

장안1구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 장안동 134-15번지 일대(이하 ‘장안1구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.02.06.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 11일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	장안1구역 주택정비형 재개발사업	장안동 134-15번지 일대	-	증)67,951.8	67,951.8	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		67,951.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,439.0	15.4	-
	도 로	4,552.8	6.7	입체적결정으로 제외
	공 원 ①	2,163.8	3.2	소공원
	공 원 ②	3,722.4	5.5	문화공원
획지	소 계	57,512.8	84.6	-
	획 지 ① (공동주택)	57,046.8	84.0	일부구간 도로 입체적결정
	획 지 ② (종교)	466.0	0.6	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		67,951.8	—	67,951.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	49,784.8	감) 40,613.6	9,171.2	13.5	
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	—	—	
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,620.1	58,780.6	86.5	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
—	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
—	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
—	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총비용) ÷ 종전자산총액 x 100% - 추정비례율: 108.66% - 총수입(분양) 추정: 1,440,330,709,000원 - 총비용(사업비) 추정: 944,821,605,000원 - 종전자산총액 추정: 456,013,997,000원														
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 - 공동주택 : 공동주택 공시가격(2025년) × 보정률(2.0) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가소유자: 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 토지면적 × 개별공시지가(2025년) × 보정률(2.0) - 건물 = 건물면적 × 건물 재조달 원가 × 잔존년수 ÷ 내용년수 ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용40㎡형</td><td>549,900,000</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>801,800,000</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>1,006,300,000</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용40㎡형	549,900,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전용59㎡형	801,800,000	전용84㎡형	1,006,300,000
권리자 분양가 추정액 (a)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)												
전용40㎡형	549,900,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.66%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)												
전용59㎡형	801,800,000														
전용84㎡형	1,006,300,000														

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선 도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선 도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지 도로				일반 도로	-		한천로36길 ※ 장안평 토지구획정리사업 시행인가일 (76.06.25)
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지 도로	(149)			일반 도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지 도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지 도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지 도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지 도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지 도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지 도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지 도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지 도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지 도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길 (구역외)
변경	소로	1	5	10	국지 도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지 도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지 도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지 도로	123 (123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지 도로	72 (72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지 도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지 도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지 도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생진입도로
신설	소로	3	B	4	국지 도로	31	장안동 성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당진입도로

※()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m ~지상부 전체	-2.5m ~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31m(1.5m), L = 11.530m(47m)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12m(2m), L = (149m)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1(b)	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B = 10~12m(2m), L = 183.4m(28m)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10m~11m(11m), L = 240.8m(70m)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10m, L = 127m(17m)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1(a)	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10m, L = 528m	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10m, L = 526m	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6m, L = 114.4m	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6m, L = 117.7m	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14m, L = 270m(260m)	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13m, L = 123m(123m), 높이=지상부,수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13m, L = 72m(72m)	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6m, L = 27.7m	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4m, L = 31m	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

※()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	㉠	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
㉠	소공원	신설	「서울시 경관계획(2016)」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로 변 보행녹도와 연계하기 위해 공원 신설
㉠	문화공원	신설	장이소공원과의 연계해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 공원 신설

6. 공동이용시설 설치

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	5,010.0	5,500.0	
	경로당	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	어린이집	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	작은도서관	1,500 ~ 2,000 미만: 298㎡ 이상	298.0	500.0	
	다함께돌봄센터	500세대 이상: 66㎡ 이상	66.0	100.0	
	어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,727.8	1,899.3	
	주민운동시설	-	-	1,400.7	
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	95.2	100.0	
경비실		-	-	30.0	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제28조, 제55조의2), 「서울특별시 주택조례」(제8조의4), 주민공동시설 설치 총량제 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	장안1구역 주택정비형 재개발구역	67,951.8	획지①	57,046.8	장안동 34-15번지 일대	333	-	-	333	-	공동 주택
			획지②	466.0	장안동 293-16번지 일대	1	-	-	1	-	종교

