	
주거지역	합 계	151,388	감) 1,698	149,690	100.0
	제2종 일반주거지역(7층)	8,000	증) 2,000	10,000	6.7
	제2종 일반주거지역	131,678	감) 131,678	-	-
	제3종 일반주거지역	11,710	증) 119,130	130,840	87.4
	준주거지역	-	증) 8,850	8,850	5.9

※ 제2종일반주거지역 감소 면적은 재정비촉진지구 제2종일반주거지역 감소면적 129,980㎡와 채적되는 현황 종교시설 부지 1,698㎡ 합산

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	동대문구 회경동 118-1 일대	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층)	10,000.0 증) 2,000.0	120%	유치원 등의 확보를 위한 학교면적 증가에 따른 용도지역 하향조정
-	동대문구 이문동 109-38 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	130,840 증) 119,130	300%	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(2008.12.서울시)에 따라 이문4재정비촉진지구 2차역세권 범위에 해당되는 택지4-1, 4-2, 4-3의 용도지역을 상향
-	동대문구 이문동 114-26 일원	제2종일반 주거지역	준주거지역	8,850.0 증) 8,850.0	500%	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(2008.12.서울시)에 따라 이문4재정비촉진지구 1차역세권에 해당되는 택지4-1의 용도지역을 상향

나) 기반시설 결정(변경)조서

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	구분	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	20~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
변경	대로	2	A	29~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고시 177 (1962.12.8)	
폐지	중로	1	10	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	회경동 147-6번지	일반 도로		내고 23 (1952.3.25)	
신설	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	회경동 147-6번지	일반 도로			
폐지	중로	1	434	20~23	집산 도로	407	회경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		건고 46 (1976.4.7)	
신설	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	회경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로			
폐지	중로	1	435	20	특수 도로	185	회경동 147-6번지	회경동 119-46번지	보행자 도로		내고 23 (1952.3.25)	
신설	중로	1	C	20	특수 도로	185	회경동 147-6번지	회경동 119-46번지	보행자 도로			
폐지	중로	3	450	12	국지 도로	87	이문동 87-1번지	이문동 89-3번지	일반 도로		통고 1994-29 (1994.6.24)	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로			
기정	소로	1	1	10	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
변경	소로	1	1	12	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02.)	
폐지	소로	2	10	8	국지 도로	80	이문동 120-36	이문동 354-5	일반 도로	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	소로	2	-	8~10	국지 도로	180 (45)	이문동 176-1번지	이문동 170-71번지	일반 도로		서고 305 (1992.9.28)	
변경	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로		서고 305 (1992.9.28)	
신설	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로			
폐지	소로	3	13	4	특수 도로	346	이문동 120-35번지	이문동 173-35번지	보행자 전용	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	205 (45)	이문동 78-7번지	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	
변경	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4 재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-A	대로 2-A	• 도로 폭원 변경 - 20m~32m → 29m~32m • 철도④ 중복결정	• 지하차도 폭원 조정 ※ 지하차도 확폭 : 9.8m → 15.1m (보도 설치 등) • 철도④와 중복 구간 중복결정(연장 22m, 폭29m)
중로 1-10	-	• 도로 폐지	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시계획시설결정의 실효고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-A	• 도로 신설	• 폐지된 중로1-10호선에서 외대앞역~보행자전용도로(중로1-435)연결을 위한 도로 신설
중로 1-434	-	• 도로 폐지	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시계획시설결정의 실효고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-B	• 도로 신설	• 이문·회경 재정비촉진계획 최초 수립시 결정된 순환가로 조성을 위한 도로 신설 • 중앙하이츠아파트(존치아파트)를 순환가로 선형 변경
중로 1-435	-	• 도로 폐지	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시계획시설결정의 실효고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지
-	중로 1-C	• 도로 신설	• 폐지된 중로1-435호선에서 신설초등학교 연계 보행동선 계획을 위해 도로 신설
중로 3-450	-	• 도로 폐지	• 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제48조(도시계획시설결정의 실효고시 및 해제권고)제1항에 따라 도시계획 시설 실효 예정으로 폐지

