

◆ 서울특별시고시 제2026-101호

**이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획(이문4구역)
변경(경미한) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-496호(2008.1.7) 및 제2009-93호(2009.3.12), 제2009-529호(2009.12.24.), 제2010-365호(2010.10.21), 제2011-198호(2011.7.14), 제2011-210호(2011.7.21.), 제2011-397호(2011.11.29.), 제2012-78호(2012.4.5), 제2012-162호(2012.6.28.), 제2012-359호(2012.12.27.), 제2013-263호(2013.8.8.), 제2014-89호(2014.3.13.), 제2014-290호(2014.8.21.), 제2014-373호(2014.10.30.), 제2015-20호(2015.1.22.), 제2015-206호(2015.7.16.), 제2015-325호(2015.10.22.), 제2016-122호(2016.4.21.), 제2016-148호(2016.5.26.), 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(2020.6.18.), 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(2022.12.22.), 제2024-391호(2024.8.8.), 제2024-605호(2024.12.12.), 제2025-204호(2025.4.17.), 제2025-240호(2025.5.1.), 동대문구고시 제2025-82호(2025.5.15.), 제2025-85호(2025.5.22.), 서울특별시고시 제2025-607호(2025.11.6.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·환경재정비 촉진계획(이문4구역)을 다음과 같이 변경 결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	802,037.4	-	802,037.4	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요지표 설정 (변경)

구분		현황	계획		비고
			기정	변경	
인구 및 가구	인구	38,073인	42,130인	42,098인	-
	세대수	17,385세대 (2.19인/세대)	18,277세대 (2.31인/세대)	18,263세대 (2.31인/세대)	- 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 - 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
	주택호수	7,885호	18,277호	18,263호	-
기반시설	도로	15.8%	16.9% (135,638.7㎡)	16.9% (135,783.7㎡)	-
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	5.9% (세대당 2.58㎡) (촉진구역 세대당 3.40㎡)	5.9% (세대당 2.58㎡) (촉진구역 세대당 3.39㎡)	어린이공원(3개소), 소공원(7개소), 문화공원(1개소), 연결녹지(1개소), 완충녹지(1개소)
교육시설	초등학교	1개소	1개소	1개소	1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공 편익시설	공공청사	4개소	2개소	2개소	- 휘경1동 주민센터 존치 - 건강증진센터 이전설치 (이문3-1구역) - 이문1동 주민센터 이전설치 (이문4 → 이문3-1구역)
	복합커뮤니티 센터	-	4개소	4개소	- 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치 - 이문1동 주민센터 이전설치에 따라 복합커뮤니티센터(1개소) 재배치 (이문4구역)

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 인구 및 가구, 기반시설 변경	• 이문4구역 세대수 및 토지이용계획 변경

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		802,037.4	-	802,037.4	100.0	-
주거용지	소계	457,591.7	증) 32.1	457,623.8	57.1	-
	공동주택	445,970.2	증) 32.1	446,002.3	55.6	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰스타워 등
종교용지	소계	6,407.0	감) 1.0	6,406.0	0.8	-
	종교시설	6,407.0	감) 1.0	6,406.0	0.8	6개
근생용지	소계	86,318.5	감) 26.0	86,292.5	10.8	-
	상업업무	84,898.0	감) 26.0	84,872.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
	근린생활시설용지	1,420.5	-	1,420.5	0.2	이문4구역, 휘경2구역(획지6-2)
공공 시설 용지	소계	251,720.2	감) 31.1	251,689.1	31.4	-
	도로	135,638.7	증) 145.0	135,783.7	16.9	보행자전용도로 포함
	철도	44,411.5	-	44,411.5	5.5	-
	공원	36,945.4	감) 176.1	36,769.3	4.6	-
	녹지	10,259.3	-	10,259.3	1.3	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학교	9,781.6	-	9,781.6	1.2	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,906.3	-	7,906.3	1.0	4개소 3개소 : 도시계획시설 결정 1개소 : 도시계획시설 제외(4구역)
	공공청사 등	4,563.4	-	4,563.4	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주차장	2,214.0	-	2,214.0	0.3	지하주차장 2개소 (5,530㎡ 중복결정 제외)
기타용지	소계	-	증) 26.0	26.0	0.1	-
	유보지	-	증) 26.0	26.0	0.1	이문4구역 내

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 토지이용계획 변경	• 이문4구역 토지이용계획 변경에 따른 촉진지구 토지이용계획 면적 변경

2) 인구 · 주택수용계획 (변경)

■ 규모별 주택수용

구분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
촉진 구역	소계	13,897	감) 14	13,883	31,963	감) 32	31,931	-
	60㎡ 이하	9,060	-	9,060	20,838	-	20,838	미취사가구 수용 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡ ~ 85㎡	4,138	감) 7	4,131	9,517	감) 16	9,501	-
	85㎡ 초과	699	감) 7	692	1,608	감) 16	1,592	-
존치 구역	소계	4,380	-	4,380	10,167	-	10,167	-
	단독주택	2,765	-	2,765	6,495	-	6,495	지구단위계획
	공동주택	1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	존치건축물, 청년주택 신축
합계		18,277	감) 14	18,263	42,130	감) 32	42,098	-

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 촉진구역 주택수 및 인구수 변경	• 이문4구역 세대수 변경에 따른 변경

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

4) 공원 · 녹지 및 환경보전계획 (변경)

구분		개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		13	47,204.7	감) 176.1	47,028.6	-
공원	소 계	11	36,945.4	감) 176.1	36,769.3	-
	문화공원	1	2,552.8	-	2,552.8	-
	어린이공원	3	7,639.4	-	7,639.4	-
	소공원	7	26,753.2	감) 176.1	26,577.1	-
	소계	2	10,259.3	-	10,259.3	-
녹지	연결녹지	1	3,512.9	-	3,512.9	-
	완충녹지	1	6,746.4	-	6,746.4	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 소공원 면적 변경	• 이문4구역 토지이용계획 변경에 따른 공원 계획 변경

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
촉진지구	802,037.4	-	802,037.4	100.0%	-
촉진구역	570,991.4	증) 80.0	571,071.4	71.2%	-
이문1구역	145,937.3	-	145,937.3	18.2%	-
이문3구역	154,793.0	-	154,793.0	19.3%	결합개발 구역
이문3-1구역	133,552.0	-	133,552.0	16.7%	구역지정 요건 완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.6%	구릉지
이문4구역	149,481.2	증) 80.0	149,561.2	18.7%	-
휘경1구역	12,967.7	-	12,967.7	1.6%	정비구역 기지정
휘경2구역	43,685.3	-	43,685.3	5.4%	준공구역
휘경3구역	64,126.9	-	64,126.9	8.0%	-
존치지역	231,046.0	감) 80.0	230,966.0	28.8%	-
지구단위 계획구역	소계	156,347.0	감) 35.0	156,312.0	19.5%
	②	67,495.2	감) 35.0	67,460.2	8.4%
	③	88,851.8	-	88,851.8	11.1%
존치시설 및 건축물	소계	74,699.0	감) 45.0	74,654.0	9.3%
	⑤	4,877.0	-	4,877.0	0.6%
	⑥	12,993.0	-	12,993.0	1.6%
	⑦	11,776.0	-	11,776.0	1.5%
	⑧	17,243.0	감) 40.0	17,203.0	2.1%
	⑨	8,446.0	-	8,446.0	1.1%
	⑩	1,319.0	-	1,319.0	0.2%
	⑪	7,298.0	-	7,298.0	0.9%
	⑫	6,357.0	-	6,357.0	0.8%
	⑬	3,196.0	-	3,196.0	0.4%
	⑭	1,194.0	감) 5.0	1,189.0	0.1%
					웰츠타워(주상복합) 등
					이문로
					중앙하이츠 아파트
					경원선
					삼익아파트
					빛물품프장(방수설비)
					중앙선
					기타 존치건축물
					이문동 교회
					중랑제일교회

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 면적 변경	• 존치지역②(이문지구단위계획), 존치지역⑧(경원선), 존치지역⑭(중랑제일교회) 일부 이문4구역 구역 내 편입

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

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

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	촉진구역 (㎡)										
	소계		이문1	이문3			이문4		휘경1	휘경2	휘경3
	기정	변경		소계	3-1	3-2	기정	변경			
촉진구역(㎡)①	570,991.4	571,071.4	145,937.3	154,793.0	133,552.0	21,241.0	149,481.2	149,561.2	12,967.7	43,685.3	64,126.9
분담률(%)②	21.20										
계획기반시설(㎡)③	144,407.4	144,415.5	28,862.2	34,326.0	34,326.0	-	43,862.2	43,870.3	1,855.7	13,892.4	21,608.9