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률				높이 /최고 층수																																												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																													
신설	장안1구역 주택정비형 재개발구역	67,951.8	획지①	57,046.8	장안동 134-15번 지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	107m/ 지상36층 이하																																												
			획지②	466.0	장안동 293-16번 지 일대	종교시설	관계 법령에 따름																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 1,754세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)																																																					
			<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,754</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡</td><td>228</td><td>13.0</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>771</td><td>44.0</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>84㎡</td><td>755</td><td>43.0</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>				구분		총 세대		세대수(세대)	비율(%)	계		1,754	100.0	60㎡이하	40㎡	228	13.0	59㎡	771	44.0	60~85㎡이하	84㎡	755	43.0	85㎡초과	—	—	—	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립 규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡초과</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>1,548</td><td>233</td><td>93</td><td>140</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.1</td><td>6.0</td><td>9.1</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>—</td><td>100.0</td><td>39.9</td><td>60.1</td></tr></table>		구분	건립 규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡초과	초과용적률 전 세대수	1,548	233	93	140	구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1	임대주택 구성비(%)	—	100.0	39.9	60.1
			구분		총 세대																																																			
					세대수(세대)	비율(%)																																																		
			계		1,754	100.0																																																		
			60㎡이하	40㎡	228	13.0																																																		
				59㎡	771	44.0																																																		
			60~85㎡이하	84㎡	755	43.0																																																		
			85㎡초과	—	—	—																																																		
			구분	건립 규모	임대주택																																																			
소계	40㎡이하	40㎡초과																																																						
초과용적률 전 세대수	1,548	233	93	140																																																				
구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1																																																				
임대주택 구성비(%)	—	100.0	39.9	60.1																																																				
※ 총세대수 및 초과용적률 전 세대수에 기부채납 임대주택 55세대 포함																																																								
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] • 임대주택 건설 비율 [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] • 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준 : 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하] • 국민주택규모 임대주택 [기준 : 법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급]																																																								
※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외																																																								
심의완화 사항			• 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화 • 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용) • 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																					
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 답십리로 변 : 5m • 한천로 변 : 7m • 공공보행통로 변 : 4m • 그 외 : 3m																																																					
기타 사항			• 공공보행통로 : 8m • 녹지친화적보행구간 : 7m • 차량출입구 : 3개소																																																					

※ 공공보행통로의 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

1) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용							
		사업면적	대지면적 (획지1)	공공시설 등 제공면적				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
				소계	정비기반 시설토지	임대주택 대지지분	임대주택 환산부지		
토지이용계획		67,951.8㎡	57,046.8㎡	14,675.3㎡	10,439.0㎡	2,428.4㎡	1,807.9㎡	2,522.7㎡	7,823.1㎡
공동주택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담면적 : 4,329.5㎡(6.3%) = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 14,675.3㎡- 2,522.7㎡- 7,823.1㎡ = 4,329.5㎡ (6.3%)							
	토지 기부채납	• 토지 기부채납 : 2,521.6㎡ = (도로 + 공원 + 임대주택 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (10,439.0㎡ + 2,428.4㎡) - 2,522.7㎡ - 7,823.1㎡ = 2,521.6㎡							
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물(임대주택) 토지 환산면적 : 1,807.9㎡ = (임대주택 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액 = ((4,645㎡ × 2,098(천원)) + (2,640㎡ × 1,040(천원))) / 6,910(천원) = 1,410.6㎡ + 397.3㎡ = 1,807.9㎡							
	기준 용적률	• 214% (용도지역별 기준용적률 가중평균 194% + 소형주택 확보 20% 적용)							
	허용 용적률	• 244% = 기준용적률 214% + (허용용적률 × 사업성보정계수) = 214% + (20% × 1.5) - 사업성 보정계수 적용 : 20% × 1.5 (30%) - 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원/㎡ / 4,003,864원/㎡ = 1.50							
상한 용적률	• 263% = 완화 허용용적률 + (완화된 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) + (완화된 허용용적률 × 1 × α') = 244% + (214% × 1.3 × 0.9796 × 0.0461) + (214% × 1 × 0.0331) = 263% ※ 가중치 = 용도지역 변경 전 기반시설 허용용적률 가중평균 대비 획지 허용용적률(인센티브 제외) = (209.6%) ÷ (214.0%) = 0.9796 ※ α(토지) = 공공시설등부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 토지면적 비 = 2,521.6㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡) = 0.0461 ※ α'(임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 대비 공공시설 부지 (현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적 비) = 1,807.9㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡) = 0.0331								
	법적 상한용적률	• 300.0% 이하							

