◈ 서울특별시고시 제2026-204호

신이문2역세권(이문동 170-65번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 이문동 170-65번지 일대 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조 규정에 따라 2025년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회(2025.12.05.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 동대문구 공고 제2026-147호(2026.01.29.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 하며, 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 16일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	동대문구 이문동 170-65번지 일대	-	증) 18,004.0	18,004.0	-

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)18,004.0	18,004.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)862.5	862.5	4.8	-
	도 로	-	증)862.5	862.5	4.8	-
획 지	획지 1	-	증)17,141.5	17,141.5	95.2	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		18,004.0	-	18,004.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	18,004.0	감)17,141.5	862.5	4.8
	준주거지역	-	증)17,141.5	17,141.5	95.2

○ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	동대문구 이문동 170-65번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거 지역	17,141.5	500% 이하	• 신이문역 1차역세권 지역으로 장기전세주택 건립을 위한 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 따라 준주거지역으로 변경

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추산액 및 산출 근거

추정비례율

• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
• 추정비례율 : 107.44%
(= 536,917,900 천원 - 410,148,106 천원) ÷ 117,989,448 천원)

항목				금액(천원)
총수입	분양주택	소유자		184,008,900
		일반		299,734,400
	임대주택	재개발임대주택	44세대	11,855,000
		장기전세주택	232세대	34,188,000
	보류지			756,600
	기타시설	근린생활시설	일반분양	6,375,000
합계				536,917,900
총 지출				410,148,106
종전자산 총액				117,989,448

<table>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>

• 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명 : ㈜미래새한감정평가법인)
• 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 인근 표준지공시지가, 개별요인비교 및 그밖의요인을 활용하여 추정하였음.

<table>
<tr><th>토지 · 건물 추정액(천원)</th><th>집합건물 추정액(천원)</th><th>국공유지 추정액(천원)</th><th>현금청산 추정액(천원)</th><th>종전자산 추정액(천원)</th></tr>
<tr><td>122,728,428</td><td>3,543,400</td><td>2,072,410</td><td>6,209,970</td><td>117,989,448</td></tr>
</table>

※ 최종 종전자산 추정액은 토지 · 건물 추정액 및 집합건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임.
※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가에 의해 산출될 예정임.

</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>16형</td><td>462,600 천원</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
X 추정비례율(107.44%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액
- 추정권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>18형</td><td>538,000 천원</td></tr>
<tr><td>24형</td><td>756,600 천원</td></tr>
<tr><td>34형</td><td>999,700 천원</td></tr>
<tr><td>46형</td><td>1,250,900 천원</td></tr>
<tr><td>근린생활시설(2층전체)</td><td>6,375,000 천원</td></tr>
</table>

※ 추정분담금은 2026년 01월 기준으로 추정한 가액을 토대로 작성하였으며, 추후 종전자산 및 종후자산 감정평가 결과에 따라 변동될 수 있음

</td></tr>
</table>

나) 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">비례율 변화표</th><th rowspan="2">변동률</th><th colspan="5">공사비(천원)</th></tr>
<tr><th>-10%</th><th>-5%</th><th>0%</th><th>5%</th><th>10%</th></tr>
<tr><td colspan="2">변동률</td><td>84형 단가
(천원/3.3㎡)</td><td>7,650</td><td>8,075</td><td>8,500</td><td>8,925</td><td>9,350</td></tr>
<tr><td rowspan="5">분양가
(일반분양기준
)
(천원)</td><td>10%</td><td>37,730</td><td>174.73%</td><td>160.85%</td><td>147.08%</td><td>133.20%</td><td>119.43%</td></tr>
<tr><td>5%</td><td>36,015</td><td>154.81%</td><td>140.93%</td><td>127.16%</td><td>113.28%</td><td>99.51%</td></tr>
<tr><td>0%</td><td>34,300</td><td>135.09%</td><td>121.21%</td><td>107.44%</td><td>93.56%</td><td>79.79%</td></tr>
<tr><td>-5%</td><td>32,585</td><td>114.10%</td><td>100.22%</td><td>86.45%</td><td>72.57%</td><td>58.80%</td></tr>
<tr><td>-10%</td><td>30,870</td><td>93.33%</td><td>79.45%</td><td>65.67%</td><td>51.80%</td><td>38.02%</td></tr>
</table>

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	A	10~12	국지도로	228	이문동 255-187	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	-
변경	소로	1	A	10~12	국지도로	258 (30)	이문동 255-187	이문동 163-33	일반도로	-	-	종점 연장
기정	소로	1	2	2.5~10	국지도로	140	이문동 170-130	이문동 170-44	일반도로	-	서고제278호 (24.06.13)	-
변경	중로	2	(1)	15 (2~5)	국지도로	140	이문동 170-130	이문동 170-44	일반도로	-	-	폭원 확장
기정	소로	3	A	8	국지도로	277	이문동 138	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	구역외 서측
기정	소로	2	8	9	국지도로	45	이문동 176-1	이문동 176-71	일반 도로	-	1992.09.28. (서고 305)	구역외 북측 지하차도

※ ( )는 구역내 수치임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-A	소로1-A	• 변경 - 연장 : 228m → 258m(30m)	• 신이문역세권 도시정비형 재개발정비구역과 연계하여 도로 연장 변경(구역내 30m)
소로1-2	중로2-(1)	• 변경 - 폭원 : 2.5~10m → 15m(2~5m)	• 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 확대

