

◆ 서울특별시고시 제2023-260호

위경 제5 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정
정비구역 지정, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정 및
지형도면 고시

43
 ()
 (')」 16 2022 5
 (2022.05.04.) 17 () (2022.12.15.)
 17
 (')」 50
 , 「 」 8

2023 6 22

1.

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)
신규	위경 제5 주택정비형재개발사업	서울특별시 동대문구 위경동43번지 일대	49,397

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조(정비구역의 지정·고시의 효력 등)제1항 및 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)제1항에 따라 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	동대문구 위경동 43번지 일대	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화와 주거환경 개선

2.

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		49,397	100.0	-
정비 기반 시설	소계	7,389	14.9	-
	도로	1,635	3.3	-
	주차장	4,554	9.2	°문화 및 교육연구시설
	소공원	1,200	2.4	-
획지	소계	42,008	85.1	-
	획지1	39,448	79.9	°공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	2,200	4.5	°대토
	획지3	360	0.7	°대토

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. ()

구분	면적(㎡)			비율(%)
	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

■

기 정	변 경	면적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	47,197	토지의 합리적 이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도 지역 상향

4. () ()

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	고도제한 내용	최초 결정일	비고
기정	배봉산 주변	최고 고도 지구	등대문구 휘경동 43번지 일대	40,180	12m 이하	2006.1.5. (서울특별시고시제 2006-4호)	지표면(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	면적(㎡)	고도제한 내용	최초 결정일	비고
변경		고도 지구		50,150	조망선 높이 이하 (해발44.0~62.6m)		지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) 조망선:조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발 높이의 70%)지점을 연결하는 선 ※참조 서울특별시고시 제2023 - 253호 (23.6.22.)

■ ()

지구명	지구의 세분	면적	변경내용	변경사유
배봉산주변	고도지구	50,150㎡	- 높이 변경 12m 이하 → 조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m) - 면적 변경 - 구역경계 변경(40,180㎡ → 50,150㎡)	배봉산 주변의 쾌적한 환경 조성과 토지의 효율적 이용 및 도시경관의 합리적인 관리를 위하여 중랑천 지천 통경축의 배봉산 조망을 확보·유지하는 범위 내에서 적정 높이 및 구역경계 변경

5. () 가.

구분	항목			금액(만원)	
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	

구분	항목	금액(만원)
	관리비	343,643
	설계비	616,974
	감리비	373,519
	부대경비	1,565,350
	예비비	342,697
종전자산 추산액		20,411,623

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

가

비례율 변화표		변동률	공사비				
			- 10%	- 5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	549	580	610	641	671
분양가 (일반분양기준)	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%

6. ()

가. ()

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	중로	1	㉠	20~25	보조간선	일반도로	6,000	장안동 237 - 38	석관동 176 - 6	서울특별시고시 제20호 (99.05.07)	• 확폭 - 일부구간 완화차로 설치
변경	중로	1	㉠	20~25	보조간선	일반도로	6,000 (117)	장안동 237 - 38	석관동 176 - 6		
신설	소로	1	㉠	10~12 (2~12)	국지도로	일반도로	353	회경동 43 - 176	회경동 43 - 229	-	• 현행도로 확폭 및 연장

※ ()는 구역 내 연장임

■ ()

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	중1-㉔	중1-㉔	• 도로 선형 변경	• 공동주택 주출입구 완화차로(3m)의 폭원 확보를 위해 도로 선형 일부 조정
신설	-	소로1-㉔	• 폭원 변경 - 현행도로 폭원 8m → 10~12m	• 주차장(문화 및 교육연구시설)과 공동주택 단지 내 접근성 향상을 위해 현행도로 폭원 확폭 후 소로1류 도로 신설

■ ()

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 공영주차장 신설

※ 문화 및 교육연구시설(비도시계획시설)은 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업계획승인 시 확정 →준공 시 기부채납하고 운영주체는 문화시설은 동대문구 교육연구시설은 서울시립대학교에서 관리

■

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 신설(4,554㎡)	• 배봉산 근린공원 및 문화 및 교육연구시설 방문객을 위한 공영주차장 신설

■ ()

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	-	서울특별시 고시 2000-214호 (00.8.2)	• 정비계획의 수립에 따른 시설 폐지
신설	공원	소공원	휘경동 43-76번지 일대	-	증)1,200	1,200	-	• 대상지 및 주변지역 주민들을 위한 소공원 신설

■ ()

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	• 폐지 - 감)1,116㎡	• 정비계획의 수립에 따른 기존 어린이공원 폐지 및 지역주민의 휴게공간을 위한 위치에 소공원 신설
-	소공원	• 신설 - 증)1,200㎡	

· ()

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	휘경여중·고	중·고교	휘경동 43-74번지 일대	37,823 (2,200)	-	37,823 (2,200)	-	• 대상지 내 편입되는 학교시설 대토

※ ()는 대상지 내 편입면적임

7.

