

◆ 서울특별시고시 제2022-498호

**이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획(이문4구역)
변경(경미한) 결정 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(2019.8.8.), 제2019 - 280호(2019.8.22.), 제2019 - 309호(2019.9.19.), 제2020 - 59호(2020.2.13.), 제2020 - 255호(2020.6.18.), 제2020 - 264호(2020.6.25.), 제2020 - 306호(2020.7.16.), 제2020 - 331호(2020.8.6.), 제2020 - 452호(2020.11.12.), 제2020 - 483호(2020.11.26.), 제2020 - 591호(2020.12.31.), 제2021 - 86호(2021.2.18.), 제2021 - 131호(2021.3.18.), 제2021 - 147호(2021.3.25.), 제2021 - 178호(2021.4.8.), 제2021 - 330호(2021.7.8.), 제2021 - 484호(2021.9.2.)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·회경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이문·회경재정비촉진계획(이문4구역)을 다음과 같이 변경결정하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 22일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
이문·회경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·회경동 일원	801,297.0	-	801,297.0	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경)

구 분	계획		비 고
	기정	변경	
기준연도	2008	2008	-
목표연도	2022	2027	-

※ 변경사유 : 이문4구역 사업기간 연장에 따른 변경(5년)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요지표 설정 (변경)

구 분		현황	계획		비 고
			기정	변경	
인구 및 가구	인구	38,073인	42,632인	42,420인	-
	세대수	17,385세대 (2.19인/세대)	18,495세대 (2.30인/세대)	18,403세대 (2.30인/세대)	• 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
	주택호수	7,885호	18,495호	18,403호	-
기반시설	도로	15.8%	16.9%	16.9%	-
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	6.0% (세대당 3.42㎡)	6.0% (세대당 3.44㎡)	• 어린이공원(3개소), 소공원(7개소), 문화공원(1개소), 연결녹지(1개소), 완충녹지(1개소)
교육시설	초등학교	1개소	1개소	1개소	• 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공 편익시설	공공청사	4개소	2개소	2개소	• 회경1동 주민센터 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역) • 이문1동 주민센터 이전설치 (이문4 → 이문3-1구역)
	복합커뮤니티센터	-	4개소	4개소	• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육 시설 등 복합설치 • 이문1동 주민센터 이전설치에 따라 복합커뮤니티센터(1개소) 재배치 (이문4구역)

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

4. 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
- 2) 인구주택수용계획 (변경)

■ 규모별 주택수용

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
촉진 구역	소 계	14,115	감) 92	14,023	32,465	감) 212	32,253	-
	60㎡ 이하	9,479	증) 29	9,508	21,802	증) 67	21,869	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~ 85㎡	3,929	감) 106	3,823	9,037	감) 244	8,793	-
	85㎡ 초과	707	감) 15	692	1,626	감) 35	1,591	-
존치 구역	소 계	4,380	-	4,380	10,167	-	10,167	-
	단독주택	2,765	-	2,765	6,495	-	6,495	지구단위계획구역
	공동주택	1,615	-	1,615	3,672	-	3,672	존치건축물 청년주택 신축
합 계		18,495	감) 92	18,403	42,632	감) 212	42,420	-

※ 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

- 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 용도지구 변경계획 (변경없음)
- 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
- 12) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)
- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 역		주택/세대	임대 (공공임대)					
			합 계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
이문1		3,069	541	236	249	56	-	-
이문3		4,321(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
	3 - 1	4,169(684)	1,310(684)	581(259)	590(336)	139(89)	-	-
	3 - 2	152	-	-	-	-	-	-
이문4	기정	3,720(357)	937(357)	654(357)	227	56	-	-
	변경	3,628(360)	928(360)	657(360)	219	52	-	-

구역	주택/세대	임대 (공공임대)					
		합계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
회경1	299	51	21	23	7	-	-
회경2	900(25)	174(25)	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
회경3	1,806(170)	433(170)	287(170)	95	51	-	-
합계	기정	14,115(1,236)	3,446(1,236)	1,849(786)	1,245(336)	343(105)	7(7)
	변경	14,023(1,239)	3,437(1,239)	1,852(789)	1,237(336)	339(105)	7(7)

주) ()는 공공임대

주) 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」(서울시, 2008.12)에 따라 이문4구역 임대주택 변경

