

◆ 서울특별시고시 제2019-309호

이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획(신이문지구단위계획, 휘경2) 변경결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구로 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.), 제2011-397호(2011.11.29.), 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(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.8.4.), 제2016-285호(2016.9.8.), 제2016-360호(2016.11.10.), 제2016-379호(2016.11.17.), 제2017-13호(2017.1.12.), 제2017-189호(2017.6.1.), 제2018-93호(2018.3.29.), 제2018-124호(2018.4.26.), 제2018-218호(2018.7.19.), 제2019-19호(2019.1.17.), 제2019-103호(2019.3.21.), 제2019-163호(2019.5.23.), 제2019-241호(2019.7.25.), 제2019-264호(2019.8.08.), 제2019-280호(2019.8.22.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·휘경재정비촉진계획을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 9월 19일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	830,453.0	감) 29,210.7	801,242.3	

※ 변경사유

- 1) 휘경2구역 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경
- 2) 이문·휘경재정비촉진지구와의 단절로 인한 연계성 상실에 따른 신이문 생활권중심 지구단위계획구역 촉진지구에서 제적 (촉진지구에서 제적 후 지구단위계획구역 및 지구단위계획 유지)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년 (변경 없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)

- 1) 기본방향 : 변경 없음
- 2) 개발방향 : 변경 없음

3) 주요지표 설정 : 변경

구 분		현 황	계 획	비 고
인구 및 가구	인구	38,073 인	40,355인	-
	세대수	17,385 세대 (2.19인/세대)	17,505세대 (2.30인/세대)	• 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
	주택호수	7,885호	17,505호	-
기반시설	도로	15.8%	16.6%	• 보행자전용도로 포함
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	6.6% (세대당 3.11㎡)	• 어린이공원(5개소), 소공원(5개소), 연결녹지, 철도변 완충녹지 • 휘경2구역 녹지 84.9㎡ 증가, 공원 24.3㎡ 증가 (지적확정측량 결과에 따른 면적 변경)
교육시설	초등학교	1개소	1개소	• 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공편익시설	공공청사	4개소	3개소	• 휘경1동 동사무소 존치 • 건강증진센터 및 이문1동 주민센터이전 설치 (이문3-1구역)
	복합커뮤니티센터	-	4개소	• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		830,453.0	감) 29,210.7	801,242.3	100.0	-
주거 용지	소 계	460,111.3	증) 220.7	460,332.0	57.5	-
	공동주택	441,452.8	증) 215.1	441,667.9	55.1	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5		11,621.5	1.5	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	7,037.0	증) 5.6	7,042.6	0.9	7개
근생 용지	소 계	108,340.0	감) 23,536.0	84,804.0	10.6	-
	상업업무	108,340.0	감) 23,536.0	84,804.0	10.6	이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	262,001.7	감) 5,895.4	256,106.3	32.0	-
	도 로	137,939.2	감) 4,576.8	133,362.4	16.6	보행자전용도로 포함
	철 도	44,322.5	-	44,322.5	5.5	-
	공 원	33,785.0	증) 24.3	33,809.3	4.2	-
	녹 지	20,534.0	증) 84.9	20,618.9	2.6	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	8,000.0	-	8,000.0	1.1	초등학교 1개교
	복합커뮤니티센터	7,780.0	-	7,780.0	0.9	4개소
	공공청사 등	6,267.0	감) 5.8	6,261.2	0.8	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,374.0	감) 1,422.0	1,952.0	0.2	지하주차장2개소(3,175㎡) 중 1개소 중복결정면적(2,000㎡) 제외

※ 변경사유

- 1) 휘경2구역 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경
- 2) 종교시설 개수 오기 정정으로 인한 토지이용계획 변경
- 3) 이문·회경재정비촉진지구와의 단절로 인한 연계성 상실에 따른 신이문 생활권중심 지구단위계획구역 촉진지구에서 제척
(촉진지구에서 제척 후 지구단위계획구역 및 지구단위계획 유지)

2) 인구·주택수용계획

■ 규모별 주택수용계획

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
촉진 구역	소 계	17,505	-	17,505	40,355	-	40,355	-
	60㎡ 이하	12,825	-	12,825	29,498	-	29,498	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	7,606	-	7,606	17,494	-	17,494	-
	85㎡ 초과	4,203	-	4,203	9,667	-	9,667	-
존치 구역	소 계	1,016	-	1,016	2,337	-	2,337	-
	단독주택	4,680	감) 300	4,380	10,857	감) 690	10,167	지구단위계획구역
	공동주택	3,065	-	3,065	7,185	-	7,185	존치건축물 청년주택 신축
합 계		1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	-

주) 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 변경사유 : 이문취사재정비촉진지구외의 단절로 인한 연계성 상실에 따른 신이문 생활권중심 지구단위계획구역 촉진지구에서 제척
(촉진지구에서 제척 후 지구단위계획구역 및 지구단위계획 유지)

3) 기반시설 설치계획(문화·복지시설 등) : (변경 없음, 생략)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

구 분		개 소			면 적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합 계		16	-	16	54,397.0	증) 109.2	54,506.2	
공원 시설	소 계	10	-	10	33,785.0	증) 24.3	33,809.3	
	근린공원	-	-	-	-	-	-	
	어린이공원	5	-	5	14,853.0	증) 24.3	14,877.3	
	소공원	5	-	5	18,932.0	-	18,932.0	
녹지 시설	소 계	6	-	6	20,612.0	증) 84.9	20,696.9	
	연결녹지	3	-	3	9,108.0	증) 84.9	9,192.9	
	완충녹지	3	-	3	11,494.0	-	11,494.0	

※ 변경사유 : 환경2구역 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

5) 교통계획 : (변경 없음, 생략)

6) 경관계획 : (변경 없음, 생략)

7) 도시·주거환경정비기본계획 : (변경 없음, 생략)

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
촉진지구		830,453.00	감) 29,210.7	801,242.30	100.0	
촉진구역		571,708.00	증) 356.3	572,064.30	71.4	
이문1구역		144,964.00	-	144,964.00	18.1	
이문3구역		154,746.00	-	154,746.00	19.3	결합개발 구역
이문3-1구역		133,505.00	-	133,505.00	16.7	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역		21,241.00	-	21,241.00	2.7	구릉지
이문4구역		151,388.00	-	151,388.00	18.9	
휘경1구역		12,915.00	-	12,915.00	1.6	정비구역 기지정
휘경2구역		43,329.00	증) 356.3	43,685.30	5.5	
휘경3구역		64,366.00	-	64,366.00	8.0	
존치지역		258,745.00	감) 29,567.0	229,178.00	28.6	
지구단위 계획구역	소 계	185,567.00	감) 29,567.0	156,000.00	19.5	
	①	29,567.00	감) 29,567.0	-	-	-
	②	67,135.00	-	67,135.00	8.4	이문지구단위계획
	③	88,865.00	-	88,865.00	11.1	회기지구단위계획 (촉진지구 내)
존치시설 및 건축물	소 계	73,178.00	-	73,178.00	9.1	
	④	-	-	-	-	이문초등학교
	⑤	4,877.00	-	4,877.00	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥	12,993.00	-	12,993.00	1.6	이문로
	⑦	11,776.00	-	11,776.00	1.5	중앙하이츠 아파트
	⑧	17,038.00	-	17,038.00	2.1	경원선
	⑨	8,446.00	-	8,446.00	1.1	삼익아파트
	⑩	1,319.00	-	1,319.00	0.2	빛물품프장(방수설비)
	⑪	7,249.00	-	7,249.00	0.9	중앙선
	⑫	6,284.00	-	6,284.00	0.8	기타 존치건축물
	⑬	3,196.00	-	3,196.00	0.4	이문동 교회

