

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2022-1375호

신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 동대문구 이문동 168-1번지 일대 신이문역세권 도시정비형 재개발 정비사업과 관련하여 주민 입안 제안에 의한 신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 12월 01일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2022. 12. 01.(목) ~ 2023. 01. 03.(화)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과 (☎ 02-2127-4939)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 (변경)에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역의 명칭		위 치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	동대문구 이문동 168-1번지 일대	24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	-

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증 · 감	변경		
합계		24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,964.0	증) 4,756.0	7,720.0	19.5	-
	도로	2,076.1	증) 1,485.9	3,562.0	9.0	-
	공공공지	187.9	감) 187.9	-	-	-
	공원	-	증) 4,158.0	4,158.0	10.5	-
	사회복지시설 등	700.0	감) 700.0	-	-	-
획지	소계	21,628.3	증) 10,369.5	31,997.8	80.6	-
	공동주택	21,628.3	증) 10,369.5	31,997.8	80.6	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증 · 감	변경		
합계		24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층)	2,964.0	증) 4,756.0	7,720.0	19.4	정비기반시설
	준주거지역	21,628.3	증) 10,369.5	31,997.8	80.6	획지

- 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서 : 변경

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	1	10~18	국지 도로	220	이문동 170-9	이문동 238-20	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	2	10	국지 도로	90	이문동 170-210	이문동 170-44	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	247	이문동 170	이문동 237-116	일반 도로	-	서고제3630호 (20.12.03)	-
폐지	소로	3	1	4	특수 도로	10	이문동 160-40	이문동 237-31	보행자 전용도로	-	서고제3630호 (20.12.03)	-

- 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	이문동 237-31 번지 일대	126.8	감) 126.8	-	서고제3630호 (20.12.03)	-
폐지	②	공공공지	이문동 357-3 번지 일대	61.1	감) 61.1	-	서고제3630호 (20.12.03)	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	사회복지 시설	어린이집	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고제3630호 (20.12.03)	중복 결정

■ 청소년시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	청소년 시설	청소년시설	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고제3630호 (20.12.03)	중복결정

■ 도서관 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	도서관	도서관	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고제3630호 (20.12.03)	중복결정

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	가로공원	이문동 220-216 번지 일원	-	증) 4,158.0	4,158.0	-	-

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	주민운동시설	이문동 168-1번지 일대	300.0	증) 350.0	650.0	총 합계 : 4,140.0㎡
변경	경로당		250.0	증) 130.0	380.0	
변경	어린이집		500.0	증) 90.0	590.0	
변경	어린이놀이터		1,200.0	증) 400.0	1,600.0	
변경	휴게시설		600.0	-	600.0	
변경	작은도서관		200.0	증) 10.0	210.0	
변경	다함께돌봄센터		100.0	증) 10.0	110.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)

⇒ 1,000세대 이상(500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적) × 1.25

⇒ {500㎡ + 1,383세대 × 2㎡} × 1.25 = 4,082.5㎡ 이상

(의무면적)

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

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	24,592.3	획지	21,628.3	동대문구 이문동 168-1 번지 일대	233	-	-	233	-	-
변경	신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	39,717.8	획지	31,997.8	동대문구 이문동 168-1 번지 일대	354	-	-	354	-	-

