

◆ 서울특별시고시 제2020-369호

**답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업 정비구역지정
- 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 동대문구 답십리동 952번지 일대 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제 2016-228호(2016.08.04.)로 고시한 장안평 일대 도시재생활성화계획 고시, 서울특별시 고시 제 2016-247호(2016.08.11.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문) 및 서울특별시 고시 제2018-259호(2018.08.16.)로 고시한 도시관리계획(장안평 일대 지구단위계획 재정비) 결정(변경) 및 지형도면 고시에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 2020년 제7차 서울특별시 도시계획위원회 (2020.05.20.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2020년 9월 3일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 구	답십리 자동차 부품상가 도시정비형 재개발정비사업	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,914.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리 처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		17,914.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,820.0	21.3	-
	도 로	2,125.0	11.8	-
	공 원	1,695.0	9.5	-
획 지	소 계	14,094.0	78.7	-
	획 지1	1,887.0	10.5	업무시설 및 판매시설, 근생시설
	획 지2	4,294.0	24.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획 지3	4,840.0	27.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
	획 지4	3,073.0	17.2	공동주택 및 판매시설, 근생시설

3. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,914.0	—	17,914.0	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	—	1,695.0	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,219.0	—	16,219.0	90.5	획지 등

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	179	20	국지 도로	300	답십리동	답십리동 467	일반 도로	—	서울시고시 제274호 (78.06.12)	—
기정	중로	1	172	20	국지 도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반 도로	—	서울시고시 제10호 (78.01.10)	—

나. 주차장 결정(변경) 조서(소공원 하부 중복 결정)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	동대문구 답십리동 952-5	—	증) 1,695.0	1,695.0	—	

■ 결정사유서

도면 표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
—	주차장	· 신설 - 면 적 : 1,695.0㎡ - 연면적 : 6,250.0㎡ - 규 모 : 지하1층 ~ 지하5층	· 지역 필요시설을 공급하여 주민들의 주차난 해소

다. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	쉼터 공원	어린이공원 (아동공원)	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	감) 1,695.0	—	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20)	—
신설	①	—	소공원	동대문구 답십리동 952-5	—	증) 1,695.0	1,695.0	—	—

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	어린이공원	· 폐지	· 실질적인 이용충을 고려하여 어린이 공원에서 소공원으로 계획하여 지역 주민에게 쾌적한 녹지공간 제공
①	소공원	· 신설 - 면적 : 1,695.0㎡	

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	경로당	답십리동 952번지 일대	-	증) 200.00	200.00	총 합계 : 2,970.00㎡
신 설	어린이집		-	증) 350.00	350.00	
신 설	작은도서관		-	증) 340.00	340.00	
신 설	어린이놀이터		-	증) 1,200.00	1,200.00	
신 설	다목적실		-	증) 320.00	320.00	
신 설	주민운동시설		-	증) 560.00	560.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	-	17,914.0	획지1	1,887.0	동대문구 답십리동 952-7번지	1	-	-	1	-	-
			획지2	4,294.0	동대문구 답십리동 952-6번지	1	-	-	1	-	-
			획지3	4,840.0	동대문구 답십리동 952-4번지	2	-	-	2	-	-
			획지4	3,073.0	동대문구 답십리동 952번지	1	-	-	1	-	-
			합계	14,094.0	-	5	-	-	5	-	-