※ 변경사유

- 1) 휘경2구역 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경
- 2) 이문휘경재정비촉진지구와의 단절로 인한 연계성 상실에 따른 신이문 생활권중심 지구단위계획구역 촉진지구에서 제척 (촉진지구에서 제척 후 지구단위계획구역 및 지구단위계획 유지)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
계		830,453.0	감) 29,210.7	801,242.3	100.0	
주거지역	소 계	819,594.0	감) 29,210.7	790,383.3	98.6	
	제1종 일반주거지역	21,241.0		21,241.0	2.7	
	제2종 일반주거지역(7층)	125,996.0	감) 2,960.6	123,035.4	15.4	
	제2종 일반주거지역	388,866.0	증) 141.2	389,007.2	48.6	
	제3종 일반주거지역	152,143.0	증) 215.1	152,358.1	19.0	
	준주거지역	131,348.0	감) 26,606.4	104,741.6	13.1	
상업지역	소 계	10,859.0		10,859.0	1.4	
	일반상업지역	10,859.0		10,859.0	1.4	

※ 변경사유

- 1) 휘경2구역 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경
- 2) 이문·휘경재정비촉진지구와의 단절로 인한 연계성 상실에 따른 신이문 생활권중심 지구단위계획구역 촉진지구에서 제척 (촉진지구에서 제척 후 지구단위계획구역 및 지구단위계획 유지)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)

구역명		주용도	용적률		건폐율	높이계획	
			기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이 (m)
이문1재정비 촉진구역	변경	공동주택 및 부대복리시설	210%	247.64% 이하	30%이하	18.8이하/ 27이하	103이하
이문3재정비촉진구역		-	-	-	-	-	-
이문3-1		공동주택 및 비주거	210%	477.80% 이하	45%이하	35이하/ 50이하	185이하
이문3-2		공동주택 및 부대복리시설	170%	75% 이하	40%이하	-/4이하	20이하
이문4재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	190%	240% 이하	30%이하	19이하/ 30이하	112이하
휘경1재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	230%	265% 이하	30%이하	19이하/ 20이하	78이하
휘경2재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300% 이하	30%이하	25이하/ 30이하	112이하
휘경3재정비촉진구역		공동주택 및 부대복리시설	210%	300% 이하	30%이하	26이하/ 35이하	118이하

11) 기반시설의 비용분담계획 : (변경 없음, 생략)

12) 임대주택 건설 등의 주거대책 : (변경 없음)

구역명	전체 세대수	임대주택 (공공임대)					
		합계	40㎡ 이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡ 초과
이문1	3,071	541	236	249	56	-	-
이문3	4,321	1,295(669)	504(182)	647(393)	144(94)	-	-
이문3-1	4,169	1,295(669)	504(182)	647(393)	89(94)	-	-
이문3-2	152	-	-	-	-	-	-
이문4	2,442	458	253	164	41	-	-
회경1	299	51	21	23	7	-	-
회경2	900	174(25)	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
회경3	1,792	431(168)	285(168)	95	51	-	-
합계	12,825	2,950(862)	1,369(350)	1,239(393)	333(110)	7(7)	2(2)

주) ()는 공공임대주택

13) 단계별 사업추진에 관한 사항 : (변경 없음, 생략)

14) 기타계획(에너지순환, 방재, 특성화계획) : (변경 없음, 생략)

15) 광고물 관리계획 : (변경 없음, 생략)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : (변경 없음, 생략)

17) 구역별 재정비촉진계획

가. 회경2 재정비촉진구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	회경2재정비촉진구역	서울시 동대문구 회경동 128-12번지 일대	43,329.0	증) 356.3	43,685.3	

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

(2) 인구·주택수용계획 (변경 없음)

(3) 재정비촉진계획

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 (감)	변 경		
합 계		43,329.0	증) 356.3	43,685.3	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	13,751.0	증) 141.4	13,892.4	31.8	-
	도 로	6,921.0	증) 32.2	6,953.2	15.9	-
	공 원	3,402.0	증) 24.3	3,426.3	7.8	-
	녹 지	3,428.0	증) 84.9	3,512.9	8.0	-
택 지 (획지)	소 계	29,578.0	증) 214.9	29,792.9	68.2	-
	6-1	28,587.0	증) 215.1	28,802.1	65.9	공동주택
	6-2	178.0	증) 5.6	183.6	0.4	종교시설
	6-3	813.0	감) 5.8	807.2	1.8	공공청사

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

나) 도시계획시설 설치계획

◦ 도로 (변경 없음)

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	10	21.3	집산 도로	595 (157)	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로		내고 23 (1952.3.25)	
기정	중로	1	435	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로		내고 23 (1952.3.25)	
기정	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (178)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로		건고 46 (1976.4.7)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 축진지구 내 연장을 의미함

◦ 녹지

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	㉔	녹지	연결녹지	휘경동 140-18일원	3,428.0	증) 84.9	3,512.9	서고2007-496 (’08.1.7)	

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

◦ 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	㉔	아름공원	어린이공원	휘경동 118-10 일원	3,402.0	증) 24.3	3,426.3	서고2007-496 (’08.1.7)	

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

◦ 공공청사

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	㉔	공공청사	동사무소	휘경동 135-9번지	813.0	감) 5.8	807.2	동고 107 (1997.11.6)	휘경1동 동사무소

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

◦ 기존건축물의 정비·개량계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (등)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	휘경2 재정비 축진구역	43,329.0	-	-	서울시 동대문구 휘경동 128-12번지 일대	319	-	-	319	-	-
변경	휘경2 재정비 축진구역	43,685.3	-	-	서울시 동대문구 휘경동 128-12번지 일대	319	-	-	319	-	-

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적(㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	휘경2 재정비 촉진구역	43,329.0	6-1	28,587.0	동대문구 휘경동 131-31번지 일대	85,660	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	300 이하	30층이하 (112m이하)
			6-2	178.0	동대문구 휘경동 131-75번지 일대	356	종교시설	60 이하	200 이하	-
			6-3	803.0	동대문구 휘경동 135-9번지 일대	1,606	공공청사	60 이하	200 이하	-
변경	휘경2 재정비 촉진구역	43,685.3	6-1	28,802.1	동대문구 휘경동 131-31번지 일대	85,660	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	300 이하	30층이하 (112m이하)
			6-2	183.6	동대문구 휘경동 131-75번지 일대	356	종교시설	60 이하	200 이하	-
			6-3	807.2	동대문구 휘경동 135-9번지 일대	1,606	공공청사	60 이하	200 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총세대수 : 900세대 [임대 149세대, 장기전세 25세대] - 전용면적 60㎡이하 : 489세대(54.3%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 355세대(39.5%) - 전용면적 85㎡초과 : 56세대(6.2%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 중앙선 철로변 : 10m • 기타 도로변 : 6m							

※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

라) 재정비촉진사업 시행계획(변경)

