

2020 - 594

244 - 1 ()
 . .
 () ()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급 촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 31일

서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260
- 면 적 : 2,278.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2020년 12월 31일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 에드가
- 대표자 성명 : 정영창
- 소재지 : 서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호(문정동, 송파테라타워2)
- 법인등록번호 : 110111-7270434

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

일련 번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 회경동	244-1	대	1,976.0	1,976.0	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호 (문정동, 송파테라타워2)	1/1	-	-	-
2		259	대	142.0	142.0			1/1			
3		260	대	112.0	112.0	[수탁자] 아시아신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
4		255-29	구거	100.0	36.0	서울시 동대문구	-	1/1			
5		255-50	대	4.0	4.0	서울시 동대문구	-	1/1			
6		255-51	대	8.0	8.0	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,342.0	2,278.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
1	동대문구 회경동	259	대	영업	철근 콘크리트	1971.09.04.	276.1	-	2	[위탁자] 주식회사 에드가	-	-	-	258
2		260	대	영업소	목조	-	43.5	-	1	[수탁자] 아시아신탁주식회사				-
합계							319.6	-						

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	회기구역 지구단위계획구역	동대문구 휘경동 319-5번지 일대	103,830.0	-	103,830.0	서고시 제2000-242호 (2000.08.30.)

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 14층 주택공급과(20-2133-6293)와 동대문구청 2층 도시계획과(02-2127-4947)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동대문구 휘경동 244-1일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동대문구 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260
- 면 적 : 2,278.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 회기역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 에드가
- 대표자 성명 : 정영창
- 소재지 : 서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호(문정동, 송파테라타워2)

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2023년
- 재원조달계획 : 자기자본 등

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	2,195.98	96.4	임대주택
도로	82.02	3.6	건축법 제46조에 따른 건축선 지정 등 ※ 기부채납, 상한용적률 적용 제외
합 계	2,278.00	100.0	-

※ 추후 측량성과 등에 의해 변경 가능

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 410인

2) 주택건설계획 : 349세대

구 분		세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공 임대주택	21형	16	4.58	16	3.90	역세권 청년주택 건설·공급
	23형	7	2.01	7	1.71	
	43형	7	2.01	19	4.64	
	47형	6	1.72	16	3.90	
	소 계	36	10.32	58	14.15	
공공지원 민간임대주택	21형	264	75.64	264	64.39	
	23형	26	7.45	26	6.34	
	43형	11	3.15	30	7.32	
	47형	12	3.44	32	7.80	
	소 계	313	89.68	352	85.85	
합 계		349	100.00	410	100.00	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계획별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

1) 교통시설

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	437	20	집산 도로	307	휘경동 77-7 번지	휘경동 255-39 번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7.)	

※ 중로1-437의 기 결정된 미개설 부분을 금회 사업시행으로 기부채납 계획함 (단, 상한용적률 산정 제외)

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 대상지내 건축물은 현재 영업소 등이 위치하고 있고, 녹지공간이 매우 빈약한 상태이며, 산림지역, 조경녹지 등은 분포치 않음
- 사업시행에 따른 조경녹지 조성 및 오픈스페이스 공간 마련, 녹지체계 구축 등 환경 보전 계획을 통해 도심지 내 생태 및 녹지공간을 최대한 확보토록 할 계획임

나) 환경오염 저감계획

- 공사시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 살수설비, 세륜시설, 가배수로, 침사지 등 각종 환경오염방지시설을 계획·설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책을 이행
- 지구 내 충분한 오픈스페이스 및 녹지공간을 확보하여 친환경단지 조성

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 녹지 및 보행네트워크를 구축하고 도로폭원을 적정하게 조성하여 보행, 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화되도록 계획
- 나눔카 등 녹색교통 활성화를 위한 프로그램을 도입하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 운영시 난방연료사용 등으로 인하여 발생하는 탄소 배출을 최소화하기 위해 건축물의 열손실 방지를 위해 열관류율에 적합한 단열재를 사용하는 등의 저감대책을 수립토록 함

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임] (도면게제생략)

[붙임]

I. 이문·휘경 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)사항

① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경 없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	801,245.3	-	801,245.3	존치관리구역(지구단위계획구역) ② 이문생활권중심 : 67,183.0㎡ ③ 회기구역 : 88,865.0㎡

② 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년(변경 없음)

③ 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

④ 재정비촉진계획의 개요

(1) 토지이용에 관한 계획(변경 없음)

