

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	법정 / 서울시기준		계획면적(㎡)		비고 (위치)
		기준	면적(㎡)	기정	변경	
공동이용시설	소 계	창조적 정비모델 : (2.5㎡ × 909세대) × 1.40	3,181.50	4,506.22	3,516.46	
	경로당	서울시 주택조례 [별표1] : 500세대 ~ 1,000세대 미만	225.00	269.38	338.20	108동 1층 필로티
	어린이집		330.00	450.05	469.49	106동 1층 필로티
	작은도서관		158.00	410.21	391.75	108동 1층 필로티
	어린이놀이터	-		1,215.90	1,113.03	101동 북측106동 북측108동 동측111동 북측
	주민운동시설	-		1,104.04	180.00	102동 북측105동 북측107동 남측108동 동측111동 북측
	주민공동시설	-		1,056.64	1,023.99	107동 지하1층
	관리사무소	-		199.82	150.03	108동 1층 필로티
	경비실	-		45.50	24.90	공동주택/공공지 원시설 주출입구 앞

※ 「창조적 정비모델」 부합여부 : (2.5㎡ × 세대) 대비 40% 강화

= (2.5㎡ × 909세대) × 1.4 = 3,181.50㎡ < 3,516.46㎡ : 적합

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 주택건설기준등에 관한 규정
에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	제기제4재개발 구역	33,485.7	-	-	제기동 288번지 일대	363	-	-	363	-	

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경없음)

구역구분			가구 또는 획지 구분		주된용도	건폐율	용적률	높이(m)최고층수	비고
명칭	위치	면적(m²)	구분	면적(m²)					
제기제4재개발구역	제기동288번지 일대	33,485.7	택지 1	22,243.2	공동주택 및부대복리 시설	31.0% 이하	250.0%이하	75m이하 (25층)	
			택지 2	7,607.1					
주택의 규모및규모별 건설비용			o 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용						
			전용면적 (㎡)		변경		비고		
					세대수	비율(%)			
			계		909	100.00			
			60이하		781	85.92			
			60초과~85이하		128	14.08			
			85초과		-	-			
			o 임대주택 건설비용						
			전용면적 (㎡)		변경		비고		
					세대수	비율(%)			
60이하		156	17.16						
			o 기준용적률 20% 상향 (190%→210%)						
			- 서울특별시도시 제2010-97호('10.3.18.)에 의거 기준(계획)용적률 20% 상향						
			- 기준(계획)용적률 20%상향에 따른 소형주택 공급량 산정						
			= 6,904.37㎡(기준 용적률 상향에 따른 연면적) < 6,948.75㎡ (59A형 , 85세대 산정시 소형주택 공급면적)						
건축물의 건축선에 관한 계획			o 획지 경계선으로부터 건축한계선 3m 계획 (가로경관향상 및 보행환경개선을 위해 폭 2m이상 보행공간 확보)						

■ 용적률 계획(변경없음)

구 분	용 적 률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	190% 이하	210% 이하	250% 이하	정비계획 기준용적률 : 210%

■ 개발가능 용적률 산정 (기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내국,공유지	택지내용도 폐지 되는 기존 기반 시설 국, 공유지	공공시설 (건축물) 설치 환산 부지면적
	29,850.3㎡	3,635.4㎡	969.5㎡	191.4㎡	2,110.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 3,635.4㎡ - 969.5㎡ - 191.4㎡ = 3,635.4㎡ - 1,160.9㎡ = 2,474.5㎡				
공공시설 (건축물) 설치 환산 부지면적	○ 대지지분 면적 = 공공청사 연면적 ÷ 상한 용적률 = 2,646.8㎡ ÷ 250% = 1,058.7㎡ ○ 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = 1,052.2㎡ ⇒ 공공시설(건축물) 설치 환산부지면적 = 1,058.7㎡ + 1,052.2㎡ = 2,110.9㎡				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 기준 용적률 × (1 + 1.3 × α) · α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 210% × (1 + 1.3 × 0.1653) = 255.12% · α : [(2,474.5㎡ + 2,110.9㎡) ÷ (29,850.3㎡ - 2,110.9㎡)] = 0.1653 ※ 제2종일반주거지역 : 250% 이하				