※ 기존 노인정은 획지3으로 복합 계획함

7. 건축시설계획

 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/ 상한)	기준/ 최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	답십리 자동차 부품상가 도시 정비형 재개발 구역	17,914.0	획지 1	1,887.0	답십리동 952-7번지	업무시설 및 판매시설, 근생시설	60이하	600/770/840	80/100m 이하	-
			획지 2	4,294.0	답십리동 952-6번지	공동주택 및 판매시설, 근생시설			80/105m 이하 (최고 30층)	-
			획지 3	4,840.0	답십리동 952-4번지	공동주택 및 판매시설, 근생시설			80/105m 이하 (최고 30층)	-
			획지 4	3,073.0	답십리동 952번지	공동주택 및 판매시설, 근생시설			70m이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 공동주택 603세대(분양주택 485세대, 임대주택 118세대) · 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)							
			구분(전용면적)		합 계	공동주택				
						분양주택	임대주택			
			합 계		603세대(100.0%)	485세대(100.0%)	118세대(100.0%)			
			공동 주택	45㎡이하	60세대(10.0%)	34세대(7.0%)	26세대(22.0%)			
				45㎡~60㎡이하	46세대(7.6%)	46세대(9.5%)	-			
60㎡~85㎡이하	489세대(81.1%)	397세대(81.9%)		92세대(78.0%)						
85㎡초과	8세대(1.3%)	8세대(1.6%)		-						

용적률에 관한 계획	기준용적률	· 600%				
	허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 600% + 170% = 770% 적용				
		· 인센티브 = 170%(친환경개발(100%)+도시경제활성화(50%)+보행가로활성화(20%))				
		구 분	인센티브항목	기 준	계 획	
		의 무	친환경개발	100%	100%	
		계획유도	도시경제 활성화	①	50%	50%
				②	최대 30%	-
				③		
			생활문화인프라	최대 20%	-	
			주거안정	50%	-	
산업안정	최대 20%		-			
공익시설	10%		-			
보행가로활성화	20%	20%				
소 계		200%이내적용	170%			
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)					
	※ α(토지)=공공시설 등 부지(토지)제공면적/공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 ※ α(현금·건축물) = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적					
건축물의 건축선에 관한 계획	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격				
	획지 3,4 북측 전농로4길변					
	획지1,2 황물로변					
	획지1 남측 고미술로변					
전면공지에 관한 계획	· 건축한계선에 따른 전면공지(3m) 조성					
교통처리계획	· 전면부(한천로변) 차량진출입불허구간 설정					
공공시설 등 부담계획	· 기부채납 순부담 10%이상					

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (획지1+획지2 +획지3+획지4)	새로 설치할 정비기반시설 (건축물 기부채납 환산부지 및 대지지분면적)주1)	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	기존 정비기반시설 국·공유지 면적 (도로,공원)
	17,914.0㎡	14,094.0㎡	1,729.5㎡	-	3,820.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설(건축물 기부채납) = 1,729.5㎡(획지면적 대비 12.27%) ※ 기부채납 순부담 10%이상(특별계획구역 지침)				
용적률	■ 기준용적률 : 600% ■ 허용용적률 : 770%				

정비계획(상한) 용적률 산정	$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + \text{가중치} \times 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}))$ $= 770\% \times [1 + 1(\text{가중치}) \times 1.3 \times 0.0156 + 0.7 \times 0.1073] = 843.3\% \approx 840\% \text{이하}$
$\alpha(\text{토지})$	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 등 부지(토지)제공면적} / \text{공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적}$ $= 216.0\text{m}^2 (\text{공공임대산업시설 토지제공면적}) / [17,914.0\text{m}^2 - 1,695\text{m}^2 (\text{공원}) - 2,125.0\text{m}^2 (\text{도로})]$ $= 0.0156$
$\alpha(\text{건축물})$	$\alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물}) = \text{공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적}$ $= [310.8\text{m}^2 (\text{공공임대산업시설 토지환산면적}) + 1,202.7\text{m}^2 (\text{주차장 토지환산면적})] / [17,914.0\text{m}^2 - 1,695\text{m}^2 (\text{공원}) - 2,125.0\text{m}^2 (\text{도로})]$ $= 0.1074$

주1) 기부채납 공공시설 면적(1,729.5 m^2) = 토지제공면적(216.0 m^2) + 토지환산면적(1,513.5 m^2)