(2) 인구·주택수용계획 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		18,495	증) 349	18,844	42,632	증) 410	43,042	
촉진구역 (공동주택)	소계	14,115	-	14,115	32,465	-	32,465	
	60㎡ 이하	9,479	-	9,479	21,802	-	21,802	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	3,929	-	3,929	9,037	-	9,037	-
	85㎡ 초과	707	-	707	1,626	-	1,626	-
존치지역	소계	4,380	증) 349	4,729	10,167	증) 410	10,577	-
	단독주택	2,765	-	2,765	6,495	-	6,495	지구단위계획구역
	공동주택	1,615	증) 349	1,964	3,672	증) 410	4,082	존치건축물 청년주택 신축

※ 세대 당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용) : 청년주택 중 신혼부부에 한하여 세대당 인구 2.3인을 적용하며, 그 외 주택은 세대당 1.0인을 적용하여 산정

• 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	재정비촉진지구 존치지역 인구·주택수용계획 변경 - 인구수 : 10,167인 → 10,577인(증) 410인] - 주택수 : 4,380가구 → 4,729가구(증) 349가구]	• 역세권 청년주택 건립에 따른 임대주택 공급 계획을 반영하여 인구·주택수용계획 변경

(3) 교육시설, 문화시설, 복지시설, 등 기반시설 설치계획(변경 없음)

(4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경 없음)

(5) 교통계획(변경 없음)

(6) 경관계획(변경 없음)

(7) 도시 및 주거환경정비기본계획(변경 없음)

(8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
촉진지구	801,245.3	-	801,245.3	100.0	
촉진구역	570,247.3	-	570,247.3	71.2	
이문1구역	144,856.0	-	144,856.0	18.1	
이문3구역	154,783.0	-	154,783.0	19.3	결합개발구역
이문3-1구역	133,542.0	-	133,542.0	16.7	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	-	21,241.0	2.7	구릉지
이문4구역	149,690.0	-	149,690.0	18.7	
휘경1구역	12,916.0	-	12,916.0	1.6	정비구역 기 지정
휘경2구역	43,685.3	-	43,685.3	5.5	
휘경3구역	64,317.0	-	64,317.0	8.0	
준치지역	230,998.0	-	230,998.0	28.8	
소계	156,000.0	-	156,000.0	19.5	
지구단위계획구역	② 67,135.0	-	67,135.0	8.4	이문지구단위계획
	③ 88,865.0	-	88,865.0	11.1	회기지구단위계획(촉진지구 내)
소계	74,998.0	-	74,998.0	9.3	
준치시설 및 건축물	⑤ 4,877.0	-	4,877.0	0.6	웰츠타워(주상복합) 등
	⑥ 12,993.0	-	12,993.0	1.6	이문로
	⑦ 11,776.0	-	11,776.0	1.5	중앙하이츠 아파트
	⑧ 17,038.0	-	17,038.0	2.1	경원선
	⑨ 8,446.0	-	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩ 1,319.0	-	1,319.0	0.2	빛물품프장(방수설비)
	⑪ 7,298.0	-	7,298.0	0.9	중앙선
	⑫ 6,357.0	-	6,357.0	0.8	기타 준치건축물
	⑬ 3,196.0	-	3,196.0	0.4	이문동 교회
	⑭ 1,698.0	-	1,698.0	0.2	중랑제일교회

※ 준치지역은 준치정비구역 및 준치관리구역으로 세분(도시재정비법 제9조)하며, 이문·휘경재정비촉진지구의 준치지역은 준치관리구역으로 봄

- (9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경 없음)
 (10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)
 (11) 기반시설의 비용분담계획(변경 없음)
 (12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경 없음)
 (13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)
 (14) 기타계획(변경 없음)
 (15) 광고물 관리계획(변경 없음)
 (16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경 없음)
 (17) 재정비촉진구역별 정비계획(변경 없음)
 (18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서(변경 없음)
 (19) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)
 (20) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

Ⅰ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

- (1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)
 (2) 토지이용에 관한 결정(변경)
 • 용도지역 총괄 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		103,830.0	-	103,830.0	100.0	
주거 지역	소계	102,286.0	-	102,286.0	98.5	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	19,490.0	-	19,490.0	18.8	
	제2종일반주거지역	555.0	-	555.0	0.5	
	제3종일반주거지역	25,146.0	감) 9.3	25,136.7	24.2	
	준주거지역	57,095.0	증) 9.3	57,104.3	55.0	
상업 지역	소계	1,544.0	-	1,544.0	1.5	
	일반상업지역	1,544.0	-	1,544.0	1.5	

• 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		2,278.0	-	2,278.0	100.0	• 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260
주거 지역	소계	2,278.0	-	2,278.0	100.0	
	제3종일반주거지역	12.0	감) 9.3	2.7	0.1	
	준주거지역	2,266.0	증) 9.3	2,275.3	99.9	