구 분	축진구역 (㎡)										
	소계		이문1	이문3			이문4		회경1	회경2	회경3
	기정	변경		소계	3-1	3-2	기정	변경			
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	23,117.7	23,189.7	-	1,280.0	1,280.0	-	10,939.0	11,011.0	563.0	6,371.0	3,964.7
기준기반시설내 국공유지(㎡)⑤	9,079.48	9,200.48	3,429.98	-	-	-	5,389.5	5,510.5	-	260.0	-
계획기반시설중 유상매입시설면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순부담제외면적(㎡)⑦	2,043.0	2,043.0	-	2,043.0	2,043.0	-	-	-	-	-	-
건축물 토지환산면적(㎡)⑧	11,087.1	11,083.4	-	3,999.0	3,999.0	-	7,088.1	7,084.4	-	-	-
순부담면적(㎡) (B=③-④-⑤+⑥-⑦+⑧) (순부담비율)	121,254.32 (21.2%)	121,065.72 (21.2%)	25,432.22 (17.4%)	35,002.0 (22.6%)	35,002.0 (26.2%)	-	34,621.8 (23.2%)	34,433.2 (23.0%)	1,292.7 (10.0%)	7,261.4 (16.6%)	17,644.2 (27.5%)

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

주) 회경1재정비축진구역은 30,000㎡ 이하의 기 결정된 정비구역으로 2㎡/세대 기준 적용

주) 이문3재정비축진구역의 순부담면적은 인센티브 제외 도로(1,827㎡) 및 이전에 기 결정된 보건소 부지면적(216㎡)은 불포함한 수치임.

주) 이문3재정비축진구역은 추가로 건축물(이문1동 주민센터, 임대주택, 공영주차장, 토지환산면적 3,999㎡)을 기부채납함.

주) 이문4재정비축진구역 건축물 토지환산면적 7,084.4㎡는 지하차도 설치비용, 사회복지시설 용지 내 사회복지시설(연면적 800㎡) 및 지하주차장(연면적 1,200㎡), 기부채납 임대주택을 부지면적으로 환산하여 추가 적용

- 지하차도 설치비용 환산부지 면적(5,921.6㎡) = 총 설치비용(39,200,000천원) / 감정평가금액(6,620천원)

- 사회복지시설 환산부지 면적(436.8㎡) = 단위 설치비용(3,615천원) × 연면적(800㎡) / 감정평가금액(6,620천원)

- 지하주차장 환산부지 면적(463.7㎡) = 단위 설치비용(2,558천원) × 연면적(1,200㎡) / 감정평가금액(6,620천원)

기부채납 임대주택(262.3㎡) = 단위 설치비용(1,036천원) × 연면적(1,676.84㎡) / 감정평가금액(6,620천원)

※ 향후 감정평가에 따라 변경될 수 있음

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 공공기여 계획 변경	• 이문4구역의 토지이용계획 및 기부채납 임대주택 변경, 무상양도 재협의 면적 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구역	주택/세대	임대 (공공임대)					
		합 계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
이문1	3,069	541	236	249	56	-	-
이문3	4,321(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
	3-1	4,169(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-
	3-2	152	-	-	-	-	-
이문4	기정	3,502(197)	770(197)	306(-)	364(148)	100(49)	-
	변경	3,488(175)	710(175)	199	286	225(175)	-
회경1	299	51	21	23	7	-	-
회경2	900(25)	174(25)	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
회경3	1,806(170)	433(170)	287(170)	95	51	-	-
합 계	기정	13,897(1,076)	3,279(1,076)	1,501(429)	1,382(484)	387(154)	7(7)
	변경	13,883(1,054)	3,219(1,054)	1,394(429)	1,304(336)	512(280)	2(2)

주) ()는 공공임대

주) 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(서울시, 2008.12)에 따라 이문4구역 임대주택 변경

주) 이문3-1, 이문4구역은 미취사 세대 공급에 따른 심의기준 일부 초과

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주택공급계획 변경	• 이문4구역의 세대수 및 임대주택 변경

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(이문4구역 외 변경없음)

(1) 이문1구역(재개발사업) (기재생략)

(2) 이문3(3-1)구역(재개발사업) (기재생략)

(3) 이문3(3-2)구역(재개발사업) (기재생략)

(4) 이문4구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	이문4재정비촉진구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	149,481.2	증) 80.0	149,561.2	-

■ 변경 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	구역 면적 증가 - 149,481.2㎡ → 149,561.2㎡ (증 80.0㎡)	구역 외 조합원 소유필지 및 종교용지 (중랑제일교회) 소유필지 일부 편입

나) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		149,481.2	증) 80.0	149,561.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	9,781.6	증) 35.0	9,816.6	6.5
	제2종일반주거지역	504.0	증) 24.0	528.0	0.4
	제3종일반주거지역	130,345.6	증) 21.0	130,366.6	87.2
	준주거지역	8,850.0	-	8,850.0	5.9

※ 변경사유 : 구역 내 편입에 따른 조서상 변경으로 용도지역 변경은 없음

다) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		149,481.2	증) 80.0	149,561.2	100.0	-
정비기반시설 등	소계	31,650.5	증) 17.9	31,668.4	21.2	-
	도로	20,959.6	증) 154.0	21,113.6	14.1	-
	공원	10,690.9	감) 176.1	10,514.8	7.0	-
	철도	-	증) 40.0	40.0	0.1	-
택지 (획지)	소계	117,830.7	증) 62.1	117,892.8	78.8	-
	4-1	59,668.9	증) 32.1	59,701.0	39.9	-
	4-2	42,158.5	-	42,158.5	28.2	-
	4-3	2,724.8	-	2,724.8	1.8	-
	4-4	132.0	증) 4.0	136.0	0.1	종교
	4-5	9,781.6	-	9,781.6	6.5	학교
	4-6	2,128.0	-	2,128.0	1.4	사회복지시설 용지

구분	명칭	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
	4-7	916.2	-	916.2	0.6	근린생활시설
	4-8	320.7	-	320.7	0.2	근린생활시설
	4-9	-	증) 26.0	26.0	0.1	유보지

※ 획지4-9(유보지)는 이문생활권 중심 지구단위계획 필지와 공동개발(지정) 결정, 향후 활용계획을 제검토하여 변경할 수 있음

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	토지이용계획 면적 변경	조합원 소유 필지 편입 및 종교용지(중량제일교회) 측량면적 반영, 소공원⑧ · · ㉠ 선형 일부 변경

(나) 도시계획시설 설치계획 (변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 (신설 지하차로) -철도④ (경원선) (연장 : 22m, 폭 : 29m)
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로	-	건고시 177 (1962.12.8)	-
기정	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	1	1	12	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02.)	-
기정	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로	-	서고 305 (1992.9.28)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	시설중복결정-공원㉔ (연장 20m, 폭8m) -철도㉓(연장25m) (시설 선형 조정)
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	중앙하이츠변 보행자 전용도로 (기 완료)

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-C	소로 2-C	시설 선형 변경	지하차도 현황을 고려하여 일부 조정

② 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	새롭공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,589.6	감) 127.6	4,462.0	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
변경	㉓	공원	소공원	이문동 105-26 일원	3,548.5	감) 48.5	3,500.0	서고2020-264 (2020.06.25)	시설 선형 조정
기정	㉒	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,552.8	-	2,552.8	서고2020-264 (2020.06.25)	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	• 면적 감소 - 4,589.6㎡ → 4,462.0㎡ (감 127.6㎡)	• 지하차도(소로 2-C) 현황을 고려하여 선형 조정
㉓	소공원	• 면적 감소 - 3,548.5㎡ → 3,500.0㎡ (감 48.5㎡)	• 종교획지와의 정형화를 위해 선형 조정

③ 학교 (변경없음)

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	학교	초등학교	휘경동 118-1 일대	9,781.6	-	9,781.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	-

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속할 예정임

주) 동부교육지원청에서 2025년부터 사전 건축기획 등 학교 신설계획을 추진 예정이며, 동대문구 주거정비과-9126호(' 24.08.05.)에 따라 조치하겠음