■ 개발가능 용적률 산정 (변경)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	신설정비 기반시설	신설정비 기반시설 내 국, 공유지	택지내용도 폐지 되는 기존 기반 시설 국, 공유지	공공시설 (건축물) 설치 환산 부지면적
	29,850.3㎡	3,635.4㎡	969.5㎡	191.4㎡	1,913.76㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설 부지제공 면적 = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 3,635.4㎡ - 969.5㎡ - 191.4㎡ = 3,635.4㎡ - 1,160.9㎡ = 2,474.5㎡				
공공시설(건축물) 설치 환산부지면적	○ 대지지분 면적 = 공공지원시설 연면적 ÷ 상한 용적률 = 2,466.81㎡ ÷ 250% = 986.72㎡ ○ 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = 927.04㎡ ⇒ 공공시설(건축물) 설치 환산부지면적 = 986.72㎡ + 927.04㎡ = 1,913.76㎡				
정비계획 용적률 (상한용적률)	○ 개발가능 용적률 = 기준 용적률 × (1 + 1.3 × α) · α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 = 210% × (1 + 1.3 × 0.1570) = 252.86% ∴ α : [(2,474.5㎡ + 1,913.76㎡) ÷ (29,850.3㎡ - 1,913.76㎡)] = 0.1570 ※ 제2 : 250% 이하				

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
도시경관		○ 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 ○ 주변 지역의 스카이라인을 고려한 층수 계획	
환경보전		○ 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절·성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ○ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 확보 ○ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ○ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	○ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	○ 자연토양유지 및 단지내 소공원, 광장의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	○ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	여부 준수	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	-	○	○ 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	○ 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	○ 기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	○ 조경계획을 반영하여 녹지 확보
	3. 비오톱 및 동식물상	-	○	○ 비오톱 유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	○ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
	4. 지형변동	절·성토균형	○	○ 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	○ 현지형을 고려한 계획 수립 ○ 발생 사토처리 계획 수립
생활 환경	1. 일조	수인한도 만족	○	○ 대상지 : 제2종 일반주거 지역 ○ 북측: 제2종일반주거지역	○ 건축물 등 관련 규정에 의거 하여 계획
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	○ 주풍향 고려 및 통경축 확보	○ 건축물 계획 시 주풍향 고려 하여 계획
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○	○ 향후 에너지사용량 추정 ○ 에너지 절약 설비 및 계획 고려	○ 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	○ 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	○ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	5. 휴식 및 여가 공간	휴식·여가 공간최대확보	○	○ 대상지 주변 휴식·여가 공간 부족	○ 오픈스페이스에 연결하여, 휴식, 여가공간을 조성
	6. 보행친화공간	보행자전용도로 계획 수립	○	○ 보행자전용도로 계획	-
		자전거전용도로 계획 수립	x	○ 자전거도로 미계획으로 미반영	-
		자전거보관소	○	○ 자전거 보관소 부족	○ 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치 계획
추가	7. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	○ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	○ 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
	8. 소음진동	규제기준 만족	○	○ 공사시 소음·진동 영향 예상됨 ○ 운영시 인근 도로소음이 예상됨	○ 가설방음판넬 설치 ○ 저소음, 저진동 장비사용 ○ 도로소음

저감시설 설치

10. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	재개발 사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	정비구역지정 (변경)고시일로부터 4년 이내	491	909	418	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분		계획내용	비 고
사업시행시	대기질 · 소음 및 진동	- 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜 세차시설의 설치, 가설 방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 시행과 대기질의 영향을 최소화 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지 주변 경계부에 가설방음판넬 설치 등 공사시 저감대책 수립 시행하고 가급적 방과후 및 방학기간 등 공사기간을 조정해서 소음 및 진동의 영향을 최소화	
	보행안전	- 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 사업구역 외곽으로 공사 중 안전웬스를 설치하고 낙하물에 대한 안전시설물 설치하는 등 안전대책수립 - 등하교시간 주가로변 공사차량의 운행 제한	
사업시행후		- 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 용도제한 - 보도를 우선 확보하고 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 및 교통안전 시설을 설치하여 학생들의 보행통행에 안전을 확보	

