

◆ 서울특별시고시 제2016-360호

이문·환경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(회기외 2개구역
지구단위계획 재정비) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 도시재정비촉진지구로 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(2016.5.26.), 제2016-233호(2016.08.04), 제2016-269호(2016.09.01), 제2016-285호(2016.09.08)에 의거 재정비촉진계획 결정되고 지형도면 작성 고시된 이문·환경재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 및 동법 시행령 제15조 규정에 의거 이문·환경재정비촉진계획(회기외 2구역 지구단위계획 재정비)을 다음과 같이 변경결정 및 고시하고, 아울러 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 10일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·환경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·환경동 일원	966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구분	위치	변경내용	결정사유
변경	동대문구 이문동 256-371번지 일대	- 구역제척 - 면적 966,570.5㎡ → 939,699.0㎡ (감 26,871.5㎡)	- 촉진지구 결정 당시 특별계획구역2개소를 지정하여 구역내 편입되었으나, 이후 개발답보로 인한 건축물 노후 및 신축 불가 등 주민 생활의 제약요인으로 작용하여 - 당초 계획의 실현성 재검토 및 주민의견조사 결과를 반영하여 재정비 촉진지구 제척 및 지구단위계획구역 해제(환원)

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 2020년 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

1) 기본방향 (변경없음)

- 2) 개발방향 (변경없음)
3) 주요 지표 설정 : 변경

구 분		현 황		계 획		비 고
인구 및 가구	인구	기정	38,162인	기정	44,284인	• 촉진지구 축소에 따른 인구 축소
		변경	38,073인	변경	43,387인	
	세대수	기정	17,435세대 (2.19인/세대)	기정	19,187세대 (2.30인/세대)	• 촉진지구 축소에 따른 세대수 축소 • 존치지역 및 미취사세대 수용임대주택 계획 포함 • 세대수 현황 - 1인 세대 : 46.2% - 2인 세대 : 17.3%
		변경	17,385세대 (2.19인/세대)	변경	18,797세대 (2.30인/세대)	
	주택호수	기정	8,110호	기정	19,614호	• 촉진지구 축소에 따른 주택호수 축소
		변경	7,885호	변경	19,068호	
기반시설	도로	기정	15.4%	기정	15.2%	• 보행자전용도로 포함 • 촉진지구 축소에 따른 현황 도로비율 축소
		변경	15.8%	변경	15.6%	
	공원녹지	0.3% (세대당 0.2㎡)		기정	7.6% (세대당3.9㎡)	• 중앙공원(1개소), 어린이공원(6개소), 소공원(4개소), 연결녹지, 철도변완충녹지
				변경	8.0% (세대당4.0㎡)	
교육시설	초등학교	1개소		2개소		• 기존 1개소 : 이문초등학교 • 신설 1개소 (이문4재정비촉진구역)
공공편의 시설	공공청사	4개소		3개소		• 이문1동, 휘경1동 동사무소 존치 • 건강증진센터 이전 설치 (이문3-1구역)
	복합커뮤니티센터	-		5개소		• 생활권단위별 노인복지, 유아보육, 주민생활체육시설 등 복합설치

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	100.0%	
주거 용지	소 계	547,646.3	감)17,171.0	530,475.3	56.5%	
	공동주택 ¹⁾	517,562.8	감)5,669.0	511,893.8	54.5%	중앙·삼익·금호(사업완료) 포함
	주상복합 ²⁾	23,123.5	감)11,502.0	11,621.5	1.3%	KCC 웰츠타워 등
	종교시설	6,960.0	—	6,960.0	0.7%	7개소
근생 용지	소계	104,838.0	증)895.0	105,733.0	11.2%	
	상업업무 ³⁾	104,838.0	증)895.0	105,733.0	11.2%	신이문·이문·회기 지구단위계획구역
공공 시설 용지	소 계	314,086.2	감)10,595.5	303,490.7	32.3%	
	도 로 ³⁾	147,095.2	감)1,335.0	145,760.2	15.5%	보행자전용도로 포함
	철 도 ⁴⁾	51,845.0	감)7,626.5	44,218.5	4.7%	
	공 원 ⁵⁾	38,824.0	감)1,417.0	37,407.0	4.0%	
	녹 지	34,217.0	—	34,217.0	3.6%	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	—	23,534.0	2.5%	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	—	9,781.0	1.0%	5개소
	공공청사 등 ⁶⁾	5,400.0	감)217	5,183.0	0.6%	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	—	3,390.0	0.4%	

※ 변경사유 : 이문·회기재정비촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 축소와 회기구역 지구단위계획구역내 특별계획구역 해제 및 축소에 따른 기반시설 변경

- 1) 특별계획구역5 해제 및 제척에 따른 면적 감소
- 2) 특별계획구역2,3 해제 및 특별계획구역4 해제 및 제척에 따른 면적 감소
- 3) 촉진지구 및 지구단위계획구역 제척에 따른 면적 감소
- 4) 특별계획구역2,3 해제에 따른 토지이용계획 변경 (주상복합 → 상업업무)
- 5) 특별계획구역4 해제 및 제척에 따른 면적 감소 (1,417㎡)
- 6) 공공공지 해제 및 토지이용계획 변경 (공공공지 → 상업업무 및 도로)

2) 인구·주택수용계획 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합 계		19,187	감)390	18,797	44,284	감)897	43,387	
촉진구역 (공동주택)	소계	14,216	—	14,216	32,697	—	32,697	
	60㎡ 이하	7,162	—	7,162	16,473	—	16,473	미취사가구 수용 -20㎡(200호), 30㎡(100호)
	60㎡~85㎡	5,331	—	5,331	12,261	—	12,261	
	85㎡ 초과	1,723	—	1,723	3,963	—	3,963	
준치지역	소계	4,971	감)390	4,581	11,587	감)897	10,690	
	단독주택	3,455	감)390	3,065	8,082	감)897	7,185	지구단위계획구역
	공동주택	1,516	—	1,516	3,505	—	3,505	준치건축물

주) 세대당 인구 2.30인 적용 (미취사가구 수용주택 별도 적용)

※ 변경사유 : 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 축소에 인한 주택수인구수 축소

- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)
 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
 5) 교통계획 (변경없음)
 6) 경관계획 (변경없음)
 7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)
 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
촉진지구	966,570.5	감) 26,871.5	939,699.0	100.0%	
촉진구역	668,509.0	—	668,509.0	71.1%	
이문1구역	144,964.0	—	144,964.0	15.4%	
이문2구역	93,975.0	—	93,975.0	10.0%	구역지정 요건완화
이문3구역	157,814.0	—	157,814.0	16.8%	결합개발 구역
이문3-1구역	136,573.0	—	136,573.0	14.5%	구역지정 요건완화, 역세권
이문3-2구역	21,241.0	—	21,241.0	2.3%	구릉지
이문4구역	151,388.0	—	151,388.0	16.1%	
휘경1구역	12,915.0	—	12,915.0	1.4%	정비구역 기지정
휘경2구역	43,329.0	—	43,329.0	4.6%	
휘경3구역	64,124.0	—	64,124.0	6.8%	
존치지역	298,061.5	감) 26,871.5	271,190.0	28.9%	
지구단위 계획구역	소 계	212,486.5	감) 26,871.5	185,615.0	19.8%
	①	29,567.0	—	29,567.0	3.1%
	②	67,183.0	—	67,183.0	7.1%
	③	115,736.5	감) 26,871.5	88,865.0	9.6%
존치시설 및 건축물	소 계	85,575.0	—	85,575.0	9.1%
	④	15,534.0	—	15,534.0	1.7%
	⑤	4,877.0	—	4,877.0	0.5%
	⑥	12,993.0	—	12,993.0	1.4%
	⑦	11,776.0	—	11,776.0	1.3%
	⑧	17,118.0	—	17,118.0	1.8%
	⑨	8,446.0	—	8,446.0	0.9%
	⑩	1,319.0	—	1,319.0	0.1%
	⑪	7,228.0	—	7,228.0	0.8%
	⑫	6,284.0	—	6,284.0	0.7%

※ 변경사유 : 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 일부 제척 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
계		966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	100.0%	
주거지역	소 계	950,513.5	감)24,153.5	926,360.0	98.6%	
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.3%	
	제2종일반주거지역(7층)	240,261.0	감)7,092.0	233,169.0	24.8%	
	제2종일반주거지역	405,338.0	감)13,503.0	391,835.0	41.7%	
	제3종일반주거지역	152,120.0	감)31.0	152,089.0	16.2%	
	준주거지역	131,553.5	감)3,527.5	128,026.0	13.6%	
상업지역	소 계	16,057.0	감)2,718.0	13,339.0	1.4%	
	일반상업지역	16,057.0	감)2,718.0	13,339.0	1.4%	

※ 용도지역 변경은 없으나 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 축소에 따른 면적 감소

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

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 계획기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
촉진지구면적		966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	100.0%	
기반시설	소 계	314,086.2	감)10,595.5	303,490.7	32.3%	
	도 로	147,095.2	감)1,335.0	145,760.2	15.5%	보행자전용도로 포함
	철 도	51,845.0	감)7,626.5	44,218.5	4.7%	
	공 원	38,824.0	감)1,417.0	37,407.0	4.0%	
	녹 지	34,217.0	-	34,217.0	3.6%	연결녹지, 철도변 완충녹지
	학 교	23,534.0	-	23,534.0	2.5%	기존(이문초등학교), 신설(초등학교 1개교)
	복합커뮤니티센터	9,781.0	-	9,781.0	1.0%	5개소
	공공청사 등	5,400.0	감)217	5,183.0	0.6%	공공청사, 광장, 공공공지, 방수설비
	주 차 장	3,390.0	-	3,390.0	0.4%	

나) 부담주체별 설치계획

구 분	공공부문	민간부문
사업주체	공공시행	민간(조합)시행
사업내용	• 이문로 도로확장 (L=1,040m) • 중로2-142 (이문 지구단위계획구역 내 L=231) • 소로1-1 (이문 지구단위계획구역 내 L=113m) • 소로3-7 (이문 지구단위계획구역 내 L=10m) • 소로3-8 (신이문 지구단위계획구역 내 L=171m) • 중로1-437 (회기구역 지구단위계획구역 내 L=307m) • 소로2-4 (회기구역 지구단위계획구역 내 L=153m) • 지하차도 1개소 (L=307.5m) • 보도육교 1개소 (B=4.0m, L=35.0m) • 주차장(신이문 지구단위계획구역) • 공공공지(신이문·이문 지구단위계획구역) • 초등학교 1개소 • 복합커뮤니티센터 3개소	• 촉진구역내 정비기반시설 - 도로, 공원, 녹지, 광장 등 • 복합커뮤니티센터 2개소(회경3구역)

주) 지구와 남측 지하보·차도(M1-370)는 중장기적으로 개설 검토

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

14) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)
(변경없음)

15) 광고물 관리계획 (변경없음)

16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

17) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

18) 재정비촉진구에 대한 도시관리계획 변경조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 결정조서

(1) 재정비촉진지구에 관한 결정

명칭	유형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
이문·회경 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 이문·회경동 일원	966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	