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	법정기준		계획면적(㎡)			비고
		기준근거	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
복리시 설	소계	- 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 × 1.25	9,345.0	24,897.4	감) 444.2	24,453.2	
	어린이집	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2를 더한 면적 이상	1,022.6	1,463.0	증) 53.1	1,516.1	-
	경로당	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2를 더한 면적 이상	1,022.6	1,202.2	감) 13.2	1,189.0	-
	작은도서관	- 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1를 더한 면적 이상	446.8	955.0	증) 31.6	986.6	-
	다함께 돌봄센터	-	-	567.0	감) 88.5	478.5	-
	어린이놀이터 및 주민운동시설	-	-	4,169.2	증) 164.8	4,334.0	-
	기타 주민공동시설	- 커뮤니티시설 등(지상층 공동주택 연면적 3% 이상 면적 설 치)	9,740.4	16,541.0	감) 592.0	15,949.0	-
부대시 설	경비실	-	-	78.3	감) 9.9	68.4	-
	관리사무소	- 10㎡ + (50세대를 넘는 매 세대 × 0.05㎡)	181.9	667.3	증) 16.4	683.7	-

주) 재개발사업시 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	공동이용시설 설치계획 변경	통합심의 건축계획(안) 반영에 따른 공동이용시설 면적 변경

(라) 기존건축물의 정비·개량계획 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	이문4 재정비 촉진구역	149,481.2	-	-	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	1,091	-	-	1,091	-	-
변경		149,561.2									

※ 구역면적 변경사항으로 기존건축물의 정비·개량계획 변경은 없음

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고	
기정	이문4 재정비 촉진구역	149,481.2	4-1	59,668.9	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	316.70 이하	-	43층이하/ 140m이하	-
			4-2	42,158.5	동대문구 회경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	36층이하/ 120m이하	-
			4-3	2,724.8	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층이하/ 80m이하	-
			4-4	132.0	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	-
			4-5	9,781.6	동대문구 회경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	-
			4-6	2,128.0	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-7	916.2	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하	-	-	-
			4-8	320.7	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하	-	-	-
변경	이문4 재정비 촉진구역	149,561.2	4-1	59,701.0	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	316.70 이하	-	43층이하/ 140m이하	-
			4-2	42,158.5	동대문구 회경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	36층이하/ 120m이하	-
			4-3	2,724.8	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층이하/ 80m이하	-
			4-4	136.0	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	-
			4-5	9,781.6	동대문구 회경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	-
			4-6	2,128.0	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-7	916.2	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하	-	-	-
			4-8	320.7	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하	-	-	-
			4-9	26.0	동대문구 이문동 77-10번지	-	-	-	-	-	-

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균	최고	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	• 총세대수 : 3,502세대 - 임대주택 : 770세대 (재개발임대 560세대, 공공임대 197세대, 기부채납 13세대)									
		구분	총 세대수		분양		임대				
		합계	3,502 (100.0%)		2,732 (78.0%)		770 (22.0%)				
		전용 60㎡이하	2,132 (60.9%)		1,362 (38.9%)		770 (22.0%)				
		전용 60㎡~85이하	994 (28.4%)		994 (28.4%)		-				
		전용 85㎡초과	376 (10.7%)		376 (10.7%)		-				
	변경	• 총세대수 : 3,488세대 - 임대주택 : 710세대 (재개발임대 524세대, 공공임대 175세대, 기부채납 11세대)									
		구분	총 세대수		분양		임대				
		합계	3,488 (100.0%)		2,778 (79.6%)		710 (20.4%)				
		전용 60㎡이하	2,132 (61.1%)		1,422 (40.8%)		710 (20.4%)				
		전용 60㎡~85이하	987 (28.3%)		987 (28.3%)		-				
		전용 85㎡초과	369 (10.6%)		369 (10.6%)		-				
건축물의 건축선에 관한 계획		• 대3-40(한천로)변 : 10m - 한천로변 종교용지 : 2.5m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 - 4-1, 4-2획지 : 10m(공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) - 4-3획지 : 6m - 근린생활시설용지 : 3m • 경원선 철도변 : 10m (공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) • 기타 도로변 : 6m									
기타사항		• 4-1획지내 : 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 4m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m • 경원선 철도변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m • 삼익아파트변, 휘경로(중로1-A, 중로1-C)변 : 건축한계선내 공공보행통로 4m									

※ 대크 설치시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위내에서 조정가능

※ 4-6획지(사회복지시설) 연면적 2,000㎡는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시, 2019.1)」에 따라 지하주차장 연면적 1,200㎡, 사회복
지시설 연면적 800㎡ 이문4조합에서 설치하여 기부채납 예정으로 향후 세부운영계획에 따라 면적 변경 가능

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	건축시설계획 변경	구역 편입 및 측량면적 반영에 따른 구역·획지면적 변경, 통합심의 반영 및 임대주택 평형조정에 따른 주택공급계획 변경

■ 용적률계획 (변경)

－ 기 정

산정내용									
토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 공공시설등					새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	정비 기반시설	기반시설	건축물 기부채납			
						대지지분	환산면적		
	149,481.2	105,921.1	50,950.3	31,650.5	11,909.6	302.1	7,088.1	10,939.0	5,389.5
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (31,650.5㎡ + 11,909.6㎡ + 302.1㎡ + 7,088.1㎡) - 10,939.0㎡ - 5,389.5㎡ = 34,621.8㎡ (구역면적의 23.2%)								
정비기반 시설 면적	• 31,650.5㎡ = (도로)20,959.6㎡ + (공원)10,690.9㎡ = 31,650.5㎡								
기반시설 면적	• 11,909.6㎡ = (학교)9,781.6㎡ + (사회복지)2,128.0㎡ = 11,909.6㎡								
공공시설 등 대지지분	• 302.1㎡ = (570,637.6㎡ / 578,324.4㎡) × (682.5㎡ / 233,031.7㎡) × 104,552.2㎡ = 302.1㎡ ※ 대지지분 = (주거연면적 / 전체연면적) × (제공전용면적 / 주거전용면적) × 대지면적								
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 7,088.1㎡ - 지하차도 환산부지 면적 : 5,921.6㎡ = (설치비용)39,200,000,000원 ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 5,921.6㎡ - 사회복지관 환산부지 면적 : 436.8㎡ = (설치비용)3,614,545원 × (연면적)800.0㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 436.8㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 육아보육, 키즈센터 5,000㎡ 미만 3,976,000원의 부가세 10% 제외) - 주차장 환산부지 면적 : 463.7㎡ = (설치비용)2,558,182원 × (연면적)1,200.0㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 463.7㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 환승센터, 주차장 전용 2,000㎡ 미만 2,814,000원의 부가세 10% 제외) - 임대주택 환산부지 면적 : 266.0㎡ = 전용 52㎡ (설치비용) 1,035,636원 × (연면적) 1,700.02㎡ ÷ (종전자산평가금액) 6,619,838원 = 266.0㎡ (※ 설치비용 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023) 21층이상 50㎡초과~60㎡이하 1,139,200원의 부가세 10% 제외)								
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 210% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.2607 + 0.7 × 0.0671) = 291.03% ⇒ 정비계획 용적률 291.03% ※ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 27,533.7㎡ / 105,619.0㎡ = 0.2607 ※ α(건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 = 7,088.1㎡ / 105,619.0㎡ = 0.0671								

산정내용	
상한용적률	- 상한용적률 = (2종 대지면적 × 250% + 3종 대지면적 × 300% + 준주거 대지면적 × 500%) / 총 대지면적 = (460.0㎡ × 250% + 95,242.2㎡ × 300% + 8,850.0㎡ × 500%) / 104,552.2㎡ = 316.709% ⇒ 상한용적률 316.70%