구분	시설의 종류	위 치	법정		계획면적(㎡)
			기준	면적(㎡)	
합 계		-	-	-	4,499
주민공동시설	소계	-	-	-	2,205
	어린이놀이터	확지	1,000세대 이상 : 500+(세대수 X 0.7)	-	850
	주민운동시설	확지	500세대 이상	-	520
	경로당	확지	500세대 이상	225㎡ 이상	250
	어린이집	확지	500세대 이상	330㎡ 이상	350
	작은도서관	확지	500세대 이상	158㎡ 이상	160
	다함께 돌봄센터	확지	500세대 이상	66㎡ 이상	75
근린생활시설	근린생활시설	-	-	-	2,200
부대시설	소 계		-	-	94
	관리사무소		50세대 이상: 10+(세대수 - 50) x 0.05㎡	39.20㎡ 이상	44
	경비실		-	-	50

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

8.

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량계획(동)				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	휘경 제5 주택정비형 재개발정비구역	49,397	획지1	39,448	동대문구 휘경동 43-198번지 일대	70	-	-	-	70

9.

가.

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m) (최고층수)														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계 획	법적상 한															
신설	휘경 제5 주택정비형 재개발 정비구역	49,397	획지1	39,448	휘경동 43-198번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설	60	163	-	35m이하 (7층)														
			획지2	2,200	휘경동 43-74번지 일대	관련법규에 의함	60	대 토																
			획지3	360	휘경동 43-8번지 일대	관련법규에 의함	60	대 토																
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 634세대(분양 589세대, 임대 45세대) <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80% 이상</td><td>620 (97.8%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>총 건립세대수의 20% 미만</td><td>14 (2.2%)</td></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>634 (100%)</td></tr></table> - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 7.1% (기준 : 15.0%) - 배봉산주변 고도지구로 인해 7층 이하의 층수제한을 받게 되어 임대주택을 건립하지 아니할 수 있으나, 현 세입자의 재정착을 유도하고자 임대주택 도입 ※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음								건립규모	기 준	세대수(비율)	60㎡ 이하	총 건립세대수의 80% 이상	620 (97.8%)	60㎡~85㎡ 이하		85㎡ 초과	총 건립세대수의 20% 미만	14 (2.2%)	합계	-	634 (100%)
			건립규모	기 준	세대수(비율)																			
60㎡ 이하	총 건립세대수의 80% 이상	620 (97.8%)																						
60㎡~85㎡ 이하																								
85㎡ 초과	총 건립세대수의 20% 미만	14 (2.2%)																						
합계	-	634 (100%)																						
심의완화 사항			-																					
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선(획지1) : 공동주택 획지 내 3m - 건축한계선(획지3) : 한천로변 3m																					

※배봉산 고도지구: 조망선 높이 이하(해발44.0~62.6m), 여기서 조망선이란 조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발높이의 70%)지점을 연결하는 선
(참조: 서울특별시고시 제2023-253호(23.6.22.))

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1,2,3 (공동주택 등)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
			소계	토지 (도로,소공원)	건축물 환산 부지면적		
		49,397㎡	42,008㎡	12,170	6,902㎡	5,268㎡	173㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 12,170㎡ - 173㎡ - 6,602㎡ = 5,395㎡(구역면적 대비 10.9%)						
건축물 환산 부지면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡)						
	◦ 주차장 = 주차장 설치비용 x 주차장 연면적 / 부지가액 = 1,998천원 x 2,500 / 3,747 = 1,333㎡						
	◦ 문화시설 = 문화시설 설치비용 x 문화시설 연면적 / 부지가액 = 3,358천원 x 2,500 / 3,747 = 2,240㎡						
	◦ 교육연구시설 = 교육연구시설 설치비용 x 교육연구시설 연면적 / 부지가액 = 2,540천원 x 2,500 / 3,747 = 1,695㎡						
	※ 부지가액은 향후 사업시행인가 시 감정평가 결과에 따라 조정될 수 있음						
기준 용적률	• 기준용적률 = 150%						
허용 용적률	• 인센티브 사항 없음.						
정비계획 용적률	• 상한용적률: 163.76% = 허용용적률 × {1+1.3α 토지+0.7 α 건축물} = 150% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0030 + 0.7 × 0.1254) = 163.76%					※ α 토지 = 공공시설 등 부지(토지)/공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (6,902 - 173 - 6,602) / 42,008 = 0.0030 ※ α 건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설등 부지(토지) 로 제공한 후의 대지면적 = 5,268 / 42,008 = 0.1254	
	• 건축계획(안) = 152.62						
법적 상한 용적률	• 해당사항 없음						