마) 임대주택의 건설에 관한 계획

결정 구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수		세대규모 (전용)	비고
					임대	장기전세		
기정	휘경2재정비 촉진구역 내	28,587.0	-	9,326.5	70(7.8%)	-	40㎡미만	-
					61(6.8%)	-	40 ~ 50㎡ 미만	
					18(2.0%)	16(1.8%)	50 ~ 60㎡ 미만	
					-	7(0.8%)	60 ~ 85㎡ 미만	
					-	2(0.2%)	85㎡ 초과	
					전체: 149세대(16.6%)	전체 : 25세대(2.8%)	-	
변경	휘경2재정비 촉진구역 내	28,802.1	-	9,326.5	70(7.8%)	-	40㎡미만	-
					61(6.8%)	-	40 ~ 50㎡ 미만	
					18(2.0%)	16(1.8%)	50 ~ 60㎡ 미만	
					-	7(0.8%)	60 ~ 85㎡ 미만	
					-	2(0.2%)	85㎡ 초과	
					전체: 149세대(16.6%)	전체 : 25세대(2.8%)	-	

※ 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 임대주택(149세대), 장기전세(25세대)

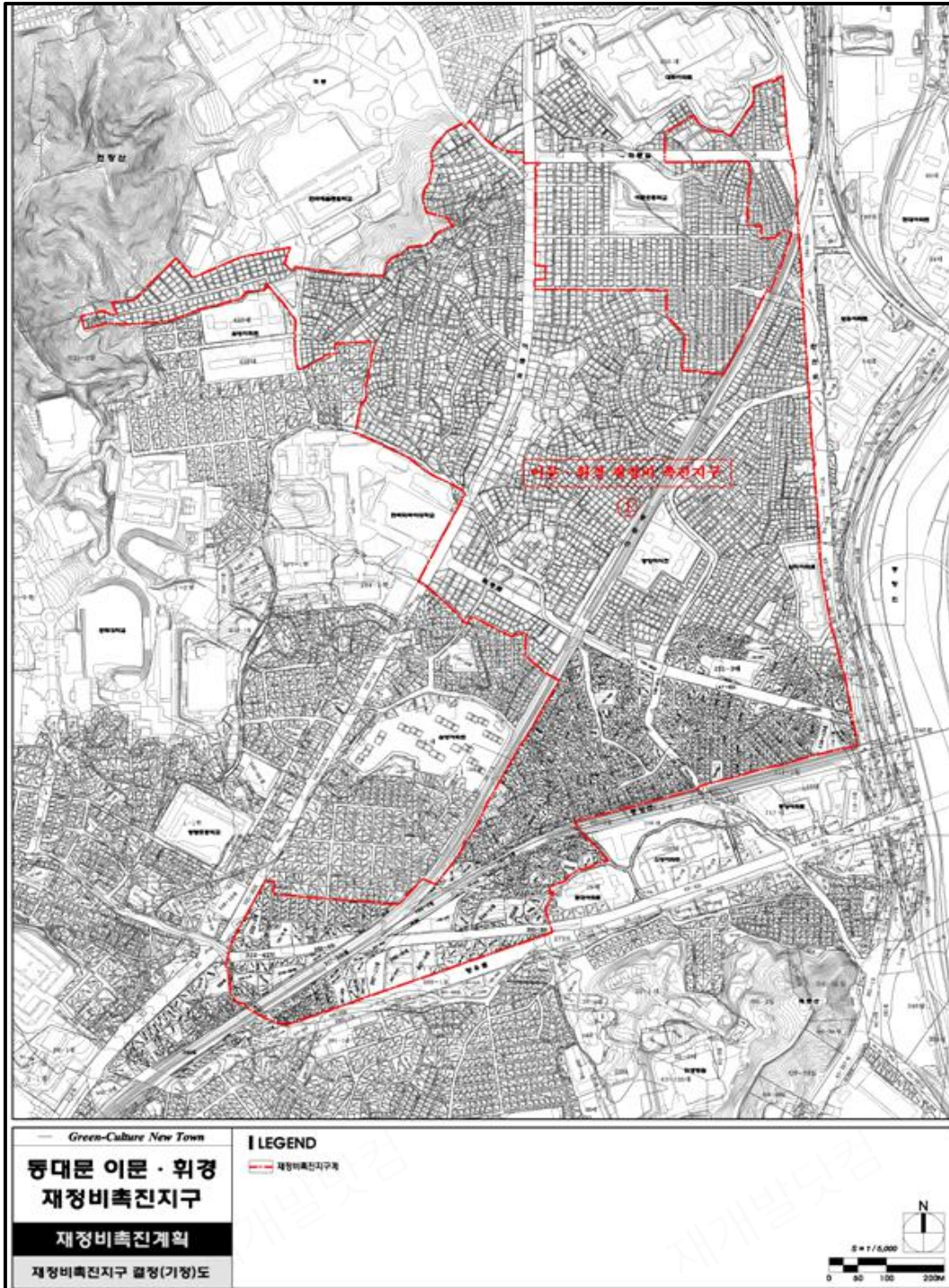
※ 변경사유 : 지적확정측량 결과에 따른 면적 변경

5. 기타 재정비촉진계획 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시
6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동대문구 도시계획과(☎ 02-2127-4578)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

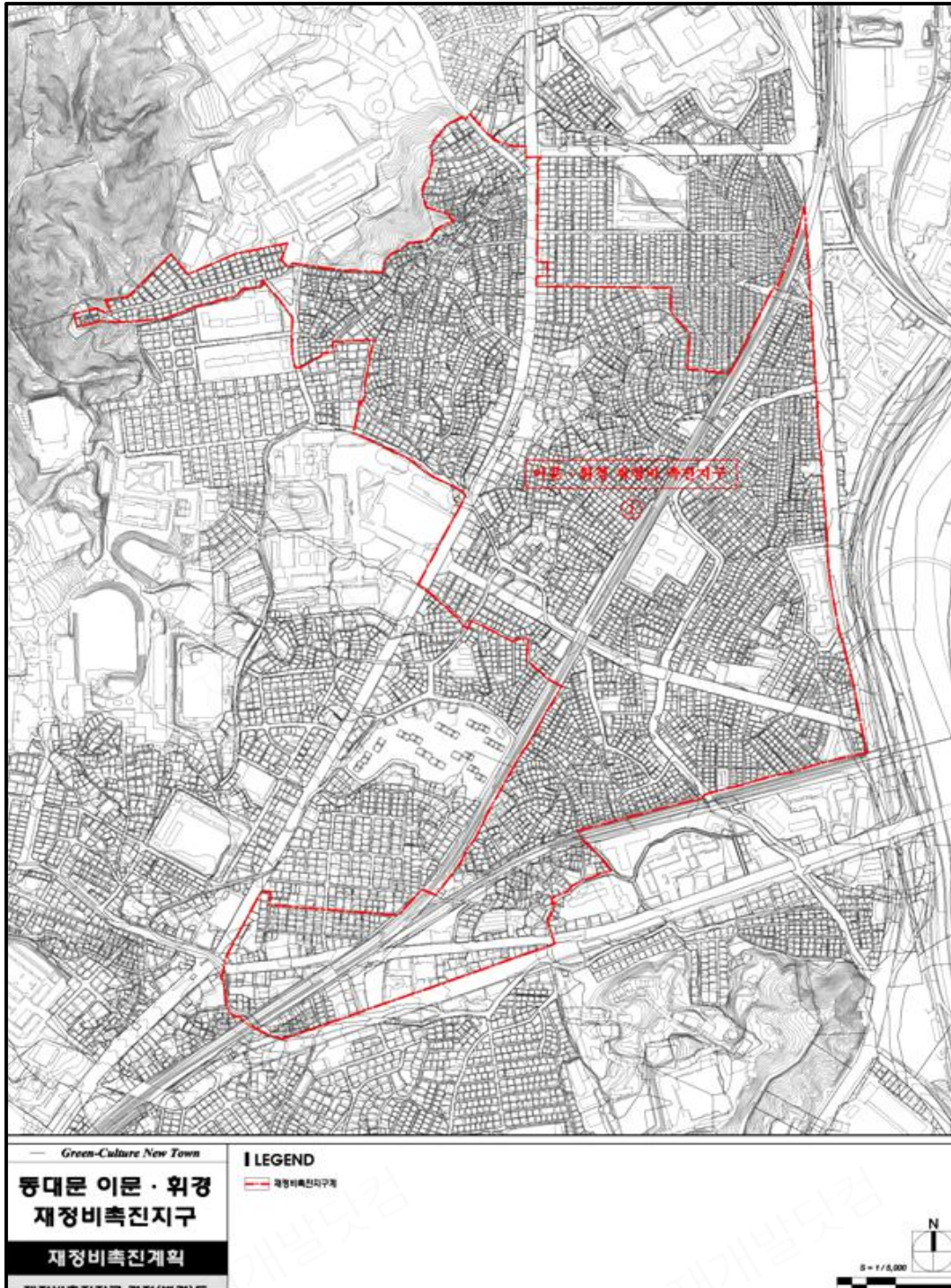
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

