

## 서울특별시고시 제2020 - 591호

이문·회경 재정비촉진지구 재정비촉진계획(회기지구단위계획) 변경(경미한 변경)  
결정 및 지형도면 고시  
- 동대문구 회경동 244 - 1일원 역세권 청년주택 -

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.)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 이문·회경 재정비촉진지구 내 회기구역 지구단위계획에 대하여, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 「같은법 시행령」 제15조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 이문·회경 재정비촉진지구 내 회기구역 지구단위계획을 결정(변경)하고 토지이용규제기본법 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 31일

서울특별시장

## I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경 없음)

| 명칭               | 유형   | 위치                | 면적(㎡)     |    |           | 비고                                                              |
|------------------|------|-------------------|-----------|----|-----------|-----------------------------------------------------------------|
|                  |      |                   | 기정        | 변경 | 변경후       |                                                                 |
| 이문·회경<br>재정비촉진지구 | 주거지형 | 동대문구<br>이문·회경동 일원 | 801,245.3 | -  | 801,245.3 | 준치관리구역(지구단위계획구역)<br>② 이문생활권중심 : 67,183.0㎡<br>③ 회기구역 : 88,865.0㎡ |

## II. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2022년(변경 없음)

## III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

## IV. 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<br>(공동주택) | 소계      | 14,115 | -      | 14,115 | 32,465 | -      | 32,465 |                                    |
|                | 60㎡ 이하  | 9,479  | -      | 9,479  | 21,802 | -      | 21,802 | 미취사가구 수용<br>- 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 신혼부부용에 한하여 세대당 인구 2.3인을 적용하며, 그 외 주택은 세대당 1.0인을 적용하여 산정

## • 변경사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                   | 변경사유                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| -      | 재정비촉진지구 존치지역 인구·주택수용계획 변경<br>- 인구수 : 10,167인 → 10,577인(증) 410인]<br>- 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    | 빗물펌프장(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)
- 가) 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<br>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<br>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  | • 회경동<br>244-1,<br>255-29,<br>255-50,<br>255-51,<br>259, 260 |
| 주거<br>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<br>표시번호 | 위 치                                                       | 변경내용          |       | 면적(㎡) | 변경사유                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------|---------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                           | 기 정           | 변 경   |       |                                                                                                                            |
| -          | 동대문구 회경동<br>244-1, 255-29,<br>255-50, 255-51,<br>259, 260 | 제3종<br>일반주거지역 | 준주거지역 | 9.3   | • 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위<br>해 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조<br>례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기<br>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 공동개<br>발 지정 계획 필지(회경동 244-1,<br>255-29, 255-50, 255-51, 259,<br>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)<br>- 기정<br>: 간선변 망우로21길변(2,000㎡)<br>- 변경<br>: 간선변 망우로21길변(2,300㎡)<br>※ 회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51 259, 260 | • 역세권 청년주택 건립을 위해, 공동개발 지정 계획필지인 대상지의<br>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  | 회경동 | 244-1  | 1,976.0 | 2,278.0 | 지정   | •역세권 청년주택 건립을 위한 회경동 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<br>- 회경동 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<br>(간선변) | 전층  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미관지구내 불허용도(미관지구내 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>• 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외)</li> <li>• 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> </ul> |
|     |            | 1층  | • 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|     | 2<br>(이면부) | 전층  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)</li> <li>• 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> </ul>                                                                                                                                                                  |

| 구 분 | 도면표시            | 용 도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비 고                                                                                                          |
|-----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 장례식장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                              |
| 변경  | 1<br>(간선변)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미관지구내 불허용도(미관지구내 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>• 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외)</li> <li>• 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
|     |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                              |
|     | 2<br>(이면부)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소에 한함)</li> <li>• 장례식장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>• 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                              |
|     | 3<br>(역세권 청년주택) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장</li> <li>• 판매시설 중 도매시장</li> <li>• 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 장례시설</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 단독주택 및 공동주택(복합용도 제외)</li> <li>• 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장</li> <li>• 의료시설 중 정신병원 및 요양병원, 격리병원</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 자원순환 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사 시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 묘지관련 시설</li> <li>• 야영장 시설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함</li> </ul> |

