

[공 고]

◎ 서울특별시 동대문구 공고 제2024-1582호

신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

- 서울특별시 동대문구 신설동 91번지 일대 신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
- 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 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 12월 12일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2024. 12. 12.(목) ~ 2025. 1. 13.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 동대문구청 주거정비과(4층)

(☎ 02-2127-4590)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항 :

- 본 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비사업의 시행에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	동대문구 신설동 91번지 일대	-	증)17,414	17,414	-

바. 정비계획(안)

- 1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)17,414.0	17,414.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)2,330.0	2,330.0	13.4	-
	도 로	-	증)2,330.0	2,330.0	13.4	-
획 지	획지 1	-	증)15,084.0	15,084.0	86.6	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 계획(안)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		17,414.0	-	17,414.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	16,422.5	감)14,092.5	2,330.0	13.4
	제3종반주거지역	32.7	감)32.7	-	0.0
	준주거지역	-	증)15,084.0	15,084.0	86.6
상업 지역	일반상업지역	958.8	감)958.8	-	0.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (m ²)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
①	동대문구 신설동 91번지일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거지역	14,142.7	-	• 역세권 장기전세주택 건립에 따라 준주거지역으로 변경
②	동대문구 신설동 91-321	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	18.0	-	• 정비기반시설 용도지역 일원화
③	동대문구 신설동 91-321	제3종일반 주거지역	준주거지역	14.7	-	• 역세권 장기전세주택 건립에 따라 준주거지역으로 변경
④	동대문구 신설동 91-321	일반상업지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	32.2	-	• 정비기반시설 용도지역 일원화
⑤	동대문구 신설동 25-37일대	일반상업지역	준주거지역	39.4	-	• 정비기반시설 용도지역 일원화
⑥	동대문구 신설동 91-334일대	일반상업지역	준주거지역	887.2	-	• 역세권 장기전세주택 건립에 따라 준주거지역으로 변경

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	4	국지 도로	160	신설동 8-1	신설동 91-334	일반 도로	-	동고제120호 (21.04.29)	하천 중복결정 (365㎡)
변경	소로	3	-	4	국지 도로	164	신설동 8-1	신설동 91-334	일반 도로	-	-	
신설	중로	2	(1)	15	집산 도로	116	신설동 38-2	신설동 91-321	일반 도로	-	-	한빛로(폭15m) (구도노선인정공 고: 구보 제 1999-157호)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 3-	소로 3-	• 변경 - 연장 : 160m → 164m	• 성북천변 보행환경 개선을 위한 형상 및 연장변경
-	중로 2-(1)	• 신설 - 폭원 : 15m, 연장 : 116m	• 한빛로변 차도부속행 공지 확보 등에 따른 도로 신설

■ 하천 결정(변경) 조서

구분	시설명	폭원 (m)	연장 (m)	기점	종점	최 초 결정일	비 고
기정	성북천	21	5,100	성북동 13일대	청계천 합류점	서울시고시 제1978-83호 (1978.03.09.)	하천 형상변경
변경	성북천	21	5,100	성북동 13일대	청계천 합류점	-	

■ 하천 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	성북천	- 변경 - 하천 형상변경	성북천변 획지 계획에 따른 하천 형상변경 (감 45.3㎡)

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)	비고
부대시설	관리사무소	획지 내	70.0	법정 : 37.95㎡
공동이용시설	소계	획지 내	3,204.2	법정 : 1,903.13㎡
	경로당	획지 내	340.0	-
	주민운동시설	획지 내	300.0	옥외 설치
	휴게공간	획지 내	300.0	옥외 설치
	어린이집	획지 내	350.0	-
	어린이놀이터	획지 내	924.2	옥외 설치
	작은도서관	획지 내	170.0	-
	다함께돌봄센터	획지 내	120.0	
	피트니스센터	획지 내	700.0	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	17,414	획지1	15,084	동대문구 신설동 91번지 일대	79	-	-	76	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신규	신설동역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	17,414	획지1	15,084	동대문구 신설동 91번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	453.93 % 이하	125m, 38층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 총 건립 세대수 : 공동주택 609세대 (일반분양 388세대, 재개발임대 36세대, 장기전세 185세대)							
		구분(전용면적)			계	조합/분양	재개발임대	장기전세	
		합 계			609	388	36	185	
		공동 주택	39.95㎡형	33	16	17	-		
			59.95㎡형	309	145	19	145		
			84.95㎡형	231	191	-	40		
110.78㎡형	36		36	-	-				
심의완화 사항		• 장기전세주택 공급에 따른 용적률 완화(※232.53%) ※ 221.4% → 453.93%							
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 3~5m : 한빛로변 • 3m : 성북천변							

