

◆ 서울특별시고시 제2017-13호

이문·휘경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 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(2011.12.29.), 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(2016.05.26.), 제2016-233호(2016.08.04), 제2016-269호(2016.09.01), 제2016-285호(2016.09.08), 제2016-360호(2016.11.10), 제2016-379호(2016.11.17)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·휘경 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비촉진을위한특별법」 제5조, 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제5조, 제15조 규정에 의거 이문·휘경 재정비촉진계획을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 1월 12일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호('14.9.25)) 및 이문초교(존치시설) 재정비촉진지구 제척

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	동대문구 이문·휘경동 일원	· 지구 제척 - 면적 939,699.0㎡ → 830,190.0㎡ (감 109,509.0㎡)	· 이문2촉진구역 해제(서고제2014-328호, '14.9.25)에 따른 재정비촉진 지구 제척 - 인근 존치시설인 이문초교 포함	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

- 기준년도 : 2006년
- 목표년도 : 2020년 → 2022년 (이문1구역 사업시행기간 반영)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경

- 1) 기본방향 (변경없음)
- 2) 개발방향 (변경없음)
- 3) 주요 지표 설정 : 변경

구 분		현 황	계 획		비 고
인구 및 가구	인구	38,073 인	기정	43,387인	• 이문2구역 지구 제척에 따른 인구 축소
			변경	39,118 인	
	세대수	17,385 세대 (2.19인/세대)	기정	18,797세대 (2.30인/세대)	• 이문2구역 지구 제척에 따른 세대수 축소 • 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
			변경	16,941세대 (2.30인/세대)	
	주택호수	7,885호	기정	19,068호	• 이문2구역 지구 제척에 따른 주택호수 축소
			변경	16,941호	
기반시설	도로	15.8%	기정	15.6%	• 이문2구역 지구 제척에 따른 도로비율 증가
			변경	16.2%	
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)	기정	8.0% (세대당 4.0㎡)	• 이문2구역 지구 제척에 따른 공원녹지비율 감소 • 중앙공원(1개소), 어린이공원(4개소), 소공원(4개소), 연결녹지, 철도변완충녹지
			변경	7.6% (세대당 3.72㎡)	
교육시설	초등학교	1개소	기정	2개소	• 이문초등학교 지구 제척 • 신설 1개소 (이문4재정비촉진구역)
			변경	1개소	
공공편익시설	공공청사	4개소	3개소		• 이문1동, 휘경1동 동사무소 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역)
	복합커뮤니티 센터	-	기정	5개소	• 이문2구역 지구 제척에 따른 복합커뮤니티센터 감소 • 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치
			변경	4개소	

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	100.0	-
주거 용지	소 계	530,475.3	감) 71,870.0	458,605.3	55.3	-
	공동주택	511,893.8	감) 71,870.0	440,023.8	53.0	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합	11,621.5	-	11,621.5	1.4	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	-	6,960.0	0.9	7개
근생 용지	소 계	105,733.0	-	105,733.0	12.7	-
	상업업무	105,733.0	-	105,733.0	12.7	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	303,490.7	감) 37,639.0	265,851.7	32.0	-
	도 로	145,760.2	감) 11,460.0	134,300.2	16.2	보행자전용도로 포함
	철 도	44,218.5	-	44,218.5	5.4	-
	공 원	37,407.0	감) 3,855.0	33,552.0	4.0	-
	녹 지	34,217.0	감) 4,785.0	29,432.0	3.5	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	감) 15,534.0	8,000.0	1.0	신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	감) 2,005.0	7,776.0	0.9	5개소→4개소
	공공청사등	5,183.0	-	5,183.0	0.6	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	-	3,390.0	0.4	지하주차장1개소(1,175㎡)

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(준치시설) 재정비촉진지구 제척

2) 인구·주택수용계획 : 변경

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		18,797	감) 1,856	16,941	43,387	감) 4,269	39,118	-
촉진구역	소 계	14,216	감) 1,856	12,360	32,697	감) 4,269	28,428	-
	60㎡ 이하	7,162	감) 560	6,602	16,473	감) 1,288	15,185	미취사가구 수용 - 20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	5,331	감) 744	4,587	12,261	감) 1,711	10,550	-
	85㎡ 초과	1,723	감) 552	1,171	3,963	감) 1,270	2,693	-
준치구역	소 계	4,581	-	4,581	10,690	-	10,690	-
	단독주택	3,065	-	3,065	7,185	-	7,185	지구단위계획구역
	공동주택	1,516	-	1,516	3,505	-	3,505	준치건축물