• 변경사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                        | 변경사유                                                                                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도 변경</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul> |

• 권장용도(변경 없음)

• 지정용도

| 구 분 | 도면표시              | 용 도                                                                                                                                                                       | 비 고 |
|-----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 기정  | a주1)<br>(간선변, 1층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>제1·2종근린생활시설 중 일반업무시설, 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장</li> <li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>판매시설 중 상점</li> </ul>                      |     |
|     | b<br>(역세권 청년주택)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택(주거복합)주2)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 지상1, 2층 : 비주거 용도 설치가능</li> </ul> </li> </ul> |     |

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    |         | 법정용적률 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<br>역세권 청년주택 | 기본용적률 : 499.58% 이하 |         | 575% 이하     | 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함 |



| 구 분 | 적용지역          |      | 용적률             |         |             | 비 고                                   |
|-----|---------------|------|-----------------|---------|-------------|---------------------------------------|
|     |               |      | 기준용적률           | 허용용적률   | 상한용적률       |                                       |
|     | 일반상업지역        | 이문로변 | 600% 이하         | 800% 이하 | 법정용적률 2배 이하 |                                       |
|     | H13-③ (준주거지역) |      | 기본용적률 : 500% 이하 |         | 법적용적률 이하    | 회경동 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 설치하는 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 $\times (\beta - \alpha)/\beta$ |
|       |       |       | $\alpha$ : 허용용적률에서 주거비율, $\beta$ : 상한용적률 |                                                 |

주6) 상업지역 내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준은 서울시 도시계획조례 별표3 준용

주7) 역세권 청년주택 건립을 위한 회경동 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 따른다.

#### • 변경사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 변경사유                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기정                   <ul style="list-style-type: none"> <li>: 준주거지역 (기준/허용/상한 : 300%/360%/400% 이하)</li> </ul> </li> <li>- 변경                   <ul style="list-style-type: none"> <li>: 회경동 244-1일원 역세권 청년주택 사업에 한하여 다음과 같이 용적률 계획을 변경함</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• 기본용적률 499.58% 이하</li> <li>• 상한용적률 575% 이하</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 변경을 통한 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 준주거지역 기준을 준용하여 용적률 체계 변경</li> </ul> |

• 용적률 적용기준(신설)

| 구 분    |                           | 적용기준                                                                                                                                            | 비 고                                                                                                                                        |
|--------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공기여율  |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>기본공공기여율 : 6.02% 이상 (부지면적 기준, 가중평균)</li> <li>추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공 임대주택의 대지지분</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함</li> <li>· 모든 항목 충족시 기본용적률 부여</li> </ul> |
| 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 |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 300호 ~ 364호 미만</li> <li>- 커뮤니티시설 설치 면적 200㎡ 이상</li> </ul>                                              |                                                                                                                                            |
| 주택규모   |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하</li> <li>· 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하</li> </ul>                                        |                                                                                                                                            |

※ 「서울특별시 역세권 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<br>→ 준주거지역 | 499.58% 이하 | 575.00% 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기본공공기여율 : 부지 면적의 6.02% 이상(132.20㎡ 이상)</li> <li>· 추가공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지지분</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함</li> </ul> |

주) 「서울특별시 역세권 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,<br>망우로21길 | -      | 40m 이하 |                                                                                 |
|     | 이면부, 이면블럭 |                | -      | 30m 이하 |                                                                                 |
| 변경  | 간선변       | 이문로변           | 50m 이하 | 60m 이하 |                                                                                 |
|     |           | 망우로변           | 80m 이하 | 96m 이하 |                                                                                 |
|     |           | 회기로,<br>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                                                                                                                                |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기정 : 간선변(회기로, 망우로21길) 40m 이하/이면부, 이면블럭 30m 이하</li> <li>- 변경 : 간선변(망우로21길) 60m 이하</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 회경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 255-29, 259, 260 필지에 역세권 청년주택 건립을 위해 높이계획 완화</li> </ul> |

