

◆ 서울특별시고시 제2021-86호

이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 도시재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-496호(2008.1.7) 및 제2009-93호(2009.03.12), 제2009-529호(2009.12.24), 제2010-365호(2010.10.21), 제2011-198호(2011.07.14), 제2011-210호(2011.7.21.), 제2011-397호(2011.11.29.), 제2012-78호(2012.4.5), 제2012-162호(2012.06.28.), 제2012-359호(2012.12.27.), 제2013-263호(2013.08.08.), 제2014-89호(2014.03.13.), 제2014-290호(2014.08.21.), 제2014-373호(2014.10.30.), 제2015-20호(2015.01.22.), 제2015-206호(2015.7.16.), 제2015-325호(2015.10.22.), 제2016-122호(2016.04.21.), 제2016-148호(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.8.4.), 제2016-285호(2016.9.8.) 제2016-360호(2016.11.10.), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.1.12.), 제2017-189호(2017.6.1.), 제2018-93호(2018.3.29.), 제2018-124호(2018.4.26.), 제2018-218호(2018.7.19.), 제2019-19호(2019.1.17.), 제2019-103호(2019.3.21.), 제2019-163호(2019.5.23.), 제2019-241호(2019.7.25.), 제2019-264호(2019.8.8.), 제2019-280호(2019.8.22.), 제2019-309호(2019.9.19.), 제2020-59호(2020.2.13.), 제2020-255호(2020.06.18.), 제2020-264호(2020.06.25.), 제2020-306호(2020.07.16.), 제2020-331호(2020.08.06.), 제2020-452호(2020.11.12.), 제2020-483호(2020.11.26.), 제2020-591호(2020.12.31.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·회경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·회경재정비촉진계획(회경1구역)을 다음과 같이 변경 결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 18일
서울특별시장

I. 재정비 촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

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

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음, 기재생략)

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		801,245.3	-	801,245.3	100.0	
주거용지	소 계	462,437.0	-	462,437.0	57.7	-
	공동주택	443,688.9	-	443,688.9	55.4	중양·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	7,126.6	-	7,126.6	0.9	7개
근생용지	소 계	86,300.0	-	86,300.0	10.8	-
	상업업무	84,898.0	-	84,898.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	1,402.0	-	1,402.0	0.2	이문4구역
공공시설용지	소 계	252,508.3	-	252,508.3	31.5	-
	도 로	135,170.4	-	135,170.4	16.9	보행자전용도로 포함
	철 도	44,371.5	-	44,371.5	5.5	-
	공 원	37,815.3	-	37,815.3	4.7	-
	녹 지	10,438.9	-	10,438.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	10,000.0	-	10,000.0	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,923.0	-	7,923.0	1.0	4개소 -3개소 : 도시계획시설 결정 -1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사 등	4,575.2	-	4,575.2	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	2,214.0	-	2,214.0	0.3	지하주차장 2개소 (5,530㎡ 중복결정제외)