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	24,592.3	획지	21,628.3	이문동 168-1번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60이하	기준 219.5 허용 435.0 상한 435.0	93m이하/ 31층이하	-
변경	신이문역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	39,717.8	획지	31,997.8	이문동 168-1번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60이하	기준 213.6 상한 273.0 법적상한 499.9	120m이하/ 40층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	· 주택공급계획 - 공동주택 990세대(분양주택 564세대, 장기전세주택 326세대, 재개발 의무 임대주택 100세대) · 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="2">공공임대주택</th></tr><tr><th>역세권 완화</th><th>재개발 의무</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>990세대(100.0%)</td><td>564세대(100.0%)</td><td>326세대(100.0%)</td><td>100세대(100.0%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡이하</td><td>763세대(77.1%)</td><td>337세대(59.6%)</td><td>326세대(100.0%)</td><td>100세대(100.0%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>227세대(22.9%)</td><td>227세대(40.4%)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)					구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택		역세권 완화	재개발 의무	합 계		990세대(100.0%)	564세대(100.0%)	326세대(100.0%)	100세대(100.0%)	공동 주택	60㎡이하	763세대(77.1%)	337세대(59.6%)	326세대(100.0%)	100세대(100.0%)	60㎡~85㎡이하	227세대(22.9%)	227세대(40.4%)	-	-	85㎡초과	-	-	-	-
			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공임대주택																														
							역세권 완화	재개발 의무																													
			합 계		990세대(100.0%)	564세대(100.0%)	326세대(100.0%)	100세대(100.0%)																													
공동 주택	60㎡이하	763세대(77.1%)	337세대(59.6%)	326세대(100.0%)	100세대(100.0%)																																
	60㎡~85㎡이하	227세대(22.9%)	227세대(40.4%)	-	-																																
	85㎡초과	-	-	-	-																																
변경	· 주택공급계획 - 공동주택 1,383세대(분양주택 936세대, 장기전세주택 341세대, 재개발 의무 임대주택 106세대) · 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="2">공공주택</th></tr><tr><th>장기전세주택</th><th>재개발 의무임대</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,383세대(100.0%)</td><td>936세대(100.0%)</td><td>341세대(100.0%)</td><td>106세대(100.0%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡이하</td><td>518세대(37.5%)</td><td>308세대(32.9%)</td><td>104세대(30.5%)</td><td>106세대(100.0%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>637세대(46.1%)</td><td>400세대(42.7%)</td><td>237세대(69.5%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>228세대(16.4%)</td><td>228세대(24.4%)</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택		장기전세주택	재개발 의무임대	합 계		1,383세대(100.0%)	936세대(100.0%)	341세대(100.0%)	106세대(100.0%)	공동 주택	60㎡이하	518세대(37.5%)	308세대(32.9%)	104세대(30.5%)	106세대(100.0%)	60㎡~85㎡이하	637세대(46.1%)	400세대(42.7%)	237세대(69.5%)	-	85㎡초과	228세대(16.4%)	228세대(24.4%)	-	-		
	구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택																																
					장기전세주택	재개발 의무임대																															
	합 계		1,383세대(100.0%)	936세대(100.0%)	341세대(100.0%)	106세대(100.0%)																															
공동 주택	60㎡이하	518세대(37.5%)	308세대(32.9%)	104세대(30.5%)	106세대(100.0%)																																
	60㎡~85㎡이하	637세대(46.1%)	400세대(42.7%)	237세대(69.5%)	-																																
	85㎡초과	228세대(16.4%)	228세대(24.4%)	-	-																																
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	· 획지경계선으로부터 3~8m이격																																		
		변경	· 획지경계선으로부터 3m이격																																		
기타 사항에 관한 계획	전면 공지	기정	· 신이문로(북측), 소로2-1호선(서측, 남측), 대상지 동측 : 보도형 3~8m																																		
		변경	· 신이문로(북측), 소로1-1호선(서측), 소로1-2호선(남측), 대상지 동측 : 보도형 3m																																		
		공공 보행통로	기정	· 공공보행통로(4m) 2개소 설치																																	

6) 정비사업의 시행에 관한 계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	• 현황세대수 : 512세대 • 계획세대수 : 990세대 • 증가세대수 : 478세대	-
변경	도시정비형 재개발 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	• 현황세대수 : 735세대 • 계획세대수 : 1,383세대 • 증가세대수 : 648세대	-

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수 실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	계 획 내 용	비고
대상지 서측 이문초등학교 입지	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전웬스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계 획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

9) 공공주택의 건설에 관한 계획 : 변경

■ 재개발 의무 임대

기정	계획기준		• 전체 세대수 : 664세대 [990세대-326세대(초과용적률 증가분 제외)] • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 100세대 • 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(990세대-326세대)의 15%이상 : 664세대 × 15% = 99.6세대, 재개발 의무 임대주택 계획 세대수 100세대		
	건립규모		세대수	전체비율(%)	임대주택비율(%)
	임대 주택	합계	100	15.1	100.0
		39.95㎡	38	5.7	38.0
		44.77㎡	43	6.5	43.0
		59.98㎡	19	2.9	19.0
변경	계획기준		• 전체 세대수 : 1,383세대 • 재개발 의무임대주택 건설계획 : 182세대 • 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(702세대)의 15% : 702세대 × 15% = 105.3세대 ※ 1,383(전체 세대수)-681세대(완화받는 용적률 세대수) = 702세대		
	건립규모		세대수	전체비율(%)	임대주택비율(%)
	임대 주택	합계	106	7.7	100.0
		39.95㎡	55	4.0	51.9
		59.98㎡	51	3.7	48.1

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2021-952호_21.07.14)
및 재개발사업의 임대 주택 및 주택규모별 건설비율 고시(서울특별시고시 제
2020-401호_2020.09.24.) 적용