## • 높이계획 완화항목 및 완화내용(변경 없음)

⑥ 건축물 건축선·배치·형태(변경 없음)

| 구분 |                   | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비 고 |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 배치 | 벽면한계선             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로변 벽면한계선 폐지 및 건축한계선으로 변경</li> <li>• 망우로21길변 각각부 일부 지정 : 2m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|    | 건축한계선             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m</li> <li>• 망우로21길변 : 2m</li> <li>• 이면부 : 1~2m</li> <li>• 청년주택사업대상지(회경동 192-1번지 일원) : 1.5~3m<br/>(대상지 서측 도로 도로끝선으로부터 대상지 내로 폭 6m 확보를 위한 선)</li> </ul>                                                                                                                                                          |     |
| 형태 | 고층부<br>탑상형<br>건축물 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층 이상 부분에 대하여 고층부 탑상형 권장</li> <li>• 고층부 탑상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |     |
|    | 1층부<br>형태         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함</li> <li>• 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치</li> <li>• 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨<br/>(단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함)</li> <li>• 투시벽 설치 : 간선도로변 1층 벽면의 50% 이상</li> <li>• 투시형 셔터 설치 : 간선도로변의 1층 설치</li> </ul> |     |

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<br>공지 | 쌈지형 공지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 각각부의 정해진 위치에 조성</li> <li>• 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가</li> <li>• 전구역 : 3개소(서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형공지 형태로 공개공지 설치)</li> </ul>                         | 결정도 참조 |
|           | 전면공지     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m</li> <li>• 망우로21길변 : 2m</li> <li>• 이면부 : 1~2m</li> <li>• 청년주택사업대상지(회경동 192-1번지 일원) : 1.5~3m<br/>(대상지 서측 도로 도로끝선으로부터 대상지 내로 폭 6m 확보를 위한 선)</li> </ul> | 결정도 참조 |
|           | 공개공지     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 불가</li> <li>• 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌈지형 공지 형태로 공개공지 설치</li> </ul>                                                                                     | 결정도 참조 |
|           | 침상형 공지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쌈지형 공지로 변경</li> </ul>                                                                                                                                                    | 결정도 참조 |
| 통로        | 공공보행 통로  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정</li> <li>• 전 구간 : 4개소(폭 4~6m)</li> </ul>                                                                                                      | 결정도 참조 |
|           | 보행자 우선도로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3개소</li> </ul>                                                                                                                                                           | 결정도 참조 |

② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경)조서

| 구 분            | 계 획 내 용                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                              | 비 고          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                | 기정                                                                                                                                                       | 변경                                                                                                                                                                           |              |
| 차량출입<br>불허구간   | • 간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허<br>단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용                                                                                       | • 간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용<br>- 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)<br>주차출입구  | • 이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부필지 지정                                                                                                                             | • 이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부필지 지정<br>- 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 지정에 따라 휘경동 259, 260번지 공동주차출입구 → 주차출입구로 변경<br>(휘경동 244-1, 255-29, 255-50, 255-51, 259, 260 역세권 청년주택에 한함)               |              |
| 주차장설치방식        | • 관련법규 및 조례에 의함                                                                                                                                          | • 관련법규 및 조례에 의함                                                                                                                                                              |              |
| 주차장<br>설치완화주1) | • 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 불가한 필지의 경우 주차장법 제19조의 규정에 의한 주차장 설치기준 100% 완화<br>• 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<br>• 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 간선이면간 필지 또는 간선간선간 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)