※변경사유 : 휘경1구역 면적변경 없는 지형도면 고시선 오류(이격, 겹침 등) 수정에 따른 변경

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

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
촉진지구		801,245.3	-	801,245.3	100.0	-
	촉진구역	570,247.3	-	570,247.3	71.2	-
	이문1구역	144,856.0	-	144,856.0	18.1	-
	이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발구역
	이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.7	구역지정 요건완화, 역세권
	이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.7	구릉지
	이문4구역	149,690.0	-	149,690.0	18.7	-
	휘경1구역	12,916.0	-	12,916.0	1.6	정비구역 기 지정
	휘경2구역	43,685.3	-	43,685.3	5.5	-
	휘경3구역	64,317.0	-	64,317.0	8.0	-
존치지역		230,998.0	-	230,998.0	28.8	-
지구단위 계획구역	소 계	156,000.0	-	156,000.0	19.5	-
	②	67,135.0	-	67,135.0	8.4	이문지구단위계획
	③	88,865.0	-	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구 내)
존치시설 및 건축물	소 계	74,998.0	-	74,998.0	9.3	-
	⑤	4,877.0	-	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥	12,993.0	-	12,993.0	1.6	이문로
	⑦	11,776.0	-	11,776.0	1.5	중앙하이츠 아파트
	⑧	17,038.0	-	17,038.0	2.1	경원선
	⑨	8,446.0	-	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩	1,319.0	-	1,319.0	0.2	빛물품프장(방수설비)
	⑪	7,298.0	-	7,298.0	0.9	중앙선
	⑫	6,357.0	-	6,357.0	0.8	기타 존치건축물
	⑬	3,196.0	-	3,196.0	0.4	이문동 교회
	⑭	1,698.0	-	1,698.0	0.2	중앙제일교회

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음, 기재생략)

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

구역명	주용도	용적률		건폐율	높이계획	
		기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이 (m)
이문1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64%이하	30%이하	18.8이하/27이하	103이하
이문3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-
이문3-1	공동주택 및 비주거	210%	478.40%이하	45%이하	35이하/50이하	185이하
이문3-2	공동주택 및 부대복리시설	170%	75%이하	40%이하	-/40이하	20이하
이문4재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	317%이하	35%이하	-/40이하	140이하
회경1재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	230%	265%이하	30%이하	19이하/20이하	78이하
회경2재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	25이하/30이하	112이하
회경3재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210%	300%이하	30%이하	26이하/35이하	118이하

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

구역명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					
		계획기반 시설①	계획기반시설 내 국공유지②	기존기반시설 내 국공유지③	순부담 제외면적 ④	건축물 토지 환산 면적⑤	순부담면적 ①-②-③ -④+⑤
합 계	570,247.3	145,458.4	24,455.1	6,736.3	2,043.0	4,472.5	116,696.5
이문1재정비촉진구역	144,856.0	29,027.0	-	-	-	-	29,027.0
이문3재정비촉진구역	154,783.0	34,332.0	1,280.0	-	2,043.0	-	31,009.0
이문3-1	133,542.0	34,332.0	1,280.0	-	2,043.0	-	31,009.0
이문3-2	21,241.0	-	-	-	-	-	-
이문4재정비촉진구역	149,690.0	44,544.0	12,276.4	6,476.3	-	4,472.5	30,263.8
회경1재정비촉진구역	12,916.0	1,864.0	563.0	-	-	-	1,301.0
회경2재정비촉진구역	43,685.3	13,892.4	6,371.0	260.0	-	-	7,261.4
회경3재정비촉진구역	64,317.0	21,799.0	3,964.7	-	-	-	17,834.3

주) 이문3(3-1), 이문3(3-2)재정비촉진구역은 서울시 '결합개발제도 운영기준'에 의한 결합개발구역으로서 하나의 구역으로 공원·녹지 면적산정

주) 회경1재정비촉진구역은 30,000㎡ 이하의 기 결정된 정비구역으로 2㎡/세대 기준 적용

주) 이문3재정비촉진구역의 순부담면적은 인센티브 제외 도로(1,827㎡) 및 이전에 기 결정된 보건소 부지면적(216㎡)은 불포함한 수치임.

주) 이문3재정비촉진구역은 추가로 건축물(이문1동 주민센터, 임대주택, 공영주차장, 토지환산면적 3,999㎡)을 기부채납함.

