

◆ 서울특별시고시 제2024-605호

『이문·휘경재정비촉진지구』 재정비촉진계획(이문1구역) 변경결정 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.), 제2016-269호(2016.9.1), 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(2020.6.18.), 제2020-264호(2020.6.25.), 제2020-306호(2020.7.16.), 제2020-331호(2020.8.6.), 제2020-452호(2020.11.12.), 제2020-483호(2020.11.26.), 제2020-591호(2020.12.31.), 제2021-86호(2021.2.18.), 제2021-131호(2021.3.18.), 제2021-147호(2021.3.25.), 제2021-178호(2021.4.8.), 제2021-330호(2021.7.8.), 제2021-484호(2021.9.2.), 제2022-498호(2022.12.22.), 제2024-391호(2024.8.8.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획(이문1구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 12일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	801,158.4	증) 1,081.3	802,239.7	-

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2032년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

1) 기본방향(변경없음)

2) 개발방향(변경없음)

3) 주요지표 설정(변경)

구 분		현 황	계 획		비 고
			기정	변경	
인구 및 가구	인구	38,073 인	42,420 인	42,420 인	-
	세대수	17,385 세대 (2.19인/세대)	18,403세대 (2.30인/세대)	18,403세대 (2.30인/세대)	- 마취사세대 수용임대주택 계획 포함 - 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
	주택호수	7,885호	18,403호	18,403호	-
기반시설	도로	15.8%	16.9% (135,788.9㎡)	16.9% (135,555.0㎡)	-
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	5.9% (세대상 2.61㎡) (촉진구역 세대당 3.42㎡)	5.9% (세대상 2.61㎡) (촉진구역 세대당 3.42㎡)	어린이공원(3개소), 소공원(7개소), 문화공원(1개소) 연결녹지(1개소), 완충녹지(1개소)
교육시설	초등학교	1개소	1개소	1개소	• 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공편익시설	공공청사	4개소	2개소	2개소	- 휘경1동 주민센터 존치 - 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역) - 이문1동 주민센터 이전설치 (이문4 → 이문3-1구역)
	복합커뮤니티센터	-	4개소	4개소	- 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치 - 이문1동 주민센터 이전설치에 따라 복합커뮤니티센터(1개소) 재배치(이문4구역)

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		801,158.4	증) 1,081.3	802,239.7	100.0	-
주거 용지	소 계	462,232.7	증) 1,246.1	463,478.8	57.7	-
	공동주택	443,664.2	증) 1,246.1	444,910.3	55.4	중양·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,947.0	-	6,947.0	0.9	6개
근생 용지	소 계	86,318.5	-	86,318.5	10.8	-
	상업업무	84,898.0	-	84,898.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	1,420.5	-	1,420.5	0.2	이문4구역, 휘경2구역(획지6-2)
공공 시설 용지	소 계	252,607.2	감) 164.8	252,442.4	31.5	-
	도 로	135,788.9	감) 233.9	135,555.0	16.9	보행자전용도로 포함
	철 도	44,411.5	-	44,411.5	5.6	-
	공 원	37,587.1	감) 20.8	37,566.3	4.7	-
	녹 지	10,438.9	-	10,438.9	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	9,781.6	-	9,781.6	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,810.0	증) 89.9	7,899.9	0.9	4개소 - 3개소 : 도시계획시설 결정 - 1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사등	4,575.2	-	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 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 도로·공원·종교용지 선형변경

2) 인구·주택수용계획 (변경없음)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		13	48,026.0	감) 20.8	48,005.2	-
공 원	소 계	11	37,587.1	감) 20.8	37,566.3	-
	문화공원	1	2,552.8	-	2,552.8	-
	어린이공원	3	7,636.3	증) 3.1	7,639.4	-
	소공원	7	27,398.0	감) 23.9	27,374.1	-
녹 지	소 계	2	10,438.9	-	10,438.9	-
	연결녹지	1	3,512.9	-	3,512.9	-
	완충녹지	1	6,926.0	-	6,926.0	-

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 공원 선형변경

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

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
변경	이문1	C	이문동	257	14.5	210%	27층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	이문3 (3-1)	C	이문1동	292	13.3	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, 휘경1동	76, 148	14.9	210%	40층이하	35%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경1	A	휘경동	243	1.3	230%	20층이하	50%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경2	C	휘경동	114	4.4	210%	12층이하	30%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발
기정	휘경3	C	휘경동	97	6.4	210%	35층이하	60%	1	재개발 (주택정비형)	전면개발

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경		
촉진지구	801,158.4	증)1,081.3	802,239.7	100.0	
촉진구역	569,595.2	증)1,081.3	570,676.5	71.1	
이문1구역	144,856.0	증)1,081.3	145,937.3	18.2	
이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발 구역
이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.6	구역지정 요건 완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	구릉지
이문4구역	148,977.2	-	148,977.2	18.6	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
	회경1구역	12,967.7	—	12,967.7	1.6	정비구역 기지정
	회경2구역	43,685.3	—	43,685.3	5.4	
	회경3구역	64,326.0	—	64,326.0	8.0	
존치지역		231,563.2	—	231,563.2	28.9	
지구단위 계획구역	소 계	156,360.2	—	156,360.2	19.5	
	②	67,495.2	—	67,495.2	8.4	이문지구단위계획
	③	88,865.0	—	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구내)
존치시설 및 건축물	소 계	75,203.0	—	75,203.0	9.4	
	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	17,243.0	—	17,243.0	2.1	경원선
	⑨	8,446.0	—	8,446.0	1.1	삼익아파트
	⑩	1,319.0	—	1,319.0	0.2	빗물펌프장(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	중앙세일교회