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유 등기제)
			기정	변경	변경후		
기정	제기제4 재개발지구단위계획 구역	서울시 동대문구제기동 288번지 일대	33,485.7	-	33,485.7	100%	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,485.7	-	33,485.7	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,635.4	-	3,635.4	10.9	
	도 로	3,635.4	-	3,635.4	10.9	
택 지	소 계	29,850.3	-	29,850.3	89.1	
	택 지 1	22,243.2	-	22,243.2	66.4	
	택 지 2	7,607.1	-	7,607.1	22.7	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	4	국지 도로	92	제기동 402	제기동 390	국지 도로	-	서울특별시 공고 제 141호 (’86.3.6.)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	89	제기동 424	제기동 390	국지 도로	-	서울특별시 공고 제 141호 (’86.3.6.)	-
기정	소로	1	1	10	국지 도로	242	제기동 424-1	제기동 342-45	국지 도로	-	서울특별시 제2005-419호 (’05.12.29.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	택지 1	22,243.2	74.5	공동주택 등
	택지 2	7,607.1	25.5	공동주택 등

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용 용도	택지 1	· 건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 · 주택법」 제2조 제 13호, 제 14호에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용 용도	택지 2	· 건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 · 주택법」 제2조 제 13호, 제 14호에 따른 부대시설 및 복리시설· 「건축법시행령」 [별표1] 제11호 노유자시설 중 어린이집, 아동 복지시설 · 건축법시행령」 [별표1] 제 12호 수련시설 중 생활권 수련시설 · 건축법시행령」 [별표1] 제 14호 업무시설 중 공공업무시설	
변경	허용 용도	택지 2	· 건축법시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 · 주택법」 제2조 제 13호, 제 14호에 따른 부대시설 및 복리시설 · 청소년복지지원법」 제29조에 따른 청소년상담복지센터 · 학교밖청소년법」 제 12조에 따른 학교 밖 청소년 지원센터 · 서울시 청년기본조례」 제20조, 제21조에 따른 청년커뮤니티시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	31% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용적률			비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	190% 이하	210% 이하	250% 이하	정비계획	기준용적률 : 210%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화 공공시설 기부채납	비고
기정	40%	

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
기정	제2종일반주거지역	25층 이하 (75m이하)	

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	택지경계선	택지 경계선으로부터 건축한계선 3m

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용목적	계획내용	비고
전면공지	경관향상 및 보행환경개선	• 건축한계선 3m 내 폭 2m이상 보행공간 확보	

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	-	○	○ 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	○ 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	○ 기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	○ 조경계획을 반영하여 녹지 확보
	3.비오톱 및동식물상	-	○	○ 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	○ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
	4. 지형변동	절 ·성토균형	○	○ 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	○ 현지형을 고려한 계획 수립 ○ 발생 사토처리 계획 수립
생활 환경	1. 일조	수인한도 만족	○	○ 대상지 : 제2종일반주거 지역 ○ 북측: 제2종 일반주거 지역	○ 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
	2.바람 및미기후	바람길 확보	○	○ 주풍향 고려 및 통경축 확보	○ 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○	○ 향후 에너지사용량 추정 ○ 에너지 절약 설비 및 계획 고려	○ 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	○ 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	○ 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	5.휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대 확보	○	○ 대상지 주변 휴식·여가 공간 부족	○ 오픈스페이스에 연결하여 , 휴식 여가공간을 조성
	6.보행친화공간	보행자 전용도로 계획 수립	○	○ 보행자전용도로 계획	-
		자전거 전용도로 계획 수립	x	○ 자전거도로 미계획으로 미반영	-
		자전거보관소	○	○ 자전거 보관소 부족	○ 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치 계획
추가	7.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	○ 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	○ 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
	8.소음진동	규제기준 만족	○	○ 공사시 소음·진동 영향 예상됨 ○ 운영시 인근 도로소음이 예상됨	○ 가설방음판넬 설치 ○ 저소음, 저진동 장비사용 ○ 도로소음 저감시설 설치

