

◆ 서울특별시고시 제2016-284호

보호수 지정해제 고시

산림보호법 제13조 제2항 및 서울특별시 보호수 지정 및 관리에 관한 조례 제4조 제1항 및 제2항에 의거 지정목적이 상실된 보호수의 지정을 해제 하고자, 산림보호법 제11조 제1항 및 제11조 제5항의 규정에 의하여 이를 고시합니다.

2016년 9월 8일
서울특별시장

1. 보호수 지정해제 수목내역

지정번호	위 치	수 종	주수	수령 (년)	규 격		토지 소유자	비고
					수고 (m)	흉고둘레 (m)		
서9-4	강북구 번동 93	느티나무	1	180	13	2.8	서울 특별시	

2. 지정해제 사유 : 보호수 주간부가 많이 고사되어 보호수 지정목적이 상실됨

◆ 서울특별시고시 제2016-285호

**이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 (신이문생활권중심
지구단위계획, 이문생활권중심 지구단위계획 재정비) 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), 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(2016.5.26.), 제2016-233호(2016.08.04), 제2016-269호(2016.09.01)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제15조 규정에 의거 이문·환경재정비촉진계획(신이문생활권중심 지구단위계획, 이문생활권중심 지구단위계획 재정비)을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 9월 8일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	1,010,862.5	감)44,292.0	966,570.5	

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구분	위치	변경내용	결정사유
변경	동대문구 이문동 256~371번지 일대	- 구역제척 - 면적1,010,862.5㎡→966,570.5㎡ (감 44,292.0㎡)	촉진지구 결정 당시 편입된 동대문구 관내 잔여부지(준치관리지역)에 대해 촉진지구로 유지해야 되는 필요성 미미하여, 촉진지구에서 제척

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2020년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요 지표 설정 : 변경

구 분		현 황		계 획		비 고	
인구 및 가구	인구	기정	39,910인	기정	46,032인	• 촉진지구 축소에 따른 인구 축소	
		변경	38,162인	변경	44,284인		
	세대수	기정	18,234 세대 (2.19인/세대)	기정	19,986세대 (2.30인/세대)	• 촉진지구 축소에 따른 세대수 축소 • 존치지역 및 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%	
		변경	17,435세대 (2.19인/세대)	변경	19,187세대 (2.30인/세대)		
	주택호수	기정	8,482호	기정	19,986호	• 촉진지구 축소에 따른 주택호수 축소	
		변경	8,110호	변경	19,614호		
기반시설	도로	기정	15.9%	15.2%		• 보행자전용도로 포함 • 촉진지구 축소에 따른 현황 도로비율 축소	
		변경	15.4%				
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)		기정	7.5% (세대당3.8㎡)		• 중앙공원(1개소), 어린이공원(6개소), 소공원(4개소), 연결녹지, 철도변원충녹지
				변경	7.6% (세대당3.9㎡)		
교육시설	초등학교	1개소		2개소		• 기존 1개소 : 이문초등학교 • 신설 1개소 (이문4재정비촉진구역)	
공공편의 시설	공공청사	4개소		3개소		• 이문1동, 휘경1동 동사무소 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역)	
	복합커뮤니티센터	-		5개소		• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치	

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		1,010,862.5	감) 44,292.0	966,570.5	100.0%	
주거 용지	소 계	592,746.3	감) 45,100.0	547,646.3	56.7%	
	공동주택 ¹⁾	531,450.8	감) 13,888.0	517,562.8	53.5%	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합 ²⁾	54,335.5	감) 31,212.0	23,123.5	2.4%	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	—	6,960.0	0.7%	7개소
근생 용지	소계	95,125.0	증) 9,713.0	104,838.0	10.8%	
	상업업무 ³⁾	95,125.0	증) 9,713.0	104,838.0	10.8%	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	322,991.2	감) 8,905.0	314,086.2	32.5%	
	도 로 ³⁾	153,880.2	감) 6,785.0	147,095.2	15.2%	보행자전용도로 포함
	철 도	51,845.0	—	51,845.0	5.4%	
	공 원 ⁴⁾	41,257.0	감) 2,433.0	38,824.0	4.0%	회기지구단위계획구역 내 공동개발 공원포함(1,417㎡)
	녹 지	34,217.0	—	34,217.0	3.5%	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	—	23,534.0	2.4%	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	—	9,781.0	1.0%	5개소
	공공청사 등 ⁵⁾	7,753.0	감) 2,353.0	5,400.0	0.6%	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장 ⁶⁾	724.0	증) 2,666.0	3,390.0	0.4%	

※ 변경사유 : 이문환경재정비촉진지구 및 신이문생활권중심 지구단위계획구역 축소와 신이문·이문 지구단위계획구역내 특별계획구역 해제 및 축소에 따른 기반시설 변경

1) 이문2구역 해제 및 신이문지구단위계획구역으로 환원

2) 지구단위계획구역 내 특별계획구역해제에 따른 면적 변경(주상복합→상업업무)

3) 이문환경재정비촉진지구 및 신이문생활권중심 지구단위계획구역제척에 따른 면적 감소

4) 지구단위계획구역 내 특별계획구역변경에 따른 면적 감소

5) 지구단위계획구역 내 특별계획구역변경에 따른 면적 변경(광장폐지 및 공공공지변경)

6) 신이문지구단위계획구역 내 특별계획구역1 해제에 따른 주차장 변경 및 이문지구단위계획구역 내 특별계획구역2 변경에 따른 주차장 환원 및 결정

2) 인구·주택수용계획 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합 계		19,986	감)799	19,187	46,032	감)1,748	44,284	
촉진구역 (공동주택)	소계	14,216	-	14,216	32,697	-	32,697	
	60㎡ 이하	7,162	-	7,162	16,473	-	16,473	미취사가구 수용 -20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	5,331	-	5,331	12,261	-	12,261	
	85㎡ 초과	1,723	-	1,723	3,963	-	3,963	
존치지역	소계	5,770	감)799	4,971	13,335	감)1,748	11,587	
	단독주택	4,254	감)799	3,455	9,830	감)1,748	8,082	지구단위계획구역
	공동주택	1,516	-	1,516	3,505	-	3,505	존치건축물

주) 세대당 인구 2.30인 적용 (미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 변경사유 : 촉진지구 및 신이문지구단위계획구역 축소로 인한 주택수인구수 축소

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

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분		개소			면적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합 계		24	감)2	22	74,057	감)2,433	71,624	
공원	소 계	13	감)2	11	39,840	감)2,433	37,407	
	근린공원	1	-	1	11,924	-	11,924	
	어린이공원	7	감)1	6	18,389	감)1,833	16,556	
	소공원	5	감)1	4	9,527	감)600	8,927	
녹지	소계	11	-	11	34,217	-	34,217	
	연결녹지	6	-	6	13,303	-	13,303	
	완충녹지	5	-	5	20,914	-	20,914	

주) 이문생활권중심 지구단위계획구역내 특별계획구역 변경에 따른 어린이공원 및 소공원 폐지

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
촉진지구		1,010,862.5	감) 44,292.0	966,570.5	100.0%	
촉진구역		673,031.0	감) 4,522.0	668,509.0	69.2%	
이문1구역		144,964.0	—	144,964.0	15.0%	
이문2구역		98,497.0	감) 4,522.0	93,975.0	9.7%	구역지정 요건완화
이문3구역		157,814.0	—	57,814.0	16.3%	결합개발 구역
이문3-1구역		136,573.0	—	136,573.0	14.1%	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역		21,241.0	—	21,241.0	2.2%	구릉지
이문4구역		151,388.0	—	151,388.0	15.7%	
휘경1구역		12,915.0	—	12,915.0	1.3%	정비구역 기지정
휘경2구역		43,329.0	—	43,329.0	4.5%	
휘경3구역		64,124.0	—	64,124.0	6.6%	
존치지역		337,831.5	감) 39,770.0	298,061.5	30.8%	
지구단위 계획구역	소 계	242,998.5	감) 30,512.0	212,486.5	22.0%	
	①	60,079.0	감) 30,512.0	29,567.0	3.1%	신이문지구단위계획 (촉진지구내)
	②	67,183.0	—	67,183.0	7.0%	이문지구단위계획
	③	115,736.5	—	115,736.5	12.0%	회기지구단위계획 (촉진지구내)
존치시설 및 건축물	소 계	94,833.0	감) 9,258	85,575.0	8.9%	
	④	9,258.0	감) 9,258	—	0.0%	신이문재건축
	⑤	15,534.0	—	15,534.0	1.6%	이문초등학교
	⑥	4,877.0	—	4,877.0	0.5%	웰츠타워(주상복합) 등
	⑦	12,993.0	—	12,993.0	1.3%	이문로
	⑧	11,776.0	—	11,776.0	1.2%	중앙하이츠 아파트
	⑨	17,118.0	—	17,118.0	1.8%	경원선
	⑩	8,446.0	—	8,446.0	0.9%	삼익아파트
	⑪	1,319.0	—	1,319.0	0.1%	빗물펌프장(방수설비)
	⑫	7,228.0	—	7,228.0	0.7%	중앙선
	⑬	6,284.0	—	6,284.0	0.7%	기타 존치건축물

※ 변경사유 : 이문2구역 변경, 신이문 지구단위계획구역 일부 제척 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
계		1,010,862.5	감) 44,292.0	966,570.5	100.0%	
주거지역	소 계	989,759.5	감) 39,246.0	950,513.5	98.3%	
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.2%	
	제2종일반주거지역(7층) ¹⁾	150,743.0	증) 89,518.0	240,261.0	24.9%	
	제2종일반주거지역	534,079.0	감) 128,741.0	405,338.0	41.9%	
	제3종일반주거지역	156,665.0	감) 4,545.0	152,120.0	15.7%	
	준주거지역 ¹⁾	127,031.5	증) 4,522.0	131,553.5	13.6%	
상업지역	소 계	21,103.0	감) 5,046.0	16,057.0	1.7%	
	일반상업지역	1,103.0	감) 5,046.0	16,057.0	1.7%	

※ 변경사유 : 이문2구역해제에 따른 용도지역 환원 포함

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

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 계획기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
촉진지구면적		1,010,862.5	감) 44,292.0	966,570.5	100.0	
기반시설	소 계	322,991.2	감) 8,905.0	314,086.2	32.5%	
	도 로	153,880.2	감) 6,785.0	147,095.2	15.2%	보행자전용도로 포함
	철 도	51,845.0	-	51,845.0	5.4%	
	공 원	41,257.0	감) 2,433.0	38,824.0	4.0%	
	녹 지	34,217.0	-	34,217.0	3.5%	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	-	23,534.0	2.4%	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	-	9,781.0	1.0%	5개소
	공공청사 등	7,753.0	감) 2,353.0	5,400.0	0.6%	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	724.0	증) 2,666.0	3,390.0	0.4%	

나) 부담주체별 설치계획

구 분	공공부문	민간부문
사업주체	공공시행	민간(조합)시행
사업내용	• 이문로 도로확장 (L=1,040m) • 중로2-142 (이문 지구단위계획구역 내 L=231) • 소로1-1 (이문 지구단위계획구역 내 L=113m) • 소로3-7 (이문 지구단위계획구역 내 L=10m) • 소로3-8 (신이문 지구단위계획구역 내 L=171m) • 지하차도 1개소 (L=307.5m) • 보도육교 1개소 (B=4.0m, L=35.0m) • 주차장(신이문 지구단위계획구역) • 공공공지(신이문·이문 지구단위계획구역) • 초등학교 1개소 • 복합커뮤니티센터 3개소	• 촉진구역내 정비기반시설 - 도로, 공원, 녹지, 광장 등 • 복합커뮤니티센터 2개소(취경3구역)

주) 지구와 남측 지하보·차도(M1-370)는 중장기적으로 개설 검토

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

14) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) (변경없음)

15) 광고물 관리계획 (변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

17) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

18) 재정비촉진구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 결정조서

(1) 재정비촉진지구에 관한 결정

명칭	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·취경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·취경동 일원	1,010,862.5	감)44,292.0	966,570.5	

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구분	위치	변경내용	결정사유
변경	동대문구 이문동 256-371번지 일대	•구역제척 - 면적1,010,862.5㎡→966,570.5㎡ (감 44,292.0㎡)	•촉진지구 결정 당시 편입된 동대문구 관내 잔여부지(존치관리지역)에 대해 촉진지구로 유지해야 되는 필요성 미미하여, 촉진지구에서 제척

나) 용도지역 결정조서

(1) 재정비촉진지구에 관한 결정

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
계		1,010,862.5	감) 44,292.0	966,570.5	100.0%	
주거지역	소 계	989,759.5	감) 39,246.0	950,513.5	98.3%	
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.2%	
	제2종일반주거지역(7층) ¹⁾	150,743.0	증) 89,518.0	240,261.0	24.9%	
	제2종일반주거지역	534,079.0	감) 128,741.0	405,338.0	41.9%	
	제3종일반주거지역	156,665.0	감) 4,545.0	152,120.0	15.7%	
	준주거지역1)	127,031.5	증) 4,522.0	131,553.5	13.6%	
상업지역	소 계	21,103.0	감) 5,046.0	16,057.0	1.7%	
	일반상업지역	21,103.0	감) 5,046.0	16,057.0	1.7%	

※ 변경사유 : 이문2구역해제에 따른 용도지역 환원 포함

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	①	신이문생활권중심 제1종지구단위계획구역	이문동 241 일원	70,190.0	
변경		신이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 217-8 일원	39,678.0	
기정	②	이문생활권중심 제1종지구단위계획구역	이문동 305-151 일원	67,183.0	
변경		이문생활권중심 지구단위계획구역			
기정	③	회기구역 제1종지구단위계획구역	휘경동 319-5 일원	130,701.5	

마) 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	47	5,555	128,198	12	1,306	80,465	18	1,806	36,834	17	2,443	10,899
대로	1	145	404	0	0	0	0	0	0	1	145	404
중로	17	1,408	100,624	10	938	76,433	6	383	23,147	1	87	1,044
소로	29	4,002	27,152	2	368	4,032	12	1,423	13,687	15	2,190	9,451

■ 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	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고시177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (1,040)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로		총고시722 (1936.12.26)	
변경	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (818)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로			촉진지구 제척 (신이문 지구)
기정	중로	1	10	21.3	집산 도로	595	이문동 288-65	휘경동 147-6	일반 도로		건고시177 (1962.12.8)	
변경	중로	1	10	21.3	집산 도로	595	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로	-		지적선 불일치, 감속 차로 삭제 등으로 선형 일부 조정
기정	중로	1	63	20	집산 도로	2,250 (446)	이문동 255-2	석관동 247-1	일반 도로		건고시2493 (1966.6.21)	
변경	중로	1	63	20	집산 도로	2,250 (220)	이문동 255-2	석관동 247-1	일반 도로			지적선 불일치에 따른 선형조정
기정	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26	이문동 264-3	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	1	433	20	집산 도로	463	이문동 86-139	이문동 258-25	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	1	434	20	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		1976.4.7 (건고 46)	
변경	중로	1	434	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로			이문 특별계획구역1 해제에 따른 선형 변경
기정	중로	1	435	20	특수 도로	185	휘경동 147-6	휘경동 119-46	보행자 도로		건고시177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	365	20	집산 도로	260	휘경동 328-1	휘경동 319-9	일반 도로		서고 271 (1994.8.11)	

