

◆ 서울특별시고시 제2016-379호

**이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 (이문생활권중심 지구단위계획구역
특별계획구역2) 변경 결정 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.), 제2011-397호(2011.12.29.), 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(2016.5.26.), 제2016-233호(2016.08.04), 제2016-269호(2016.09.01.), 제2016-285호(2016.09.08.), 제2016-360호(2016.11.10)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제15조 규정에 의거 이문·환경재정비촉진계획(이문구역 특별계획구역 2)을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 17일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·환경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·환경동 일원	939,699.0	-	939,699.0	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2020년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경없음)

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		939,699.0	-	939,699.0	100.0%	
주거 용지	소 계	530,475.3	-	530,475.3	56.5%	
	공동주택	511,893.8	-	511,893.8	54.5%	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.3%	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	-	6,960.0	0.7%	7개소

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
근생 용지	소 계	105,733.0	-	105,733.0	11.2%	
	상업업무	105,733.0	-	105,733.0	11.2%	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	303,490.7	-	303,490.7	32.3%	
	도 로	145,760.2	-	145,760.2	15.5%	보행자전용도로 포함
	철 도	44,218.5	-	44,218.5	4.7%	
	공 원	37,407.0	-	37,407.0	4.0%	
	녹 지	34,217.0	-	34,217.0	3.6%	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	-	23,534.0	2.5%	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	-	9,781.0	1.0%	5개소
	공공청사 등	5,183.0	-	5,183.0	0.6%	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	-	3,390.0	0.4%	

- 2) 인구·주택수용계획 : 변경없음
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
- 5) 교통계획 : 변경없음
- 6) 경관계획 : 변경없음
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
- 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
- 10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 14) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음
- 15) 광고물 관리계획 : 변경없음
- 16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
- 17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경없음
- 18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 변경없음
- 19) 신이문 생활중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 20) 이문 생활권중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	이문 생활권중심 지구단위계획구역	동대문구 이문동 305-151번지 일대	67,183	-	67,183	서고시 2002-143호 (2002. 4. 30)	

나) 토지이용에 관한 결정 : 변경없음

(1) 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		67,183	-	67,183	100.0	
주거지역	소 계	65,681	-	65,681	97.8	
	제2종(7층)일반주거지역	22,809	-	22,809	34.0	
	준주거지역	42,872	-	42,872	63.8	
상업지역	소 계	1,502	-	1,502	2.2	
	일반상업지역	1,502	-	1,502	2.2	

(2) 용도지구에 관한 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

다) 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

(1) 교통시설

① 도 로

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	9	20~25	보조 간선	4,000 (168)	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로		총고시722 (1936.12.26)	
기정	중로	1	10	21.3	집산 도로	595 (442)	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로		1962.12.8 (건고시 177)	
기정	중로	1		15~21	집산 도로	273	이문동 304-14	이문동 292-178	일반 도로		서고2002-143 (2002.05.02)	
기정	중로	1	434	20~23	집산 도로	407 (58)	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		1976.4.7 (건고 46)	
기정	중로	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)								
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	3	8~14	국지 도로	200 (200)	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로		서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94번지	이문동 305-93번지	일반 도로		2002.05.02 (서고 2002-143)	
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)	
기정	소로	3	6	4	국지 도로	21	이문동 161-1번지	이문동 154-18번지	일반 도로		2016.09.08 (서고 2016-285)	
기정	소로	3	7	4	국지 도로	10	이문동 78-9번지	이문동 78-8번지	일반 도로		2016.09.08 (서고 2016-285)	

※ ()는 지구단위계획구역내의 연장임

② 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	②	주차장	이문동306-14일원	1,276	-	1,276	1995.2.24 (동고-8)	
기정	③	주차장	휘경동165-15일원	692	-	692	2016.09.08 (서고 2016-285)	

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 녹 지

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)		

※면적 항목의 ()는 지구단위계획구역내 면적임

② 공공공지

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)	

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

(3) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

(4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 : 변경없음

① 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 2	휘경동 161-37번지 일대	5,299.6	-	5,299.6	•세부개발계획 수립

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 2	휘경동 161-37번지 일대	5,299.6	-	5,299.6	•세부개발계획 수립

■ 특별계획구역2

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)	

구 분			계획내용	비고
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 – α 란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이	최고높이	• 70m 이하	
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)] – 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
배치	건축한계선		• 외대역동로변 : 2m • 회경로변 : 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 공개공지에 관한 규정 적용)	
	소공원/도로		• 지침도에서 지정한 위치에 조성	

마) 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장) : 변경없음

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

5. 이문생활권중심 지구단위계획구역 특별계획구역2 세부개발계획 결정(변경) 사항

가) 특별계획구역 결정에 관한 계획

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	-	이문 생활권중심 지구단위계획구역 특별계획구역2	동대문구 휘경동 161-37번지 일대	5,299.6	서고 2016-285 (2016.09.08.)

