

[공 고]

© 서울특별시 동대문구 고시 제2022 - 745호

신이문역세권 공공임대주택 건립 관련 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 수립에 대한 공람공고

1. 서울특별시 동대문구 이문동 168-1번지 일대 역세권 공공임대주택 건립과 관련하여 주민 입안제안에 의한 신이문역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 수립에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 동대문구청(주거정비과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 6월 30일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2022. 06. 30.(목) ~ 2022. 08. 01.(월)

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 계획내용 등은 정비구역 지정 변경 절차 이행과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경 될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역지정 및 정비계획 변경(안)

1) 정비구역지정(변경) 조서

■ 정비구역지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	동대문구 이문동 168-1번지 일대	24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합계		24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,964.0	증) 4,738.0	7,702.0	19.4	-
	도 로	2,076.1	증) 1,914.7	3,990.8	10.0	-
	공공공지	187.9	감) 187.9	-	-	-
	공 원	-	증) 3,711.2	3,711.2	9.4	-
	사회복지시설 등	700.0	감) 700.0	-	-	-
획지	소 계	21,628.3	증) 10,387.5	32,015.8	80.6	-
	획 지	21,628.3	증) 10,387.5	32,015.8	80.6	공동주택 및 부대복지시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·지구 결정(변경) 조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		24,592.3	증) 15,125.5	39,717.8	100.0	-
주거 지역	제 2 종 일반주거지역(7층)	2,964.0	증) 4,738.0	7,702.0	19.4	정비기반 시설
	준주거지역	21,628.3	증) 10,387.5	32,015.8	80.6	획지

■ 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 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	중로	2	1	13~18	국지 도로	220	이문동 170-9	이문동 238-20	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	1	8~11	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	-	서고 제3630호 (20.12.03)	-
폐지	소로	3	1	4	특수 도로	10	이문동 160-40	이문동 237-31	보행자 전용 도로	-	서고 제3630호 (20.12.03)	-

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공 공지	이문동 237-31 번지 일대	126.8	감) 126.8	-	서고 제3630호 (20.12.03)	-
폐지	②	공공 공지	이문동 357-3 번지 일대	61.1	감) 61.1	-	서고 제3630호 (20.12.03)	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	사회복지시설	어린이집	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고 제3630호 (20.12.03)	중복결정

■ 청소년시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	청소년 시설	청소년시설	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고 제3630호 (20.12.03)	중복결정

■ 도서관 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	도서관	도서관	이문동 170-43번지 일원	700.0	서고 제3630호 (20.12.03)	중복결정

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	가로공원	이문동 220-216번지 일원	-	증) 3,711.2	3,711.2	-	-

5) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	주민운동시설	이문동 168-1번지 일대	300.0	증) 350.0	650.0	총 합계 : 3,840.00㎡
변 경	경로당		250.0	증) 130.0	380.0	
변 경	어린이집		500.0	증) 90.0	590.0	
변 경	어린이놀이터		1,200.0	증) 300.0	1,500.0	
변 경	휴게시설		600.0	감) 200.0	400.0	
변 경	작은도서관		200.0	증) 10.0	210.0	
변 경	다함께 돌봄센터		100.0	증) 10.0	110.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 1,000세대 이상(500㎡에 세대당 2㎡더한 면적 × 1.25)
⇒ 500㎡ + 1,211세대 × 2㎡ × 1.25 = 3,527.5㎡이상(의 무면적)

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

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

■ 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량 계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	24,592.3	획지	21,628.3	동대문구 이문동 168-1번지 일대	233	-	-	233	-	-
변경	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발정비구역	39,717.8	획지	32,015.8	동대문구 이문동 168-1번지 일대	353	-	-	353	-	-

■ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	24,592.3	획지	21,628.3	이문동 168-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 219.5 허용 435.0 상한 435.0	93m이하/ 31층이하	-	
변경	신이문역세권 공공임대주택 도시정비형 재개발 정비구역	39,717.8	획지	32,015.8	이문동 168-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	기준 210.8 허용 434.3 상한 450.0	105m이하/ 35층이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	· 주택공급계획 - 공동주택 990세대(분양주택 564세대, 역세권 완화 임대주택 326세대, 재개발 의무 임대주택 100세대) · 주택규모별 건설비용								
			구 분(전용면적)		합 계	분양주택	공공 임대주택				
							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		-	-	-	-				
		※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
		변경	· 주택공급계획 - 공동주택 1,211세대(분양주택 690세대, 역세권 완화 임대주택 339세대, 재개발 의무 임대주택 182세대) · 주택규모별 건설비용								
			구 분(전용면적)		합 계	분양주택	공공 임대주택				
					역세권 완화	재개발 의무					
합 계			1,211세대(100.0%)	690세대(100.0%)	339세대(100.0%)	182세대(100.0%)					
공동 주택	60㎡ 이하		464세대(38.3%)	183세대(26.5%)	99세대(29.2%)	182세대(100.0%)					
	60㎡~85㎡ 이하	558세대(46.1%)	318세대(46.1%)	240세대(70.8%)	-						
	85㎡ 초과	189세대(15.6%)	189세대(27.4%)	-	-						
※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)											
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	· 획지경계선으로부터 3~8m이격									
	변경	· 획지경계선으로부터 3m이격									
기타 사항에 관한 계획	전면공지	기정	· 신이문로(북측), 소로2-1호선(서측, 남측), 대상지 동측 : 보도형 3~8m								
		변경	· 신이문로(북측), 중로2-1호선(서측), 소로2-1호선(남측), 대상지 동측 : 보도형 3m								
		공공보행통로	기정	· 공공보행통로(4m) 2개소 설치							

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해 요소를 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-세차 시설, 방진망 설치, 사업대상지내 살수설시, 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) 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	• 현황세대수 : 512세대 • 계획세대수 : 990세대 • 증가세대수 : 478세대	-
변경	도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합 또는 토지등소유자	• 현황세대수 : 734세대 • 계획세대수 : 1,211세대 • 증가세대수 : 477세대	-

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	계획 내용	비 고
대상지 서측 이문초등학교 입지	· 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활 환경을 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 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 · 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인 가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

10) 공공임대주택의 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		
	건립 규모		세 대 수	전체 비율	임대주택 비율
	임대 주택	합 계	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 : 1,211세대 · 재개발 공공임대주택 건설계획 : 182세대 · 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(1,211세대)의 15%이상 : 1,211세대 × 15% = 181.6세대, 재개발 의무 임대주택 계획 세대수 182세대		
	건립 규모		세 대 수	전체 비율	임대주택 비율
	임대 주택	합 계	182	15.0	100.0
		39.95㎡	55	4.6	30.2
		59.98㎡	127	10.4	69.8

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2021-952호: 21. 07. 14) 및 재개발 사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 고시(서울특별시고시 제2018-242호 : 2018. 08. 02.) 적용

■ 역세권 완화 임대 건설계획

기정	기준 용적률		• 219,5%				
	허용 용적률		• 435,0%				
	임대주택 의무용적률	용적률 증가분	• $435,0\% - 219,5\% = 215,5\%$				
		증가된 용적률의 50% 이상	• $21,5\% \times 0,5 = 107,75\%$ • $21,628,3\text{m}^2 \times 107,75\% = 23,304,49\text{m}^2$				
		의무 연면적	• $23,304,49\text{m}^2$				
	공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
44.77㎡			63.33㎡	197	12,476.01	• 사회혼합 • 총 대지지분 : 5,445.7㎡	
59.99㎡			84.44㎡	129	10,892.76		
합 계			326	23,368.77	> 23,304.49㎡		

변경	기준 용적률		• 210,8%				
	허용 용적률		• 434,3%				
	임대주택 의무용적률	용적률 증가분	• $434,3\% - 210,8\% = 223,5\%$				
		증가된 용적률의 50% 이상	• $223,5\% \times 0,5 = 111,75\%$ • $32,092,0\text{m}^2 \times 111,75\% = 35,862,81\text{m}^2$				
		의무 연면적	• $35,862,81\text{m}^2$				
	공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
59.98㎡			82.97㎡	99	8,214.0㎡	• 사회혼합 • 총 대지지분 : 8,110.6㎡	
84.98㎡			115.31㎡	240	27,674.4㎡		
합 계			339	35,888.4㎡	> 35,862.81㎡		

바. 관련도서 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)