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	437	18~20	집산 도로	307	휘경동 77-7	휘경동 255-39	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	1		15~21	집산 도로	273	이문동 304-14	이문동 292-178	일반 도로		서고2002-143 (2002.05.02)	
기정	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (231)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로		1976.4.7 (건고 46)	
변경	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (231)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로			이문 특별계획구역2 축소에 따른 선형 변경
기정	중로	2	143	15	집산 도로	200	휘경동 101-10번지	휘경동 175-4번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	451	18	국지 도로	120	이문동 255-7	이문동 255-12	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	452	15	집산 도로	216	이문동 256-128	이문동 164-15	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	453	15	집산 도로	228	이문동 150-6	이문동 256-127	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	454	15~19	집산 도로	472	이문동 175-31	이문동 255-187	일반 도로			
기정	중로	3	450	12	국지 도로	87	이문동 87-1	이문동 89-3	일반 도로	-	동고 1994-29 (1994.6.24)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	113	이문동 85-26	이문동 78-6	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	65	이문동 82-25	이문동 78-10	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	65	이문동 82-25	이문동 78-10	일반 도로	-		이문 특별계획구역1 해제에 따른 도로폐지
기정	소로	1	3	10~12 (12)	국지 도로	200	휘경동 154-8	휘경동 146-127	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
변경	소로	1	3	10~12 (12)	국지 도로	200	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로	-	-	이문 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 선형변경
기정	소로	2	1	8	국지 도로	23	휘경동 317-1	휘경동 267-128	일반 도로	-	서고 2000-242 (2000.8.22)	
기정	소로	2	2	9	국지 도로	62	휘경1동 109-1	휘경1동 42-9	일반 도로	-	서고 2005-408 (2005.12.22)	
기정	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203	이문동 398-8	일반 도로		건고 521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	262	휘경1동 86-6	휘경1동 255-9	일반 도로	-	서고 2005-408 (2005.12.22)	

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	5	8	국지 도로	75	휘경동 192-6	휘경동 192-8	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	83	이문동 251-3	이문동 243-8	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	83	이문동 251-3	이문동 243-8	일반 도로	-		신이문 지구단위계획구역 축소 및 특별계획구역4 해제에 따른 도로 폐지
기정	소로	2	7	8	국지 도로	48	휘경동 259	휘경동 244-1	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	57	휘경동 254	휘경동 247	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	9	8	국지 도로	30	휘경동 336	휘경동 338	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	10	8	국지 도로	80	이문동 120-36	이문동 354-5	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420	이문동 264-420	일반 도로		건고 521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	12	8~12	국지 도로	300 (220)	이문2동 271-7	이문2동 291-67	일반 도로		건고 768 (1964.1.24)	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	230	휘경동 267-42	휘경동 255-40	일반 도로	-	건고1997-194	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94	이문동 305-93	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94번지	이문동 305-93번지	일반 도로		-	실시계획변경 (인가) 고시반영
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	이문동 309-11	이문동 309-3	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	30	이문동 288-63	이문동 288-64	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
신설	소로	3	6	4	국지 도로	21	휘경동 161-1번지	휘경동 154-18번지	일반 도로	-	-	이문 특별계획구역2 내 도로 신설
신설	소로	3	7	4	국지 도로	10	이문동 78-9번지	이문동 78-8번지	일반 도로			외대앞역 인접필지 진입도로 확보 (이문지구)

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	8	2~6	국지 도로	171	이문동 220-26	이문동 167-1	일반 도로		2002.6.12 (서고 211)	이문2축진구역 해제에 따른 도로환원 (신이문지구)
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (370)	휘경동 192-19	휘경동 145-40	일반 도로	-	건고1997-194	
기정	소로	3	11	4	특수 도로	245	이문동 170-130	이문동 220-363	보행자 전용		서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	12	4	특수 도로	345	이문동 135-138	이문동 170-123	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	13	4	특수 도로	346	이문동 120-35	이문동 173-35	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	14	4	특수 도로	248	이문동 304-14	이문동 135-117	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	205	이문동 78-7	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고1994-116 (1994.4.18)	
기정	소로	3	18	4	국지 도로	10.7	휘경동 319-22	휘경동 319-22	일반 도로	-	동고2006-50호 (2006.5.4)	
기정	소로	3	19	4	국지 도로	51	중로 1-365	휘경동 183-113	일반 도로	-	서고2000-242 (2000.8.22)	
기정	소로	3	20	6	국지 도로	23	이문동 240-8번지	이문동 242-53번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	3	20	6	국지 도로	23	이문동 240-8번지	이문동 242-53번지	일반 도로	-		축진지구 및 신이문 지구단위계획구역 축소에 따른 도로 폐지
기정	소로	3	21	4~8	국지 도로	120	이문동 292-46	이문동 292-70	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 축진지구내 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-9	중로 1-9	• 축진지구내 노선 축소 - 연장: 1,040 → 818m	• 전체 노선 변화는 없으나 축진지구 축소로 지구내 노선 축소
중로 1-10	중로 1-10	• 선형변경	• 이문지구 가감속차로 삭제 및 지적선 불일치에 따른 선형변경
중로 1-63	중로 1-63	• 축진지구내 노선 축소 - 연장: 446m → 220m - 폭원: 20m	• 신이문지구 지적선 불일치에 따른 선형 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-434	중로 1-434	• 폭원 및 선형 일부변경 - 폭원 : 20m → 20~23m	• 이문지구 특별계획구역1 해제에 따른 도로 선형 일부 변경
중로 2-142	중로 2-142	• 선형변경	• 이문지구 내 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 선형 일부 변경
소로 1-2	소로 1-2	• 노선폐지	• 이문지구 내 특별계획구역1 해제에 따른 노선폐지
소로 1-3	소로 1-3	• 선형변경	• 이문지구 내 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 선형 변경
소로 2-6	-	• 노선폐지	• 신이문지구 내 특별계획구역4 해제에 따른 노선폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 선형변경	• 이문지구 내 동대문구 고시 제2014-83호 도시계획사업(도로) 실시계획 변경(인가)고시반영
-	소로 3-6	• 신설 - 연장: 21m - 폭원: 4m	• 이문지구 특별계획구역2 변경(축소)에 따라 교차로변 필지의 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-7	• 신설 - 연장 : 10m - 폭원 : 4m	• 외대앞역 인접 필지들의 진입도로 확보를 위해 일부 구간 4m 결정
-	소로 3-8	• 신설 - 연장 : 171m - 폭원 : 2~6m	• 이문2축진구역 해제에 따른 도로 환원
소로 3-20	-	• 노선폐지	• 축진지구 및 신이문 지구단위계획구역 축소에 따른 폐지

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	①	주차장	이문동 220-20 일원	1,175	서고 2002-211 (2002.6.12)	광장중복결정 (지상부조성)
변경	①	주차장	이문동 220-20 일원	1,422	-	증) 247 광장폐지 (지상부조성)
기정	②	주차장	이문동 306-14 일원	724	동고-8 (1995.2.24)	
변경	②	주차장	이문동 306-14 일원	1,276	-	증) 552
신설	③	주차장	휘경동 165-15 일원	-	증)692	692

■ 주차장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 면적증가 : 1,175㎡ → 1,422㎡ 증) 247㎡	• 신이문지구 특별계획구역1 해제에 따른 주차장 환원 및 조정
②	주차장	• 면적증가 : 724㎡ → 1,276㎡ 증) 552㎡	• 이문지구 특별계획구역2 결정으로 폐지되었던 주차장을 특별계획구역2 구역계 변경(축소)으로 주차장 환원
③	주차장	• 주차장 신설 : 692㎡	• 이문지구 특별계획구역2 세부개발계획 수립에 따른 주차장 결정

③ 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	철도	일반 철도	동대문구 전농동 588-1	중랑구 망우동 도시계획구역계	청량리역 회기역 망우역 송곡역고	7,230	248,958.3	서고74-154 (74.10.23)	중앙선
기정	②	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구시계	-	25.7km	- (17,118)	건고64 (78.1.29)	경원선
기정	③	철도	일반 철도	이문동 220일대	-	-	-	4,400	건고64 (78.3.29)	신이문역
기정	④	철도	일반 철도	이문동 134, 135일대	-	-	-	9,200	서고289 (79.6.30)	이문역
기정	⑤	철도	일반 철도	휘경동 317-101일대	-	-	520	18,184	건고64 (78.3.29)	회기역

(2) 공간시설

① 광장

■ 광장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	광장	-	이문동 220-20 일원	1,175	건고 445 (81.12.12)	주차장중복결정 (지하조성)
폐지	①	광장	-	이문동 220-20 일원	-		감) 1,175
기정	②	광장	-	이문동 217-28 일원	1,260		
폐지	②	광장	-	이문동 217-28 일원	-		감) 1,260

■ 광장 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 폐지	• 신이문지구 특별계획구역1 해제에 따른 광장① 폐지
②	광장	• 폐지	• 신이문지구 특별계획구역2 해제에 따른 광장② 폐지

② 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	녹지	완충녹지	이문동 168-20 일원	6,769 (2,817)	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	②	녹지	완충녹지	이문동 116-12 일원	3,790	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	③	녹지	완충녹지	이문동 135-52 일원	2,785 (2,624)	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	④	녹지	완충녹지	이문동 78-7 일원	315	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑤	녹지	완충녹지	휘경동 194-1 일원	7,205	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	녹지	연결녹지	이문동 256-303 일원	840	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑦	녹지	연결녹지	이문동256-124 일원	1,853	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	⑨	녹지	연결녹지	이문동 292-42 일원	1,492	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑩	녹지	연결녹지	이문동 86-141 일원	4,365	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑪	녹지	연결녹지	휘경동 150-9 일원	1,315	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑫	녹지	연결녹지	휘경동 140-18 일원	3,438	서고2007-496 ('08.1.7)	

③ 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙공원	근린공원	이문동 138-1 일원	11,924	-	11,924	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	②	회기공원	소공원	회경동 194-28 일원	647	-	647	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	③	신이공원	어린이공원	이문동 256-225 일원	1,850	-	1,850	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	④	해누리공원	어린이공원	이문동 256-313 일원	2,005	-	2,005	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑤	새롬공원	어린이공원	이문동 175-1 일원	4,360	-	4,360	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	달누리공원	어린이공원	이문동 264-421 일원	1,749	-	1,749	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑨	별누리공원	어린이공원	이문동 86-36 일원	3,190	-	3,190	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정 폐지	⑩	회경공원	어린이공원	회경동 165-11 일원	1,833	감)1,833	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑫	아름공원	어린이공원	회경동 118-10 일원	3,402	-	3,402	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑬	소공원13	소공원	이문동 255-116 일원	1,479	-	1,479	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑭	독구말공원	소공원	이문동 294-2 일원	1,181	-	1,181	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정 폐지	⑮	이문공원	소공원	이문동 82-13 일원	600	감)600	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	A	마을 오름공원	소공원	이문동 393-1 일원	5,620	-	5,620	서고2014-290 ('14.8.21)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑩	회경공원	• 시설폐지 - 면적 = 1,833㎡	•이문지구 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 폐지
⑮	이문공원	• 시설폐지 - 면적 = 600㎡	•이문지구 특별계획구역1 해제에 따른 공원 폐지

④ 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	휘경동 269-2 일원	217		217	서고2000-242 (2000.08.29)	
기정	②	공공공지	이문동 82-45 일원	240	-	240	서고 1974-108 (1974.08.06)	
기정 폐지	③	공공공지	이문동 252-2 일원	26	감)26	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑤	공공공지	이문동 88-24 일원	380	-	380	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	공공공지	휘경동 104-9 일원	788	-	788	서고2007-496 ('08.1.7)	
신설	⑦	공공공지	이문동 220-282일원	-	증)108	108	서고2002-211 (2002.06.12)	

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 공공공지 폐지	• 신이문지구 축소 및 특별계획구역4 해제에 따른 공공공지 폐지
⑦	공공공지	• 공공공지 신설	• 이문2축진구역에 해제에 따른 공공공지 환원

(3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

① 열공급설비

■ 열공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열공급설비	이문동 138-1 일원	11,912	-	11,912	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 -중앙공원(지하)

(4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

① 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	동사무소	이문동 120-1 일원	1,202	-	1,202	동고 83 (2001.10.27)	이문1동 동사무소
기정	②	공공청사	동사무소	휘경동 135-9 일원	803	-	803	동고 107 (1997.11.6)	휘경1동 동사무소
기정	③	공공청사	-	이문동 304-6 일원	343	-	343	서고2007-496 ('08.1.7)	건강증진센터 및 주민편의시설

② 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	사회복지시설	이문동 264-120 일원	2,176	-	2,176	서고2014-290 ('14.8.21)	건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하
기정	B	사회복지시설	휘경동 100-35 일원	2,300	-	2,300		건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하
기정	C	사회복지시설	휘경동 100-41 일원	1,200	-	1,200		건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하

③ 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	이문동 164-26 일원	15,534	-	15,534	서고 439 (1977.12.19)	
기정	③	학교	초등학교	이문동 87-14 일원	8,000	-	8,000	서고2007-496 ('08.1.7)	

(5) 방재시설 : 변경없음

① 방수설비

■ 방수설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방수설비	휘경동 146-104 일원	1,319	-	1,319	동고 2002-81 (2002.09.24)	

(5) 환경기초시설 : 변경없음

① 폐기물 처리시설

■ 폐기물처리시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	폐기물 처리시설	일반폐기물 처리시설	이문동 145-4 일원	700	-	700	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 -중앙공원(지하)

19) 신이문생활권중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

(1) 지구단위계획에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	신이문생활권중심 제1종지구단위계획구역	동대문구 이문동 241번지 일대	70,190	-	70,190	서울특별시고시 제2002-211호 (2002.6.15)	
변경		신이문생활권중심 지구단위계획구역	동대문구 이문동 217-8번지 일대	70,190	감)30,512	39,678		

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	-	-	구역명 변경 및 구역 계 조정	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 (2012.4.15)으로 제1종제2종지구단위계획의 구분을 삭제하였으므로 구역명 변경 - 기 결정된 지구단위계획구역계와 지적선의 오차 정정 및 대표지번 변경
	㉮	동대문구 이문동 256-371번지 일대	구역제척 - 면적 : 35,319㎡	촉진지구 결정 당시 동대문구 관내 잔여부지에 대해 지구단위계획구역 변경(확장)하여 편입된 구역으로, 지구단위계획으로 유지해야 되는 필요성이 미미하여 제척
	㉬	동대문구 이문동 237-55번지 일대	구역편입 - 면적 : 4,807㎡	이문2촉진구역에 편입된 구역이 촉진구역 해제에 따 라 기 지구단위계획구역으로 환원

(2) 토지이용에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
계		70,190	감) 30,512	39,678	100.0	편입(㉔)구역은 촉진구역 해제에 따라 준주거지역 으로 환원
주거 지역	소계	65,144	감) 25,466	39,678	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	10,264	감) 1,978	8,286	20.9	
	제2종일반주거지역	23,630	감) 23,465	165	0.4	
	제3종일반주거지역	4,580	감) 4,545	35	0.1	
	준주거지역	26,670	증) 4,522	31,192	78.6	
상업 지역	소계	5,046	감) 5,046	0	0.0	
	일반상업지역	5,046	감) 5,046	0	0.0	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
㉔	이문동 220-286일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	4,522㎡	기준300%이하 허용360%이하	•이문2촉진구역 해제에 따라 준주거지역 으로 환원

■ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	③	미관 지구	일반 미관지구	이문동217-8	280,500 (1,620)	7,510 (140)	양측 12	서울특별시 고시 제164호 (1982.4.22)	

주) ()는 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

(3) 도시기반시설에 관한 결정

1. 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	515	15,734	1	220	4,732	-	-	-	2	295	11,002
대로	1	145	10,096	-	-	-	-	-	-	1	145	10,096
중로	1	220	4,732	1	220	4,732	-	-	-	-	-	-
소로	1	150	906	-	-	-	-	-	-	1	150	906

주) 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

■ 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	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		1962.12.8 (건고시 177)	
기정	중로	1	63	20	집산 도로	2,250 (446)	이문동 255-2	석관동 247-1	일반 도로		1966.6.21 (건고시 2493)	
변경	중로	1	63	20	집산 도로	2,250 (220)	이문동 255-2	석관동 247-1	일반 도로			지적선 불일치에 따른 선형조정
기정	소로	2	6	8	국지 도로	83	이문동 251-3번지	이문동 243-8번지	일반 도로			
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	83	이문동 251-3번지	이문동 243-8번지	일반 도로			지구단위계획구역 축소 및 특별계획구역4 해제에 따른 도로 폐지
신설	소로	3	8	2~6	국지 도로	171 (150)	이문동 220-26	이문동 167-1	일반 도로		2002.6.12 (서고 211)	이문2축진구역 해제에 따른 도로환원
기정	소로	3	20	6	국지 도로	23	이문동 240-8번지	이문동 242-53번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	3	20	6	국지 도로	23	이문동 240-8번지	이문동 242-53번지	일반 도로	-		축진지구 및 신이문 지구단위계획구역 축소에 따른 도로 폐지