※ ( )는 구역내 수치임

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
폐지	①	공공공지	동대문구 이문동 170-127번지 일대	167.0	감)167.0	-	동대문구고시 제2017-27호 (2017.04.13)	

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	• 폐지	• 구역내 협소한 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)	비고
부대시설	관리사무소	획지 내	300.00	법정 : 52.35㎡
공동이용시설	소계		3,246.70	법정 : 2,365.62㎡
	경로당	획지 내	354.33	법정 : 330㎡
	주민운동시설 (옥내)	획지 내	608.08	-
	주민운동시설 (옥외)	획지 내	150.00	-
	다목적실	획지 내	200.00	-
	주민공동시설	획지 내	350.00	-
	어린이집	획지 내	408.29	법정 : 330㎡
	어린이놀이터	획지 내	600.00	옥외 설치
	작은도서관	획지 내	426.00	법정 : 158㎡
	다함께돌봄센터	획지 내	150.00	법정 : 66㎡

※ 「서울시 주택조례 제8조의4」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보
= (757세대×2.5㎡)×1.25 = 2,365.62㎡ 이상 < 3,246.70㎡ 계획
주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

7. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	18,004	획지1	17,141.5	동대문구 이문동 170-65번지 일대	146	-	-	146	-	-

2) 건축시설 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	18,004	획지1	17,141.5	동대문구 이문동 170-65번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	439.99% 이하	106m, 36층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총 건립 세대수 : 공동주택 757세대 (일반분양 481세대, 재개발임대 44세대, 장기전세 232세대)								

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세
합 계		757	481	44	232
공동주택	39.99㎡형	81	54	27	-
	49.99㎡형	108	53	-	55
	59.98㎡형	200	100	17	83
	84.97㎡형	222	128	-	94
	114.99㎡형	146	146	-	-

심의완화 사항	• 장기전세주택 공급에 따른 용적률 완화(※241.57%) ※ 상한용적률 198.42% → 법적상한용적률 439.99%
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 3m : 대지경계부 도로변 • 9m : 지하철1호선 철도변
기타 사항에 / 전면공지	• 보도부속형 전면공지 : 서측 소로3-A변 2m, 북측도로변 3m • 차도부속형 전면공지 : 서측 소로3-A변 1m

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
관한 계획	쌈지형 공지	• 신이문역 4번출입구앞 위치 지정 - 면적 300㎡이상, 북측도로에 접하는 길이 15m이상							
	공공보행통로	• 1호선 경원선변 공공보행통로(폭원6m)							

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	새로 설치하는 기반시설(A)				새로 설치하는 기반시설내 국공유지 (B)	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 (C)
			소계	도로	임대주택 기부채납			
					환산부지	토지지분		
	18,004.0	17,414.5	862.5	862.5	-	-	100.0	178.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 584.5㎡ = 새로 설치하는 기반시설(A) - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지(B) - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지(C) = 862.5㎡ - 100.0㎡ - 178.0㎡ = 584.5㎡							
기준 용적률	• 기준(허용)용적률 190% (※ 서울 도시 · 주거환경정비 기본계획상 기준용적률)							
상한 용적률 산정	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 0.7×α현금) = 190%× (1 + 1.3×1.0×0.03409) = 198.42% = 198.42% 이하							
	가중치	• 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = (190%/190%) = 1						
	α토지	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 584.5㎡ ÷ (18,004.0㎡ - 862.5㎡) = 0.03409						
	α건축물	• 해당없음						
법적 상한 용적률	• 법적상한용적률 439.99% (계획용적률 : 439.99%)							

구 분	산 정 내 용

구분		적용 기준	계획내용
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운 구조	• 철근콘크리트 라멘구조 리모델링이 가능한 비내력 벽체 부분 설치
	친환경 건축물	환경 성능 부문	• 녹색건축 그린1등급(최우수) 이상 획득
		에너지 성능 부문	• 1+ 등급 이상 획득
		제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 녹색건축물 인센티브의 제로 에너지 인증 5등급 적용
		에너지 관리 부문	• 세대별 에너지원별 모니터링 + 공용부분 • 에너지원별 모니터링 + 데이터분석 기능
		신재생에너지	• 연도별 설치 비율 적용
	역사문화 보전	지정등록 문화재 포함 역사생활문화유산 포함 등	• 해당없음
	커뮤니티 지원시설	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% 이상(권장)	• 해당없음
	기타	지하철 관련시설 등 설치	• 해당없음

다. 임대주택 건설에 관한 계획

(1) 재개발의무 임대주택 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하
산출근거	• 전체 세대수 : 757세대 - 232세대 - 232세대 = 293세대 • 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 293세대 X 15% = 43.95세대 이상 → 총 44세대 계획(※전용 39.99㎡형 27세대, 전용 59.98㎡형 17세대) • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 - 44세대 X 30% = 13.2세대, 293세대 X 5% = 14.7세대 → 재개발임대주택 전용면적 40㎡이하 27세대(61.4%) 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
계	44세대	5.82%	100.0%
전용 39.99㎡	27세대	3.57%	61.37%
전용 59.98㎡	17세대	2.25%	38.63%

(2) 공공주택(장기전세) 계획

계획 기준	• 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다. → (439.99% - 198.42%)/2 = 120.785%
산출 근거	• 126.785%(완화용적률) X 17,141.5㎡(대지면적) = 20,704.36㎡(기준)