■ 관련도면

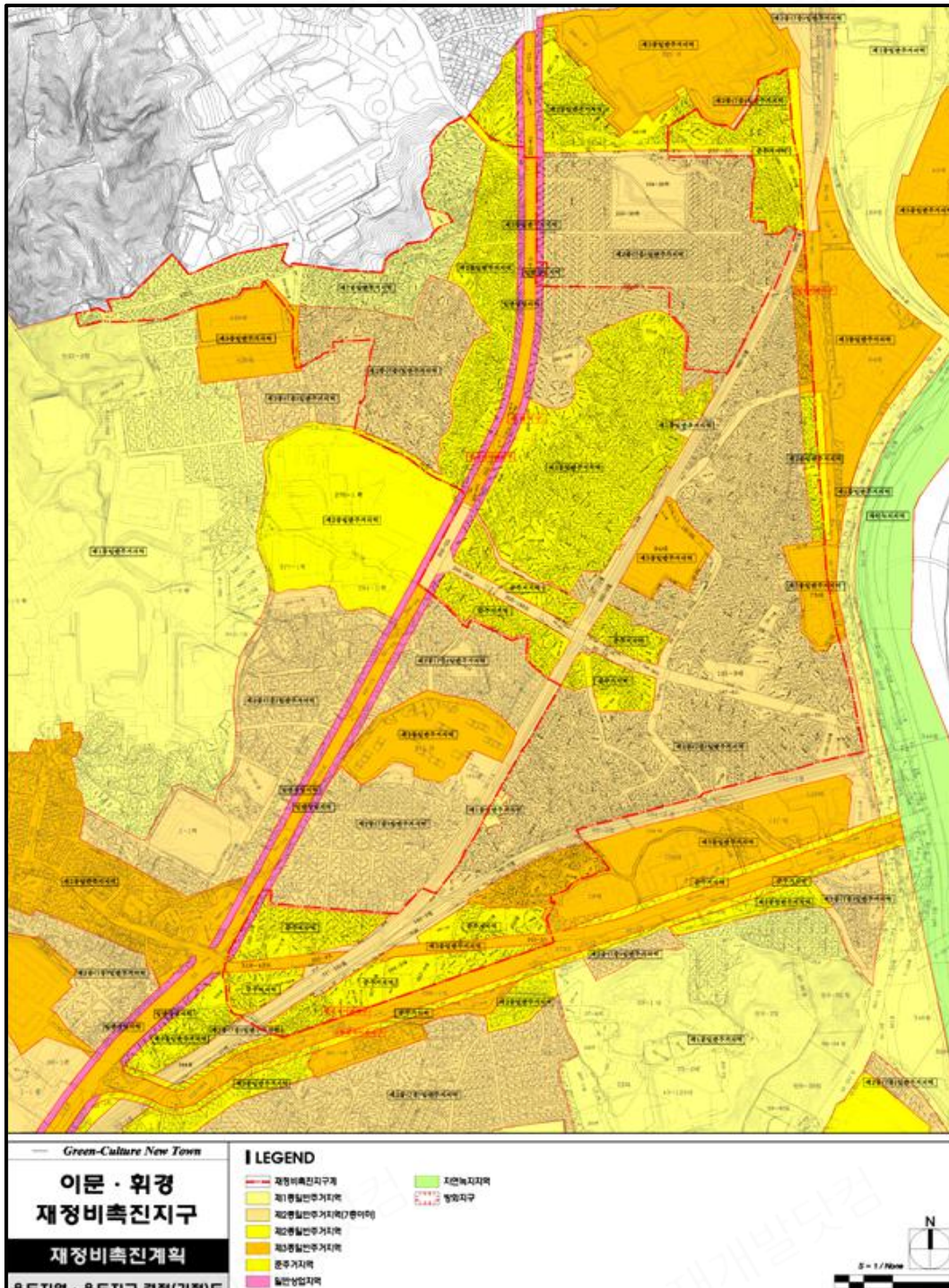
[재정비촉진구역 결정도(기정)]



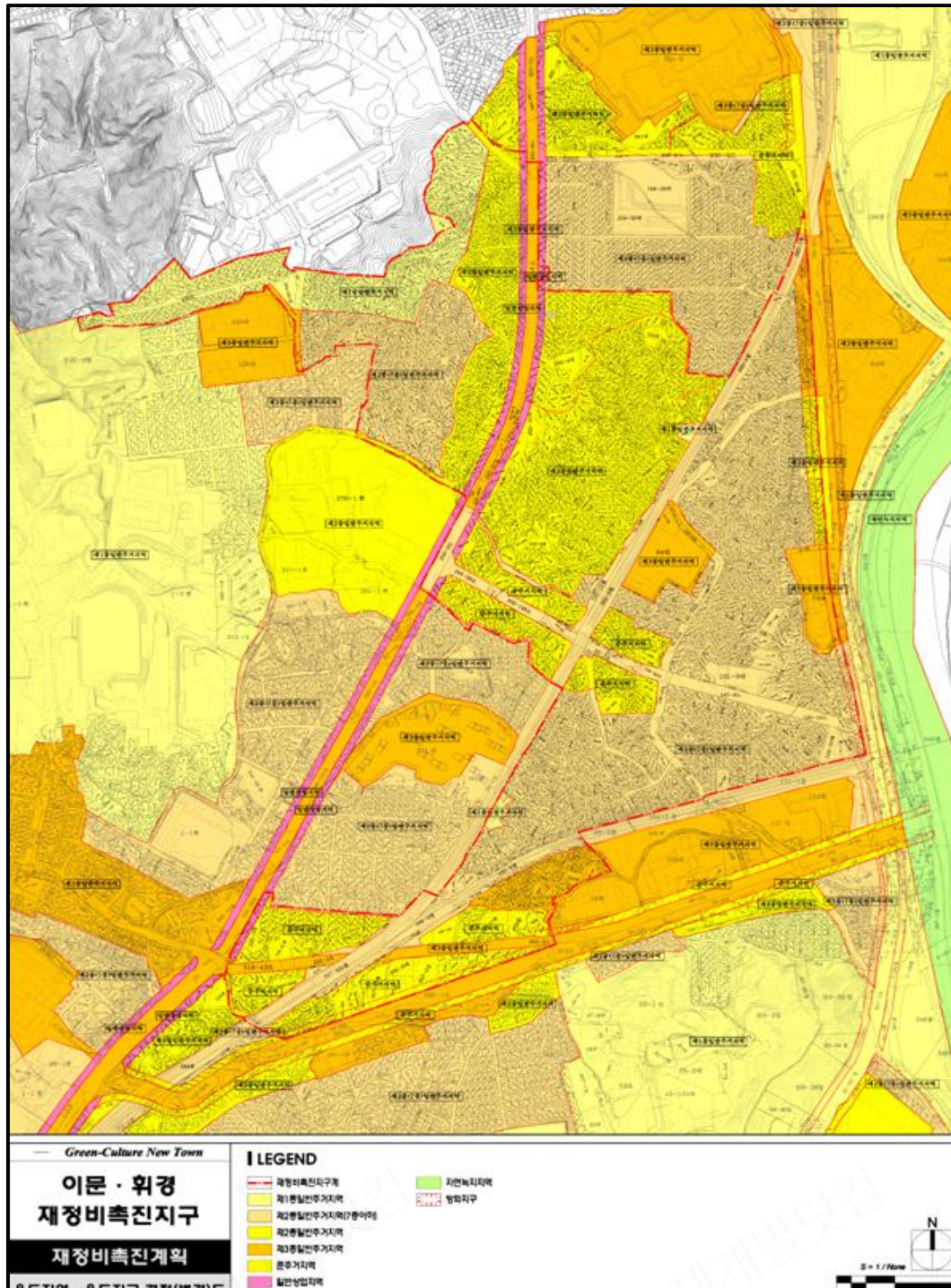
[재정비촉진구역 결정도(변경)]