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		801,158.4	증) 1,081.3	802,239.7	100.0	—
주거지역	소 계	790,299.4	증) 1,081.3	791,380.7	98.6	—
	제1종일반주거지역	21,241.0	—	21,241.0	2.5	—
	제2종(7층)일반주거지역	125,411.2	증) 1,083.9	126,495.1	15.8	—
	제2종일반주거지역	258,959.2	감) 2.6	258,956.6	32.3	—
	제3종일반주거지역	271,031.1	—	271,031.1	33.8	—
	준주거지역	113,656.9	—	113,656.9	14.2	—
상업지역	소 계	10,859.0	—	10,859.0	1.4	—
	일반상업지역	10,859.0	—	10,859.0	1.4	—

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

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

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	촉진구역 (㎡)										
	소계		이문1		이문 3			이문4	휘경1	휘경2	휘경3
	기정	변경	기정	변경	소계	3-1	3-2				
촉진구역(㎡)①	569,595.2	570,676.5	144,856.0	145,937.3	154,783.0	133,542.0	21,241.0	148,977.2	12,967.7	43,685.3	64,326.0
분담률(%)②	19.7%										
계획기반시설(㎡) ③	144,992.1	144,827.3	29,027.0	28,862.2	34,326.0	34,332.0	-	44,083.0	1,855.7	13,892.4	21,808.0
계획기반시설내 국공유지(㎡) ④	24,455.1	24,455.1	-	-	1,280.0	1,280.0	-	12,276.4	563.0	6,371.0	3,964.7
기존기반시설내 국공유지(㎡) ⑤	10,073.28	10,166.28	3,336.98	3,429.98	-	-	-	6,476.3	-	260.0	-
계획기반시설중 유상매입시설면적(㎡) ⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순부담제외면적(㎡)⑦	2,043.0	2,043.0	-	-	2,043.0	2,043.0	-	-	-	-	-
건축물 토지환산면적(㎡)⑧	4,472.5	4,472.5	-	-	-	-	-	4,472.5	-	-	-
순분담면적(㎡) (B=③-④-⑤+⑥-⑦+⑧) (순부담비율)	112,893.22 (19.8%)	112,626.38 (19.7%)	25,690.02 (17.7%)	25,432.22 (17.4%)	31,003.0 (20.0%)	31,009.0 (23.2%)	-	29,802.8 (20.2%)	1,292.7 (10.0%)	7,261.4 (16.6%)	17,834.3 (27.7%)

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

주) 휘경1재정비촉진구역은 30,000㎡ 이하의 기 결정된 정비구역으로 2㎡/세대 기준 적용

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

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

주) 이문4재정비촉진구역 계획기반시설(49,016.5㎡) 중 4,472.5㎡는 지하차도 설치비용, 사회복지시설 용지내 사회복지시설(연면적 800㎡) 및 지하주차장(연면적 1,200㎡)을 부지면적으로 환산하여 추가 적용

- 지하차도 설치비용 환산부지면적(3,413.3㎡) = 공공시설 등 설치비용(15,407,000천원) ÷ 공시지가 2배(4,514천원)

- 사회복지시설 환산부지면적(488.9㎡) = 공공시설 설치비용(2,663천원) * 연면적(800㎡)/공시지가2배(4,357천원)

- 지하주차장 환산부지면적(570.3㎡) = 공공시설 설치비용(2,071천원) * 연면적(1,200㎡)/공시지가2배(4,357천원)

※ 이문1구역 기정 기존기반시설내 국공유지 면적 오기정정(3,337㎡→3,336.98㎡)

※ 이문1구역 서울시토지 유상매각 불요 필지 반영 : 이문동264-187(23㎡), 이문동264-188 (20㎡), 이문동 292-251(50㎡)

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

15) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)
(변경없음)

16) 광고물 관리계획 (변경없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획 (이문1구역 외 변경없음)

(1) 이문1구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	이문1재정비촉진구역	서울시 동대문구 이문동 257-42번지 일대	144,856.0	증) 1,081.3	145,937.3	

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

나) 용도지역 결정조서(변경)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
주거지역	합 계	144,856.0	증)1,081.3	145,937.3	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	41,481.0	증)1,083.9	42,564.9	29.1
	제2종일반주거지역	101,635.0	감) 2.6	101,632.4	69.7
	준주거지역	1,740.0	-	1,740.0	1.2

※ 변경사유 : 이문1구역의 (예정)확정측량 면적 반영한 변경사항

다) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 (감)	변 경		
합 계		144,856.0	증) 1,081.3	145,937.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	29,027.0	감) 164.8	28,862.2	19.8	-
	도 로	17,621.0	감) 233.9	17,387.1	11.9	-
	공 원	9,228.0	감) 20.8	9,207.2	6.3	-
	문화·사회복지시설	2,178.0	증) 89.9	2,267.9	1.6	-
택 지 (획지)	소 계	115,829.0	증) 1,246.1	117,075.1	80.2	-
	1-1	78,189.0	증) 1,126.1	79,315.1	54.3	공동주택