※ 공공시설계획은 공공시설 등 기부채납 환산 부지면적 산정에 따라 변동 가능하며, 설치비용 및 부지가액은 건축허가시 최종 결정됨

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따라 상업지역이므로 임대주택 건설 의무비율은 해당하지 않는다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역 내 주거복합 건축물의 용적률을 완화 받기 위하여 임대주택 공급을 계획

계획 기준		· 임대주택 건설 : 도시계획조례 별표3에서의 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 600%이하 까지 완화				
주거복합용적률(기준)		400%				
주거복합용적률(계획)		521.2%				
임대주택 의무용적률	용적률 증가분	521.2% - 400.0% = 121.2%				
	증가된 용적률의 50% 이상	121.2% × 0.5 = 60.6%				
	계획 용적률	62.72% 이상				
임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99 m^2	81.77 m^2	46	3,761.42 m^2	획지2
		59.99 m^2	81.89 m^2	46	3,766.94 m^2	획지3
		21.78 m^2	34.73 m^2	20	694.60 m^2	획지4
		33.95 m^2	51.15 m^2	6	306.90 m^2	
		합 계		118	8,529.86 m^2	-

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설치, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
기존수목의 현황 및 활용계획	• 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경 식재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율 공공주택 30% 일반건축물 (업무, 판매 등) 20%	· 기존 토양포장상태 100% · 생태면적율 획지1(26.53%) 획지2(30.65%) 획지3(31.30%) 획지4(31.36%)	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2. 녹지네트워크 녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	· 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동 절성토비율 20%미만	· 절 · 성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절 · 성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동비율 30%미만	· 기존 사업지는 평지로서 지형 변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
생활 환경	4. 비오톱 3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외	· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
	5. 일조 총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리 확보
	6. 바람 및 미기후 바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
생활	7. 에너지 에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
환경		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8.경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치	· 해당사항 없음
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 해당사항 없음
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 공동주택 단지내 계획예정
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수시설, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12.소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14.물순환(수질)		· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리

9. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기존	계획	증	
신규	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재개발)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	정비사업조합	-	603	603	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 군자초등학교 입지	· 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 · 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 · 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 · 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도 저감 계획 · 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가 시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명 설치	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
신 규	답십리 자동차 부품상가 지구단위계획구역	동대문구 답십리동 952번지 일대	17,914.0	100.0%	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,914.0	-	17,914.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,695.0	-	8,404.6	9.5	공원
상업지역	일반상업지역	16,219.0	-	16,219.0	90.5	획지 등

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	179	20	국지 도로	300	답십리동	답십리동 467	일반 도로	-	서울시고시 제274호 (78.06.12)	-
기정	중로	1	172	20	국지 도로	1,030	답십리동 498	군자동 205	일반 도로	-	서울시고시 제10호 (78.01.10)	-

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	동대문구 답십리동 952-5	-	증) 1,695.0	1,695.0	-	-

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	· 신설 - 면 적 : 1,695.0㎡ - 연면적 : 6,250.0㎡ - 규 모 : 지하1층 ~ 지하5층	· 지역 필요시설을 공급하여 주민들의 주차 난 해소

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	쉼터 공원	어린이공원 (아동공원)	동대문구 답십리동 952-5	1,695.0	감) 1,695.0	-	서울시고시 제1995-141호 (95.05.20)	
신설	①	-	소공원	동대문구 답십리동 952-5	-	증) 1,695.0	1,695.0	-	

■ 결정사유서

도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
②	어린이공원	· 폐지	· 실질적인 이용층을 고려하여 어린이 공원에서 소공원으로 계획하여 지역 주민에게 쾌적한 녹 지공간 제공
①	소공원	· 신설 - 면적 : 1,695.0㎡	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 율(%)	비 고
			위 치	면적(㎡)		
획 지1	-	17,914.0	답십리동 952-7번지	1,887.0	10.5	업무시설 및 판매, 근생시설
획 지2			답십리동 952-6번지	4,294.0	24.0	공동주택 및 판매시설, 근생시설
획 지3			답십리동 952-4번지	4,840.0	27.0	
획 지4			답십리동 952번지	3,073.0	17.2	
-			-	2,125.0	11.8	도로
-			-	1,695.0	9.5	공원