건립 규모	세대규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
	전용면적	공급면적			
합 계	-	-	232세대	20,706.85	〉20,704.36㎡
40㎡이하	39.99	54.03	-	-	기준이상
40㎡초과~50㎡이하	44.99	60.90	55세대	3,349.63	
50㎡초과~60㎡이하	59.98	80.94	83세대	6,718.14	
60㎡초과~85㎡이하	84.97	113.18	94세대	10,639.08	

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	토지이용	• 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 • 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	• 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 • 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	• 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 • 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 • 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	• 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 • 진출입로 등에 교통안전시설 설치 • 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방지		• 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 • 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 • 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적 확대함으로써 침수피해에 대응 • 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 • 대상지는 호우 침수 피해지역에 해당되지 않으므로 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 해당되지 않음	-

※ 호우 침수피해지역은 서울안전누리(https://seoul.go.kr/index.do) 참고

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내	-	증) 450세대 (현황 : 307세대 → 계획 : 757세대)	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비 고
북측	이문유치원	• 교육환경보호구역은 학교나 학교설립예정지의 경계선으로부터 200m 이내에 학교의 보건 · 위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 교육감이 지정하는 구역으로 • 대상지는 상대보호구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음	-
	이문초등학교		

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비 고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	• 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방법 등 CCTV 설치 • CCTV 및 방범 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

※ 세부 설계지침은 정비계획 결정도서 참조.

12. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신규	1	18,004.0	획지1	이문동 170-65번지 일대	17,141.5	공동주택 및 부대복리시설

13. 환경성 검토

검토항목		목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적률	30%	○	• 사업시행후 : 30.03% 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공 • 지반녹지 등 적용	
	2.녹지네트워크	연결성 확보	○	• 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	• 조경계획에 반영	
	3.지형변동	지형변동 최소화	○	• 지형변화는 미미함 • 토양포장율의 변화 예상	• 현 지형을 최대한 이용 • 포장면은 투수성 포장재 사용	
	4.비오톱	5등급	○	• 개별 비오톱유형평가는 평가 제외 등급 • 비오톱유형평가 5등급 지역	• 생물서식공간 마련 • 지구내부에 조경 및 녹지 조성	
생활 환경	5.일조	수인한도 만족	△	• 사업지구 주변 일조영향대 지역의 발생 예상	• 건축물간 녹지조성 및 건축 배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함	
	6.바람 및 기후	바람길 확보	○	• 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	• 지구내부에 녹지공간 확보	
	7.에너지	에너지 절약 계획 수립	○	• LNG 사용계획	• 절약형 단지·건축물 설계 기법을 최대한 반영	
	8.경관	Skyline 보전	○	• 대상지는 지상35층의 높이로 계획하여 대상지 북측으로 대림e편한세상아파트(최고22층), 서측으로 이문휘경재정비촉진지구 등 가로변 건축 물과 조화를 유지하고 있어 스카이라인의 변화는 크지 않을 것으로 예상됨	• 주변 건물들과 조화로운 스 카이라인이 조성되도록 계획	

검토항목		목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
		주변지역과 자연스러운 경관변화	○	• 기존 건축물 및 기존경관을 현대적 감각으로 개선하여 시각적 경관영향은 긍정적임	• 주변 건축물과의 경관조화를 위하여 색체계획은 기단부, 중층부, 상층부의 전통적인 3단 구성방식을 채택	
		녹지공간	○	• 계획지구는 공동주택용지로 생태면적률을 법적기준(30%이상) 이상으로 계획함	• 계획지구내 다양한 조경시설 및 수목식재 계획함 • 광역적 그린네트워크(녹지축)를 도모함	
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	• 동대문구에는 문화공간 11개 소, 공원 248개소, 체육시설 51개소, 청소년수련시설 1개소가 있는 것으로 조사됨	• 계획지구 내 공공공지, 어린이놀이터 등 조경시설을 설치하여 이용자의 휴식 공간 및 쉼터를 제공할 계획임	
	10.보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 계획지구 내 내부도로는 아스콘포장이 되어있어 보행자 전용동선이 존재하지 않으며, 보행자와 차량이 뒤섞여 이 용되는 도로가 대부분임	• 계획지구 내부로는 쾌적한 보행동선을 확보하고, 주변 주거지와 연계하는 단지 내 도로를 중심으로 생활 활동축을 구축할 계획임	
추가	11.대기질	대기오염물질 발생억제	○	• 공사시 및 운영시 대기오염 물질(PM-10, NO2)발생 예상 됨	• 공사시 세륜·세차시설 치, 주기적인 살수실시, 공회전 금지, 필요시 방진 망설치 등 • 운영시 환경정화수종 식재 등	
추가	12.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 투입장비에 의한 폐유 발생 • 투입인부에 의한 분뇨 및 생 활폐기물 발생 • 건설폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 인근 정비소 이용과 폐유 보관소 설치 및 위탁처리 • 생활폐기물은 지자체 폐기물 처리계획에 의거 처리	
추가	13.소음 · 진동	생활소음진동 및 소음환경기준	○	• 공사시 투입되는 건설장비에 의한 소음 발생	• 가설방음판넬설치 • 투입장비 제한 • 작업시간 조절	