■ 재정비촉진지구 변경 사유서

구분	위치	변경내용	결정사유
변경	동대문구 이문동 256-371번지 일대	• 구역제척 - 면적 966,570.5㎡ → 939,699.0㎡ (감 26,871.5㎡)	• 촉진지구 결정 당시 특별계획구역2개소를 지정하여 구역내 편입되었으나, 이후 개발담보로 인한 건축물 노후 및 신축 불가 등 주민 생활의 제약요인으로 작용하여 • 당초 계획의 실현성 재검토 및 주민의견조사 결과를 반영하여 재정비 촉진지구 제척 및 지구단위계획구역 해제(환원)

나) 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
계		966,570.5	감)26,871.5	939,699.0	100.0%	
주거지역	소 계	950,513.5	감)24,153.5	926,360.0	98.6%	
	제1종 일반주거지역	21,241.0	-	21,241.0	2.3%	
	제2종일반주거지역(7층)	240,261.0	감)7,092.0	233,169.0	24.8%	
	제2종일반주거지역	405,338.0	감)13,503.0	391,835.0	41.7%	
	제3종일반주거지역	152,120.0	감)31.0	152,089.0	16.2%	
	준주거지역	131,553.5	감)3,527.5	128,026.0	13.6%	
상업지역	소 계	16,057.0	감)2,718.0	13,339.0	1.4%	
	일반상업지역	16,057.0	감)2,718.0	13,339.0	1.4%	

※ 용도지역 변경은 없으나 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 축소에 따른 면적 감소

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	①	신이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 217-8 일원	39,678.0	
기정	②	이문생활권중심 지구단위계획구역	이문동 305-151 일원	67,183.0	
기정	③	회기구역 제1종지구단위계획구역	휘경동 319-5 일원	130,701.5	
변경		회기구역 지구단위계획구역		103,830.0	

마) 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	44	5,344	126,001	12	1,306	80,464	15	1,616	34,638	17	2,422	10,899
대로	2	158	493	0	0	0	1	13	89	1	145	404
중로	17	1,408	100,623	10	938	76,432	6	383	23,147	1	87	1,044
소로	25	3,778	24,885	2	368	4,032	8	1,220	11,402	15	2,190	9,451

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	2	30~35	주 간선	3,200	청량리역 광장	중랑천	일반 도로		1936.12.26 (총독부고시722)	망우로
변경	대로	2	2	30~35	주 간선	3,200 (13)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로			특별계획구역 해제 및 공공공지 폐지로 인한 도로선형 일부 변경
기정	대로	3	40	25~30	보조 간선	11,600 (145)	군자동 광로5호선	수유동 중1-47호선	일반 도로		건고시177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	9	20~25	보조 간선	4,000 (818)	회경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반 도로		총고시722 (1936.12.26)	
기정	중로	1	10	21.3	집산 도로	595	이문동 288-65번지	회경동 147-6번지	일반 도로	-	건고시177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	63	20	집산 도로	2,250 (220)	이문동 255-2	석관동 247-1	일반 도로		건고시2493 (1966.6.21)	
기정	중로	1	432	20	집산 도로	378	이문동 291-26	이문동 264-3	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	1	433	20	집산 도로	463	이문동 86-139	이문동 258-25	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	1	434	20~23	집산 도로	407	회경동 150-26번지	이문동 105-18번지	일반 도로		1976.4.7 (건고 46)	
기정	중로	1	435	20	특수 도로	185	회경동 147-6	회경동 119-46	보행자 도로		건고시177 (1962.12.8)	
기정	중로	1	365	20	집산 도로	260	회경동 328-1	회경동 319-9	일반 도로		서고 271 (1994.8.11)	
기정	중로	1	437	18~20	집산 도로	307	회경동 77-7	회경동 255-39	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
변경	중로	1	437	20	집산 도로	307	회경동 77-7번지	회경동 255-39번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제 및 공공공지 폐지로 인한 도로선형 일부 변경
기정	중로	1		15~21	집산 도로	273	이문동 304-14	이문동 292-178	일반 도로		서고2002-143 (2002.05.02)	
기정	중로	2	142	15~20	집산 도로	427 (231)	회경2동 42-4번지	회경동 139-27번지	일반 도로		1976.4.7 (건고 46)	
기정	중로	2	143	15	집산 도로	200	회경동 101-10번지	회경동 175-4번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	451	18	국지 도로	120	이문동 255-7	이문동 255-12	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	452	15	집산 도로	216	이문동 256-128	이문동 164-15	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	중로	2	453	15	집산 도로	228	이문동 150-6	이문동 256-127	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	454	15~19	집산 도로	472	이문동 175-31	이문동 255-187	일반 도로		-	
기정	중로	3	450	12	국지 도로	87	이문동 87-1	이문동 89-3	일반 도로	-	동고 1994-29 (1994.6.24)	
기정	소로	1	1	10	국지 도로	113	이문동 85-26	이문동 78-6	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	1	3	8~14	국지 도로	200	회경동 154-8번지	회경동 146-127번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	23	회경동 317-1	회경동 267-128	일반 도로	-	서고 2000-242 (2000.8.22)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	23	회경동 317-1번지	회경동 267-128번지	일반 도로		-	불필요한 가각제척
기정	소로	2	2	9	국지 도로	62	회경1동 109-1	회경1동 42-9	일반 도로	-	서고 2005-408 (2005.12.22)	
기정	소로	2	3	8~15	국지 도로	276 (180)	이문동 264-203	이문동 398-8	일반 도로		건고 521 (1981.12.31)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	262	회경1동 86-6	회경1동 255-9	일반 도로	-	서고 2005-408 (2005.12.22)	
변경	소로	2	4	6~8	국지 도로	262 (153)	회경1동 86-6번지	회경1동 255-9번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로폭원 축소
기정	소로	2	5	8	국지 도로	75	회경동 192-6	회경동 192-8	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	2	5	8	국지 도로	75	회경동 192-6번지	회경동 192-8번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	7	8	국지 도로	48	회경동 259	회경동 244-1	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	2	7	8	국지 도로	48	회경동 259번지	회경동 244-1번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	8	8	국지 도로	57	회경동 254	회경동 247	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	2	8	8	국지 도로	57	회경동 254번지	회경동 247번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	9	8	국지 도로	30	회경동 336	회경동 338	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
폐지	소로	2	9	8	국지 도로	30	회경동 336번지	회경동 338번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	10	8	국지 도로	80	이문동 120-36	이문동 354-5	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	73	이문동 264-420	이문동 264-420	일반 도로		건고 521 (1981.12.31)	

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	12	8~12	국지 도로	300 (220)	이문2동 271-7	이문2동 291-67	일반 도로		건고 768 (1964.1.24)	
기정	소로	2	13	8	국지 도로	230	휘경동 267-42	휘경동 255-40	일반 도로	-	건고1997-194	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	11	이문동 305-94번지	이문동 305-93번지	일반 도로		서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	이문동 309-11	이문동 309-3	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	30	이문동 288-63	이문동 288-64	일반 도로	-	서고 2002-143 (2002.05.02)	
기정	소로	3	6	4	국지 도로	21	휘경동 161-1번지	휘경동 154-18번지	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	7	4	국지 도로	10	이문동 78-9번지	이문동 78-8번지	일반 도로			
기정	소로	3	8	2~6	국지 도로	171	이문동 220-26	이문동 167-1	일반 도로		2002.6.12 (서고 211)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (370)	휘경동 192-19	휘경동 145-40	일반 도로	-	건고1997-194	
기정	소로	3	11	4	특수 도로	245	이문동 170-130	이문동 220-363	보행자 전용		서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	12	4	특수 도로	345	이문동 135-138	이문동 170-123	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	13	4	특수 도로	346	이문동 120-35	이문동 173-35	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	14	4	특수 도로	248	이문동 304-14	이문동 135-117	보행자 전용	-	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	소로	3	15	2~4	특수 도로	205	이문동 78-7	이문동 121-78도	보행자 전용	-	건고1994-116 (1994.4.18)	
기정	소로	3	18	4	국지 도로	10.7	휘경동 319-22	휘경동 319-22	일반 도로	-	동고2006-50호 (2006.5.4)	
기정	소로	3	19	4	국지 도로	51	중로 1-365	휘경동 183-113	일반 도로	-	서고2000-242 (2000.8.22)	
정정	소로	3	20	6	국지 도로	23	이문동 240-8번지	이문동 242-53번지	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	지구 외 도로
기정	소로	3	21	4~8	국지 도로	120	이문동 292-46	이문동 292-70	일반 도로	-	서고2007-496 ('08.1.7)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 축진지구내 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-2	대로2-2	• 선형변경 : 30~35m	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제 및 공공공지 폐지에 따른 도로 선형 일부 변경
중로1-437	중로1-437	• 선형 및 폭원변경 : 18~20m → 20m	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제 및 공공공지 폐지에 따른 도로 선형 일부 변경
소로2-1	소로2-1	• 선형변경	• 일방통행도로의 불필요한 가각제척
소로2-4	소로2-4	• 일부구간 폭원축소 : 8m→6m	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폭원 축소
소로2-5	-	• 노선폐지	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-7	-	• 노선폐지	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-8	-	• 노선폐지	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-9	-	• 노선폐지	• 회기구역 내 특별계획구역5 해제에 따른 도로 폐지
소로 3-20	소로 3-20	• 정정 : 노선폐지 → 노선환원	• 촉진지구 축소(제척)에 따라 촉진지구에서 제척되는 도로를 착오로 폐지하여 종전대로 환원 정정

② 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	①	주차장	이문동 220-20 일원	1,422	서고 2002-211 (2002.6.12)	
기정	②	주차장	이문동 306-14 일원	1,276	동고-8 (1995.2.24)	
기정	③	주차장	휘경동 165-15 일원	692		

③ 철도 : 변경

■ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정 변경	①	철도	일반 철도	동대문구 전농동 588-1	중랑구 망우동 도시계획구역계	청량리역 회기역 망우역 송곡여고	7,230 (800)	248,958.3 (24,140)	서고74-154 (74.10.23)	중앙선
							7,230 (600)	248,958.3 (16,710)		
기정	②	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구시계	-	25.7km	- (17,118)	건고64 (78.1.29)	경원선
기정	③	철도	일반 철도	이문동 220일대	-	-	-	4,400	건고64 (78.3.29)	신이문역
기정	④	철도	일반 철도	이문동 134, 135일대	-	-	-	9,200	서고289 (79.6.30)	이문역
기정	⑤	철도	일반 철도	휘경동 317-101일대	-	-	520	18,184	건고64 (78.3.29)	회기역

주1) 연장 항목의 괄호 내용은 촉진지구내 연장을 의미함

주2) 철도 변경은 없으나, 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 제척으로 인한 연장, 면적 감소

(2) 공간시설

① 녹지 (변경없음)

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	녹지	완충녹지	이문동 168-20 일원	6,769	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	②	녹지	완충녹지	이문동 116-12 일원	3,790	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	③	녹지	완충녹지	이문동 135-52 일원	2,835	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	④	녹지	완충녹지	이문동 78-7 일원	315	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑤	녹지	완충녹지	휘경동 194-1 일원	7,205	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	녹지	연결녹지	이문동 256-303 일원	840	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑦	녹지	연결녹지	이문동256-124 일원	1,853	서고2007-496 (2008.01.07)	
기정	⑨	녹지	연결녹지	이문동 292-42 일원	1,492	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑩	녹지	연결녹지	이문동 86-141 일원	4,365	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑪	녹지	연결녹지	휘경동 150-9 일원	1,315	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑫	녹지	연결녹지	휘경동 140-18 일원	3,438	서고2007-496 ('08.1.7)	