2) 가중치 산출근거

구분	현황 용도지역	계획 용도지역	면적(㎡)	무상양도(㎡)	순부담(㎡) (A)	허용용적률 (B)	A x B	공공시설 허용용적률	토지 가중치
계	-	-	12,867.4	10,345.8	2,521.6	-	5,286.53		
도로, 공원	제2종(7층)	-	6,534.9	5,911.5	623.4	210%	1,309.14	209.6%	0.9796
	제2종		6.5	6.5	-	210%	-		
	제3종		3,897.6	4,427.8	-530.2	230%	-1,219.46		
임대주택 지분	-	제3종	2,428.4	-	2,428.4	214%	5,196.85		

3) 기준용적률 완화

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하 분양주택 공급	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 61.62㎡(전용40㎡이하 공급면적) × 135세대 / 57,046.8㎡(대지면적) = 14.6%	최대 10%
50~60㎡ 이하 분양주택 공급	▶ 기준용적률 완화에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.09㎡(전용59㎡이하 공급면적) × 540세대 / 57,046.8㎡(대지면적) = 78.7%	최대 10%

4) 허용용적률 산출근거

구 분	내 용	적용
공공 보행통로 (보차혼용통 로 및 입체결정한 도로 포함)	기준 • 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) 산정식 (공공보행통로) 194% × (1,568.8㎡ / 57,046.8㎡) × 1 = 5.3% (입체결정도로) 194% × (1,585.6㎡ / 57,046.8㎡) × 1 = 5.4% ※ a=1 적용	10%p (10.7%p)
열린 단지	기준 • 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
친환경 건축물	기준 ① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%) , ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7%p
허용용적률 인센티브 합계		20%p (22.7%p)
사업성 보정계수	기준 • 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,969,319원/㎡ / 4,003,864원 = 1.491 ≒ 1.50 * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.50
허용용적률 인센티브 적용		30.0%

5) 기부채납 계획

구분		공공시설 확보면적	비 고
정비기반시설	도로	4,552.8㎡	순부담 면적 (정비기반시설 : 10,439.0㎡, 토지지분 : 1,807.9㎡, 건축물 환산부지 : 2,428.4㎡) 중 국공유지 면적 10,345.8㎡ 제외
	공원	5,886.2㎡	
토지	임대주택	2,428.4㎡	
건축물	임대주택 환산부지 면적	1,807.9㎡	
합계		4,329.5㎡	4,281.9㎡ 이상 확보

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구분	주요내용				
계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상, 임대주택 중 40㎡이하 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수 및 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수 제외				
공공주택 산출근거	- 전체 세대수 : 1,548세대 - 재개발 의무임대주택 건설계획 : 233세대 - 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] ⇒ 전체 세대수의 15.1% - 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40㎡이하] ⇒ 임대 세대수의 39.9%				
공공주택 확보계획 (건축 심의에서 최종결정)	구분	건립규모	공공주택		
			소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과
	초과용적률 전 세대수 (세대)	1,548	233	93	140
	구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1
	임대주택 구성비 (%)	-	100.0	39.9	60.1

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
정비계획용적률		• 263.0%				
법적상한용적률		• 298.3%				
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률완화)	용적률 증가분	• 298.3% - 263.0% = 35.3%				
	증가된 용적률의 50%	• $35.3\% \times 0.5 = 17.7\%$ - $57,046.8\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 17.7\% = 10,097.3\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 10,097.3㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		59.99	83.09	51	4,237.8	획지 ①
		84.99	112.77	52	5,864.0	
		합계			103	10,101.8
확보방법		• 법적상한용적률까지 건설				

※ 공공주택 및 소형 · 국민주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

3) 기부채납 주택 계획

구 모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비 고
			대지 지분	환산부지 면적	
전용 59.99㎡	83.09㎡	55세대	2,428.4㎡	1,807.9㎡	「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비 적용