주) 이문3-1, 이문4구역은 미취사 세대 공급에 따른 심의기준 일부 초과

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	사업기간	해당구역		비고
		기정	변경	
1단계	2008 ~ 2019	회경1구역	회경1구역	-
	2008 ~ 2021	이문3(3-1,3-2)구역, 회경2구역, 회경3구역	이문3(3-1,3-2)구역, 회경2구역, 회경3구역	-
	2008 ~ 2022	이문1구역, 이문4구역	이문1구역	-
	2008 ~ 2027	-	이문4구역	-

주1) 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정 가능

주2) 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 사업시행시기를 관리토록 함

주3) 이문2재정비촉진구역 정비구역 해제(서고 제2014-328호, '14.9.25) 반영 : 2단계 (2010~2015)

※ 변경사유 : 이문4구역 사업기간 연장에 따른 변경(5년)

15) 기타 계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) (변경없음)

16) 광고물 관리계획 (변경없음)

17) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획(이문4구역 외 변경없음)

(1) 이문1구역(재개발사업) (생략)

(2) 이문3(3-1)구역(재개발사업) (생략)

(3) 이문3(3-2)구역(재개발사업) (생략)

(4) 이문4구역(재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	이문4재정비촉진구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	149,690.0	-

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

■ 용도지역에 관한 도시관리계획결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	149,690.0	-	149,690.0	100.0
	제2종 일반주거지역(7층)	10,000.0	-	10,000.0	6.7
	제3종 일반주거지역	130,840.0	-	130,840.0	87.4
	준주거지역	8,850.0	-	8,850	5.9

다) 정비계획 (변경없음)

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		149,690.0	-	149,690.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	32,303.0	-	32,303.0	21.6	
	도 로	20,753.0	-	20,753.0	13.9	
	공 원	11,550.0	-	11,550.0	7.7	
택 지 (획지)	소 계	117,387.0	-	117,387.0	78.4	
	4-1	58,741.0	-	58,741.0	39.3	
	4-2	42,118.0	-	42,118.0	28.1	
	4-3	2,717.0	-	2,717.0	1.8	
	4-4	168.0	-	168.0	0.1	종교
	4-5	10,000.0	-	10,000.0	6.7	학교
	4-6	2,241.0	-	2,241.0	1.5	사회복지시설 용지
	4-7	1,064.0	-	1,064.0	0.7	근린생활시설
	4-8	338.0	-	338.0	0.2	근린생활시설

(나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 (변경없음)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산도 로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	1	1	12	국지도 로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로		서고305 (1992.9.28)	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고1994-116 (1994.4.18)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4 재정비촉진구역내 연장을 의미함

② 공원 (변경없음)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	새림공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,360.0	-	4,360.0	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 - 소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
기정	㉕	공원	소공원	이문동 105-26 일원	4,470.0	-	4,470.0	서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	㉖	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,720.0	-	2,720.0	서고2020-264 (2020.06.25)	

③ 학교 (변경없음)

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	③	학교	초등학교	회경동 118-1 일대	10,000.0	-	10,000.0	서고2007-496 (' 08.1.7)	

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속 할 예정임

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구 분	시설의 종류	법정기준		계 획 면 적(㎡)			비 고
		기준근거	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
복리시 설	어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 725㎡ 이상	725	1,460	증) 6	1,466	-
	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 500㎡ 이상	500	1,010	증) 252	1,262	-
	작은도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 298㎡ 이상	298	600	증) 254	854	-
	다함께 돌봄센터	-	-	-	증) 539	539	-
	어린이놀이터 및 주민운동시설	-	-	5,430	감) 2,161	3,269	-
	기타 주민공동시설	커뮤니티시설 등 (지상층 공동주택 연면적 3%이상 면적 설치)	9,492	10,885	증) 3,378	14,263	-
부대시 설	경비실	-	-	90	증) 21	111	-
	관리사무소	10㎡ + (50세대를 넘는 매 세대 x 0.05㎡)	188.9	345	증) 303	648	-

주) 재개발사업시 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결 정 구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	이문4 재정비 촉진구역	149,690	-	-	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	1,091	-	-	1,091	-	-