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획 지1	· 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제8호 창고시설, 제14호 업무시설	허용용도 이외용도는 불허
기정	허용용도	획 지2	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설, 제14호 업무시설(공공임대산업시설 등)	
기정	허용용도	획 지3	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	
기정	허용용도	획 지4	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택, 제3호 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외), 제7호 판매시설, 제8호 창고시설	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신 설	일반상업지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률			비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기 정	600% 이하	770% 이하	840% 이하	정비계획	허용용적률 : 770% 상한용적률 : 840%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	친환경개발	도시경제활성화	보행가로 활성화	
기 정	100%	50%	20%	총 170.0%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기 정	70%	-	총 70.0%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기 정	일반상업지역	획지 1 : 100m이하 획지 2,3 : 105m이하 획지 4 : 70m 이하	높이계획은 「장안평 일대 지구단위계획」 내 자동차 부품중앙상가 특별계획구역3 지침 준용

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	동측 한천로변	· 대지경계선으로부터 3m 이격
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미술로변	

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
공개공지	획 지1	· 대상지 북측 황물로변 공개공지 조성
	획 지2	· 대상지 남측 황물로변 공개공지 조성
	획 지3	· 대상지 북측 전농로4길변 공개공지 조성
	획 지4	· 대상지 동측 황물로17길변 공개공지 조성
전면공지	동측 한천로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭 원 : 3m
	획지 3,4 북측 전농로4길변	
	획지1,2 황물로변	
	획지1 남측 고미술로변	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	· 대상지 동측 한천로변	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율 공공주택 30% 일반건축물 (업무, 판매 등) 20%	· 기존 토양포장상태 100% · 생태면적율 획지1(26.53%) 획지2(30.65%) 획지3(31.30%) 획지4(31.36%)	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2. 녹지네트워크 녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	· 대상지 내 조경공간 계획
	3. 지형변동 절성토비율 20%미만 지형변동비율 30%미만	· 절·성토 발생 예상 · 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화 · 지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오톱 3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외	· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5. 일조 총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격 거리 확보
	6. 바람 및 미기후 바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	7.에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8.경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9.휴식및여가공간	휴식여가공간 최대확보	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치	· 해당사항 없음
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	· 해당사항 없음
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 공동주택 단지에 계획예정
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수시설, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	12.소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	13.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	14.물순환(수질)		· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따라 상업지역이므로 임대주택 건설 의무비율은 해당하지 않는다.
- 다만, 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 따라 상업지역내 주거복합 건축물의 용적률을 완하 받기 위하여 임대주택 공급을 계획
- 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	603	100.0	118	118	—	19.6	100.0	—
40㎡ 이하	60	10.0	26	26	—	43.3	22.0	—
40㎡ 초과~50㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—
50㎡ 초과~60㎡ 이하	138	22.9	92	92	—	66.7	78.0	—
60㎡ 초과~85㎡ 이하	397	65.8	—	—	—	—	—	—
85㎡ 초과	8	1.3	—	—	—	—	—	—

