

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2022-1079호

신설제1구역 공공재개발 정비구역 및 정비계획 변경(안) 수립에 대한 공람공고

1. 서울특별시 동대문구 신설동 92-5번지 일대 신설제1구역 공공재개발사업과 관련하여 사업시행자(LH)가 입안 제안한 신설1구역 공공재개발 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 9월 22일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2022. 09. 22.(목) ~ 10. 24.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(☎ 02-2127-4672)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서

변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 지정(변경)에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭 : 신설제1 주택정비형 재개발 정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	신설제1주택재개발 정비구역	서울특별시 동대문구 신설동 92-5번지 일대	11,204.15	-	11,204.15	구역계 조정

3) 정비구역 지정(변경) 사유 : 구역 외 존치건물 소유자 의견 반영에 따른 구역계 조정(면적 변경 없는 정비구역 범위의 변경)

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합계		11,204.15	-	11,204.15	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,856.14	감) 776.79	1,079.35	9.6	-
	녹 지	737.38	감) 737.38	-	-	-
	도 로	970.59	감) 125.54	845.05	7.5	-
	방수설비	148.17	증) 86.13	234.30	2.1	지상부 공원화
획지	소 계	9,348.01	증) 776.79	10,124.80	90.4	-
	획 지	9,348.01	증) 776.79	10,124.80	90.4	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		11,204.15	-	11,204.15	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	11,204.15	-	11,204.15	100.0	◦ 단순 구역계 변경

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

■ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	4~8	국지 도로	291 (151.4)	신설동 93-58	신설동 92-90	일반 도로	-	건고시제743호 (`72.6.22)	구역내 도로 4.0m 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	79	신설동 93-41	신설동 92-10	일반 도로	-	-	구역내 도로 1.5m 확폭
기정	소로	2	-	8	국지 도로	60	신설동 92-97	신설동 92-5	일반 도로	-	-	구역내 도로 4m 확폭
변경	소로	3	(1)	6	국지 도로	60	신설동 92-97	신설동 92-5	일반 도로	-	-	구역내 도로 2m 확폭

※ 도로번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입폭원 및 연장임

■ 녹지

구분	도면 표시번호	시설 명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관 녹지	동대문구 신설동 90-40 일대	737.38	감) 737.38	-	서고제383호 (‘08.10.30)	-

■ 방수설비

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	방수설비	동대문구 신설동 92-97 일대	148.17	증) 86.13	234.30	서고제383호 (‘08.10.30)	-

4) 공동이용시설 설치계획

■ 기정

시설 구분	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			비 고 (법정면적)
			기정	변경	변경후	
공 동 이 용 시 설	어린이놀이터	신설동 92-114번지 일대	-	405.00	405.00	300+(세대수-100)×1=369.00
	경로당	신설동 89-86번지 일대	-	45.00	45.00	40+(세대수-150)×0.1=41.90
	주민공동시설	신설동 89-121번지 일대	-	40.00	40.00	50+(세대수-300)×0.1=36.90
	지하주차장	신설동 92-5번지 일대 (지하)	-	8,470.00	8,470.00	215대

※ 본 계획은 세부개발계획수립 및 건축계획시 조정될 수 있음.

■ 변경

시설의 종류		위치	면 적(m ²)			비 고
			법 정		계획면적(m ²)	
주 민 공 동 시 설	합 계	-	1,000세대 미만 [2.5m ² ×299세대]×1.25	934.38	1,330.0	서울시 주택 조례 적용
	경로당	획지	100세대~1,000세대 미만	108	120.0	
	어린이집	획지		-	-	
	작은도서관	획지		155	160.0	
	입주자회의소 등	획지	-	-	600.0	(이하)
	다함께 돌봄센터	획지	-	-	-	-
	주민운동시설	획지	-	-	150.00	실외
	어린이놀이터	획지	-	-	300.00	실외
경비실		획지	-	-	24.0	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	10m ² +[(299-50)×0.05m ²]	22.45	100.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신설1	11,204.15	-	-	신설동 92-5번지일대	75	-	-	75	-	-
변경	신설1	11,204.15	-	-	신설동 92-5번지일대	71	-	-	71	-	-