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용			비 고
환경 보전	자연환경	대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모		—
	생활환경	대기, 수질, 폐기물, 소음진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행		—
	사회·경제 환경	친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화		—
재난 방지	화재	- 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리		—
	수해	우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립		—
	교통	- 채해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획		—
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보		—

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	- 비오톱유형평가 : 5등급 - 개별비오톱 : 평가제외 - 생태·자연도 3등급 권역	- 조경녹지 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능 향상 - 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	- 서울특별시 동대문구 내 녹지지역 2.7% - 서울특별시 동대문구 내 공원녹지의 경우, 면적상 근린공원이 대부분의 비중 차지	- 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 사업 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 - 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	- 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수도양포장으로 조사 - 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	- 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 - 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 - 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
수질	수질오염 최소화	- 사업대상지 주변으로 수질관련 지구·지역 및 인근 하천현황 조사 - 지표수질 및 지하수질 현황 검토 - 수질오염물질 총량관리지역 : 한강H	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
바람 및 열	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음·진동	규제기준 만족	- 공사시 소음·진동 영향 예상 - 운영시 인근 도로 소음 예상	- 가설방음판넬 및 가설웬스 설치 - 저소음, 저진동 장비사용 - 고속운전 및 공회전 금지

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭) 장안1구역 주택정비형 재개발사업조합	현황 : 1,426세대 계획 : 1,754세대 (증) 328세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해 시설 입지 금지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	「교육환경보호에 관한 법률」 제8조, 「시행령」 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호 구역으로 지정	「도로교통법」 제12조 및 「어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」
			신호가·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
—	펜스 설치 및 유지·관리 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방범용 CCTV설치 운영	『건설산업기본법』, 『건설기술진흥법』, 『건축법』, 『산업안전보건법』 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	방범용 CCTV는 사각지대에 설치, 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	—

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	장안1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	장안동 134-15번지 일대	—	증) 67,951.8	증) 67,951.8	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		67,951.8	—	67,951.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	49,784.8	감) 40,613.6	9,171.2	13.5	
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	—	—	
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,620.1	58,780.6	86.5	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
—	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
—	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
—	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선 도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선 도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반 도로	장위동		
기정	소로	1	-	10-12	국지 도로				일반 도로	-		한천로36길 ※ 장안평 토지구획정리사업 시행인가일 (76.06.25)
변경	소로	1	A	10-12 (2)	국지 도로	(149)			일반 도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10-12	국지 도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10-12 (2)	국지 도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반 도로	-		
기정	소로	2	1	8-10	국지 도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10-11 (11)	국지 도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	3	6-10	국지 도로	131	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지 도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지 도로	874	변목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지 도로	528 (0)	변목동 1049-41	장안동 237-2	일반 도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지 도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길 (구역외)
변경	소로	1	5	10	국지 도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지 도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반 도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지 도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지 도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지 도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지 도로	123 (123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지 도로	72 (72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지 도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지 도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지 도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생진입도로
신설	소로	3	B	4	국지 도로	31	장안동 성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당진입도로

※()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m ~지상부 전체	-2.5m ~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31m(1.5m), L = 11.530m(47m)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12m(2m), L = (149m)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1(b)	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B = 10~12m(2m), L = 183.4m(28m)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10m~11m(11m), L = 240.8m(70m)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10m, L = 127m(17m)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1(a)	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10m, L = 528m	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10m, L = 526m	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6m, L = 114.4m	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6m, L = 117.7m	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14m, L = 270m(260m)	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13m, L = 123m(123m), 높이=지상부,수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13m, L = 72m(72m)	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6m, L = 27.7m	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4m, L = 31m	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

※()는 구역 내 도로의 폭원 및 연장임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	㉠	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
㉠	소공원	신설	• 「서울시 경관계획(2016)」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로 변 보행녹도와 연계하기 위해 공원 신설
㉠	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 공원 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지 구분	면적			비고
		기정	변경	변경후	
신설	획지①	-	증) 57,046.8	57,046.8	공동주택용지
신설	획지②	-	증) 466.0	466.0	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	허용용도	비 고
신설	획지①	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 • 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신설	획지②	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제6호의 종교시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지
신 설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