-	소로 2-A	• 도로 신설	• 삼익아파트 진출입구 확보를 위해 연장 230m, 폭원 8m 도로 신설
소로 1-1	소로 1-1	• 폭원 변경 - 10m → 12m	• 이문·회경 지구단위계획구역의 사업 시행시기를 고려하여 도로의 단절이 발생하지 않도록 폭원 확보
소로 2-10	-	• 도로 폐지	• 공공청사 폐지로 진입도로 폐지
소로 2-	소로 2-B	• 연장변경 - 180m → 110m	• 이문2구역 제척(서울시고시제2017-13호)에 따라 연장 축소(도로 시점 변경)
-	소로2-C	• 도로신설 - 폭 : 8m - 연장 : 70m • 공원⑩ 중복결정 • 철도③ 중복결정	• 현황 신이문지하차도 유지 및 개선을 위한 도로 신설 • 공원⑩와 중복되는 구간 중복결정(연장20m, 폭8m) • 철도③과 중복되는 구간 중복결정(연장25m)
소로 3-13	-	• 폐지(보행자전용도로)	• 단지 내 건축한계선을 활용한 공공보행통로로 대체 가능하여 보행자전용도로 폐지
소로 3-15	소로 3-15	• 연장변경 - 205m → 160m	• 중앙하이츠변 보행자 전용도로 유지(시점변경) (기 사업완료) • 이문4-3구역 내 보행자전용도로 삭제

② 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	②	녹지	완충녹지	이문동 116-12일원	3,790	감) 3,790	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	④	녹지	완충녹지	이문동 78-7일원	315	감) 315	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	⑩	녹지	연결녹지	이문동 86-141일원	4,365	감) 4,365	-	서고2007-496('08.1.7)	
폐지	⑪	녹지	연결녹지	회경동 150-9일원	1,315	감) 1,315	-	서고2007-496('08.1.7)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	완충녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 완충녹지 기능 대체
④	완충녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 완충녹지 기능 대체
⑩	연결녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 연결녹지 기능 대체
⑪	연결녹지	폐 지	• 건축한계선구간(10m) 내 단지 내 조경(6m) 및 공공보행통로(4m) 조성을 통해 연결녹지 기능 대체

③ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호		공원명	시설의종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	기정	변경		기정	변경		기정	변경	변경 후		
변경	⑤	⑥	새롭공원	어린이 공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,360.0	-	4,360.0	서고2007-496 ('08.1.7)	• 시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
폐지	⑨		공원	어린이공원		이문동 86-36 일원	3,190.0	감)3,190.0	-	서고2007-496 ('08.1.7)	별누리공원
신설	⑦		공원	소공원		이문동 105-26 일원	-	증)4,470.0	4,470.0		
신설	⑧		공원	문화공원		이문동 83-98 일원	-	증)2,720.0	2,720.0		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑥	새롭공원	• 시설의 종류변경 - 어린이공원 → 소공원	• 신이문역 입지 특성 및 연계성을 고려하여 시설의 종류 변경 • 시설 중복결정 (소로2-C : 연장 20m, 폭 8m)

㉑	공원	• 공원폐지	• 중랑천 연계공원㉑, 존치지역(중앙하이츠아파트)연계공원㉒을 계획하고 학교 등 위치 이동으로 불필요한 공원 삭제
㉒	공원	• 공원 신설 - 4,470㎡ - 소공원	• 한천로 지하화를 고려하여 중랑천 연계 공원 신설
㉓	공원	• 공원 신설 - 2,720㎡ - 문화공원	• 외대입구역 역세권, 이문 지구단위계획구역, 중앙하이츠아파트 등 주민 이용 활성화를 위해 공원 신설

④ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	㉔	공공공지	이문동 88-24일원	380	감) 380	-	서고2007-496('08.1.7)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공공공지	폐 지	• 존치시설인 삼익아파트 근린상가 전면부 차량접근성을 고려하여 도로로 변경

