

◆ 서울특별시고시 제2025-64호

**도시관리계획[답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비계획,
답십리 자동차 부품상가 지구단위계획] 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-228호(2016.08.04.)로 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시(정비 예정구역으로 의제), 서울특별시고시 제2018-259호(2018.08.16.)로 장안평일대 지구단위계획(자동차부품 중앙상가 특별계획구역) 결정(변경), 서울특별시고시 제2020-369호(2020.09.03.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 동대문구고시 제2022-102호(2022.05.06.), 동대문구고시 제2023-97호(2023.08.24.), 동대문구고시 제2024-80호(2024.06.13.)로 정비계획 결정(변경)된 답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업에 대하여 2024년 제17차 서울특별시 도시계획위원회 자문(2024.12.18.)을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 23일
서울특별시

I. 결정취지

- 답십리동 952번지 일대 재개발사업을 위하여 도시관리계획[답십리 부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비계획, 답십리 자동차 부품상가 지구단위계획]을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음 날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

2. 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		17,882.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	3,788.0	21.1	-
	도로	2,093.0	11.7	-
	공원	1,695.0	9.4	-
획지	소계	14,094.0	78.9	-
	획지1	1,887.0	10.6	업무시설 및 판매시설, 근생시설
	획지2	4,294.0	24.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획지3	4,840.0	27.1	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획지4	3,073.0	17.2	공동주택 및 판매시설, 근생시설

※ 상지면적은 측량결과에 따른 수치임

3. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		17,882.0	-	17,882.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	1,695.0	9.5	공원
상업 지역	일반상업지역	16,187.0	-	16,187.0	90.5	획지 등

4. 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	179	20	국지 도로	300	답십리동	답십리동 467	일반 도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지 도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반 도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

나. 주차장 결정 조서(소공원 하부 중복결정)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
기정	주차장	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	-

다. 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	-	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	-

5. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	경로당	답십리동 952번지 일대	248.57	-	248.57	법정 225㎡이상
기정	어린이집		390.58	-	390.58	법정 330㎡이상
기정	작은도서관		220.28	-	220.28	법정 158㎡이상
기정	어린이놀이터 (육외)		1,200.0	-	1,200.0	-
기정	노유자시설		107.33	-	107.33	(기존)장답경로당
기정	다목적실		206.2	-	206.2	
기정	다함께돌봄센터		131.91	-	131.91	법정 66㎡이상
기정	주민공동시설		679.43	-	679.43	-
기정	주민운동시설 (육외)		600.0	-	600.0	-
계				3,784.3	-	3,784.3

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만(세대당 2.5㎡더한 면적 × 1.25) ⇒ 618세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,931.3㎡이상(의무면적)

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	-	17,882.0	획지1	1,887.0	동대문구 답십리동 952-7번지	1	-	-	1	-	-
			획지2	4,294.0	동대문구 답십리동 952-6번지	1	-	-	1	-	-
			획지3	4,840.0	동대문구 답십리동 952-4번지	1	-	-	1	-	-
			획지4	3,073.0	동대문구 답십리동 952번지	1	-	-	1	-	-
			도로	2,093.0	동대문구 답십리동 952-2번지	1	-	-	1	-	-
			공원	1,695.0	동대문구 답십리동 952-5번지	1	-	-	-	1	경로당 획지로 이전설치
			합계	17,882.0	-	6	-	-	5	1	-

7. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/최고높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발 정비사업	17,882.0	획지1	1,887.0	답십리동 952-7번지	업무시설 및 판매시설, 근생시설 공동주택 및 판매시설, 근생시설	60이하	600/750/820	80m/100m이하
			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지				80m/105m이하
			획지3	4,840.0	답십리동 952-4번지				80m/105m이하
			획지4	3,073.0	답십리동 952번지				70m이하
			도로	2,093.0	답십리동 952-2번지	-			
			공원	1,695.0	답십리동 952-5번지				
변경	답십리 자동차 부품상가	17,882.0	획지1	1,887.0	답십리동 952-7번지	업무시설 및 판매시설, 근생시설	60이하	600/750/820	80m/100m이하