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 (감)	변 경		
	1-2	36,576.0	증) 120.0	36,696.0	25.2	공동주택
	1-3	302.0	-	302.0	0.2	종교시설
	1-4	762.0	-	762.0	0.5	종교시설

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 도로·공원·종교용지 선형변경

(나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 (변경)

■ 도로 결정조서

구분	규모					기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (445)	회경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로	-	-	총고시722 (1936.12.26)	
기정	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26번지	이문동 264-3번지	일반 도로	-	-	서고2007-496 (2008.01.07)	도로 가각부 변경
변경	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26번지	이문동 264-3번지	일반 도로	-	-	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	중로	2	451	18	국지 도로	120	이문동 255-7번지	이문동 255-12번지	일반 도로	-	-	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203번지	이문동 398-8번지	일반 도로	-	-	건고521 (1981.12.31)	일부구간 폭원변경 (15m→14m)
변경	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203번지	이문동 398-8번지	일반 도로	-	-	건고521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420번지	이문동 264-420번지	일반 도로	-	-	건고521 (1981.12.31)	도로 가각부 변경
변경	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420번지	이문동 264-420번지	일반 도로	-	-	건고521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	12	8~12	국지 도로	300 (220)	이문2동 271-7번지	이문2동 291-67번지	일반 도로	-	-	건고786 (1964.1.24)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문1재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-432	중로 1-432	도로 가각부 변경	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 도로 선형변경
소로 2-3	소로 2-3	공원변경에 따른 일부 폭원변경 (15m→14m)	
소로 2-11	소로 2-11	도로 가각부 변경	

② 공원 (변경)

■ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑥	달누리 공원	어린이공원	이문동 264-421 일원	1,749.0	증) 3.1	1,752.1	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	㉔	소공원13	소공원	이문동 255-116 일원	1,479.0	증) 21.4	1,500.4	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	A	마을오름 공원	소공원	이문동 393-1 일원	6,000.0	감) 45.3	5,954.7	서고2014-290 (2014.08.21)	

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	달누리공원	• 어린이공원 면적 증가 - 증) 3.1㎡ 1,749.0㎡ → 1,752.1㎡	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 공원 선형변경
㉔	소공원13	• 소공원 면적 증가 - 증) 21.4㎡ 1,479.0㎡ → 1,500.4㎡	
A	마을오름공원	• 소공원 면적 감소 - 감) 45.3㎡ 6,000.0㎡ → 5,954.7㎡	

③ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고	
				기정	변경	변경후			
변경	A	사회 복지시설	이문동 264-120 일대	2,178.0	증) 89.9	2,267.9	서고 2014-290 (2014.8.21)	건폐율(%) 60이하	용적률(%) 200이하

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회 복지시설	• 사회복지시설 면적 증가 - 증) 89.9㎡ 2,178.0㎡ → 2,267.9㎡	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

(다) 공동이용시설계획 (변경)

구 분			법 정 기 준		계획면적(㎡)			비고
			산 출 식	면적(㎡)	기 정	변경	변경후	
부대 복리 시설	의무 시설	작은도서관	· 1,500세대 이상 (298㎡ 이상)	298.00	1,466.34	감)24.14	1,442.20	
		보육시설 (어린이집)	· 1,500세대 이상 (725㎡ 이상)	725.00	1,105.48	감)0.01	1,105.47	
		어르신복지센터 (경로당 등)	· 1,500세대 이상 (500㎡ 이상)	500.00	759.38	-	777.81	
		관리사무소	· 10㎡ + (50세대를 넘는 매세대 × 0.05㎡)	161.05	751.40	감)106.12	645.28	
		어린이놀이터	· 500㎡ + 세대수 × 0.7㎡	2,649.70	3,433.07	감)219.64	3,213.43	
	권장 시설	지역문화센터	· 1,500세대 이상 (240㎡ 이상)	240.00	-	-	-	
		지역공동체 지원센터	· 1,500세대 이상 (300㎡ 이상)	300.00	-	-	-	
유 치 원			· 2,000세대 이상 설치	-	449.67	증)42.83	492.50	
근린생활시설				-	10,329.62	감)78.43	10,251.19	

주) 「사람과 장소 중심의 창조적 정비계획운영지침 및 디자인가이드라인(2013.03, 서울시)」의 기준에 따라 작은도서관, 보육시설, 경로당 의무 확보
주) 기타 시설은 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	이문1 재정비 촉진구역	144,856.0	-	-	서울시 동대문구 이문동 257-42번지 일대	1,061	-	-	1,061	-	-
변경		145,937.3									

■ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	이문1 재정비 촉진 구역	144,856	1-1	78,189.0	동대문구 이문동 257-42번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	247.64 이하	18.8층 이하	27층 이하 (103m 이하)
			1-2	36,576.0	동대문구 이문동 257-555번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					평균	최고
			1-3	302.0	동대문구 이문동 255-12번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-
			1-4	762.0	동대문구 이문동 257-57번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-
			1-6	2,178.0	동대문구 이문동 264-120번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-
변경	이문1 재정비 촉진 구역	145,937.3	1-1	79,315.1	동대문구 이문동 257-42번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	247.64 이하	18.8층 이하	27층 이하 (103m 이하)
			1-2	36,696.0	동대문구 이문동 257-555번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			1-3	302.0	동대문구 이문동 255-12번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-
			1-4	762.0	동대문구 이문동 257-57번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-
			1-6	2,267.9	동대문구 이문동 264-120번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총세대수 : 3,069세대 [임대 541세대 (17.63%)] - 전용면적 60㎡ 이하 : 1,776세대 (57.87%) - 전용면적 60~85㎡ 이하 : 1,185세대 (38.61%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 108세대 (3.52%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 중1-9호선(이문로)변, 순환가로(연도형상가)변 : 10m • 기타 도로변 : 6m							

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

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정촉진 면적 반영 및 종교용지 선형변경

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

(바) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기		사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택 재개발사업	기정	1단계 (2008~2022년)	주택재개발조합	-	-	-
	변경	1단계 (2008~2024년)				

※ 변경사유 : 정비사업 추진에 따른 시행예정시기 변경

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가 구	면 적 (㎡)			획 지					비 고
				구 분	위 치	면 적(㎡)			
	기정	변경	변경후			기정	변경	변경후	
이문1 재정비 촉진 구역	118,007	증) 1,336	119,343	1-1	서울시 동대문구 이문동 257-42번지 일대	78,189.0	증)1,126.1	79,315.1	공동주택
				1-2	서울시 동대문구 이문동 257-555번지 일대	36,576.0	증) 120.0	36,696.0	공동주택
				1-3	서울시 동대문구 이문동 255-12번지 일대	302.0	-	302.0	종교시설
				1-4	서울시 동대문구 이문동 257-57번지 일대	762.0	-	762.0	종교시설
				1-6	서울시 동대문구 이문동 264-120번지 일대	2,178.0	증) 89.9	2,267.9	문화·사회 복지시설

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 종교용지 선형변경

(자) 환경성 검토결과 (변경없음)

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	이문1 재정비 촉진구역내	114,765.0	4	32,905.64	• 236세대 (7.7%) • 249세대 (8.1%)	• 40㎡ 이하 • 40~50㎡ 이하	총건립세대수 3,069세대
변경		116,011.1		32,908.04	• 56세대 (1.8%) • 541세대 (17.6%)	• 50~60㎡ 이하 전체	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

(1) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	801,158.4	증) 1,081.3	802,239.7	-

■ 변경 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	이문동 257-42번지 일대	촉진지구 면적 증가 - 증) 1,081.3㎡ 801,158.4㎡ → 802,239.7㎡	이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

(2) 용도지역 · 지구 결정 조서(변경)

가) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		801,158.4	증) 1,081.3	802,239.7	100.0	-
주거지역	소 계	790,299.4	증) 1,081.3	791,380.7	98.6	-
	제1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.5	-
	제2종(7층)일반주거지역	125,411.2	증) 1,083.9	126,495.1	15.8	-
	제2종일반주거지역	258,959.2	감) 2.6	258,956.6	32.3	-
	제3종일반주거지역	271,031.1	-	271,031.1	33.8	-
	준주거지역	113,656.9	-	113,656.9	14.2	-
상업지역	소 계	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-
	일반상업지역	10,859.0	-	10,859.0	1.4	-

■ 변경 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
이문동 257-42번지 일대	제2종(7층)일반주거지역	126,495.1 증) 1,083.9	이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영
이문동 257-555번지 일대	제2종일반주거지역	258,956.6 감) 2.6	이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

(3) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

(4) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

가) 교통시설 (이문1구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

나) 공간시설 (변경)

(가) 녹지 (변경없음)

(나) 공원 (이문1구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

(다) 공공공지 (변경없음)

다) 공공 · 문화체육시설 (변경)

(가) 공공청사 (변경없음)

(나) 사회복지시설 (이문1구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

(다) 학교 (변경없음)

라) 방재시설 (변경없음)

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

■ 이문1 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	이문1재정비촉진구역	동대문구 이문동 257-42번지 일대	144,856.0	증) 1,081.3	145,937.3	

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 · 지구 결정(변경)조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	합 계	144,856.0	증) 1,081.3	145,937.3	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	41,481.0	증) 1,083.9	42,564.9	29.1
	제2종일반주거지역	101,635.0	감) 2.6	101,632.4	69.7
	준주거지역	1,740.0	-	1,740.0	1.2

■ 변경 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
이문동 257-42번지 일대	제2종(7층)일반주거지역	42,564.9 증 1,083.9	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영
이문동 257-555번지 일대	제2종일반주거지역	101,632.4 감 2.6	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

