

◆ 서울특별시고시 제2017-331호
장안동 현대아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문, 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.))에 따라 정비예정구역으로 지정된 서울특별시 동대문구 장안동 95-1번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 장안동 현대아파트 주택재건축 정비구역으로 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 14일

서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) : 변경없음
가. 장안동 현대아파트 정비기본계획 조서

구분	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고(조건 등)
기정	동대문구	장안동	95-1	2.5	210	50	-	2	공동	장안현대아파트

2. 정비구역의 지정
가. 정비사업의 명칭 : 장안동 현대아파트 주택재건축정비사업
나. 정비구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	장안동 현대아파트 주택재건축 정비구역	동대문구 장안동 95-1 일대	-	증)25,244	25,244	

3. 정비계획
가. 용도·지구지역 결정(변경) 조서 : 변경없음
(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	25,244	-	25,244	100.0%	
제3종일반주거지역	25,244	-	25,244	100.0%	

(2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관 지구	일반 미관 지구	장안동413-1~장위동 308-44 (장안동 현대 APT 서측변)	280,500 (2,564)	7,510 (226)	양측12 (편측12)	서고시164 (82.4.22)	한천로

※()는 정비구역내 수치임.

나. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)25,244	25,244	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)654	654	2.6	-
	도 로	-	증)388	388	1.5	-
	사회복지시설	-	증)266	266	1.1	국공립어린이집 (토지+건축물 기부채납)
획 지	소 계	-	증)24,590	24,590	97.4	-
	획 지	-	증)24,590	24,590	97.4	공동주택 및 부대복리시설

※상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	40	25~31	간선 도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장안동	총고시722 (36.12.27)	
기정	소로	2	272	10	국지 도로	2,000	장안동 95-1	장안동 237-2	일반 도로	장안동	서고시467 (78.9.12)	
기정	소로	2	264	8	국지 도로	-	휘경동 49-309	휘경동 49-309	일반 도로	휘경동	서고시423 (97.12.31)	
변경	소로	2	264	8~11	국지 도로	-	휘경동 49-309	휘경동 49-309	일반 도로	휘경동	-	

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-264	소로 2-264	- 도로 폭원 확장 - 기정 : 폭원 8m - 변경 : 폭원 8~11m	원활한 교통흐름을 고려 정비구역내 도로폭원 (3m) 확장

(2) 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	동대문구 장안동 95-1 일대	-	증)266	266	-	국공립 어린이집

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	5층 이하

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설	- 신설 - 면적 : 266㎡	대상지일대 보육수요해소와 보육의 공공성강화를 위해 국공립 어린이집설치

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	서울시 동대문구 장안동 95-1일대	-	증)300	300	
	어린이집		-	증)330	330	
	작은도서관		-	증)290	290	
	주민공동시설		-	증)350	350	
	주민운동시설		-	증)600	600	
	어린이놀이터		-	증)1,000	1,000	
	계		-	증)2,870	2,870	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	장안동 현대아파트 주택재건축정비 구역	25,244	획지1	24,590	동대문구 장안동 95-1일대	9	-	-	9	-	

(2) 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정법정 상한		
신설	장안동 현대아파트 주택재건축 정비구역	25,244	획지	24,590	동대문구 장안동 95-1일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	235.41% 이하	299.97% 이하	최고 20층이하/67 m이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상								
			구 분		전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			
						소형	분양				
			전용60㎡미만		45	50	-	7.3	46.4	78.3	
					59	59	211	39.1			
			전용60㎡이상 전용85㎡미만		84	-	220	31.9			
			전용85㎡초과		101	-	150	21.7			21.7
합 계			690		100.0						
※ 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 78.3%											
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브(15%완화) - 녹색건축 우수 및 에너지효율 1등급 : 8%, 신·재생에너지 공급률 : 1%, 지능형건축물4등급 : 6% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(235.41%) → 예정법정상한용적률 (299.97%)								
			건축물의 건축선에 관한계획			• 건축한계선 : 3m					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

※ 허용용적률 인센티브항목의 인정여부는 건축위원회심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 최종 정비계획용적률이 변경될 수 있음