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이		비고 (연면적)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					평균	최고	
기정	이문4 재정비 추진 구역	149,690.0	4-1	58,741.0	동대문구 이문동 109-38번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	35 이하	317 이하	-	40층이하/ 140m이하	
			4-2	42,118.0	동대문구 회경동 148-60번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	35층이하/ 120m이하	
			4-3	2,717.0	동대문구 이문동 83-66번지 일대	공동주택 및 부대복리시설			-	20층이하/ 80m이하	
			4-4	168.0	동대문구 이문동 103-9번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	
			4-5	10,000.0	동대문구 회경동 118-1번지 일대	학교 및 병설유치원	30 이하	120 이하	-	5층 이하	
			4-6	2,241.0	동대문구 이문동 126-33번지 일대	사회복지시설	60 이하	200 이하	-	-	(2,000)
			4-7	1,064.0	동대문구 이문동 83-43번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
			4-8	338.0	동대문구 이문동 71-5번지 일대	근린생활시설	60 이하	200 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 총세대수 : 3,720세대 [재개발임대 580세대(15.6%), 공공임대 357세대(9.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 2,616세대(70.3%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 720세대(19.4%) - 전용면적 85㎡초과 : 384세대(10.3%)								
		변경	• 총세대수 : 3,628세대 [재개발임대 568세대(15.7%), 공공임대 360세대(9.6%)] - 전용면적 60㎡이하 : 2,580세대(71.1%) - 전용면적 60~85㎡이하 : 679세대(18.7%) - 전용면적 85㎡초과 : 369세대(10.2%)								
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	• 대3-40(한천로)번 : 10m - 한천로변 종교용지 : 2.5m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)번 - 4-1, 4-2획지 : 10m (공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) - 4-3획지 : 6m - 근린생활시설용지 : 3m • 경원선 철도번 : 10m (공공보행통로 4m, 단지내조경 6m 조성) • 기타 도로번 : 6m								
기타사항			• 4-1획지내 : 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 4m • 대로2-A, 중로1-B (지구순환가로)번 : 건축한계선에 공공보행통로 4m • 경원선 철도번 : 건축한계선내 공공보행통로 4m • 삼익아파트번, 휘경로(중로1-A, 중로1-C)번 : 건축한계선내 공공보행통로 4m								

※ 데크 설치시 「서울시 도시계획조례」 상 용도지역 안에서의 건폐율 범위내에서 조정가능

※ 4-6획지(사회복지시설) 연면적 2,000㎡는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시, 2019.1)」에 따라 지하주차장 연면적 1,200㎡, 사회복지시설 연면적 800㎡ 이문4조합에서 설치하여 기부채납 예정으로 향후 감정평가 금액 등에 따라 면적 변경 가능

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본방향 - 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지속의 주거지경관 창출 - 휴먼스케일의 활력있는 가로분위기 형성 - 조화롭고 균형있는 도시미관창출 - 도시경관계획 - 외대앞 역세권 ~ 중랑천으로 이어지는 스카이라인 형성 - 중랑천 ~ 천장산으로 이어지는 통경축(바람길) 확보 - 순환가도변 : 가로공원 및 건축선 지정을 통한 가로변 개방감 제고 및 휴먼스케일의 활기찬 생활가로 형성	-
환경보전	우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

(바) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발사업	2008 ~ 2022	주택재개발조합	-	-	-
변경	주택재개발사업	2008 ~ 2025	주택재개발조합	-	-	-

※ 변경사유 : 정비사업 추진에 따른 시행예정시기 변경

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

가 구	면 적(㎡)	획 지					비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
이문4 재정비 촉진구역	149,690.0	4-1	동대문구 이문동 109-38번지 일대	58,741.0	-	58,741.0	공동주택
		4-2	동대문구 휘경동 148-60번지 일대	42,118.0	-	42,118.0	공동주택
		4-3	동대문구 이문동 83-66번지 일대	2,717.0	-	2,717.0	공동주택
		4-4	동대문구 이문동 103-9번지 일대	168.0	-	168.0	종교시설
		4-5	동대문구 휘경동 118-1번지 일대	10,000.0	-	10,000.0	학교
		4-6	동대문구 이문동 126-33번지 일대	2,241.0	-	2,241.0	사회복지시설