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(준치시설) 재정비촉진지구 제척

주) 세대당 인구 2.3인 적용(미취사가구 수용주택 별도 적용)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분		개소		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	기 정	변경후	변 경	
합 계		7	5	33,315.0	감) 17,539.0	15,776.0	-
교육시설	초등학교	2	1	23,534.0	감) 15,534.0	8,000.0	이문초교 제척
문화복지시설	복합커뮤니티센터	5	4	9,781.0	감) 2,005.0	7,776.0	복합커뮤니티센터 1개 폐지

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(준치시설) 재정비촉진지구 제척

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
 5) 교통계획 : 변경없음
 6) 경관계획 : 변경없음
 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경		
촉진지구		939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	100.0	
촉진구역		668,509.0	감) 93,975.0	574,534.0	69.2	
이문1구역		144,964.0	-	144,964.0	17.5	
이문2구역		93,975.0	감) 93,975.0	-	-	구역해제
이문3구역		157,814.0	-	157,814.0	19.0	결합개발 구역
이문3-1구역		136,573.0	-	136,573.0	16.5	역세권
이문3-2구역		21,241.0	-	21,241.0	2.5	구릉지
이문4구역		151,388.0	-	151,388.0	18.2	
휘경1구역		12,915.0	-	12,915.0	1.6	정비구역 기지정
휘경2구역		43,329.0	-	43,329.0	5.2	
휘경3구역		64,124.0	-	64,124.0	7.7	
존치지역		271,190.0	감) 15,534.0	255,656.0	30.8	
지구단위 계획구역	소 계	185,615.0	-	185,615.0	22.4	
	①	29,567.0	-	29,567.0	3.6	신이문지구단위계획
	②	67,183.0	-	67,183.0	8.1	이문지구단위계획
	③	88,865.0	-	88,865.0	10.7	회기지구단위계획
존치시설 및 건축물	소 계	85,575.0	감) 15,534.0	70,041.0	8.4	
	④	15,534.0	감) 15,534.0	-	-	이문초등학교
	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	1.4	중앙하이츠 아파트
	⑧	17,118.0	-	17,118.0	2.1	경원선
	⑨	8,446.0	-	8,446.0	1.0	삼익아파트
	⑩	1,319.0	-	1,319.0	0.1	빛물품프장(방수설비)
	⑪	7,228.0	-	7,228.0	0.9	중앙선
	⑫	6,284.0	-	6,284.0	0.7	기타 존치건축물

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(존치시설) 재정비촉진지구 제척

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	100.0	-
주거지역	소 계	926,360.0	감) 107,029.0	819,331.0	98.7	-
	1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	-
	2종(7층)일반주거지역	233,169.0	감) 107,029.0	126,140.0	15.2	-
	2종일반주거지역	391,835.0	-	391,835.0	47.2	-
	3종일반주거지역	152,089.0	-	152,089.0	18.3	-
	준주거지역	128,026.0	-	128,026.0	15.4	-
상업지역	소 계	13,339.0	감) 2,480.0	10,859.0	1.3	-
	일반상업지역	13,339.0	감) 2,480.0	10,859.0	1.3	-

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(존치시설) 재정비촉진지구 제척

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 역 명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
			계획기반시설 ①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	순부담면적 ①-②-③-④
합계	기정	668,509.0	173,636.0	28,309.0	10,876.0	-	134,451.0
	변경1)	574,534.0	151,531.0	26,495.0	8,354.0	-	116,682.0
이문1재정비촉진구역		144,964.0	28,627.0	-	-	-	28,627.0
이문3재정비촉진구역		157,814.0	37,893.0	3,662.0	1,596.0	-	32,635.0
	이문3-1	136,573.0	37,893.0	3,662.0	1,596.0	-	32,635.0
	이문3-2	21,241.0	-	-	-	-	-
이문4재정비촉진구역		151,388.0	48,185.0	12,014.0	5,782.0	-	30,389.0
휘경1재정비촉진구역		12,915.0	1,864.0	563.0	-	-	1,301.0
휘경2재정비촉진구역		43,329.0	14,564.0	6,371.0	260.0	-	7,933.0
휘경3재정비촉진구역		64,124.0	20,398.0	3,885.0	716.0	-	15,797.0