나) 토지이용 및 시설에 관한 계획

(1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

① 용도지역 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		5,299.6	-	5,299.6	100.0	-
주거지역	소 계	5,299.6	-	5,299.6	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	238	-	238	4.5	-
	준주거지역	5,061.6	-	5,061.6	95.5	-

(2) 도시기반시설에 관한 결정조서

① 도로

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 (28)	이문동 288-65번지	휘경동 147-6번지	일반 도로	-	건고시 177 (1962.12.8.)	
기정	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (37)	휘경2동 42-4번지	휘경동 139-27번지	일반 도로	-	건고 46 (1976.4.7.)	
기정	소로	1	3	8~14	국지 도로	200 (83)	휘경동 154-8번지	휘경동 146-127번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	6	4	국지 도로	21 (21)	휘경동 161-1번지	휘경동 154-18번지	일반 도로	-	서고 2016-285 (2016.09.08.)	구역내

② 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	③	주차장	휘경동165-15일원	692	-	692	2016.09.08 (서고 2016-285)	구역내

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

① 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

구분	획 지					구성비 (%)	비고
	위치	면 적(㎡)					
		기정	변경	변경후			
합 계			5,299.6	－	5,299.6	100.0	
특별 계획 구역 2	A	동대문구 휘경동 161-37외 45필지	4,056.6	－	4,056.6	76.5	대지
	1	휘경동165-15외 10필지	692.0	－	692.0	13.1	주차장
	2	휘경동 161-11외 5필지	466.0	－	466.0	8.8	도로
	3	휘경동146-67외 2필지	78.0	－	78.0	1.5	도로
	4	휘경동161-29외 2필지	7.0		7.0	0.1	도로

※면적은 전체편입 및 부분편입(cad구적)면적을 합산한 면적임

② 획지 세부내역

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		휘경동 154-20 대지	373	373	321	52	
		휘경동 154-22 대지	147	147	118.3	28.7	
		휘경동 154-23 대지	128	128	92.7	35.3	
		휘경동 154-52 도로	53	53	8.2	44.8	
		휘경동 161-1 도로	179	3	—	3	동대문구
		휘경동 161-2 도로	155	155	155	—	
		휘경동 161-3 대지	106	106	106	—	
		휘경동 161-6 대지	112	112	112	—	
		휘경동 161-7 대지	79	79	79	—	
		휘경동 161-8 대지	129	129	129	—	
		휘경동 161-10 대지	56.6	56.6	56.6	—	
		휘경동 161-11 도로	281	281	—	281	
		휘경동 161-28 대지	93	93	93	—	
		휘경동 161-31 대지	86	86	86	—	
		휘경동 161-37 대지	194	194	194	—	
		휘경동 161-38 대지	112	112	112	—	
		휘경동 161-39 대지	56	56	56	—	
		휘경동 161-40 대지	83	83	82.5	0.5	
		소계	2,422.6	2,246.6	1,801.3	445.3	

