

◆ 서울특별시고시 제2026-161호

용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동대문구 용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.08.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 26일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업	동대문구 용두동 39-361번지 일대	-	증)23,792.93	23,792.93	

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		23,792.93	100.0	
정비기반시설 등	소계	2,178.93	9.1	
	도로	1,978.93	8.3	
	사회복지시설	200.00	0.8	
획지	소계	21,614.00	90.9	
	획지 ①	21,614.00	90.9	공동주택

* 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		23,792.93	-	23,792.93	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	11,245.63	감)9,909.35	1,336.28	5.6	
	제2종일반주거지역	12,520.90	감)11,678.25	842.65	3.6	
	제3종일반주거지역	-	증)21,587.60	21,587.60	90.7	
상업 지역	일반상업지역	26.40	-	26.40	0.1	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	변경사유
		기 정	변 경		
-	동대문구 용두동 39-380번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층)	제3종일반 주거지역	9,909.35	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
-	동대문구 용두동 39-161번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	11,678.25	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	<p><input type="checkbox"/> 추정비례율 산정방식: (총수입-총지출) ÷ 종전자산총액 x 100%</p> <p><input type="checkbox"/> 추정비례율: 95.78%</p> <p>→ (568,082,646,000원-364,556,639,693원) ÷ 212,498,796,000원 x 100 = 95.78%</p> <p>- 총수입 추정: 568,082,646,000원</p> <p>- 총지출 추정: 364,556,639,693원(기반시설 설치비용 포함)</p> <p>- 종전자산총액 추정: 212,498,796,000원</p>												
개별 종전자산 추정액	<p><input type="checkbox"/> 토지 = 개별토지와 이용 상황이 동일하거나 유사하고 주변환경, 도로여건 등 가치형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높은 사업구역 내·외에 소재하는 비교표준지를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건 및 기타조건 등 가치형성요인을 비교하여 토지가격을 추정하였음.</p> <p>※ 적용 표준지공시지가와 시장가격과의 격차는 인근 토지의 실거래가/평가전례 등 가격수준을 고려하여, 표준지별 그 밖의 요인 보정율을 구하여 적용하였음.</p> <p><input type="checkbox"/> 건물 = 재조달원가 × 감가수정 × 연면적</p> <p>※ 건물의 개략단가는 평균 약 63.6만 원/3.3㎡</p> <p><input type="checkbox"/> 집합건물 소유자(공동주택 및 집합상가 소유자): 공동주택의 경우 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가/평가전례 등 가격수준을 고려하여 산출하였으며, 근린생활시설의 경우 인근 근린생활시설의 실거래가 등 가격수준 및 층, 위치, 이용상황 등 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음</p> <p>※ 집합건물의 경우 종전자산 추정액에 토지평가액 포함</p> <p><input type="checkbox"/> 일반부동산 소유자(단독주택 및 상가 소유자) = 토지가액 + 건물가액</p> <p>- 토지 : 개별공시지가 및 유사부동산 실거래가, 감정평가전례 등을 참작하였음.</p> <p>- 건물 : 재조달원가에 사용승인에 따른 감가수정액을 고려하여 산정하되, 잔가율을 고려하였음.</p>												
추정 분담금 산출	<p><input type="checkbox"/> 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액-(종전자산 추정액x추정비례율)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th> <th style="text-align: center;">추정권리가액 (b)</th> <th style="text-align: center;">추정분담금 (a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">전용39㎡형 (공급면적:57.16㎡)</td> <td style="text-align: center;">544,735,000원</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">개별 종전자산 추정액 x 추정 비례율 (95.78%)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:분담/-:환급)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전용59㎡형 (공급면적:84.88㎡)</td> <td style="text-align: center;">882,412,000원</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전용84㎡형 (공급면적:115.77㎡)</td> <td style="text-align: center;">1,003,031,000원</td> </tr> </tbody> </table>	권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:57.16㎡)	544,735,000원	개별 종전자산 추정액 x 추정 비례율 (95.78%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:분담/-:환급)	전용59㎡형 (공급면적:84.88㎡)	882,412,000원	전용84㎡형 (공급면적:115.77㎡)	1,003,031,000원
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)										
전용39㎡형 (공급면적:57.16㎡)	544,735,000원	개별 종전자산 추정액 x 추정 비례율 (95.78%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:분담/-:환급)										
전용59㎡형 (공급면적:84.88㎡)	882,412,000원												
전용84㎡형 (공급면적:115.77㎡)	1,003,031,000원												

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

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	117	12 (-)	국지 도로	530 (-)	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-	서고시 제429호	-
변경	중로	3	117	15~25 (5~15)	국지 도로	530 (265)	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-	1978.08.26	일부 확폭
기정	중로	3	322	12~21 (-)	국지 도로	79 (-)	용두동 39-394	답십리동 645-1	일반 도로	-	서고시 제301호	동대문구 고시 제2020-75호 실효구간 미반영
변경	중로	3	322	14 (6)	국지 도로	76 (76)	용두동 39-852	용두동 39-1008	일반 도로	-	1993.09.22	도로 확폭 및 연장
기정	-	-	-	5 (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	①	8 (3)	국지 도로	31 (23)	용두동 39-598	용두동 39-359	일반 도로	-	-	-

※ ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-117	중로3-117	• 변경 - 폭원 : 12m → 15~25m	• 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 확대 (답십리로변 도로 가각부 일부 확폭구간 포함)
중로3-322	중로3-322	• 변경 - 폭원 : 12~21m → 14m - 연장 : 79m → 76m	• 동대문구 고시 2020-75호에 따라 미집행구간 실효되었으나, 고시에 반영되지 않음(B=8m, L=30.7m) • 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 및 연장 확대 (B=8m→14m, L=30.7m→76m)
-	소로3-①	• 변경 - 폭원 : 5m → 8m - 연장 : 31m → 31m	• 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정됨에 따라 소로3-①을 기정/변경 처리함