⑤ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	㉕	공공청사	주민센터	이문동 120-1번지 일대	1,202	감) 1,202	-	동고 83 (' 01.10.27)	이문1동 주민센터

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	공공청사	폐 지	• 이문1동 주민센터, 이문3구역 이전으로 인한 폐지

⑥ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경 후		
변경	㉖	학교	초등학교	이문동 87-14 일대	휘경동 118-1 일대	8,000	증) 2,000	10,000	서고2007-496 (' 08.1.7)	

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	위치 및 면적 증가 (8,000㎡ → 10,000㎡)	• 유치원 추가공급 2,000㎡ 증가 • 초등학교 위치변경 - 초등학교 통학권 고려 - 공원 및 보행자 전용도로 연계

※ 2020년 제1차('20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상 귀속 할 예정임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(m ²)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	114,505	증) 2,882	117,387	100.0	
	4-1	54,232	증) 4,509	58,741	50.0	
	4-2	37,997	증) 4,121	42,118	35.9	
	4-3	9,060	감) 6,343	2,717	2.3	
	4-4	1,914	감) 1,746	168	0.2	
	4-5	8,000	증) 2,000	10,000	8.5	
	4-6	2,100	증) 141	2,241	1.9	
	4-7	1,202	감) 1,202	-	-	
	4-8	-	증) 1,064	1,064	0.9	
	4-9	-	증) 338	338	0.3	

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
허용용도	4-1	「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외에는 불허
	4-2		
	4-3		
	4-5	「건축법시행령」 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 가목 학교(초등학교) ※ 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업 의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처 리하고 서울시로 무상 귀속 할 예정임	
지정용도	4-4	「건축법시행령」 [별표1] 제4호 제2종 근린생활시설 중 나목 종교집회장 「건축법시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
	4-6	「건축법시행령」 [별표1] 제11호 노유자시설	
	4-8	「건축법시행령」 [별표1] 제3호에 따른 제1종근린생활시설	
	4-9	「건축법시행령」 [별표1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설	

※ 지정용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제1항 제6호에 의한 주용도(해당건축물의 가장 넓은 바닥
면적을 차지하는 용도)로서 건축연면적(지하층은 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적은 제외)의 50% 이
상 설치를 기준으로 한다.

② 건축물 밀도에 관한 계획

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)	높이		비고
				최고층수	최고높이	
전용	4-1	35이하	317이하	40층이하	140m이하	
	4-2			35층이하	120m이하	
	4-3			20층이하	80m이하	
	4-4	60이하	200이하	-		
	4-5	30이하	120이하	5층 이하		
	4-6	60이하	200이하	-		
	4-8	60이하	200이하	-		
	4-9	60이하	200이하	-		

다) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 한천로(대로3-40)변	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴 • 종교용지 도로경계선으로부터 2.5m 후퇴	-
	• 지구순환가로(대로2-A, 중로1-B)변	• 4-1, 4-2획지 대지경계선으로부터 10m 후퇴 • 4-3획지 대지경계선으로부터 6m 후퇴 • 근린생활시설용지 도로경계선으로부터 3m 후퇴	

공공보행통로	• 경원선 철도변	• 4-1획지 대지경계선으로부터 10m 후퇴	이문4 재정비 촉진계획도 참고
	• 기타도로변	• 도로경계로부터 6m	
	• 4-1획지 내	• 통경축 확보 등을 위한 공공보행통로 4m	
	• 지구순환가로(대로2-A, 중로1-B)변	• 4-1, 4-2획지 건축한계선내 공공보행통로 4m	
	• 경원선 철도변	• 4-1획지 건축한계선내 공공보행통로 4m	
	• 삼익아파트 변 • 휘경로(중로1-A, 중로1-C)변	• 초등학교 통학로 조성을 위해 4-2획지 건축한계선 내 공공보행통로 4m	

라) 경관계획(배치·형태 포함)