－ 변경

산정내용								
토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 공공시설등 제공면적					무상양도 면적
			소계	정비 기반시설	기반시설	건축물 기부채납		
						대지지분	환산면적	
	149,561.2	105,957.2 (※ 유보지 제외)	50,954.7	31,628.4	11,949.6	292.3	7,084.4	16,521.5 (새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 : 11,011.0㎡, 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 5,510.5㎡)
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 무상양도 대상 면적 = (31,628.4㎡ + 11,949.6㎡ + 292.3㎡ + 7,084.4㎡) - 16,521.5㎡ = 34,433.2㎡ (구역면적의 23.0%)							
정비기반 시설 면적	• 31,628.4㎡ = (도로)21,113.6㎡ + (공원)10,514.8㎡ = 31,628.4㎡							
기반시설 면적	• 11,949.6㎡ = (철도)40.0㎡ + (학교)9,781.6㎡ + (사회복지)2,128.0㎡ = 11,949.6㎡							
공공시설 등 대지지분	• 292.3㎡ = (585,000.5㎡ / 593,101.6㎡) × (659.2㎡ / 232,582.4㎡) × 104,584.3㎡ = 292.3㎡ ※ 대지지분 = (주거연면적 / 전체연면적) × (제공전용면적 / 주거전용면적) × 대지면적							
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 7,084.4㎡ - 지하차도 환산부지 면적 : 5,921.6㎡ = (설치비용)39,200,000,000원 ÷ (감정평가금액) 6,619,838원 = 5,921.6㎡ - 사회복지관 환산부지 면적 : 436.8㎡ = (설치비용)3,614,545원 × (연면적)800.0㎡ ÷ (감정평가금액) 6,619,838원 = 436.8㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 육아보육, 키즈센터 5,000㎡ 미만 3,976,000원의 부가세 10% 제외) - 주차장 환산부지 면적 : 463.7㎡ = (설치비용)2,558,182원 × (연면적)1,200.0㎡ ÷ (감정평가금액) 6,619,838원 = 463.7㎡ (※ 설치비용 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)의 환승센터, 주차장 전용 2,000㎡ 미만 2,814,000원의 부가세 10% 제외) - 임대주택 환산부지 면적 : 262.3㎡ = 전용 59㎡ (설치비용) 1,035,636원 × (연면적) 1,676.84㎡ ÷ (감정평가금액) 6,619,838원 = 262.3㎡ (※ 설치비용 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023) 21층이상 50㎡초과~60㎡이하 1,139,200원의 부가세 10% 제외)							
정비계획	• 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물))							

산정내용	
용적률	$= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.2588 + 0.7 \times 0.0670) = 290.51\%$ $\Rightarrow$ 정비계획 용적률 290.51% ※ α (토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 $= 27,348.8\text{m}^2 / 105,664.9\text{m}^2 = 0.2588$ ※ α (건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 $= 7,084.4\text{m}^2 / 105,664.9\text{m}^2 = 0.0670$
상한용적률	• 상한용적률 = (2종 대지면적 $\times$ 250% + 3종 대지면적 $\times$ 300% + 준주거 대지면적 $\times$ 500%) / 총 대지면적 $= (462.0\text{m}^2 \times 250\% + 95,272.3\text{m}^2 \times 300\% + 8,850.0\text{m}^2 \times 500\%) / 104,584.3\text{m}^2 = 316.703\%$ $\Rightarrow$ 상한용적률 316.70%

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	용적률계획 변경	토지이용계획 변경 및 무상양도 재협의결과 반영에 따른 순부담면적 및 정비계획 용적률 변경

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

(바) 정비사업 시행계획 (변경없음)

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)			획지					비고
	기정	변경	변경후	구분	위치	면적(㎡)			
						기정	변경	변경후	
이문4 재정비 촉진구역	149,481.2	증) 80.0	149,561.2	4-1	동대문구 이문동 109-38번지 일대	59,668.9	증) 32.1	59,701.0	공동주택
				4-2	동대문구 휘경동 148-60번지 일대	42,158.5	-	42,158.5	공동주택
				4-3	동대문구 이문동 83-66번지 일대	2,724.8	-	2,724.8	공동주택
				4-4	동대문구 이문동 103-9번지 일대	132.0	증) 4.0	136.0	종교시설
				4-5	동대문구 휘경동 118-1번지 일대	9,781.6	-	9,781.6	학교
				4-6	동대문구 이문동 126-33번지 일대	2,128.0	-	2,128.0	사회복지시설
				4-7	동대문구 이문동 83-43번지 일대	916.2	-	916.2	근린생활시설
				4-8	동대문구 이문동 71-5번지 일대	320.7	-	320.7	근린생활시설
				4-9	동대문구 이문동 77-10번지	-	증) 26.0	26.0	유보지

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	가구 및 일부 획지면적 변경	종교용지(종량제일교회) 일부 편입 및 종교획지 측량면적 반영

(자) 환경성 검토결과 (변경없음)

(차) 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대규모	세대수				비고
						합계	재개발	공공임대	기부채납	
기정	이문4재정비 촉진구역내	104,552.2	-	48,786.56	합계	770 (22.0%)	560	197	13	-
					40㎡ 이하	306 (8.7%)	306	-	-	
					40㎡~50㎡ 이하	364 (10.4%)	216	148	-	
					50㎡~60㎡ 이하	100 (2.9%)	38	49	13	
변경	이문4재정비 촉진구역내	104,584.3	-	49,039.00	합계	710 (20.4%)	524	175	11	-
					40㎡ 이하	199 (5.7%)	199	-	-	
					40㎡~50㎡ 이하	286 (8.2%)	286	-	-	
					50㎡~60㎡ 이하	225 (6.5%)	39	175	11	

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

주) 공공임대는 “재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준”(08.12.30.)에 따른 역세권 밀도 적용에 따른 임대주택(장기전세주택)임

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	임대주택 세대수 변경	세대규모 및 세대수 변경

■ 공공임대주택(역세권 밀도) 면적 산정내용

구분		계획내용				
기정	공공주택 산출근거	상한용적률	• 316.70%			
		정비계획용적률	• 291.03%			
		용적률 증가분	• $316.70\% - 291.03\% = 25.67\%$			
		증가된 용적률의 50%	• $25.67\% \times 50\% = 12.835\%$			
		의무 연면적	• $104,552.2\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 12.84\% = 13,419.27\text{㎡}$			
	공공주택 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		197	13,437.17㎡	(의무) 13,419.27㎡ 이상 확보
		45.30㎡	65.84㎡	148	9,744.90㎡	-
		52.50㎡	75.35㎡	49	3,692.27㎡	-
변경	공공주택 산출근거	상한용적률	• 316.70%			
		정비계획용적률	• 290.51%			
		용적률 증가분	• $316.70\% - 290.51\% = 26.19\%$			
		증가된 용적률의 50%	• $26.19\% \times 50\% = 13.095\%$			
		의무 연면적	• $104,584.3\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 13.095\% = 13,695.31\text{㎡}$			
	공공주택 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		175	13,707.73㎡	(의무) 13,695.31㎡ 이상 확보
		52.67㎡	76.70㎡	32	2,454.44㎡	-
		52.65㎡	76.87㎡	59	4,535.53㎡	-
		52.39㎡	76.51㎡	15	1,147.65㎡	-
		52.94㎡	76.88㎡	38	2,921.54㎡	-
		59.96㎡	84.67㎡	14	1,185.43㎡	-
		59.82㎡	85.25㎡	5	426.26㎡	-
		59.89㎡	86.41㎡	12	1,036.87㎡	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	임대주택 세대수 변경	세대규모 및 세대수 변경

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

- (1) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경없음)
 (2) 용도지역 · 지구 결정 조서 (변경없음)
 (3) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	②	이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 305-151 일원	67,495.2	감) 35.0	67,460.2	-
기정	③	회기구역 지구단위계획구역	회경동 319-5 일원	88,851.8	-	88,851.8	-

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	변경내용	변경사유
변경	②	동대문구 이문동 305-151번지 일대	- 구역 면적 감소 - 67,495.2㎡ → 67,460.2㎡ (감 35.0㎡)	이문4구역 일부 편입에 따른 변경

(4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설 (변경)

(가) 도로 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

나) 공간시설 (변경)

(가) 녹지 (변경없음)

(나) 공원 (이문4구역 재정비촉진계획 변경사항 참조)

(다) 공공공지 (변경없음)

다) 공공 · 문화체육시설 (변경없음)

라) 방재시설 (변경없음)

20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

가) 지구단위계획에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	②	이문 생활권중심 지구단위계획구역	동대문구 이문동 305-151번지 일대	67,495.2	감) 35.0	67,460.2	서고시 2002-143호 (2002.4.30.)