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10. 서울특별시(도시계획국))

※ 2021년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 서울특별시(기술심사담당관), 부지가액(감정평가일 2020년 11월 기준)

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

634

7

7.1% 45

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022 - 720호, 2022.12.11.)

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) 제4항 제2호

2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

10.

가.

구분	계획내용	
환경 보전	자연환경	- 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오톱(biotope)공간 확장
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난 방지	수 해	입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우 시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획 구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생 시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토
	산사태	입지상 구릉지에 위치하여 산사태 우려가 있어 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획
	화 재	화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	바이오톱	바이오톱등급4등급 등식물상 보호	○	·바이오톱유형평가 5등급, 개별바이오톱 평가제외 ·대상지 내 주요 서식처 없음	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	·대상지내 녹지대 미분포 ·녹지계획으로 연결성 최대확보	·녹지계획에 반영
생활 환경	토지이용 및 지형·지질	절성토비율 20%미만	○	·절성토 비율 최소화 ·주요 지형 변화없음	·주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
		지형변동비율 30%미만	○	- 주요 지형 변화 없음	- 주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	○	- 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	- 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	토양	토양오염 최소화	○	- 실태조사 토양오염우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	- 지장물 철거전 오염원 발견시 전량 수거처리 - 폐유 보관소 설치 및 전문처리업체에게 위탁처리
	물순환	생태면적률 30%	○	- 대상지 내 녹지대 미분포, 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 - 공사시 토사유출 경미 - 운영시 오수발생	- 지반녹지(자연·인공) 투수포장 등 적용 - 가배수로 등 토사유출 저감계획 - 기존 하수관로에 연계처리
	바람	바람길 확보	○	- 도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	- 바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 비산먼지발생 경미	- 비산방진망 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 - 녹지대 확대 및 에너지절약 계획
생활환경	폐기물	-	-	- 투입장비에 의한 폐유발생 - 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 - 운영시 생활폐기물 발생	- 건설폐기물 해체·분리 후 위탁처리, 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 관할구 처리계획에 의거 처리
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	- 과도한 에너지 사용 없음	- 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	○	- 신재생에너지 이용계획	- 관련 기준에 따른 적정 시설계획 수립
	소음진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 - 운영시 교통소음 발생	- 가설방음판넬 설치 등 - 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 - 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	- 휴식 · 여가공간은 없음	- 부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
	일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	- 대상지 북서~북동측 지역에 업무, 상업 및 주거시설 위치 - 전 지점 일조 기준 만족	- 주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	- 대상지의 특성을 고려하여 보행통로 검토(현재 보행자도로 미분포)	- 녹지대 및 오픈스페이스를 조성하여 보행통로 확보
		자전거전용도로계획수립	×	- 대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	- 종량천과의 연계 여부를 판단하여 도입여부 검토
		자전거보관소 15대/100unit	○	- 자전거도로 보관소 설치 검토	- 설치 필요 시 세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보

11.