② 공원 (변경없음)

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	중앙공원	근린공원	이문동 138-1 일원	11,924	-	11,924	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	②	회기공원	소공원	휘경동 194-28 일원	647	-	647	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	③	신이공원	어린이공원	이문동 256-225 일원	1,850	-	1,850	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	④	해누리공원	어린이공원	이문동 256-313 일원	2,005	-	2,005	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑤	새롭공원	어린이공원	이문동 175-1 일원	4,360	-	4,360	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	달누리공원	어린이공원	이문동 264-421 일원	1,749	-	1,749	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑨	별누리공원	어린이공원	이문동 86-36 일원	3,190	-	3,190	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑫	아름공원	어린이공원	휘경동 118-10 일원	3,402	-	3,402	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑬	소공원13	소공원	이문동 255-116 일원	1,479	-	1,479	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑭	독구말공원	소공원	이문동 294-2 일원	1,181	-	1,181	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	A	마을 오름공원	소공원	이문동 393-1 일원	5,620	-	5,620	서고2014-290 ('14.8.21)	

③ 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정 폐지	①	공공공지	휘경동 269-2 일원	217	감)217	-	서고2000-242 (2000.08.29)	
기정	②	공공공지	이문동 82-45 일원	240	-	240	서고 1974-108 (1974.08.06)	
기정	⑤	공공공지	이문동 88-24 일원	380	-	380	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑥	공공공지	휘경동 104-9 일원	788	-	788	서고2007-496 ('08.1.7)	
기정	⑦	공공공지	이문동 220-282일원	108	-	108	서고2002-211 (2002.06.12)	

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지	• 불필요한 도시계획시설 결정으로 주민피해를 최소화하고, 교차로 변 차량회전 반경 확보를 위해 일부 도로로 변경

(3) 유통 및 공급시설 (변경없음)

① 열공급설비

■ 열공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열공급설비	이문동 138-1 일원	11,912	-	11,912	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 -중앙공원(지하)

(4) 공공·문화체육시설 (변경없음)

① 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	동사무소	이문동 120-1 일원	1,202	-	1,202	동고 83 (2001.10.27)	이문1동 동사무소
기정	②	공공청사	동사무소	회경동 135-9 일원	803	-	803	동고 107 (1997.11.6)	회경1동 동사무소
기정	③	공공청사	-	이문동 304-6 일원	343	-	343	서고2007-496 ('08.1.7)	건강증진센터 및 주민편의시설

② 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	사회복지시설	이문동 264-120 일원	2,176	-	2,176	서고2014-290 ('14.8.21)	건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하
기정	B	사회복지시설	회경동 100-35 일원	2,300	-	2,300		건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하
기정	C	사회복지시설	회경동 100-41 일원	1,200	-	1,200		건폐율 : 60%이하 용적률 : 200%이하

③ 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	이문동 164-26 일원	15,534	-	15,534	서고 439 (1977.12.19)	
기정	③	학교	초등학교	이문동 87-14 일원	8,000	-	8,000	서고2007-496 ('08.1.7)	

(5) 방재시설 (변경없음)

① 방수설비

■ 방수설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방수설비	휘경동 146-104 일원	1,319	-	1,319	동고 2002-81 (2002.09.24)	

(5) 환경기초시설 (변경없음)

① 폐기물 처리시설

■ 폐기물처리시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	폐기물 처리시설	일반폐기물 처리시설	이문동 145-4 일원	700	-	700	서고2007-496 ('08.1.7)	시설중복결정 -중앙공원(지하)

19) 신이문생활권중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

20) 이문생활권중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

21) 회기구역 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

(1) 지구단위계획에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	회기구역 제1종지구단위계획구역	동대문구 휘경동 319-5번지 일대	130,701.5	-	130,701.5	서고시 제2000-242호 (2000.08.30)	
변경		회기구역 지구단위계획구역		130,701.5	감) 26,871.5	103,830.0		

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
변경	-	-	• 구역명 변경	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2012.4.15)으로 제1종제2종지구단위계획의 구분을 삭제하였으므로, 구역명 변경
	㉔	동대문구 휘경동 340번지 일대	• 구역 제척 - 면적 : 26,871.5㎡	• 촉진지구 결정 당시 특별계획구역2개소를 지정하여 구역내 편입되었으나, 이후 개발담보로 인한 건축물 노후 및 신축 불가 등 주민 생활의 제약요소로 작용하여 • 당초 계획의 실현성 재검토 및 주민의견조사 결과를 반영하여 재정비 촉진지구 제척 및 지구단위계획구역 해제(환원)

(2) 토지이용에 관한 결정

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		130,701.5	감)26,871.5	103,830.0	100.0	
주거지역	소 계	126,439.5	감)24,153.5	102,286.0	98.5	
	제2종(7층)일반주거지역	26,582.0	감)7,092.0	19,490.0	18.8	
	제2종일반주거지역	14,058.0	감)13,503.0	555.0	0.5	
	제3종일반주거지역	25,177.0	감)31.0	25,146.0	24.2	
	준주거지역	60,622.5	감)3,527.5	57,095.0	55.0	
상업지역	소 계	4,262.0	감)2,718.0	1,544.0	1.5	
	일반상업지역	4,262.0	감)2,718.0	1,544.0	1.5	

주) 용도지역 변경은 없으나 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 제척으로 인한 면적 감소

■ 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	미관지구 (이문로)	중심지 미관지구	시조사~ 이문동	48,000 (1,680)	2,000 (140)	양측 12	1982.4.22 (서고164호)	
기정	②	미관지구 (망우로)	중심지 미관지구	청량리~ 망우동	136,800 (6,000)	5,700 (500)	양측 12	1982.4.22 (서고164호)	

주1) ()는 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

주2) 용도지구 변경은 없으나 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 제척으로 인한 연장, 면적 감소

(3) 도시기반시설에 관한 결정

1. 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	9	1,669.7	30,671.0	2	567.0	9,912.0	4	901.0	19,616.0	3	201.7	1,143.0
대로	1	495.0	17,414.0	-	-	-	1	495.0	17,414.0	-	-	-
중로	2	567.0	9,912.0	2	567.0	9,912.0	-	-	-	-	-	-
소로	6	607.7	3,345.0	-	-	-	3	406.0	2,202.0	3	201.7	1,143.0

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	2	30~35	주 간선	3,200 (495)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로		1936.12.26 (총독부고시722)	망우로
변경	대로	2	2	30~35	주 간선	3,200 (13)	청량리역 광장	중랑천	일반 도로			특별계획구역 해제 및 공공공지 폐지로 인한 도로선형 일부 변경
기정	중로	1	365	20	집산 도로	260	휘경동 328-1번지	휘경동 319-9번지	일반 도로		1994.8.11 (서고 271)	
기정	중로	1	437	18~20	집산 도로	307	휘경동 77-7번지	휘경동 255-39번지	일반 도로	-	2008.01.07 (서고2007-496)	
변경	중로	1	437	20	집산 도로	307	휘경동 77-7번지	휘경동 255-39번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제 및 공공공지 폐지로 인한 도로선형 일부 변경
기정	소로	2	1	8	국지 도로	23	휘경동 317-1번지	휘경동 267-128번지	일반 도로	-	2000.8.22 (서고 2000-242)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	23	휘경동 317-1번지	휘경동 267-128번지	일반 도로			불필요한 가각제척
기정	소로	2	4	8	국지 도로	262 (153)	휘경1동 86-6번지	휘경1동 255-9번지	일반 도로	-	2005.12.22 (서고 2005-408)	
변경	소로	2	4	6~8	국지 도로	262 (153)	휘경1동 86-6번지	휘경1동 255-9번지	일반 도로	-		특별계획구역 해제로 도로폭원 축소
기정	소로	2	5	8	국지 도로	75	휘경동 192-6번지	휘경동 192-8번지	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	5	8	국지 도로	75	휘경동 192-6번지	휘경동 192-8번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	7	8	국지 도로	48	휘경동 259번지	휘경동 244-1번지	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	7	8	국지 도로	48	휘경동 259번지	휘경동 244-1번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	8	8	국지 도로	57	휘경동 254번지	휘경동 247번지	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	8	8	국지 도로	57	휘경동 254번지	휘경동 247번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	9	8	국지 도로	30	회경동 336번지	회경동 338번지	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	9	8	국지 도로	30	회경동 336번지	회경동 338번지	일반 도로	-	-	특별계획구역 해제로 도로 폐지
기정	소로	2	13	8	국지 도로	230	회경동 267-42번지	회경동 255-40번지	일반 도로	-	1997.06.17 (건고1997-194)	
기정	소로	3	9	6	국지 도로	900 (140)	회경동 192-19번지	회경동 145-40번지	일반 도로	-	1997.06.17 (건고1997-194)	
기정	소로	3	18	4	국지 도로	10.7	회경동 319-22번지	회경동 319-22번지	일반 도로	-	2006.5.4 (동고2006-50호)	
기정	소로	3	19	4	국지 도로	51	중로 1-365	회경동 183-113번지	일반 도로	-	2000.8.22 (서고2000-242)	

주) ()는 지구단위계획구역내의 연장과 면적임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-2	대로2-2	• 선형변경 : 30~35m	• 회기구역 내 특별계획구역2,3 해제 및 공공공지 폐지에 따른 도로 선형 일부 변경
중로1-437	중로1-437	• 선형 및 폭원변경 : 18~20m→20m	• 특별계획구역2,3 해제 및 소공원 조성에 따른 도로 선형 일부 변경
소로2-1	소로2-1	• 선형변경	• 일방통행도로의 불필요한 가각제척
소로2-4	소로2-4	• 일부구간 폭원축소 : 8m→6m	• 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폭원 축소
소로2-5	-	• 노선폐지	• 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-7	-	• 노선폐지	• 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-8	-	• 노선폐지	• 특별계획구역2,3 해제에 따른 도로 폐지
소로2-9	-	• 노선폐지	• 특별계획구역5 해제에 따른 도로 폐지

② 철도

■ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	철도	일반 철도	동대문구 전농동 588-1	중랑구 망우동 도시계획구역계	청량리역 회기역 망우역 송곡역교	7,230 (800)	248,958.3 (24,140)	서고74-154 (74.10.23)	중앙선
변경							7,230 (600)	248,958.3 (16,710)		
기정	②	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구시계	-	25.7km	-	건고64 (78.1.29)	경원선
기정	⑤	철도	일반 철도	휘경동 317-101번지일대	휘경동 344번지 일대	-	520	18,184 (역사면적)	건고64 (78.3.29)	회기역

주1) 연장 항목의 괄호 내용은 지구단위계획구역내 연장을 의미함

주2) 철도 변경은 없으나, 촉진지구 및 회기구역 지구단위계획구역 제척으로 인한 연장, 면적 감소

2. 공간시설 : 변경

① 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	휘경동 269-2 일원	217	감)217	-	서고2000-242 (2000.08.29)	
폐지								

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지	• 불필요한 도시계획시설 결정으로 주민피해를 최소화하고, 교차로변 차량회전 반경 확보를 위해 일부 도로로 변경