□ 2020년 제7차('2020.05.20.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구 분	심의 결과	심의의견	비고
제7차 도시계획 위원회	수정 가결	○획지1의 높이계획(120m)은 주관부서 수정가결 요청 안(획지1-100m)으로 수정할 것	
		○획지2·3의 높이계획은 최고 30층(105m) 이내로 수정하되, 향후 건축위원회 심의시 확실적인 스카이라인계획이 되지 않도록 조정할 것	
		○토지이용계획, 용적률계획(기준 600%, 허용 770%, 상한 840%) 주거용용적률 완화에 따른 임대주택계획(118세대), 공공기여계획(순부담 12.2%, 산업임대공간, 공영주차장), 용도계획(주거 47.9%, 오피스텔 7.9%, 판매 30.2%, 근생 13.3%, 공공시설 0.6%) 등 금회 상정안으로 수정할 것	
		○획지2·3의 차량진출입계획(총 4개)은 각각1개소(총 2개소)로 축소할 것.	
		○대상지 남측 도로(고미술로) 부분은 서측으로 연계되는 구역계 외 부분의 보도와 설계되도록 건축한계선을 적정하게 계획할 것.	
		[권고사항] ○대상지의 개발규모 및 대상지 일대 적정 도시관리 측면에서 대상지 서측 획지(높이계획 30m)는 향후 '장안평 일대 지구단위계획' 재정비 시 적정 규모 개발이 가능하도록 조정 검토	

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

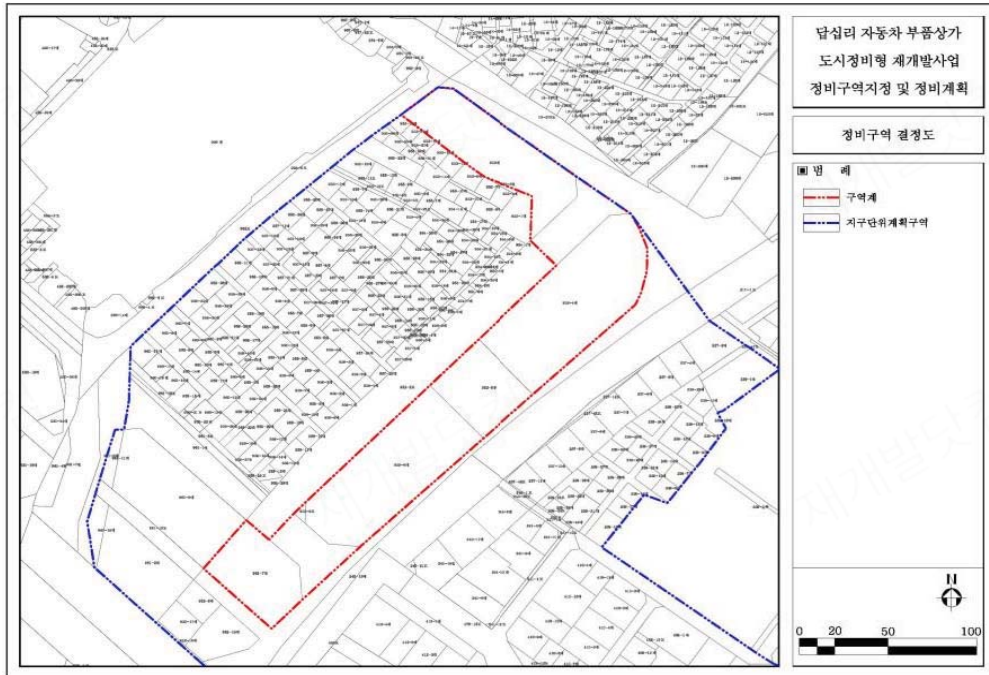
IV. 정비구역지정 및 정비계획수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4647), 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4578)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