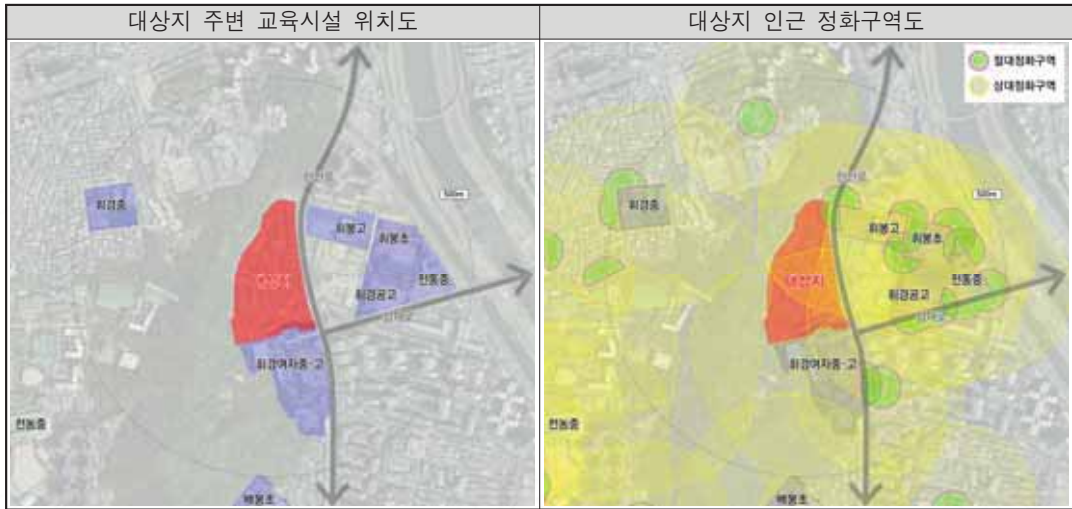
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				기존	계획	증
신규	주택정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭) 휘경제5구역 재개발 정비사업조합	537	634	97

12.

정비구역 주변현황	계획 내용	비 고
휘경여자 중·고등학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 도시 및 주거환경정비법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음. ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m 이내
휘봉고등학교		
휘경공업고등학교		
휘봉초등학교		

가.

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리
휘경여자중·고등학교	휘경동 43-7번지	미저촉	저촉	1m
휘봉고등학교	휘경동 43-138번지	저촉	저촉	25m
휘경공업고등학교	휘경동 49-327번지	미저촉	저촉	135m
휘봉초등학교	휘경동 49-27번지	미저촉	저촉	183m



-
- ()
- ,
-



13.

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	• 대상지 및 주변지역에 방법이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방법 등 CCTV 등 설치 • CCTV 및 방법등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정

14.
가.

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
70	63	7	70	70	-

유형별 주택 호수		가구수			인구수		
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자
계	162	537	268	269	1,397	746	651
단독주택	31	60	22	38	133	62	71
공동주택	123	472	244	228	1,250	679	571
비주거용	8	5	2	3	14	5	9

※ 주택 호수 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조제5호의 기준에 따라 산정함

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 최신 주민등록상 세대수 기준으로 작성하였으며, 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대로 분리되어 거주하는 경우 개별 가구로 작성, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

주택(건축물) 규모				
구분	소계	60㎡이하	60㎡초과~ 85㎡이하	85㎡초과
계	70	10	37	23
주거용	63	9	37	17
비주거용	7	1	-	6

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

. () ()
3. ()

구분	면적(㎡)			비율(%)
	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

■

기 정	변 경	면적(㎡)	변 경 사 유
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	47,197	토지의 합리적 이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도 지역 상향

1.

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	증감	변경
신규	휘경 제5 지구단위계획구역(가칭)	동대문구 휘경동 43번지 일대	-	증) 49,397	49,397

2.

가. ()

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	49,397	-	49,397	100.0	토지의 합리적 이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 용도지 역 상향
제1종일반주거지역	49,397	감) 47,197	2,200	4.5	
제2종일반주거지역(7층 이하)	-	증) 47,197	47,197	95.5	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. () ()

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	고도제한 내용	최초 결정일	비고
기정		최고 고도 지구		40,180	12m 이하		지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)
변경	배봉산 주변	고도 지구	동대문구 휘경동 43번지 일대	50,150	조망선 높이 이하 (해발44.0~62.6m)	2006.1.5. (서울특별시고시제 2006-4호)	지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외) 조망선:조망점과 봉우리의 7부능선(산 정상 해발높이의 70%)지점을 연결하는 선(높이계획 결정도 참조)

■ ()

지구명	지구의 세분	면적	변경내용	변경사유
배봉산주변	고도지구	50,150㎡	• 높이 변경 - 12m 이하 → 조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m) • 면적 변경 - 구역경계 변경(40,180㎡ → 50,150㎡)	• 배봉산 주변의 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용 및 도시경관의 합리적인 관리를 위하여 중랑천 지천 통경축의 배봉산 조망을 확보·유지하는 범위 내에서 적정 높이 및 구역경계 변경