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최대개발규모

구 분		최대개발규모(㎡)		비 고
		기정	변경	
간선변	이문로변, 망우로변	2,000	2,000	
	망우로21길변	1,000	2,000	
	회기로변	1,000	1,000	
이면부		600	800	

주1) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

주2) 적용제외

- 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
- 공동개발 결정(변경)조서 상 최대개발규모 적용을 제외할 수 있도록 명시된 필지

② 가구 및 획지계획

■ 계획기준

구 분	기 정	변 경	비고
획지 계획	• 연접한 동일소유필지로서 기공동개발 된 2이상의 필지 • 연접한 동일소유필지로서 기공동개발 되지 않은 2이상의 필지 • 개별소유필지로서 기공동개발된 2이상의 필지(건축물대장 등에 의해 확인된 것만 획지로 계획) • 개별소유필지로서 계획적 유도(법적 \최소대지분 할 규모이하, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지	• 연접한 동일소유의 기 공동개발 필지 중 계획적 유도가 필요한 필지	

■ 기정

도면 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	H1	2,182	휘경동 335-37대	69	1,123	
			휘경동 339-3대	26		
			휘경동 340-4대	192		
			휘경동 340-7대	69		
			휘경동 340대	767		
②			휘경동 336-1도	27	483	
			휘경동 336-2대	456		
①	H2	3,913	휘경동 333-12차	224	736	
			휘경동 333-5차	311		
			휘경동 333-7차	132		
			휘경동 333-8차	29		
			휘경동 335-35차	40		
②			휘경동 333-3대	139	208	
			휘경동 333-4대	69		
③			휘경동 330대	451	1,048	

도면 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고	
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)		
④			회경동 331대	557	1,921		
			회경동 332대	40			
			회경동 328-1대	112			
			회경동 328대	30			
			회경동 329대	1,729			
			회경동 333-10대	50			
①	H3	6,205	회경동 319-14대	46	212		
회경동 319-15대			7				
회경동 319-16대			159	265			
회경동 319-4대			182				
②			회경동 319-10대	83	380		
③			회경동 319-2대	281			
④			회경동 319-40대	99	968		
			회경동 319-12대	337			
			회경동 319-36대	555			
⑤			회경동 319-38대	76	289		
			회경동 319-1대	236			
			회경동 319-55대	53	291		
⑥			회경동 319-30대	126			
			회경동 319-34대	139			
			회경동 319-35대	26			
⑦			회경동 319-31대	175	317		
			회경동 319-32대	142			
			⑧	회경동 319-23도	22		
회경동 319-23도				28			
회경동 319-24대				86			
회경동 319-25대				86			
회경동 319-26대	96						
⑨	회경동 319-19대	66	142				
	회경동 319-29대	76					
①	H4	4,920	회경동 320-6대	357	559		
회경동 320-7대			202				
②			회경동 191-36대	62	1,724		
			회경동 321-27대	205			
			회경동 322-2대	1,280			
			회경동 322-39대	30			
			회경동 322-43대	33			
			회경동 322-4대	114			
③			회경동 320-2대	159	178		
			회경동 320-21대	18			
			회경동 320-24대	1			
④			회경동 183-110대	165	215		
			회경동 321-14대	50			
①	H5	3,708	회경동 191-2대	76	155		
-	H6	936	회경동 191-10대	79			
①	H7	1,191	회경동 183-167대	145	290		

도면 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
			휘경동 183-168대	145		
①	H8	2,409	휘경동 183-126대	119	238	
			휘경동 183-200대	119		
-	H9	2,437	-	-	-	
-	H10	1,143	-	-	-	
①	H11	1,232	휘경동 317-106대	29	343	
			휘경동 317-28대	245		
휘경동 317-33대			42			
휘경동 317-39대			2			
휘경동 317-71대			23			
휘경동 317-72대			2			
②			휘경동 317-105대	210	889	
			휘경동 317-11대	611		
			휘경동 317-12대	3		
			휘경동 317-1대	38		
			휘경동 319-53구	24		
			휘경동 319-58구	3		
①	H12	481	휘경동 267-71대	6	108	
		휘경동 267-73대	102			
①	H13	2,305	휘경동 267-120대	285	324	
			휘경동 267-121대	39		
②			휘경동 267-78대	39	161	
	휘경동 267-79대	122				
①	H14	14,084	휘경동 267-5대	185	965	
			휘경동 267-115대	780		
②			휘경동 267-8대	150	2,552	
			휘경동 267-9대	2,402		
③			휘경동 262-4대	331	2,683	
			휘경동 262-5대	367		
			휘경동 262-6대	347		
			휘경동 262-7대	357		
			휘경동 262-8대	443		
			휘경동 264-2대	264		
			휘경동 267-1대	83		
			휘경동 267-7대	347		
			휘경동 267-142대	144		
④			휘경동 265-1대	66	265	
			휘경동 265-11대	43		
			휘경동 265-2대	106		
			휘경동 265-9대	50		
⑤			휘경동 264-3대	215	235	
			휘경동 264-9대	20		
-	H15	3,043	-	-	-	

■ 변경

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	계(㎡)	
①	H1	6,156.8	휘경동 319-4대	182	265	
			휘경동 319-10대	83		
②			휘경동 319-2대	281	380	
			휘경동 319-40대	99		
①	H2	4,798.8	휘경동 320-6대	357	559	
			휘경동 320-7대	202		
②			휘경동 322-2대	1,280	1,456	
			휘경동 322-4대	114		
③			휘경동 191-36대	62		
			휘경동 183-110대	165	215	
			휘경동 321-14대	50		
-	H3	3,911.7	-	-	-	
-	H4	941.0	-	-	-	
①	H5	1,215.3	휘경동 183-167대	145	290	
			휘경동 183-168대	145		
-	H6	2,391.8	-	-	-	
-	H7	2,403.7	-	-	-	
-	H8	1,115.3	-	-	-	
-	H9	475.1	-	-	-	
-	H10	2,286.1	-	-	-	
①	H11	14,212.1	휘경동 267-7대	347	2,683	※최대개발규모 제외
			휘경동 262-8대	443		
			휘경동 267-142대	144		
			휘경동 262-7대	357		
			휘경동 262-5대	367		
			휘경동 262-6대	347		
			휘경동 262-4대	331		
			휘경동 264-2대	264		
			휘경동 267-1대	83	319	
②			휘경동 265-2대	210		
			휘경동 265-1대	66		
			휘경동 265-11대	43	256	
③			휘경동 264-9대	20		
			휘경동 264-11대	236		
-	H12	3,007.3	-	-	-	
①	H13	7,889.5	휘경동 258대	1,334	1,347	※최대개발규모 제외
			휘경동 257-1대	13		
②			휘경동 256대	205	380	
			휘경동 257대	175		

주) cad구적 면적임

③ 공동개발계획

■ 계획기준

구 분	계획기준		비 고
	기 정	변 경	
공동개발 (지정)	-	• 획지계획이 지정되지 않은 연접한 동일소유 필지로서 기 공동개발 된 2이상의 필지 중 다른 소유 필지와 공동개발(권장)으로 계획된 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 미 공동개발 된 2이상의 필지	
공동개발 (권장)	• 적정규모·정형화·이면도로에서의 주차출입유도 등을 계획적으로 유도할 필요가 있는 경우	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형·세장형, 과소필지, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지 • 건축선 등 지구단위계획으로 인해 단일 필지의 건축효용성이 낮아질 우려가 있는 필지와 연접한 2이상의 필지 • 도시계획시설 잔여부지와 연접한 필지	
자율적 공동개발	-	• 연접한 2이상의 필지 (공동개발 지정/권장 계획된 필지 포함 가능)	

■ 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고	
		동명	지번	필지	계		
기정	-	휘경동	336-3	245	576	•공동개발(권장)	
폐지			336-4	331		•지구단위계획구역 제척으로 인한폐지	
신설	H1	휘경동	319-14	46	331	•319-14, 319-15, 319-17은 공동개발(지정) •319-16은 공동개발(권장)	
			319-15	7			
			319-17	119			
			319-16	159			
신설	H1	휘경동	319-12	337	968	•공동개발(지정) ※최대개발규모 제외	
			319-36	555			
			319-38	76			
신설	H1	휘경동	319-1	236	289	•공동개발(지정)	
			319-55	53			
기정	H1	휘경동	319-3	165	595	•공동개발(권장)	
			319-13	430			
변경				319-3	165	165	•단독개발
				319-13	430	430	•단독개발
기정	H1	휘경동	319-8	175	357	•공동개발(권장)	
			319-37	182			
변경				319-8	175	175	•단독개발
				319-37	182	182	•단독개발

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
기정	H2	휘경동	183-112	146	292	•공동개발(권장)
			183-425	146		
변경			183-112	146	146	•단독개발
			183-425	146	146	•단독개발
기정	H2	휘경동	183-432	132	244	•공동개발(권장)
			183-433	112		
변경			183-432	132	132	•단독개발
			183-433	112	112	•단독개발
기정	H2	휘경동	320-4	129	281	•공동개발(권장)
			320-5	152		
변경			320-4	129	129	•단독개발
			320-5	152	152	•단독개발
기정	H2	휘경동	321-26	245	394	•공동개발(권장)
			321-57	149		
변경			321-26	245	245	•단독개발
			321-57	149	149	•단독개발
신설	H2	휘경동	320-2	159	178	•320-2, 320-21은 공동개발(지정) •320-24는 공동개발(권장)
			320-21	18		
			320-24	1		
신설	H2	휘경동	321-27	205	268	•공동개발(지정)
			322-39	30		
			322-43	33		
기정	H3	휘경동	183-113	121	240	•공동개발(권장)
			191-28	119		
변경			183-113	121	121	•단독개발
			191-28	119	119	•단독개발
기정	H3	휘경동	191-20	112	254	•공동개발(권장)
			191-32	142		
변경			191-34	13	112	•공동개발(권장)
			191-32	142	142	
			191-20	112	112	•단독개발
기정	H3	휘경동	191-22	112	443	•공동개발(권장)
			191-23	212		
			191-29	119		
변경			191-5	1,539	1,870	•공동개발(지정) ※최대개발규모 제외
			191-23	212		
			191-29	119		
			191-22	112	112	•단독개발
신설	H3	휘경동	191-2	76	154	•공동개발(권장)
			191-10	79		

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
기정	H5	휘경동	183-195	73	149	•공동개발(권장)
			183-116	76		
기정	H5	휘경동	183-115	152	307	•공동개발(권장)
			183-188	155		
변경			183-115	152	152	•단독개발
			183-188	155	155	•단독개발
기정	H5	휘경동	183-169	145	290	•공동개발(권장)
			183-170	145		
변경			183-169	145	145	•단독개발
			183-170	145	145	•단독개발
기정	H6	휘경동	183-117	146	291	•공동개발(권장)
			183-163	145		
변경			183-117	146	146	•단독개발
			183-163	145	145	•단독개발
기정	H6	휘경동	183-164	145	290	•공동개발(권장)
			183-165	145		
변경			183-164	145	145	•단독개발
			183-165	145	145	•단독개발
기정	H6	휘경동	183-121	149	301	•공동개발(권장)
			183-183	152		
변경			183-121	149	149	•단독개발
			183-183	152	152	•단독개발
기정	H6	휘경동	183-122	153	308	•공동개발(권장)
			191-31	155		
변경			183-122	153	153	•단독개발
			191-31	155	155	•단독개발
기정	H6	휘경동	183-123	152	380	•공동개발(권장)
			183-201	228		
변경			183-123	152	152	•단독개발
			183-201	228	228	•단독개발
기정	H7	휘경동	183-130	126	252	•공동개발(권장)
			183-196	126		
변경			183-130	126	126	•단독개발
			183-196	126	126	•단독개발
기정	H7	휘경동	183-131	116	248	•공동개발(권장)
			183-172	132		
변경			183-131	116	116	•단독개발
			183-172	132	132	•단독개발
기정	H7	휘경동	183-132	119	215	•공동개발(권장)
			183-155	132		
변경			183-132	119	119	•단독개발
			183-155	132	132	•단독개발