① 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용
건축물의 방향성	-	• 지구순환가로변 저층부 상업시설과 주된 벽면 및 출입구의 방향은 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	-	• 지구순환가로변 가로활성화를 고려하여 저층부 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

② 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	계획 내용
건축물 외부형태	•외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •주변 건물과 조화를 유지 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려
저층부외관	•1층 개구부 높이 통일 권장 •상가부분 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	•외벽면 전체 페인트 마감 금지
진입구 처리	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양

③ 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획 내용
개방감	대상지 동서방향	•중앙천~천장산 방향으로 바람길, 통경축을 고려하여 배치
조명계획	공동주택 아파트	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 •조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

① 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	사업대상지 내 주택지 및 녹지가 분포하고 있음	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	사업대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	일부 비오톱유형평가 1등급, 개별비오톱 2등급으로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	성토균형	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현지형을 고려한 계획 수립발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	생태면적률30%	○	사업대상지 내 녹지가 분포하고 있음	계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
토양	토양오염방지	○	토양측정망 검토결과 기준에 만족	-	-
토지이용	-	○	사업대상지 남측으로 배봉산, 북서측으로 천장산이 위치함	토지이용 상황을 고려한 최적의 토지이용계획 및 시설물 배치계획 수립	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-

대기질 (에너지)	비산먼지절감 에너지절약 계획 수립	○	공사 시 공사장비의 이동에 따른 비산먼지 발생이 예상됨	비산먼지 발생에 대한 저감방안 필요 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 및 고효율기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 주변 휴식·여가공간 부족	녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	대상지 : 제2종일반주거지역 대상지 인근 : 제1종 및 제2종 일반주거지역	건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사 시 소음·진동 영향 예상됨 운영 시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

② 임대주택 건설에 관한 결정조서

건립규모	전체세대수	전체비율 (%)	임대주택 세대수			임대주택 비율(%)			비 고
			계	임대	공공임대	전체세대수 대비	전체비율	임대주택 중 공공임대	
합계	3,720	100%	937	580	357	25.2	100.0	38.1	-
40㎡이하	684	18.4	654	297	357	95.6	69.8	38.1	
40~50㎡이하	227	6.1	227	227	-	100.0	24.2	-	
50~60㎡이하	1,705	45.8	56	56	-	3.3	6.0	-	
60~85㎡이하	720	19.4	-	-	-	-	-	-	
85㎡초과	384	10.3	-	-	-	-	-	-	

□ 2020년 제1차(20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : '수정가결'

■ 「이문·회경재정비촉진지구」 재정비촉진계획(이문4구역) 변경결정(안)