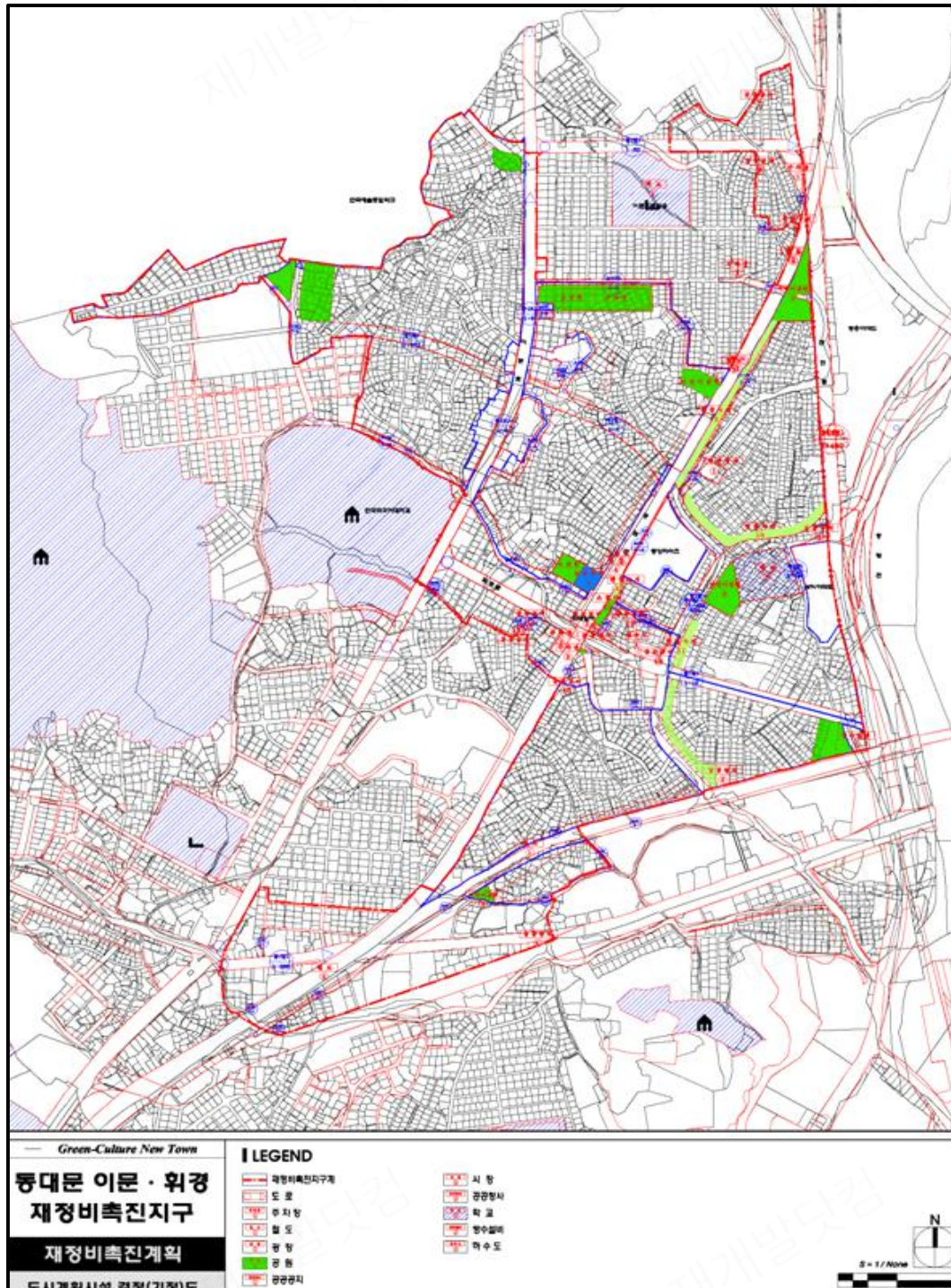
[용도지역지구 결정도(기정)]



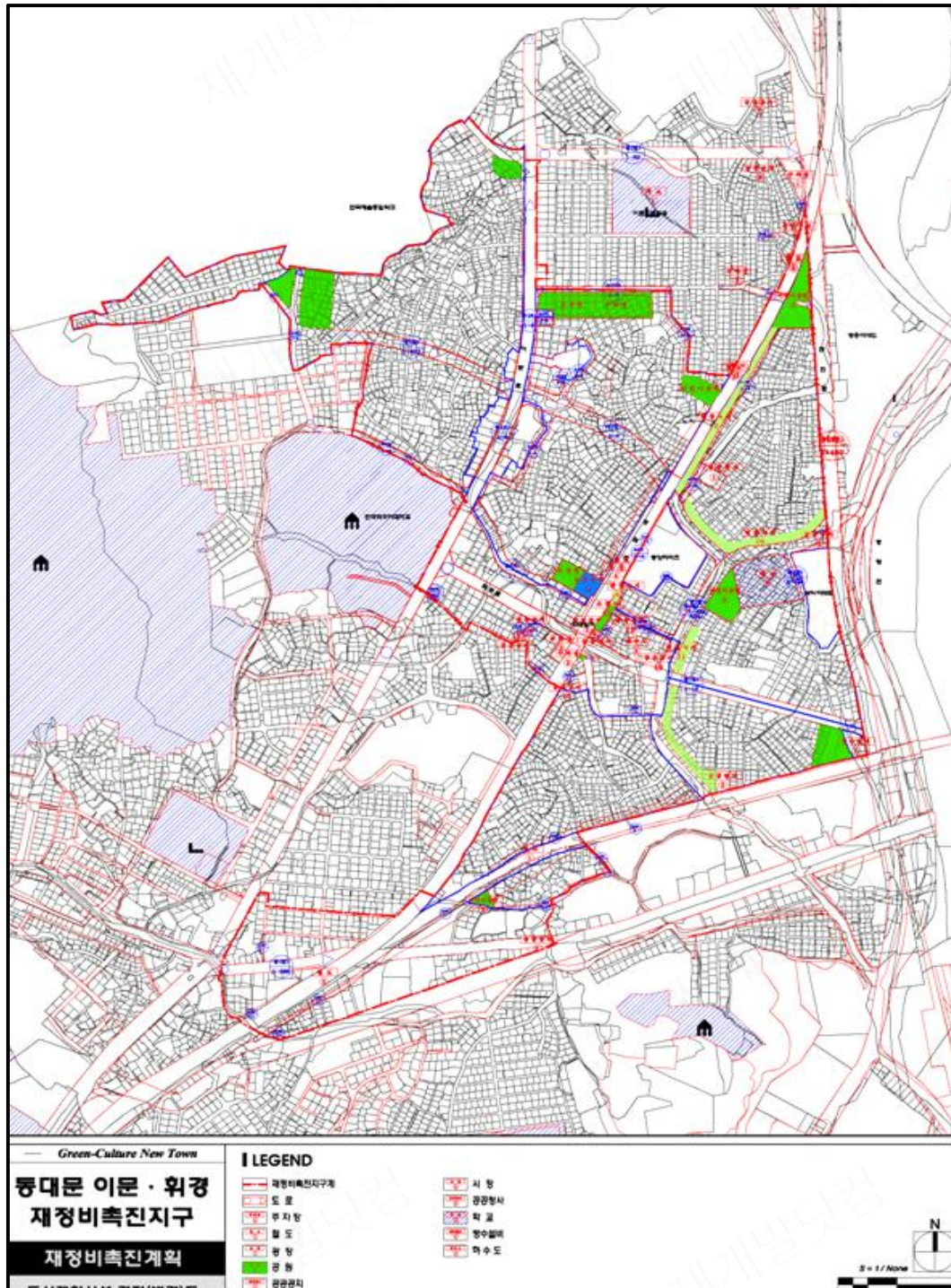
[용도지역지구 결정도(변경)]