나) 기반시설 결정(변경)조서 (변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (445)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로	-	충고시722 (1936.12.26)	
기정	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26번지	이문동 264-3번지	일반 도로	-	서고2007-496 (2008.01.07)	도로 가각부 변경
변경	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26번지	이문동 264-3번지	일반 도로	-	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	중로	2	451	18	국지 도로	120	이문동 255-7번지	이문동 255-12번지	일반 도로	-	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203번지	이문동 398-8번지	일반 도로	-	건고521 (1981.12.31)	일부구간 폭원변경 (15m→14m)
변경	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203번지	이문동 398-8번지	일반 도로	-	건고521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420번지	이문동 264-420번지	일반 도로	-	건고521 (1981.12.31)	도로 가각부 변경
변경	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420번지	이문동 264-420번지	일반 도로	-	건고521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	12	8~12	국지 도로	300 (220)	이문2동 271-7번지	이문2동 291-67번지	일반 도로	-	건고786 (1964.1.24)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문1재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-432	중로 1-432	도로 가각부 변경	• 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 도로 선형변경
소로 2-3	소로 2-3	공원변경에 따른 일부 폭원변경 (15m→14m)	
소로 2-11	소로 2-11	도로 가각부 변경	

② 공원 (변경)

■ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑥	달누리공원	어린이공원	이문동 264-421 일원	1,749.0	증) 3.1	1,752.1	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	⑬	소공원13	소공원	이문동 255-116 일원	1,479.0	증) 21.4	1,500.4	서고2007-496 (2008.01.07)	
변경	A	마을오름공원	소공원	이문동 393-1 일원	6,000.0	감) 45.3	5,954.7	서고2014-290 (2014.08.21)	

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑥	달누리공원	어린이공원 면적 증가 - 증) 3.1㎡ 1,749.0㎡ → 1,752.1㎡	이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영 및 공원 선형변경
⑬	소공원13	소공원 면적 증가 - 증) 21.4㎡ 1,479.0㎡ → 1,500.4㎡	
A	마을오름공원	소공원 면적 감소 - 감) 45.3㎡ 6,000.0㎡ → 5,954.7㎡	

③ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고	
				기정	변경	변경후		건폐율(%)	용적률(%)
변경	A	사회 복지시설	이문동 264-120 일대	2,178.0	증) 89.9	2,267.9	서고 2014-290 (2014.8.21)	60이하	200이하

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회 복지시설	사회복지시설 면적 증가 - 증) 89.9㎡ 2,178.0㎡ → 2,267.9㎡	이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경)

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	118,007.0	증) 1,336.0	119,343.0	100.0	-
	1-1	78,189.0	증) 1,126.1	79,315.1	66.5	-
	1-2	36,576.0	증) 120.0	36,696.0	30.7	-
	1-3	302.0	-	302.0	0.3	-
	1-4	762.0	-	762.0	0.6	-
	1-6	2,178.0	증) 89.9	2,267.9	1.9	-

※ 변경사유 : 이문1구역 (예정)확정측량 면적 반영

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

라) 대지내공지 및 통로에 관한 계획(변경)

구분	위치	계획 내용	비고
전면공지	건축한계선 지정부분	건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 보행공간 확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형 공원 조성을 목적으로 조성	-
공공보행 통로	획지1-1	보행활성화 유도 및 보행환경 개선(폭 10m)	-

※ 획지 1-1구역 중로1-432호선 북측 건축한계선 내 공공보행통로는 보행통로(4m) 및 단지내조경을 조성(6m)하여 주변 공원녹지 연결

마) 차량동선에 관한 계획(변경없음)

바) 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

4. 이문1재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음

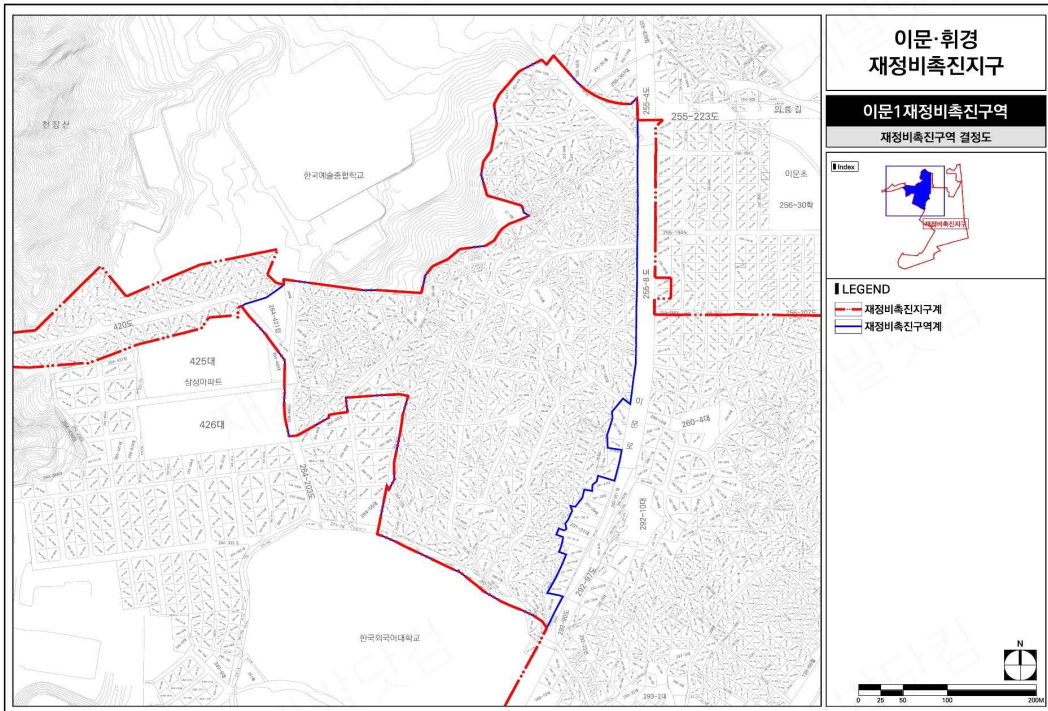
5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략(비치된 도서와 같음)