▶ 심의 결과 : 수정가결

<금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

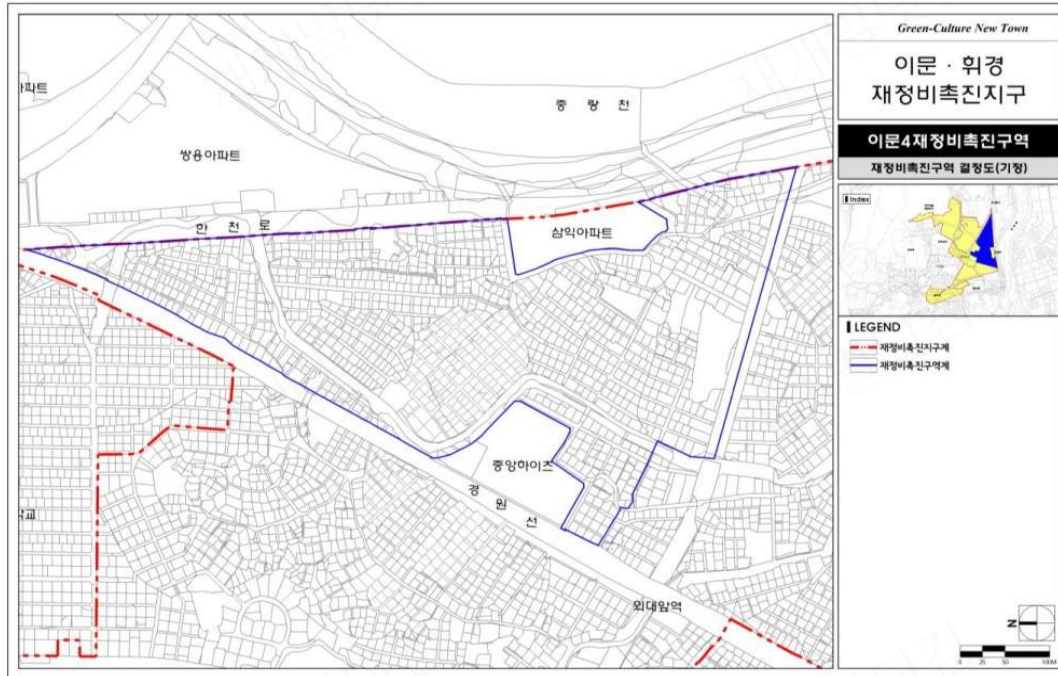
▶ 수정 사항

- 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스) 될 수 있도록 동·호수를 분산 배치할 것
- 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상 귀속할 것
- 조화롭고 창의적인 건축을 위해 특별건축구역으로 지정하여 건축위원회 심의 시 논의될 수 있도록 조치할 것.

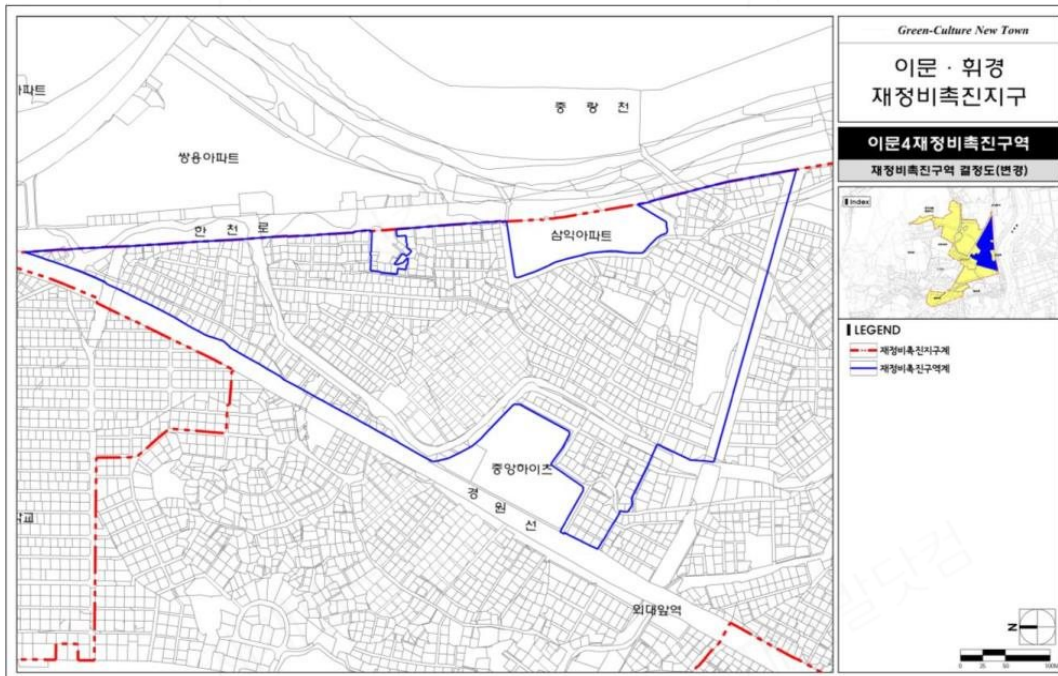
5. 기타 재정비촉진계획 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시
6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4590)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