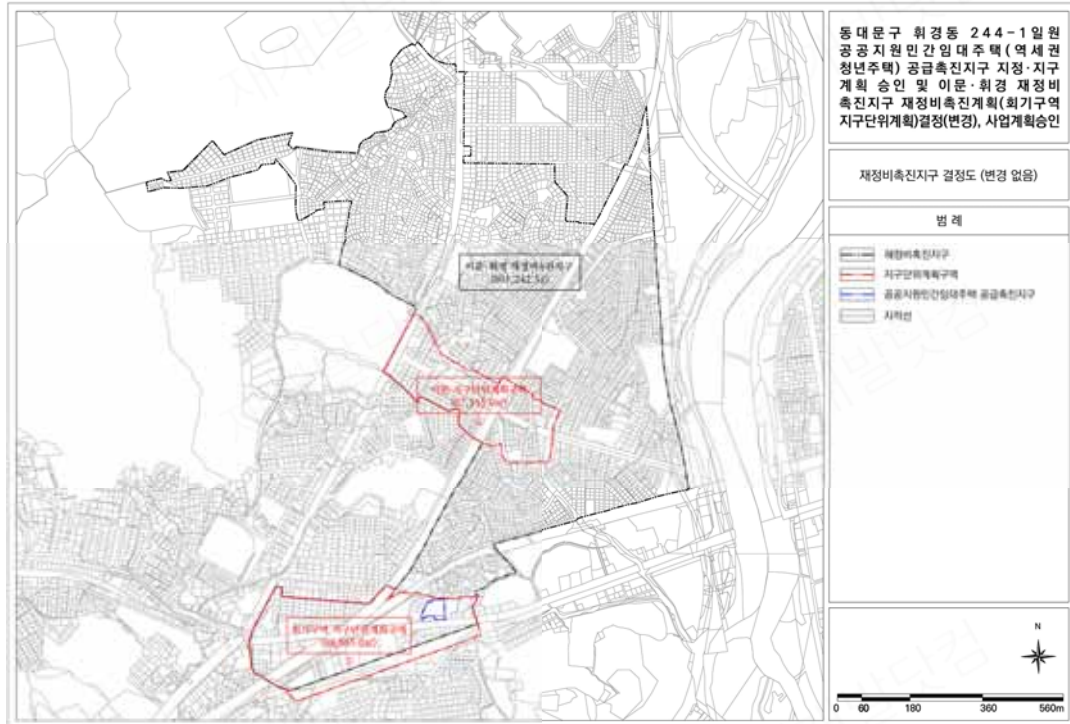
V. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

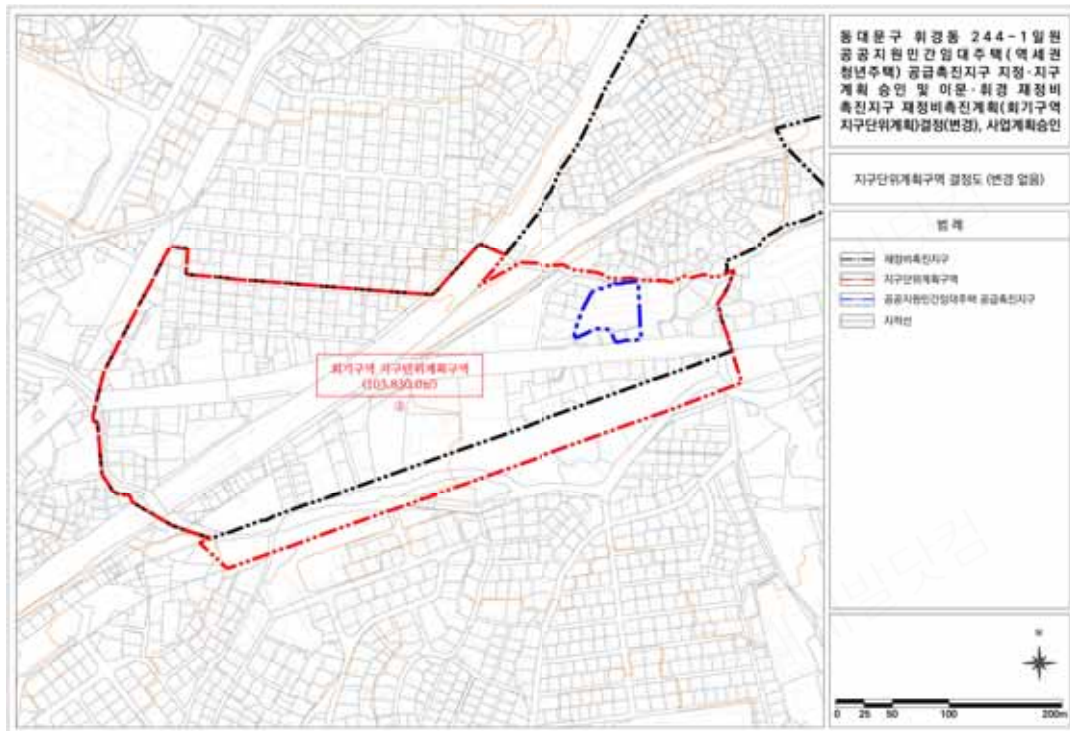
VI. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