※ 이문2재정비촉진구역 정비구역 해제(서고 제2014-328호, ' 14.9.25) 반영

1) 이문2구역 제척에 따른 면적 변경

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분		전체 세대수	임 대 주 택 (장기전세주택)							
			합계	20㎡	30㎡	30~40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡ 초과
이문1		2,904	511	－	－	251	205	55	－	－
이문3		4,031	1,308(682)	122	100	225(125)	522(268)	79(29)	238(238)	22(22)
	이문3-1	3,879	1,308(682)	122	100	225(125)	522(268)	79(29)	238(238)	22(22)
	이문3-2	152	－	－	－	－	－	－	－	－
이문4		2,442	458	100	50	103	164	41	－	－
휘경1		299	51	－	－	21	23	7	－	－
휘경2		900	174(25)	－	－	70	61	34(16)	7(7)	2(2)
휘경3		1,784	413(150)	－	－	219(113)	111(4)	83(33)	－	－
합 계	기정	14,216	3,235(857)	222	150	1,049(238)	1,214(272)	331(78)	245(245)	24(24)
	변경1)	12,360	2,915(857)	222	150	889(238)	1,086(272)	299(78)	245(245)	24(24)

※ 이문2재정비촉진구역 정비구역 해제(서고 제2014-328호, ' 14.9.25) 반영

1) 이문2구역 제척에 따른 면적 변경

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분	사업기간	대 상 지 역
1단계	2008 ~ 2019	이문4구역, 휘경1구역, 휘경2구역
	2008 ~ 2020	이문3(3-1,3-2)구역, 휘경3구역
	2008 ~ 2022	이문1구역

※ 이문1재정비촉진구역 사업시행기간 반영

주1) 단계별 사업추진계획은 촉진구역별 주민들의 사업추진의지에 따라서 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)

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

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획

- 이문2재정비촉진구역 : 삭제

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경조서

가) 재정비촉진지구 결정조서

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
이문·휘경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·휘경동 일원	939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	

※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(준치시설) 재정비촉진지구 제척

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	동대문구 이문·휘경동 일원	· 지구 제척 - 면적 939,699.0㎡ → 830,190.0㎡ (감 109,509.0㎡)	· 이문2촉진구역 해제(서고제2014-328호,'14.9.25) 에 따른 재정비촉진 지구 제척 - 인근 준치시설인 이문초교 포함	

나) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		939,699.0	감) 109,509.0	830,190.0	100.0	-
주거지역	소 계	926,360.0	감) 107,029.0	819,331.0	98.7	-
	1종일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.6	-
	2종(7층)일반주거지역	233,169.0	감) 107,029.0	126,140.0	15.2	-
	2종일반주거지역	391,835.0	-	391,835.0	47.2	-
	3종일반주거지역	152,089.0	-	152,089.0	18.3	-
	준주거지역	128,026.0	-	128,026.0	15.4	-
상업지역	소 계	13,339.0	감) 2,480.0	10,859.0	1.3	-
	일반상업지역	13,339.0	감) 2,480.0	10,859.0	1.3	-

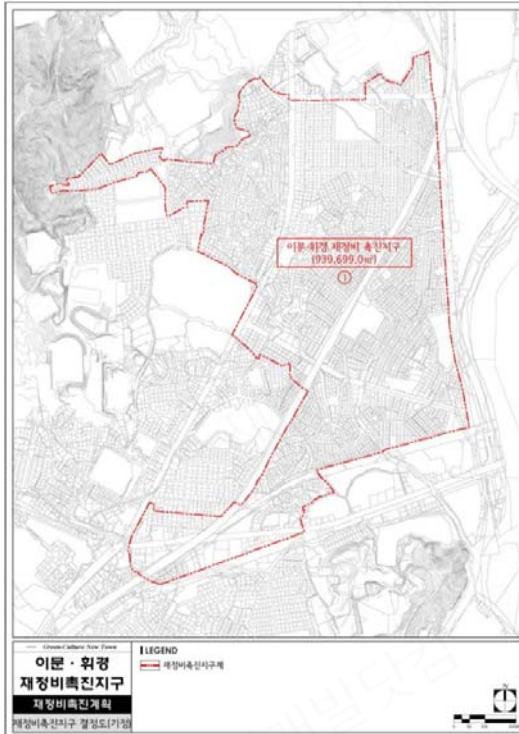
※ 이문2재정비촉진구역(정비구역 해제, 서고 제2014-328호(' 14.9.25)) 및 이문초교(준치시설) 재정비촉진지구 제척