도면 번호	획지 번호	위치	공부상면적 (㎡)	편입 면적(㎡)			비고 (소유권)
				소계	획지	공공시설	
특별계획 구역2		휘경동 161-42 대지	86	86	80	6	
		휘경동 161-43 대지	83	83	79.3	3.7	
		휘경동 161-44 대지	76	76	76	-	
		휘경동 161-45 대지	86	86	86	-	
		휘경동 161-46 대지	93	93	93	-	
		휘경동 161-47 대지	96	96	96	-	
		휘경동 161-48 대지	46	46	46	-	
		휘경동 161-49 대지	60	60	60	-	
		휘경동 161-50 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-51 대지	69	69	69	-	
		휘경동 161-52 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-53 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-54 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-55 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-56 대지	89	89	89	-	
		휘경동 161-57 대지	112	112	112	-	
		휘경동 161-58 대지	83	83	83	-	
		휘경동 161-59 대지	33	33	33	-	
		휘경동 161-61 대지	26	26	26	-	
		휘경동 161-62 대지	83	83	83	-	
		휘경동 162-1 대지	109	109	109		
		휘경동 162-2 대지	112	112	112	-	
		휘경동 163-12 대지	79	79	79	-	
		휘경동 163-13 대지	103	103	103	-	
		휘경동 163-23 대지	3	3	3	-	
		휘경동 165-9 대지	26	25	-	25	
		휘경동 165-12 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-13 대지	79	79	-	79	
		휘경동 165-14 대지	83	83	-	83	
		휘경동 165-15 대지	82	82	-	82	
		휘경동 165-18 대지	40	40	-	40	
		휘경동 165-19 대지	96	96	-	96	
		휘경동 166-4 도로	26	26	-	26	
		휘경동 166-6 대지	50	50	-	50	
		휘경동 166-7 대지	60	60	-	60	
		휘경동 166-8 대지	69	69	-	69	
		휘경동 146-67 도로	435	336	248.5	87.5	서울특별시
		휘경동 154-57 대지	5	5	-	5	동대문구
		휘경동 161-29 도로	76	57	55	2	서울특별시
		휘경동 161-67 도로	78	9	7.5	1.5	동대문구
		소 계	3,241	3,053	2,255.3	797.7	
총 계			5,663.6	5,299.6	4,056.6	1,243.0	

※ cad구적 면적으로, 획지면적은 추후 측량성과에 따라 확정

(2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

(가) 건축물 용도계획

구분	도면표시	계획지침	세부개발계획
불허용도	1 (간선변)	•미관지구내 불허용도(미관지구내 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 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외)	•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 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외)
권장용도	A (간선변)	•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, 직업훈련소(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설	•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, 직업훈련소(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설

(나) 건폐율 계획

구분	건폐율(%)		비 고
	계획지침	세부개발계획	
준주거지역	60%이하	60%이하	

(다) 용적률 계획

① 용적률 계획

위 치	계획지침	세부개발계획	비 고
준주거지역	•기준용적률 : 300%이하	•기준용적률 : 300%이하	
	•허용용적률 : 360%이하	•허용용적률 : 360%이하(대지내 공지)	
	•상한용적률 : 400%이하	•상한용적률 : 400%이하(도로,주차장 기부채납)	

② 용적률 적용기준 및 산정

인센티브유형	계획지침				세부개발계획	비고
허용용적률 (전면공지)	항목		세분	완화기준	●대지내공지 제공(357.05㎡)에 따른 인센티브반영 $: 300\% + [300\% \times (357.05\text{㎡} \div 4,056.6\text{㎡})] = 326.41\%$ ●적용(허용)용적률 : $326.41\%(\text{적용}) < 360\%$ 이하	
	계획 유도	대지 내 공지	건축한 계선	기준용적률×{(제공면적)/대지면적}×1.0		
	친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화		
상한용적률 (기부채납)	●상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다. ●산식 : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※가중치는 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 ※α는 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율				●사업지내 도로 및 주차장 등(총 1,243㎡)을 기부채납 산정 $: 326.41\% + [1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.2063] = 413.95\%$ ●적용(상한)용적률 : $413.95\%(\text{산식}) > 400\%$ 이하(적용)	준주거지역 상한 400%이하 적용

(라) 건축물 높이에 관한 계획

① 높이 계획

위 치	계획지침	세부개발계획	비 고
특별계획구역2	70m 이하	70m 이하	

(3) 공공시설 부지제공(기부채납)에 관한 계획

(가) 공공시설 조성 및 제공

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 조성 및 제공	● 조성후 기부채납 ● 순부담 15%이상	● 공공시설(도로 및 주차장)면적 : 1,243㎡ 조성후 기부채납(구역면적 대비 23.5%) ● 순부담비율은 구역내 국공유지(서울시, 동대문구) 406㎡를 제외한 837㎡로 산정(구역면적 대비 15.8%)	