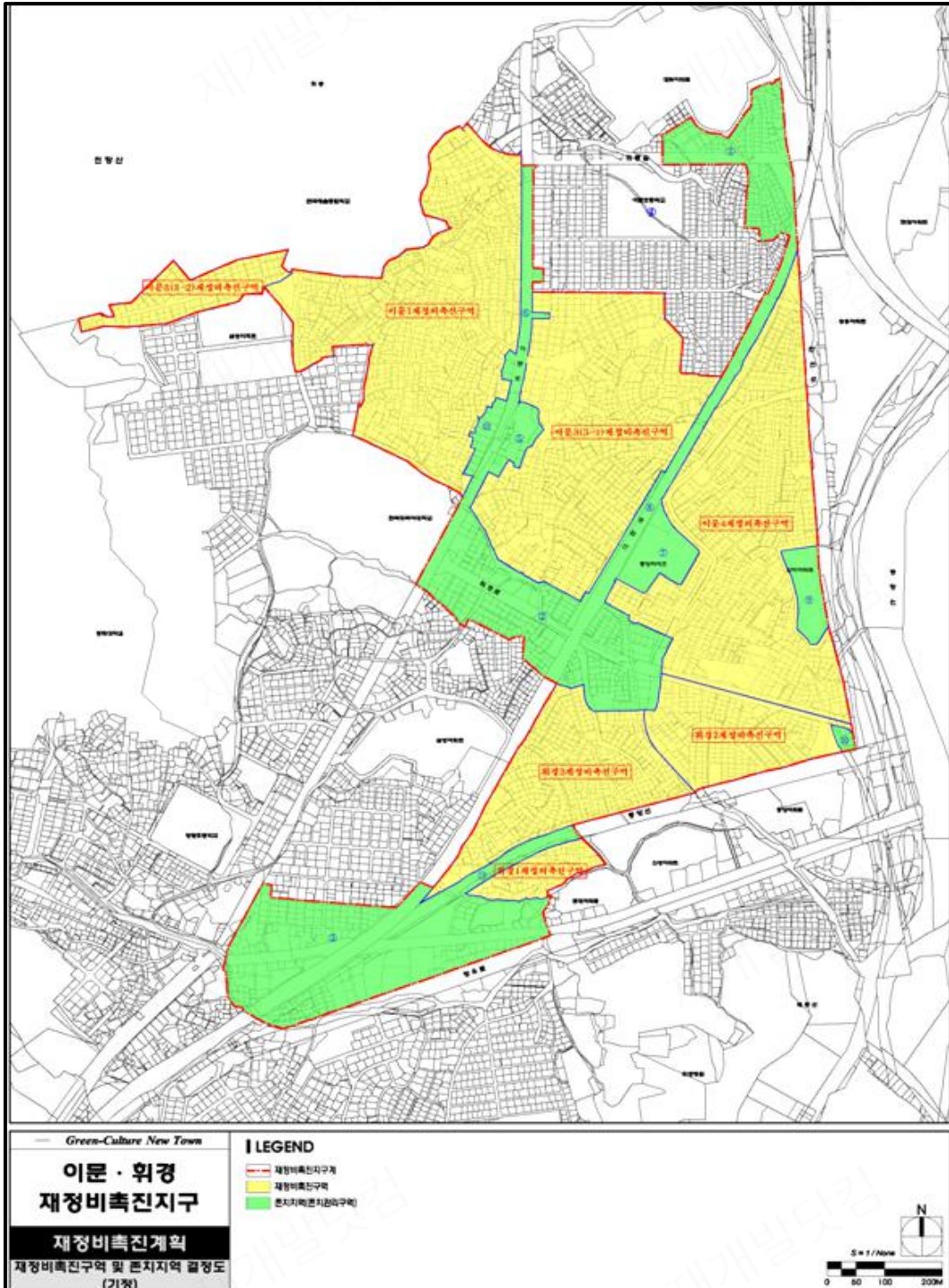
[도시계획시설 결정도(기정)]