■ 변경 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	변경내용	변경사유
변경	②	동대문구 이문동 305-151번지 일대	- 구역 면적 감소 - 67,495.2㎡ → 67,460.2㎡ (감 35.0㎡)	이문4구역 일부 편입에 따른 변경

나) 토지이용에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 결정조서(변경, 생략)

다) 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

(가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최소개발규모(변경없음)

② 최대개발규모(변경없음)

③ 가구 및 획지계획(변경)

■ 계획기준(변경없음)

구분	계획기준	비고
획지계획	연접한 동일소유의 기 공동개발 필지 중 계획적 유도가 필요한 필지	-

■ 가구 및 획지 결정 조서(변경없음)

④ 공동개발계획(변경)

■ 계획기준(변경없음)

구분	계획기준	비고
공동개발(지정)	- 획지계획이 지정되지 않은 연접한 동일소유 필지로서 기공동개발 된 20이상의 필지 중 다른 소유 필지와 공동개발 (권장)으로 계획된 필지 - 연접한 동일소유 필지로서 미 공동개발 된 20이상의 필지	-
공동개발(권장)	- 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형세장형, 과소 필지, 맹지 등)가 필요한 20이상의 필지 - 건축선 등 지구단위계획으로 인해 단일 필지의 건축효용성이 낮아질 우려가 있는 필지와 연접한 20이상의 필지 - 도시계획시설 잔여부지와 연접한 필지	-
자율적 공동개발	연접한 20이상의 필지 (공동개발 지정/권장 계획된 필지 포함 가능)	-

■ 공동개발 결정(변경) 조서

구분	가구번호	위 치		면 적(㎡)		비고
		동명	지번	면적	계(㎡)	
기정	E17	이문동	77-4	152	213.5	• 77-8, 77-9, 77-10은 공동개발(지정) • 77-4는 공동개발(권장) • 77-10(구적면적) • 77-9(구적면적) • 77-8(구적면적)
			77-8	14.6		
			77-9	23.8		
			77-10	23.1		
변경	E17	이문동	77-4	152	213.5	• 77-8, 77-9, 77-10은 공동개발(지정) • 77-4는 공동개발(권장) • 77-10(구적면적, 구역외(※이문4구역 내 유보지)) • 77-9(구적면적) • 77-8(구적면적)
			77-8	14.6		
			77-9	23.8		
			77-10	23.1		

※ 금회 변경되는 가구E17 부분만 기재

(나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서(변경없음)

(다) 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

(라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

(마) 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

■ 이문4 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	이문4재정비촉진 지구단위계획구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	149,481.2	증) 80.0	149,561.2	-

■ 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유
변경	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	구역 면적 증가 - 149,481.2㎡ → 149,561.2㎡ (증 80.0㎡)	구역 외 조합원 소유필지 및 종교용지 (중량제일교회) 소유필지 일부 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(결정) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		149,481.2	증) 80.0	149,561.2	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	9,781.6	증) 35.0	9,816.6	6.5
	제2종일반주거지역	504.0	증) 24.0	528.0	0.4
	제3종일반주거지역	130,345.6	증) 21.0	130,366.6	87.2
	준주거지역	8,850.0	-	8,850.0	5.9

※ 변경사유 : 구역 내 편입에 따른 조서상 변경으로 용도지역 변경은 없음

3) 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산 도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로	-	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 (신설 지하차로) -철도④ (경원선) (연장 : 22m, 폭 : 29m)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로	-	건고시 177 (1962.12.8)	-
기정	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	-
기정	소로	1	1	12	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02.)	-
기정	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로	-	서고 305 (1992.9.28)	-
변경	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로	-	서고2020-264 (2020.06.25)	시설중복결정-공원⑧ (연장 20m, 폭8m) -철도③(연장25m) (시설 선형 조정)
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고 1994-116 (1994.4.18)	중앙하이츠변 보행자 전용도로 (기 완료)

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4재정비촉진지구단위구역 내 연장을 의미함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-C	소로 2-C	시설 선형 변경	지하차도 현황을 고려하여 일부 조정

(2) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	새롬공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,589.6	감) 127.6	4,462.0	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 -소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
변경	㉕	공원	소공원	이문동 105-26 일원	3,548.5	감) 48.5	3,500.0	서고2020-264 (2020.06.25)	시설 선형 조정
기정	㉖	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,552.8	-	2,552.8	서고2020-264 (2020.06.25)	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	면적 감소 - 4,589.6㎡ → 4,462.0㎡ (감 127.6㎡)	지하차도(소로2-c) 현황을 고려하여 선형 조정
㉕	소공원	면적 감소 - 3,548.5㎡ → 3,500.0㎡ (감 48.5㎡)	종교용지와의 정형화를 위해 선형 조정

(3) 학교 (변경없음)

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	학교	초등학교	휘경동 118-1 일대	9,781.6	-	9,781.6	서고2007-496 (' 08.1.7)	-

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속할 예정임

주) 동부교육지원청에서 2025년부터 사전 건축기획 등 학교 신설계획을 추진 예정이며, 동대문구 주거정비과-9126호(' 24.08.05.)에 따라 조치하겠음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	117,830.7	증) 62.1	117,892.8	100.0	-
	4-1	59,668.9	증) 32.1	59,701.0	50.7	-
	4-2	42,158.5	-	42,158.5	35.8	-
	4-3	2,724.8	-	2,724.8	2.3	-
	4-4	132.0	증) 4.0	136.0	0.1	-
	4-5	9,781.6	-	9,781.6	8.3	-
	4-6	2,128.0	-	2,128.0	1.8	-
	4-7	916.2	-	916.2	0.8	-
	4-8	320.7	-	320.7	0.3	-
	4-9	-	증) 26.0	26.0	0.1	유보지

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	일부 획지면적 변경	종교용지(중량제일교회) 일부 편입 및 종교획지 측량면적 반영

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경없음)

3) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

4) 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

5) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 환경관리계획 (변경없음)

(2) 임대주택 건설에 관한 결정(변경) 조서

구분	건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	임대주택 세대수				임대주택 비율(%)		
				계	임대	공공임대	기부채납	전체세대수 대비	전체비율	임대주택 중 공공임대
기정	합계	3,502	100.0	770	560	197	13	22.0	100.0	25.6
	40㎡이하	335	9.6	306	306	-	-	8.7	39.7	-
	40~50㎡이하	495	14.1	364	216	148	-	10.4	47.3	19.2
	50~60㎡이하	1,302	37.2	100	38	49	13	2.9	13.0	6.4
	60~85㎡이하	994	28.4	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	376	10.7	-	-	-	-	-	-	-
	합계	3,488	100.0	710	524	175	11	20.4	100.0	24.6
변경	40㎡이하	333	9.6	199	199	-	-	5.7	28.0	-
	40~50㎡이하	479	13.7	286	286	-	-	8.2	40.3	-
	50~60㎡이하	1,320	37.8	225	39	175	11	6.5	31.7	24.6
	60~85㎡이하	987	28.3	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	369	10.6	-	-	-	-	-	-	-
	합계	3,488	100.0	710	524	175	11	20.4	100.0	24.6
	40㎡이하	333	9.6	199	199	-	-	5.7	28.0	-

※ 임대주택 중 공공임대 비율은 전체 임대주택 세대 중 공공임대주택의 비율임

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	임대주택 세대수 변경	세대규모 및 세대수 변경

5. 이문4재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진구역 (변경없음)

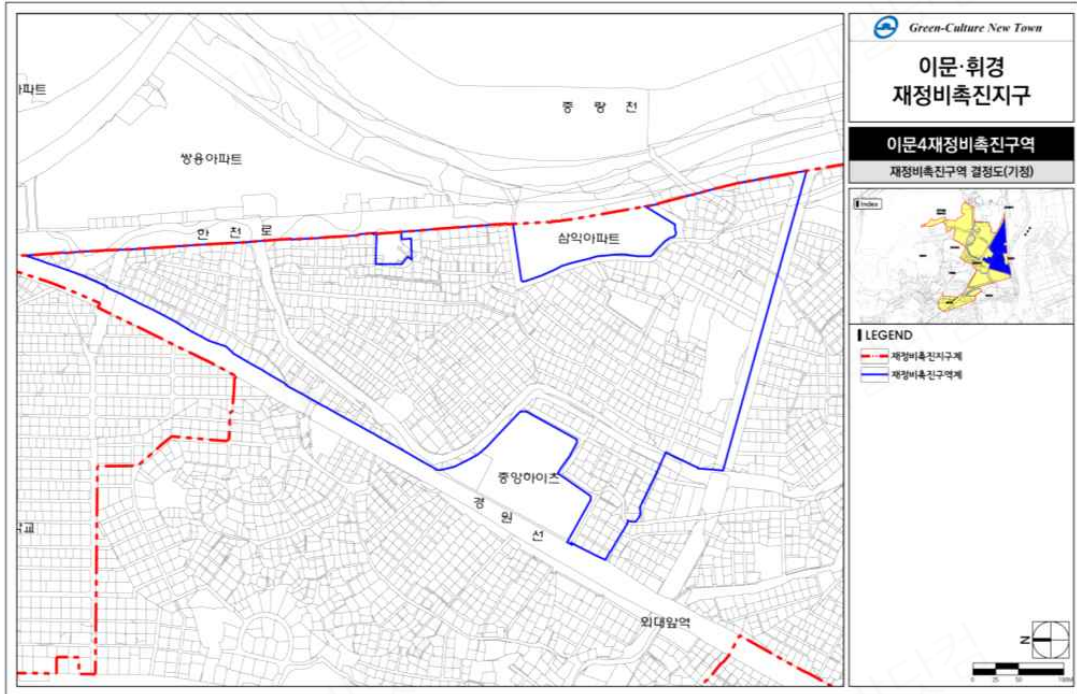
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정 도서 참조 : 생략
(비치된 도서와 같음)