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	신이문2역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	동대문구 이문동 170-65번지 일대	-	증) 18,004.0	18,004.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		18,004.0	-	18,004.0	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	18,004.0	감)17,141.5	862.5	4.8
	준주거지역	-	증)17,141.5	17,141.5	95.2

2) 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	A	10~12	국지도로	228	이문동 255-187	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	-
변경	소로	1	A	10~12	국지도로	258 (30)	이문동 255-187	이문동 163-33	일반도로	-	-	종점 연장
기정	소로	1	2	2.5~10	국지도로	140	이문동 170-130	이문동 170-44	일반도로	-	서고제278호 (24.06.13)	-
변경	중로	2	(1)	15 (2~5)	국지도로	140	이문동 170-130	이문동 170-44	일반도로	-	-	폭원 확장
기정	소로	3	A	8	국지도로	277	이문동 138	이문동 163-76	일반도로	-	서고제264호 (19.08.08)	구역외 서측
기정	소로	2	8	9	국지도로	45	이문동 176-1	이문동 176-71	일반 도로	-	1992.09.28. (서고 305)	구역외 북측 지하차도

※ ( )는 구역내 수치임

나. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
폐지	①	공공공지	동대문구 이문동 170-127번지 일대	167.0	감)167.0	-	동대문구고시 제2017-27호 (2017.04.13)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신규	1	18,004.0	획지1	이문동 170-65번지 일대	17,141.5	공동주택 및 부대복리시설

2) 건축물의 용도 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	◦「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 ◦「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 ◦「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설	허용용도는 주된용도임

나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율 계획

구 분	가 구	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1	준주거지역	60% 이하	-

(2) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률			비 고
		기 준	상 한	법적상한	
신설	획지1	190.0%	198.42%	439.99% 이하	-

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률완화		비 고
	공공시설 등 기부채납	건축물 기부채납	
신설	8.42%(584.5㎡)	-	총 8.42%

■ 법적상한용적률 완화사항

구 분	용적률완화		비 고
	장기전세주택 공급 [완화된용적률 (법적상한용적률-상한용적률)] × 1/2이상	서울형 주거환경 정책 준수 필수 ①지속가능형 공동주택 ②친환경건축물 ③역사문화 보전 권장 ④커뮤니티지원시설 설치	
신설	241.57%		총 241.57%

(3) 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높 이	비 고
신설	획지1	준주거지역	최고 106m 이하, 36층 이하	공동주택 및 부대복리시설

3) 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	대지경계부 도로변	건축한계선 : 3m	-
		지하철1호선 철도변	건축한계선 : 9m	-

4) 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지안의 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용	비고
신설	전면공지	북측도로변	보도부속형 전면공지 : 3m	도면참조
		서측 소로3-A변	차도부속형 전면공지 : 1m, 보도부속형 전면공지 : 2m	도면참조
	쌈지형공지	신이문역 4번출입구 앞	면적 300㎡이상, 북측도로에 접하는 길이 15m이상	-

나. 대지내 통로에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비고
신설	공공보행통로	• 보행접근성 개선을 위해 공공보행통로 1개소 확보 - 1호선 경원선변 폭원 6m • 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 동대문구청장)	지역권 설정

다. 환경관리계획

검토항목		목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적률	30%	○	• 사업시행후 : 30.03% 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공 • 지반녹지 등 적용	
	2.녹지네트워크	연결성 확보	○	• 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	• 조경계획에 반영	
	3.지형변동	지형변동 최소화	○	• 지형변화는 미미함 • 토양포장율의 변화 예상	• 현 지형을 최대한 이용 • 포장면은 투수성 포장재 사용	
	4.비오톱	5등급	○	• 개별 비오톱유형평가는 평가 제외 등급 • 비오톱유형평가 5등급 지역	• 생물서식공간 마련 • 지구내부에 조경 및 녹지 조성	
생활 환경	5.일조	수인한도 만족	△	• 사업지구 주변 일조영향대 지역의 발생 예상	• 건축물간 녹지조성 및 건축 배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함	
	6.바람 및 기후	바람길 확보	○	• 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	• 지구내부에 녹지공간 확보	
	7.에너지	에너지 절약 계획 수립	○	• LNG 사용계획	• 절약형 단지·건축물 설계 기법을 최대한 반영	
	8.경관	Skyline 보전	○	• 대상지는 지상35층의 높이로 계획하여 대상지 북측으로 대림e편한세상아파트(최고22층), 서측으로 이문휘경재정비촉진지구 등 가로변 건축 물과 조화를 유지하고 있어 스카이라인의 변화는 크지 않을 것으로 예상됨	• 주변 건물들과 조화로운 스 카이라인이 조성되도록 계획	
		주변지역과 자연스러운 경관변화	○	• 기존 건축물 및 기존경관을 현대적 감각으로 개선하여 시각적 경관영향은 긍정적임	• 주변 건축물과의 경관조화를 위하여 색체계획은 기단부, 중층부, 상층부의 전통적인 3단 구성방식을 채택	
		녹지공간	○	• 계획지구는 공동주택용지로 생태면적률을 법적기준(30%이상) 이상으로 계획함	• 계획지구내 다양한 조경시설 및 수목식재 계획함 • 광역적 그린네트워크(녹지축)를 도모함	
	9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 동대문구에는 문화공간 11개 소, 공원 248개소, 체육시설 51개소, 청소년수련시설 1개소가 있는 것으로 조사됨	• 계획지구 내 공공공지, 어린이놀이터 등 조경시설을 설치하여 이용자의 휴식 공간 및 쉼터를 제공할 계획임	