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

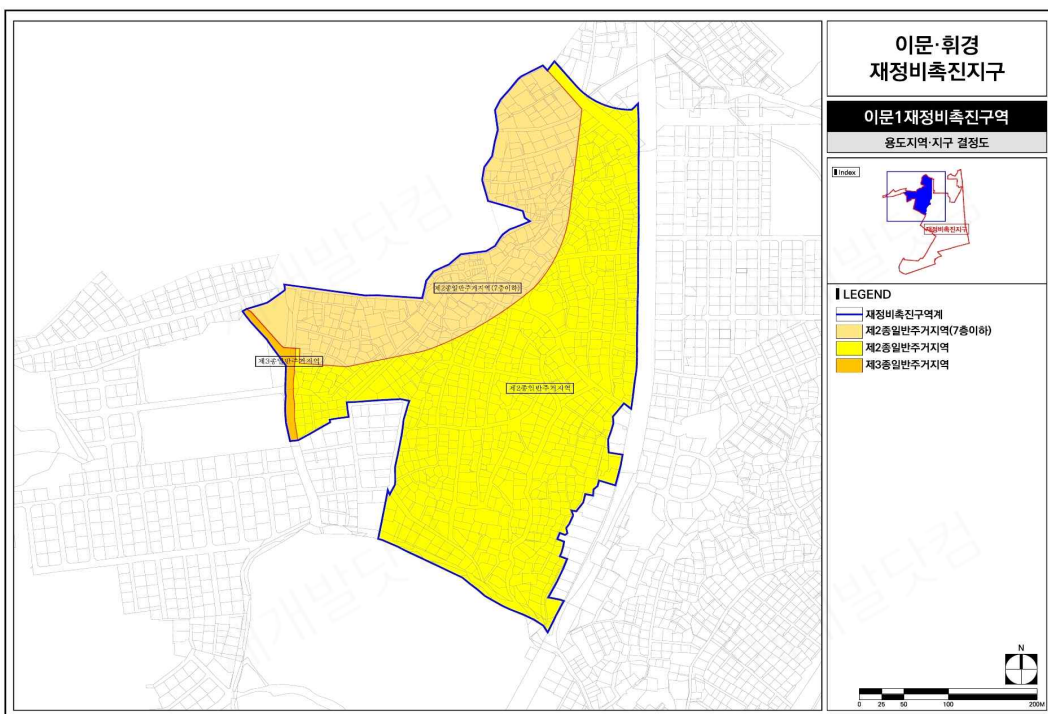
6. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02-2133-7213) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4590)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

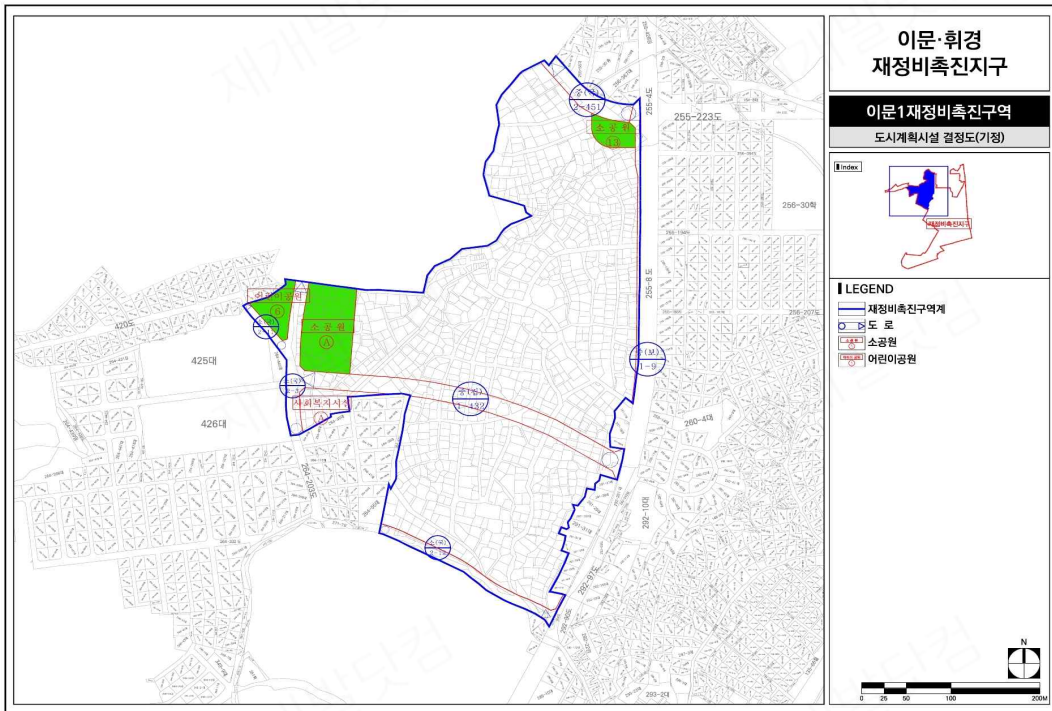
■ 이문1재정비촉진구역 결정도(변경없음)