주) 회경3재정비촉진구역의 순부담면적은 건축물(사회복지시설b,c) 기부채납 환산면적(6,579㎡) 포함(건축물 연면적 : 사회복지시설b_지상 3,200㎡ / 지하 3,555㎡, 사회복지시설c_지상1,340㎡ / 지하 780㎡)

- 12) 임대주택 건설 등의 주거대책 (변경없음, 기재생략)
 13) 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경없음, 기재생략)
 14) 기타계획(에너지순환, 방재, 특성화계획) (변경없음, 기재생략)
 15) 광고물 관리계획 (변경없음, 기재생략)
 16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음, 기재생략)
 17) 재정비촉진구역별 정비계획 (회경1구역 외 변경없음)
 가. 회경1 재정비촉진구역 (주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

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

(2) 정비계획

가) 토지이용계획

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

※변경사유 : 면적변경 없는 지형도면 고시선 오류(이격, 겹침 등) 수정에 따른 변경

나) 도시계획시설 설치계획

■ 도로(변경없음)

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

※ ()는 촉진구역 내 연장임

■ 공원 (변경없음)

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

■ 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

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

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

다) 건축물의 정비·개량계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

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

■ 건축시설계획 (변경없음)

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

라) 정비사업 시행계획 (변경없음)

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

마) 임대주택 등의 건설에 관한 계획 (변경없음)

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
휘경1 재정비촉진구역내	11,052.0	-	5,097.79	21세대(41.2%)	40㎡이하	총건립세대수 299세대의 17%(50.83세대)
				23세대(45.1%)	40~50㎡이하	
				7세대(13.7%)	50~60㎡이하	
				51세대(100%)	계	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	휘경1재정비촉진구역	휘경동 243번지 일대	12,916.0	-	12,916.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경)조서

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

나) 도시계획시설 결정(변경)조서

① 도로

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

※ ()는 촉진구역 내 연장임

② 공원

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

③ 공동이용시설 설치계획

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

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

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

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

① 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

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

② 건축물 밀도에 관한 계획

○ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

○ 용적률 계획

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

■ 용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택건설	
기정	35.0%	-	

○ 높이 계획

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

다) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	관련법규에 의함	-

라) 대지내공지 및 통로에 관한 계획(변경없음, 기재생략)

마) 차량동선에 관한 계획(변경없음, 기재생략)

바) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

① 환경관리계획

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연 환경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	• 토양포장율의 감소 및 우수유출량 감소(빗물의 지하침투율이 최 대가 되도록 조정면적 최대 반영, 투수성 포장재료 사용)	
	지형변동 절성토균형	○	• 기사가지(저층주거밀집)로 대규모 지형 변동없음	• 주변단지와 도로의 Level에 맞게 계획	
	녹지변동 녹지체계	○	• 녹지면적 변화	• 녹지면적 증가, 지구내 녹지공간조성, 오픈스페이스 확보	
	습지보전	×	• 보전대상 습지없음		
	비오톱	○	• 토지이용 변화로 비오톱 유형 변화	• 녹지공간을 조성, 친환경적 생태공간 확보, 불투수 토양포장을 이 100%이상에서 61.7%로 변화	
생활 환경	일조	○	• 일조침해 예상	• 건축선이격 및 적정배치로 일조장해 최소화, 북측엔 철로변으로 미치는 일조영향은 경미	
	바람	○	• 바람 차단 예상	• 충분한 인공간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소 화	
	에너지	○	• 에너지 이용량 증가 예상	• 지역특성에 적합한 에너지 절감방안 마련 • 지상녹지공간 확보 등 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법 최 대한 채택	
	환경오염	○	• 에너지사용 증가에 따른 대기오염, 인 구증가에 따른 오수 및 폐기물의 증가	• 청정연료사용에 따른 청정연료사용 및 체계적인 계획수립에 따 라 오수 및 폐기물에 의한 오염 경미	
	경관	○	• 주택재개발로 인한 주거환경 개선	• 건축물 노후화로 인한 주택재개발지역으로 경관침해가 최소화 되도록 통풍이 가능한 건축배치, Sky Line 등을 고려한 층고계 획 수립	
	휴식 및 여가공간	○	• 주민운동시설 및 오픈스페이스 확보	• 보행결절부에 놀이터, 광장, 쉼터 등 주민편의 공간으로 활용	
시행중 예상되는 환경영향		○	• 다량의 건축폐기물 발생예상 • 비산먼지 발생	• 건축폐기물은 사업시행시 저감방안 마련, 전량 위탁 및 재활용 • 주기적 살수, 세륜·세차시설 설치	