검토항목		목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	10.보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 계획지구 내 내부도로는 아스콘포장이 되어있어 보행자 전용동선이 존재하지 않으며, 보행자와 차량이 뒤섞여 이 용되는 도로가 대부분임	• 계획지구 내부로는 쾌적한 보행동선을 확보하고, 주변 주거지와 연계하는 단지 내 도로를 중심으로 생활 활동축을 구축할 계획임	
추가	11.대기질	대기오염물질 발생억제	○	• 공사시 및 운영시 대기오염 물질(PM-10, NO2)발생 예상 됨	• 공사시 세륜·세차시설 치, 주기적인 살수실시, 공회전 금지, 필요시 방진 망설치 등 • 운영시 환경정화수종 식재 등	
	12.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 투입장비에 의한 폐유 발생 • 투입인부에 의한 분뇨 및 생 활폐기물 발생 • 건설폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 인근 정비소 이용과 폐유 보관소 설치 및 위탁처리 • 생활폐기물은 지자체 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	13.소음 · 진동	생활소음진동 및 소음환경기준	○	• 공사시 투입되는 건설장비에 의한 소음 발생	• 가설방음판넬설치 • 투입장비 제한 • 작업시간 조절	

라. 임대주택 건설에 관한 결정조서

(1) 재개발의무 임대주택 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하
산출근거	• 전체 세대수 : 757세대 - 232세대 - 232세대 = 293세대 • 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 293세대 × 15% = 43.95세대 이상 → 총 44세대 계획(※전용 39.99㎡형 27세대, 전용 59.98㎡형 17세대) • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 - 44세대 × 30% = 13.2세대, 293세대 × 5% = 14.7세대 → 재개발임대주택 전용면적 40㎡이하 27세대(61.4%) 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
계	44세대	5.82%	100.0%
전용 39.99㎡	27세대	3.57%	61.37%
전용 59.98㎡	17세대	2.25%	38.63%

(2) 공공주택(장기전세) 계획

계획 기준	• 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다. → (439.99% - 198.42%)/2 = 120.785%				
산출 근거	• 126.785%(완화용적률) X 17,141.5㎡(대지면적) = 20,704.36㎡(기준)				
건립 규모	세대규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
	전용면적	공급면적			
합 계	-	-	232세대	20,706.85	〉20,704.36㎡
40㎡이하	39.99	54.03	-	-	기준이상
40㎡초과~50㎡이하	44.99	60.90	55세대	3,349.63	
50㎡초과~60㎡이하	59.98	80.94	83세대	6,718.14	
60㎡초과~85㎡이하	84.97	113.18	94세대	10,639.08	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획 결정도
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

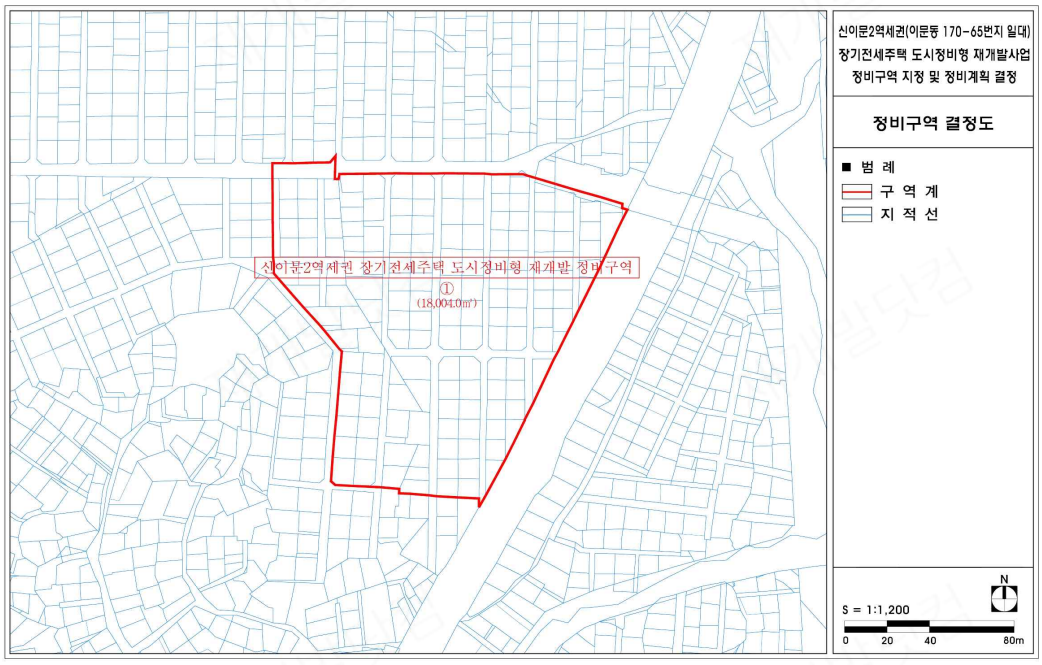
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060), 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4590)에 관계도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