• 변경사유서

도면 표시번호	위 치	변경내용		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	동대문구 회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260	제3종 일반주거지역	준주거지역	9.3	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위 해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조 례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기 준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

• 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

(3) 도시기반시설에 관한 결정(변경 없음)

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최대개발규모(변경)

구 분		최대 개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변, 망우로변	2,000	2,000	
	망우로21길변	2,000	2,000	
			2,300	• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동 개발 지정 계획 필지(회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260)에 한함
	회기로변	1,000	1,000	
이면부		800	800	

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

주2) 적용 제외

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

• 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 최대개발규모 변경(회경동 244-1일원) - 기정 : 간선변 망우로21길변(2,000㎡) - 변경 : 간선변 망우로21길변(2,300㎡) ※ 회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51 259, 260	• 역세권 청년주택 건립을 위해, 공동개발 지정 계획필지인 대상지 의 계획적 개발 허용을 위한 최대개발규모 변경

② 가구 및 획지계획(변경 없음)

③ 공동개발계획(변경)

• 계획기준(변경 없음)

• 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비 고
		동명	지번	필지	계		
신설	H13	휘경동	244-1	1,976.0	2,278.0	지정	•역세권 청년주택 건립을 위한 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 공동개발 지정
			255-29	36.0			
			255-50	4.0			
			255-51	8.0			
			259	142.0			
			260	112.0			

※ 상기사항 외 변경 없음(기재생략)

• 변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	•공동개발 지정 - 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260	•청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정

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

① 건축물의 용도

• 불허용도(변경)

구 분	도면표시	용 도	비 고
기정	1 (간선변)	전층 •미관지구내 불허용도(미관지구내 한함) •제2종근린생활시설 중 안마사술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물 저장 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	•근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)	
	2 (이면부)	전층 •제2종근린생활시설 중 안마사술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)	

구 분	도면표시	용 도	비 고
변경	1 (간선변)	전층	• 미관지구내 불허용도(미관지구내 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장의발매소, 마권 전화투표소에 한함) • 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원 • 자동차관련시설(주차장 제외)
		1층	• 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
	2 (이면부)	전층	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장의발매소, 마권 전화투표소에 한함) • 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원 • 자동차관련시설(주차장 제외)
		전층	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 장례시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지관련 시설 • 야영장 시설
	3 (역세권 청년주택)	전층	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 장례시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지관련 시설 • 야영장 시설
		전층	• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외) • 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설 • 위락시설 • 장례시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 발전시설 • 묘지관련 시설 • 야영장 시설

• 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 불허용도 변경	• 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택 필지에 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조 및 시행령 제31조에 따른 용도 추가 반영하여 불허용도 변경

• 권장용도(변경 없음)

• 지정용도

구 분	도면표시	용 도	비 고
기정	a ^{주1)} (간선변, 1층)	• 제1·2종근린생활시설 중 일반업무시설, 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설 중 상점	
	b (역세권 청년주택)	• 공동주택(주거복합)^{주2)} - 단, 지상1, 2층 : 비주거 용도 설치가능	

주1) 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70% 이상 설치 시 준수된 것으로 봄 (지정용도 중 일부 용도만 도입 가능)

※ 지정용도 중 일부 용도만 도입가능

주2) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔은 제외

※ b는 용적률 인센티브산정에서 제외

※ 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 필지에 역세권 청년주택 건립을 위해 지정용도 변경(a → b)

② 건축물의 개발밀도

• 건폐율 계획(변경 없음)

적용지역		건폐율	비 고
주거지역	준주거지역	60% 이하	
상업지역	일반상업지역	60% 이하	

• 용적률 계획(변경)

구 분	적용지역		용적률			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	준주거지역	간선도로변 및 이면부	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면블록				
	일반상업지역	이문로변	600% 이하	800% 이하	법정용적률 2배 이하	
	H13-③ (준주거지역)		기본용적률 : 500% 이하		법적용적률 이하	휘경동 192-1, 192-6, 192-13 역세권 청년주택에 한함
변경	준주거지역	간선도로변 및 이면부	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면블록				
		휘경동 244-1일원 역세권 청년주택	기본용적률 : 499.58% 이하		575% 이하	휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함
	일반상업지역	이문로변	600% 이하	800% 이하	법정용적률 2배 이하	
	H13-③ (준주거지역)		기본용적률 : 500% 이하		법적용적률 이하	휘경동 192-1, 192-6, 192-13 역세권 청년주택에 한함

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

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정에 따른다.