나. 사회복지시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회 복지시설	동대문구 용두동 39-623번지 일대	-	증)200.00	200.00	-	연면적 240.00㎡

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설	• 재개발 사업에 따른 구역 내 동부경로당을 이전하여 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)		계획면적 (m ²)	비고
			법 정			
			기 준	면 적(m ²)		
합계		-	-	-	3,715.00	-
주민 공동 시설	소계	-	-	-	3,580.00	-
	경로당	획지①	500~1,000세대 이상 설치 (서울시 주택조례)	330.00	330.00	-
	어린이집	획지①	500~1,000세대 이상 설치 (서울시 주택조례)	330.00	390.00	-
	어린이놀이터	획지①	200m ² +(세대수×1m ²)	895.00	1,000.00	옥외
	주민운동시설	획지①	-	-	450.00	옥외
	작은도서관	획지①	500~1,000세대 이상 설치 (서울시 주택조례)	158.00	210.00	지하
	주민공동시설	획지①	-	-	900.00	지하
	다함께돌봄센터	획지①	500세대 이상 의무설치	66.00	300.00	-
부대 시설	소계	-	-	-	135.00	-
	관리사무소	획지①	10m ² +(50세대를 넘는 매 세대×0.05m ²)	42.25	120.00	-
	경비실	획지①	-	-	15.00	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 500세대 이상인 경우 주민공동시설을 세대당 2.5제곱미터를 곱한 면적 X 1.25 이상 확보
 = 695세대 x 2.5 x 1.25 = 2,171.88m² 이상 < 3,580.00m²

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (m ²)		계	준치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업	23,792.93	동대문구 용두동 39-361번지 일대	263	-	-	263	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수	비고																																													
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한																																															
신설	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발사업	23,792.93	획지①	21,614.00	동대문구 용두동 39-361번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30.00% 이하	269.00	299.98	130m이하 (42층이하)																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> •주택공급계획 : 695세대 																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="3">임대주택</th> </tr> <tr> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>소계</th> <th>40㎡이하</th> <th>40㎡초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>695</td> <td>100.00</td> <td>초과용적률 전 세대수</td> <td>629</td> <td>113</td> <td>45</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>455</td> <td>65.50</td> <td>구성비 (%)</td> <td>100.00</td> <td>17.96</td> <td>7.15</td> <td>10.81</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>240</td> <td>34.50</td> <td>임대주택 구성비(%)</td> <td>-</td> <td>100.00</td> <td>39.82</td> <td>60.18</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡이하	40㎡초과	계	695	100.00	초과용적률 전 세대수	629	113	45	68	60㎡이하	455	65.50	구성비 (%)	100.00	17.96	7.15	10.81	60~85㎡이하	240	34.50	임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.82	60.18	85㎡초과	-	0.00					
	구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																		
		세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡초과																																																
	계	695	100.00	초과용적률 전 세대수	629	113	45	68																																																
60㎡이하	455	65.50	구성비 (%)	100.00	17.96	7.15	10.81																																																	
60~85㎡이하	240	34.50	임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.82	60.18																																																	
85㎡초과	-	0.00																																																						
<ul style="list-style-type: none"> •85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 100.00% •임대주택 건설비율 [기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 연면적의 10.12% •전용면적 40㎡ 이하 임대주택 비율* [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상] ▶ 계획 39.82%, 7.15% •전용면적 40㎡ 이하 임대주택 비율* [기준 : 임대 40% 이하] ▶ 계획 39.82% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(66세대) 제외 •국민주택규모(85㎡ 이하) 임대주택 건설 규모 [기준 : 초과용적률의 50% 이상] ▶ 계획 51.06% 																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>상한용적률</th> <th>예정법적 상한용적률</th> <th>초과용적률</th> <th>초과용적률의 50%</th> <th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>269.00%</td> <td>299.98%</td> <td>30.98%</td> <td>15.49%</td> <td>3,418.84㎡ (3,348.01㎡)</td> </tr> </tbody> </table>											상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	269.00%	299.98%	30.98%	15.49%	3,418.84㎡ (3,348.01㎡)																																				
상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																				
269.00%	299.98%	30.98%	15.49%	3,418.84㎡ (3,348.01㎡)																																																				
심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> •용도지역 사항 : 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역 •기준용적률 완화 20.0% (소형주택확보 20.00%) •허용용적률(33.8%) <ul style="list-style-type: none"> : 허용용적률 인센티브 20%(공공보행통로 4.47%, 열린단지 5%, 방재안전 5%, 층간소음 3%, 돌봄센터 2.57%) 및 사업성 보정계수 1.69 적용 •법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.98%(건축심의에서 최종 결정) 																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선 지정 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공기 일부는 보도부속형 전면공기로 조성 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>획지1</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> •답십리로(25~47m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로45길(15m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로39길(5m)변 건축한계선(폭5m)지정 •고산자로30길(14m)변 건축한계선(폭3m)지정 </td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>											구분	건축선 지정 내용	비고	획지1	<ul style="list-style-type: none"> •답십리로(25~47m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로45길(15m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로39길(5m)변 건축한계선(폭5m)지정 •고산자로30길(14m)변 건축한계선(폭3m)지정 	-																																							
구분	건축선 지정 내용	비고																																																						
획지1	<ul style="list-style-type: none"> •답십리로(25~47m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로45길(15m)변 건축한계선(폭3m)지정 •천호대로39길(5m)변 건축한계선(폭5m)지정 •고산자로30길(14m)변 건축한계선(폭3m)지정 	-																																																						
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> •(열린 주거단지) 지역민과 함께하는 보행가도와 연계한 지역커뮤니티 구축 •(공공보행통로) 한양수자인그라시엘 보차혼용통로(4m)와 연계하여 획지 내 동서측으로 폭원 6m 이상 조성 •(보도부속형 전면공기) 안전한 통학로와 보행중심 공간 조성 																																																							