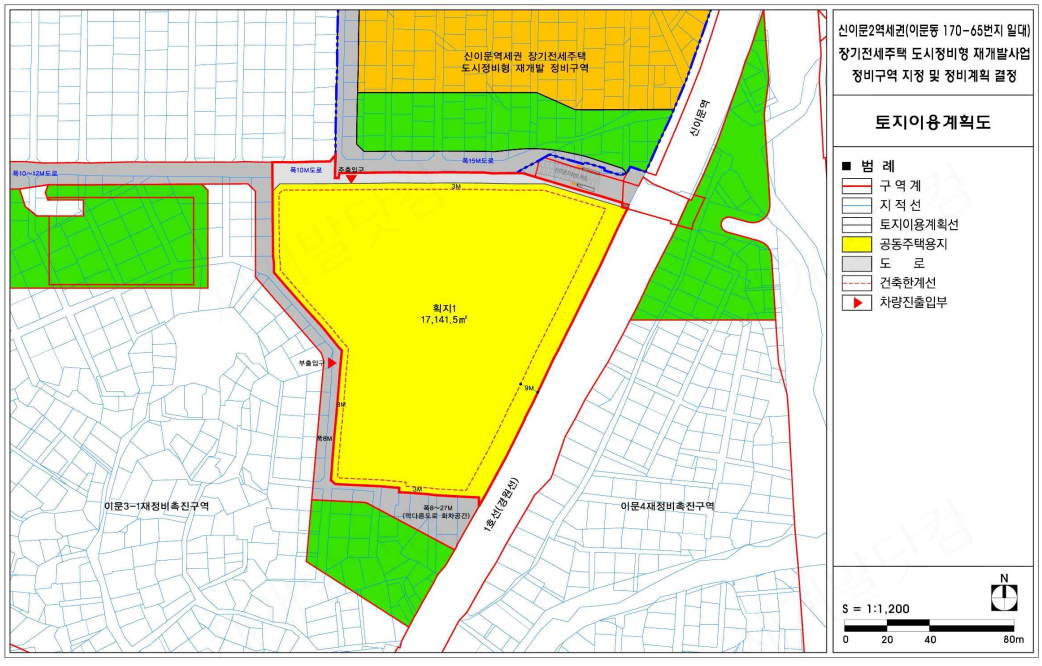
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[관련도면]