라) 특별계획구역에 대한 도시관리계획 결정

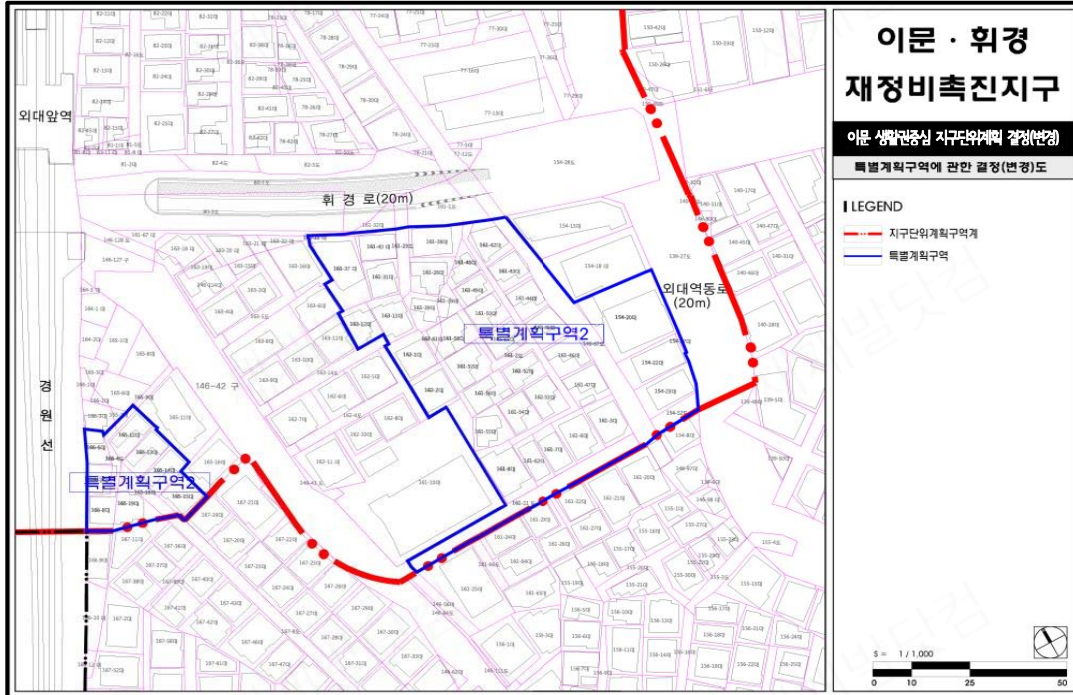
구 분			계획지침	세부개발계획	비고
위 치			• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	• 동대문구 휘경동 161-37번지 일대	
면 적			• 5,299.6㎡	• 5,299.6㎡	
용도지역			• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	• 준주거지역, 제2종(7층)일반주거지역	
용도지구			-	-	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치 (기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	• 기반시설 총 비율 : 23.5% • 순부담 : 15.8%	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용 도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 1	• 불허용도 분류표상의 1	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 A	• 권장용도 분류표상의 A	
		건폐율(%)	• 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	• 300%	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	• 326.41%	
		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	• 399.87% (도로 및 주차장 기부채납)	
			최고높이	• 70m 이하	• 70m 이하 (65.3m)
	건축물 높이	최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	-	
		배치	건축한계선	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m	• 외대역동로변 : 2m • 휘경로변 : 3m • 이면부 : 2m
	건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	• 고층부 탑상형, 판상형 혼합	
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허	• 간선변에서 차량출입불허(이면부 출입)		
기타에 관한 사항	전면공지 공공공지	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성	• 간선변 및 이면부의 건축한계선에 의한 전면공지 조성(보도형, 차도형 혼합)		
	쌈지형 공지	• 지정된 위치에 우선 조성(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)	-		
	주차장/도로	• 지침도에서 지정한 위치에 조성	• 지침도에서 지정한 위치에 조성		