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

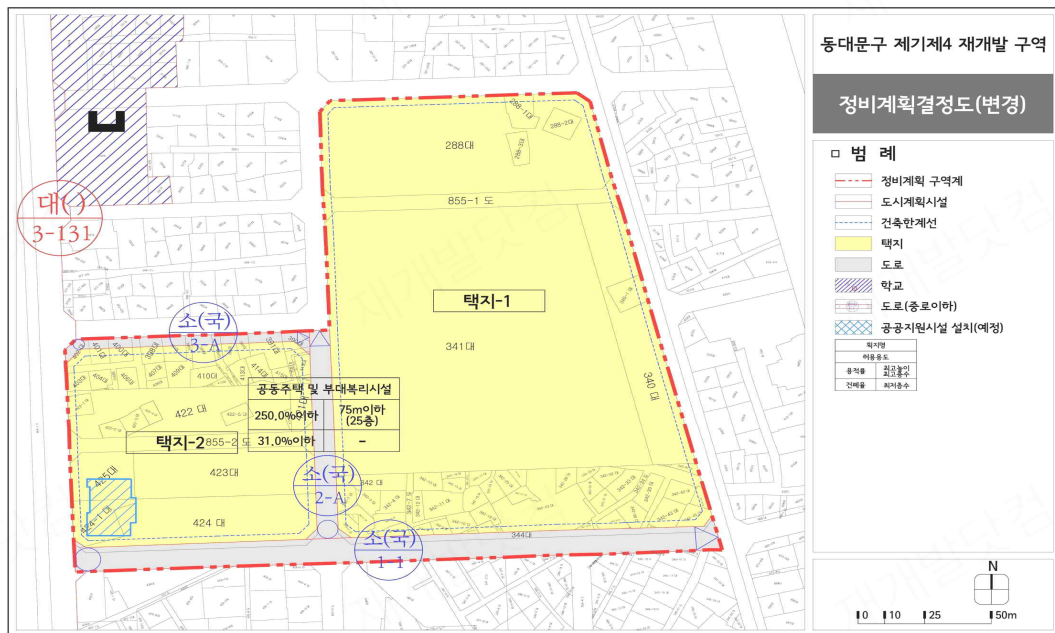
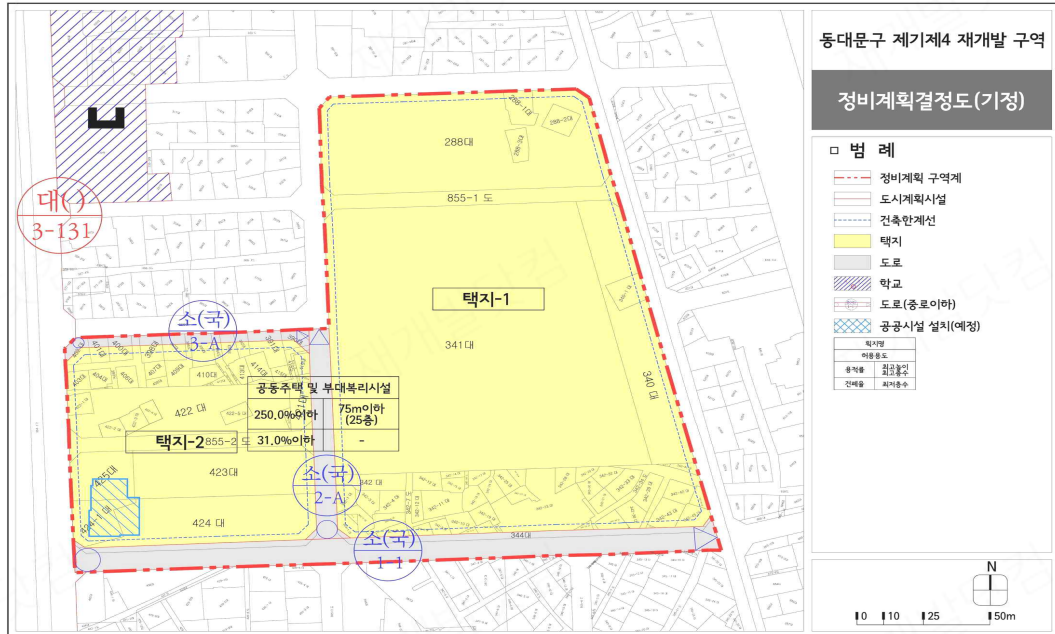
○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)	
			계	임대주택	전체세대수 대비	전체비율
합 계	909	100	156	156	17.2	100.0
40㎡이하	70	7.7	59	59	6.5	37.8
40㎡초과~50㎡이하	149	16.4	81	81	8.9	51.9
50㎡초과~60㎡이하	562	61.8	16	16	1.8	10.3
60㎡초과~85㎡이하	128	14.1	0	0	-	-
85㎡초과	0	0	0	0	-	-