② 임대주택 건설에 관한 결정조서

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

5. 회경1재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음

6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략(비치된 도서와 같음)

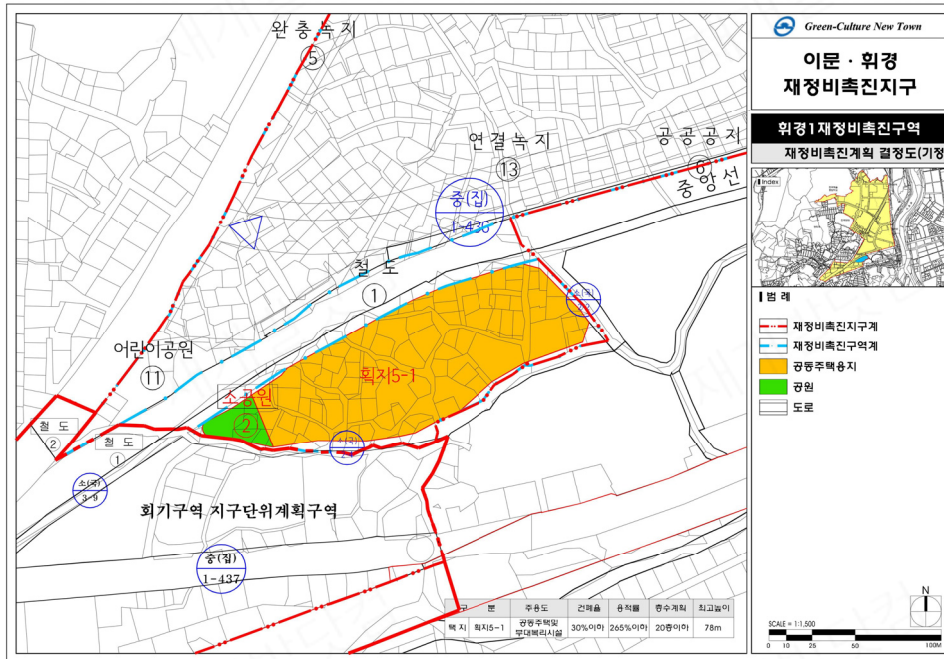
※ 첨부된 관련도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4590)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

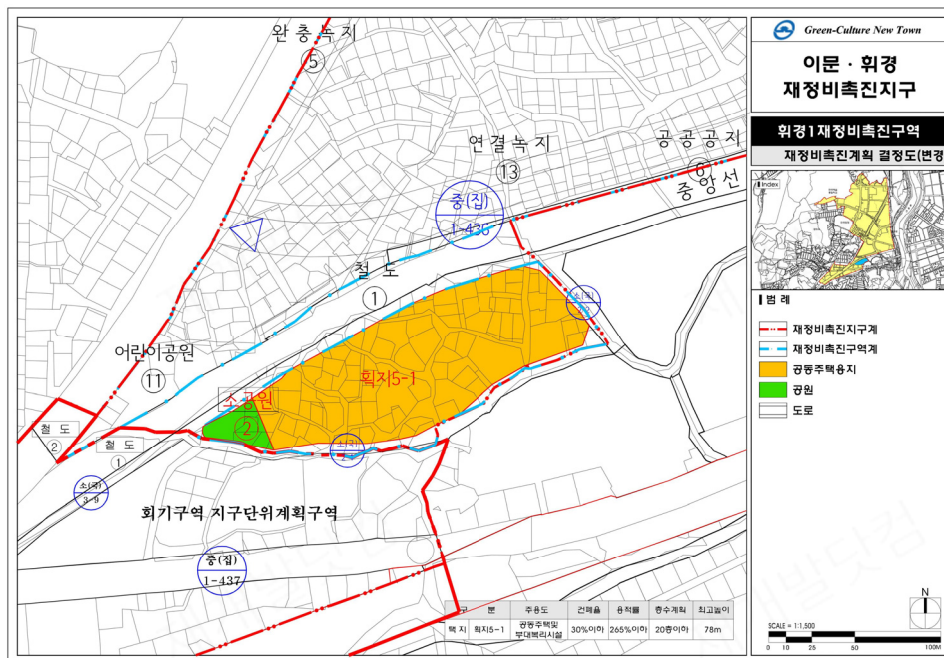
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관련도면