- 다) 용도지구 결정조서 : 변경없음
- 라) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음
- 마) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

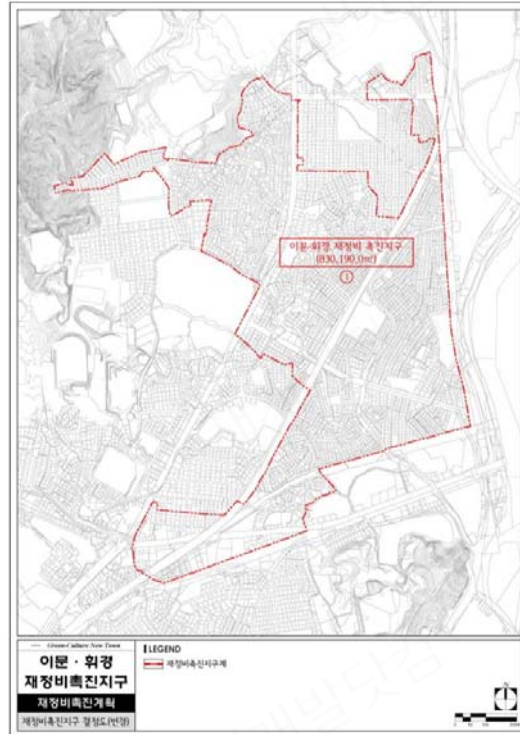
- 19) 신이문 생활중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 20) 이문 생활권 중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

- 5. 기타 재정비촉진계획 계획 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시
- 6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조 : 생략 (비치한 도서와 같음)
- 7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7228) 및 동대문구 도시계획과(☎02-2127-4591)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