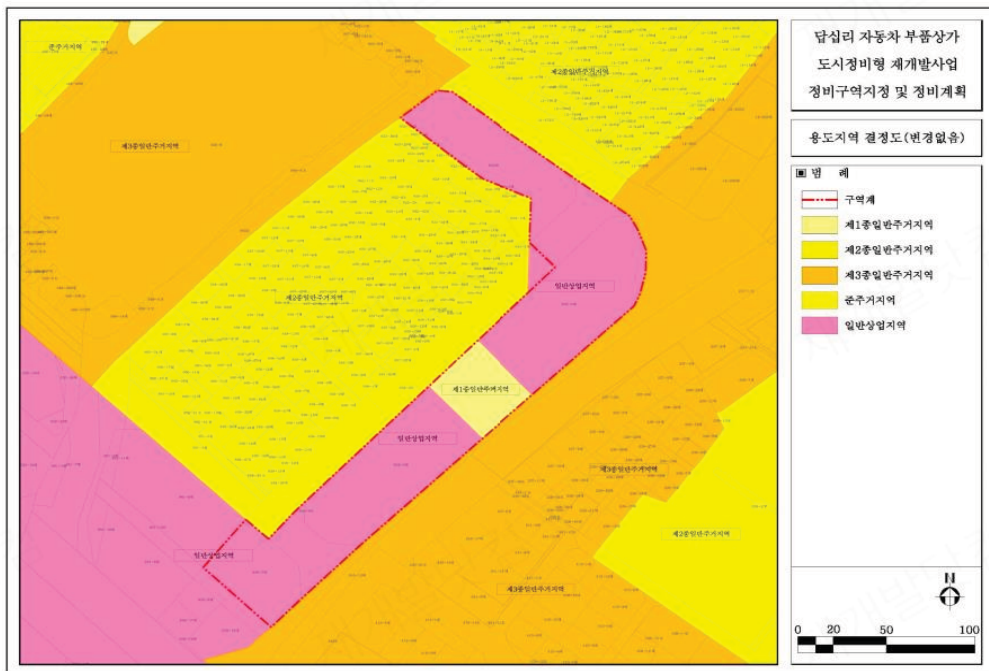
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재개발 정비구역지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도



□ 용도지역 결정도(변경없음)



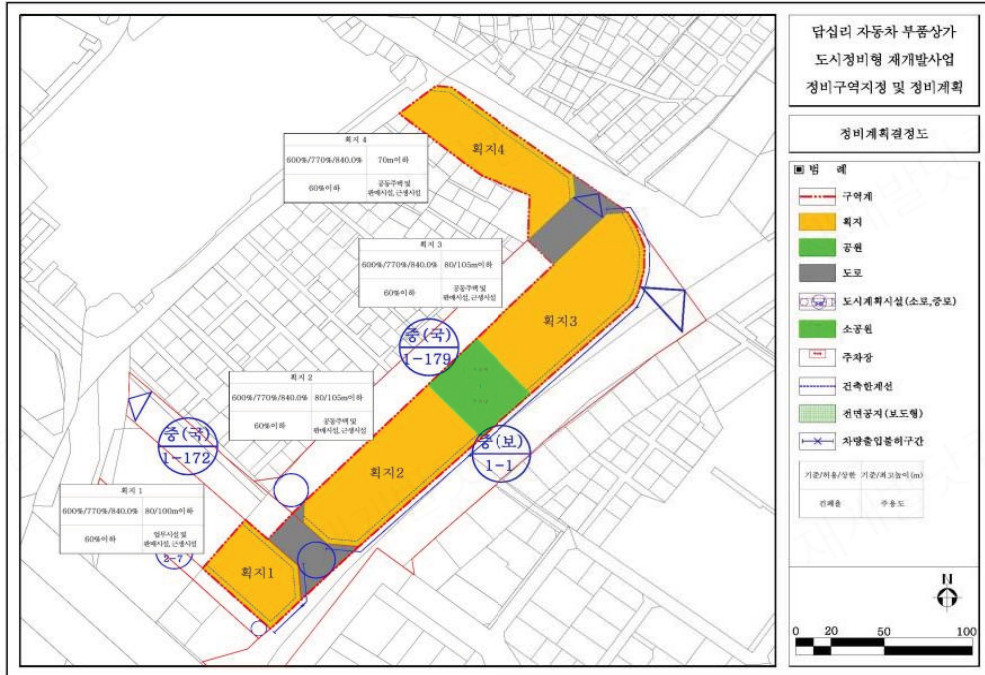
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도



□지구단위계획 결정도