주) ()는 지구단위계획구역내 연장과 면적임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-63	중로 1-63	• 선형조정	• 지적선 불일치 및 축진지구 축소에 따른 도로선형 조정
소로 2-6	-	• 노선폐지	• 지구단위계획구역 축소 및 특별계획구역4 해제에 따른 도로폐지
-	소로 3-8	• 신설 - 연장 : 171m - 폭 : 2~6m	• 이문2축진구역 해제에 따른 도로 환원
소로 3-20	-	• 노선폐지	• 축진지구 및 신이문 지구단위계획구역 축소에 따른 폐지

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정 변경	①	주차장	이문동 220-20일원	1,175	증) 247	1,422	2002.6.12 (서고 2002-211)	

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	면적증가 - 1,175㎡ → 1,422㎡ 증) 247㎡	특별계획구역1 해제에 따른 주차장 환원 및 조정

③ 철도

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	②	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구시계	-	25.7km	-	건고64 (78.1.29)	경원선
기정	③	철도	일반 철도	이문동 220일대	-	-	-	4,400	건고64 (78.3.29)	신이문역

2. 공간시설

① 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정 폐지	①	광장	-	이문동 220-20일원	1,175	감) 1,175	-	건고 445 (81.12.12)	주차장중복결정 (지하조성)
기정 폐지	②	광장	-	이문동 217-28일원	1,260	감) 1,260	-		

■ 광장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 폐지	• 특별계획구역1 해제에 따른 광장① 폐지
②	광장	• 폐지	• 특별계획구역2 해제에 따른 광장② 폐지

② 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정 폐지	③	공공공지	이문동 252-2일원	26	감)26	-		
신설	⑦	공공공지	이문동 220-282일원	-	증)108	108	서고2002-211 (2002.06.12)	

■ 공공공지 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 폐지	• 지구단위계획구역 축소 및 특별계획구역4 해제에 따른 공공공지 폐지
⑦	공공공지	• 신설	• 이문2축진구역에 해제에 따른 공공공지 환원

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최소개발규모

구 분		최소개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변	150	-	• 최소개발규모 폐지
	한천로변, 신이문로변	150	-	
이 면 부		90	-	

② 최대개발규모

구 분		최대개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변	2,000	-	
	한천로변, 신이문로변	1,000	1,000	
이 면 부		600	600	

주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

주2) 적용제외

- 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우

③ 가구 및 획지계획

■ 계획기준

구 분	기 정	변 경	비고
획지 계획	•연접한 동일소유필지로서 기공동개발 된 2이상의 필지 •연접한 동일소유필지로서 기공동개발 되지 않은 2이상의 필지 •개별소유필지로서 기공동개발된 2이상의 필지(건축물대장 등에 의해 확인된 것만 획지로 계획) •개별소유필지로서 계획적 유도(법적 최소대지분할 규모이하, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지	•연접한 동일소유의 기 공동개발 필지 중 계획적 유도가 필요한 필지	

■ 기정

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	S1	3,327	이문동 251-5대	330	846	
			이문동 251-7대	516		
②			이문동 251-24대	10	232	
			이문동 254-40대	222		
③			이문동 254-12대	86	106	
			이문동 255-19대	20		
-	S2	2,014	-	-	-	
-	S3	2,401	-	-	-	
①	S4	1,638	이문동 255-32대	160	911	
			이문동 256-367대	751		
②			이문동 255-33대	16	267	
			이문동 256-23대	79		
			이문동 256-24대	172	176	
③			이문동 255-34대	37		
			이문동 255-128대	139		
④			이문동 255-129대	65	284	
			이문동 256-20대	13		
			이문동 256-26대	206		
-	S5	911	-	-	-	
①	S6	898	이문동 251-3대	4	411	
			이문동 251-9대	189		
			이문동 251-17대	27		
			이문동 251-18대	99		
			이문동 254-24대	92		
②			이문동 254-39대	125	136	
			이문동 254-41도	11		

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	S7	1,501	이문동 256-28대	172	294	
			이문동 256-360대	122		
②			이문동 256-358대	109	218	
			이문동 256-359대	109		
①	S8	1,029	이문동 256-363대	93	162	
			이문동 256-364대	69		
②			이문동 255-227대	16	89	
			이문동 255-382대	4		
			이문동 256-361대	69		
③			이문동 255-225대	73	192	
			이문동 255-226대	86		
			이문동 255-432대	6		
			이문동 255-433대	4		
			이문동 256-362대	20		
			이문동 256-374대	3		
①	S9	460	이문동 255-213대	13	244	
			이문동 256-366대	231		
②			이문동 164-22대	20	216	
			이문동 255-393대	147		
			이문동 357-3구	23		
			이문동 358-3대	26		
①	S10	728	이문동 242-28대	116	420	
			이문동 242-50대	83		
			이문동 242-51대	60		
			이문동 242-53도	60		
			이문동 357-3구	101		
②			이문동 164-6도	23	308	
			이문동 164-10도	2		
			이문동 240-2대	130		
			이문동 357-3구	153		
①	S11	3,728	이문동 238-16대	102	204	
			이문동 238-17대	102		
-	S12	491	-	-	-	
-	S13	228	-	-	-	

■ 변경

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	S1	1,772.2	이문동 238-5	56	72	특별계획구역 3 해제
-	S2	2,200.6	-	-		
①	S3	784.5	이문동 220-111	74	279	특별계획구역 2 해제
			이문동 220-112	94		
			이문동 220-365	20		
			이문동 220-113	91		
①	S4	800.5	이문동 220-105	94	184	
			이문동 220-106	94		
-	S5	1,060.8	-	-	-	
①	S6	4,598.5	이문동 217-1	132	350	
			이문동 217-13	155		
			이문동 219-13	63		
②			이문동 219-10	69	148	
				이문동 219-11		
③			이문동 220-325	79	89	
				이문동 220-354		
④			이문동 220-326	86	93	
				이문동 220-356		
-	S7	249.6	-	-	-	특별계획구역 1 해제 및 해제된 이문2구역 일부 편입
-	S8	304.6	-	-	-	
-	S9	395.8	-	-	-	
-	S10	459.8	-	-	-	
-	S11	1,946.2	-	-	-	
-	S12	277.2	-	-	-	
①	S13	331.6	이문동 220-13	53	66	
			이문동 220-27	10		
			이문동 220-318	3		
-	S14	1,709.6	-	-	-	
-	S15	168.6	-	-	-	

주) 가구면적은 cad구적

④ 공동개발계획

■ 계획기준

구 분	계획기준		비 고
	기 정	변 경	
공동개발 (지정)	-	• 획지계획이 지정되지 않은 연접한 동일소유 필지로서 기 공동개발 된 2이상의 필지 중 다른 소유 필지와 공동개발(권장)으로 계획된 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 미 공동개발 된 2이상의 필지	
공동개발 (권장)	• 적정규모·정형화·이면도로에서의 주차출입유도 등을 계획적으로 유도할 필요가 있는 경우	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형·세장형, 과소필지, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지 • 건축선 등 지구단위계획으로 인해 단일 필지의 건축효용성이 낮아질 우려가 있는 필지와 연접한 2이상의 필지 • 도시계획시설 잔여부지와 연접한 필지	
자율적 공동개발	-	• 연접한 2이상의 필지 (공동개발 지정/권장 계획된 필지 포함 가능)	

■ 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
신설	S4	이문동	220-8	28	38	· 공동개발(권장)
			220-200	10		
신설	S4	이문동	220-187	6	69	· 공동개발(권장)
			220-237	63		
신설	S4	이문동	220-188	73	153	· 공동개발(지정)
			220-189	80		
신설	S6	이문동	217-14	73	146	· 공동개발(지정)
			217-15	73		
신설	S6	이문동	218-18	96	165	· 공동개발(권장)
			219-9	69		
신설	S6	이문동	217-10	146	235	· 217-10, 218-56은 공동개발(지정) · 219-12는 공동개발(권장)
			218-56	20		
			219-12	69		
신설	S6	이문동	220-201	76	273	· 공동개발(권장)
			220-202	197		

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
신설	S7	이문동	237-47	36	112	· 공동개발(권장)
			237-135	76		
신설	S11	이문동	220-219	42.3	49.3	· 공동개발(권장) · 220-219(구적면적)
			220-280	7		
신설	S11	이문동	220-324	79	111.1	· 공동개발(권장) · 220-295(구적면적)
			220-295	32.1		
신설	S13	이문동	220-297	83	156.2	· 공동개발(권장) · 220-295(구적면적)
			220-300	73.2		
		이문동	220-299	83	93.8	· 공동개발(권장) · 168-3(구적면적)
			168-3	10.8		
신설	S14	이문동	220-302	73	162	· 220-302, 220-303은 공동개발(지정) · 220-319는 공동개발(권장)
			220-303	83		
			220-319	6		
신설	S14	이문동	220-217	48.9	55.9	· 공동개발(권장) · 220-217(구적면적)
			220-281	7		
신설	S14	이문동	220-312	63	92.2	· 공동개발(권장) · 220-313(구적면적)
			220-313	29.2		
신설	S15	이문동	220-316	43	56.8	· 공동개발(권장) · 220-320(구적면적)
			220-320	13.8		
신설	S15	이문동	220-315	63	114	· 공동개발(권장) · 220-313(구적면적)
			220-20	51		

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

① 건축물용도

■ 지정

• 불허용도

구분	도면표시	전층
불허용도	1 (간선변)	• 미관지구내 불허용도(미관지구내에 해당하는 획지에 한함) • 단독 및 공동주택(복합용도 제외) • 2층 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)
	2 (이면부)	• 2층 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)

• 권장용도

구분	도면표시	전층
권장용도1)	A (간선변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
	B (이면부)	• 노유자 시설 중 아동관련시설

주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

■ 변경

• 불허용도

구분	도면표시	용도
불허용도	1 (간선변)	전층
		•미관지구내 불허용도(미관지구내에 한함) •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) •근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •공장 및 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
		1층
		•근린생활시설업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
	2 (이면부)	전층
		•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •공장 및 창고시설 •자동차관련시설(주차장 제외) •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)

※ 학교환경위생정화구역에 포함될 경우 「학교보건법」에 따라 운용

• 권장용도

구분	도면표시		용도
권장 용도1)	A (간선변)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원에 한함) •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설
	B (이면부)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설

주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

주2) 교육연구시설 중 직업훈련소는 1층에 근린생활시설(바닥면적의 20%이상) 설치시 도입 가능

• 지정용도

구분	도면표시		용도
지정 용도1)	a (간선변)	1층	•제1·2종근린생활시설 중 일반업무시설, 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 중 상점

주1) 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70%이상 설치시 준수된 것으로 봄

※ 지정용도 중 일부 용도만 도입가능

② 건축물의 개발밀도

■ 건폐율계획 (변경없음)

구분		건폐율(%)		비고
		기정	변경	
주거지역	2종일반주거지역	60%	—	지구단위계획구역에서 제척
	준주거지역	60%	60%	건폐율 변경은 없으나 특별계획구역 해제에 따라 용도지역별 건폐율 적용
상업지역	일반상업지역	60%	—	지구단위계획구역에서 제척

주1) 하나의 대지에 20이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 주차장은 주차장 관련 법률에 따름

■ 용적률계획

위 치		계획내용						비고
		기정			변경			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
2종일반주거지역		200%		—	—		—	지구단위계획 구역에서 제척
준주거지역	간선도로변	300%	360%	400%	300%	360%	400%	
	이면부	300%	330%	400%				
	재개발구역 인접필지	300%	360%	400%	—	—	—	
일반상업지역	이문로변	600%	800%	—	—	—	—	지구단위계획 구역에서 제척

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.

주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※기준 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

※용적률 10%이상 설치하는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
-주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

주5) 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
		주거건립가능	비주거건립
300%	360%	기부채납으로 증가되는 용적률 α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

주6) 주차장은 주차장 관련 법률에 따름

③ 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기정

항 목			완화조건	산 정 방 식	비 고
대분류	중분류	소분류			
획지계획	획지단위개발		준수시	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 $\alpha = 0.1$ 3필지 $\alpha = 0.15$ 4필지이상 $\alpha = 0.2$ (동일소유자는 1필지로 계산, 국공유지는 필지계산에서 제외)
공동개발	공동개발(권장)		준수시	기준용적률 $\times 0.5\alpha$	2필지 $\alpha = 0.2$ 3필지이상 $\alpha = 0.3$
대지분할/대지교환	-		준수시	기준용적률 $\times 0.2$	단, 국공유지 현황도로 분할은 제외
건축물용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장 제외건축면적) $\times 0.2$	건축면적의 20% 이상시
대지내공지	공개공지		위치준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(제공면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적} $\times \alpha$	- 피로티구조 $\alpha = 0.5$ - 개방형구조 $\alpha = 1$ - 건축법상 설치의무면적은 제외
	쌈지형공지		위치준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	- 피로티구조 $\alpha = 0.5$ - 개방형구조 $\alpha = 1$
	건축한계선	전면공지	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적)	미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지면적은 용적률완화 산정시 제외
	1층부벽면한계선		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.5$	
대지내통로	공공보행통로		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	- 피로티구조 $\alpha = 0.5$ - 개방형구조 $\alpha = 1$
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
건축물형태 및 외관에 관한 사항	옥외광고물		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
	야간경관조명		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	건축물 시공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
환경친화적 건축물	옥상녹화		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	서울시 보급형옥상녹화기준 준수시
	벽면녹화		준수시	기준용적률 $\times 0.03$	서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 내용 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설등		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
	생태면적률		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	서울시 생태면적률 도시계획 적용편람 기준 준수시
	신재생에너지시설		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	총 건축공사비의 1%이상 신재생에너지시설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신재생에너지를 이용하는 경우
상한용적률			기부채납시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$	- 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율

■ 변경

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 1층지정용도의 경우는 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 미관지구내 건축한계선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않는다.
6. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
7. 공동개발 등으로 서로 다른 용적률 인센티브 유형이 적용될 경우 전면도로가 넓은 필지의 인센티브 유형을 적용하며, 도로의 폭원, 성격이 유사한 경우에는 유리한 인센티브 유형을 적용한다.
8. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	- 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 - 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 - 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수 ※ 2기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.25이내
	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 - 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 - 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	
	중수도 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	· 기준용적률 x 0.04	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	· 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	-기준용적률 x 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
준주거 지역	간선변 (신이문로, 한천로)	D1	60%	300%	360%	· 획지, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
		D2	60%	300%	360%	· 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
		D3	60%	300%	360%	· 공동개발, 쌈지형공지, 권장용도 등
	이면부	D4	60%	300%	360%	· 공동개발, 건축한계선, 권장용도 등
		D5	60%	300%	360%	· 공동개발, 권장용도 등
		D6	60%	300%	360%	· 획지, 권장용도 등

▷ 인센티브 유형 (D1)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (신이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지단위개발, 쌈지형 공지, 건축한계선, 전층권장용도, 1층권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01
	대지 내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}× α
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.5
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.1
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15
친환 경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D2)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (신이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형 공지, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률× α
		공동개발 (권장)	기준용적률×0.03
	대지 내 공지	쌈지형 공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}× α
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.3
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.1
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15
친환 경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D3)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (한천로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형 공지, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발 (지정)	기준용적률 $\times 0.01$
		공동개발 (권장)	기준용적률 $\times 0.03$
	대지 내 공지	쌈지형 공지	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축연면적}) \times 0.2$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.15$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D4)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 건축한계선, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times 0.01$
		공동개발 (지정)	기준용적률 $\times 0.01$
		공동개발 (권장)	기준용적률 $\times 0.02$
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.0$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축연면적}) \times 0.5$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D5)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률× α
		공동개발 (지정)	기준용적률×0.01
		공동개발 (권장)	기준용적률×0.2
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.5
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D6)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지단위개발, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.1
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.5
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

④ 높이계획

위 치		기정		변경		비 고
		기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
간선변	이문로변	50m 이하	60m 이하	—	—	지구단위계획구역에서 제척
	한천로변	50m 이하	60m 이하	50m 이하	60m 이하	특별계획구역 해제 필지는 간선/이면에 따라 구분
	신이문로	—	40m 이하	—	40m 이하	
이 면 부		—	30m 이하	—	30m 이하	
특별계획구역1,2,3,4		—	100m 이하	—	—	

■ 높이계획 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

항목	계획내용	비고
기준높이 완화	• 공개공지 또는 공개공간 조성시1) — $\text{기준높이} \times (\text{공개공지 등의 면적} \div \text{대지면적})$ • 저층부(5층, 20m이하) 건폐율 40%이하 조성시 — $\text{기준높이} \times 0.1$ • 완화차선 조성시 — $\text{기준높이} \times 0.1$	
최고높이 완화2)	• 기부채납 — $\text{기준높이 또는 최고높이} \times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} \div \text{공공시설을 제공하기전의 대지면적})]$	

주1) 공개공지 등의 면적은 설치의무면적을 전부 포함

주2) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없다.