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

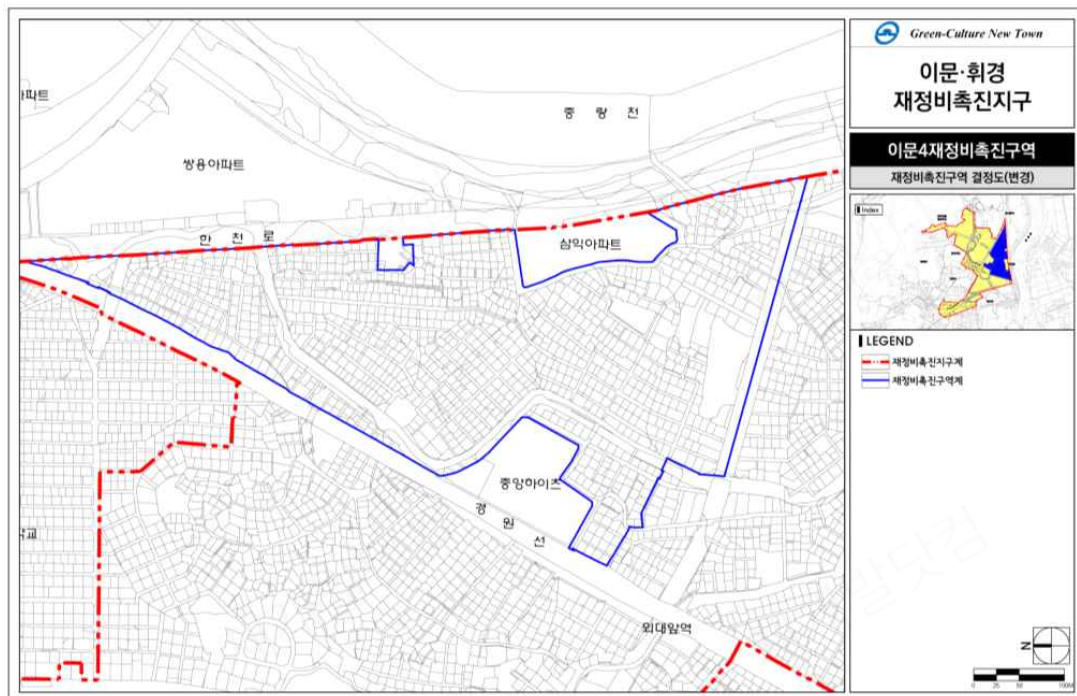
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎ 02-2133-7227) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02-2127-4578)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

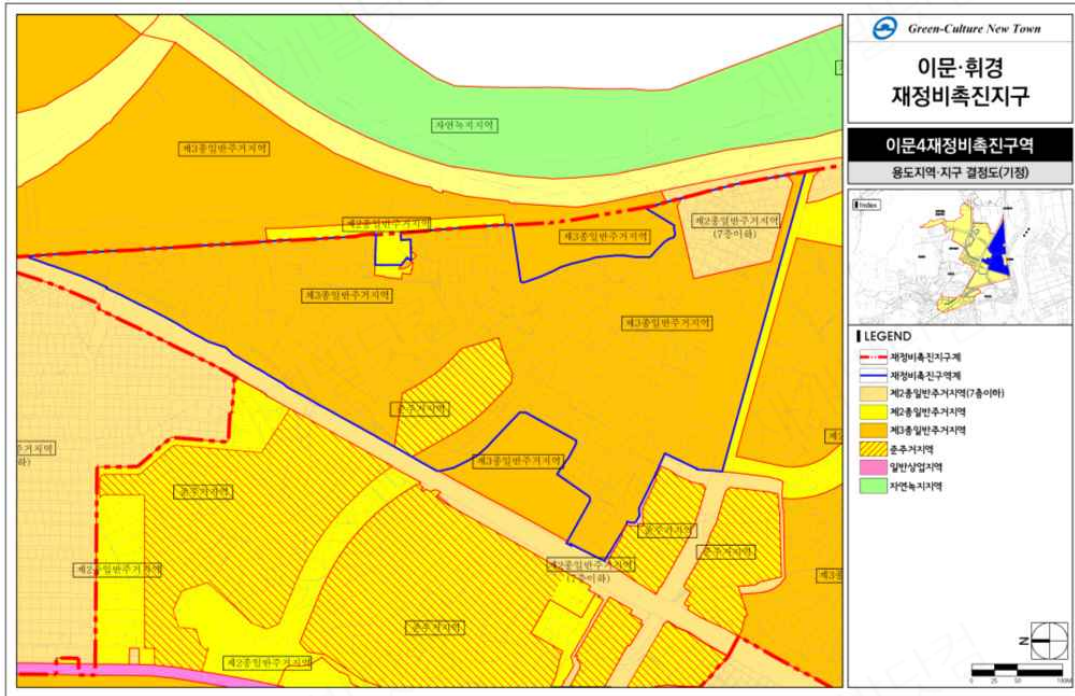
■ 이문4재정비촉진구역 결정도(기정)



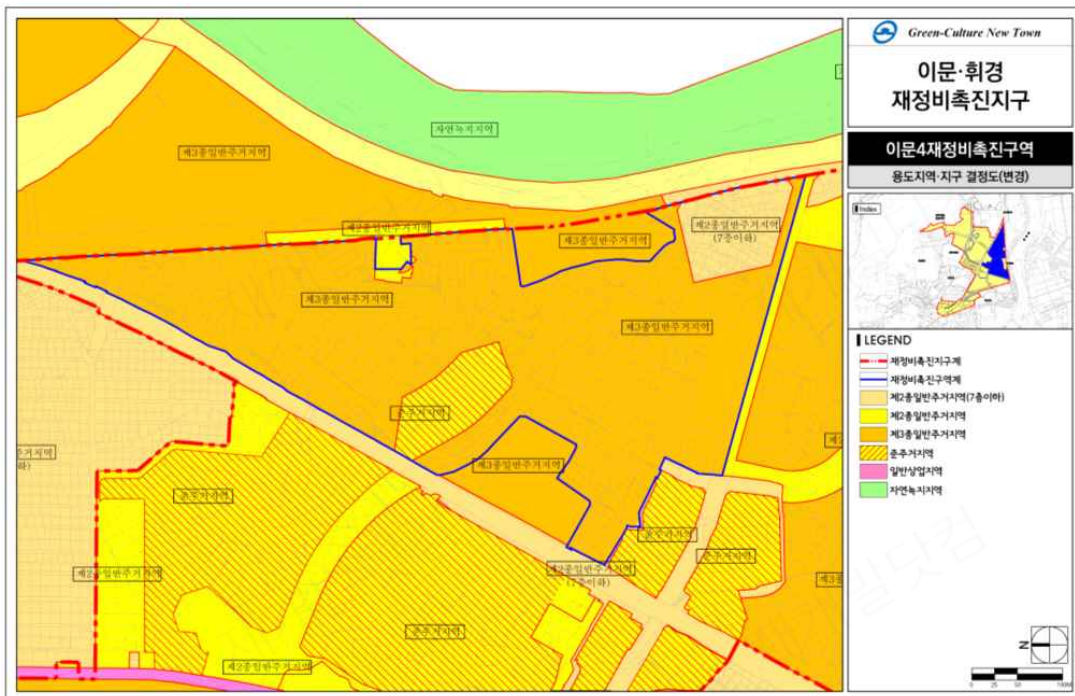
■ 이문4재정비촉진구역 결정도(변경)