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
기정	H7	휘경동	183-133	152	274	•공동개발(권장)
			183-199	122		
변경			183-133	152	152	•단독개발
			183-199	122	122	•단독개발
기정	H7	휘경동	183-206	102	214	•공동개발(권장)
			183-207	112		
변경			183-206	102	102	•단독개발
			183-207	112	112	•단독개발
기정	H8	휘경동	183-135	122	319	•공동개발(권장)
			183-203	197		
변경			183-135	122	122	•단독개발
			183-203	197	197	•단독개발
기정	H8	휘경동	183-203	197	320	•공동개발(권장)
			183-204	123		
변경			183-203	197	197	•단독개발
			183-204	123	123	•단독개발
기정	H8	휘경동	183-189	109	215	•공동개발(권장)
			183-139	106		
변경			183-189	109	109	•단독개발
			183-139	106	106	•단독개발
기정	H8	휘경동	183-141	179	291	•공동개발(권장)
			183-197	112		
변경			183-141	179	179	•단독개발
			183-197	112	112	•단독개발
신설	H9	휘경동	267-71	6	108	•공동개발(권장)
	267-73	102				
신설	H10	휘경동	267-78	39	161	•공동개발(권장)
	267-79	122				
기정	H11	휘경동	264-1	189	503	•공동개발(권장)
			269-9	168		
			269-18	146		
변경			264-1	189	189	•단독개발
			269-9	168	168	•단독개발
			269-18	146	146	•단독개발
기정	H11	휘경동	262-1	393	629	•공동개발(권장)
			264-11	236		
변경			262-1	393	393	•단독개발
			264-11	236	236	•단독개발
기정	H11	휘경동	262-2	231	433	•공동개발(권장)
			262-3	202		
변경			262-2	231	231	•단독개발
			262-3	202	202	•단독개발

구분	가구번호	위치		면적(㎡)		비고
		동명	지번	필지	계	
신설	H13	휘경동	192-1	552	764	•공동개발(권장)
			192-6	212		
신설	H13	휘경동	192-7	111.8	344.3	•공동개발(권장) •192-7(구적면적) •192-8(구적면적)
			192-8	103.5		
			192-9	129		
신설	H13	휘경동	255-14	3.9	156.9	•공동개발(지정) •255-14(구적면적)
			261-3	153		
신설	H13	휘경동	261-1	115	122.9	•공동개발(지정) •261-1(구적면적) •261-4(구적면적)
			261-4	7.9		
신설	H13	휘경동	246	536	1,191	•246, 246-1, 255는공동개발(지정) •254는 공동개발(권장) 254(구적:59.1)
			246-1	142		
			255	430		
			254	83		

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

① 건축물용도

■ 기정

● 불허용도

구분	도면표시	전층
불허용도	1 (간선변)	•미관지구내 불허용도(미관지구내에 해당하는 획지에 한함) •단독 및 공동주택(복합용도 제외) •2종 근린생활시설 중 안마시술소 •근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •의료시설 중 장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장 제외) •학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)
	2 (이면부)	•2종 근린생활시설 중 안마시술소 •근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •의료시설 중 장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) •자동차 관련시설(주차장 제외) •학교환경위생정화구역내 금지업소(정화구역에 포함될 경우에 한함)

● 권장용도

구분	도면표시	전층
권장용도1)	A (간선변)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
	B (이면부)	• 노유자 시설 중 아동관련시설

주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

■ 변경

● 불허용도

구분	도면표시		용도
불허 용도	1 (간선변)	전층	•미관지구내 불허용도(미관지구내 한함) •제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) •근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외)
		1층	•근린생활시설·업무시설 중 금융업소(ATM기 제외)
	2 (이면부)	전층	•제2종근린생활시설 중 안마시술소 •문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소에 한함) •장례식장 •공장 및 창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) •근린생활시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •의료시설 중 정신병원 및 요양병원 •자동차관련시설(주차장 제외)

● 권장용도

구분	도면표시		용도
권장 용도1)	A (간선변)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •의료시설 중 병원(병원, 치과병원, 한방병원에 한함) •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설
	B (이면부)	전층	•제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 •제2종근린생활시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함) •제2종근린생활시설 중 서점 •교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소2)(1층 근린생활시설 도입시), 학원(입시학원 제외), 연구소, 도서관 •노유자시설 중 아동관련시설

주1) 권장용도의 경우 전층권장용도면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

주2) 교육연구시설 중 직업훈련소는 1층에 근린생활시설(바닥면적의 20%이상) 설치시 도입 가능

● 지정용도

구분	도면표시		용도
지정 용도1)	a (간선변)	1층	•제1·2종근린생활시설 중 일반업무시설, 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 공연장 •문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 중 상점

주1) 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70%이상 설치시 준수된 것으로 봄

※ 지정용도 중 일부 용도만 도입가능

② 건축물의 개발밀도

■ 건폐율계획 (변경없음)

구 분		건폐율(%)		비고
		기정	변경	
주거지역	2종일반주거지역	60%이하	—	구역제척
	준주거지역	60%이하	60%이하	
상업지역	일반상업지역	60%이하	60%이하	

주) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

■ 용적률계획 : 변경

위 치		계획내용						비 고
		기정			변경			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
2종일반주거지역		200%이하		—	—	—	—	구역 제척
준주거지역	간선도로변 및 이면부	300%이하	360%이하	400%이하	300%이하	360%이하	400%이하	
	이면블록	300%이하	330%이하	400%이하				
일반상업지역	이문로변	600%이하	800%이하	—	600%이하	800%이하	법정용적률 2배이하	

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정시 개정된 규정에 따른다.

주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※기준 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 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 준주거지역내 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
			300%	비주거건립
준주거지역	300%	360%	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
			α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
일반상업지역	600%	800%	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
			기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용	

주6) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준은 서울시 도시계획조례 별표3 준용

③ 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 기정

항 목			완화조건	산 정 방 식	비 고
대분류	중분류	소분류			
획지계획	획지단위개발		준수시	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 $\alpha = 0.1$ • 3필지 $\alpha = 0.15$ • 4필지 이상 $\alpha = 0.2$ (동일소유자는 1필지로 계산, 국공유지는 필지계산에서 제외)
공동개발	공동개발(권장)		준수시	기준용적률 $\times 0.5\alpha$	• 2필지 $\alpha = 0.2$ • 3필지 이상 $\alpha = 0.3$
건축물용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장제외건축면적) $\times 0.2$	• 건축면적의 20% 이상시
대지내공지	공개공지		위치준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ {(제공면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적} $\times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha = 0.5$ • 개방형구조 $\alpha = 1$ • 건축법상 설치의무면적은 제외
	쌈지형공지		위치준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha = 0.5$ • 개방형구조 $\alpha = 1$
	침상형공지		위치준수시	기준용적률 $\times 0.1$	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	• 침상형구조 $\alpha = 0.8$
	건축한계선	전면공지	준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적)	• 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
	1층부 벽면한계선		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.5$	
대지내통로	공공보행통로		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	• 피로티구조 $\alpha = 0.5$ • 개방형구조 $\alpha = 1$
주차 및 차량동선	공동주차통로 및 출입구		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
건축물형태 및 외관에 관한 사항	옥외광고물		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
	야간경관조명		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 건축물 시공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우
환경친화적 건축물	옥상녹화		준수시	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	• 서울시 보급형옥상녹화기준 준수시
	벽면녹화		준수시	기준용적률 $\times 0.03$	• 서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 내용 준수시
	중수도 또는 빗물이용시설등		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	
	생태면적률		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람 기준 준수시
	신·재생에너지 시설		준수시	기준용적률 $\times 0.05$	• 총 건축공사비의 1% 이상 신·재생에너지시설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1% 이상 신·재생에너지를 이용하는 경우
상한용적률			기부채납시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 • α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율

■ 변경

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
3. 전층권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 1층지정용도의 경우는 공용면적(승강기, 계단, 화장실 등 설비시설 포함)을 제외한 바닥면적 70% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
5. 미관지구내 건축한계선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않는다.
6. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
7. 공동개발 등으로 서로 다른 용적률 인센티브 유형이 적용될 경우 전면도로가 넓은 필지의 인센티브 유형을 적용하며, 도로의 폭원, 성격이 유사한 경우에는 유리한 인센티브 유형을 적용한다.
8. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준	비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 x 0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수 ※ 2기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.25
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04	
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지 면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1	-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.2	-기준용적률 x 0.05 이내

▶ 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반상업지역	간선변 (이문로변)	D1	60%	600% 300%	800% 360%	• 획지계획, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등
		D2	60%	600% 300%	800% 360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 권장용도 등
준주거지역	간선변 (회기로 망우로 망우로21길)	D3	60%	300%	360%	• 획지계획, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등
		D4	60%	300%	360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등
		D5	60%	300%	360%	• 공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등
	이면부	D6	60%	300%	360%	• 공동개발, 건축한계선, 권장용도 등
		D7	60%	300%	360%	• 공동개발, 권장용도 등
		D8	60%	300%	360%	• 획지계획, 건축한계선, 권장용도 등

▷ 인센티브 유형 (D1)

구 분	계획내용
용도지역	일반상업지역, 준주거지역
위치	간선변 (이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	600%/800%, 300%/360%
인센티브 유도계획	획지계획, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01	
	대지 내 공지	공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}× α	개방형구조 : $\alpha=1.0$ 피로티구조 : $\alpha=0.5$
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.5	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) ×0.1	
		1층 지정	기준용적률×(지정용도면적/1층바닥면적)×0.25	
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률×0.05	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D2)

구 분	계획내용
용도지역	일반상업지역, 준주거지역
위치	간선변 (이문로변)
건폐율	60%
기준/허용용적률	600%/800%, 300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌍지형공지, 권장용도 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(지정)	기준용적률 $\times 0.01$
	대지 내 공지	공개공지 (쌍지형공지)	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.3$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.25$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D3)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (회기로, 망우로, 망우로21길)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지계획, 쌍지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률 $\times 0.01$
	대지 내 공지	공개공지 (쌍지형공지)	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.2$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.1$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.2$
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D4)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (회기로, 망우로, 망우로21길)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도, 공동주차통로 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(지정)	기준용적률 $\times 0.01$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.02$
	대지 내 공지	공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.1$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.1$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.2$
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D5)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	간선변 (회기로, 망우로, 망우로21길)
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 쌈지형공지, 건축한계선, 권장용도 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.01$
	대지 내 공지	공개공지 (쌈지형공지)	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \alpha$
		건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.6$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.15$
		1층 지정	기준용적률 $\times (\text{지정용도면적} / \text{1층바닥면적}) \times 0.2$
	주차 계획	공동주차통로	기준용적률 $\times 0.05$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D6)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 건축한계선, 권장용도 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.02$
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 1.5$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.6$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D7)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	공동개발, 권장용도 등

