

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-522호

장안1구역(장안동 134-15번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 동대문구 공고 제2025-1214호(2025.9.4.)로 주민 공람한 장안동 134-15번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.02.06.) 심의(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 2일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 04. 02.(목) ~ 2025. 05. 01.(금)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과 ☎ 02-2127-4939)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

- 본 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에
서 공람하여야 합니다.

마. 정비사업의 시행에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 장안1구역 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	장안1구역 주택정비형 재개발사업	장안동 134-15번지 일대	-	증)67,951.8	67,951.8	-

바. 정비계획(안)

- 1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)67,951.8	67,951.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)10,439.0	10,439.0	15.4	-
	도 로	-	증)4,552.8	4,552.8	6.7	입체적결정도로 제외
	공 원 ①	-	증)2,163.8	2,163.8	3.2	소공원
	공 원 ②	-	증)3,722.4	3,722.4	5.5	문화공원
획 지	소 계	-	증)57,512.8	57,512.8	84.6	-
	획 지 ① (공동주택)	-	증)57,046.8	57,046.8	84.0	일부구간 도로 입체적결정
	획 지 ② (종교)	-	증)466.0	466.0	0.6	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 계획(안)

▪ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
주거지역	계	67,951.8	-	67,951.8	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0

▪ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

위 치	용도지역		면 적 (m ²)	결정(변경)사유
	기정	변경		
장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

3) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거(안)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총비용) ÷ 종전자산총액 × 100% - 추정비례율: 108.66% - 총수입(분양) 추정: 1,440,330,709,000원 - 총비용(사업비) 추정: 944,821,605,000원 - 종전자산총액 추정: 456,013,997,000원														
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 - 공동주택 : 공동주택 공시가격(2025년) × 보정률(2.0) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 × 개별공시지가(2025년) × 보정률(2.0) - 건물=건물면적 × 건물 재조달 원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수 ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액-(종전자산 추정액×추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용40㎡형</td><td>549,900,000</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>801,800,000</td></tr> <tr> <td>전용84형</td><td>1,006,300,000</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용40㎡형	549,900,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)	권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전용59㎡형	801,800,000	전용84형	1,006,300,000
권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)												
전용40㎡형	549,900,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)	권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)												
전용59㎡형	801,800,000														
전용84형	1,006,300,000														

※ 추정분담금은 개략적으로 산출된 금액이며 사업추진상 변경될 수 있습니다.

4) 도시계획시설의 결정(변경)(안)조서

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선 도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선 도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지 도로				일반 도로	-		한천로 36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지 도로	(149)			일반 도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지 도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로 31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지 도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지 도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로 27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지 도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지 도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로 29길
변경	소로	3	3	10	국지 도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지 도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로 63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지 도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지 도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로 30길 (구역외)
변경	소로	1	5	10	국지 도로	526	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로 29길
변경	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-		

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로 67길
변경	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m ~지상부 전체	-2.5m ~지상부 전체		
				수평투영 면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	도로 확폭 B = 10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉔	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	㉔	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표 시번호	시 설 명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	신설	「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로 변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
㉔	문화공원	신설	장이소공원과의 연계해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

5) 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	5,010.0	5,500.0	
	경로당	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	어린이집	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	작은도서관	1,500 ~ 2,000 미만: 298㎡ 이상	298.0	500.0	
	다함께돌봄센터	500세대 이상: 66㎡ 이상	66.0	100.0	
	어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,727.8	1,899.3	
	주민운동시설	-	-	1,400.7	
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	95.2	100.0	
경비실		-	-	30.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4), 주민공동시설 설치 총량제 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

6) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 대한 계획(안)

■ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

■ 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
신설	획지①	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	공동주택용지
신설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

■ 허용용적률 인센티브 적용 계획

구 분		내 용	적용
공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	기준	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용 하는 권리 (등기로 설정)	10%p (10.7%p)
	산정식	(공공보행통로) $194\% \times (1,568.8 / 57,046.8) \times 1 = 5.3\%$ (입체결정도로) $194\% \times (1,585.6 / 57,046.8) \times 1 = 5.4\%$ ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7%p
허용용적률 인센티브 합계			20%p (22.7%p)
사업성 보정계수	기준	사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : $5,969,319 / 4,003,864 = 1.491 \approx 1.50$ * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.50
허용용적률 인센티브 적용			30.0%

■ 용적률(개발가능용적률) 계획(안)

구 분		산 정 내 용							
		사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시 설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	
				소계	토지	임대주택 대지지분			임대주택 환산부지
토지이용계획		67,951.8㎡	57,046.8㎡	14,675.3㎡	10,439.0㎡	2,428.4㎡	1,807.9㎡	2,522.7㎡	7,823.1㎡
공 동 주 택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	순부담면적 : 4,329.5㎡(6.3%) = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐 지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 14,675.3㎡- 2,522.7㎡- 7,823.1㎡ = 4,329.5㎡ (6.3%)							
	토지 기부채납	토지 기부채납: 2,521.6㎡ = (도로 + 공원 + 임대주택 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (10,439.0㎡ + 2,428.4㎡) - 2,522.7㎡ - 7,823.1㎡= 2,521.6㎡							
	건축물 기부채납 환산부지	건축물(임대주택) 토지 환산면적: 1,807.9㎡ = (임대주택 연면적 × 공사비(㎡²/원)) / 부지가액 = ((4,654㎡ × 2,098(천원)) + (2,640㎡ × 1,040(천원))) / 6,910(천원) = 1,410.6㎡ + 397.3㎡ = 1,807.9㎡							
	기준 용적률	214% (용도지역별 기준용적률 가중평균 194% + 소형주택 확보 20% 적용)							
	허용 용적률	244% (기준용적률 214% + 인센티브 30% 적용) 사업성 보정계수 적용 : 20% × 1.5 (30%) - 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원 / 4,003,864원 = 1.50							
	상한 용적률	263% = 완화 허용용적률 + (완화전허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) + (완화전허용용적률 × 1 × α') = 244% + (214% × 1.3 × 0.9796 × 0.0461) + (214% × 1 × 0.0331) = 263% ※ 가중치 = 용도지역 변경 전 기반시설 허용용적률 가중평균 대비획지 허용용적률(인센티브) = (209.6%) ÷ (214.0%) = 0.9796 ※ α(토지) = 공공시설등부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 토지면적 비 = 2,521.6㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡)= 0.0461 ※ α'(임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 대비 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지) = 1,807.9㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡) = 0.0331							
	법적 상한용적률	300.0% 이하							