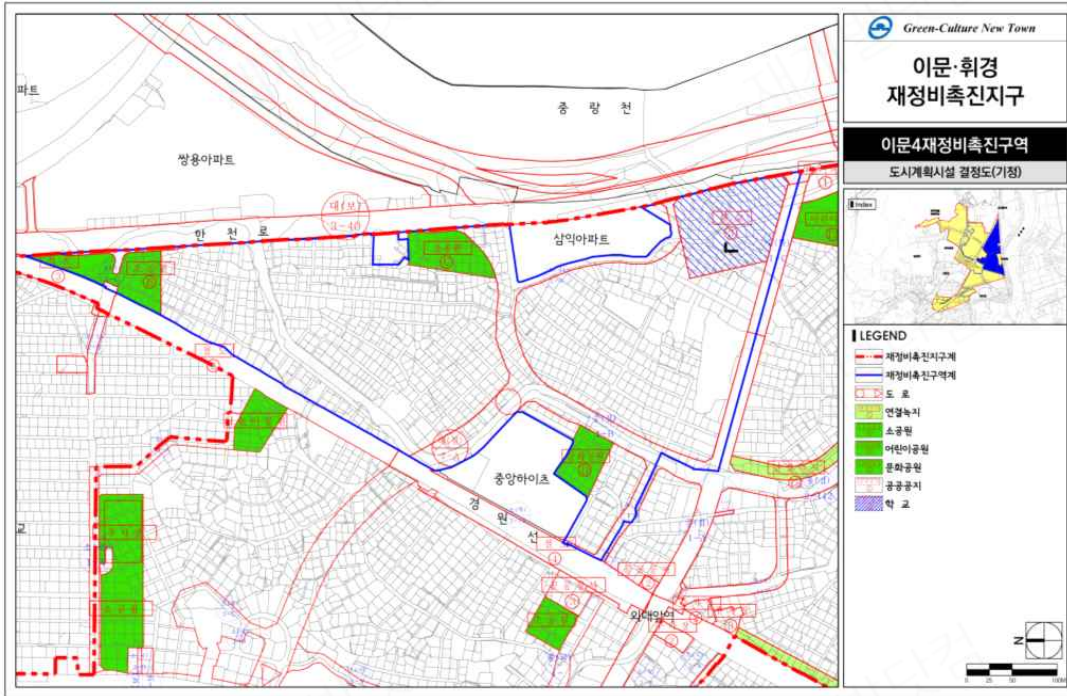
■ 이문4재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



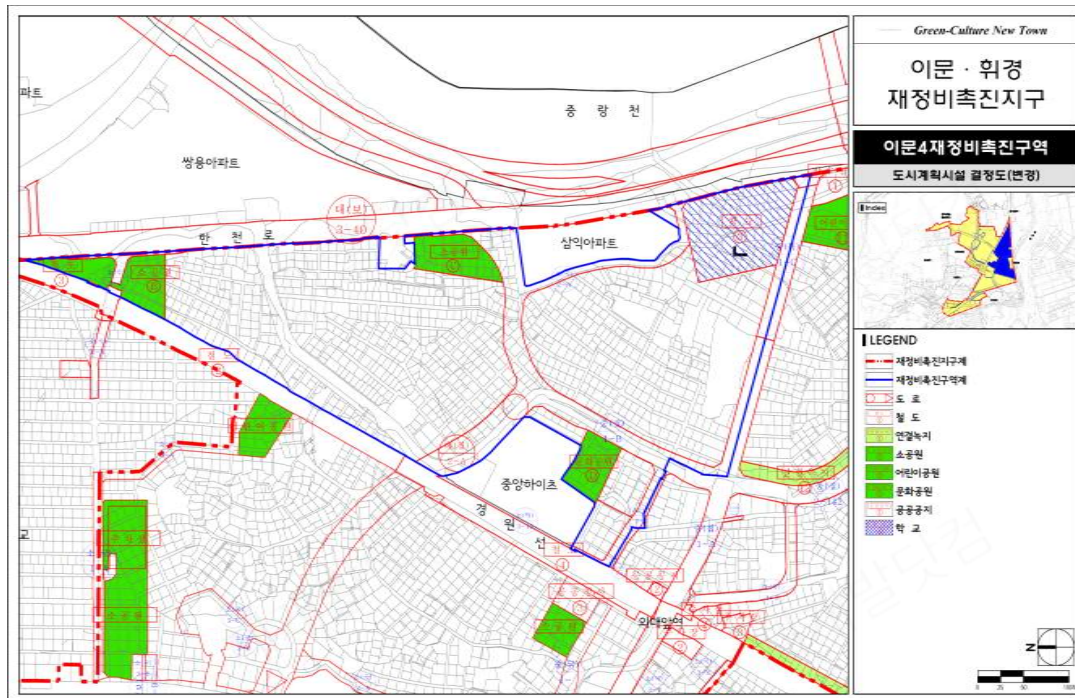
■ 이문4재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



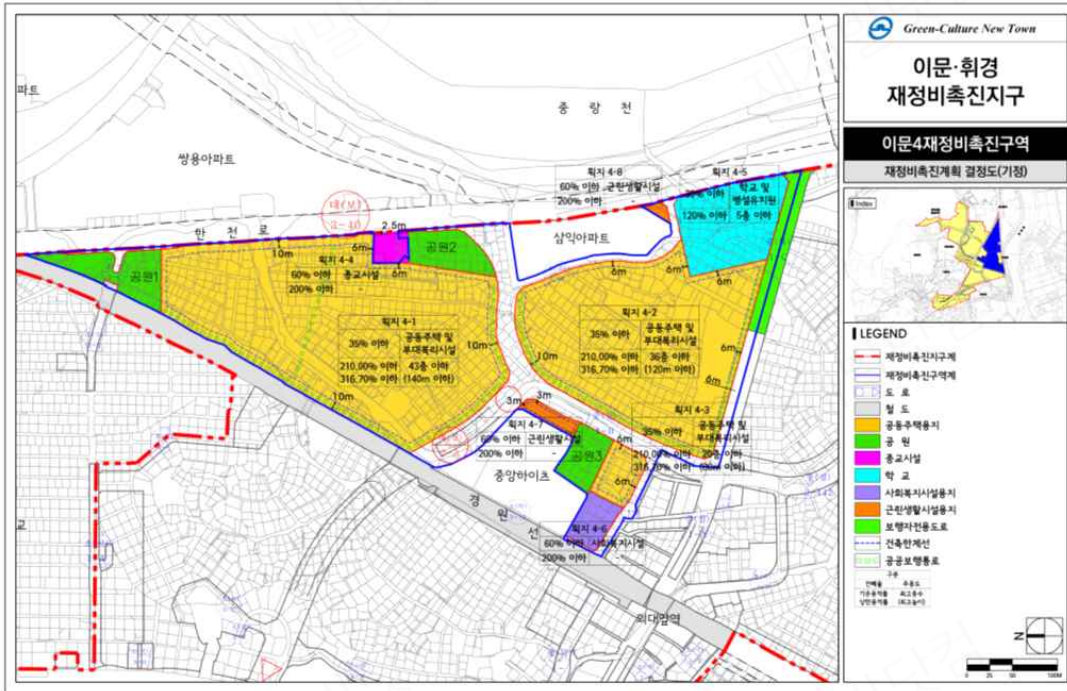
■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



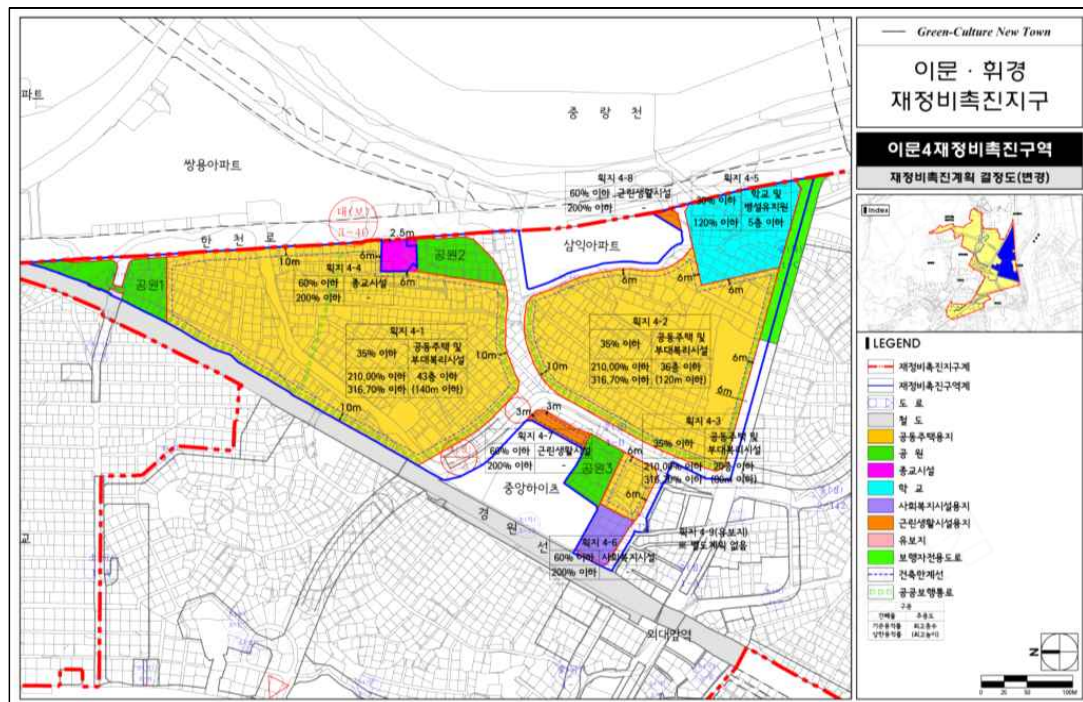
■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



