

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2023-430호

휘경동 43번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 재공람공고

서울특별시 동대문구 휘경동 43번지 일대 휘경 제5 주택정비형 재개발 정비구역의 지정 및 정비계획 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 동법 시행령 제13조의 규정에 따라 동대문구 공고 제2021-1035호(2021.09.09.)로 주민들에게 공람공고한 바 있으나, 정비구역 지정 절차 과정에서 변경된 내용(2022년도 제17차 서울시 도시계획위원회 수권(소)위원회(2022.12.15.) 심의결과(수정가결)를 반영)이 있어 다음과 같이 재공고합니다.

관계도서는 동대문구청 주거정비과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자(세입자 포함)와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2023년 3월 30일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2023.03.30. ~ 2023.05.01.(공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(☎02-2127-4666)

다. 공람사유 : 휘경제5구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획

(안)의 서울시 도시계획위원회 수권(소)위원회(2022.12.15.) 심의결과 반영에 대한 주민공람

라. 공람내용 : 휘경제5구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 관한 사항

마. 의견 제출 방법 : 서면 제출

바. 기타사항

본 공람공고에서 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

사. 정비구역 지정에 관한 계획 : 변경없음

- 1) 정비사업의 명칭 : 휘경제5구역 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	명 칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	휘경 제5 주택정비형 재개발 정비구역	휘경동43번지 일대	49,397	

- 3) 정비구역 지정 사유 : 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화와 주거환경 개선

아. 정비계획

1) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		49,397	-	49,397	100.0	-
정비기반 시설	소계	2,428	증) 4,961	7,389	14.9	-
	도로	1,228	증) 407	1,635	3.3	-
	주차장	-	증) 4,554	4,554	9.2	문화 및 교육연구시설 (공간적 범위결정)
	소공원	1,200	-	1,200	2.4	-
획지	소계	46,969	감) 4,961	42,008	85.1	-
	획지1	39,855	감) 407	39,448	79.9	공동주택부지
	획지2	2,200	-	2,200	4.5	학교시설 대토
	획지3	360	-	360	0.7	종교시설 대토
	획지4	4,554	감) 4,554	-	-	주차장으로 변경

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서 : 변경

용도지역에 관한 결정 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	49,397	-	49,397	100.0	-
제1종일반주거지역	49,397	감) 47,197	2,200	4.5	-
제2종일반주거지역(7층 이하)	-	증) 47,197	47,197	95.5	-

용도지구에 관한 결정 : 변경

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	배봉산 주변	최고 고도 지구	동대문구 휘경동 43번지 일대	12m 이하	40,180 (38,537)	서울시고시 2006-4 (06.1.5)	①지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이 (단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
변경	배봉산 주변	고도 지구	동대문구 휘경동 43번지 일대	조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m)	50,150 (48,507)	상동	①지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이 (단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) ②조망선: 조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발높이의 70%)지점을 연결하는 선

※ ()안은 정비구역 내 사항임

3) 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비구역 지정도서 참조)

추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)	비고
수입	소계			42,459,421	
	분양주택	소유자	360세대	22,820,751	
		일반	229세대	16,519,889	
	임대주택	임대주택	45세대	1,118,781	
		장기전세	-	-	
	기타시설	오피스텔	소유자	-	
			일반	-	
		판매시설	소유자	-	
			일반	2,000,000	
		운동시설	-	-	
		기타	-	-	
	매출부가세			-	
	기타수입			-	
지출	소계			25,616,425	
	공사비			19,877,431	
	보상비			2,496,811	
	관리비			343,643	
	설계비			616,974	
	감리비			373,519	
	부대경비			1,565,350	
	예비비			342,697	
총전자산 추정액			20,411,623		

※ 추정비례율 : 82.52%[총수입(42,459,421만원) - 총지출(25,616,425만원)] ÷ 종전 자산(20,411,623만원)]

공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	549	580	610	641	671
분양가 (일반분양 기준)	10%	2,503	111.62%	106.83%	101.79%	97.10%	92.15%
	5%	2,390	101.99%	97.19%	92.16%	87.47%	82.52%
	0%(기준)	2,276	92.35%	87.55%	82.52%	77.83%	72.88%
	-5%	2,162	82.72%	77.92%	72.89%	68.19%	63.25%
	-10%	2,048	73.07%	68.27%	63.24%	58.55%	53.60%