VII. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7229) 및 동대문구 도시계획과(☎02-2127-4947)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[ 재정비촉진지구 결정도(변경 없음) ]

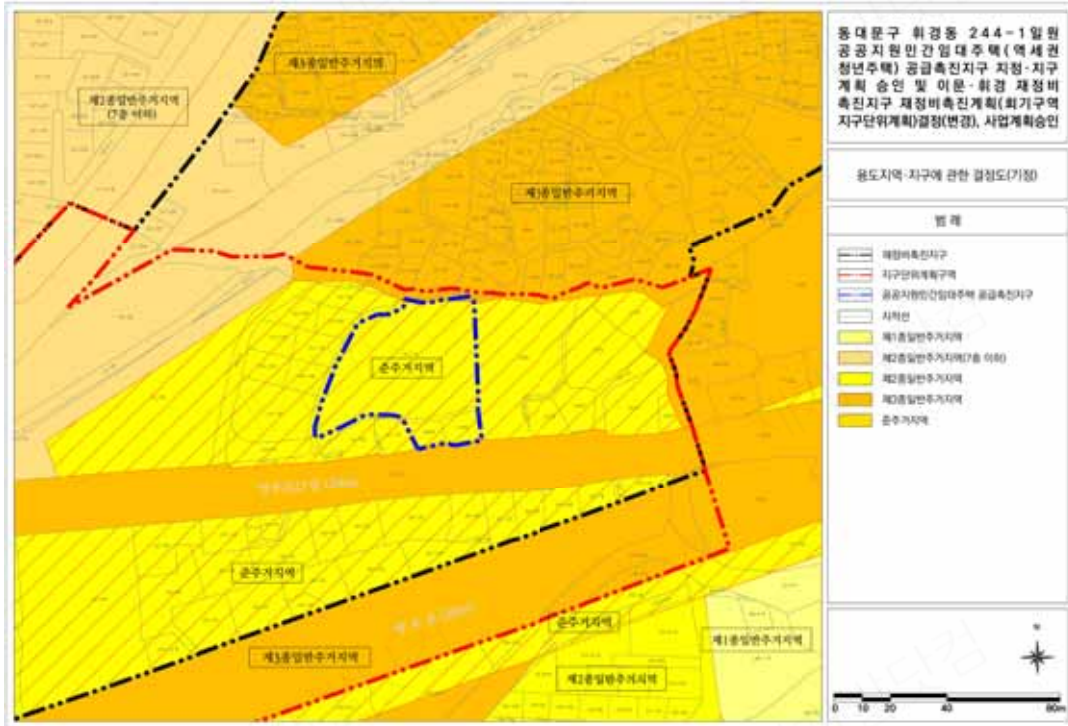


[ 지구단위계획구역 결정도(변경 없음) ]