- 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)									
기정	신설1주택 재개발 구역	11,204.15	택지1	9,348.01	신설동 92-5번지일대	공동주택 및 부대복리시설	23.0	218.83	최고높이 57m이하, 평균층수 16층이하				
변경	신설1주택 재개발 구역	11,204.15	획지1	10,124.8	신설동 92-5번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하 (23.87)	300 이하 (299.50)	25층 이하				
주택의 규모 및 규모별 건설비용			기정	• 총 건립세대 : 169세대 - 주택건설 85㎡ 이하 : 141세대(83.43%) - 주택건설 85㎡ 초과 : 28세대(16.57%) - 임대주택 : 해당사항 없음									
			변경	• 총세대수 : 299세대(의무공공임대 32세대, 국민주택규모임대 41세대, 기부채납임대 2세대) - 전용면적 60㎡이하 : 134세대 - 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 : 141세대 - 전용면적 85㎡초과 : 24세대 • 재개발임대주택 건설계획(전용면적기준) : 32세대									
				건립규모		기 준		세대수	비율(%)				
				합 계		계획세대수의 15% 이상 (법 제54조에 따른 세대수 제외)		32세대	100.0				
				40㎡ 이하				12세대	37.5				
				40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하				-	-				
				50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하				20세대	63.5				
				• 주택 규모별 건설계획 : 299세대									
				구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)					비율(%)		비 고
						임무 임대	국민 임대	기부채납 임대	공공지원 민간임대	분양			
60㎡이하	39	12		-	-	-	9	7.0	44.8	-			
	59	20	19	2	16	56	37.8						
60㎡초과~85㎡ 이하	84	-	22	-	19	100	47.2	47.2	-				
85㎡초과	104	-	-	-	-	24	8.0	8.0	-				
합 계		32	41	2	35	189	100.0		-				
		299											
			※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가시 조정될 수 있음										
심의완화 사항			• 법적상한용적률 120% 완화 • 기준용적률 20% 완화 • 허용용적률 10%완화(녹색건축물인증 등 인센티브 적용)										
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 도로변 3m										
기타사항			• 연도형상가 배치구간 : 하정로변 가로확장화를 위해 폭 20m 지정										

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구 분	계획내용	조성기준	비고
통경구간	단지 중앙부 동서 방향 폭 10m이상	• '통경 확보구간'에는 성북천으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. • '통경 확보구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. • '통경 확보구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	
연도형상가 배치구간	하정로변 폭 20m이상 연도형 상가 배치구간	• '연도형상가 배치구간'의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. • '연도형상가 배치구간'의 용도는 근린생활시설과, 부대복리 시설 및 공동이용시설로 한다. • '연도형상가 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 가로로 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획경우 제외) ※ 연도형상가 최고층수는 3층이하로 조성한다.	
건축한계선	대지 경계부 도로변 3m	• '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. • '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	
전면공지	대지 경계부 도로변 3m	• 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도부속형 공지로 조성한다. • 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성한다. • 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성한다.	