※ 공공보행통로 상세위치 도면 참고

나. 용적률 계획

구분	산정내용					
	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
토지이용 계획			정비기반시설 등 (토지지분포함)	건축물기부채납 환산부지면적		
	23,792.93㎡	21,614.00㎡	3,056.08㎡	1,083.86㎡	106.60㎡	1,872.33㎡
공동 주택	공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> •순부담 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 3,056.08㎡ + 1,083.86㎡ - 106.60㎡ - 1,872.33㎡ = 2,161.01㎡ ※ 용도지역 상향면적 대비(10.01%) 				
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 210.26% = 190.26%(용도지역 혼재 가중평균) + 20.00%(기준용적률 완화) ※ 기준용적률 완화 : 20%(소형주택 확보 20.0%) 				
	허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 244.06% = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 x 사업성보정계수) = 210.26% + (20% x 1.69) ※ 허용용적률 인센티브(총 20%) : 공공보행통로 4.47%, 열린단지 5%, 방재안전 5%, 층간소음 3%, 돌봄센터 2.57% ※ 사업성보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129.0 ÷ 3,469,271.0 = 1.69 				
	상향용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 269.00% = (허용용적률 + 허용용적률[(1.3 x 가중치 x α(토지)) + (0.7~1.0 x α(건축물))]) = (244.06% + 210.26%[(1.3 x 1.01132 x 0.0519) + (0.7 x 0.0064) + (1.0 x 0.0459)]) ※ 허용용적률 = 기준용적률(용도지역 혼재 가중평균) + 허용용적률 인센티브 = 190.26% + 20% = 210.26% 				
		<ul style="list-style-type: none"> • 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률/사업부지(획지)의 허용용적률 = 212.64% / 210.26% = 1.01132 				
			<ul style="list-style-type: none"> • α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 = (877.15㎡ + 200.00㎡) / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.0519 • α건축물(사회복지시설) = 건축물 설치비용 환산부지 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 = 132.64㎡ / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.0064 • α건축물(임대주택) = 건축물 설치비용 환산부지 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 = 951.22㎡ / (21,614.00㎡ - 877.15㎡) = 0.0459 			
법적 상향용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택건설에 따른 상향용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상향용적률 299.98%(건축심의에서 최종 결정) 					

※ 기존 동부경로당 165.30㎡은 유상매입 후 사회복지시설 신설

1) 허용용적률 산출근거

구분	인센티브(용적률)	비고
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 - 적용 = 190%×(508.4/21,614.0) ×1 = 4.47% 	4.47%p
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성 기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 5% (관련 기준에 적합하게 열린단지를 조성하여 건축위원회에서 인정받겠음) 	5%p
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 - 적용 : 5% (시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 건축위원회에서 인정받겠음) 	5%p
층간소음	<ul style="list-style-type: none"> 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 설치 시 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% 	3%p
돌봄센터	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적제외)) X α(0.1이하) - 적용 = 190%×(294.0/2,171.88) × 0.1 = 2.57% 	2.57%p

2) 공공시설 부담기준(제3종일반주거지역으로 상향)

구분	종상향 면적(m ²)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(m ²)
제2종 → 제3종	11,678.25	1단계 상향시 (10% 이상)	11,678.25 × 0.10 = 1,167.83
제2종(7층) → 제3종	9,909.35	1단계 상향시 (10% 이상)	9,909.35 × 0.10 = 990.93
합계	21,587.60	-	2,158.76m ² 이상 공공시설을 확보해야함 - 종상향 면적(21,587.60m ²) 대비

3) 공공시설 부담률 산정

구분	공공시설 확보면적	비고
정비기반시설 (도로)	1,978.93m ²	순부담 면적 (도로 1,978.93m ² , 토지지분 1,077.15m ² , 건축물 환산부지 1,083.86m ²) 중 국공유지면적 1,978.93m ² (동부경로당 유상매입 165.30m ² 제외) 제외
토지	877.15m ²	
	200.00m ²	
건축물	951.22m ²	
	132.64m ²	
합계	2,161.01m ²	2,158.76m ² 이상 확보

※ 사회복지시설 설치비용 산정 : 「몽골건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)」 경로당, 노인정 200~400m²미만 신축 기준 산정·m²당 공사비 : 3,742천원

※ 임대주택 설치비용 산정 : 「분양가상한제 기본형건축비」 적용 -m²당 공사비 : 2,378천원

4) 가중치 산출근거

■ 사업부지(획지)

구분	2종(7층) → 3종	2종 → 3종	일반상업지역	합계
허용용적률 (소형주택 확보)	210%	210%	420%	-
면적	9,909.35	11,678.25	26.40	21,614.00 (A)
허용용적률 x 면적	20,809.64	24,524.33	110.88	45,444.85 (B)
사업부지의 허용용적률	B / A = 210.26%			

■ 공공시설 등 제공부지

구분	2종(7층)	2종	3종	합계
허용용적률	190%	210%	210.26%	-
계획기반시설	1,334.82	844.11	877.15	3,056.08
국공유지면적	1,465.60	513.33	-	1,978.93
계획기반시설 - 국공유지면적 (순부담면적)	-130.78	330.78	877.15	1,077.15 (A)
허용용적률 x 면적	-248.48	694.63	1,844.26	2,290.41 (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 212.64%			

■ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률
 = 212.64% / 210.26% = 1.01132

다. 임대주택·국민주택규모·소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 재개발의무 임대주택 건설계획

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율(서울특별시고시 제2022-493호) <ul style="list-style-type: none"> - 재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법 제54조 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제2호 나목 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제외)의 40% 이하 		
	구 분	세대수 (세대)	비율 (%)
총 세대수	629	-	전체 세대수(695세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(66세대) 제외
재개발의무 임대주택 세대수	82	100.0	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조적용제외)를 임대주택으로 건설 $56,435.16\text{m}^2 \times 10\% = 5,643.51\text{m}^2 \leq 5,712.76\text{m}^2$
40㎡ 이하	45	54.9	임대주택의 30% 이상, 40% 이하 ($113 \times 30\% = 33.9 \leq 45\text{세대} \leq 113 \times 40\% = 45.2$) 총 세대수의 5% 이상 ($629 \times 5\% = 31.45 \leq 45\text{세대}$)
40㎡ 초과	37	45.1	-

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

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		계 획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설비율 : 초과용적률의 50% 이상			
부지면적		21,614.00㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		299.98%			
정비계획 용적률		269.00%			
확보 의무면적	용적률 증가분	$299.98\% - 269.00\% = 30.98\%$			
	증가된 용적률의 50%	$30.98\% \times 50\% = 15.49\%$			
	의무 연면적	$21,614.00\text{㎡} \times 15.49\% = 3,348.01\text{㎡}$ 이상			
국민주택 규모 임대주택 면적		전용	공급면적	세대수	연면적
		59㎡	84.88㎡	13세대	1,103.44㎡
		84㎡	115.77㎡	20세대	2,315.40㎡
		계		33세대	3,418.84㎡
		→ 3,418.84㎡ ≥ 3,348.01㎡			

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

3) 기부채납 주택계획

규모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
전용59.98㎡	84.88㎡	31세대	877.15㎡	951.22㎡	• 「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형 건축비 적용

4) 소형주택 건설계획

규모	상향 전	상향 후	비고(60㎡ 이하 주택건설 규모)			
기준용적률	190.26%	210.26%	- 계획 316세대			
정비계획 용적률	249.00%	269.00%				
용적률 증가분	20.0% (269.00% - 249.00%)					
연면적 증가분	4,322.8㎡ (획지면적 21,614.0㎡ x 20.0%)					
	규모	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	연면적 증가분(㎡)	완화량 (%)
	합계		316	24,937.1	4,322.8	20.0% 적용
	39타입	57.16	68	3,886.9	-	10%
	59타입	84.88	248	21,050.2	-	10%

※ 「서울특별시 도시·주거환경기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 증가된 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 	
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 	
	사업시행 시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	
재난 방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> • 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집 중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토 	
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> • 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 	
	화재	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방향에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1. 비오름	비오름 보전등급 유지	○	•비오름유형평가:5등급 •개별비오름평가:평가제외	•녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	•남측 청계천 및 용두공원 위치	•계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보
토지 환경	2.1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•주택의 노후화 (노후건축물 95.4%)	•종합적인 토지이용계획 수립
	2.2. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•표고 10~50m : 100.0% •경사 대부분 5°미만 : 98.0%	•현지형을 고려하여 지형변화 최소화
물 환경	3.1. 물순환	생태면적률 30%	○	•생태면적률 기준:30% •빗물분담량 5.5mm/hr	•생태면적률 30%이상 수립 •필요대책량 127.5 m ³ /hr
	3.2. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•우수유출량:0.990m ³ /sec •토사유출량:59.980g/sec •가중농도:60.59mg/L •공사시 오수발생 예상	•침사지 및 가배수로 설치 •공사시 발생 오수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 •운영시 발생 오수는 서남물재생센터 연계처리
생활 환경	4.1. 바람	바람길 확보	○	•주풍량:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획
	4.2. 열	열환경 영향 최소화	-	•불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장 비율이 높은 기반시설지	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	4.3. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 •운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	•세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •대상지 내 청정연료 사용, 녹지 계획 수립, 환경정화 수목 식재
기타	5.1. 온실가스 에너지	에너지자립률 향상계획 수립	○	•에너지 수요 증가 예상	•에너지절약형 및 고효율 설비 도입 계획 수립
	5.2. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리 •광진구 폐기물 처리계획에 따라 처리
	5.3. 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	•가설방음판넬 설치 •야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 •경관녹지 및 공원 조성 등

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	용두동 39-361번지 일대 주택정비형 재개발정비사업 조합(가칭)	현황) 406세대 계획) 695세대	증) 289세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
신답초·송인중	공사시 소음	<ul style="list-style-type: none"> 「공공장 소음·진동 관리지침서」(2007.01 환경부)에 준하여 공사를 시행 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감 	-
	일조	<ul style="list-style-type: none"> 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립 	-
	통학로	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 보행자도로를 확보하여 대상지 및 주변 지역 학생들에게 최단거리의 안전한 통학로 제공 	-