· ()

■ ()

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	중로	1	㉠	20~25	보조간선	일반도로	6,000	장안동 237 - 38	석관동 176 - 6	서울특별시고시 제20호 (99.05.07)	• 확폭 • 일부구간 완화차로 설치
변경	중로	1	㉠	20~25	보조간선	일반도로	6,000 (117)	장안동 237 - 38	석관동 176 - 6		
신설	소로	1	㉠	10~12 (2~12)	국지도로	일반도로	353	휘경동 43 - 176	휘경동 43 - 229	-	• 현행도로 확폭 및 연장

※ ()는 구역 내 연장임

■ ()

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 공영주차장 신설

■ ()

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 수립에 따른 시설 폐지
신설	공원	소공원	휘경동 43-76번지 일대	-	증)1,200	1,200	-	• 대상지 및 주변지역 주민들을 위한 소공원 신설

■ ()

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	휘경여중· 고	중·고교	휘경동 43-74번지 일대	37,823 (2,200)	-	37,823 (2,200)	-	• 대상지 내 편입되는 학교시설 대토

※ ()는 대상지 내 편입면적임

3.

가. 가 ()

구분	가구	획지면적(㎡)		비율(%)	비고
		기정	변경		
소계		-	42,008	100	
획지	획지1	-	39,448	93.9	공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	-	2,200	5.2	대 토
	획지3	-	360	0.9	대 토

1) ()

구분	가구	용도
신설	허용용도	• 건축법 시행령 [별표 1] 제2호 공동주택 • 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) • 제7호 판매시설
		• 건축법 시행령 [별표 1] 제10호 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)
		• 건축법 시행령 [별표 1] 제4호 제2종 근린생활시설

2) (, ,)

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대·복리시설
	획지2		대토
	획지3		대토

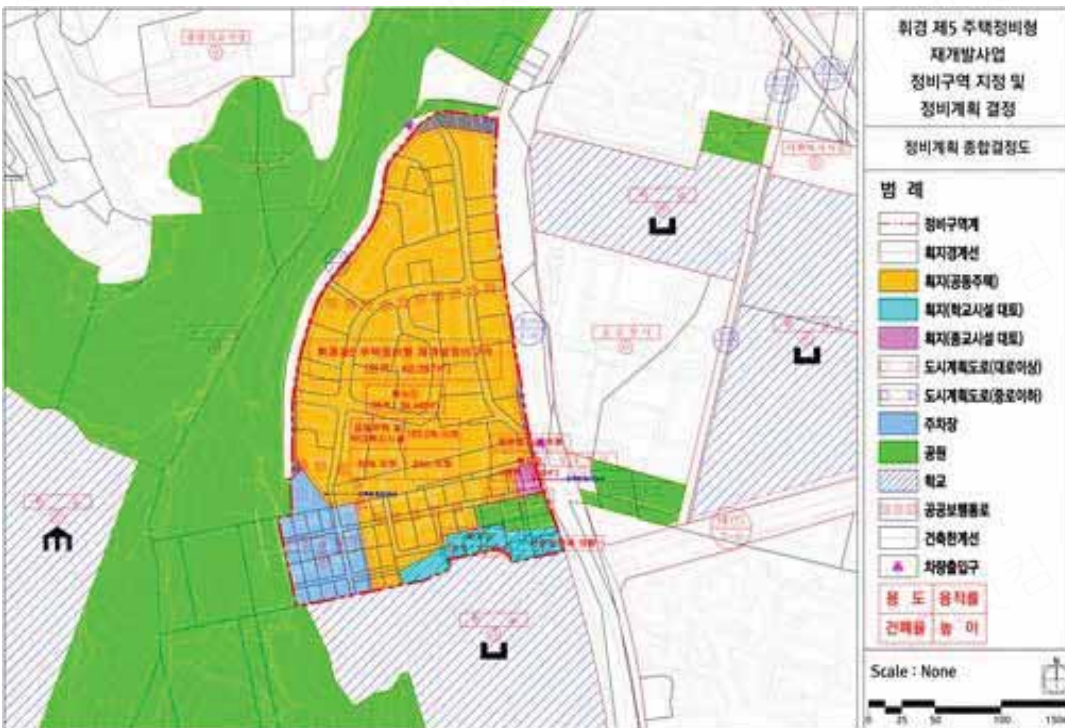
구분	지역	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	150% 이하	150% 이하	163% 이하	정비계획 용적률 : 163.8% 이하
	획지2				
	획지3				