6) 건폐율·용적률·높이 및 밀도계획

■ 건폐율 계획

본 사업이 역세권 장기전세주택 도시환경정비사업임을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」에 의하여 건폐율 준주거지역 60%이하로 계획하여 단지 내 정비 기반시설 공간 확보

※ 계획 건폐율 : 29.90%

■ 용적률 계획

- 용적률 계획은 「역세권 장기전세주택 운영기준」에 의거하여 용적률 체계(3-1-1)를 적용함
- 공공시설 부담기준은 「역세권 장기전세주택 운영기준」에 의거하여 공공시설 부담기준(3-1-2)을 적용함
- 공공기여율은 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용함

구분	1차역세권					2차역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거 지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주 거지역	제2종 일반주거 지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주 거지역	준주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	준공업 지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거 지역	준주거 지역	준공업 지역
기준용적률	190	210	190	210	300	210	300	210
상한 (정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

■ 공공시설 등 부담기준

구분	면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)	비 고
제2종일반(7층)주거 → 준주거	14,142.7	공공기여율 31% 이상 $((500\%-190\%)\times 1/2)/500\%$	4,384.2㎡이상 $(31\% \times 14,142.7\text{㎡})$ $= 4,384.237\text{㎡}$	획지1
제3종일반주거 → 준주거	14.7	공공기여율 29% 이상 $((500\%-210\%)\times 1/2)/500\%$	4.3㎡이상 $(29\% \times 14.7\text{㎡})$ $= 4.263\text{㎡}$	
일반상업지역 → 준주거	926.6	-	-	
합 계	15,084.0	공공기여율 29.09% 이상	4,388.5㎡	총상향 면적 : 14,157.4㎡

■ 공공시설 등 부담계획

구분		공공시설 부담률	비 고
①	공공시설(도로)	2,330.0㎡	-
②	건축물 등 기부채납 (환산부지면적 및 토지지분)	-	-
③	정비기반시설 내 국·공유지	1,801.80㎡	도로(1,801.80㎡)
④	장기전세주택 용적률 부지(지분) 면적	3,863.46㎡	$((453.93-221.4)\times 1/2) \div 453.93$ $\times 15,084.0\text{㎡}$
합 계 (①+②-③+④)		4,391.66㎡	공공기여율 29.11% (기준 4,388.5㎡이상 만족)

- 용적률(개발가능용적률) 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	새로 설치하는 기반시설(A)				새로 설치하 는 기반시설 내 국공유지 (B)	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (C)
			소계	도로	임대주택 기부채납			
					환산부지	토지지분		
	17,414.0	15,084.0	2,330.0	2,330.0	-	-	1,662.0	139.8
공공시설 부지 제공 면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 528.2㎡ = 새로 설치하는 기반시설(A) - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지(B) - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(C) = 2,330.0㎡ - 1,662.0㎡ - 139.8㎡ = 528.2㎡							
상한 용적률 산정	• 기준(허용)용적률 215.20% 이하 (※ 서울시 도시 및 주거 환경정비기본계획 상 기준용적률 가중평균) = {(190% × 14,142.7㎡) + (210% × 14.7㎡) + (600% × 926.6㎡)} ÷ 15,084㎡ = 215.205% • 상한용적률 221.40% 이하 = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.0×α건축물 + 0.7×α현금) = 215.20%× (1 + 1.3×0.63333×0.03501 + 0 + 0) = 221.403%							
가중치	• 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 0.63333(=190%/300%) ※ 공공시설부지 용적률(순부담기준) : (528.2㎡×190%) / 528.2㎡ = 190% ※ 사업부지 용적률(역세권 장기전세주택 운영기준상 기준용적률) : 300%							
α토지	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 528.2㎡ ÷ (17,414.0㎡ - 2,330.0㎡) = 0.03501							
법적 상한 용적률	• 법적상한용적률 453.93%(계획용적률)							