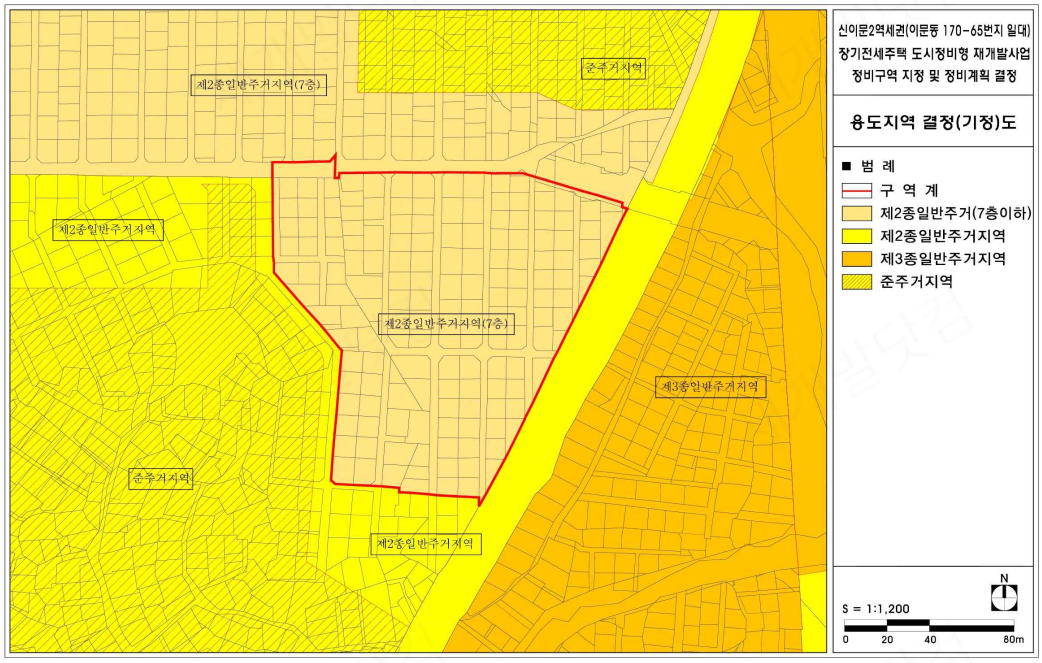
■ 정비구역 결정도



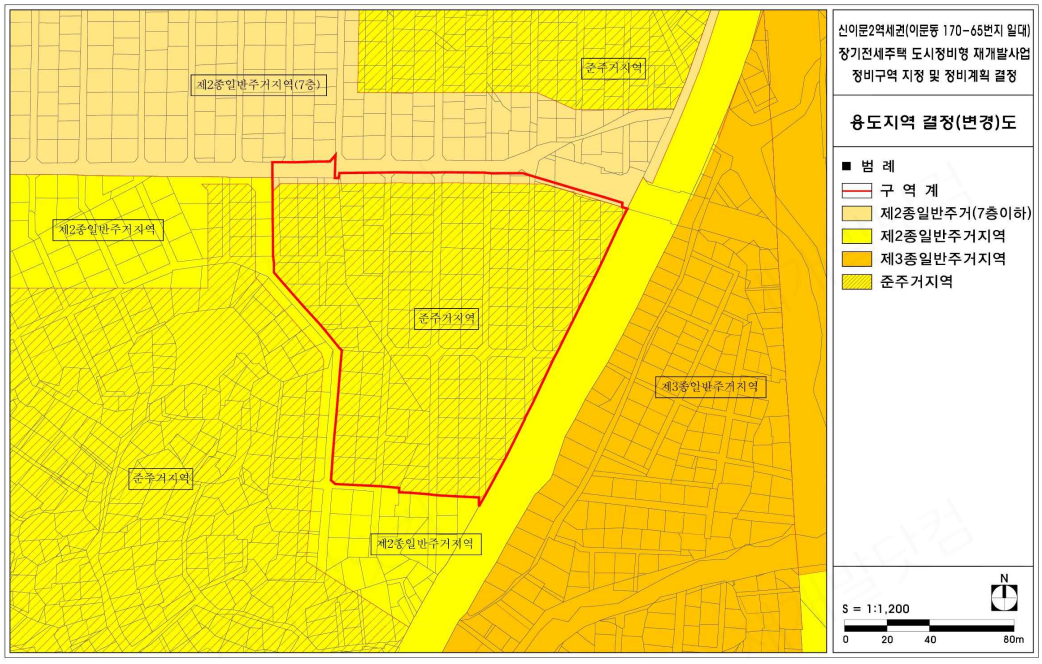
■ 토지이용계획 결정도



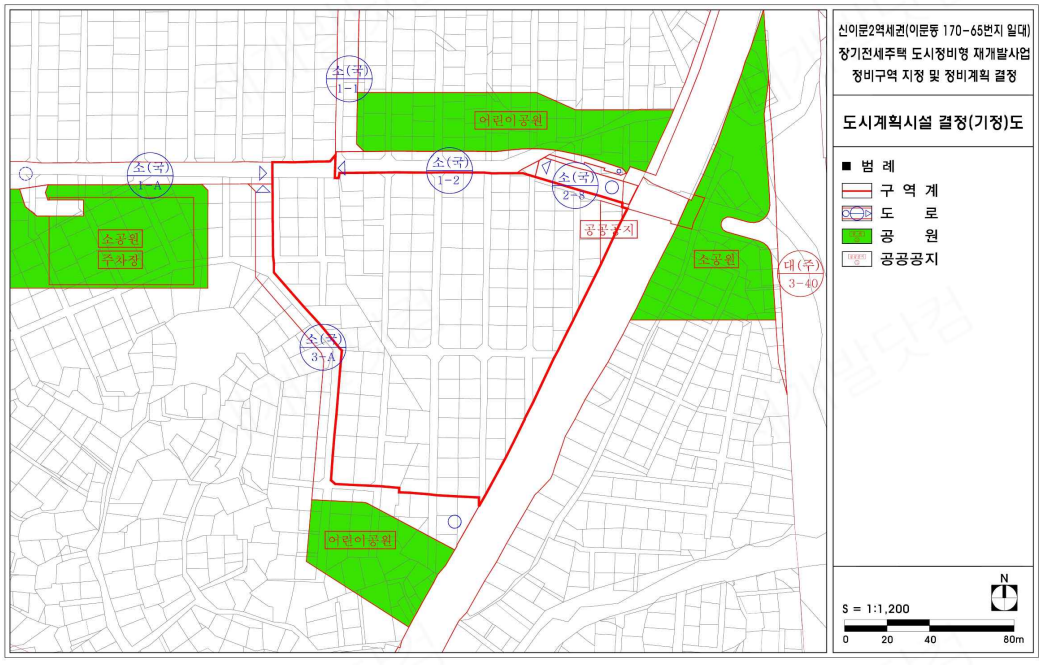
■ 용도지역 결정도(기정)



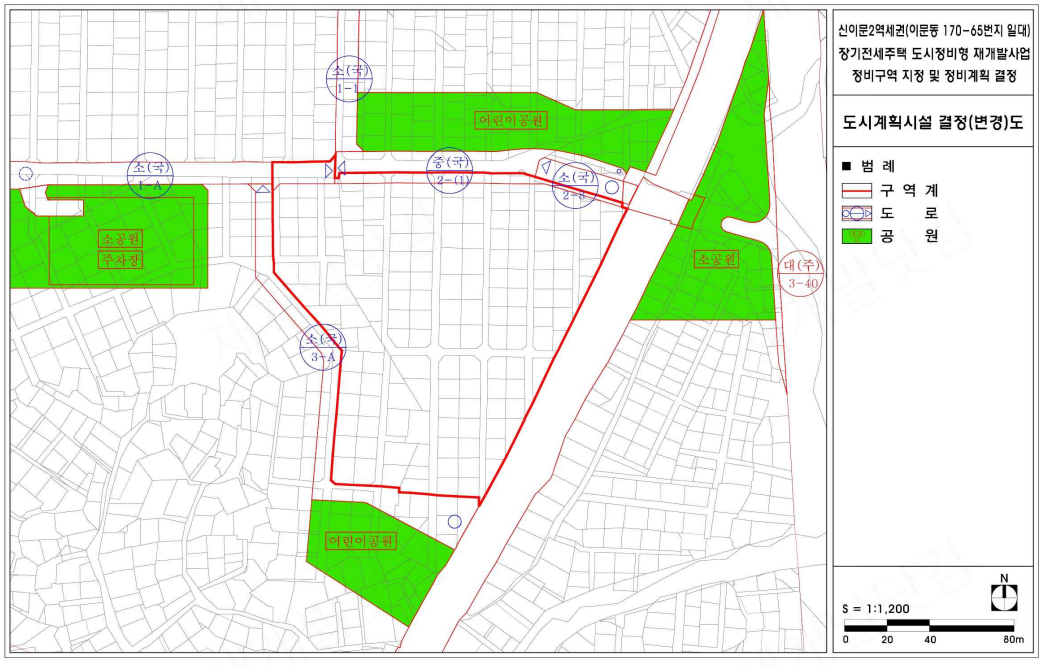
■ 용도지역 결정도(변경)