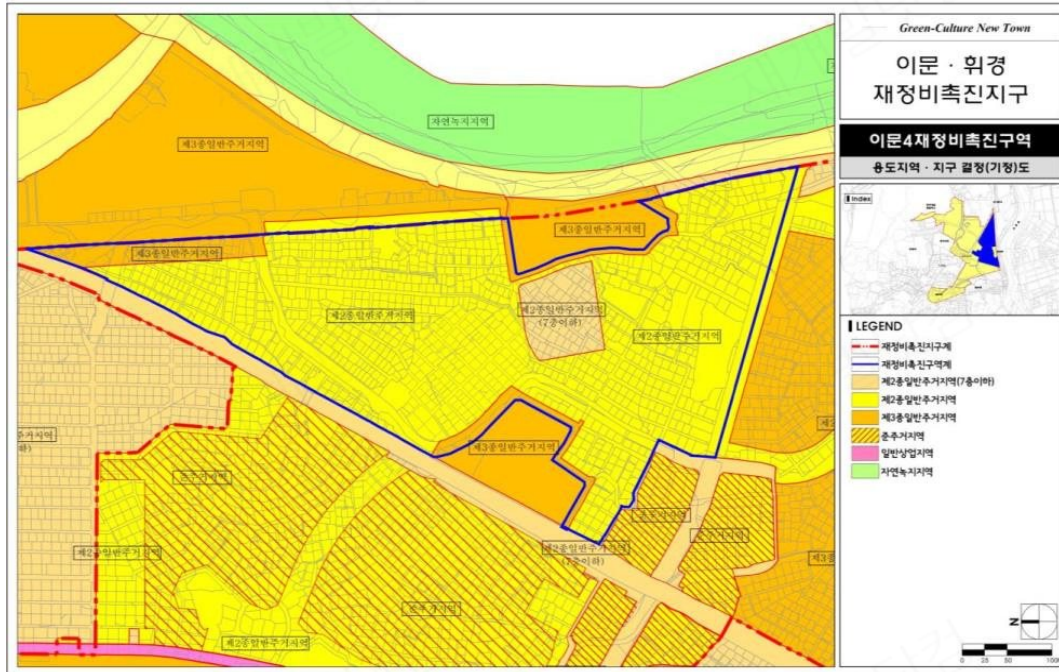
■ 이문4재정비촉진구역 결정(기정)도



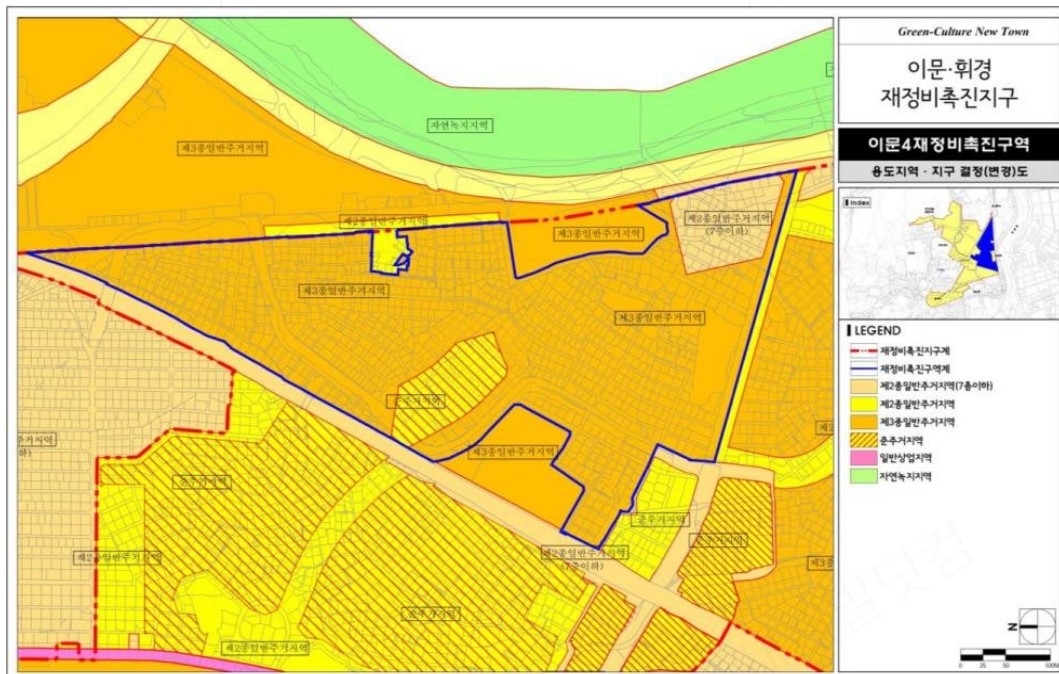
■ 이문4재정비촉진구역 결정(변경)도



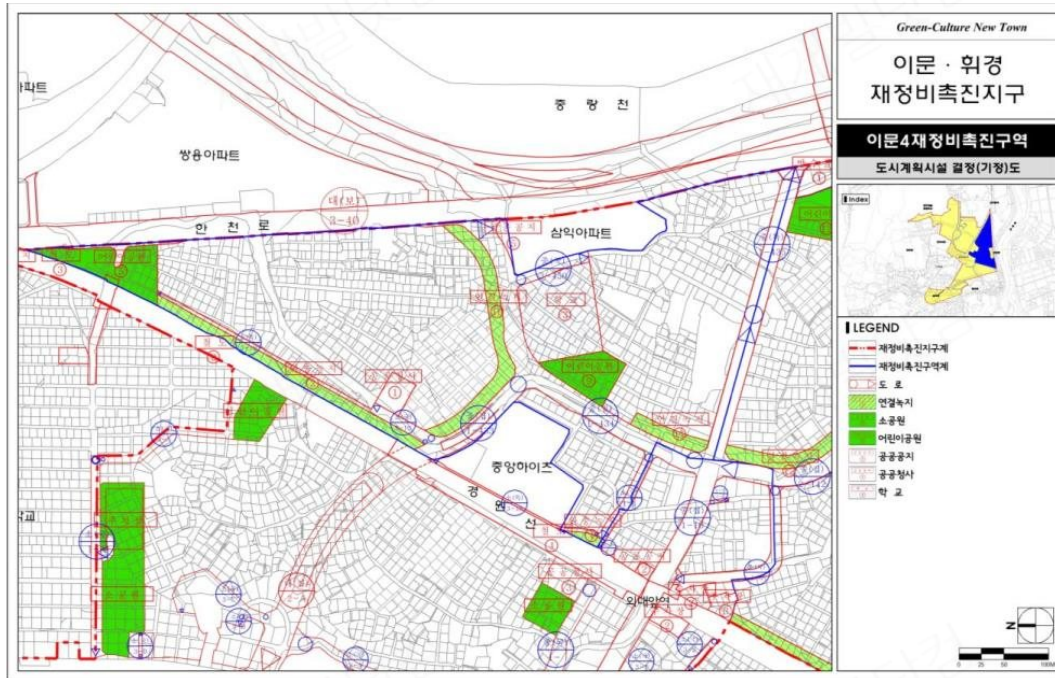