⑤ 건축물 건축선·배치·형태

구분		계 획 내 용		비고
		기정	변경	
배치	벽면 한계선	• 폐지 • 보행통로확보 1개소 신설 (특별계획구역2)	• 특별계획구역2 해제에 따른 벽면한계선 폐지	
	건축 한계선	• 이문로변, 한천로변 : 3m • 신이문로 : 2m • 이면부 : 1~4m	• 한천로변 : 3m • 신이문로 : 2m • 이면부 : 1m	

구분		계 획 내 용		비고
		기정	변경	
형태	고층부 탐상형 건축물	• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탐상형 권장 • 고층부 탐상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탐상형 권장 • 고층부 탐상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	
	1층부 형태	• 1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 • 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨(단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) • 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50%이상 • 투시형셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	• 1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 • 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨(단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) • 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50%이상 • 투시형셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

① 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분		제 어 기 준		비고
		기정	변경	
대지내 공지	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 • 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 • 전구역 : 4개소(서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치)	• 특별계획구역 해제에 따른 폐지 • 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가	
	전면공지	• 한천로변, 이문로변 : 3m • 신이문로 : 2m • 이면부 : 1~6m • 공개공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	• 한천로변 : 3m • 신이문로 : 2m • 이면부 : 1m • 공개공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	
	공개공지	• 서울시 건축조례의 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치 • 전면공지와 중복지정 불가	• 서울시 건축조례의 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치 • 전면공지와 중복지정 불가	
통로	공공보행 통로	• 특별계획구역지정에 따른 공동개발로 기존 공공보행통로 폐지 • 특별계획구역 2-1과 2-2가 통합개발할 시 공공보행통로 조성 : 폭원 8m	• 폐지	특별계획구역 해제에 따른 폐지

② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
차량출입불허구간	- 간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 - 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 불허	한천로변 신이문로변
(공동)주차출입구	- 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지 - 이면부에서 주차출입이 불가능한 일부필지에 지정	차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	
주차장 설치방식	-	관련법규 및 조례에 의함	
주차장 설치완화 ¹⁾	-	- 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 불가한 필지의 경우 주차장법 제19조의 규정에 의한 주차장 설치기준 100%완화 - 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 가능한 필지 중 주변 여건, 대지 현황 등 고려시 주차출입이 어려운 경우 주차장 설치기준 100% 완화	한천로변 신이문로변

주1) 주차장 설치완화 대상 필지 중 간선-이면간 필지 또는 간선-간선간 필지의 공동개발로 이면도로에서 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 미적용

■ 주차장 설치완화시 설치비용 면제 항목

항목	계획내용	비고
주차장 설치비용 면제 항목	- 하단의 5가지 항목 중 3가지 이상 준수시 주차장 설치비용 100% 면제하고, 2가지 준수시 주차장 설치비용 50% 면제 (설치비용은 동대문구 주차장 설치 및 관리조례 제21조에 따름) ① 간선변 1층부 지정용도 100% 도입시 (공용면적 제외) ② 간선변 건축한계선 1m이상 추가 확보시 ③ 공개공지(쌈지형공지) 설치시 - 설치의무 대상인 경우 : 법적 설치기준의 50% 추가 설치시 - 설치의무 비대상인 경우 : 대지면적의 5%이상 또는 25㎡이상 중 큰면적으로 설치시 ④ 개방화장실 설치시 (개방화장실 인지할 수 있는 표지 부착) ⑤ 대지내 또는 건축물내 가로지장물(분전반 등) 수용시	한천로변 신이문로변

주) 상기 항목은 용적률 인센티브 및 기준높이 완화 항목과 중복계상 불가

③ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법에 의하여 설치토록 권장	-	
생태면적률	‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	
옥외광고물	- 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 동대문구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한완화(서울시고시2004-158호)” 기준을 준수 - 재정비 촉진지구 등 광고물 관리계획 준수	-	
건축물외관	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	
빛물이용시설	서울특별시 빛물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빛물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	서울특별시 빛물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빛물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	
신·재생에너지 시설	‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	‘신재생에너지 이용 건축물에 관한 규칙’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	- 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	- 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	특별계획구역 1	이문동 220-226번지 일대	5,753	감)5,753	-	
폐지	특별계획구역 2	이문동 220-124번지 일대	8,450	감)8,450	-	
폐지	특별계획구역 3	이문동 237-137번지 일대	4,390	감)4,390	-	
폐지	특별계획구역 4	이문동 250-1번지 일대	4,063	감)4,063	-	

■ 특별계획구역 변경사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
특별계획구역 1	이문동 220-226번지 일대	구역폐지 -감)5,753㎡	장기간 개발지연으로 열악한 환경이 가중되고, 사업진행에 대한 주민들의 개발의지가 미약하여 해제
특별계획구역 2	이문동 220-124번지 일대	구역폐지 -감)8,450㎡	장기간 개발지연으로 열악한 환경이 가중되고, 사업진행에 대한 주민들의 개발의지가 미약하여 해제
특별계획구역 3	이문동 237-137번지 일대	구역폐지 -감)4,390㎡	장기간 개발지연으로 열악한 환경이 가중되고, 사업진행에 대한 주민들의 개발의지가 미약하여 해제
특별계획구역 4	이문동 250-1번지 일대	구역폐지 -감)4,063㎡	재정비촉진지구 및 지구단위계획구역 축소로 인한 해제

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획내용

■ 특별계획구역 1 : 폐지

구 분		계획내용	비고
위 치		• 이문동 220-226번지 일대	
면 적		• 5,753㎡	
용도지역		• 준주거지역	
용도지구		—	
공공시설계획		• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하
		허용 용적률(%)	• 360% 이하
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적 의 비율
	건축물 높이	기준높이	—
		최고높이	• 100m 이하
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공 하기전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
	배치	건축한계선	• 간선변 6m
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획		• 주차출입구 지정	
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변의 건축한계선에 의한 전면공지 조성

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 2(2-1, 2-2) : 폐지

구 분			계획내용	비고
위 치			• 이문동 220-124번지 일대	
면 적			• 8,450㎡	
용도지역			• 준주거지역	
용도지구			• 일반미관지구	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이	기준높이	—	
		최고높이	• 100m 이하	
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
	배치	건축한계선	• 간선변 및 이면부 3m	
		벽면한계선	• 특별계획구역 2-1, 2-2를 공동개발시 지정	
건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획			• 간선부에서 차량진출입 금지	
기타에 관한 사항	전면공지	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성		
	쌈지형공지	• 특별계획구역 2-1에 1개소 지정		
	공공보행통로	• 특별계획구역 2-1, 2-2를 공동개발시 지정된 위치에 8m이상으로 조성 - 개별개발시 2-1구역에서 도로로 조성		

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률을 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 3 : 폐지

구 분		계획내용	비고
위 치		• 이문동 237-137번지 일대	
면 적		• 4,390㎡	
용도지역		• 준주거지역	
용도지구		-	
공공시설계획		• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하
		허용 용적률(%)	• 360% 이하
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
	건축물 높이	기준높이	-
		최고높이	• 100m 이하
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전 의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
	배치	건축한계선	• 간선변 3m
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획		• 주차출입구 지정	
기타에 관한 사항	전면공지	• 간선변의 건축한계선에 의한 전면공지 조성	

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 4 : 폐지

구 분			계획내용	비고	
위 치			• 이문동 250-1번지 일대		
면 적			• 4,063㎡		
용도지역			• 일반상업지역, 제2종 일반주거지역		
용도지구			• 중심지미관지구		
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A		
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1		
	건폐율(%)		• 시장정비사업시행구역 선정시 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 준용		
	용적률(%)				
	건축물 높이	기준높이	—		
		최고높이	• 100m 이하		• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)] － 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
		최고높이 완화			
배치	건축한계선		• 간선변 3m • 이면부 2m~3m		
건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장		
교통처리계획			• 간선부에서 차량진출입 금지		
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성		

(5) 경미한 사항에 관한 계획

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 씌지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 (신설, 폐지 제외)
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

20) 이문생활권중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

(1) 지구단위계획에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	이문 생활권중심 제1종지구단위계획구역	동대문구 이문동 305-151번지 일대	67,183	-	67,183	서고시 2002-143호 (2002.4.30)	
변경		이문 생활권중심 지구단위계획구역						

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	-	동대문구 이문동 305-151번지 일대	•구역명 변경	•「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정 (2012.4.15)으로 제1종제2종지구단위계획의 구분을 삭제하였으므로 구역명 변경

(2) 토지이용에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		67,183	-	67,183	100.0	-
주거 지역	소계	65,681	-	65,681	97.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	22,809	-	22,809	34.0	
	준주거지역	42,872	-	42,872	63.8	
상업 지역	소계	1,502	-	1,502	2.2	
	일반상업지역	1,502	-	1,502	2.2	

■ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	시조사~ 이문동	48,000 (1,967)	2,000 (163)	양측 12	1982.4.22 (서고164호)	이문로변

주) ()는 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

(3) 도시기반시설에 관한 결정

1. 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	12	1,429	19,323	6	1,254	17,285	1	58	1,488	5		550
중로	5	999	16,754	4	941	15,266	1	58	1,488	-		-
소로	7	430	2,569	2	313	2,019	-	-	-	5	117	550

주) 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (168)	휘경지서앞 중1-8호선	반동98-1 대3-39호선	일반 도로			총고시722 (1936.12.26)	완화차로
기정중로	1	10	21.3	집산 도로	595 (442)	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로			1962.12.8 (건고시 177)	
변경중로	1	10	21.3	집산 도로	595 (442)	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로				지적선 불일치에 따른 선형일부조정 가감속차로 삭제에 따른 선형변경
기정중로	1		15~21	집산 도로	273	이문동 304-14	이문동 292-178	일반 도로			서고2002-143 (2002.05.02)	
기정중로	1	434	20	집산 도로	407 (58)	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로			1976.4.7 (건고 46)	
변경중로	1	434	20~23	집산 도로	407 (58)	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로				특별계획구역1 해제에 따른 선형변경
기정중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (58)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로			1976.4.7 (건고 46)	

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (58)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로			특별계획구역2 축소에 따른 선형변경
기정	소로	1	1	10	국지 도로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로		2002.05.02 (서고 2002-143)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	65	이문동 82-25번지	이문동 78-10번지	일반 도로			
폐지	소로	1	2	10	국지 도로	65	이문동 82-25번지	이문동 78-10번지	일반 도로			특별계획구역1 해제에 따른 도로폐지
기정	소로	1	3	10~12 (12)	국지 도로	200 (145)	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로		서고2007-496 ('08.1.7)	
변경	소로	1	3	10~12 (12)	국지 도로	200 (200)	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로			특별계획구역2변경 (축소)에 따른 선형변경
기정	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94번지	이문동 305-93번지	일반 도로		2002.05.02 (서고 2002-143)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94번지	이문동 305-93번지	일반 도로		-	실시계획변경 (인가) 고시반영
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	이문동 309-11번지	이문동 309-3번지	일반 도로		2002.05.02 (서고 2002-143)	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	30	이문동 288-63번지	이문동 288-64번지	일반 도로		2002.05.02 (서고 2002-143)	
신설	소로	3	6	4	국지 도로	21	이문동 161-1번지	이문동 154-18번지	일반 도로			
신설	소로	3	7	4	국지 도로	10	이문동 78-9번지	이문동 78-8번지	일반 도로			

주) ()는 지구단위계획 구역내의 연장 및 면적임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-10	중로 1-10	• 선형변경	• 가감속차로 삭제 및 지적선 불일치에 따른 선형변경
중로 1-434	중로 1-434	• 폭원 및 선형 일부 변경 - 폭원 : 20m → 20~23m	• 특별계획구역1 해제에 따른 도로 선형 일부 변경
중로 2-142	중로 2-142	• 선형변경	• 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 선형 일부 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-2	소로 1-2	• 노선폐지	• 특별계획구역1 해제에 따른 도로폐지
소로 1-3	소로 1-3	• 선형 변경	• 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 선형 변경
소로 3-1	소로 3-1	• 선형변경	• 동대문구 고시 제2014-83호 도시계획사업(도로) 실시계획 변경(인가)고시 반영
-	소로 3-6	• 신설 - 연장: 21m - 폭원: 4m	• 이문지구 특별계획구역2 변경(축소)에 따라 교차로변 필지의 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-7	• 신설 - 연장: 10m - 폭원: 4m	• 외대앞역 인접 필지의 진입도로 확보를 위해 일부 구간 폭4m 결정

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정 변경	②	주차장	이문동 306-14일원	724	증)552	1,276	1995.2.24 (동고-8)	
신설	③	주차장	휘경동 165-15 일원	-	증)692	692	-	

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장	• 면적증가 : 724→1,276 = 552㎡	• 특별계획구역2 지정으로 폐지되었던 주차장을 특별계획구역2 변경(축소)으로 주차장 환원
③	주차장	• 주차장 신설 : 692㎡	• 이문지구 특별계획구역2 세부개발계획 수립에 따른 주차장 결정

③ 철도

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	②	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구시계	-	25.7km	-	건고64 (78.1.29)	경원선
기정	④	철도	일반 철도	이문동 134, 135번지일대	-	-	-	9,200	서고289 (79.6.30)	이문역

2. 공간시설

① 녹지

■ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	녹지	완충녹지	이문동 135-52일원	2,785 (205)	-	2,785 (205)	서고 2007-496 (2008.1.7)	

주) ()는 지구단위계획 구역내의 연장 및 면적임

② 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정 폐지	⑩	휘경공원	어린이공원	휘경동 165-11 일원	1,833	감) 1,833	-	서고 2007-496 (2008.1.7)
기정 폐지	⑮	이문공원	소공원	이문동 82-13 일원	600	감) 600	-	서고 2007-496 (2008.1.7)

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	휘경공원	• 시설폐지 - 면적 = 1,833㎡	• 특별계획구역2 변경(축소)에 따른 폐지
⑮	이문공원	• 시설폐지 - 면적 = 600㎡	• 특별계획구역1 해제에 따른 공원 폐지

③ 공공공지

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	공공공지	이문동 82-45일원	240	-	240	1974.08.06 (서고 1974-108)	

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최소개발규모

구 분		최소개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변	150	-	• 최소개발규모 폐지
	휘경로변	90	-	
이 면 부		90	-	

② 최대개발규모

구 분		최대개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변	2,000	2,000	-
	휘경로변	1,000	1,000	
이면부		600	600	

주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

주2) 적용제외

- 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 결정(변경)조서 상 최대개발규모 적용을 제외할 수 있도록 명시된 필지