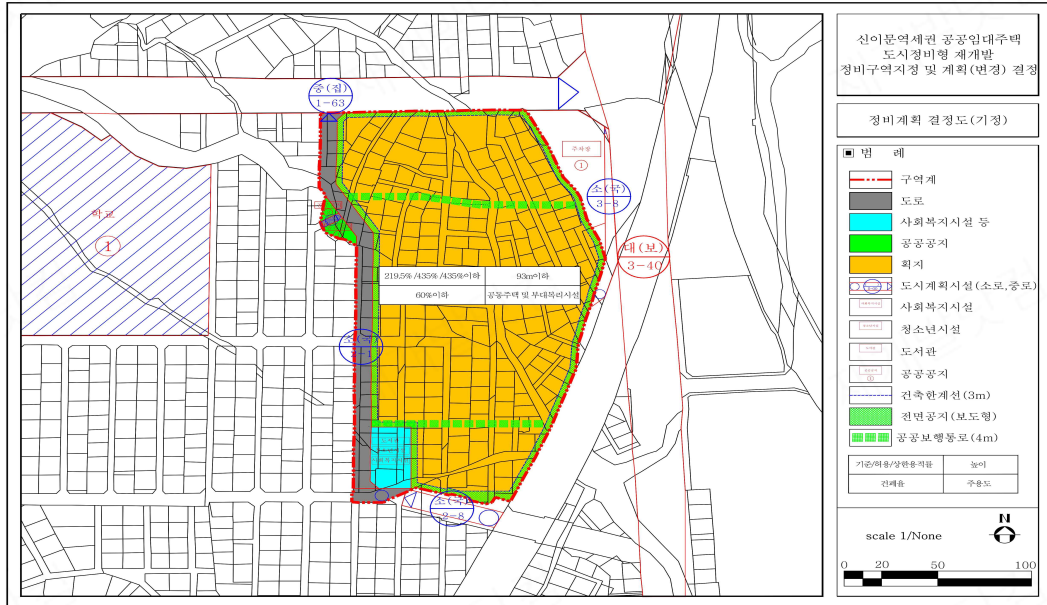
■ 장기전세주택 건설 계획

기정	기준용적률		• 219.5%				
	허용용적률		• 435.0%				
	임대주택 의무용적률	용적률 증가분	• 435.0% - 219.5% = 215.5%				
		증가된 용적률의 50% 이상	• 21.5% × 0.5 = 107.75% • 21,628.3㎡ × 107.75% = 23,304.49㎡				
		의무 연면적	• 23,304.49㎡				
	공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			44.77㎡	63.33㎡	197	12,476.01	• 사회혼합 • 총 대지지분 : 5,445.7㎡
			59.99㎡	84.44㎡	129	10,892.76	
합계			326	23,368.77	> 23,304.49㎡		

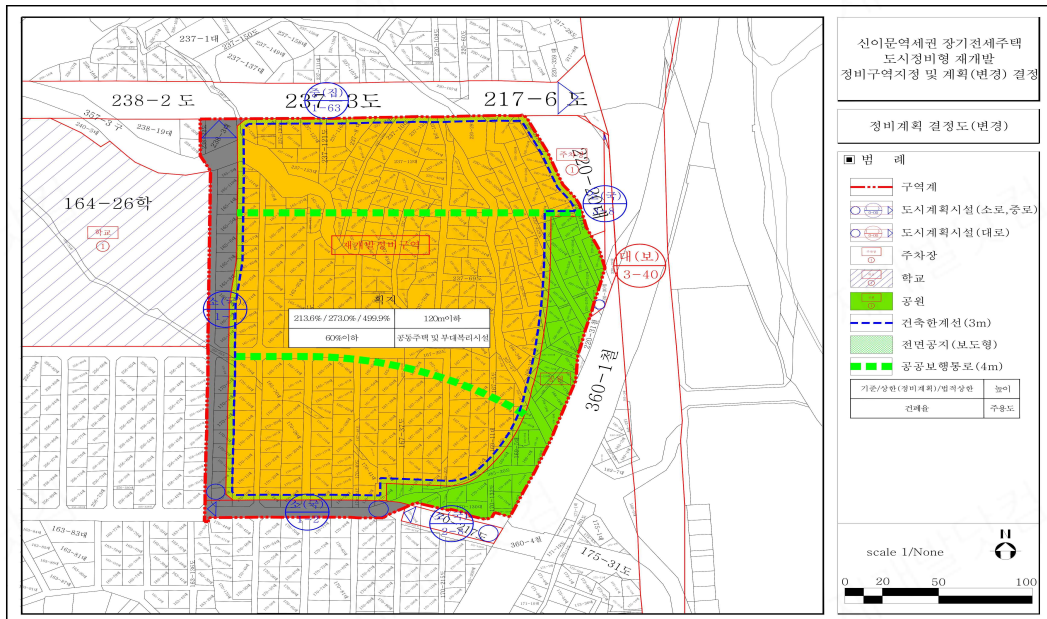
변경	기준용적률		• 213.6%				
	허용용적률		• 273.0%				
	법적상한용적률		• 499.9%				
	국민주택규모 임대주택 의무용적률	용적률 증가분	• 499.9% - 273.0% = 226.9%				
		증가된 용적률의 50% 이상	• 226.9% × 0.5 = 113.45% • 31,997.8㎡ × 113.45% = 36,301.5㎡				
		의무 연면적	• 35,777.6㎡				
	장기전세주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			59.98㎡	83.78㎡	104	8,713.12㎡	• 사회혼합 • 총 대지지분 : 7,265.5㎡
84.98㎡			116.46㎡	237	27,601.02㎡		
합계			341	36,314.14㎡	> 36,301.5㎡		

사. 정비계획 결정(안)도

■ 기정



■ 변경



아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.