■ 이문4재정비촉진구역 용도지역 결정(기정)도



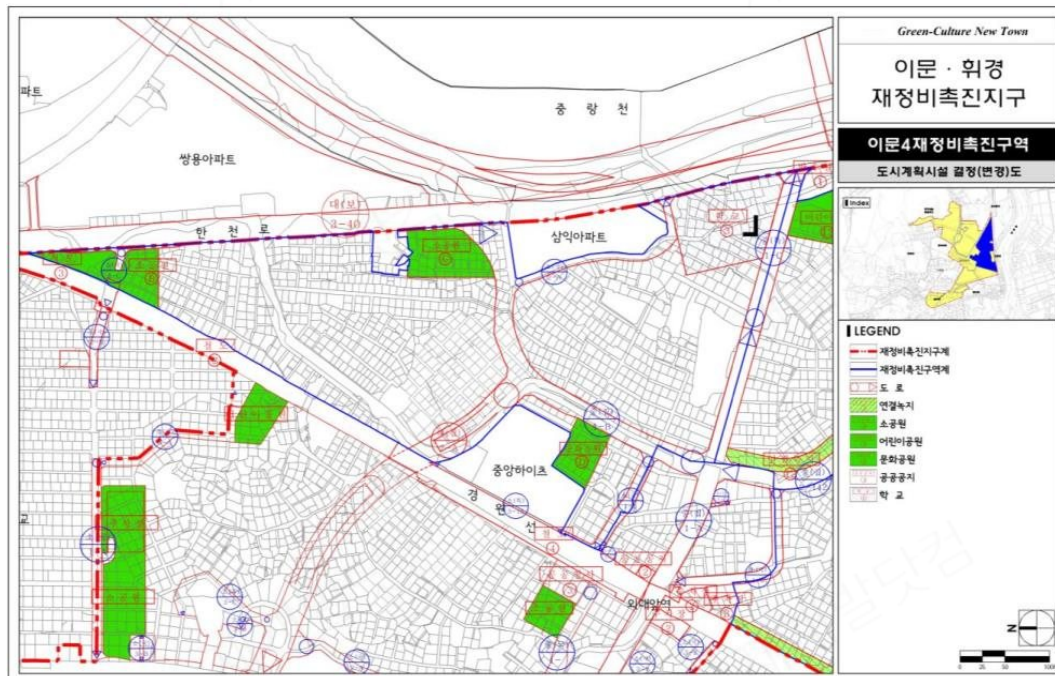
■ 이문4재정비촉진구역 용도지역 결정(변경)도



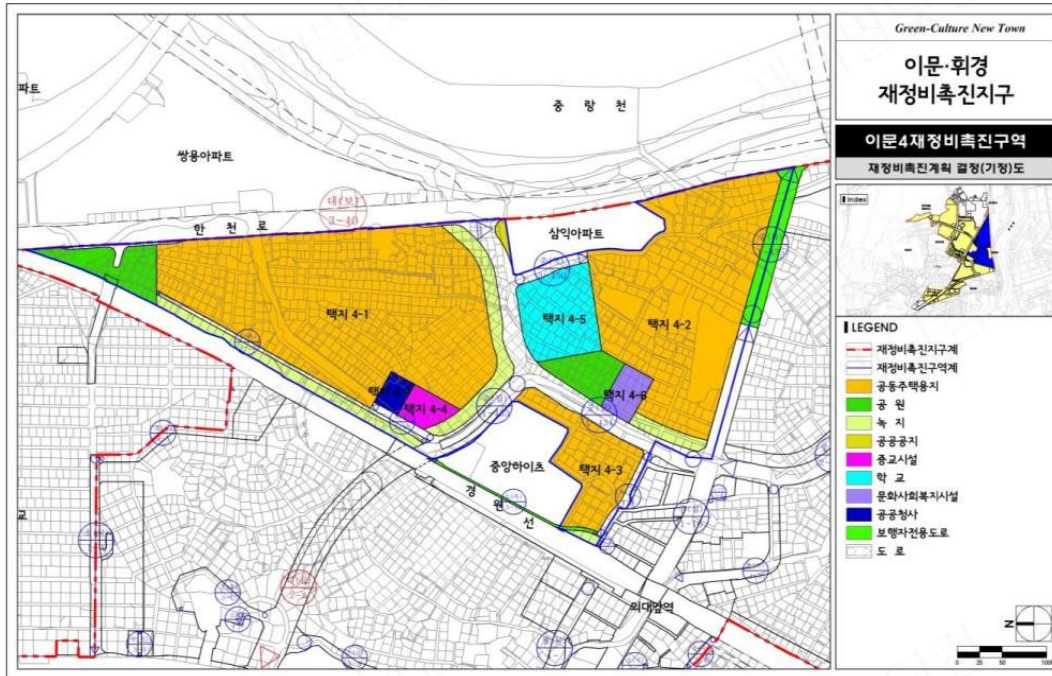
■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도



■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도



■ 이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획(기정)도



■ 이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경)도