③ 가구 및 획지계획

■ 계획기준

구 분	기 정	변 경	비고
획지 계획	•연접한 동일소유필지로서 기공동개발 된 2이상의 필지 •연접한 동일소유필지로서 기공동개발 되지 않은 2이상의 필지 •개별소유필지로서 기공동개발된 2이상의 필지(건축물대장 등에 의해 확인된 것만 획지로 계획) •개별소유필지로서 계획적 유도(법적 \최소대지분할 규모이하, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지	•연접한 동일소유의 기 공동개발 필지 중 계획적 유도가 필요한 필지	

■ 기정

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고	
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)		
①	E1	2,445	이문동 288-12대	185	502		
②			이문동 288-13대	165			
			이문동 288-14대	152			
			이문동 288-7대	208	413		
			이문동 288-8대	205			
①	E2	1,521	이문동 288-26대	136	265		
②			이문동 288-27대	129	123		
			이문동 288-68대	116			
			이문동 288-69대	7			
			③	이문동 288-23대	116		123
				이문동 288-24대	7		
①	E3	1,171	이문동 288-36대	218	292		
②			이문동 288-82대	58			
			이문동 288-85대	16			
			이문동 288-33대	21	91		
			이문동 288-73대	40			
			이문동 363-23대	30			
			③	이문동 288-84대	3		195
				이문동 288-87대	192		

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	E4	759	이문동 363-17대	132	214	
			이문동 363-21대	59		
			이문동 363-42대	23		
①	E5	1,897	이문동 305-2대	595	691	
이문동 368-4대			96			
②			이문동 305-151대	651	694	
			이문동 368-6 대	43		
③			이문동 305-152대	496	512	
			이문동 368-7 대	16		
①	E6	1,288	이문동 304-19대	122	403	
			이문동 363-5대	264		
			이문동 363-51 대	17		
②			이문동 304-20대	116	228	
			이문동 304-21대	112		
①	E7	1,248	이문동 304-25대	132	231	
			이문동 304-26대	99		
			②	이문동 304-27대	93	
이문동 304-28대				132		
이문동 304-29대				132		
①	E8	1,249	이문동 288-60대	155	632	
			이문동 288-61대	146		
			이문동 288-65대	331		
②			이문동 288-64대	194	326	
			이문동 288-94대	132		
①	E9	1,266	이문동 288-50대	129	618	
			이문동 288-51대	116		
			이문동 288-52대	33		
			이문동 288-57대	162		
			이문동 288-58대	178		
-	E10	1,620	-	-	-	
①	E11	1,209	이문동 305-60대	142	284	
			이문동 305-72대	142		
-	E12	1,873	-	-	-	
①	E13	4,021	이문동 305-8대	41	205	
			이문동 305-132대	73		
			이문동 305-138대	91		
②			이문동 305-133대	73	146	
			이문동 305-135대	73		
③			이문동 305-147대	10	109	
			이문동 305-154대	99		

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
④	E13	4,021	이문동 306-8도	19	402	
			이문동 306-10대	107		
			이문동 306-11대	58		
			이문동 309-7대	10		
			이문동 309-18대	10		
			이문동 309-20대	99		
			이문동 309-24대	96		
			이문동 309-26도	3		
⑤			이문동 306-12대	62	146	
			이문동 306-13대	84		
⑥			이문동 309-2대	96	390	
			이문동 309-19대	73		
			이문동 309-21대	10		
			이문동 309-10대	9		
			이문동 309-17대	86		
			이문동 309-25대	10		
			이문동 309-11대	10		
			이문동 309-16대	96		
⑦			이문동 309-3대	7	96	
			이문동 309-23대	89		
⑧			이문동 309-8대	10	140	
			이문동 309-9대	1		
			이문동 309-22대	99		
			이문동 309-27도	30		
⑨			이문동 305-95대	83	182	
			이문동 305-96대	20		
			이문동 305-136대	79		
⑩			이문동 305-94대	67	256	
			이문동 305-140 대	86		
			이문동 305-141대	103		

■ 변경

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	E1	2,480.4	이문동 288-7	208	416	
			이문동 288-8	208		
①	E2	1,549.6	이문동 288-23	116	123	
			이문동 288-24	7		
②			이문동 288-68	116	123	
			이문동 288-69	7		
③			이문동 288-26	136	265	
			이문동 288-27	129		
-	E3	1,173.7	-	-	-	
①	E4	762.8	이문동 363-17	132	214	
			이문동 363-21	59		
			이문동 363-42	23		
-	E5	1,908.7	-	-	-	
①	E6	1,240.8	이문동 304-19	122	403	
			이문동 363-5	264		
			이문동 363-51	17		
②			이문동 304-20	116	228	
			이문동 304-21	112		
①	E7	1,258.7	이문동 304-25	132	231	
			이문동 304-26	99		
-	E8	1,270.6	-	-	-	
①	E9	1,276.0	이문동 288-50	129	618	
			이문동 288-51	116		
			이문동 288-52	33		
			이문동 288-57	162		
			이문동 288-58	178		
-	E10	1,608.7	-	-	-	
①	E11	1,202.0	이문동 305-60	142	284	
			이문동 305-72	142		
-	E12	1,863.5	-	-	-	

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	E13	3,963.6	이문동 305-94	75	125	
			이문동 305-171	50		
②			이문동 305-8	41	205	
			이문동 305-132	73		
			이문동 305-138	91		
③			이문동 305-133	73	146	
			이문동 305-135	73		
④			이문동 306-12	62	146	
			이문동 306-13	84		
-	E14	2,047.3	-	-	-	특별계획구역1 해제
-	E15	834.4	-	-	-	
-	E16	723.9	-	-	-	
-	E17	1,270.1	-	-	-	
①	E18	860.8	이문동 77-13	380	864	
			이문동 77-16	484		
-	E19	244.7	-	-	-	
-	E20	411.0	-	-	-	특별계획구역2 변경 (구역축소)
①	E21	540.4	휘경동 146-114	97	127	
			휘경동 163-19	30		
②			휘경동 163-15	36	115	
			휘경동 163-20	79		
①	E22	759.0	휘경동 163-16	139	172	
			휘경동 163-22	33		
-	E23	341.0	-	-	-	
-	E24	1,369.5	-	-	-	
	E25	596.4				

주) cad구적 면적임

④ 공동개발계획

■ 계획기준

구 분	계획기준		비 고
	기 정	변 경	
공동개발 (지정)	-	• 획지계획이 지정되지 않은 연접한 동일소유 필지로서 기 공동개발 된 2이상의 필지 중 다른 소유 필지와 공동개발 (권장)으로 계획된 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 미 공동개발 된 2이상의 필지	
공동개발 (권장)	• 적정규모 · 정형화 · 이면도로에서의 주차출입유도 등을 계획적으로 유도할 필요가 있는 경우	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형·세장형, 과소 필지, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지 • 건축선 등 지구단위계획으로 인해 단일 필지의 건축효용성이 낮아질 우려가 있는 필지와 연접한 2이상의 필지 • 도시계획시설 잔여부지와 연접한 필지	
자율적 공동개발	-	• 연접한 2이상의 필지 (공동개발 지정/권장 계획된 필지 포함 가능)	

■ 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
신설	E3	이문동	288-23	21	91	· 공동개발(지정)
			288-33	40		
			288-73	30		
신설	E3	이문동	288-84	3	195	· 공동개발(지정)
			288-87	192		
기정	E3	이문동	288-80	8	69	· 공동개발(권장)
			288-81	61		
신설	E3	이문동	288-36	218	292	· 공동개발(지정)
			288-85	16		
			288-82	58		
신설	E3	이문동	288-37	181	182	· 공동개발(권장)
			288-83	1		
신설	E5	이문동	305-152	496	512	· 공동개발(지정)
			368-7	16		
신설	E6	이문동	363-7	112	114	· 공동개발(권장) · 363-48(구적면적)
			363-48	2		
기정	E6	이문동	304-15	96	201	· 공동개발(권장)
			363-2	105		

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고	
		동명	지번	필지	계		
변경			304-15	96	96	· 단독개발	
			363-2	105	105	· 단독개발	
신설	E7	이문동	304-28	132	357	· 304-28, 304-29는 공동개발(지정) · 304-27은 공동개발(권장)	
			304-29	132			
			304-27	93			
신설	E10	이문동	288-43	162	172	· 공동개발(권장)	
			288-67	10			
신설	E10	이문동	288-41	178	350	· 공동개발(지정)	
			288-42	172			
기정	E11	이문동	305-61	141	283	· 공동개발(권장)	
			305-71	142			
변경				305-61	141	141	· 단독개발
				305-71	142	142	· 단독개발
기정	E11	이문동	305-62	136	278	· 공동개발(권장)	
			305-70	142			
변경				305-62	136	136	· 단독개발
				305-70	142	142	· 단독개발
기정	E12	이문동	305-92	93	169.6	· 공동개발(권장) · 305-93(구적면적)	
			305-93	76.6			
변경				305-92	93	141.1	· 공동개발(권장) · 305-93(구적면적) - 도로편입(감_28.5㎡)
				305-93	48.1		
기정	E13	이문동	305-63	111	240	· 공동개발(권장)	
			305-69	129			
변경				305-63	111	111	· 단독개발
				305-69	129	129	· 단독개발
기정	E13	이문동	305-142	185	344	· 공동개발(권장)	
			306-4	159			
변경				305-142	185	185	· 단독개발
				306-4	159	159	· 단독개발
기정	E13	이문동	305-64	104	223	· 공동개발(권장)	
			305-68	119			
변경				305-64	104	104	· 단독개발
				305-68	119	119	· 단독개발
기정	E13	이문동	305-65	196	312	· 공동개발(권장)	
			305-67	116			
변경				305-65	196	196	· 단독개발
				305-67	116	116	· 단독개발

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
신설	E13	이문동	305-140	86	189	· 공동개발(권장)
			305-141	103		
신설	E13	이문동	305-95	83	182	· 공동개발(권장)
			305-96	20		
			305-136	79		
신설	E13	이문동	305-147	10	109	· 공동개발(권장)
			305-154	99		
신설	E13	이문동	309-17	86	96	· 공동개발(권장)
			309-25	10		
신설	E14	이문동	78-9	53.3	55.3	· 공동개발(권장) · 78-9(구적면적)
			82-17	2		
신설	E14	이문동	78-10	59.4	62.4	· 공동개발(권장) · 78-10(구적면적)
			82-18	3		
신설	E14	이문동	78-11	95.8	103.8	· 공동개발(권장) · 78-11(구적면적)
			82-19	8		
신설	E15	이문동	78-23	10	53	· 공동개발(권장)
			78-36	43		
신설	E15	이문동	82-39	81	85	· 공동개발(권장)
			82-40	4		
신설	E15	이문동	82-41	90	160	· 공동개발(권장)
			82-42	70		
신설	E16	이문동	78-14	14.8	90.8	· 공동개발(권장) · 78-14(구적면적)
			78-15	76		
신설	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		
신설	E19	이문동	77-25	81	158	· 공동개발(지정)
			85-52	77		
신설	E24	휘경동	161-10	1,023.4	1,363.4	· 공동개발(권장) · 161-10(구적면적) · 146-43(구적면적) · 162-8, 10, 11(대장면적) ※최대개발규모 제외
			146-43	9		
			162-8	89		
			162-10	76		
			162-11	166		

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

① 건축물용도

■ 지정

• 불허용도

구분	도면표시	전층
불허용도	1 (간선변)	• 미관지구내 불허용도(미관지구내에 해당하는 획지에 한함) • 숙박시설 및 위락시설(관광호텔 제외) • 단독 및 공동주택(복합용도 제외) • 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)
	2 (이면부)	• 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)

• 권장용도

구분	도면표시	전층
권장용도1)	A (간선변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 노유자 시설 중 아동관련시설
	B (이면부)	• 근린생활시설중 외국어학원, 외국전문 서점·음식점 • 일용품 판매점 중 외국문화관련 악세사리 소매점 용도

주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

■ 변경

• 불허용도

구분	도면표시	용도
불허용도	1 (간선변)	전층 •미관지구내 불허용도(미관지구내에 한함) •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) •근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외) 1층 •근린생활시설업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
	2 (이면부)	전층 •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외)

※ 학교환경위생정화구역에 포함될 경우 「학교보건법」에 따라 운용

• 권장용도

구분	도면표시		용도
권장 용도 ¹⁾	A (간선변)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원에 한함) •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설
	B (이면부)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설

- 주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄
 주2) 교육연구시설 중 직업훈련소는 1층에 근린생활시설(바닥면적의 20%이상) 설치시 도입 가능

• 지정용도

구분	도면표시		용도
지정 용도 ¹⁾	a (간선변)	1층	•제1·2종근린생활시설 중 일반업무시설, 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 중 상점

- 주1) 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70%이상 설치시 준수된 것으로 봄
 ※ 지정용도 중 일부 용도만 도입가능

② 건축물의 개발밀도

■ 건폐율계획 (변경없음)

구분		건폐율(%)		비고
		기정	변경	
주거지역	준주거지역	60%이하	60%이하	건폐율 변경은 없으나 특별계획구역 해제에 따라 용도지역별 건폐율 적용
상업지역	일반상업지역	60%이하	60%이하	

- 주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용
 주2) 주차장은 주차장 관련 법률에 따름

■ 용적률계획

위 치		계획내용						비고
		기정			변경			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
준주거지역	간선도로변	300%이하	360%이하	400%이하	300%이하	360%이하	400%이하	-
	이면부							
일반상업지역	이문로변	600%이하	800%이하	—	600%이하	800%이하	법정용적률 2배이하	

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 준주거 지역의 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.

주3) 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※기준 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등
구 도시건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

※용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

-주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상을 말함

주5) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
			300%	비주거건립
준주거지역	300%	360%	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
			α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
일반상업지역	600%	360%	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
			기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적률 적용	

주6) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준은 서울시 도시계획조례 별표3 준용

주7) 주차장은 주차장 관련 법률에 따름

③ 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기정

구분		완화조건	산정방식
획지에 관한사항	1. 규제적 공동건축	• 대지의 분할제한(시건축조례52조) 미달필지들간의 공동건축의 경우로 이를 준수시	기준용적률 × 0.02
		• 대지의 분할제한(시건축조례52조)미달필지들과 그이하지 아니한 필지간의 공동건축의 경우 이를 준수시	기준용적률 × 0.03
		• 대지의 분할제한(시건축조례52조)미달필지가 아닌 필지간에 규제에 의해 공동건축이 지정된 경우 이를 준수시	기준용적률 × 0.05
	2. 선택적 공동건축	• 공동건축권장 준수시	기준용적률 × 0.07
	3. 대지분할	• 대지분할 규제 준수시	기준용적률 × 0.03
	4. 맞벽건축	• 1·2·3항의 맞벽 건축시	공동건축인센티브 × 1/2
용도에 관한사항	5. 권장용도	• 권장용도 수용시(연면적의 5%이상)	(권장용도면적÷건축연면적) × 0.2 × 기준용적률
획지내 공지에 관한사항	6. 공개공지	• 건축법 제67조에 의한 공개공지 설치시	[{(제공면적-공개공지설치 의무면적)÷대지면적}×기 준용적률] × 1.0
		• 대지내조경 및 공개공지(건축법 제67조 설치대상 이외)를 씌지 공원형태로 조성시(단, 불하면적에 의한 씌지공원 조성시 조성면 적 제외)	{(제공면적÷대지면적)× 기준용적률}×1.5
		• 씌지공원 위치준수시	15%
	7. 전면공지	• 전면공지를 보도로 조성시	{(제공면적÷대지면적) × 기준 용적률}×1.0
		• 전면공지를 차도로 조성시	{(제공면적÷대지면적)× 기준 용적률}×1.5
보행 동선에 관한사항	8. 공공보행통로	• 공공보행통로 조성시	{(제공면적÷대지면적)× 기준 용적률}×1.5
	9. 지하연결통로 (지하콘크리트등)	• 지하연결통로 조성시	30%
주차 및 차량동선에 관한사항	10. 공동주차 출입구	• 주차출입구를 인접필지와 공동으로 설치시	기준용적률 × 0.05
	11. 공동주차통로	• 주차통로를 공동으로 설치시	기준용적률 × 0.05
	12. 공동주차장	• 주차장을 인접필지와 공동으로 설치시	기준용적률 × 0.1
외관에 관한사항	13. 조명	• 야간조명 설치시(의류길 및 한천로변)	15%
환경친화적 건축물에 관한사항	14. 투수성포장	• 획지내 투수성바닥처리(포장이 아닌 흙, 잔디등)에 대하여 부여	15%
	15. 중수도시스템	• 중수도시스템 설치시	15%