※ 기타사항은 정비계획지침도상 계획지침 준수

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용																						
	계 (구역면적)	획지1 (공동주택용지)	계획정비 기반시설	새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지																		
토지이용계획	25,244㎡	24,590㎡	654㎡	-	-																		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설내 국공유지 + 공공시설 등 시설물(국공립 어린이집 660㎡) 기부채납 = 654㎡(도로 388㎡, 어린이집 266㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 654㎡(2.6%) + 273.7㎡(1.1%)(건축물기부채납 환산부지면적) = 927.7㎡(3.67%) (※순부담율: 3.67%)																						
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 : 210%																						
개발가능 용적률산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 15% = 225% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목																						
	<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급</td><td>8%</td></tr><tr><td>신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)</td><td>10%이하~ 15%초과</td><td>1%</td></tr><tr><td>지능형건축물</td><td>4등급</td><td>6%</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>15%</td></tr><tr><td colspan="3">총 15% 적용</td></tr></table>					항목		인센티브	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급	8%	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	10%이하~ 15%초과	1%	지능형건축물	4등급	6%	합 계		15%	총 15% 적용		
	항목		인센티브																				
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급	8%																				
	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	10%이하~ 15%초과	1%																				
	지능형건축물	4등급	6%																				
	합 계		15%																				
	총 15% 적용																						
	※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(녹색건축물 에너지효율등급, 신·재생에너지 공급률, 지능형건축물 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축위원회심의의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음																						
	건축물 기부 채납 검토	○ 구립 어린이집(건축물 연면적) : 660㎡ ■ 부지제공면적 : - (별도부지) ■ 환산부지면적(㎡) : 273.7㎡ → 공공시설 등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = 2015년 공공건축물 건립 공시비(어린이집) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,737,000 × 660 ÷ 3,300,000 × 2 = 273.7㎡ ※ 서울시 2015년 공공건축물 건립 공시비 : 어린이집 : 2,737,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(3,300,000원 × 2 = 6,600,000원)																					
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3α) = 225% + (210% × 1.3 × 0.03815) = 235.414%																						
	<table><tr><td>※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = (654㎡ + 273.7㎡) / (24,590㎡ - 273.7㎡) = 0.03815</td></tr></table>					※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = (654㎡ + 273.7㎡) / (24,590㎡ - 273.7㎡) = 0.03815																	
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = (654㎡ + 273.7㎡) / (24,590㎡ - 273.7㎡) = 0.03815																							
• 정비계획용적률 = 235.41%																							
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.97%이하																						

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주요 경관요소로의 차폐도 최소화 및 향과 조망권의 고려 - 주택단지 및 주변지역을 고려한 보행동선 계획	
환경보전	- 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	
재난방지	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보 하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지-조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	장안 현대아파트 주택재건축 정비사업조합	- 기정 : 456세대 - 변경 : 690세대 → 증) 234세대	이상없음	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			위 치		면 적	
신설	장안동 95-1번지 일대	25,244 m ²	획지	장안동 95-1번지 일대	24,590m ²	공동주택 용지

자. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획(「도시및주거환경정비법」 제30조의3)

구 분		산 정 내 용							비 고
재건축 소형 주택 의무 면적	정비계획용적률	● 235.41%							
	예정법적상한용적률	● 299.97%							
	용적률 증가분	● 64.56% (299.97 - 235.41%)							
	증가된 용적률의 50%	● 32.28% (64.56% × 0.5)							
	의무 연면적	● 7,937.66㎡ 이상 (32.28% × 24,590㎡)							
재건축 소형주택 확보계획		건립위치	부지면적	동수	세대수		세대규모 (공급면적㎡)	비고 (연면적㎡)	7,962.54 > 7,937.66
		동대문구 장안동 95-1번지 일원	24,590㎡	-	계	109	-	7,962.54	
					45㎡	50	63.60	3,180.00	
					59㎡	59	81.06	4,782.54	

차. 도시계획위원회 심의결과(수정가결)(2017. 8. 9.)

■ 수정사항

- 용적률(정비계획 235.41%, 법적상한 299.97%), 정비기반시설계획(도로, 사회복지시설) 및 순부담비율(3.67%), 세대수(690세대, 소형임대 109세대 포함) 등은 금회 상정안으로 수정.