가 구	면 적(㎡)	획 지					비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
		4-7	동대문구 이문동 83-43번지 일대	1,064.0	-	1,064.0	근린생활시설
		4-8	동대문구 이문동 71-5번지 일대	338.0	-	338.0	근린생활시설

(자) 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	사업대상지 내 주택지 및 녹지가 분포하고 있음	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	사업대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	일부 비오톱유형평가 1등급, 개별비오톱 2등급으로 조사됨	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	·성토균형	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	생태면적률 30%	○	사업대상지 내 녹지가 분포하고 있음	계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
토양	토양오염방지	○	토양측정량 검토결과 기준에 만족	-	-
토지이용	-	○	사업대상지 남측으로 배봉산, 북서측으로 천장산이 위치함	토지이용 상황을 고려한 최적의 토지이용계획 및 시설물 배치계획 수립	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
대기질 (에너지)	비산먼지절감 에너지절약 계획 수립	○	공사시 공사장비의 이동에 따른 비산먼지 발생이 예상됨	비산먼지 발생에 대한 저감방안 필요 에너지자립률 향상을 위한 신재생에너지 설치 및 고효율기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	대상지 주변 휴식 · 여가공간 부족	녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	-
일조	수인한도 만족	○	대상지 : 제2종일반주거지역 대상지 인근 : 제1종 및 제2종 일반주거지역	건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사시 소음 · 진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	이문4 재정비 촉진 구역내	103,576	-	49,366	• 297세대 (8.0%) * 공공임대 : 357세대	• 40㎡이하	
					• 227세대 (6.1%)	• 40~50㎡이하	
					• 56세대 (1.5%)	• 50~60㎡이하	
					• 전체 : 580세대(15.6%) *공공임대 : 357세대 별도	-	
변경	이문4 재정비 촉진 구역내	103,576	-	48,767	• 297세대 (8.2%) * 공공임대 : 360세대	• 40㎡이하	
					• 219세대 (6.0%)	• 40~50㎡이하	
					• 52세대 (1.4%)	• 50~60㎡이하	
					• 전체 : 568세대(15.7%) *공공임대 : 360세대 별도	-	

주) 세대수 항목의 ()는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

- 19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서
 - 가) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경없음)
 - 나) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)
 - 다) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경없음)
- 20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)
- 21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

■ 이문4 주택재개발 지구단위계획구역

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	이문4재정비촉진 지구단위계획구역	서울시 동대문구 이문동 86-1번지 일대	149,690	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	149,690.0	-	149,690.0	100.0
	제2종 일반주거지역(7층)	10,000.0	-	10,000.0	6.7
	제3종 일반주거지역	130,840.0	-	130,840.0	87.4
	준주거지역	8,850.0	-	8,850	5.9

나) 기반시설 결정(변경)조서 (변경없음)

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	A	29~32	집산도로	463 (145)	이문동 86-139번지	이문동 258-25번지	일반 도로		서고2007-496 (' 08.1.7)	
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	A	20	집산 도로	595 (157)	외국어대학앞	휘경동 147-6번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	중로	1	B	20~23	집산 도로	407	휘경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	중로	1	C	20	특수 도로	185	휘경동 147-6번지	휘경동 119-46번지	보행자 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	1	1	12	국지도 로	113	이문동 85-26번지	이문동 78-6번지	일반 도로	-	서고2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	2	A	8	국지 도로	230	이문동 87-1번지	이문동 71-8번지	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	2	B	8~10	국지 도로	110 (-)	이문동 170-217	이문동 170-71번지	일반 도로		서고305 (1992.9.28)	

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	C	8	국지 도로	70 (45)	이문동 176-1번지	이문동 360-4	일반 도로		서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	160 (-)	이문동 84-2도	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고1994-116 (1994.4.18)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 이문4 재정비촉진구역내 연장을 의미함

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉞	새롬공원	소공원	이문동 175-1 일원	4,360.0	-	4,360.0	서고2007-496 (' 08.1.7)	시설중복결정 - 소로2-C (연장 20m, 폭 8m)
기정	㉟	공원	소공원	이문동 105-26 일원	4,470.0	-	4,470.0	서고2020-264 (2020.06.25)	
기정	㊱	공원	문화공원	이문동 83-98 일원	2,720.0	-	2,720.0	서고2020-264 (2020.06.25)	

③ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉡	학교	초등학교	휘경동 118-1 일대	10,000	-	10,000	서고2007-496 (' 08.1.7)	

주) 2020년 제1차(' 20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상 귀속 할 예정임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합 계	117,387	-	117,387	100.0	
	4-1	58,741	-	58,741	50.0	
	4-2	42,118	-	42,118	35.9	
	4-3	2,717	-	2,717	2.3	

구분	가구	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
	4-4	168	-	168	0.2	
	4-5	10,000	-	10,000	8.5	
	4-6	2,241	-	2,241	1.9	
	4-7	1,064	-	1,064	0.9	
	4-8	338	-	338	0.3	

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경없음)

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
허용용도	4-1	「건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외에는 불허
	4-2		
	4-3		
	4-5	「건축법시행령」 [별표1] 제10호 교육연구시설 중 가목 학교(초등학교) ※ 2020년 제1차(‘20.01.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과에 따라 학교 용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우, 공공공지로 추진계획 변경 후 준공처리 하고 서울시로 무상귀속할 예정임	
지정용도	4-4	「건축법시행령」 [별표1] 제4호 제2종 근린생활시설 중 나목 종교집회장 「건축법시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	
	4-6	「건축법시행령」 [별표1] 제11호 노유자시설	
	4-7	「건축법시행령」 [별표1] 제3호에 따른 제1종근린생활시설	
	4-8	「건축법시행령」 [별표1] 제4호에 따른 제2종근린생활시설	

주) 지정용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제1항 제6호에 의한 주용도(해당건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도)로서 건축면적(지하층은 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적은 제외)의 50% 이상 설치를 기준으로 한다.

② 건축물 밀도에 관한 계획

구분	가구	건폐율(%)	용적률(%)	높이		비고
				최고층수	최고높이	
기정	4-1	35이하	317이하	40층이하	140m이하	
	4-2			35층이하	120m이하	
	4-3			20층이하	80m이하	
	4-4	60이하	200이하	-		
	4-5	30이하	120이하	5층 이하		
	4-6	60이하	200이하	-		
	4-7	60이하	200이하	-		
	4-8	60이하	200이하	-		

다) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	• 한천로(대로3-40)변	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴 • 종교용지 도로경계선으로부터 2.5m 후퇴	-
	• 지구순환가로(대로2-A, 중로1-B)변	• 4-1, 4-2획지 대지경계선으로부터 10m 후퇴 • 4-3획지 대지경계선으로부터 6m 후퇴 • 근린생활시설용지 도로경계선으로부터 3m 후퇴	
	• 경원선 철도변	• 4-1획지 대지경계선으로부터 10m 후퇴	
	• 기타도로변	• 도로경계로부터 6m	
공공보행 통로	• 4-1획지내	• 통경축 확보 등을 위한 공공보행통로 4m	이문4 재정비 촉진계획도 참고
	• 지구순환가로(대로2-A, 중로1-B)변	• 4-1, 4-2획지 건축한계선내 공공보행통로 4m	
	• 경원선 철도변	• 4-1획지 건축한계선내 공공보행통로 4m	
	• 삼익아파트 변 • 휘경로(중로1-A, 중로1-C)변	• 초등학교 통학로 조성을 위해 4-2획지 건축한계선내 공공보행통로 4m	

라) 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

① 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용
건축물의 방향성	-	지구순환가로변 저층부 상업시설과 주된 벽면 및 출입구의 방향은 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	-	지구순환가로변 가로활성화를 고려하여 저층부 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

② 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	계획 내용
건축물 외부형태	• 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려
저층부의관	• 1층 개구부 높이 통일 권장 • 상가부분 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	• 외벽면 전체 페인트 마감 금지
진입구 처리	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양

③ 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획 내용
개방감	대상지 동서방향	• 중랑천~천장산 방향으로 바람길, 통경축을 고려하여 배치
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마) 기타사항에 관한 결정(변경)조서 (변경)

① 환경관리계획 (변경없음)

② 임대주택 건설에 관한 결정조서 (변경)