7) 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개 선 대 책
주변가로 및 교차로	㉠	- 차도부속형 전면공지(3~5m) 설치를 통한 한빛로 사업지 인접구간 차도확폭 및 보행공간 확보 - 사업지 진입좌회전차로 설치, 왕복3~4차로 운영계획 수립
	-	한빛로상 차량진출입구 설치(2개소)
진출입 동선	㉡	- 공동주택 : 신호교차로(차량/보행자신호기 설치)
	㉢	- 공용주차장 : 우회전 진출입(접속부 도류화)
	-	차량진출입구 각각부 회전반경 확보(B=6.0m)
	-	공동주택 주차장 진출입로 운영계획 수립
	-	- 방문자/입주자 진입차로 구분, 좌/우회전 진출차로 구분
	-	비상차량 동선계획 수립
자전거	-	- 사업지 내 자전거보관소 설치 및 주차공간 영역 표시 - 법정주차대수의 20%이상 확보 - 편의시설(CCTV,안내표지,공기주입기,이용안내문,위치안내도 등) 설치
	-	편의시설(CCTV,안내표지,공기주입기,이용안내문,위치안내도 등) 설치
보행	㉣	대지내 보도부속형전면공지(B=3.0m) 설치
	-	한빛로상 진출입구 설치지점 고원식 횡단보도 설치(2개소)
	㉤	- 동측 왕산로7길(소로3-호선) 확폭 및 운영계획 수립 - 편의시설(CCTV,안내표지,공기주입기,이용안내문,위치안내도 등) 설치
주차시설	-	- 계획주차대수 : 875대(100% 자주식) - 공동주택 793대(세대당 1.3대), 근린생활시설 82대 - 법정주차대수(628대)의 139.00% 확보 - 주차수요(716대)의 122.21% 확보 - 장애인전용 주차면 : 법정주차대수의 3%이상 확보 - 확장형 주차면 : 계획주차대수의 30%이상 확보 - 가족배려 주차면 : 계획주차대수의 10%이상 - 환경친화적자동차 전용주차구역(충전시설 포함) : 계획주차대수의 7% 이상
	-	지하1층 주차장내 근린생활시설 주차장 설치(82대)
	-	주차장 출입구 및 주차램프 전면부 차량경고등 설치
	-	주차램프 전면 및 주차장내 시거불량지점 반사경 설치
	-	주통로구간 유색포장 및 보행자 유도마킹 설치
	-	주통로구간 유색포장 및 보행자 유도마킹 설치
교통안전 및 기타	㉥	통학차량 회차로, 정차공간, 대기공간 확보(1개소)
	-	비상차량 진출입구 전면 턱낮춤 시공 및 볼라드 설치
	-	주변도로상 교통안전시설물 및 표지판 설치(관계기관 협의 후 시행)

※ 주) 지점은 교통처리계획도 참조

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) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

10) 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 장기전세주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 재개발 의무임대주택 건설계획

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 : 609세대 - 185세대 - 185세대 = 239세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 239세대 × 15% = 35.9세대 이상 - 총 36세대 계획(※전용 39.95㎡형 17세대, 전용 59.95㎡형 19세대) - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 15%이상 36세대 × 30% = 10.8세대, 239세대 × 5% = 12세대 - 재개발임대주택 전용면적 40㎡이하 17세대(47.2%) 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
계	36세대	5.9%	100.0%
전용 39.95㎡	17세대	2.8%	47.2%
전용 59.95㎡	19세대	3.1%	52.8%

■ 장기전세주택 건설계획

계획 기준	- 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완료된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다. → $(459.93\% - 221.40\%)/2 = 116.265\%$				
산출 근거	$116.265\%(\text{완화용적률}) \times 15,084.0\text{㎡}(\text{대지면적}) = 17,537.42\text{㎡}(\text{기준})$				
건립 규모	세대규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
	전용면적	공급면적			
합 계	-	-	185세대	17,543.95㎡	> 17,537.42㎡
40㎡이하	39.95㎡	58.28㎡	-	-	기준이상
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	
50㎡초과~60㎡이하	59.95㎡	87.39㎡	145세대	12,671.55㎡	
60㎡초과~85㎡이하	84.95㎡	121.81㎡	40세대	4,872.40㎡	
85㎡초과	110.78㎡	160.59㎡	-	-	

신실동역 장기전세주택
도시정비형 재개발사업
정비구역지정 및 정비계획(안)

정비계획 결정도

■ 범례

- 구역계
- 획지
- 도로
- 건축안계선
- 차량진출입구
- 단지내 광장
- 단지내 보행통선
- 보도부속형 전면광지(3m)
- 차도부속형 전면광지(3~5m)

기준/상한/법적상한

높이

건축물

주용도

215.200221.40
445.53%
40%/기차
38층이하
120여세대
공동주택 및
부대편의시설

왕산로(30m)

만포로(14~15m)

411도로

성북천

타하천변사설

규모 1:1,200

S = 1 : 1,200

0 20 40 80m

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.