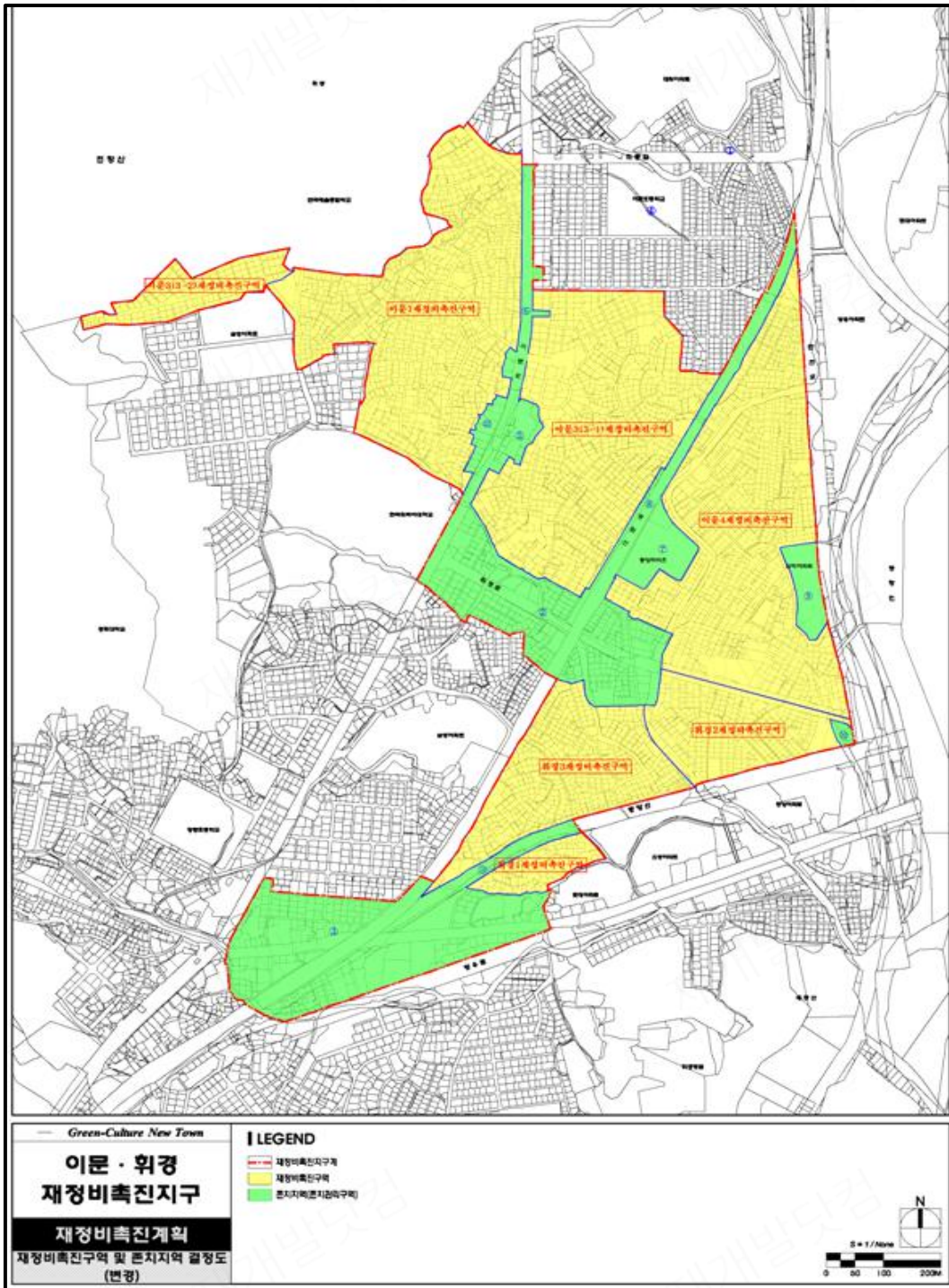
[도시계획시설 결정도(변경)]



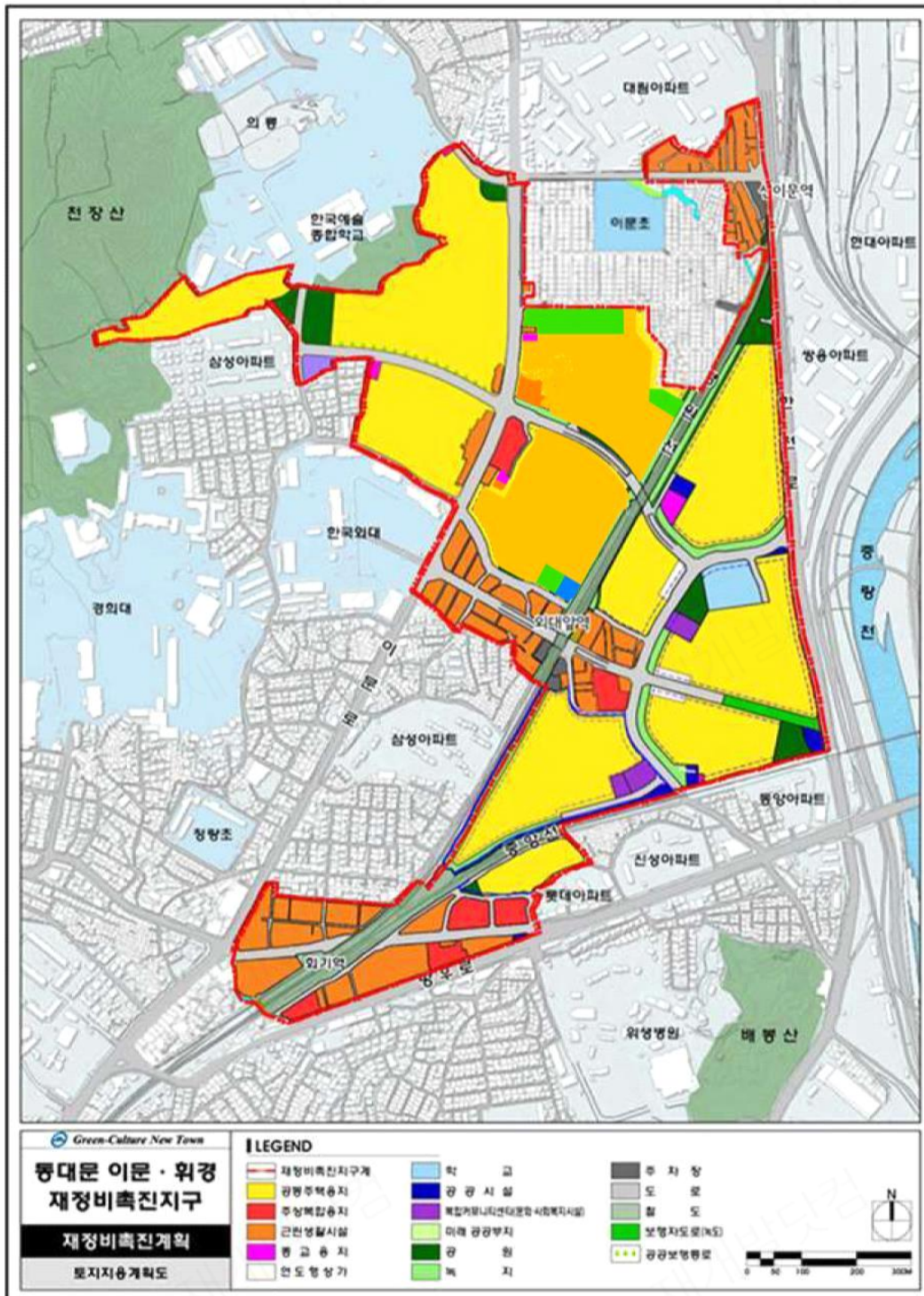
[촉진구역 및 촉진계획 결정도(기정)]