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	기준/최고높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
도시정비형 재개발 정비사업			획지2	4,294.0	답십리동 952-6번지	공동주택 및 판매시설, 근생시설			80m/120m이하
			획지3	4,840.0	답십리동 952-4번지				80m/120m이하
			획지4	3,073.0	답십리동 952번지				70m이하
			도로	2,093.0	답십리동 952-2번지				
			공원	1,695.0	답십리동 952-5번지				

주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 총 건립 세대수 : 공동주택 618세대(분양주택 478세대, 임대주택 140세대) · 주택규모별 건설비율					
	구분(전용면적)		합계	공동주택		
				분양주택	임대주택	
	합계		618세대(100.0%)	478세대(100.0%)	140세대(100.0%)	
	공동 주택	45㎡이하	48세대(7.8%)	17세대(3.6%)	31세대(22.1%)	
		45㎡~60㎡이하	122세대(19.7%)	84세대(17.6%)	38세대(27.2%)	
60㎡~85㎡이하		424세대(68.6%)	353세대(73.8%)	71세대(50.7%)		
85㎡초과		24세대(3.9%)	24세대(5.0%)	-		
용적률에 관한 계획	기준 용적률	· 600%				
	허용 용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 150% = 750% 적용 · 인센티브 = 150%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(50%))				
		구분	인센티브항목		기준	계획
		의무	친환경개발		100%	100%
		계획유도	도시경제 활성화	①	50%	50%
				②	최대 30%	-
				③		
			생활문화인프라		최대 20%	-
			주거안정		50%	-
			산업안정		최대 20%	-
			공익시설		10%	-
			보행가로활성화		20%	-
		소 계		200%이내적용	150%	

		상한 용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) ※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ α(현금·건축물) = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격
		획지 3,4복측 전농로4길변	
		획지1,2 황물로변	
		획지1 남측 고미술로변	
변경	건축물의 건축선에 관한 계획	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격 · 전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조정, 환경 조형물 등의 설치 가능 (단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)
		획지 3,4복측 전농로4길변	
		획지1,2 황물로변	
		획지1 남측 고미술로변	
전면공지에 관한 계획		· 건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성	
교통처리계획		· 전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정	
공공시설 등 부담계획		· 기부채납 순부담 10%이상	

■ 용적률 계획 (변경없음)

구분		산정내용				
기정	토지 이용계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 + 획지3+획지4)	새로 설치할 정비기반시설 (건축물 기부채납 환산부지 및 토지제공면적)주1)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로,공원)
		17,882.0㎡	14,094.0㎡	1,830.36㎡	-	3,788.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,830.36㎡(획지면적 대비 12.99%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
	용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 750%				
	정비계획 (상한) 용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 가중치 × 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 750% × [1 + 1(가중치) × 1.3 × 0.0153 + 0.7 × 0.1145] = 825% ≒ 820%이하				
	α(토지)	■ α = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 216.0㎡(공공임대산업시설 토지제공면적) / [17,882.0㎡ - 1,695㎡(공원) - 2,093.0㎡(도로)] = 0.0153				

구분		산정내용
	α (건축물)	α = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공후의 대지면적 = $[411.66\text{m}^2 (\text{공공임대산업시설 토지환산면적}) + 1,202.7\text{m}^2 (\text{주차장 토지환산 면적})] / [17,882.01\text{m}^2 - 1,695\text{m}^2 (\text{공원}) - 2,093.0\text{m}^2 (\text{도로})]$ = 0.1145

주1) 기부채납 공공시설 면적($1,830.06\text{m}^2$) = 토지제공면적(216.0m^2) + 토지환산면적($1,614.06\text{m}^2$)

※ 공공시설계획은 공공시설 등 기부채납 환산 부지면적 산정에 따라 변동 가능하며, 설치비용 및 부지가액은 건축허가시 최종 결정됨

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적율을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획.