※ 사업별 관계법령에 따른 임대주택 사항 기재

Ⅲ. 관련도면

1. 정비계획 결정도(기정/변경)



2. 정비구역 결정도(기정) ※ 생략
3. 용도지역 결정도(기정) ※ 생략
4. 도시계획시설 결정도(기정) ※ 생략
5. 지구단위계획 결정도(기정) ※ 생략

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를위하여 동대문구 주거정비과

(☎02-2127-4666)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

◎ 서울특별시 동대문구 고시 제2025-206호

이문3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 부분 준공인가 및 공사완료 고시

서울특별시고시 제2007-496호(2008.01.07.)로 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 동대문구고시 제2015-82호(2015.10.01.)로 사업시행계획인가 고시된 동대문구 이문동 149-8번지, 412-1번지 일대 「이문3재정비촉진구역 주택재개발정비사업」에 대하여 「도시 및 주거환경정비」 제83조에 따라 부분 준공인가(정비기반시설 및 3-2구역 제외)를 하고 같은 법 제83조제3항 및 같은법 시행령 제74조 규정에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2025년 12월 4일

서울특별시 동대문구청장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 이문3재정비촉진구역 주택재개발정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
이문3재정비촉진구역 주택재개발정비사업	서울특별시 동대문구 이문동 149-8, 412-1 번지 일대	154,793	

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성 명 : 이문3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합 (조합장 이우중)

나. 주 소 : 서울특별시 동대문구 망우로23길 10, 3층(휘경동)

4. (부분)준공인가 내역

가. 건축시설(3-1구역)

건 축 개 요	대지면적	95,784㎡	주용도	공동주택 및 부대복리시설, 판매, 문화 및 집회시설, 업무시설 (오피스텔594호), 근린생활시설	
	건축면적	24,153.23㎡	동수/세대수/ 연면적	19개동(비주거1개동 포함), 4169세대, 654,951.88㎡	
	층 수	지하6층 ~ 지상41층		주차대수	5,703대

※ 완공된 건축물에 대한 부분 준공인가이며, 추후 이문3-2구역 및 정비기반시설
정비완료 시 별도 준공인가 처리 예정.

◎ 서울특별시 동대문구 고시 제2025-207호

도로명주소 고시

도로명주소법 제12조 및 같은 법 시행규칙 제23조 규정에 의거 우리 구 도로명주소 이동사항을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 12월 4일

서울특별시 동대문구청장

■ 도로명주소(건물번호) 변경

소재지	변경 전 주소	변경 후 주소	효력발생일	변경사유
제기동 647-7	홍릉로1길 66	홍릉로1길 66	2025. 12. 4.	건물군 분리에 따른 건물번호 변경
		홍릉로1길 68		

※ 고시내용 및 기타 자세한 사항은 동대문구청 부동산정보과(☎2127-4498)에 문의
또는 도로명주소 안내홈페이지(www.juso.go.kr)에서 열람하시기 바랍니다.

■ 고시일(효력발생일) : 2025. 12. 4.

■ 도로명주소 사용 및 공부상 주소전환

- 도로명주소는 고시 후 도로명주소법 제19조제1항에 의거 공법관계에 있어서 주소로 사용합니다.