■ 변경

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 1층지정용도의 경우는 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 미관지구내 건축한계선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않는다.
6. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
7. 공동개발 등으로 서로 다른 용적률 인센티브 유형이 적용될 경우 전면도로가 넓은 필지의 인센티브 유형을 적용하며, 도로의 폭원, 성격이 유사한 경우에는 유리한 인센티브 유형을 적용한다.
8. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수 ※ 2기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.25이내
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	-기준용적률 x 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반상업지역 준주거지역	간선변 (이문로, 회경로)	D1	60%	600%	800%	• 획지계획, 쌈지형공지, 권장용도 등
				300%	360%	
		D2	60%	600%	800%	• 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
				300%	360%	
		D3	60%	300%	360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
D4	60%	300%	360%	• 획지계획, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등		
준주거지역	이면부	D5	60%	300%	360%	• 공동개발, 건축한계선, 권장용도 등
		D6	60%	300%	360%	• 공동개발, 권장용도 등
		D7	60%	300%	360%	• 획지계획, 건축한계선, 권장용도 등
		D8	60%	300%	360%	• 획지계획, 권장용도 등
	간선변	특별계획구역2	60%	300%	360%	• 건축한계선 등

▷ 인센티브 유형 (D1)

구 분	계획내용
용도지역	일반상업지역, 준주거지역
위치	간선변 (이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	600%/800%, 300%/360%
인센티브 유도계획	획지계획, 쌈지형공지, 권장용도 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01
	대지 내 공지	쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적) ×0.2
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.2
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D2)

구 분	계획내용
용도지역	일반상업지역, 준주거지역
위치	간선변 (이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	600%/800%, 300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
	대지 내 공지	쌈지형공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.5$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.2$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.25$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D3)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (휘경로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(지정)	기준용적률 $\times 0.01$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.02$
	대지 내 공지	쌈지형공지	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.3$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.1$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.15$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D4)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (회경로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01
	대지 내 공지	쌈지형공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.3
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.1
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.15
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D5)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 건축한계선, 권장용도

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률× α
		공동개발(지정)	기준용적률×0.01
		공동개발(권장)	기준용적률×0.03
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.6
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적)×0.6
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D6)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$	1필지 : $\alpha = 0.1$ 2필지이상 : $\alpha = 0.15$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.15$	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) $\times 0.7$	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D7)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지계획, 건축한계선, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률 $\times 0.01$	
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.0$	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) $\times 0.5$	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (D8)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 권장용도

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적) ×0.8	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

▷ 인센티브 유형 (특별계획구역2)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	건축한계선 등

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.0	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화	

④ 높이계획

위 치		기정		변경		비 고
		기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
간선변	이문로	50m 이하	60m 이하	50m 이하	60m 이하	특별계획구역 해제 필지는 간선/이면에 따라 구분
	휘경로	—	40m 이하	—	40m 이하	
이면부		—	30m 이하	—	30m 이하	
특별계획구역1		—	100m 이하	—	—	
특별계획구역2		—	100m 이하	—	70m 이하	

■ 높이계획 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

항목	계획내용	비고
기준높이 완화	• 공개공지 또는 공개공간 조성시1) – $\text{기준높이} \times (\text{공개공지 등의 면적} \div \text{대지면적})$ • 저층부(5층, 20m이하) 건폐율 40%이하 조성시 – $\text{기준높이} \times 0.1$ • 완화차선 조성시 – $\text{기준높이} \times 0.1$	
최고높이 완화2)	• 기부채납 – $\text{기준높이 또는 최고높이} \times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} \div \text{공공시설을 제공하기전의 대지면적})]$	

주1) 공개공지 등의 면적은 설치의무면적을 전부 포함

주2) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없다.

⑤ 건축물 건축선·배치·형태

구분		계 획 내 용		비고
		기정	변경	
배치	벽면 한계선	보행통로 확보가 필요한 지역, 저층부 상업시설 전용물 형성지역 도로중심에서 3m	벽면한계선 폐지 및 건축한계선으로 변경	
	건축 한계선	- 이문로변, 휘경로변 3m - 이면부 도로 및 통로개설시 도로중심에서 2~3m	- 이문로변, 휘경로변 : 2~3m - 이면부 1~3m	
형태	색채 및 재료	폭20m이상 가로에 면한 대지의 신축시 가로변의 기존건물과 형태, 재료, 색채조화 권장	폭20m이상 가로에 면한 대지의 신축시 가로변의 기존건물과 형태, 재료, 색채조화 권장	
	고층부 탑상형 건축물	- 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탑상형 권장 - 고층부 탑상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	- 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탑상형 권장 - 고층부 탑상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	
	1층부 형태	1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 - 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층 부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니 됨(단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시계획위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) - 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50%이상 - 투시형 셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 - 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층 부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니 됨(단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) - 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50%이상 - 투시형 셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

① 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분		제 어 기 준		비고
		기정	변경	
대지내 공지	쌈지형 공지	- 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 - 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 - 전구역 : 11개소 (서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치)	- 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 - 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 - 전구역 : 7개소 (서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치)	이문로변 휘경로변
	전면공지	- 이문로변, 휘경로변 : 3m - 이면부 : 1~2m - 공개공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	- 이문로변, 휘경로변 : 2~3m - 이면부 1~3m - 공개공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	결정도 참조
	공개공지	- 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형 공지형태로 공개공지 설치 - 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	- 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형 공지형태로 공개공지 설치 - 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가	결정도 참조
통로	공공보행 통로	최소 2m 이상(벽면한계선과 연동)	폐 지	결정도 참조
	보차혼용 통로	최소 4m 이상	폐 지	현황도로로 사용중
	보행자 전용통로	기존 사도를 보행전용으로 운영	폐 지	결정도 참조
	보행자 우선도로	대학가 가로변 활동 수용공간 조성	폐 지	결정도 참조

② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
차량출입불허구간	- 간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 - 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허	결정도 참조
(공동)주차출입구	간선변 연접한 2필지의 공동주차출입 유도 하여 간선변 접속 최소화	차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물 설치 금지	결정도 참조
주차장 설치방식	- 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도 - 차량통행이 어려운 4m 도로변 영세필지의 경우 건축물 부설주차장의 인근설치 적용	관련법규 및 조례에 의함	-
주차장 설치완화1)	-	- 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 불가한 필지의 경우 주차장법 제19조의 규정에 의한 주차장 설치기준 100%완화 - 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 가능한 필지 중 주변 여건, 대지 현황 등 고려 시 주차출입이 어려운 경우 주차장 설치기준 100% 완화	이문로변 휘경로변

주1) 주차장 설치완화 대상 필지 중 간선-이면간 필지 또는 간선-간선간 필지의 공개발로 이면도로에서 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 미적용

■ 주차장 설치완화시 설치비용 면제 항목

항목	계획내용	비고
주차장 설치비용 면제 항목	- 하단의 5가지 항목 중 3가지 이상 준수시 주차장 설치비용 100% 면제하고, 2가지 준수시 주차장 설치비용 50% 면제 (설치비용은 동대문구 주차장 설치 및 관리조례 제21조에 따름) ① 간선변 1층부 지정용도 100% 도입시 (공용면적 제외) ② 간선변 건축한계선 1m이상 추가 확보시 ③ 공개공지(쌓지형공지) 설치시 - 설치의무 대상인 경우 : 법적 설치기준의 50% 추가 설치시 - 설치의무 비대상인 경우 : 대지면적의 5%이상 또는 25㎡이상 중 큰면적으로 설치시 ④ 개방화장실 설치시 (개방화장실 인지할 수 있는 표지 부착) ⑤ 대지내 또는 건축물내 가로지장물(분전반 등) 수용시	이문로변 휘경로변

주) 상기 항목은 용적률 인센티브 및 기준높이 완화 항목과 중복계상 불가

③ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
옥상녹화	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법에 의하여 설치토록 권장	-	
생태면적률	‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	
옥외광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 동대문구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한완화(서울시고시2004-158호)” 기준을 준수	-	
건축물외관	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	- 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 - 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 - 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	
빗물이용시설	서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	
신·재생에너지시설	‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	‘신·재생에너지 이용 건축물에 관한 규칙’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	- 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	- 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	특별계획구역 1	이문동 77-16번지 일대	7,950	감)7,950	-	
변경	특별계획구역 2	휘경동 161-37번지 일대	11,656	감)6,356.4	5,299.6	•세부개발계획수립중

■ 특별계획구역 변경사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
특별계획구역 1	이문동 77-16번지 일대	• 구역폐지 -감)7,950㎡	• 장기간 개발지연으로 열악한 환경이 가중되고, 사업진행에 대한 주민들의 개발의지가 미약하여 해제
특별계획구역 2	휘경동 161-37번지 일대	• 구역축소 -5,299.6㎡ : 감)6,356.4㎡	• 역세권중심지로서 지역환경개선과 촉진계획 실현(외대역동로)을 위해 적극적으로 개발을 요구하는 필지를 중심으로 변경

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획내용

■ 특별계획구역 1 : 폐지

구 분			계획내용	비고	
위 치			• 동대문구 이문동 77-16번지 일대		
면 적			• 7,950㎡		
용도지역			• 준주거지역, 제2종일반주거지역		
용도지구			-		
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1		
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A		
	건폐율(%)		• 60% 이하		
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하		
		허용 용적률(%)	• 360% 이하		
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율		
	건축물 높이	최고높이	• 100m 이하		
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음		
	배치	건축한계선		• 외대역동길변 : 10m • 회경로·이면도로변 : 3m • 소공원변 : 2m	
	건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장		
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허			
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성		
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개 공지에 관한 규정 적용)		
	소공원/도로		• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 2 : 지정

구 분		계획내용	비고
위 치		• 동대문구 휘경동 161-10번지 일대	
면 적		• 11,656㎡	
용도지역		• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구		-	
공공시설계획		• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A
	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하
		허용 용적률(%)	• 360% 이하
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α 란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
		최고높이	• 100m 이하
	건축물 높이	최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이 $\times [1 + (\text{공공시설을 제공하는 면적} \div \text{공공시설을 제공하기전의 대지면적})]$ - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
	배치		• 외대역동길변 : 10m • 휘경로 : 이면도로변 : 3m • 공원변 : 2m
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)
	소공원/도로		• 지침도에서 지정한 위치에 조성

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 2 : 변경(세부개발계획 준용)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	
면 적			• 5,299.6㎡	
용도지역			• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구			-	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이	최고높이	• 70m 이하	
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전 의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
	배치	건축한계선	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	
	건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장
교통처리계획			• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성		
	쌈지형 공지	• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공 지에 관한 규정 적용)		
	소공원/도로	• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

(5) 경미한 사항에 관한 계획

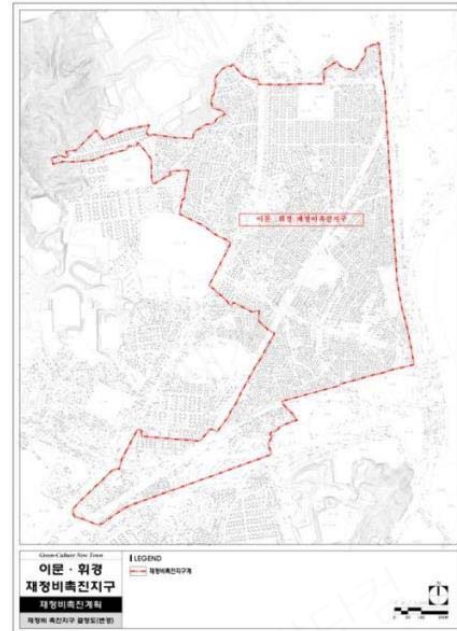
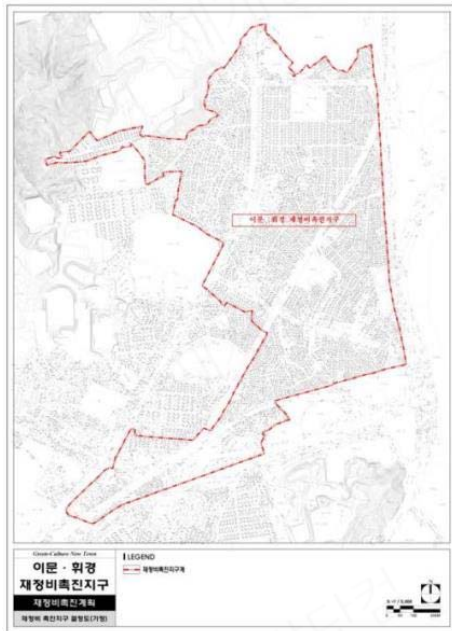
1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 씀지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 (신설, 폐지 제외)
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

5. 기타 재정비촉진계획 계획 내용은 「이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시
6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」 참조 : 생략
(비치한 도서와 같음)
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과 (☎02) 2133-7228) 및 동대문구 도시계획과(☎ 02) 2127-4947)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[이문·위경 재정비촉진지구에 관한 도면]

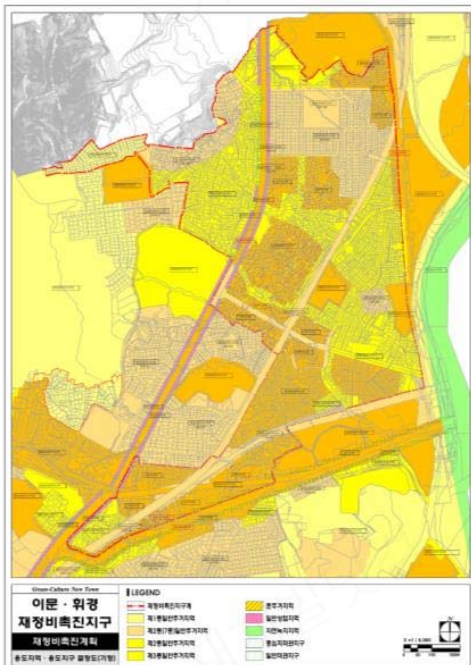
■ 재정비촉진지구에 관한 결정(기정)도

■ 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)도

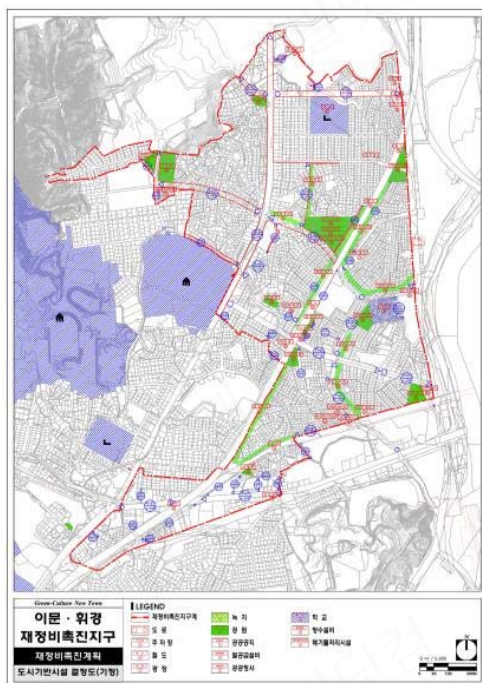


■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

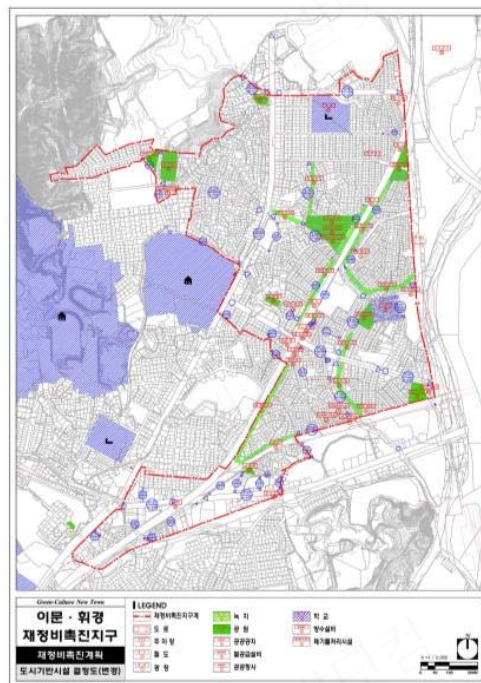
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