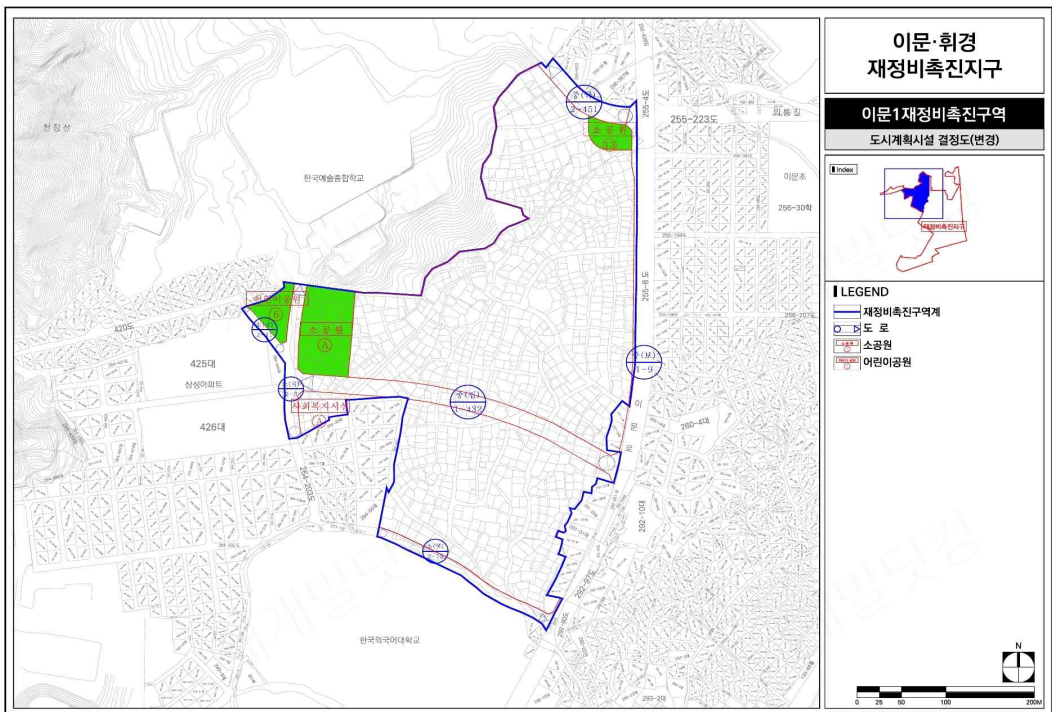
■ 이문1재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



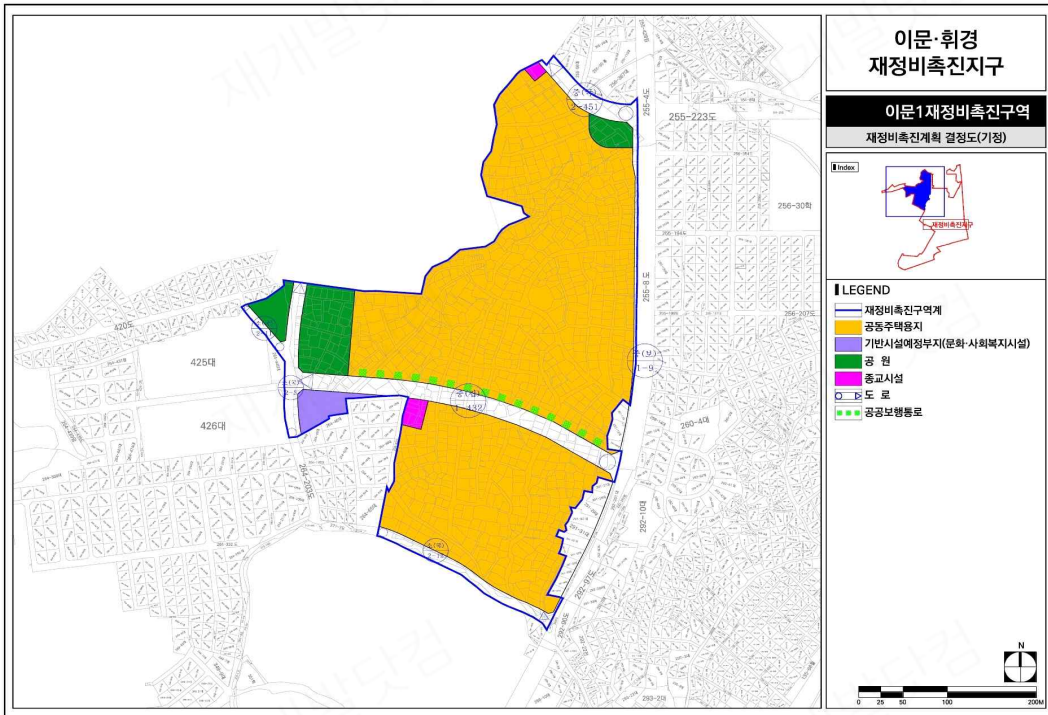
■ 이문1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 (기정)