항목	세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	자율적 공동개발	기준용적률 $\times \alpha$
		공동개발(권장)	기준용적률 $\times 0.1$
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{주차장 제외한 건축면적}) \times 0.7$
친환경	환경친화	녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

▷ 인센티브 유형 (D8)

구 분	계획내용
용도지역	준주거지역
위치	이면부
건폐율	60%
기준/허용용적률	300%/360%
인센티브 유도계획	획지계획, 건축한계선, 권장용도 등

항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	획지 계획	획지단위개발	기준용적률×0.01	
	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.0	
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축면적) ×0.7	
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

④ 높이계획

위 치		기정		변경		비 고
		기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	
간선변	이문로변	50m 이하	60m 이하	50m 이하	60m 이하	특별계획구역 해제 필지는 간선/이면에 따라 구분
	망우로변	80m 이하	96m 이하	80m 이하	96m 이하	
	회기로 망우로21길	-	40m 이하	-	40m 이하	
이면부, 이면블럭		-	30m 이하	-	30m 이하	
특별계획구역 2,3		-	80m 이하	-	-	
특별계획구역 4			120m 이하	-	-	
특별계획구역 5			60m 이하	-	-	

■ 높이계획 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

항목	계획내용	비고
기준높이 완화	• 공개공지 또는 공개공간 조성시1) - 기준높이×(공개공지 등의 면적÷대지면적) • 저층부(5층, 20m이하) 건폐율 40%이하 조성시 - 기준높이×0.1 • 완화차선 조성시 - 기준높이×0.1	
최고높이 완화2)	• 기부채납 - 기준높이 또는 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)]	

주1) 공개공지 등의 면적은 설치의무면적을 전부 포함

주2) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없다.

⑤ 건축물 건축선·배치·형태

구분		계 획 내 용		비고
		기정	변경	
배치	벽면한계선	• 신규로 지정되는 특별계획구역내 벽면한계선 일부 폐지	• 공공보행통로변 벽면한계선 폐지 및 건축한계선으로 변경 • 망우로21길변 가각부 일부 지정 : 2m	
	건축한계선	• 회기역사 동측 중로 1-437호선변 추가지정 - 도로중심선 기준 양측 12.5m - 총 폭원 25m 건축한계선 지정	• 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m • 망우로21길변 : 2m • 이면부 : 1~2m	
형태	고층부 탐상형 건축물	• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탐상형 권장 • 고층부 탐상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	• 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 10층 이상 건축물의 경우 5층이상 부분에 대하여 고층부 탐상형 권장 • 고층부 탐상형의 경우 고층부의 건폐율은 40%이하 및 장변과 단변의 길이 2분의1 이상	
	1층부 형 태	• 1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 • 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨 (단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시계획 위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) • 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50% 이상 • 투시형 서터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	• 1층 개구부의 높이는 연접대지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 함 • 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 아니됨 (단, 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 구 도시건축 공동위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니함) • 투시벽 설치 : 간선도로변 1층벽면의 50% 이상 • 투시형 서터 설치 : 간선도로변의 1층 설치	

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

① 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분		제 어 기 준		비고
		기정	변경	
대지내 공지	쌘지형 공지	- 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 - 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 - 전구역 : 5개소 (서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌘지형공지 형태로 공개공지 설치)	- 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 간선변 및 가각부의 정해진 위치에 조성 - 전면공지 및 공개공지와 중복지정 불가 - 전구역 : 3개소 (서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌘지형공지 형태로 공개공지 설치)	결정도 참조
	공공공지	차량회전반경 확보를 위해 시설변경	폐지	
	전면공지	- 이문로, 망우로변 : 3m - 휘경일길변 : 2~4m - 이면부 : 1~3m	- 이문로, 망우로, 회기로변 : 3m - 망우로21길변 : 2m - 이면부 : 1~2m	결정도 참조
	공개공지	- 쌘지공원 형태로 조성 - 전면공지 및 쌘지형공지와 중복지정 불가 - 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌘지형 공지 형태로 공개공지 설치	- 전면공지 및 쌘지형공지와 중복지정 불가 - 서울시 건축조례상의 공개공지 설치대상은 쌘지형 공지 형태로 공개공지 설치	
	침상형 공지	지하보도와 연계하여 지상연결	쌘지형공지로 변경	결정도 참조
통로	공공보행 통로	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 전구간 : 5개소(폭6m이상, 건축한계선, 벽면한계선) - 특별계획구역내 도로신설에 따라 1개소 폐지	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 전구간 : 4개소(폭4~6m)	결정도 참조
	보행자 우선도로	8개소	3개소	결정도 참조

② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
차량출입불허구간	간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	간선도로변에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용	결정도 참조
(공동)주차출입구	간선변 연결한 2필지의 공동주차출입 유도 하여 간선변 접촉 최소화	이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부 필지 지정	결정도 참조
주차장 설치방식	- 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도 - 차량통행이 어려운 4m 도로변 영세필지의 경우 건축물 부설주차장의 인근설치 적용	관련법규 및 조례에 의함	
주차장 설치완화1)	-	- 간선변 차량출입불허구간 외 차량출입이 불가능한 필지의 경우 주차장법 제19조의 규정에 의한 주차장 설치기준 100%완화 - 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 간선-이면간 필지 또는 간선-간선간 필지의 공동개발로 이면도로에서 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 미적용

■ 주차장 설치완화시 설치비용 면제 항목

항목	계획내용	비고
주차장 설치비용 면제 항목	- 하단의 5가지 항목 중 3가지 이상 준수시 주차장 설치비용 100% 면제하고, 2가지 준수시 주차장 설치비용 50% 면제 (설치비용은 동대문구 주차장 설치 및 관리조례 제21조에 따름) ① 간선변 1층부 지정용도 100% 도입시 (공용면적 제외) ② 간선변 건축한계선 1m이상 추가 확보시 ③ 공개공지(쌈지형공지) 설치시 - 설치의무 대상인 경우 : 법적 설치기준의 50% 추가 설치시 - 설치의무 비대상인 경우 : 대지면적의 5%이상 또는 25㎡이상 중 큰면적으로 설치시 ④ 개방화장실 설치시 (개방화장실 인지할 수 있는 표지 부착) ⑤ 대지내 또는 건축물내 가로지장물(분전반 등) 수용시	이문로변 망우로변

주) 상기 항목은 용적률 인센티브 및 기준높이 완화 항목과 중복계상 불가

③ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’ 기법에 의하여 설치토록 권장	-	
생태면적률	• ‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	• ‘서울시 생태면적률 도시계획 적용편람(2004.6)’에 의해 적용할 것을 권장	
옥외광고물	• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 동대문구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한완화(서울시고시2004-158호)” 기준을 준수	-	
건축물외관	• 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 • 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	• 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 • 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	
빛물이용시설	• 서울특별시 빛물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빛물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	• 서울특별시 빛물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빛물저수조 설치지침’에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	• ‘신·재생에너지 이용 건축물에 관한 규칙’의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	• 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	• 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 특별계획구역의 총괄 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	휘경동 267-61 일대	2,002.5	-	2,002.5	
폐지	특별계획구역 2	휘경동 244번지 일대	4,726	감)4,726	-	
폐지	특별계획구역 3	휘경동 258번지 일대	3,352	감)3,352	-	
폐지	특별계획구역 4	휘경동 343번지 일대	5,991	감)5,991	-	
폐지	특별계획구역 5	휘경동 335-18번지 일대	5,921	감)5,921	-	

■ 특별계획구역 변경사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
특별계획구역 2	휘경동 244번지 일대	• 구역폐지 -감)4,726㎡	• 장기간 개발지연으로 열악한 환경이 가중되고, 사업진행에 대한 주민들의 개발의지가 미약하여 해제
특별계획구역 3	휘경동 258번지 일대	• 구역폐지 -감)3,352㎡	
특별계획구역 4	휘경동 343번지 일대	• 구역폐지 -감)5,991㎡	
특별계획구역 5	휘경동 335-18번지 일대	• 구역폐지 -감)5,921㎡	

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획내용

- 특별계획구역 1 (변경없음) : 서울특별시고시 제2016-269호(2016.09.01)로 고시된 세부개발계획 준용

■ 특별계획구역 2 : 기정

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 휘경동 244번지 일대	
면 적			• 4,726㎡	
용도지역			• 준주거지역	
용도지구			-	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납 (지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) － 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 － α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
		건축물 높이	기준높이	-
	최고높이		• 80m 이하	
	최고높이 완화		• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)] － 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
	배치	건축한계선		• 휘경일길변 : 3m • 이면도로변 : 2m
건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획			• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선에 의한 전면 공지 조성	
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 1개소 지정(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지에 관한 규정 적용)	

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다.

■ 특별계획구역 2 : 변경

- 폐지

■ 특별계획구역 3 : 기정

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 휘경동 258번지 일대	
면 적			• 3,352㎡	
용도지역			• 준주거지역	
용도지구			• 중심지미관지구 : 구역내 (연장 25m, 면적 300㎡)	
공공시설계획			• 구역면적의 15%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) － 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 － α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이	기준높이	－	
		최고높이	• 80m 이하	
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전 의 대지면적)] － 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
	배치	건축한계선		• 휘경일길변 : 3m • 이면도로변 : 2m
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장		
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허		
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선에 의한 전면공지 조성	
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 1개소 지정(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개 공지에 관한 규정 적용)	

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다.

■ 특별계획구역 3 : 변경

- 폐지

■ 특별계획구역 4 : 기정

구 분			계획내용	비고
위 치			• 휘경동 343번지 일대	
면 적			• 5,991㎡	
용도지역			• 일반상업지역, 준주거지역 • 제2종일반주거지역 → 준주거지역(사업시행 가시화시 변경검토)	
용도지구			• 중심지미관지구 : 구역내 (연장 120m, 면적 1,430㎡)	
공공시설계획			• 구역면적의 20%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조) • 공동개발에 따라 망우로변 세장형 필지 공원조성	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률(%)	• 300% 이하	
		허용 용적률(%)	• 360% 이하	
		상한 용적률(%)	• 400% 이하 • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) – 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 – α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	건축물 높이	기준높이	–	
		최고높이	• 120m 이하	
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)] – 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음	
	배치	건축한계선		• 이문로변 : 3m • 교차로 각각부 : 1~15m
건축물 형태			• 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획			• 간선변에서 차량출입불허, 주차출입구 지정 • 중앙차로 노선설계시 가감속차선 확보를 위해 공원일부 도로로 시설변경 (사업시행 가시화시 변경 검토)	
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선에 의한 전면공지 조성	
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 1개소 지정(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개공지 에 관한 규정 적용)	