4) 도시계획시설의 결정(변경)조서 : 변경

도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	중로	1	㉠	20~25	보조 간선	일반 도로	6,000	장안동 237-38	석관동 176-6	• 일부구간 완화차로설치 (폭 3m, 연장 117m)
변경	중로	1	㉠	20~25	보조 간선	일반 도로	6,000 (117)	장안동 237-38	석관동 176-6	
신설	소로	1	㉠	10~12 (2~12)	국지 도로	일반 도로	353	휘경동 43-176	주차장 ㉠	• 현황도로 확폭 및 연장

※ 도로번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입폭원 및 연장임

주차장

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	주차장	휘경동 43-103번지 일대	-	증)4,554	4,554	-	• 배봉산 근린공원 및 문화 및 교육연구시설 방문객을 위한 공영 주차장 신설

공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이 공원	휘경동 43-178번지 일대	1,116	감)1,116	-	서울시 고시 2000-214호 (00.8.2)	• 정비계획의 수 립에 따른 시설 폐지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	휘경동 43-76번지 일대	-	증)1,200	1,200	-	• 대상지 및 주변 지역주민들을 위한 소공원 신 설

학교시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	휘경 여중·고	중·고교	휘경동 43-74번지 일대	37,823 (2,200)	-	37,823 (2,200)	-	• 대상지 내 편입 되는 학교시설 대토

※ ()는 대상지 내 편입면적임

5) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류		면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소		44.00	-	44.00	법정설치 면적 이상 확보
	경비실		50.00	-	50.00	
	주민 공동 시설	소계	2,344.89	감) 139.89	2,205.00	
		어린이놀이터	913.56	감) 63.56	850.00	
		주민운동시설	671.33	감) 151.33	520.00	
		경로당	250.00	-	250.00	
		어린이집	350.00	-	350.00	
		작은도서관	160.00	-	160.00	
		다함께 돌봄센터	-	증) 75.00	75.00	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	휘경 제5 주택정비형 재개발정비구역	49,397	획지1	39,855	동대문구 휘경동 43-198번지 일대	70	-	-	-	70	-
변경	휘경 제5 주택정비형 재개발정비구역	49,397	획지1	39,448	동대문구 휘경동 43-198번지 일대	70	-	-	-	70	토지 이용 계획 변경

개발가능 용적률(기정)

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지	기부채납 공공시설 (건축물) 환산 부지
	49,397㎡	42,415㎡	6,982㎡	132㎡	6,643㎡	7,290.7㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 순부담 면적 = 계획정비기반시설 면적 + 기부채납 공공시설 환산 부지- 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 무상양도 = 6,982㎡+7,290.7㎡-132㎡-6,643㎡=7,497.7㎡(구역면적 대비 15.2%)					
공공시설물 (문화 및 연구시설) 환산면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) = 27,318,400 / 3,747 = 7,291㎡					
	표준건축비		주차장	1,998(천원/㎡)	2021공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인	
			문화시설	3,358(천원/㎡)		
			교육연구시설	2,466(천원/㎡)		
	공공시설 연면적	합계	-	10,800㎡		
		지하1층	주차장	3,300㎡		
		지상1층	문화시설	2,500㎡		
		지상2~3층	교육연구시설	5,000㎡		
	부지가액		3,747(천원/㎡)		2개사 감정평가 평균가	
	※ 부지가액은 향후 사업시행인가 시 감정평가 결과에 따라 조정될 수 있음					
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 150%					
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 150% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0049 + 0.7 × 0.1719) = 169.00%			α(토지) = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = (6,982-132-6,643) / 42,415 = 0.0049 α(건축물) = 공공시설부지(건축물) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 7,291 / 42,415 = 0.1719		
	• 건축계획(안) = 152.59					

개발가능 용적률(변경)