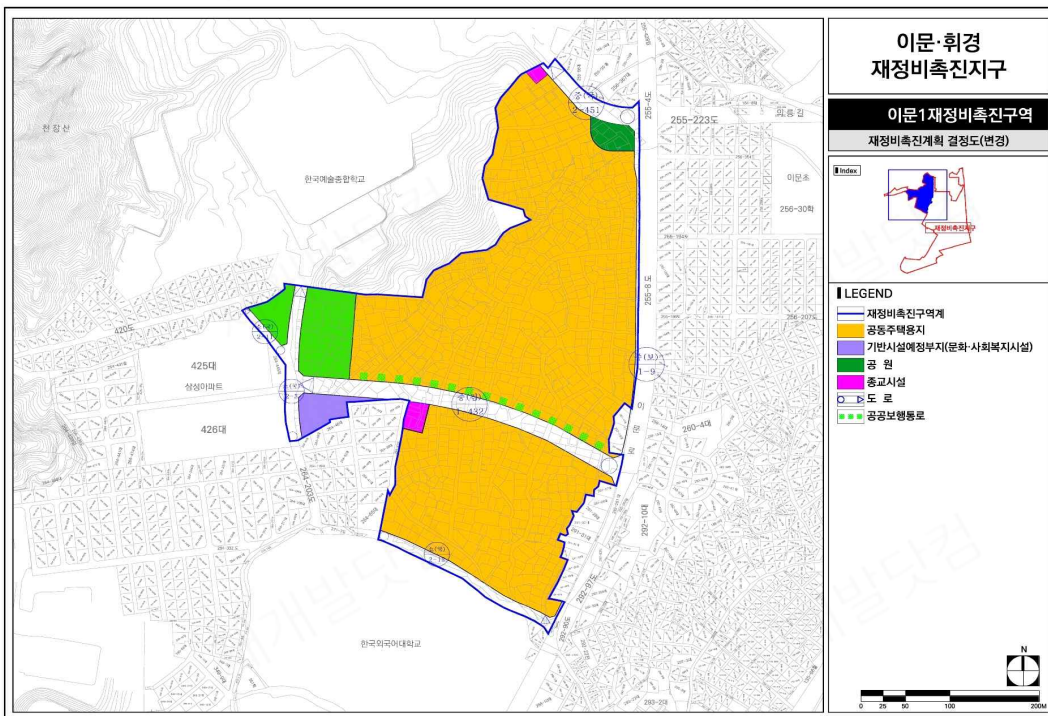
■ 이문1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 (변경)



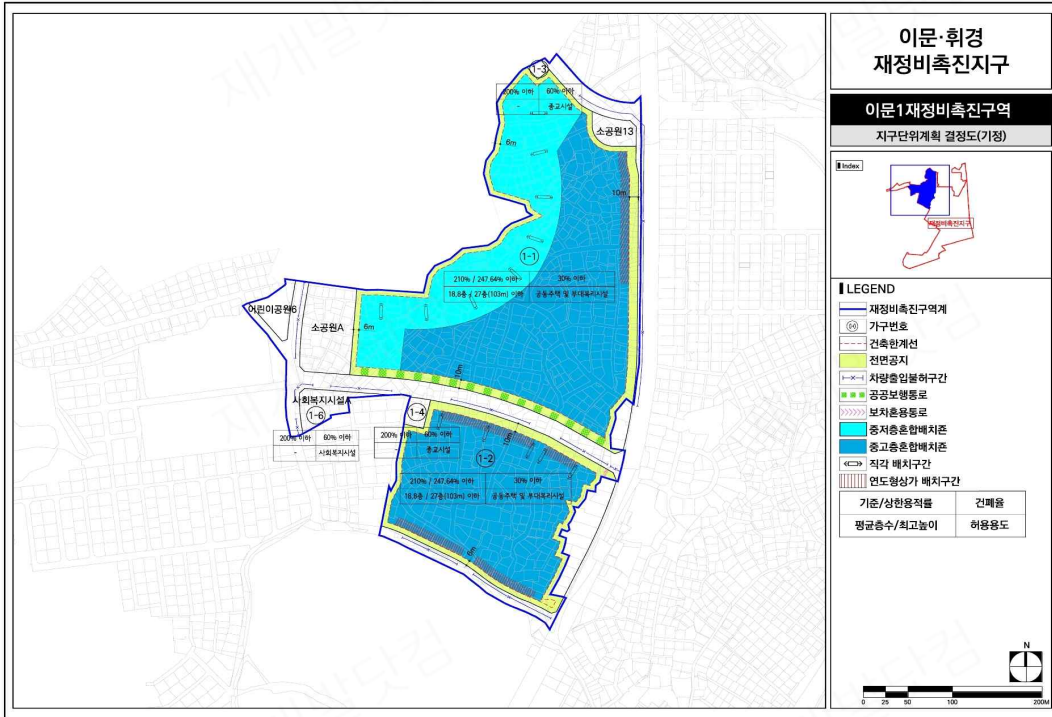
■ 이문1재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 이문1재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 이문1재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



■ 이문1재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)