■ 조건사항

- 대상지 동측 도로(사가정로23길)변 차량진출입구계획시 회전반경을 추가 확보(5m→6m)하고, 현황 거주자우선주차면 유지 필요성 재검토

4. 관계 도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도서 참조

5. 열람장소

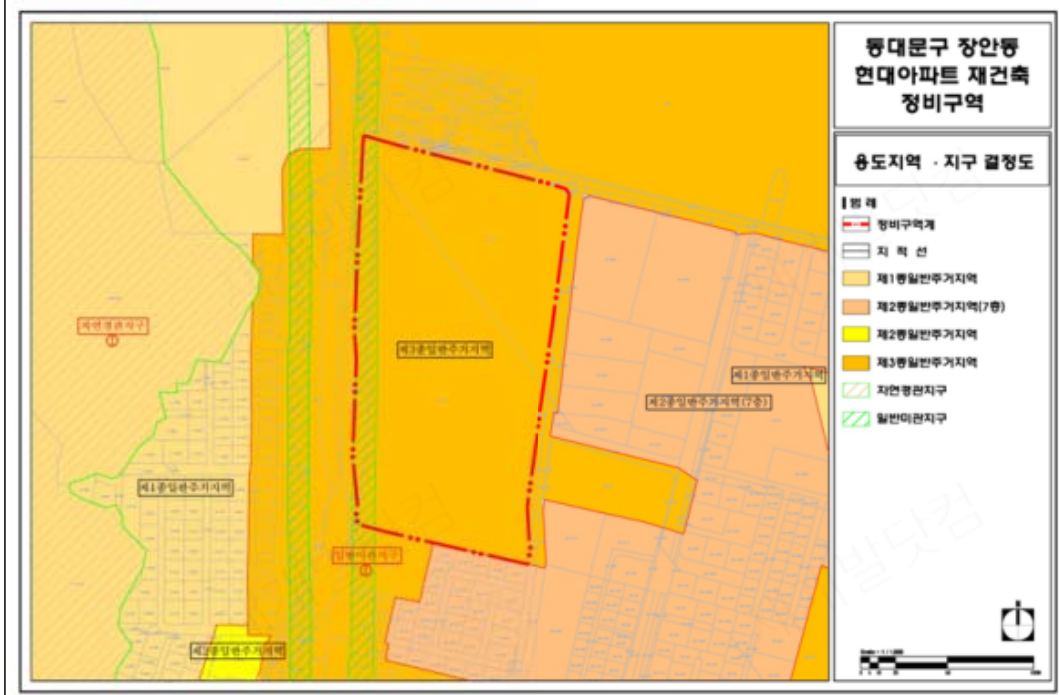
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축국 공동주택과(☎02) 2133 - 7142) 및 동대문구 도시관리국 건축과(☎02) 2127 - 4759)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

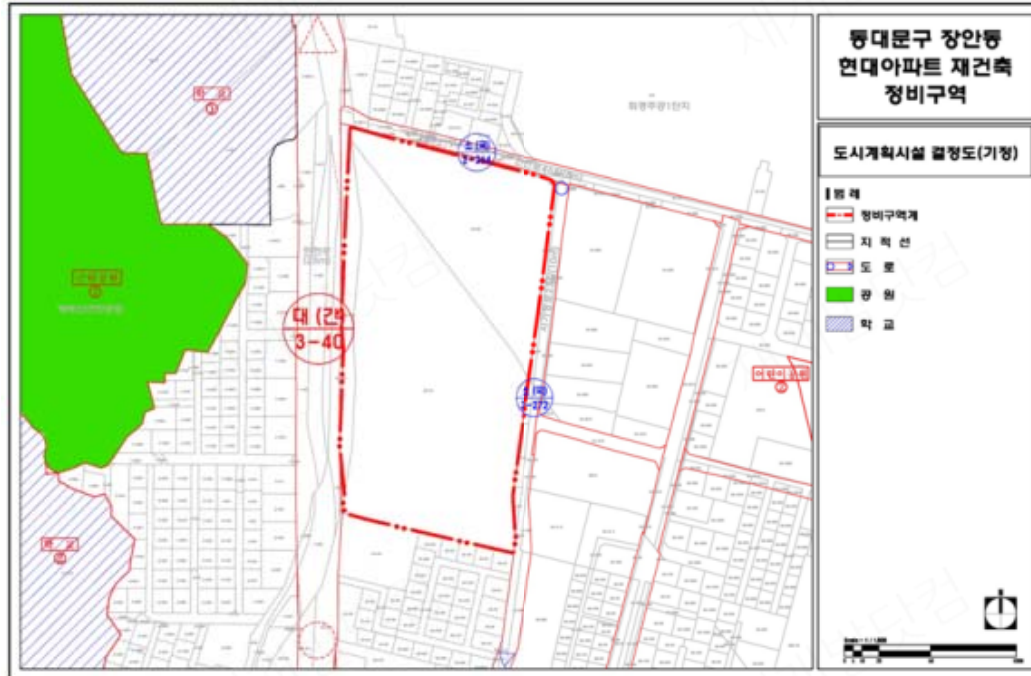
정비구역 결정도



용도지역·지구 결정도



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도