구분	용도지역	용도지구	높이기준	비고
신규	제2종일반주거지역 (7층 이하)	고도지구	조망선 높이 이하 (해발 44.0~62.6m)	①지표면(건축법령작용)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

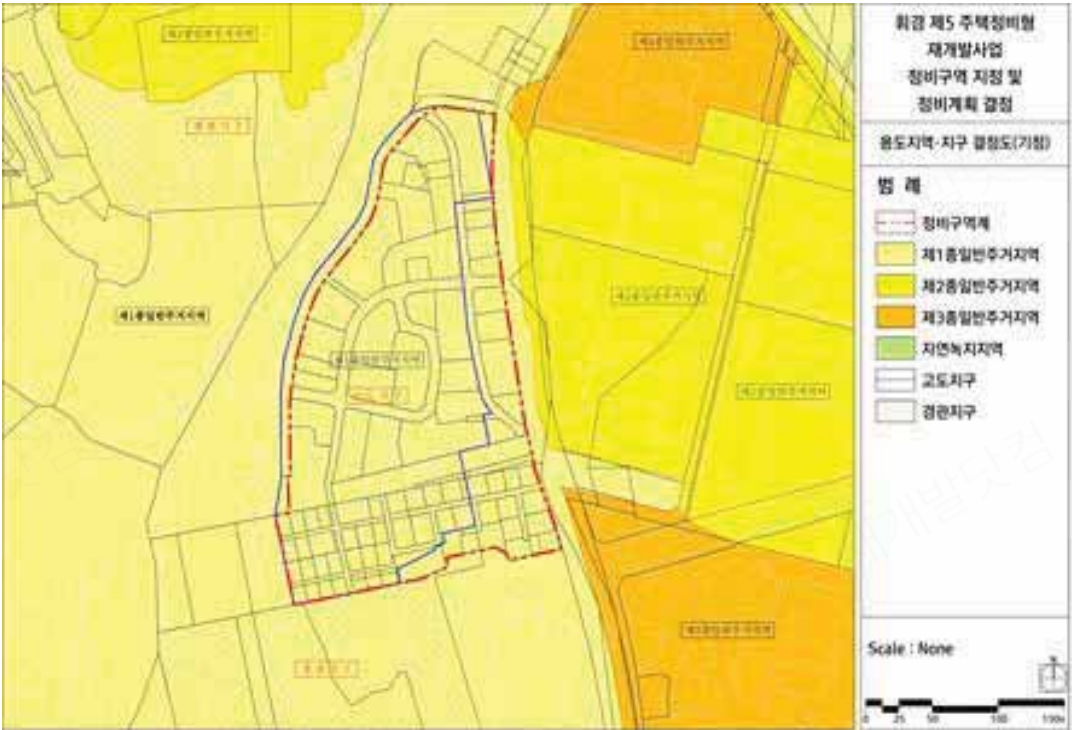
구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지1	대지경계선으로부터 3m 이격
	획지3	대지경계선으로부터 3m 이격

구분	적용위치	계획내용
전면공지	획지1	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성(폭원 3m)