※ 사업계획승인(건축허가)시 계획지침에 따른 상한용적률 400%이하, 최고높이 70m이하를 기준으로 조정가능

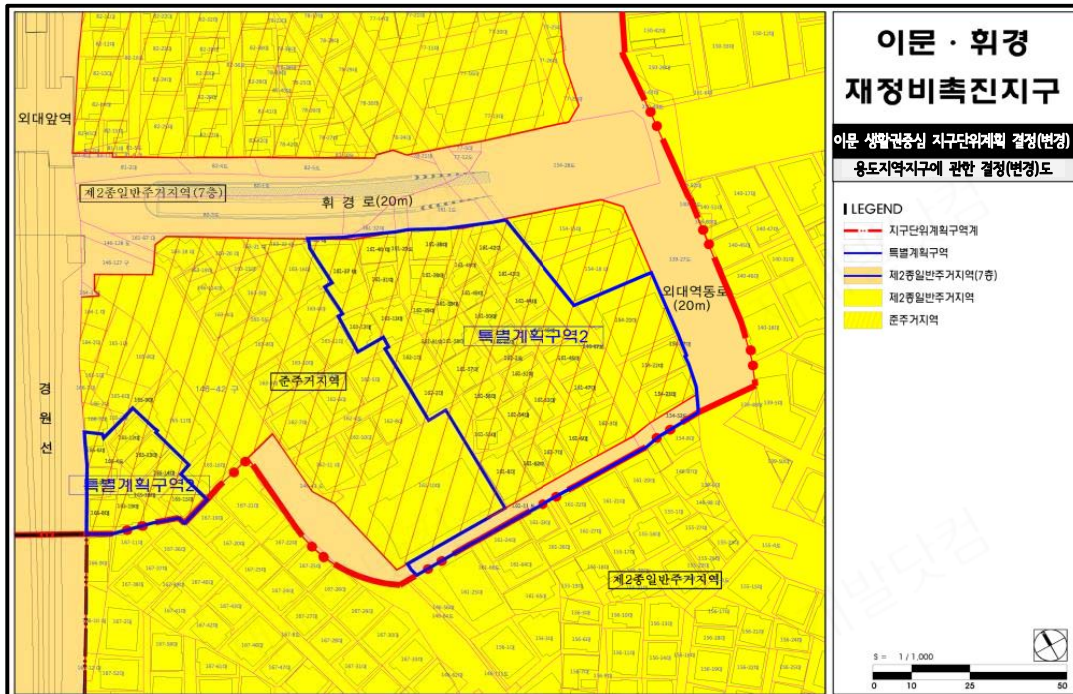
6. 이문생활권중심 지구단위계획구역내 특별계획구역2 외 기 결정된 재정비촉진계획 변경 없음
7. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략
(비치된 도서 참조)
※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
8. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4947)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[지형도면]

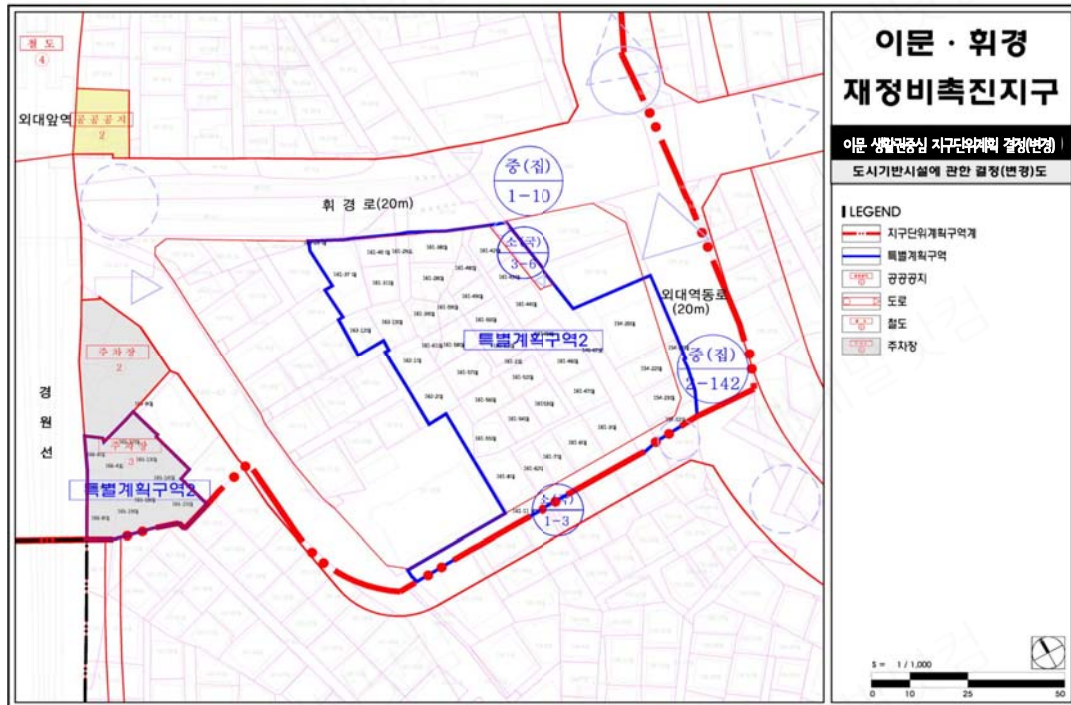
■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 용도지역 · 용도지구 결정도



■ 도시기반시설에 관한 결정도



■ 세부개발계획에 관한 결정도