※ 향후 사업추진 과정에서 관할 교육청 등 관계기관과 협의를 거쳐 교육환경 보호 대책 마련 예정

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

설계 방법	적용 내용	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
CPTED 설계 적용	도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보	<ul style="list-style-type: none"> 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 내부가 관찰 가능하도록 조성 	-
	도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용	<ul style="list-style-type: none"> 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 있는 거리 조성 	-
	고립지역 및 사각지대 개선	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치 	-
	동 주출입구 쾌적한 설계	<ul style="list-style-type: none"> 출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계 	-
	지하주차장 설계	<ul style="list-style-type: none"> 여성우선 주차구획 설치 CCTV설치를 통한 안전한 공간 조성 조명의 적정조도 확보 	-
	보행자 도로	<ul style="list-style-type: none"> 경사로에 미끄럼방지재 설치 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공 	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	용두동 39-361번지 일대 재개발사업 지구단위계획구역	동대문구 용두동 39-361번지 일대	-	증)23,792.93	23,792.93	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		23,792.93	-	23,792.93	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	11,245.63	감) 9,909.35	1,336.28	5.6	
	제2종일반주거지역	12,520.90	감) 11,678.25	842.65	3.6	
	제3종일반주거지역	-	증) 21,587.60	21,587.60	90.7	
상업지역	일반상업지역	26.40	-	26.40	0.1	

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	동대문구 용두동 39-380번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층)	제3종일반 주거지역	9,909.35	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
-	동대문구 용두동 39-161번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	11,678.25	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	117	12 (-)	국지 도로	530 (-)	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-	서고시 제429호	-
변경	중로	3	117	15~25 (5~15)	국지 도로	530 (265)	용두동 39-2	용두동 39-992	일반 도로	-	1978.08.26	일부 확폭
기정	중로	3	322	12~21 (-)	국지 도로	79 (-)	용두동 39-394	답십리동 645-1	일반 도로	-	서고시 제301호	동대문구 고시 제2020-75호
변경	중로	3	322	14 (6)	국지 도로	76 (76)	용두동 39-852	용두동 39-1008	일반 도로	-	1993.09.22	실효구간 미반영 도로 확폭 및 연장
기정	-	-	-	5 (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	①	8 (3)	국지 도로	31 (23)	용두동 39-598	용두동 39-359	일반 도로	-	-	-

* ()는 사업대상지 내 구간에 해당함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-117	중로3-117	• 변경 - 폭원 : 12m → 15~25m	• 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 확대 (답십리로변 도로 가각부 일부 확폭구간 포함)
중로3-322	중로3-322	• 변경 - 폭원 : 12~21m → 14m - 연장 : 79m → 76m	• 동대문구 고시 2020-75호에 따라 미집행구간 실효되었으나, 고시에 반영되지 않음(B=8m, L=30.7m) • 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 및 연장 확대 (B=8m→14m, L=30.7m→76m)
-	소로3-①	• 변경 - 폭원 : 5m → 8m - 연장 : 31m → 31m	• 대상지 일대는 토지구획정리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정됨에 따라 소로3-①을 기정/변경 처리함

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회 복지시설	동대문구 용두동 39-623번지 일대	-	증)200.00	200.00	-	연면적 240.00㎡

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설	• 재개발 사업에 따른 구역 내 동부경로당을 이전하여 신설

■ 건축물의 범위 결정조서(사회복지시설)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
내용	60% 이하	200% 이하	관련규정에 따름	연면적 240.00㎡

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
신설	소계	21,614.00	-	21,614.00	-
	획지①	21,614.00	용두동 39-361번지 일대	21,614.00	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	획지①	허용용도 <ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1 -제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 -제4호 가목 제1종근린생활시설 -제4호 나목 제2종근린생활시설(단, 총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소 제외) -제11호 업무시설 -제14호 판매시설 	-
		불허용도 <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지①	제3종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	용적률				비고 (개발가능 용적률)
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지①	제3종일반주거지역	210.26%	244.06%	269.00%이하	299.98%이하	- (300.00%)

■ 기준용적률 완화(소형주택 확보)

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $39.96\text{㎡}(57.16\text{㎡ 공급}) \times 68\text{세대} / 21,614.0\text{㎡}(\text{대지}) = 17.98\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $59.98\text{㎡}(84.88\text{㎡ 공급}) \times 248\text{세대} / 21,614.0\text{㎡}(\text{대지}) = 97.39\%$	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	비 고
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 - 적용 = $190\% \times (508.4/21,614.0) \times 1 = 4.47\%$ 	4.47%p -
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성 기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 5% (관련 기준에 적합하게 열린단지를 조성하여 건축위원회에서 인정받겠음) 	5%p -
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 - 적용 : 5% (시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 위원회에서 인정받겠음) 	5%p -
층간소음	<ul style="list-style-type: none"> 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 설치 시 - 기준 : 1등급 5%, 2등급 3% 	3%p -
돌봄센터	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적제외)) X α(0.1이하) - 적용 = $190\% \times (294.0/2,171.88) \times 0.1 = 2.57\%$ 	2.57%p -

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신설	획지①	제3종일반주거지역	130m 이하 (42층 이하)	•신속통합기획 가이드라인에 따라 최고층수 42층 내외로 결정

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지①	<ul style="list-style-type: none"> • 답십리로변 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정 • 천호대로39길변 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 • 천호대로45길변 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정 • 고산자로30길 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정
	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> • 천호대로39길 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭2m) 지정 • 고산자로30길 : 대지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정

2) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	-	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 인접 한양수자인 그라시엘 아파트의 보차혼용통로(4m)와 연계하여 획지 내 동서측으로 폭원 6m 이상으로 조성 • 사업시행인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인
전면공지	답십리로변	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선(폭원 3m) 내 보도부속형 전면공지 조성 - 폭원 : 3m
	천호대로39길변	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선(폭원 5m) 내 보도부속형 전면공지 조성 - 폭원 : 3m
	천호대로45길변	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선(폭원 3m) 내 보도부속형 전면공지 조성 - 폭원 : 2m
	고산자로30길변	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선(폭원 3m) 내 보도부속형 전면공지 조성 - 폭원 : 1m