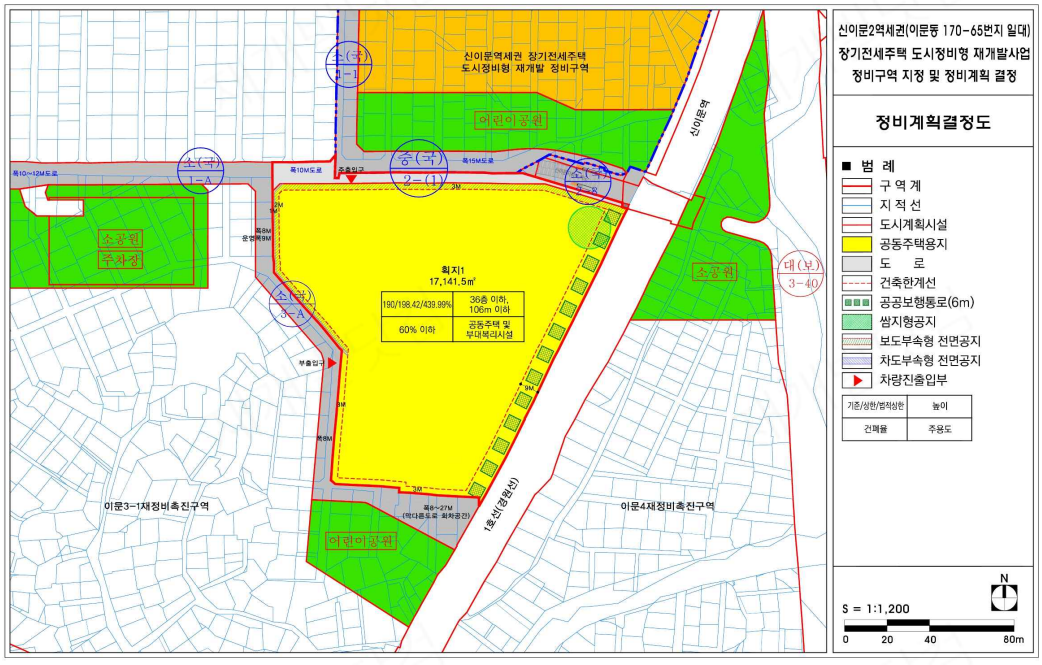
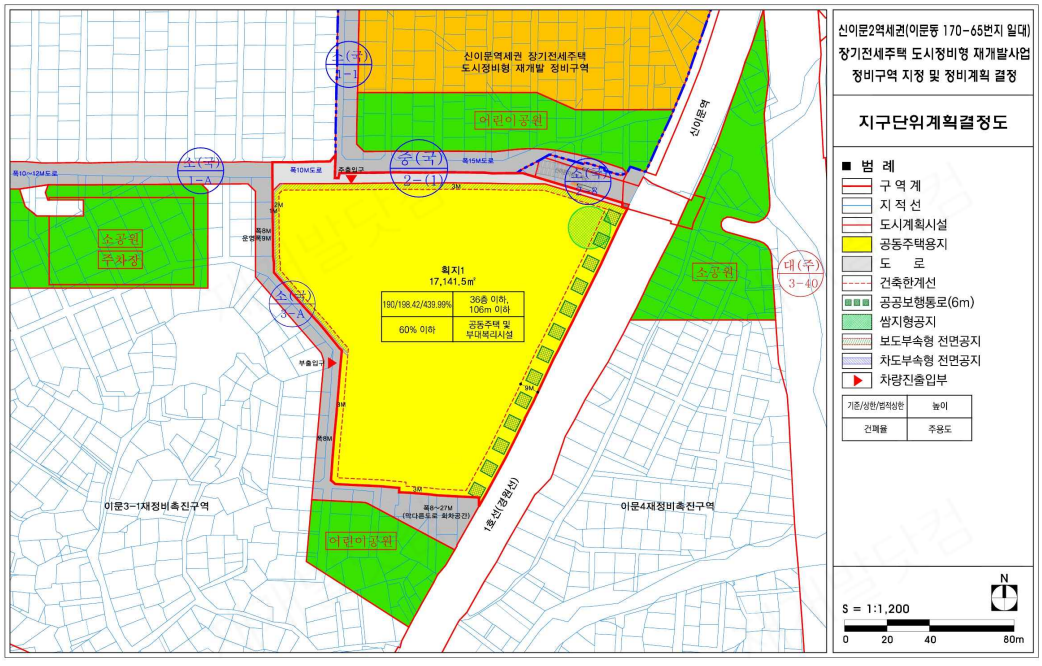
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도