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 4 : 변경

- 폐지

■ 특별계획구역 5 : 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
위 치		• 환경동 335-18번지 일대	
면 적		• 5,921㎡	
용도지역		• 제2종일반주거지역	
용도지구		• 중심지미관지구 : 구역내 (연장 20m, 면적 237㎡)	
공공시설계획		• 구역면적의 10%이상 설치(기반시설 순부담비율 기준) • 공공시설 조성후 기부채납(지침도 참조)	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 B
		권장용도	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
	건폐율(%)		• 60%
	용적률	기준 용적률(%)	• 190%
		상한 용적률(%)	• 230% (공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 준용) • 기부채납시 완화 • 산정방식 : 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) - 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 - α란 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율
	건축물 높이	기준높이	-
		최고높이	• 60m 이하
		최고높이 완화	• 기부채납시 완화 • 산정방식 : 최고높이 × [1+(공공시설을 제공하는 면적 ÷ 공공시설을 제공하기전 의 대지면적)] - 단, 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음
	배치	건축한계선	• 이문로변 : 3m
	교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 및 이면부의 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선에 의한 전면공지 조성
	쌈지형 공지		• 지정된 위치에 1개소 지정(서울시 건축조례의 공개공지지정대상일 경우 공개 공지에 관한 규정 적용)

※ 「공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 의하여 허용용적률 360%중 주거복합건물에서는 공동주택 용적률은 250%이하에서, 오피스텔 등 기타용도는 잔여 용적률 이하로 결정한다

■ 특별계획구역 5 : 변경

- 폐지

(5) 경미한 사항에 관한 계획

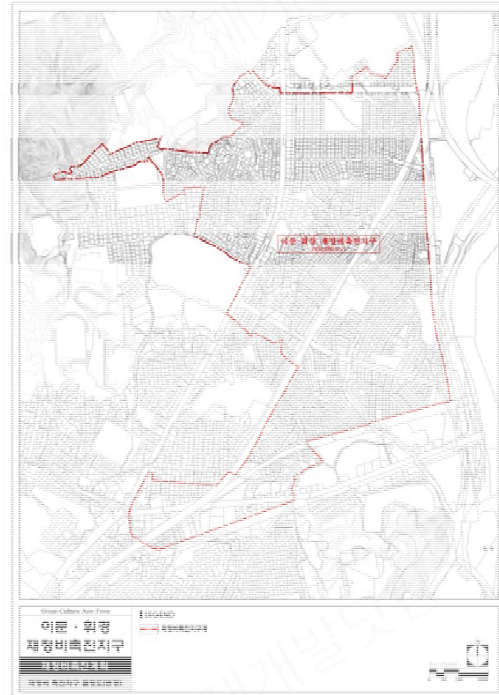
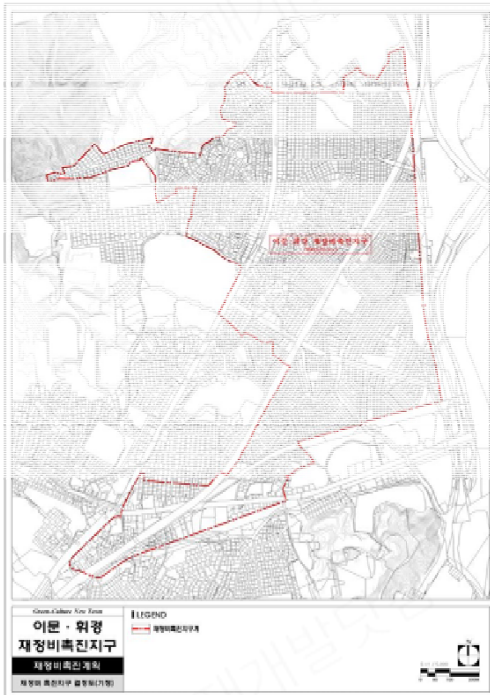
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 씌지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 (신설, 폐지 제외)
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

5. 기타 재정비촉진계획 계획 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시
6. 관계 도면 및 기타 자세한 내용은 「이문·회경재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」 참조 : 생략
(비치한 도서와 같음)
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과 (☎02) 2133-7228) 및 동대문구 도시계획과(☎ 02) 2127-4947)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[이문·휘경 재정비촉진지구에 관한 도면]

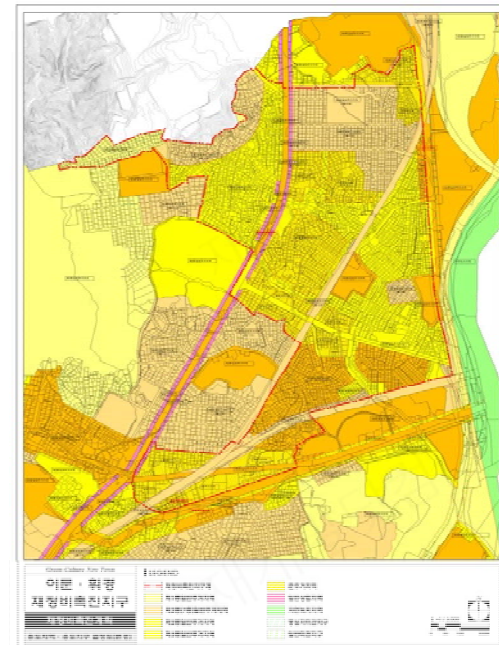
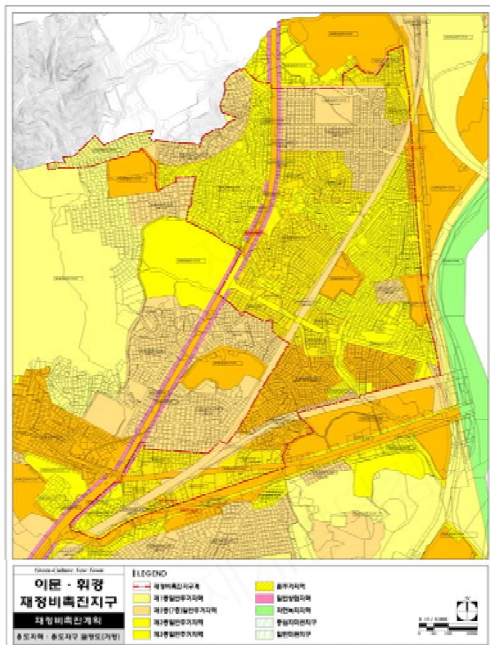
■ 재정비촉진지구에 관한 결정(기정)도

■ 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)도

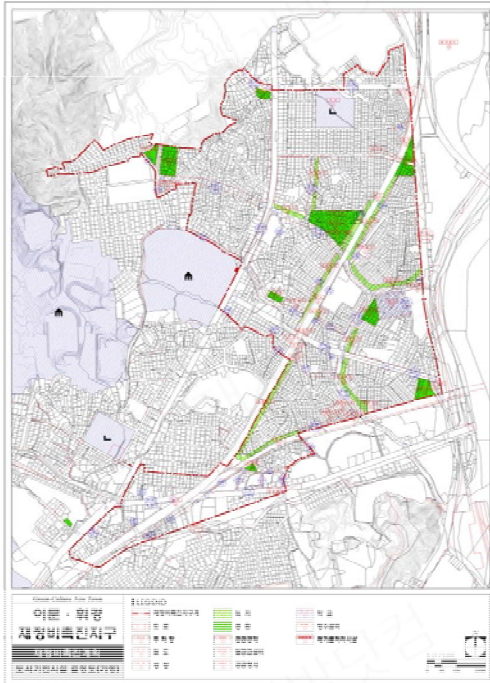


■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

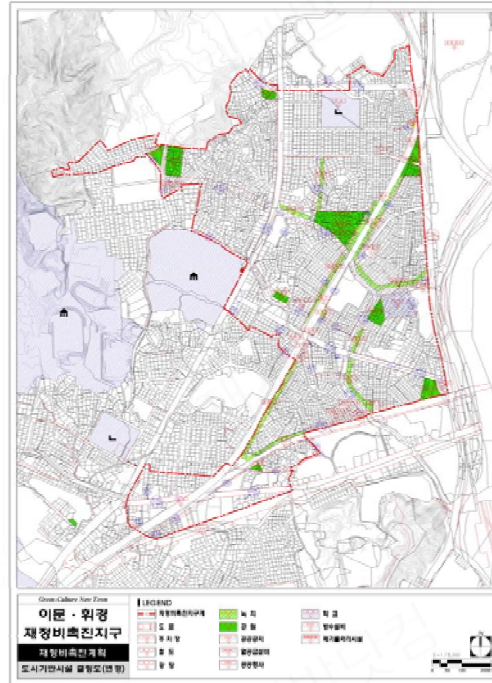
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



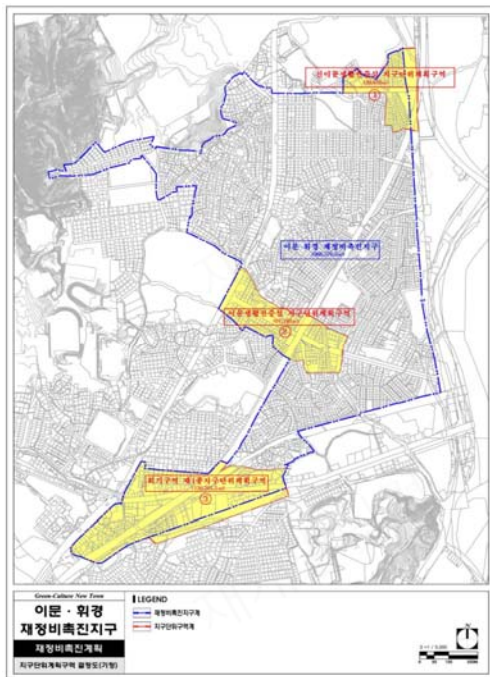
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



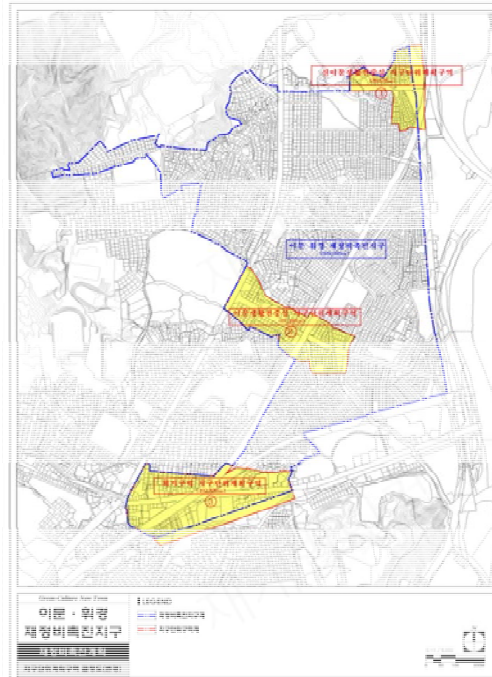
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



[외기구역 지구단위계획에 관한 도면]