계획 기준		· 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화				
주거복합용적률(기준)		400%				
주거복합용적률(계획)		597.82%				
임대주택 의무용적률	용적률 증가분	$597.82\% - 400.0\% = 197.82\%$				
	증가된 용적률의 50% 이상	$197.82\% \times 0.5 = 98.91\%$				
	계획 용적률	100.66%				
임대주택 확보계획 (건축심사에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	면적(㎡)	비고
		59.07㎡	95.15㎡	34	3,235.13	획지2
		74.83㎡	116.24㎡	23	2,673.51	획지3
		84.12㎡	130.21㎡	24	3,125.04	
		84.9㎡	130.61㎡	24	3,134.64	
		33.71㎡	51.99㎡	19	987.82	획지4
		35.27㎡	55.17㎡	12	662.05	
		59.72㎡	92.12㎡	4	368.49	
		합계		140	14,186.68	-

※ 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 주거복합 건축물의 용적률을 완화 받기 위하여 공급함

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소망도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
기존수목의 현황 및 활용계획	• 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조정식재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	30%이상	• 기존 토양포장상태 100%, • 현재 녹지 없음	• 30%이상 계획 • 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	• 조경녹지 확보로 연결성 확보	• 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 현재 평탄지, 공사시 절·성토발생예상	• 지형변화 최소화 • 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	• 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형도 : 상업업무지, 주거지비오톱 • 비오톱유형평가 4, 5등급, 도로 • 개별비오톱 평가제외	• 조경녹지 조성에 따라 비오톱유형평가도 등급 상향 예상 • 조경녹지비오톱 추가 조성
	5. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	• 북측 단독주택부지는 조밀한 입지로일조량 불만족세대가 다수 • 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	• 일조권 확보를 위해 건축물 높이 조정, 내부일조 해소를 위한 창면적 확대 등 저감대책 마련
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 주변은 공동주택(고층)이 위치	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 및 통풍속 확보

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획 · 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8. 경관	Skyline보전	· 간선가로변의 경관 고려 필요	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9. 휴식및여가공간	휴식여가공간 최대확보	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 공원과 연계된 동선 확보	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 부족	· 공공보행로와 연계, 다공간으로 이동이 가능한 보행로 계획
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 보행로 보도의 바닥패턴을 구분하여 자전거 동선 확보
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 획지별 자전거 보관소 설치예정
추가	11. 대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수시설, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12. 소음 및 진동		· 공사시 가설방음판넬 설치	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13. 폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14. 물순환(수질)		· 공사시 토사유출 발생 · 운영시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 기존 시 하수관로에 연계처리

9. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발정비사업	답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
기정	재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합	• 계획세대수 : 618세대 • 증가세대수 : 618세대		-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	•군자초등학교는 대상지 200m 내에 위치 •교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설(청소년 유해시설)의 설치 지양 •공사시 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 동부교육지원청과 협의 •「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획인가시 협의 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명 설치	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	답십리 자동차 부품상가 지구단위계획구역	서울시 동대문구 답십리동 952번지 일대	17,882.0	-	17,882.0	-

※ 답십리 자동차 부품상가 지구단위계획구역 : 「장안평일대 지구단위계획구역」 내 “자동차부품 중앙상가 특별계획구역”을 의미하며 특별계획구역의 세부개발계획 수립 내용을 담고있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,882.0	-	17,882.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	1,695.0	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,187.0	-	16,187.0	90.5	확지 등

나. 기반시설 결정 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	179	20	국지도로	300	답십리동	답십리동 467	일반도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

2) 주차장 결정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	주차장	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	-

3) 공원 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	서울시고시 제2020-369호 (20.09.03)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지1	-	17,882.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	업무시설 및 판매, 근생시설
획지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
획지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	
획지4			답십리동 952번지	3,073.0	
도로			답십리동 952-2번지	2,093.0	도로
공원			답십리동 952-5번지	1,695.0	공원

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1	· 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제8호 창고시설, 제14호 업무시설	허용용도 이외 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설, 제14호 업무시설(공공임대산업시설등)	
기정	허용용도	획지3	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	
기정	허용용도	획지4	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동 · 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
기정	일반상업지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률			비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	600% 이하	750% 이하	820% 이하	정비계획	허용용적률 : 750%
					상한용적률 : 820%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	친환경개발	도시경제활성화	보행가로 활성화	
기정	100%	50%	-	총 150.0%

※ 해당 인센티브 계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차 부품중앙상가 특별계획구역 3 지침 준용

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	70%	-	총 70.0%

다) 높이 계획 (변경)

구분	지역	높이기준	비고
기정	일반상업지역	획지 1 : 100m이하 획지 2,3 : 105m이하 획지 4 : 70m 이하	높이계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차 부품중앙상가 특별계획구역 3 지침 준용
변경	일반상업지역	획지 1 : 100m이하 획지 2,3 : 120m이하 획지 4 : 70m 이하	높이계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차 부품중앙상가 특별계획구역 3 지침 준용