[촉진계획 결정(기정)도]

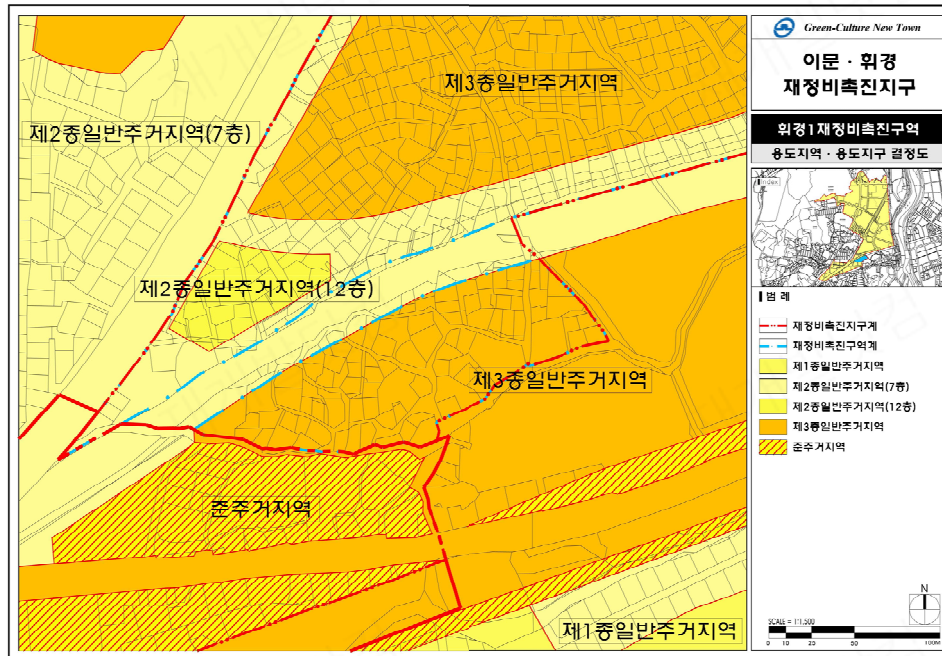


[촉진계획 결정(변경)도]