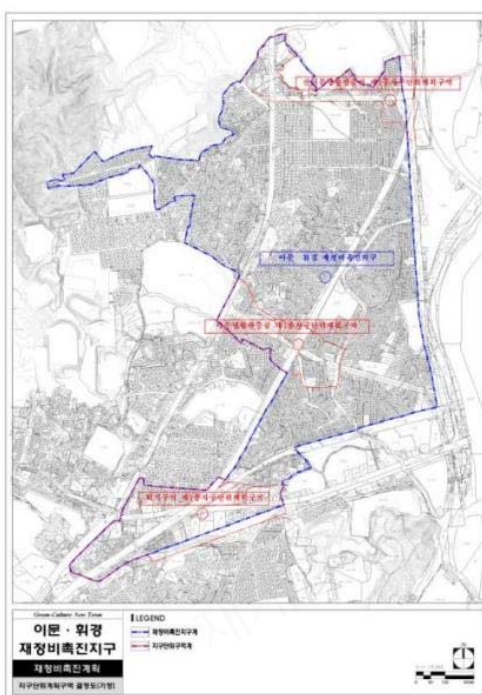
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



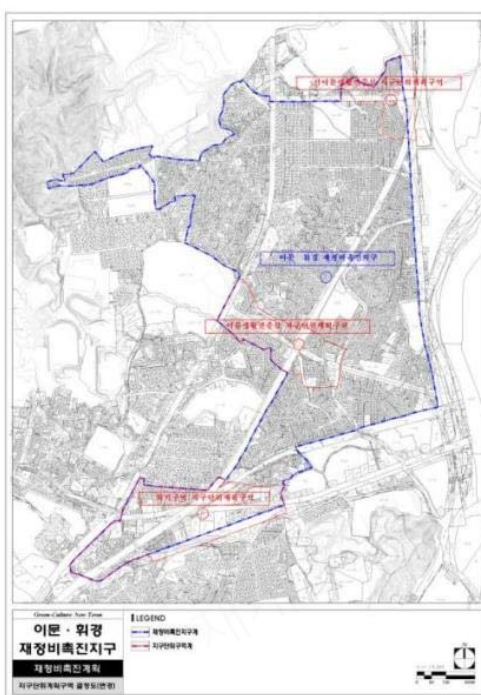
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도

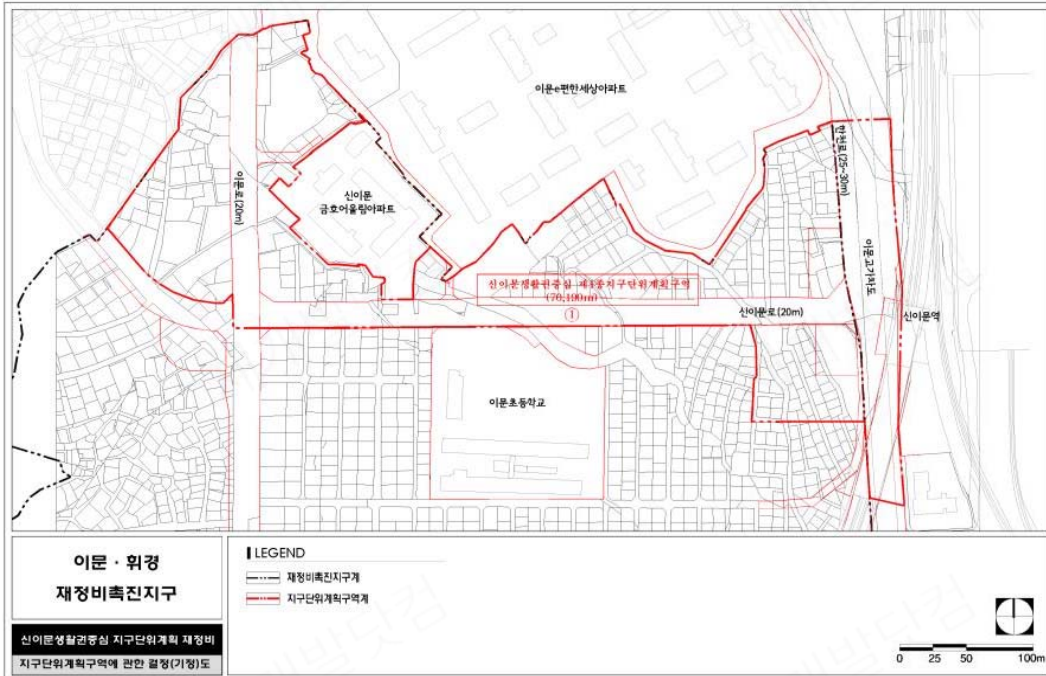


■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도

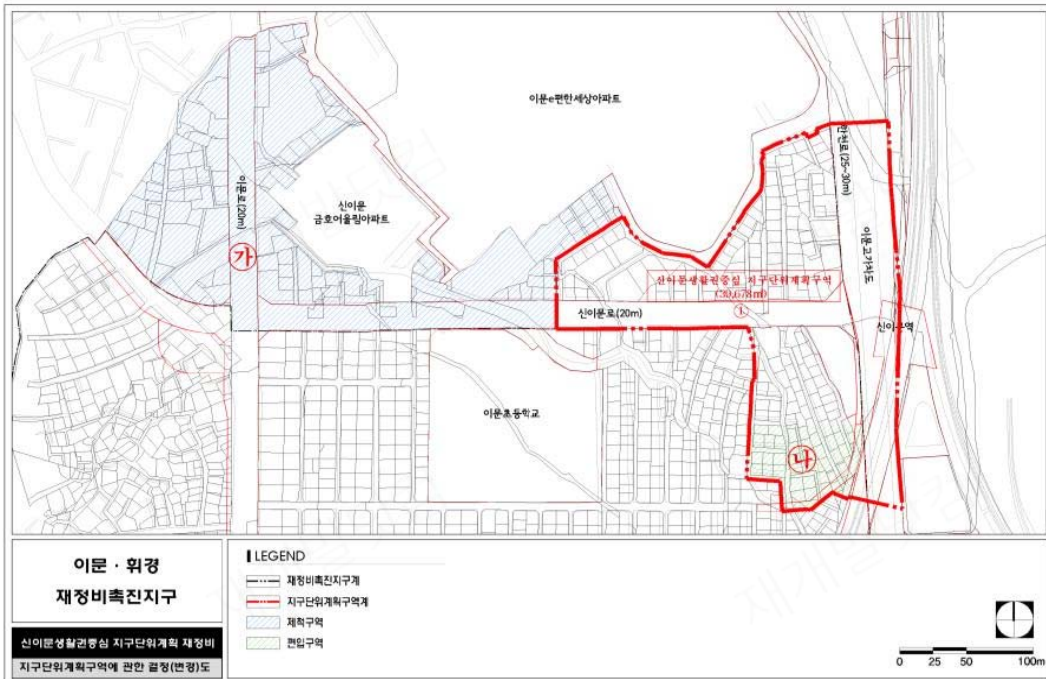


[신이문생활권중심 지구단위계획에 관한 도면]

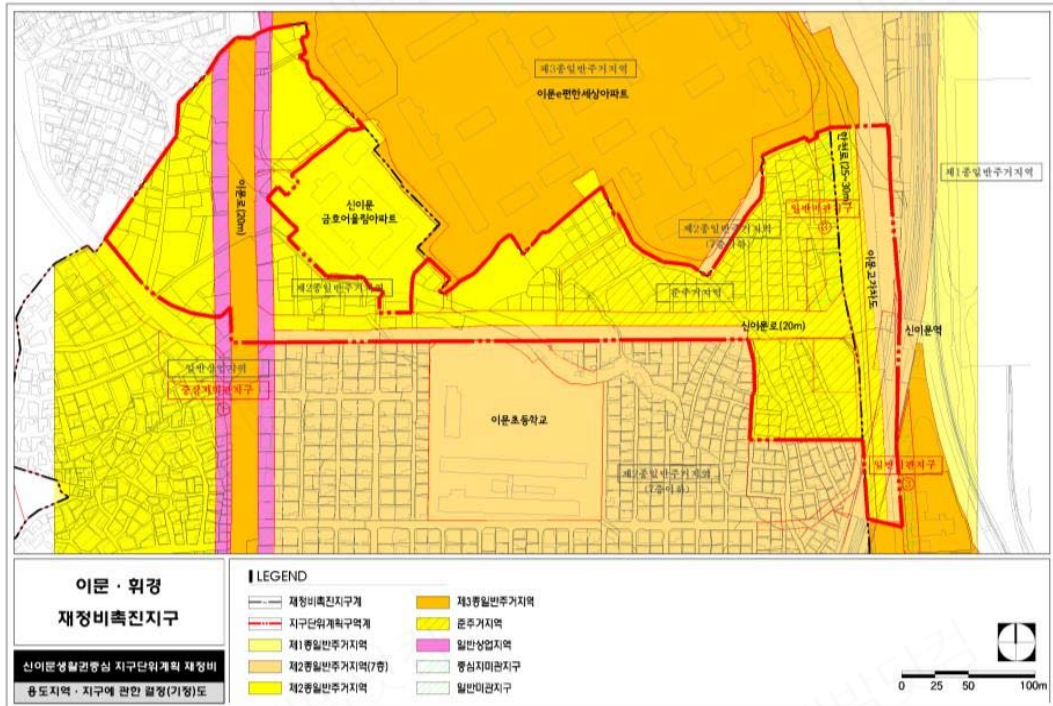
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



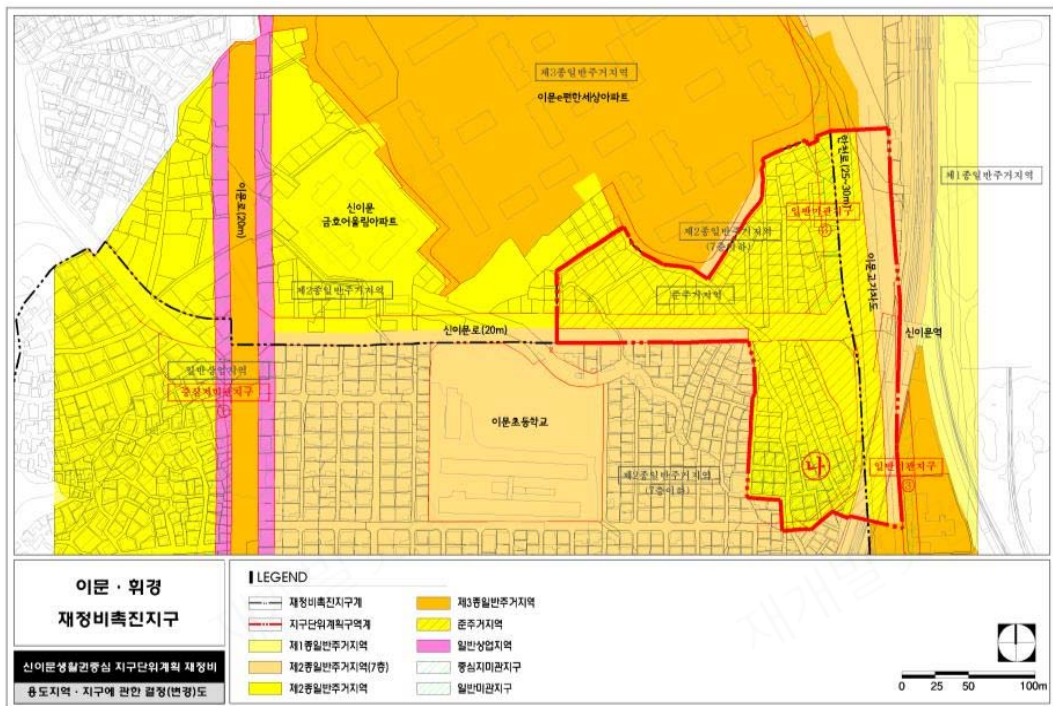
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



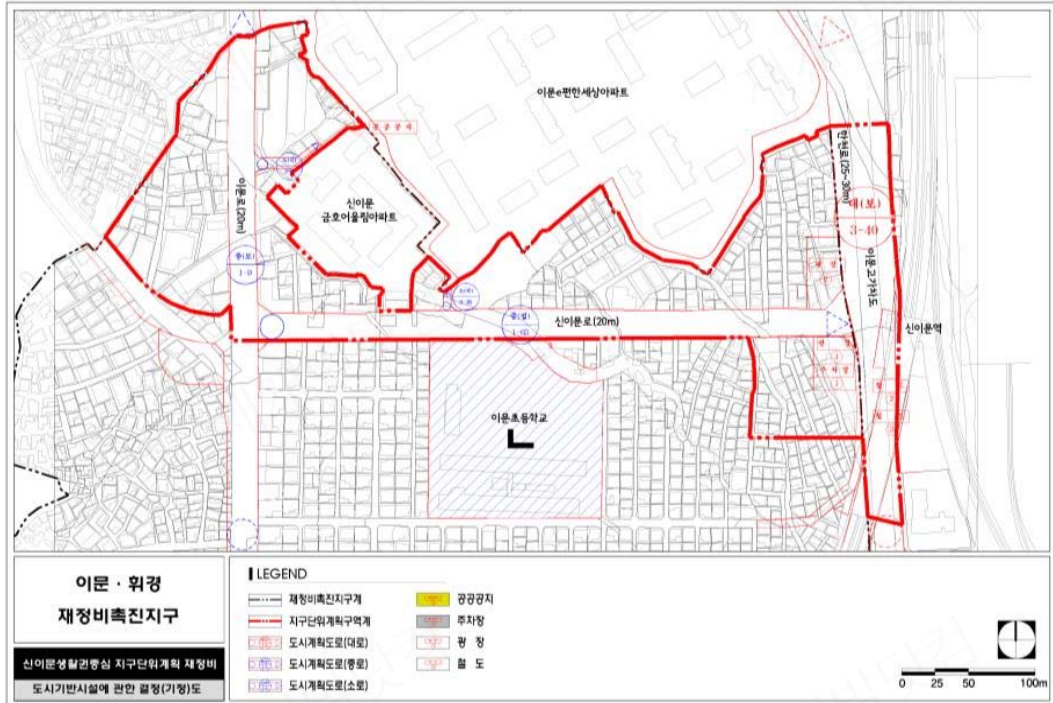
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