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

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

※ 용적률 10% 이상 설치되는 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 준주거지역 내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

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

주6) 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준은 서울시 도시계획조례 별표3 준용

주7) 역세권 청년주택 건립을 위한 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260에 한하여 주2), 주3), 주4), 주5)는 적용하지 않으며, 비주거비율 15% 이하(용적률 기준)로 설치할 수 있음(상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용)

주8) 도시계획조례 제55조 제22항에 따른 준주거지역 내 임대주택 확보 시 적용기준

공공임대주택을 추가로 확보할 경우 별도로 100% 이하의 범위에서 추가 할 수 있다.

- 이 경우 주3)은 증가되는 용적률 부분을 제외하여 적용하고, 주4)는 적용하지 않음

- 이 경우 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회 심의를 거쳐 10m 이내에서 높이계획을 완화 할 수 있다.

- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우에는 적용에서 제외한다.

※ 부칙 (제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간 등 관련사항은 서울특별시 도시계획 조례에 따르며 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따

• 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 용적률 변경 - 기정 : 준주거지역 (기준/허용/상한 : 300%/360%/400% 이하) - 변경 : 휘경동 244-1일원 역사권 청년주택 사업에 한하여 다음과 같이 용적률 계획을 변경함 • 기본용적률 499.58% 이하 • 상한용적률 575% 이하	• 용도지역 변경을 통한 역사권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역사권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 준주거지역 기준을 준용하여 용적률 체계 변경

• 용적률 적용기준(신설)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		• 기본공공기여율 : 6.02% 이상 (부지면적 기준, 가중평균) • 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	• 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역사권 청년주택에 한함 • 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
용도별 비율	주거	• 85% 이상	
	비주거	• 15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
커뮤니티시설		• 300호 ~ 364호 미만 - 커뮤니티시설 설치 면적 200㎡ 이상	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	

※ 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

③ 용적률 완화항목 및 완화내용(변경 없음)

④ 공공기여 계획(신설)

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	비 고
제3종일반주거지역, 준주거지역 → 준주거지역	499.58% 이하	575.00% 이하	• 기본공공기여율 : 부지 면적의 6.02% 이상(132.20㎡ 이상) • 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분	• 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역사권 청년주택에 한함

주) 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

※ 단, 부지면적은 도로면적(82.02㎡)을 제외한 면적(2,195.98㎡)

※ 공공기여하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

※ 상기사항 외 변경 없음(기재생략)

⑤ 높이계획

• 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분			높이계획		비 고
			기준높이	최고높이	
기정	간선변	이문로변	50m 이하	60m 이하	
		망우로변	80m 이하	96m 이하	
		회기로, 망우로21길	-	40m 이하	
	이면부, 이면블럭		-	30m 이하	
변경	간선변	이문로변	50m 이하	60m 이하	
		망우로변	80m 이하	96m 이하	
		회기로, 망우로21길	-	40m 이하	
		망우로21길	-	60m 이하	• '회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260' 6필지에 한하며, 연접부 경관계획 관련 높이제한사항 완화
	이면부, 이면블럭		-	30m 이하	

• 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 높이 변경 - 기정 : 간선변(회기로, 망우로21길) 40m 이하/이면부, 이면블럭 30m 이하 - 변경 : 간선변(망우로21길) 60m 이하	• 회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 255-29, 259, 260 필지에 역세권 청년주택 건립을 위해 높이 계획 완화

• 높이계획 완화항목 및 완화내용(변경 없음)

⑥ 건축물 건축선·배치·형태(변경 없음)

구분		계 획 내 용	비 고
배치	벽면한계선	• 공공보행통로변 벽면한계선 폐지 및 건축한계선으로 변경 • 망우로21길변 각각 일부 지정 : 2m	
	건축한계선	• 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m • 망우로21길변 : 2m • 이면부 : 1~2m • 청년주택사업대상지(회경동 192-1번지 일원) : 1.5~3m (대상지 서측 도로 도로끝선으로부터 대상지 내로 폭 6m 확보를 위한 선)	
형태	고층부 탑상형 건축물	• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층 이상 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 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨 (단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) • 투시벽 설치 : 간선도로변 1층 벽면의 50% 이상 • 투시형 셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

① 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서(변경 없음)

구 분		제 어 기 준	비 고
대지내 공지	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 • 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 • 전구역 : 3개소(서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치)	결정도 참조
	전면공지	• 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m • 망우로21길변 : 2m • 이면부 : 1~2m • 청년주택사업대상지(회경동 192-1번지 일원) : 1.5~3m (대상지 서측 도로 도로끝선으로부터 대상지 내로 폭 6m 확보를 위한 선)	결정도 참조
	공개공지	• 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가 • 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형 공지 형태로 공개공지 설치	결정도 참조
	침상형 공지	• 쌈지형 공지로 변경	결정도 참조
통로	공공보행 통로	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 • 전 구간 : 4개소(폭 4~6m)	결정도 참조
	보행자 우선도로	• 3개소	결정도 참조

② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	- 간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용 - 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정에 따라 차량출입불허구간 위치 일부 조정(휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함)	결정도 참조
(공동) 주차출입구	이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부필지 지정	- 이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부필지 지정 - 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정에 따라 휘경동 259, 260번지 공동주차출입구 → 주차출입구로 변경 (휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함)	
주차장설치방식	관련법규 및 조례에 의함	관련법규 및 조례에 의함	
주차장 설치완화주1)	- 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	- 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	이문로변, 망우로변

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(변경 없음)

③ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경 없음)

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)

(5) 경미한 사항에 관한 계획(변경 없음)

3. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

4. 방재계획

1) 호우재해

- 사업지는 침수재해 발생이 미미할 것으로 판단되나 배수시설물의 유지관리계획을 통하여 사업대상지 내 침수재해가 발생되지 않도록 관리
- 공사 시 외부우수의 공사장 내 유입으로 인한 홍수 및 토사유출의 증가를 방지하기 위하여 임시침사지, 가배수로, 비닐보호막 등을 설치하여 재해영향을 저감토록 계획
- 운영 시 우수유출 저감을 위하여 저류시설(지하저류조), 침투시설(옥상녹화, 투수포장 등)을 계획

2) 사면 및 지반재해

- 지하굴토 공사시 사업지구에 알맞은 지하터파기 공법 선정
 - ① 터파기 계획 : 흙막이공법 적용
 - ② 흙막이 벽체 : C.I.P 벽체 적용
 - ③ 지보재 : 강재버팀보(STRUT) 지지공법 적용
 - ④ 차수 및 지반보강 : S.G.R GROUTING(차수공) 공법 병행적용

3) 지진재해

- 내진설계기준에 따라 건축계획 수립 및 대피시설, 대응시스템 등을 구축
- 지진 등 재난발생 시 피해가 예상되는 시설물에 대한 정기점검 및 정비 실시

4) 기타재해

- 공사시 비산먼지 및 소음 등 발생 저감을 위해 세륜, 세차시설 설치 및 사업지구 경계부로 가설방음벽 등 설치

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1) 토지세목조서

일련 번호	소재지	지번	지목	면적		토지소유자			관계인		
				공부상 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	성명 또는 명칭	주소	지분	성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용
1	동대문구 휘경동	244-1	대	1,976.0	1,976.0	[위탁자] 주식회사 에드가	서울특별시 송파구 송파대로 201, 비동 1306호 (문정동, 송파테라타워2)	1/1	-	-	-
2		259	대	142.0	142.0			1/1			
3		260	대	112.0	112.0	[수탁자] 아시아신탁 주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)	1/1			
4		255-29	구거	100.0	36.0	서울시 동대문구	-	1/1			
5		255-50	대	4.0	4.0	서울시 동대문구	-	1/1			
6		255-51	대	8.0	8.0	서울시 동대문구	-	1/1			
합계				2,342.0	2,278.0	-					

2) 물건조서

연번	소재지	지번	지목	물건의 종류	구조	사용 승인일자	규 모			소유자	관계인			관련 지번
							연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	
1	동대문구 회경동	259	대	영업	철근 콘크리트	1971.09.04.	276.1	-	2	[위탁자] 주식회사 에드가	-	-	-	258
2		260	대	영업소	목조	-	43.5	-	1	[수탁자] 아시아신탁주식회사	-	-	-	-
합계							319.6	-						

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4) 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

6. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1) 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구 분	위 치	시설규모	비고(관리청)
도로	서울특별시 동대문구 회경동 244-1	64.24㎡	동대문구청
	서울특별시 동대문구 회경동 255-50	2.73㎡	
	서울특별시 동대문구 회경동 259	7.81㎡	
	서울특별시 동대문구 회경동 260	7.24㎡	

※ 도로 조성 후 관리청(동대문구청)에 기부채납

7. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 동대문구청 주택과에서 감리자를 선정하여 감리업무를 수행할 예정임

8. 조성토지의 공급에 관한 계획

구 분	위 치		공급대상자	공급시기	비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)			
합계	2,278.00	100.0	-	-	-
주택건설용지	2,195.98	96.4	자체사용	승인 후	-
도로	82.02	3.6	동대문구청	승인 후	-