3) 가로활성화시설 배치계획

구 분	적용위치	계획내용
가로활성화 배치구간 (권장)	답십리로변	<ul style="list-style-type: none"> • 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층~2층)에 가로활성화 시설을 조성
커뮤니티 활성화용도 배치구간 (권장)	공공보행통로변	<ul style="list-style-type: none"> • 개방형 부대복리시설(커뮤니티) 배치 - 공공보행통로변 보행동선과 연계하도록 계획 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 보행공간 확보 및 쉼터조성 등과 함께 계획

라. 경관계획

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	•남북 간의 통경축 및 동서간 보행통경축을 확보하는 단지 배치계획 수립 •공원, 주변 지역과의 보행 접근성 등을 충분히 확보할 수 있도록 열린 단지로 계획
건축물 외부형태	공동주택	•대상지 동측 지상철 소음대책을 위한 철도변 측벽설치 및 중고층 주동 입면계획 •획일적인 입면 디자인을 지양하고, 주동의 다양한 층수 변화 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동 형태 계획
저층부 외관	공동주택	•주 보행로 서측 저층주거지 특성을 고려한 중저층 주동 및 테라스하우스 계획 •저층부 필로티 및 커뮤니티시설 등의 배치를 통한 개방형 커뮤니티 계획
재료/색채	공동주택	•자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용, 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등) •도시와 생활에 조화로운 색채 이미지 연출
진입구 처리	공동주택	•과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•지역주민 누구나 이용할 수 있도록 공공보행통로 및 단지 내 보행동선과 연계하여 개방형 커뮤니티시설 등 계획
조명계획	공동주택	•이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행 등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전 고려
스카이라인	공동주택	•단지 내 주동 배치 시, 남북간 스카이라인 형성 및 통경축을 고려하여, 가로경관 및 주변 가로활성화 형성을 위한 높이계획 수립 - 대상지 북측 고층 아파트단지와 남서측의 저층노후주거밀집지역을 고려하여 북고남저 형태의 높이계획 •인근 개발사업(동부청과 시장정비구역)등의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립

마. 기타사항에 관한 계획

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	
자연 생태 환경	1.1. 비오톱	비오톱 보전등급 유지	○	•비오톱유형평가:5등급 •개별비오톱평가:평가제외	•녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	1.2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	•남측 청계천 및 용두공원 위치	•계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보	
생활 환경	토지 환경	2.1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•주택의 노후화 (노후건축물 95.4%)	•종합적인 토지이용계획 수립
		2.2. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•표고 10~50m : 100.0% •경사 대부분 5°미만 : 98.0%	•현지형을 고려하여 지형변화 최소화
	물 환경	3.1. 물순환	생태면적률 30%	○	•생태면적률 기준:30% •빗물분담량 5.5mm/hr	•생태면적률 30%이상 수립 •필요대책량 127.5 m ³ /hr
		3.2. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•우수유출량:0.990m ³ /sec •토사유출량:59.980g/sec •가중농도:60.59mg/L •공사시 우수발생 예상	•침사지 및 가배수로 설치 •공사시 발생 우수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 •운영시 발생 우수는 서남물재생센터 연계처리
	기 후 대 기 환경	4.1. 바람	바람길 확보	○	•주풍량:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획
		4.2. 열	열환경 영향 최소화	-	•불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장 비율이 높은 기반시설지	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
		4.3. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 •운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	•세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •대상지 내 청정연료 사용, 녹지 계획 수립, 환경정화 수목 식재
	기 타	5.1. 온실가스 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•에너지 수요 증가 예상	•에너지절약형 및 고효율 설비 도입 계획 수립
		5.2. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리 •광진구 폐기물 처리계획에 따라 처리
		5.3. 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	•가설방음판넬 설치 •야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 •경관녹지 및 공원 조성 등

Ⅲ. 2025년 제13차('25. 12. 08.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
수정 가결	○수정사항 - 건축한계선, 전면공지, 가로활성화배치 및 주택공급 계획 등은 구청장 수정가결 요청 (안) 반영	○ 구청장 수정가결 요청사항을 반영하였음 1) 답십리로변 건축한계선 3m 내 보도부속형 전면공지 3m지정 2) 사회복지시설 고산자로30길 변 3m, 천호대로39길 변 2m 건축한계선 지정 3) 재개발의무임대주택(78세대→82세대) 및 분양주택(553세대→ 549세대) 변경 4) 답십리로변 연도형상가 배치구간(권장) → 가로활성화 배치구간(권장)으로 명칭 변경	반영
	○조건사항 - 천호대로45길 변 조성계획은 철도와의 이격 확보 및 정온한 주거환경 조성을 위한 방안 검토	○ 천호대로45길 변 철도와의 이격거리 확보 및 정온한 주거환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지(기정 1m→ 변경 2m) 확폭하였음	반영
	- 향후 건축계획 수립 시, 동·서방향의 건축물 높이 및 매스 계획은 인근 지역 재개발 추진 사항과 연계하여 조정 방안 검토	○ 추후, 사업계획 심의(통합심의)시 인근 지역 개발 현황을 고려하여 건축물 높이 및 매스 계획 등 일부 조정하는 방안을 검토하겠음	추후 반영
	- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	○ 추후, 사업계획 심의(통합심의)시 대상지 일대 도로 하부 상·하수도 등 기반시설 수요조사를 실시하여 노후 기반시설 등의 개선 방안을 관련부서와 협의 토록 하겠음	추후 반영

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 도면
이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