건립규모	전체세대수		전체비율 (%)		임대주택 세대수						임대주택 비율(%)						비 고
	기정	변경	기정	변경	계		임대		공공임대		전체세대수 대비		전체비율		임대주택 중 공공임대		
					기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계	3,720	3,628	100%	100%	937	928	580	568	357	360	25.2	25.6	100.0	100.0	54.5	54.8	
40㎡이하	684	694	18.4	19.1	654	657	297	297	357	360	95.6	94.7	69.8	70.8	54.5	54.8	
40~50㎡이하	227	246	6.1	6.8	227	219	227	219	-	-	100.0	89.0	24.2	23.6	-	-	
50~60㎡이하	1,705	1,640	45.8	45.2	56	52	56	52	-	-	3.3	3.2	6.0	5.6	-	-	
60~85㎡이하	720	679	19.4	18.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
85㎡초과	384	369	10.3	10.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※ 변경사유 : 이문4구역 건축위원회 심의(2021.10.26.)에 따른 변경

5. 이문4재정비촉진구역 외 기 결정된 재정비촉진구역 변경없음

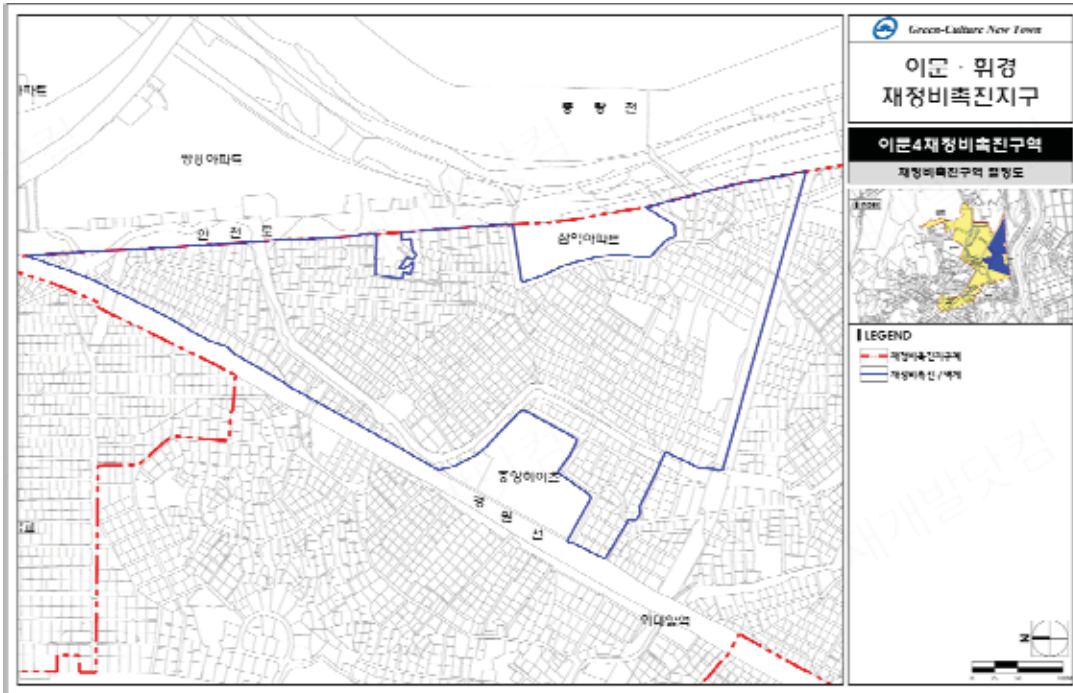
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략(비치된 도서와 같음)