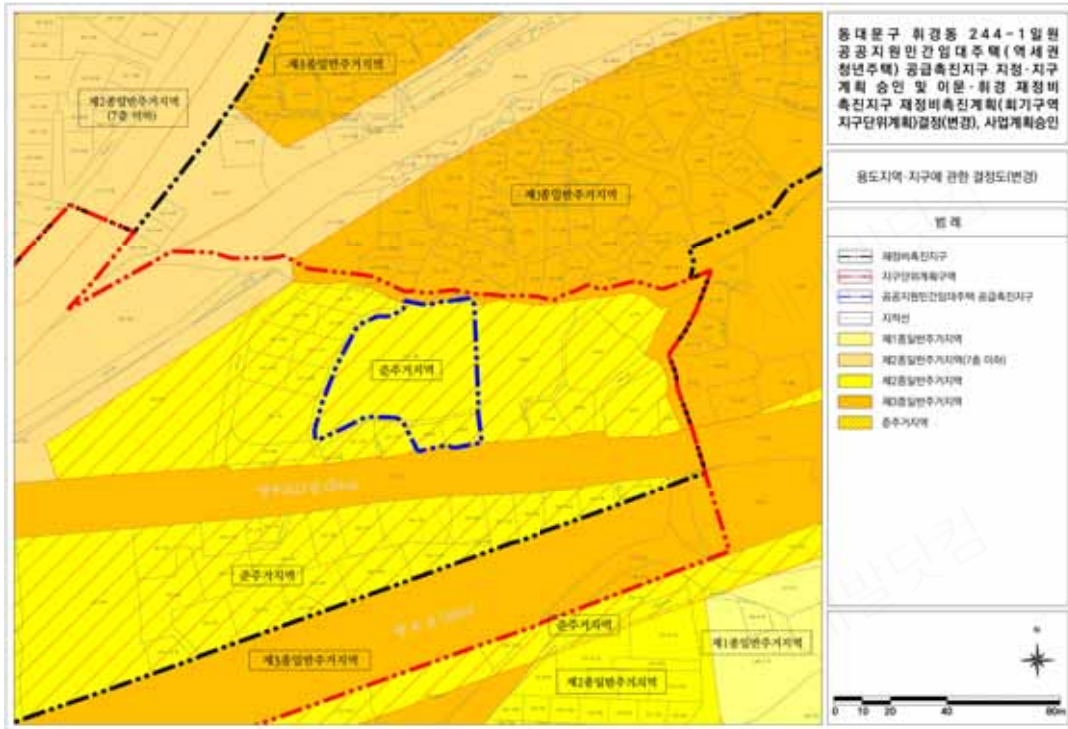




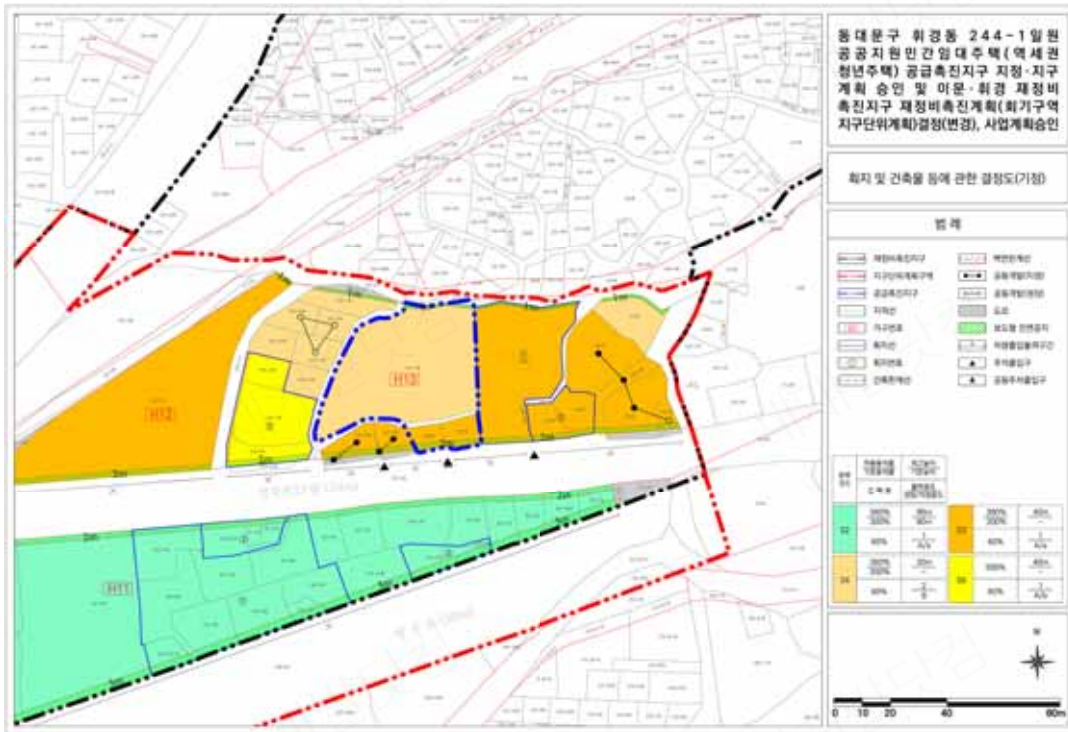
[ 용도지역에 관한 결정도(기정) ]



[ 용도지역에 관한 결정도(변경) ]



[ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정) ]



[ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경) ]