나) 용적률 계획

구 분	획 지	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	비고
신 설	획지①	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	공동주택용지
신 설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		내 용	적용
공공 보행통로 (보차혼용통 로 및 입체결정한 도로 포함)	기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p (10.7%p)
	산정식	(공공보행통로) $194\% \times (1,568.8 / 57,046.8) \times 1 = 5.3\%$ (입체결정도로) $194\% \times (1,585.6 / 57,046.8) \times 1 = 5.4\%$ ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	- 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%) , ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7%p
허용용적률 인센티브 합계			20%p (22.7%p)
사업성 보정계수	기준	- 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : $5,969,319\text{원}/\text{㎡} / 4,003,864\text{원}/\text{㎡} = 1.491 \approx 1.50$ * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.50
허용용적률 인센티브 적용			30.0%

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	107m이하 (36층 이하) ※ 답십리로, 한천로36길 변 중저층 배치구간 (15층 이하)	공동주택용지
신 설	획지②	제2종(7층)일반주거지역	관계 법령에 따름	종교용지

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지①	• 답십리로 변 : 5m • 한천로 변 : 7m • 공공보행통로 변 : 4m • 그 외 : 3m

2) 대지 내 공지 등에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지①	• 기존 가로체계를 고려 동-서 방향의 보행동선 연결하여 보행통경축 및 주요시설 (답십리공원, 버스정류장 등) 접근 동선 확보 ※ 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음
녹지친화적 보행구간	획지①	• 「서울시 경관계획(2016)」의 한천로 변 녹도계획을 반영하여, 소공원과 보도형전면공지를 연결한 녹지친화적 보행공간을 조성함으로써 저층부 활성화를 유도

3) 공동주택 배치 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	획지①	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성

4) 가로활성화시설 배치 계획

구 분	적용위치	계획내용
가로활성화 배치구간 (권장)	한천로36길	• 한천로와 중랑천을 연결하는 주요동선으로 연도형 상가를 배치해 가로활성화 유도
	답십리로	• 병원, 학원 등 상업가로의 연속성을 고려한 연도형 상가 배치 및 통학로변 교육기능 연계
커뮤니티활성화 배치구간 (권장)	답십리로65길, 공공보행통로	• 지역 커뮤니티 활성화와 시설의 효율적 이용을 위해 답십리로65길 및 공공보행통로 변에 주민공동시설 배치
	한천로 변	• 대상지 서측 한천로 변 녹도 활성화를 고려해 주민공동시설 배치

Ⅲ. 2026년 제1차('26. 02. 06.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
제1차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○ 수정사항 - 순부담 면적 및 공공기여계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 입체적 결정하는 도시계획시설(도로)는 「도시계획시설 중복입체적 결정기준」(시설계획과-13266, '25.12.16))을 반영 - 입체적 도시계획시설(도로)의 공공성 확보 및 효율적 관리를 위하여 지하부 범위 추가 결정 (높이 : 지상부 → - 2.5m ~ 지상부 전체)	○ 순부담 면적 및 공공기여계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하였음 ○ 입체적 결정하는 도시계획시설(도로)는 「도시계획시설 중복입체적 결정기준」(시설계획과-13266, '25.12.16))을 반영하였음 ○ 입체적 도시계획시설(도로)의 지하부 범위 추가 결정하였음 (높이 : - 2.5m ~ 지상부 전체)	반영
		○ 조건사항 - 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있도록 계획 지침 마련 - 대상지와 접한 도로 하부 상하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	- 건축배치계획과 연계될수 있도록 보행동선 지침 제시 하였음 - 대상지와 접한 도로 하부 상하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 사전협의 하였으며 기반시설 개선 방안은 통합심의시 관련 부서 협의를 통해 검토 하겠음	반영
				추후반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은
참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189),
동대문구 주거정비과(☎02-2127-4939)에 관계서류를 비치 및
열람하고 있습니다.