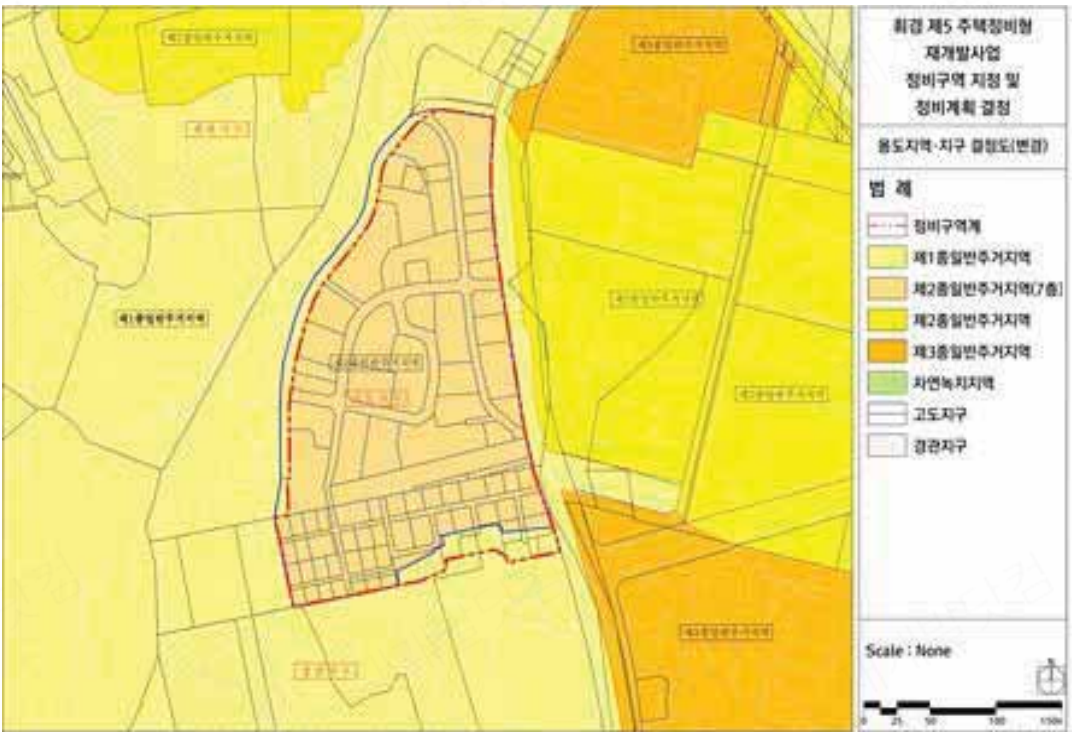
. :
 ()
 ,
 :
 : (02 - 2133 - 7189),
 (02 - 2127 - 4666)
 (http://www.eum.go.kr/)



■ ()

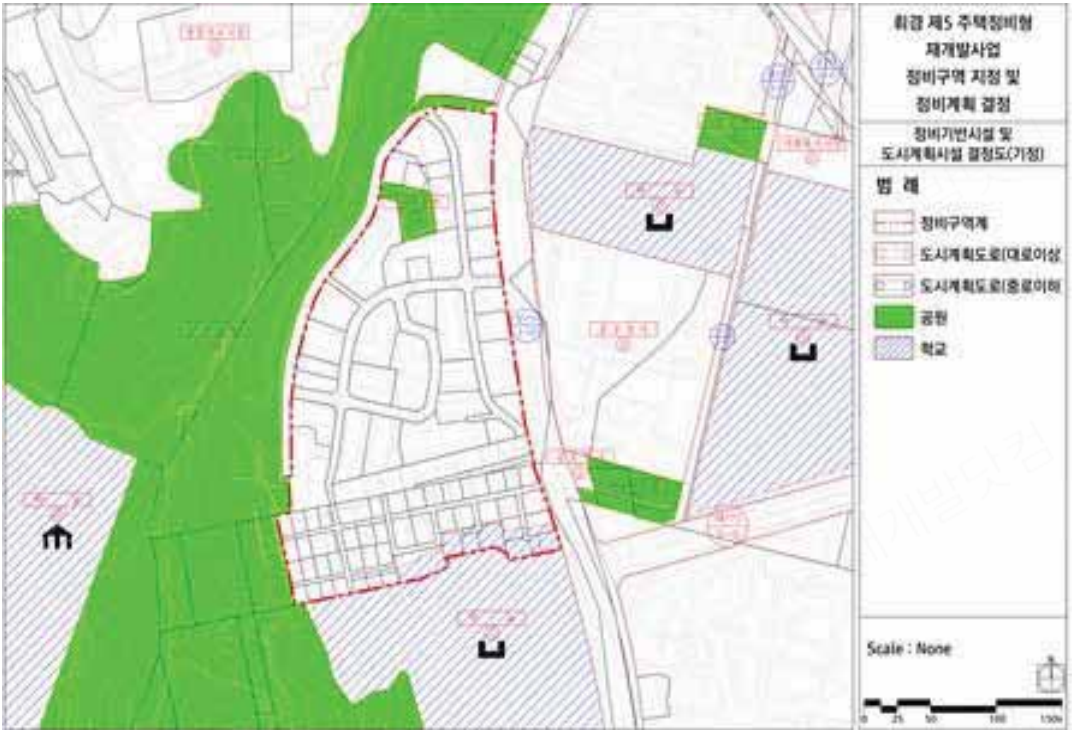


■ ()



■

()



■

()