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지	기부채납 공공시설 (건축물) 환산 부지
	49,397㎡	42,008㎡	6,902㎡	173㎡	6,602㎡	5,268㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 순부담 면적 = 계획정비기반시설 면적 + 기부채납 공공시설 환산 부지 - 계획정비기반시설 내 국·공유지 - 무상양도 = 6,902㎡+5,268㎡-173㎡-6,602㎡ = 5,395㎡(구역면적 대비 10.9%)					
공공시설물 (문화 및 연구시설) 환산면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) = 19,740,000 / 3,747 = 5,268㎡					
	표준건축비		주차장	1,998(천원/㎡)	2021공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인	
			문화시설	3,358(천원/㎡)		
			교육연구시설	2,540(천원/㎡)		
	공공시설 연면적	합계	-	7,500㎡		
		지하1층	주차장	2,500㎡		
		지상1층	문화시설	2,500㎡		
		지상2층	교육연구시설	2,500㎡		
	부지가액		3,747(천원/㎡)		2개사 감정평가 평균가	
	※ 부지가액은 향후 사업시행인가 시 감정평가 결과에 따라 조정될 수 있음					
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 150%					
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 150% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0030 + 0.7 × 0.1254) = 163.76%			α(토지) = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = (6,902-173-6,602) / 42,008 = 0.0030 α(건축물) = 공공시설부지(건축물) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 5,268 / 42,008 = 0.1254		
	• 건축계획(안) = 152.62					

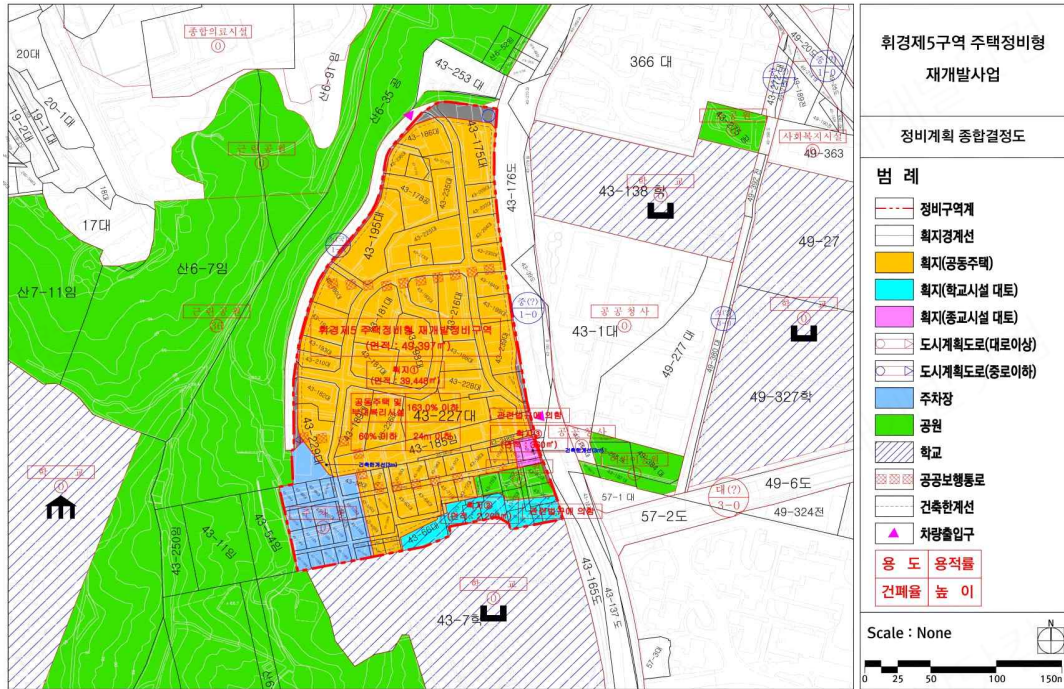
7) 지구단위계획의 내용에 관한 계획 : 변경

구분	계획내용		조성기준
공공 보행통로	구역 내 공공보행통로 조성		• 배봉산~문화 및 교육연구시설~휘경여자중·고등학교 ~ 소공원 ~ 중랑천을 연계하는 보행체계 구축을 위해 가로연속성이 유지될 수 있도록 함
건축 한계선	공동 주택	대지경계부 3m	• 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성 • 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용
	종교 시설	한천로변 대지경계부 3m	

자. 정비사업의 시행에 관한 계획 : 변경

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발 사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	휘경제5구역 재개발 정비사업조합	• 현황 537세대 • 계획 672세대 (135세대 증가)	-
변경	재개발 사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	휘경제5구역 재개발 정비사업조합	• 현황 537세대 • 계획 634세대 (97세대 증가)	-

차. 정비계획 결정도 : 변경



카. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치), 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된
도서 참조