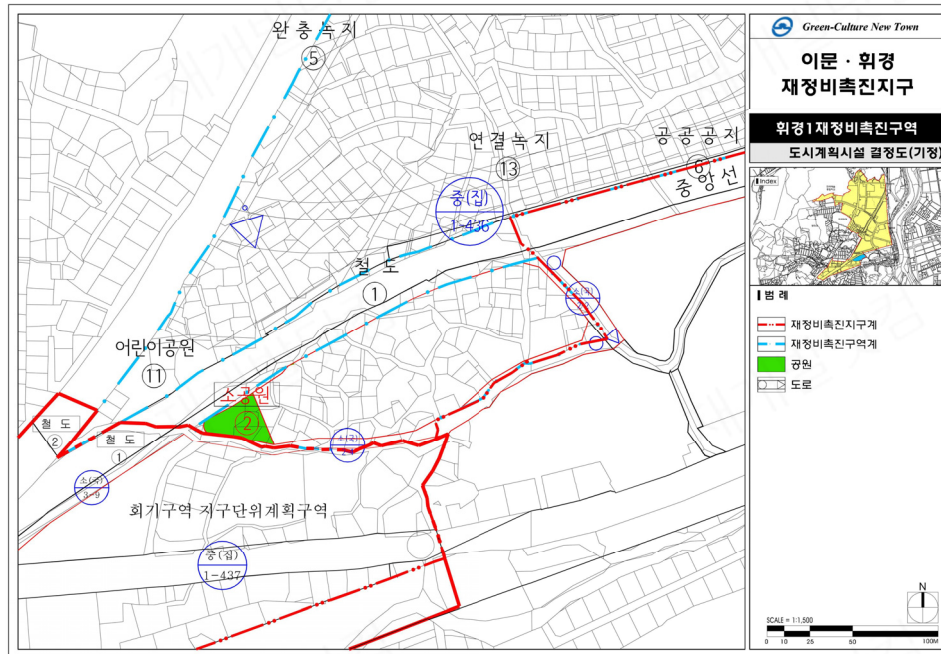


※ 변경사유 : 면적변경 없는 지형도면 고시선 오류(이격, 겹침 등) 수정에 따른 변경

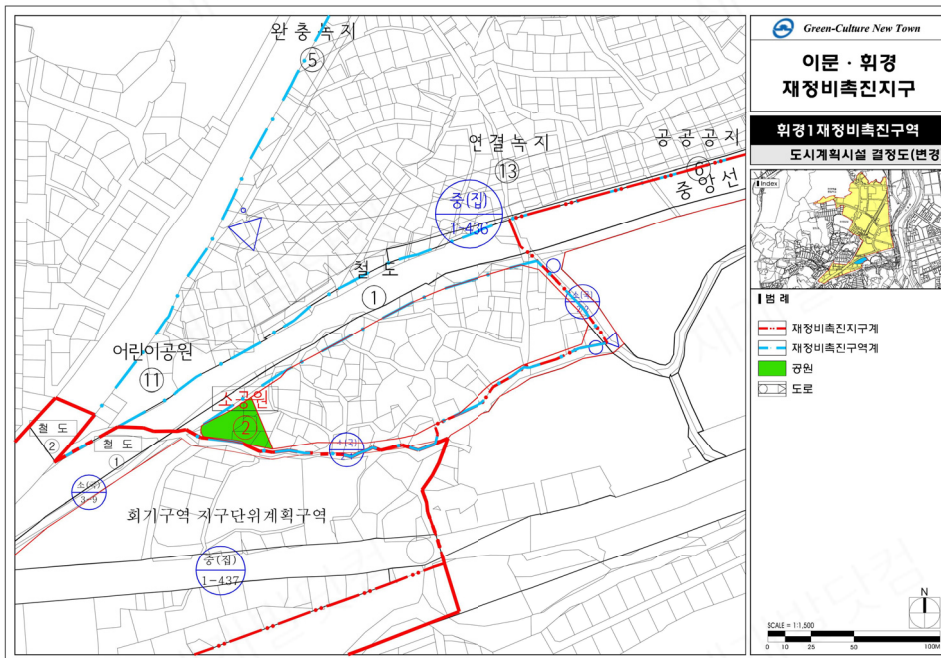
[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정(기정)도]