※ 1) 「분양가상한제 기본형 건축비」 준용 = 지상 59형 → ㎡ 당 2,308,333원(부가세 제외시 2,098,485원)/ 지하 → ㎡ 당 1,144,000원(부가세 제외시 1,040,000원)적용

- 법적상한용적률

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

7) 건축물에 대한 계획(안)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율	용적률				높이 /최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한	
신 설	장안동 134-15 번지 일대 주택정비형 재개발구역	67,951.8	획지①	57,046.8	장안동 134-15번 지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	107m/ 지상36층 이하
			획지②	466.0	장안동 293-16번 지 일대	종교시설	관계 법령에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 주택공급계획 : 1,754세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			구분		총 세대		구분	건립규모	임대주택			
					세대수	비율(%)			소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과	
			계		1,754	100.0	초과용적률 전 세대수	1,548	233	93	140	
			60㎡이하	40㎡	228	13.0	구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1	
				59㎡	771	44.0						
			60~85㎡이하		84㎡	755	43.0	임대주택 구성비(%)	-	100.0	39.9	60.1
			85㎡초과		-	-	-					
			※ 총세대수 및 초과전용적률 전 세대수에 기부채납 임대주택 55세대 포함									
			- 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] - 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 - 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하] - 국민주택규모 임대주택 [기준:법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급] 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준: 전체 세대수의 80%이상]									
※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외												
심의완화 사항			- 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화 - 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용) 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화(상한용적률, 건축심의 에서 최종확정)									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			- 답십리로 변 : 5m - 한천로 변 : 7m - 공공보행통로 변 : 4m - 그 외 : 3m									
기타 사항			- 공공보행통로 : 8m - 차량출입구 : 3개소									

※ 공공보행통로 사중점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

8) 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	- -	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 수립 (4개소) • 사업지 주변 이면도로 차로운영계획 재수립 - 한천로 36길, 장한로29길, 답십리로67길 : 1차로 → 2차로 - 장한로27길 일부구간 : 1차로 → 2차로 - 답십리로65길 : 1차로 → 3차로
진출입 동 선	- ④ ⑤ ⑥ -	• 사업지 차량 진출입구 계획을 고려한 진출입차량 동선계획 수립 • 사업지 앞 ⑥ 새마을금고 앞 교차로 좌회전차로 추가 확보 - B=3.0m, L=48m → B=3.0m, L=67.5m • 사업지 부근 완화차로 설치 - 우회전 전용 차로 : B=3.0m, L=38m - 가속차로 : B=3.0m, L=52m(T=12m포함) • 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위하여 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R = 6.0m
대중교통 및 보 행	- - -	• 사업지내 보행자를 위한 보도 확보(B=1.5~3.0m) • 사업지내 건축한계선 설정에 따른 보행공간 확보 (B=3.0~7.0m) • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차 시 설	- - -	• 법정주차대수 : 1,686대 • 주차수요대수 : 1,892대(2035년 기준) • 계획주차대수 : 2,024대 - 법정대비 120.0%, 수요대비 107.0% - 자전거주차 : 법정주차대수의 20%이상 확보
교통안전 및 기 타	- ★ -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	-
재난 방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

구분	적용범위		내 용	비 고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			신호기안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

11) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획(안)

■ 정비구역 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
334	291	43	334	326	8

■ 정비구역 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계		1,426	270	1,156	3,238	613	2,625	
단독주택	854	854	151	703	1,939	343	1,596	
공동주택	519	519	108	411	1,179	246	933	
기타	53	53	11	42	120	25	95	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택은 가구별 1호로 산정, 단독주택 및 근린생활시설 내 주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 근린생활시설 내 주거는 기타로 작성

※ 거주인구 : 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

[illegible]

12) 임대주택 및 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

■ 재개발의무 임대주택 건설계획

구분	주요내용				
계획 기준	임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수 및 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수 제외				
공공주택 산출근거	전체 세대수 : 1,548세대 재개발 의무임대주택 건설계획 : 233세대 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] ⇒ 전체 세대수의 15.1% 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하] ⇒ 임대 세대수의 39.9%				
공공주택 확보계획 (건축 심의에서 최종결정)	구분	건립규모	공공주택		
			소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과
	초과용적률 전 세대수 (세대)	1,548	233	93	140
	구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1
	임대주택 구성비 (%)	-	100.0	39.9	60.1

■ 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설계획

구분		주요내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
정비계획용적률		• 263.0%				
법적상한용적률		• 298.3%				
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	• $298.3\% - 263.0\% = 35.3\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $35.3\% \times 0.5 = 17.7\%$ - $57,046.8\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 17.7\% = 10,097.3\text{m}^2$				
	의무 연면적	• $10,097.3\text{m}^2$ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		59.99	83.09	51	4,237.8	획지 1
		84.99	112.77	52	5,864.0	
		합계		103	10,101.8	≥ 10,097.3
확보방법		법적상한용적률까지 건설				

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.