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구분		적용위치	계획내용
기정	건축 한계선	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격
		획지 3,4 북측 전농로4길변	
		획지1,2 황물로변	
		획지1 남측 고미술로변	
변경	건축 한계선	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격 · 전면공지 조성지침 - 대지경계와 건축한계선 사이의 공간은 주변의 외부공간과 서로 연계 될 수 있도록 배치 - 보도형으로 조성을 원칙으로 하되, 원활한 보행환경을 저해하지 않는 범위 내에서 조정, 환경 조형물 등의 설치 가능(단, 전면공지 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다)
		획지 3,4 북측 전농로4길변	
		획지1,2 황물로변	
		획지1 남측 고미술로변	

라. 기타사항에 관한 결정 조서 (변경없음)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공개공지	획지1	· 대상지 북측 황물로변 공개공지 조성
	획지2	· 대상지 남측 황물로변 공개공지 조성
	획지3	· 대상지 북측 전농로4길변 공개공지 조성
	획지4	· 대상지 동측 황물로17길변 공개공지 조성
전면공지	동측 한천로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭 원 : 3m
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미솔로변	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
차량출입 불허구간	· 대상지 동측 한천로변	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	30%이상	· 기존 토양포장상태 100%, · 현재 녹지 없음	· 30%이상 계획 · 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	· 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	· 현재 평탄지, 공사시 절·성토발생예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오톱	3등급	· 비오톱유형도 : 상업업무지, 주거지비오톱 · 비오톱유형평가 4, 5등급, 도로 · 개별비오톱 평가제외	· 조경녹지 조성에 따라 비오톱유형평 가도 등급 상향 예상 · 조경녹지비오톱 추가 조성

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	5. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 북측 단독주택부지는 조밀한 입지로일조량 불 만족세대가 다수 · 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 건축물 높이 조 정, 내부일조 해소를 위한 창면적 확 대 등 저감대책 마련
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 바람길 확보를 위한 건물 배치 및 통 경축 확보
생활 환경	7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획 · 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최 대한 반영
	8. 경관	Skyline보전	· 간선가로변의 경관 고려 필요	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주 변 건축물과 조화로운 스카이 라인 계획
	9. 휴식및여가공간	휴식여가공간 최대확보	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 공원과 연계된 동선 확보	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 부족	· 공공보행로와 연계, 타공간으로 이동 이 가능한 보행로 계획
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 보행로 보도의 바닥패턴을 구분하여 자전거 동선 확보
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 획지별 자전거 보관소 설치예정
추가	11. 대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수설시, 가 설방진망, 속도제한 등 실시
	12. 소음 및 진동		· 공사시 가설방음판넬 설치	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13. 폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14. 물순환(수질)		· 공사시 토사유출 발생 · 운영시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 기존 시 하수관로에 연계처리

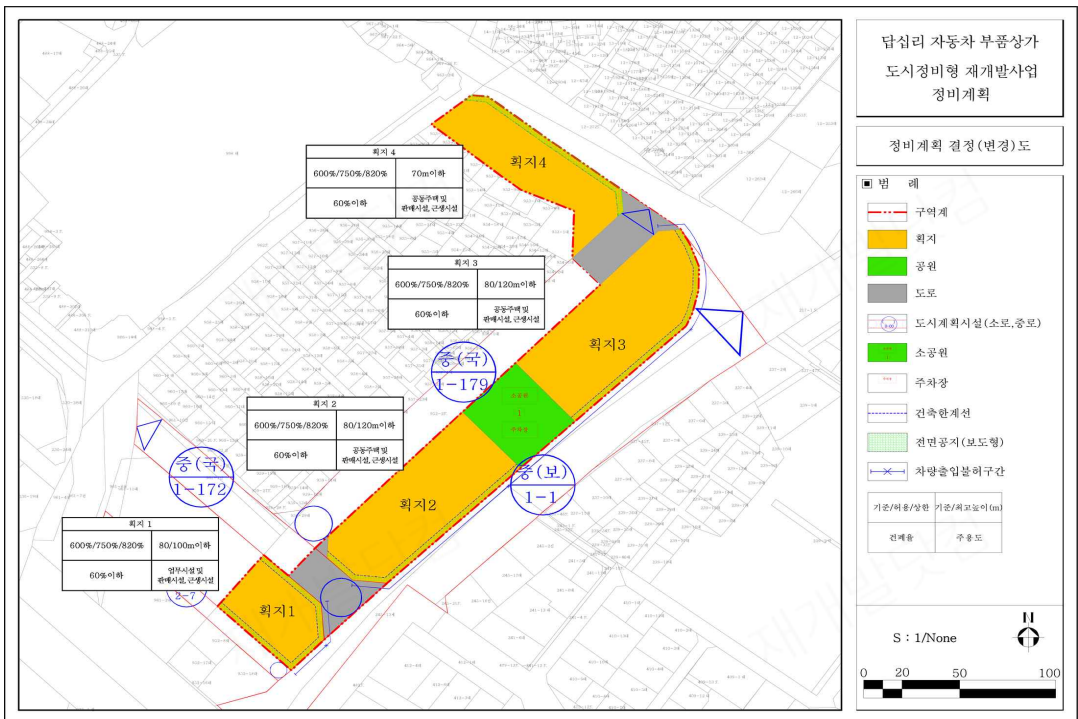
4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적율을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획.
- 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