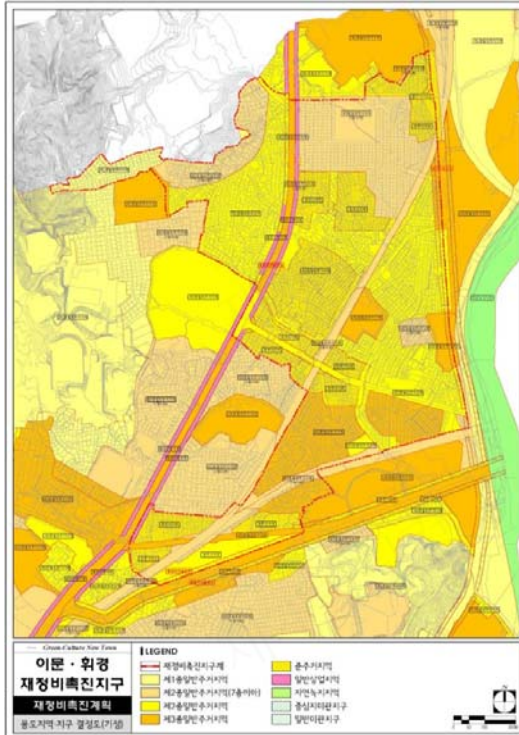
【재정비촉진지구 결정(기정)도】



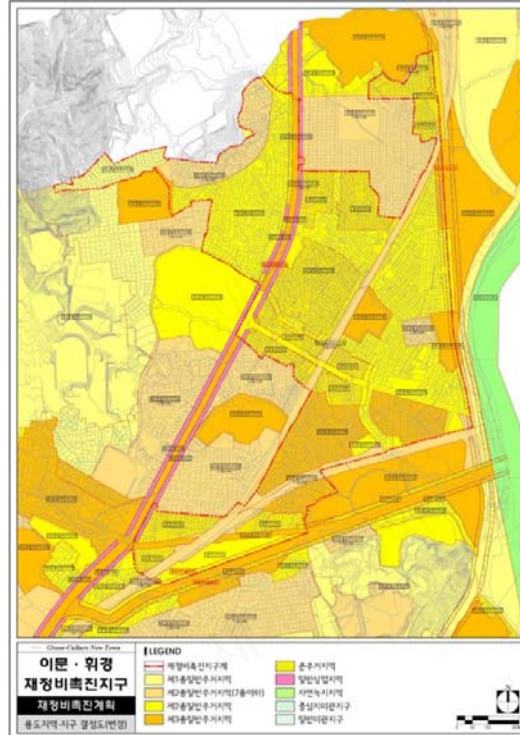
【재정비촉진지구 결정(변경)도】



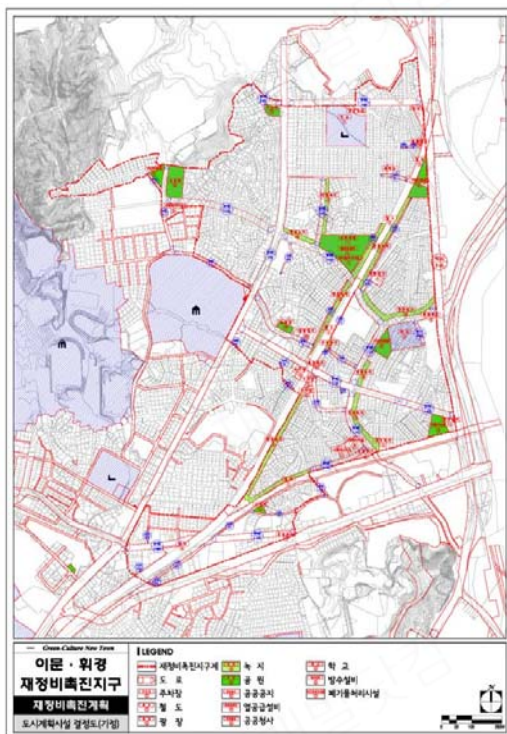
【용도지역·지구 결정(기정)도】



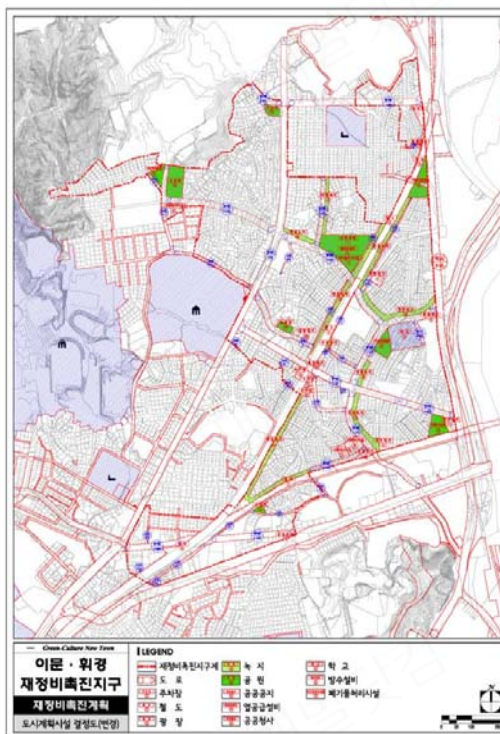
【용도지역·지구 결정(변경)도】



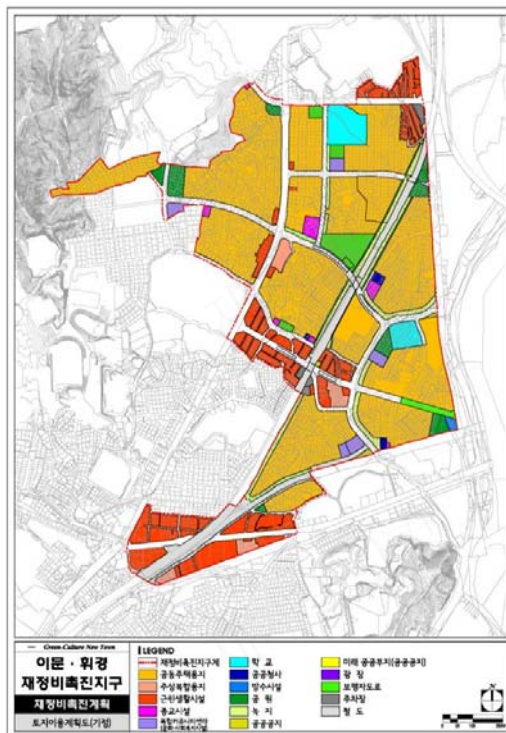
【도시계획시설 결정(기정)도】



【도시계획시설 결정(변경)도】



【토지이용계획 (기정)도】



【토지이용계획 (변경)도】