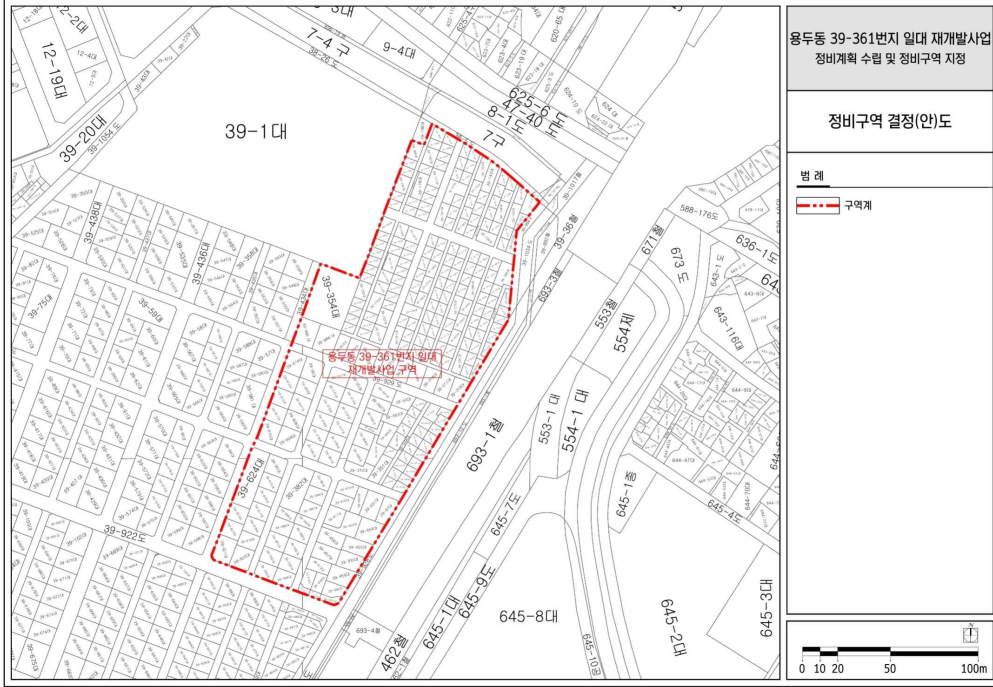
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189),
동대문구 주거정비과(☎02-2127-4666)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를
비치 및 열람하고 있습니다.

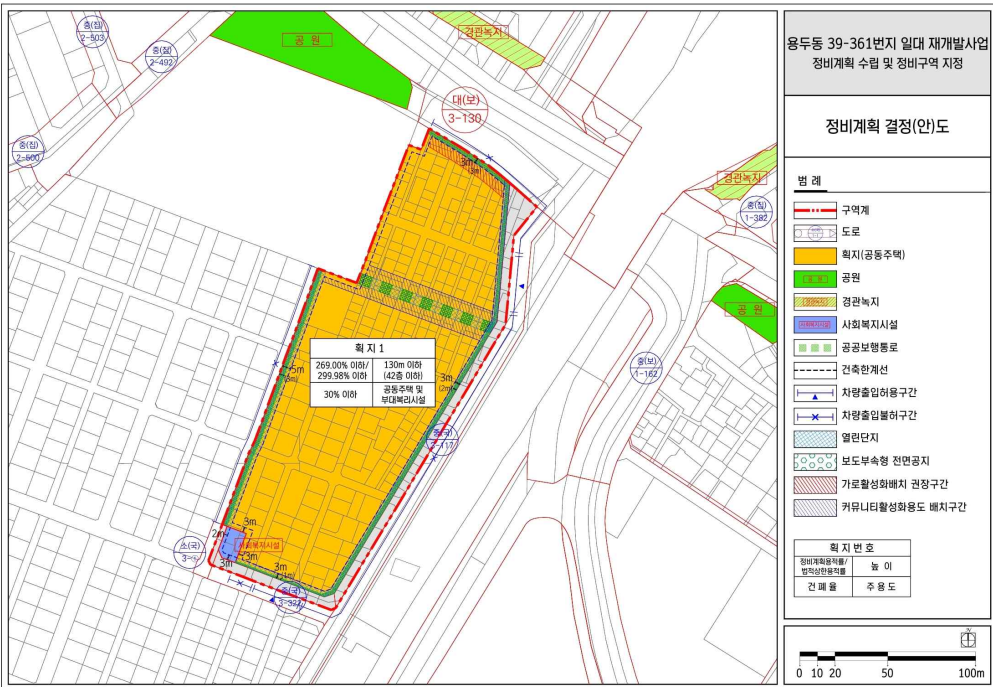
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할
예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

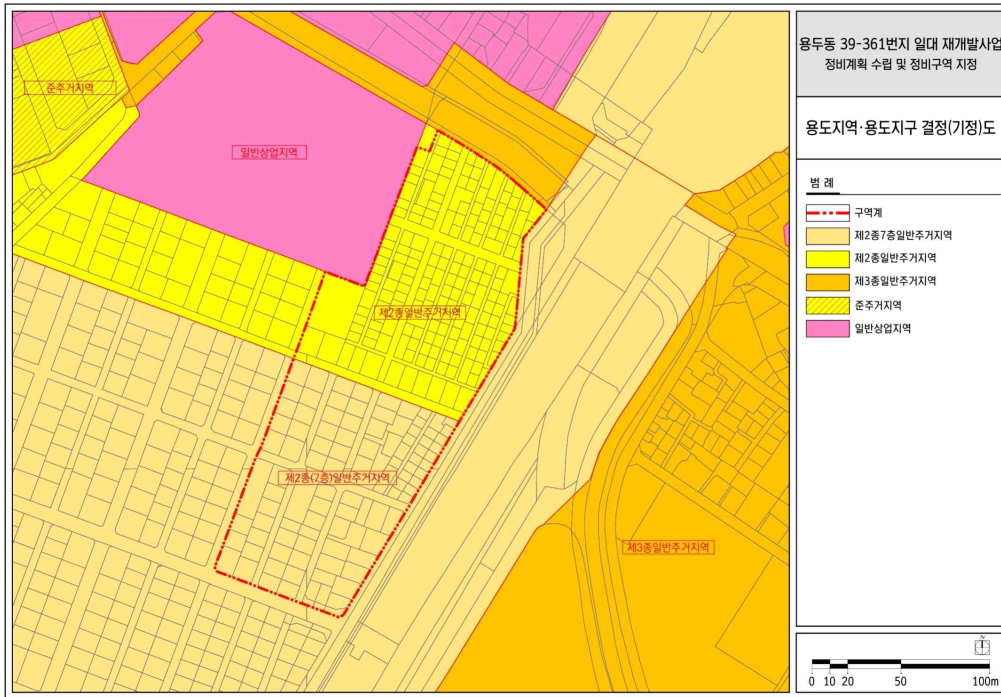
□ 정비구역 결정도(신설)