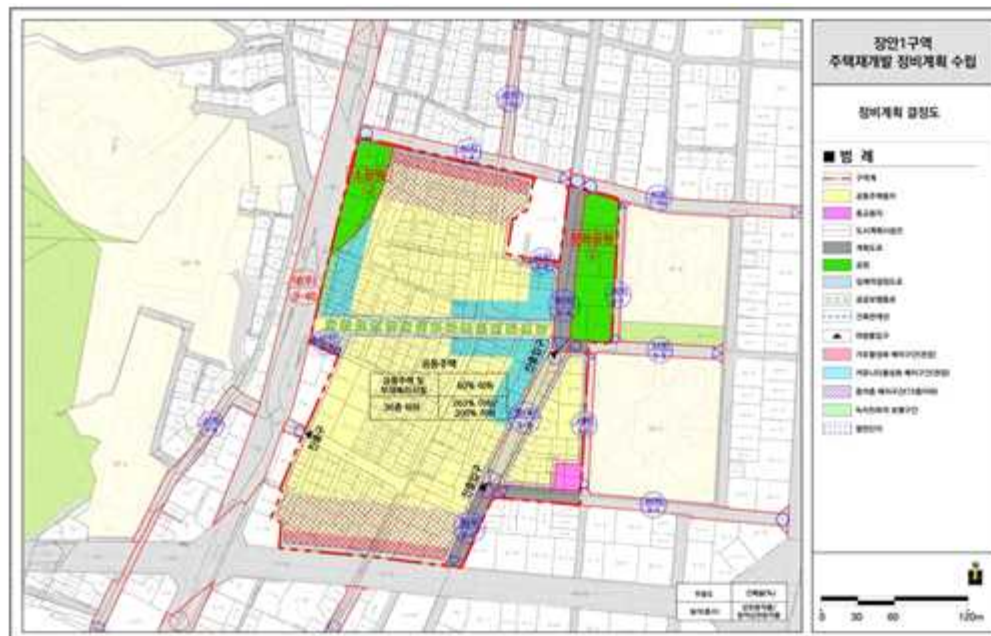
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할
예정오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

□ 정비구역 결정도(신설)



□ 정비계획 결정도(신설)



□ 용도지역 결정도(기정)



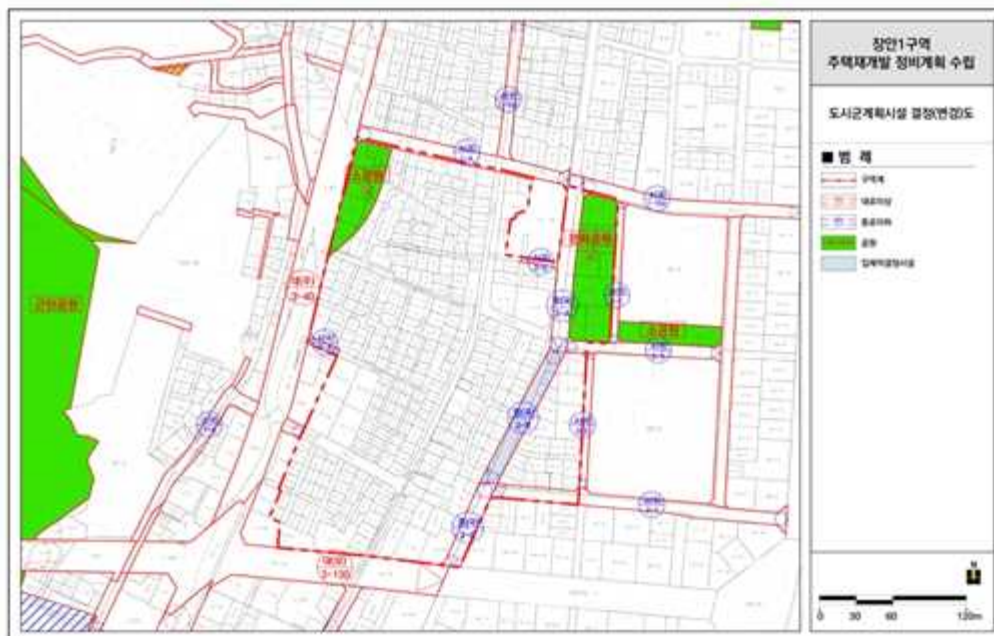
□ 용도지역 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획구역 결정도(신설)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