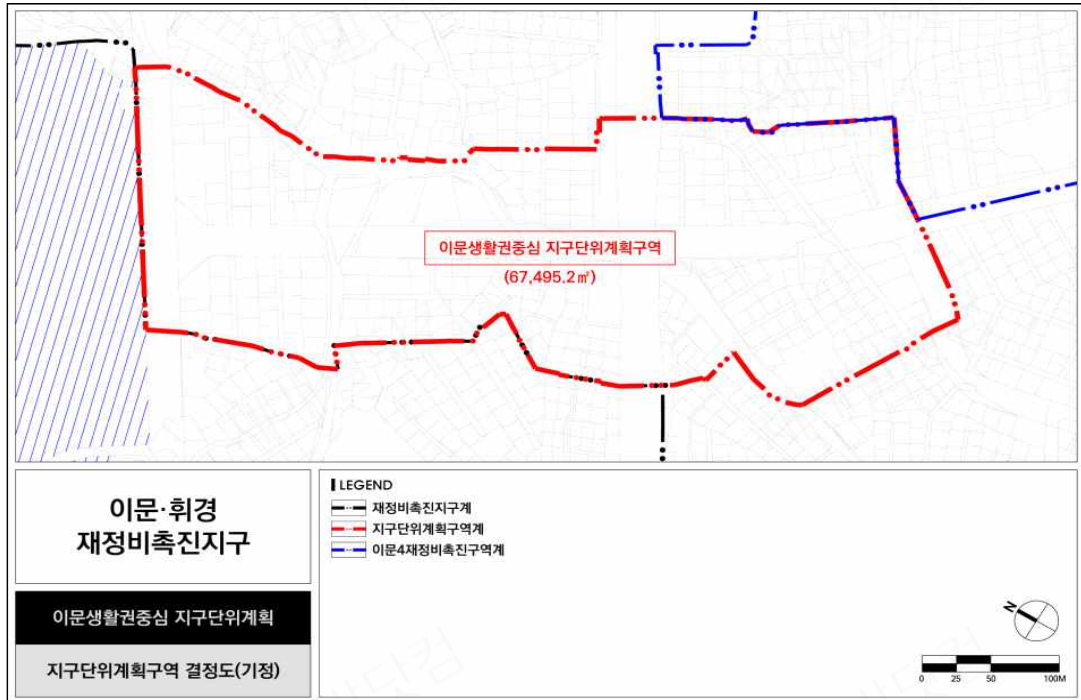
■ 이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



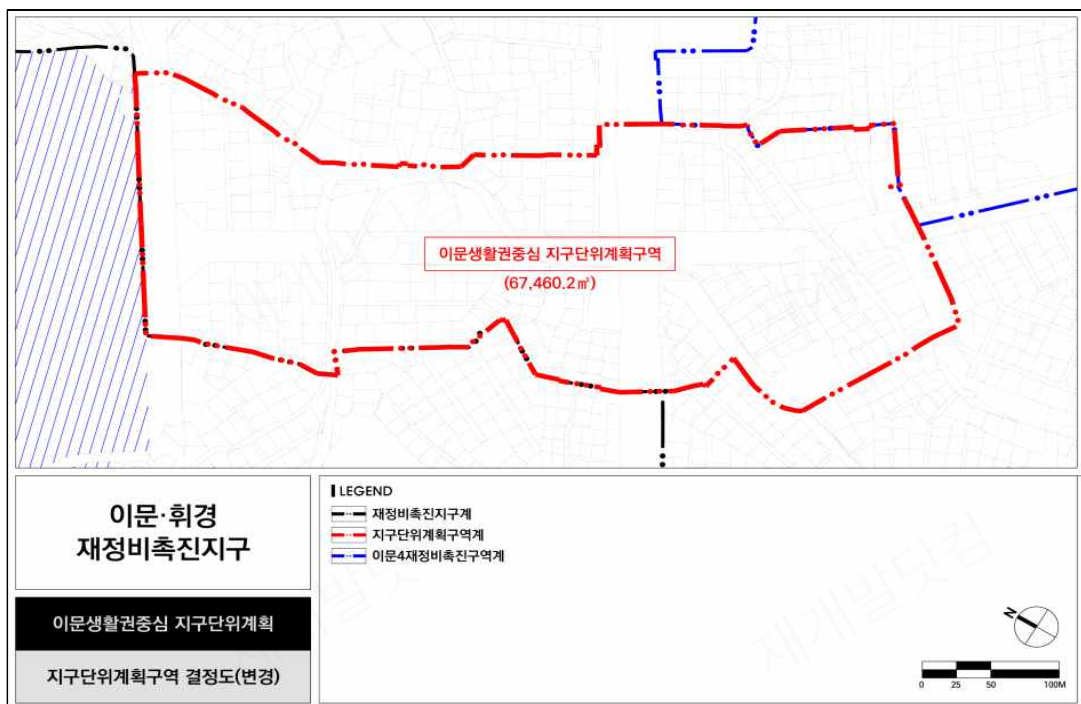
■ 이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



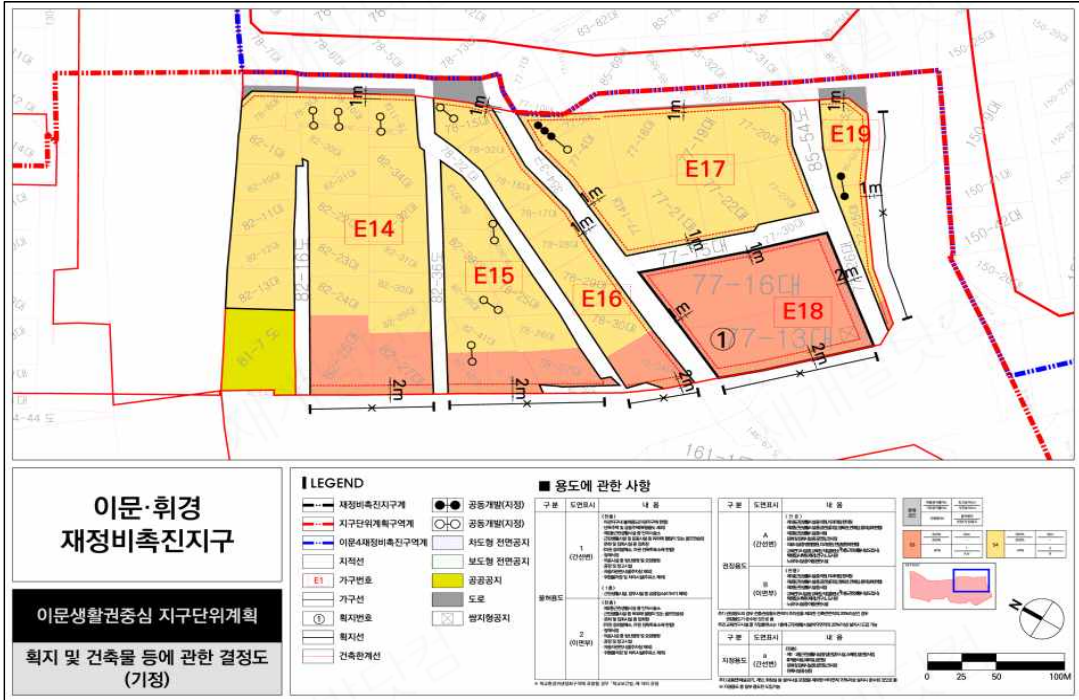
■ 이문생활권중심 지구단위계획구역 구역결정도(기정)



■ 이문생활권중심 지구단위계획구역 구역결정도(변경)



이문생활권중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



이문생활권중심 지구단위계획구역 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