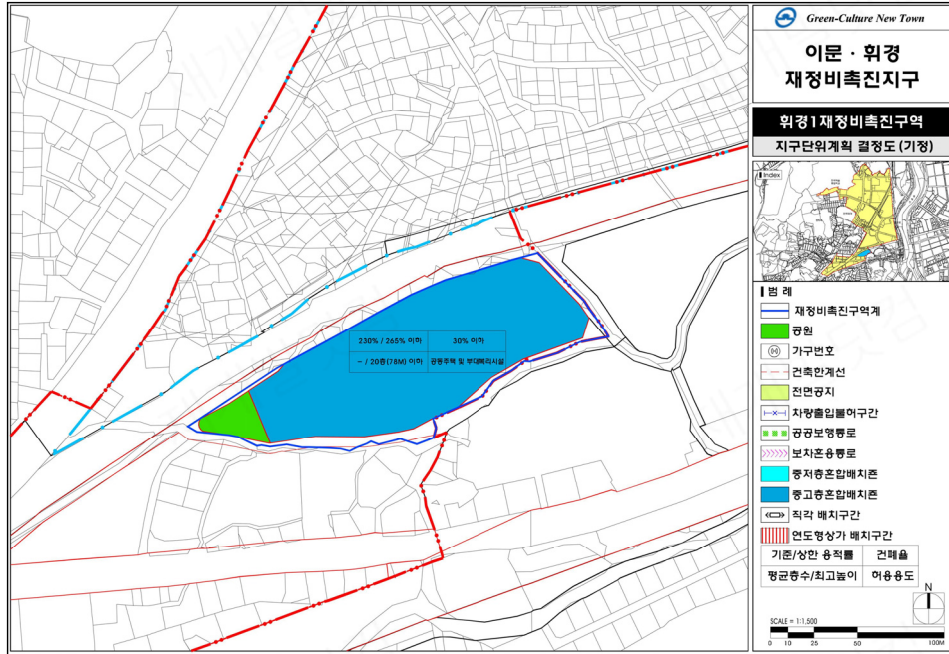


[도시계획시설 결정(변경)도]

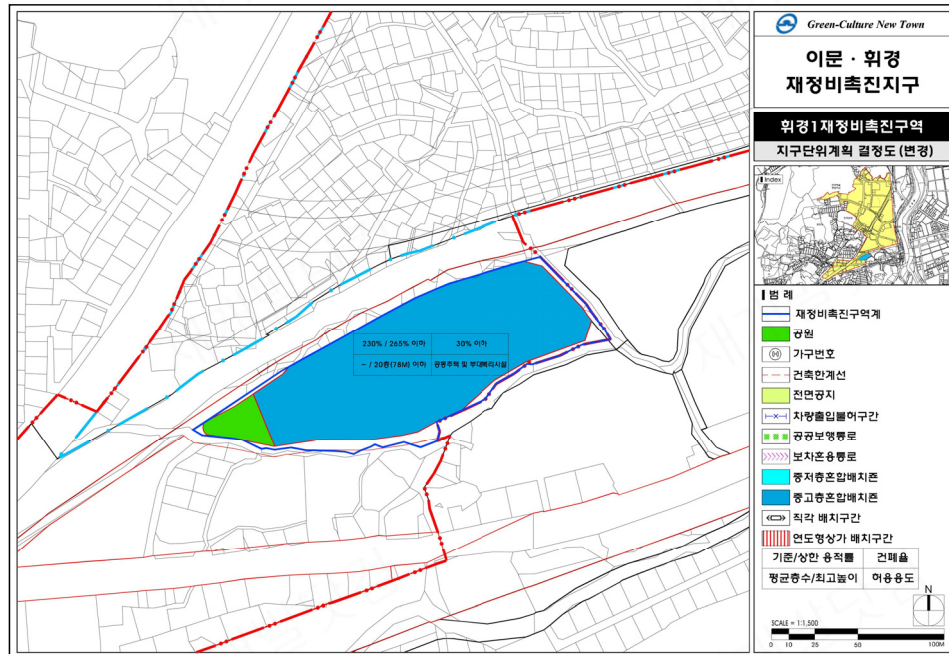


※ 변경사유 : 면적변경 없는 지형도면 고시선 오류(이격, 겹침 등) 수정에 따른 변경

[지구단위계획 결정(기정)도]



[지구단위계획 결정(변경)도]



※ 변경사유 : 면적변경 없는 지형도면 고시선 오류(이격, 겹침 등) 수정에 따른 변경