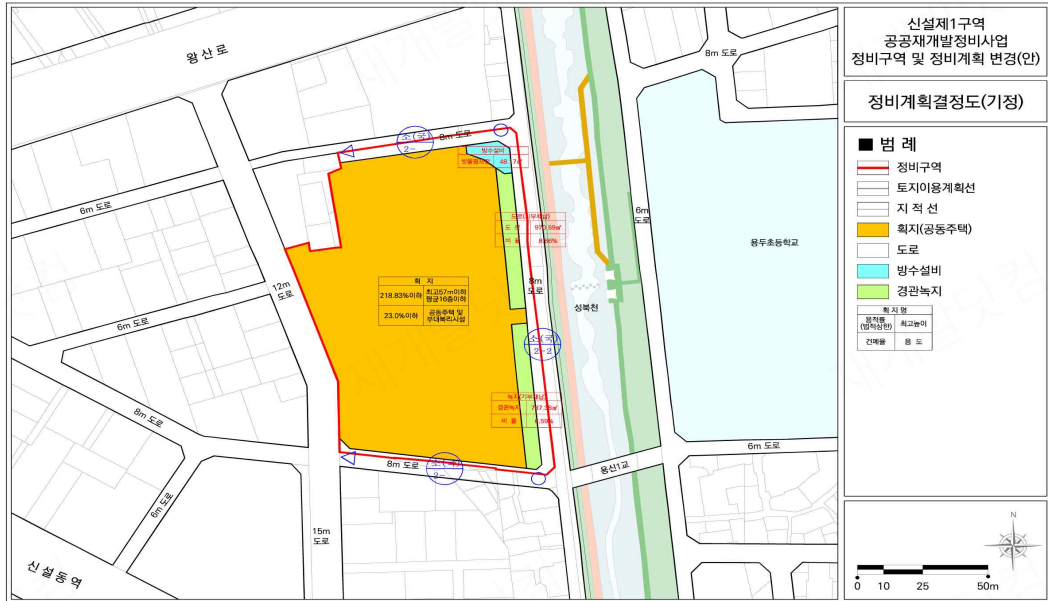
사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신설제1 주택정비형 재개발 정비사업	서울특별시 동대문구 신설동 92-5번지 일대	11,204.15	-	11,204.15	
시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
공공재개발 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	LH	주1)기존 : 75세대 계획 : 299세대 증) 224세대			-

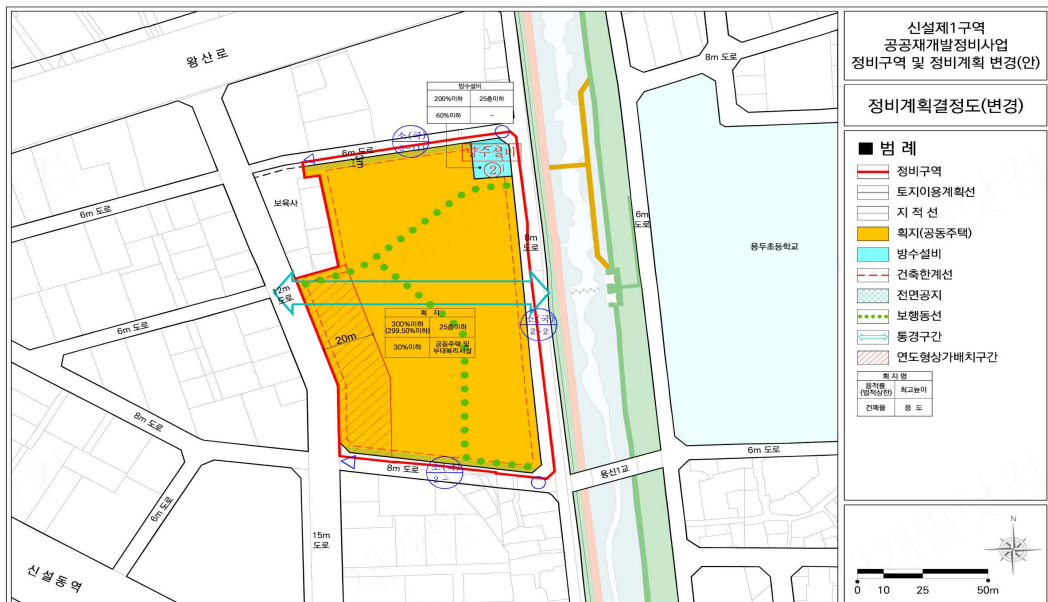
주1) 기존세대는 당초 78세대(서고제2008-383호)에서 75세대('22.7월 기준)로 정정

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도

■ 기정



■ 변경



자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.