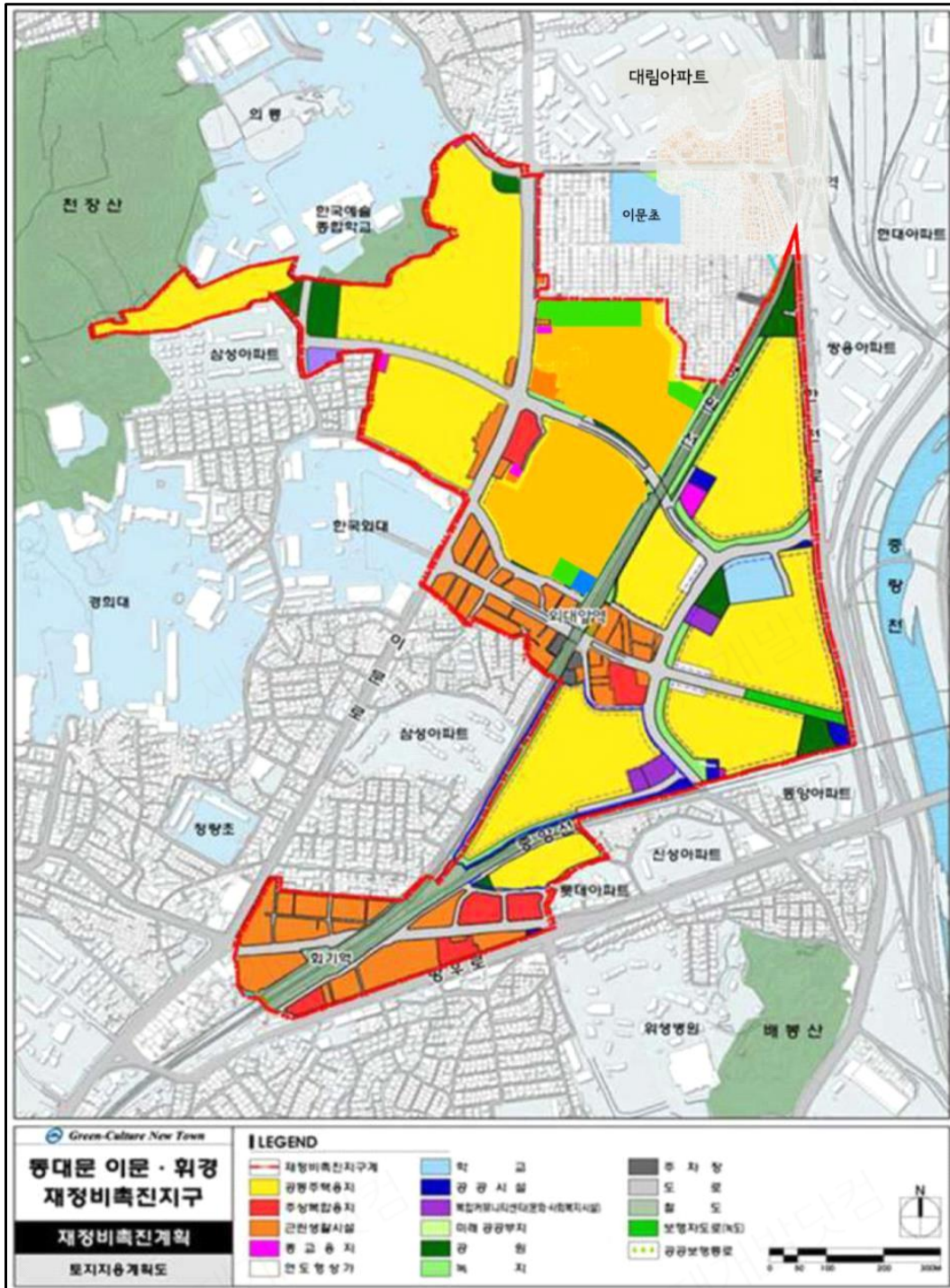
[촉진구역 및 촉진계획 결정도(변경)]



[토지이용계획도(기정)]

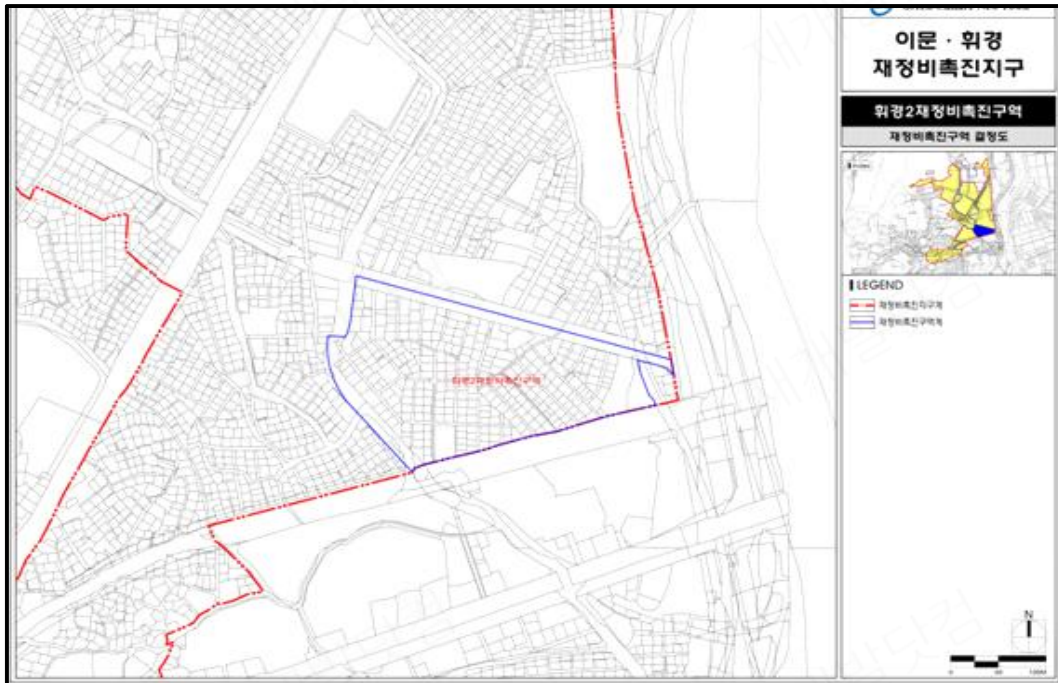


[토지이용계획도(변경)]

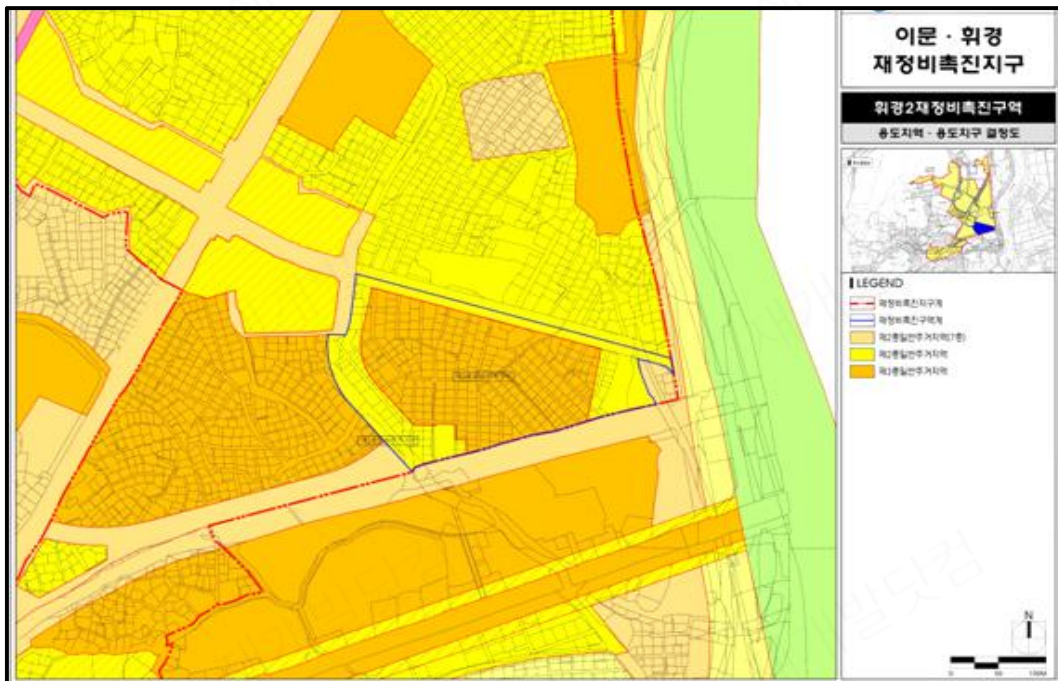


■ 관련도면(휘경2구역)

[재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



[용도지역지구 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정도(변경없음)]



[재정비촉진계획 결정도(변경없음)]