※ 첨부된 관련도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

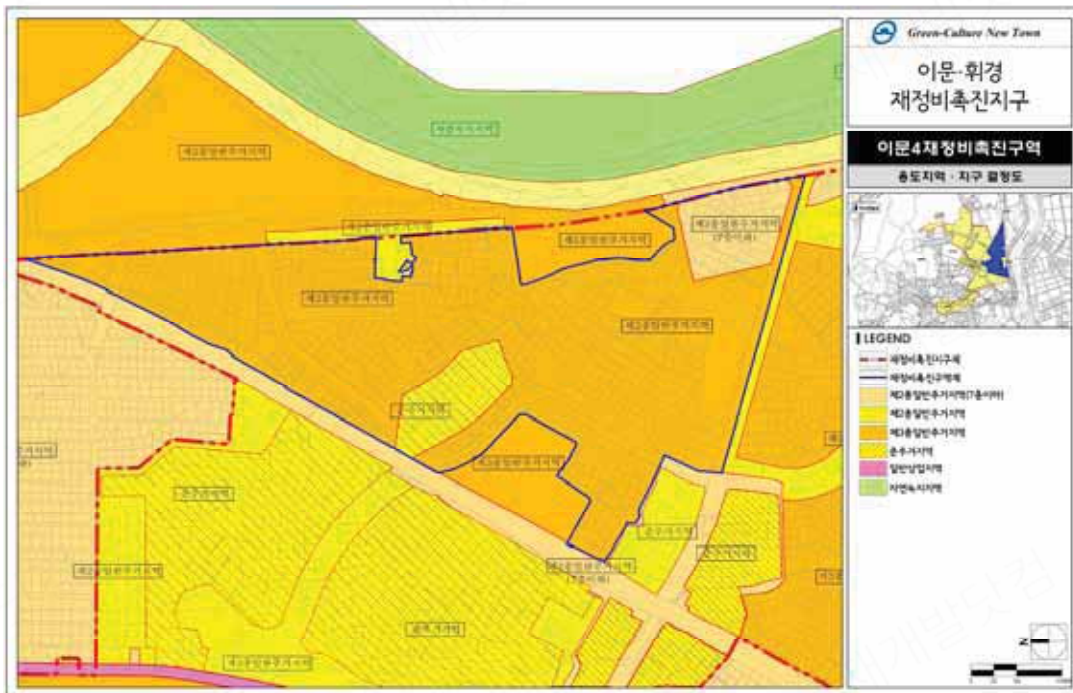
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02 - 2133 - 7213) 및 동대문구 주거정비과(☎ 02 - 2127 - 4939)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

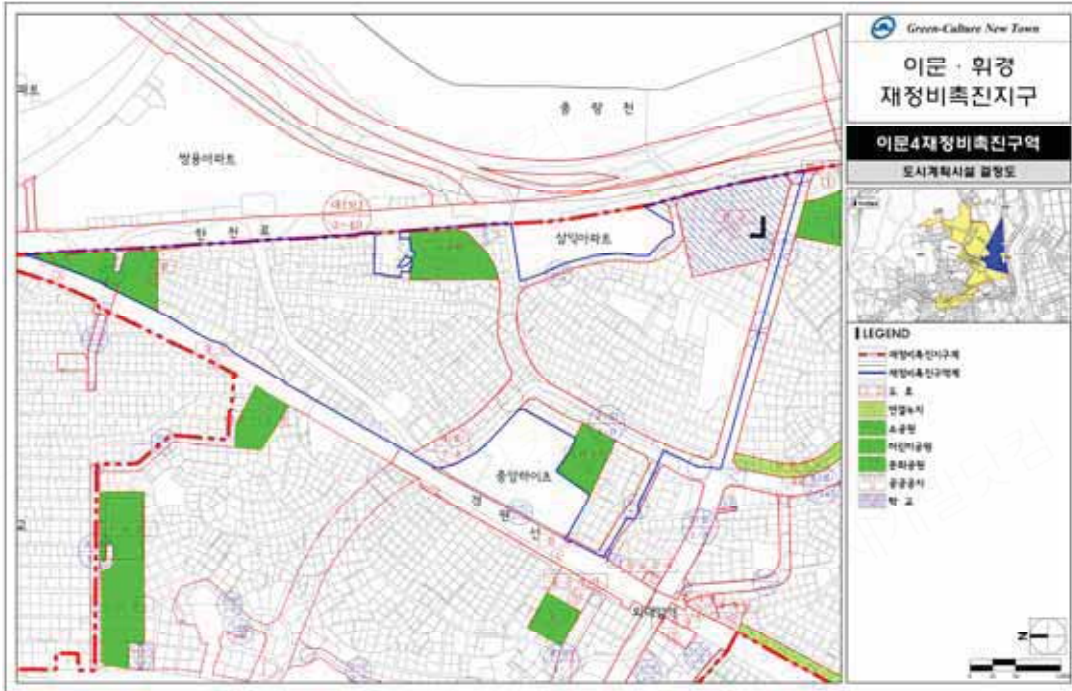
■ 이문4재정비촉진구역 결정도(변경없음)



■ 이문4재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



■ 이문4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 이문4재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)