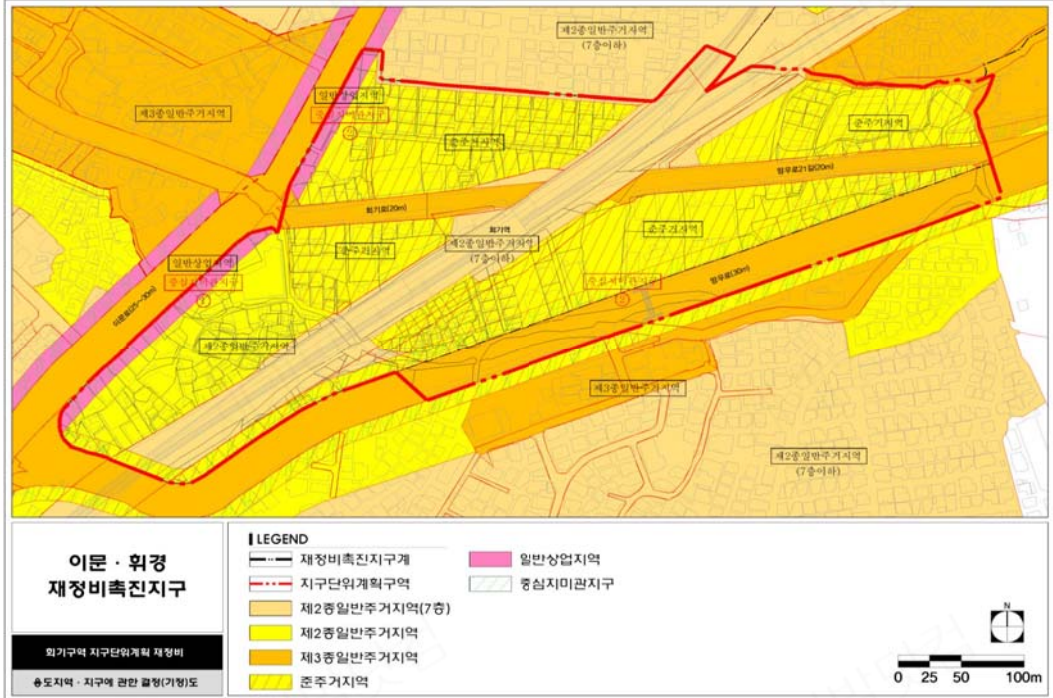
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



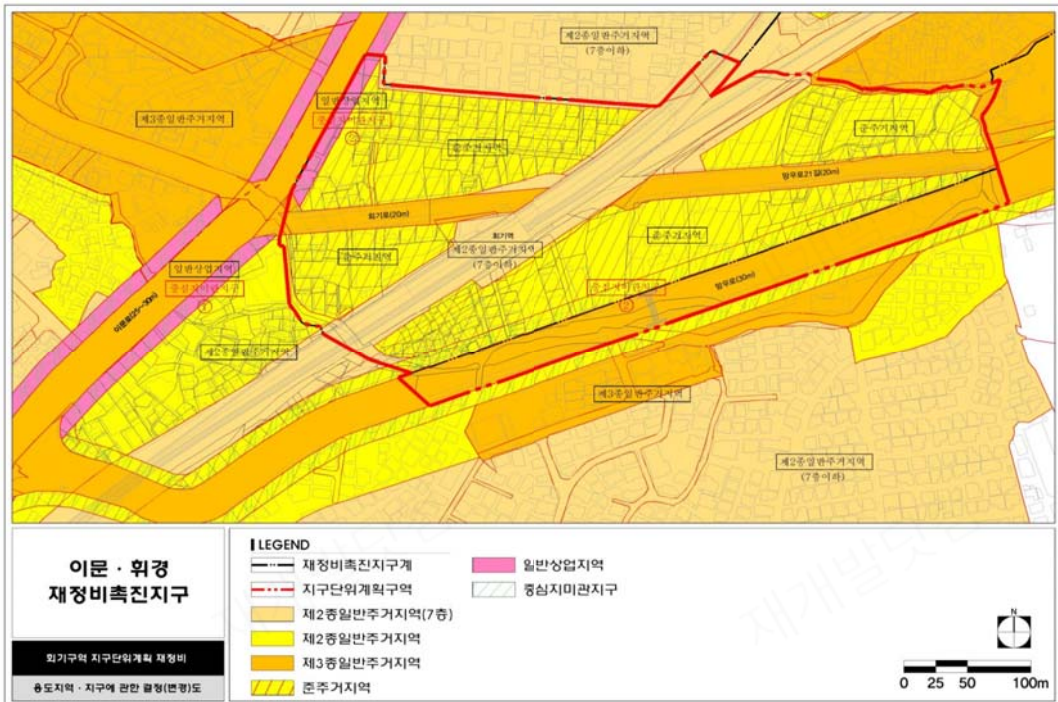
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



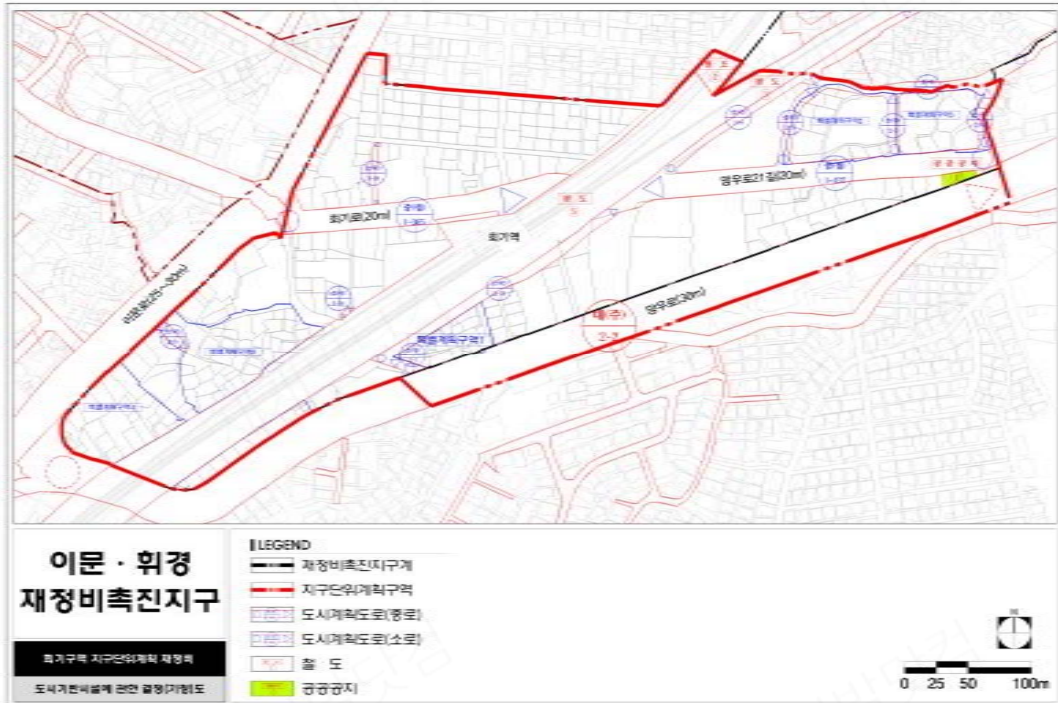
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



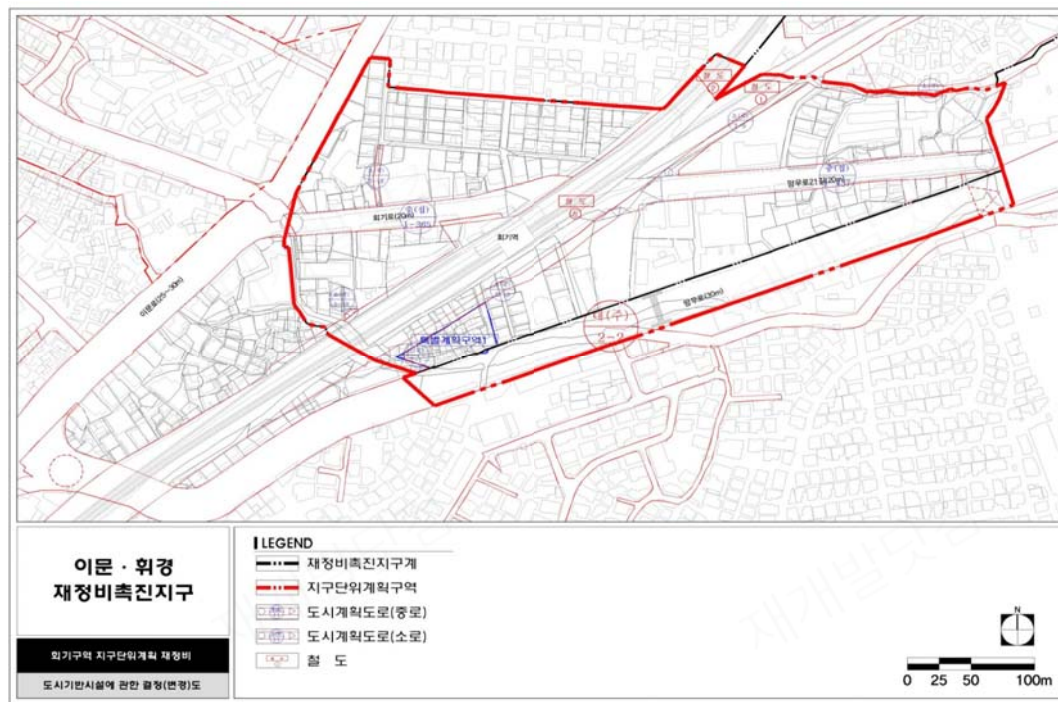
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



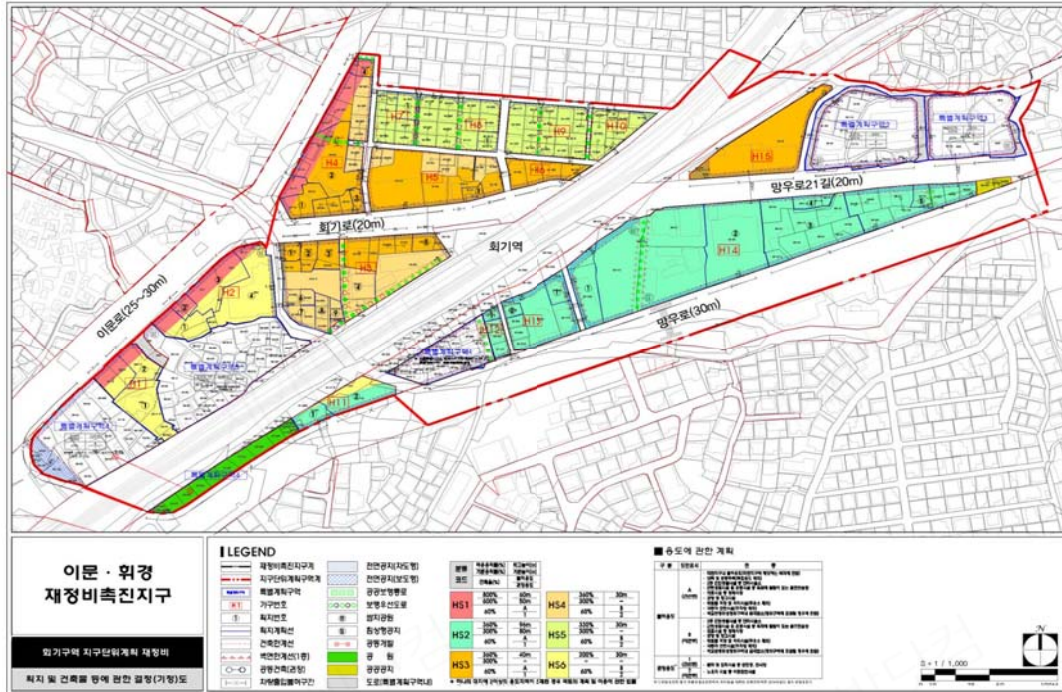
■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