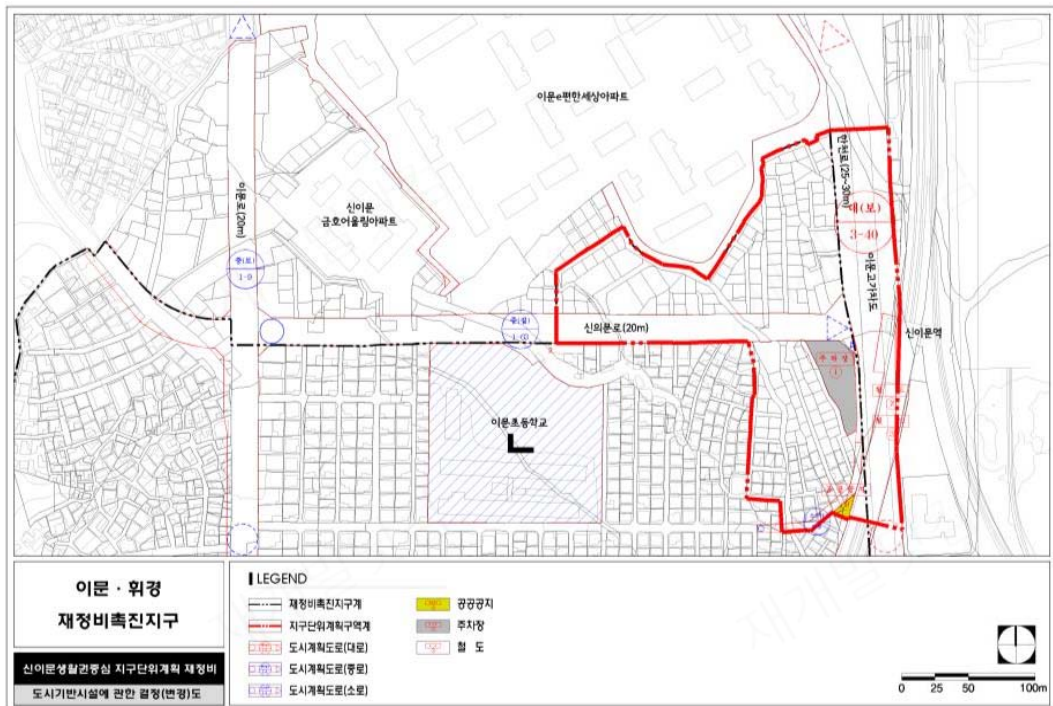
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



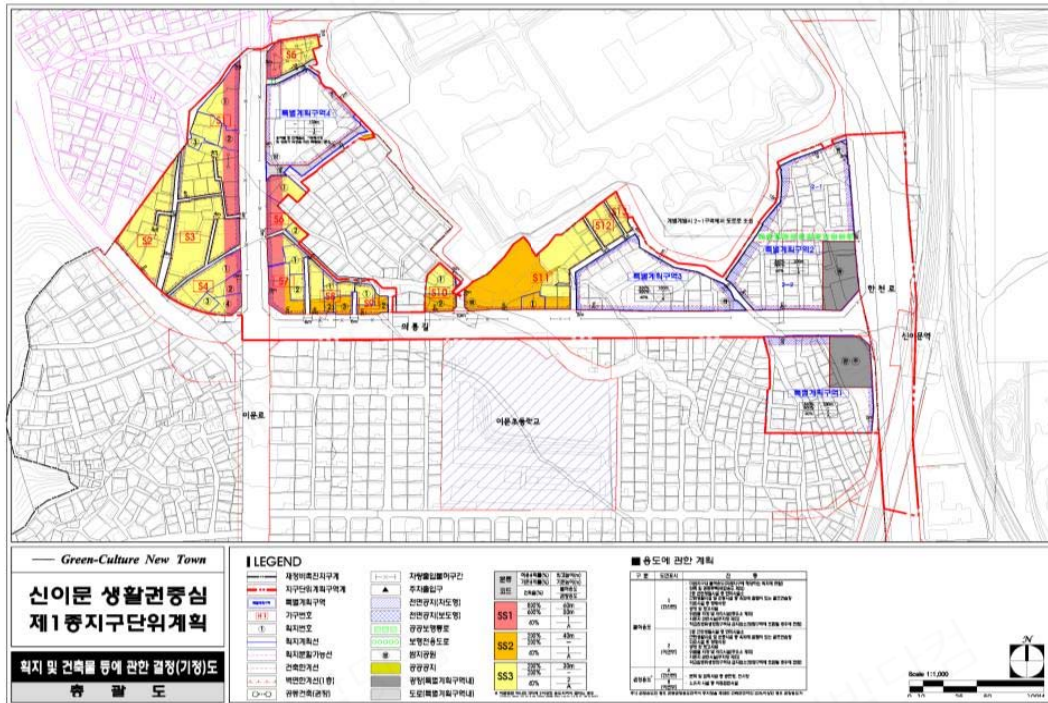
■ 도시기반시설 결정(기정)도



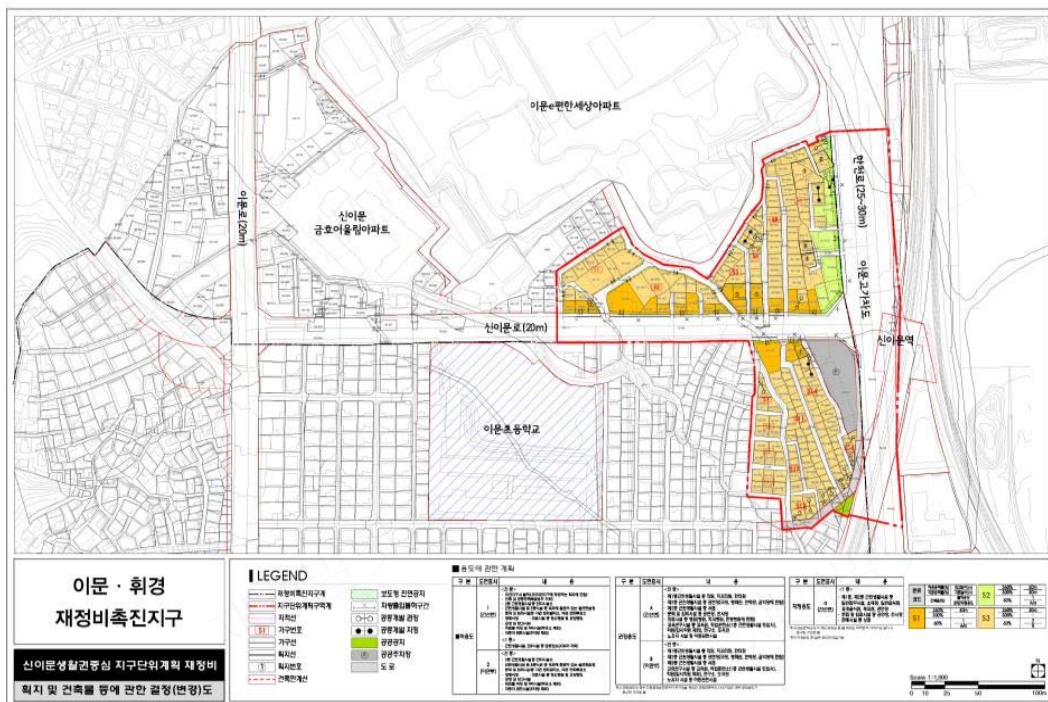
■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



[이문생활권중심 지구단위계획에 관한 도면]

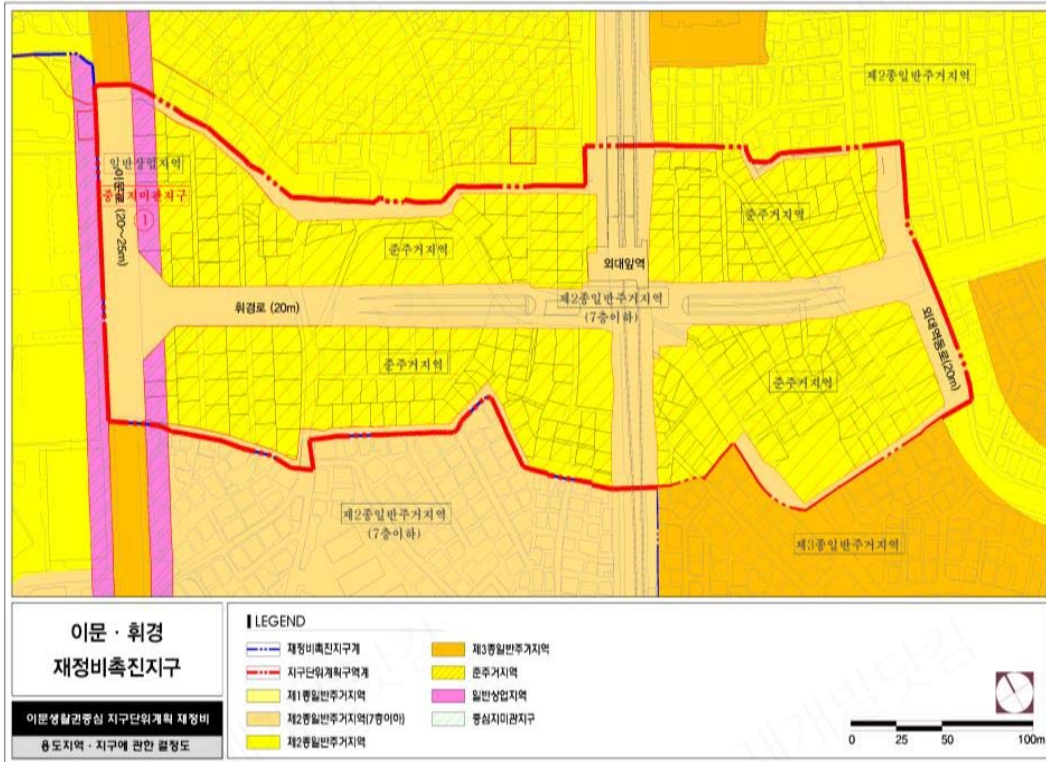
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도

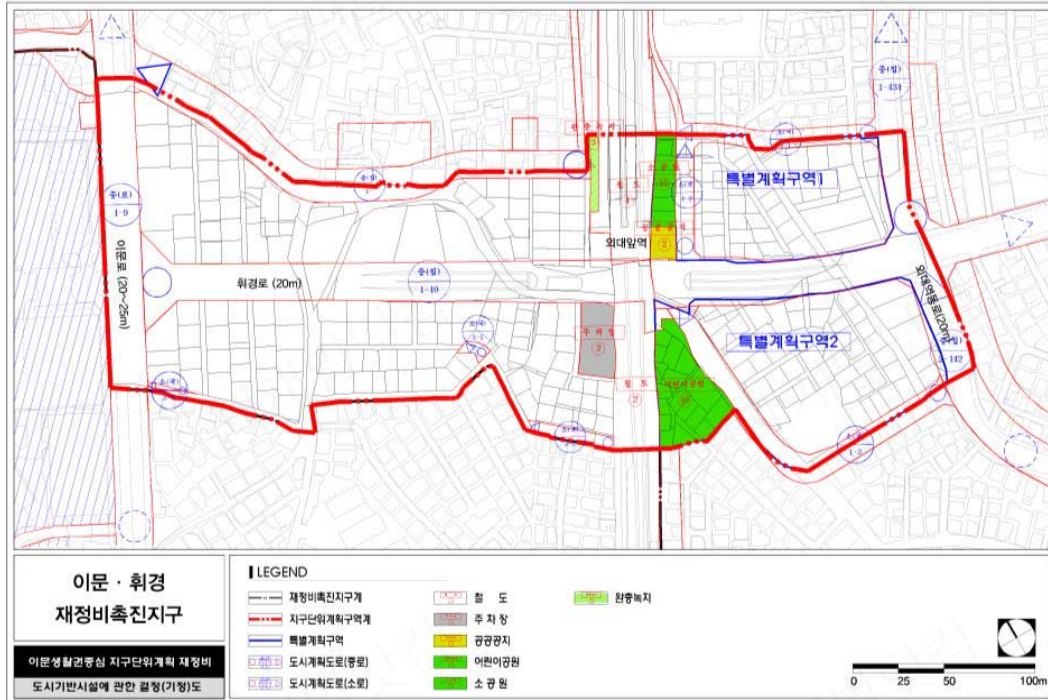


■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음

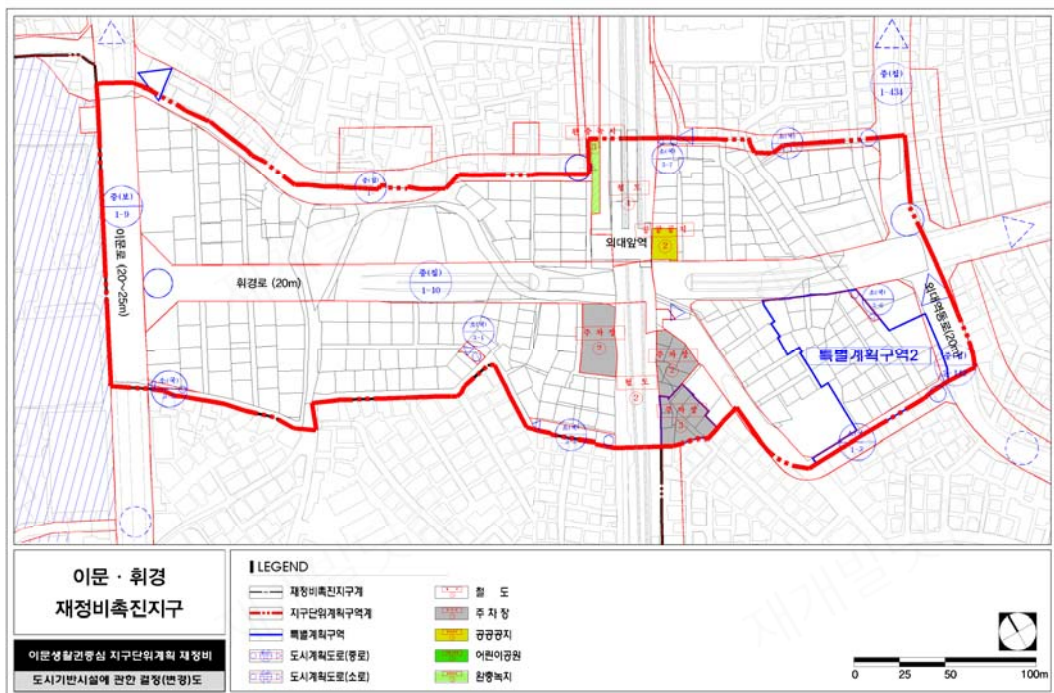


- 이하여백 -

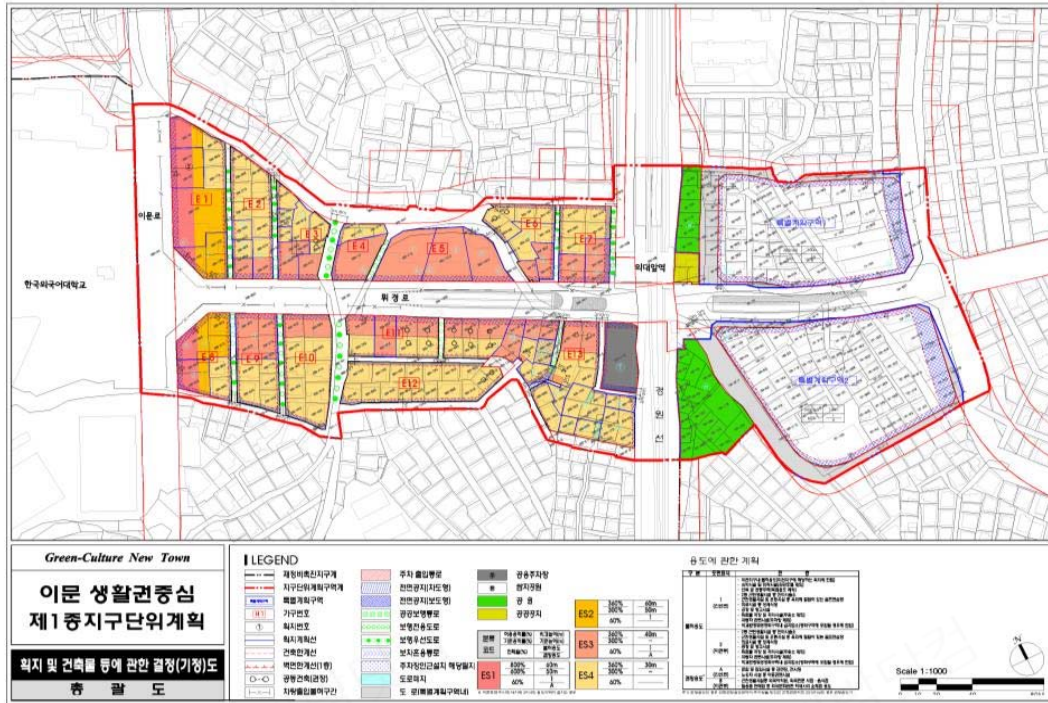
■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