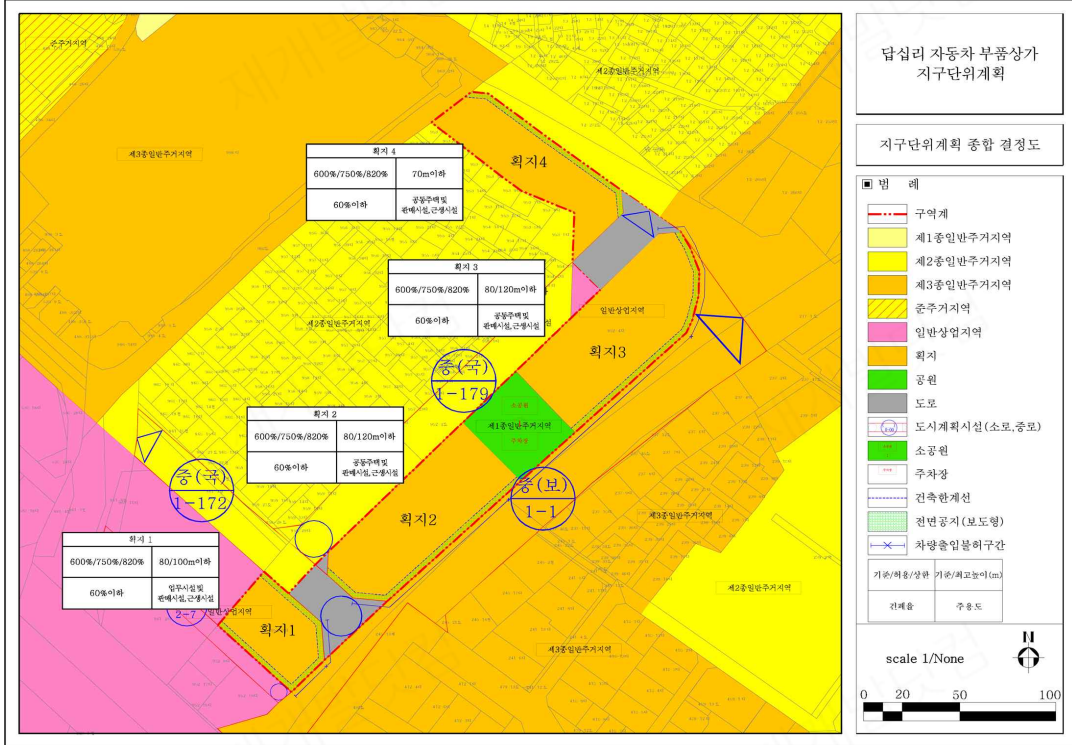
■ 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	618	100.0	140	140	-	22.7	100.0	-
40㎡이하	48	7.8	31	31	-	64.6	22.1	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	122	19.7	38	38	-	31.1	27.1	-
60㎡초과~85㎡이하	424	68.6	71	71	-	16.7	50.8	-
85㎡초과	24	3.9	-	-	-	-	-	-

IV. 정비계획계획 결정도



V. 지구단위계획 결정도



VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 도시정비과(☎02-2133-8640)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.