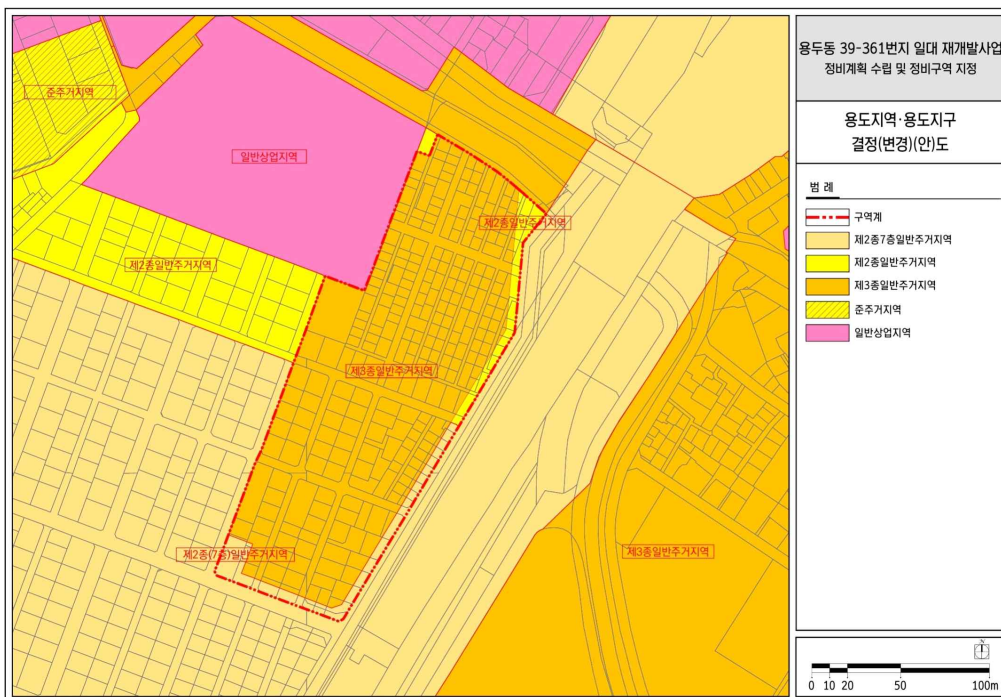
□ 정비계획 결정도(신설)



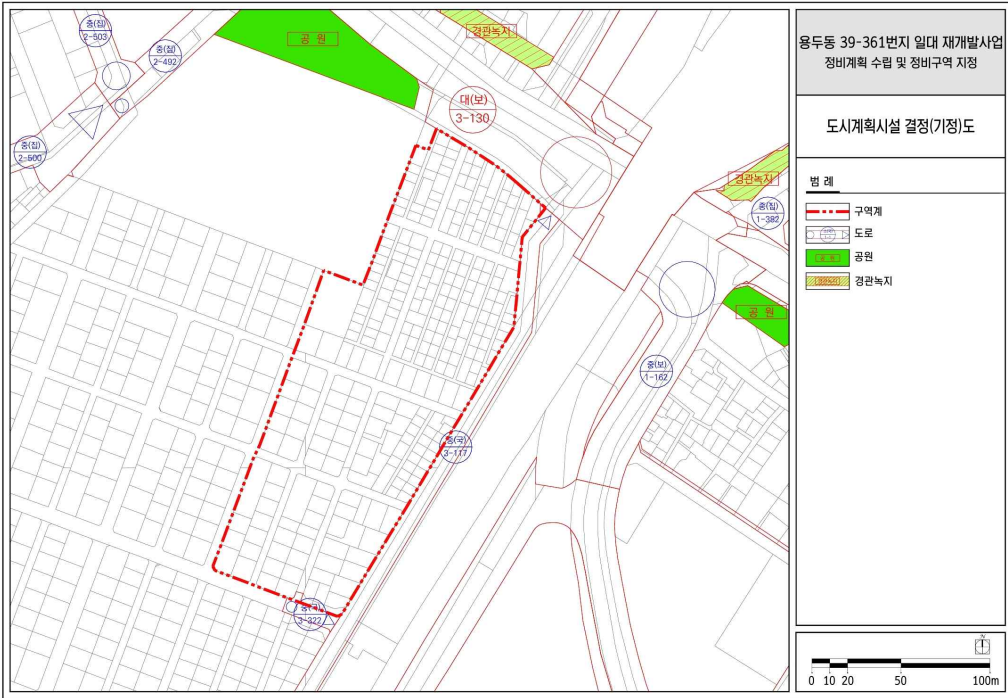
□ 용도지역 결정도(기정)



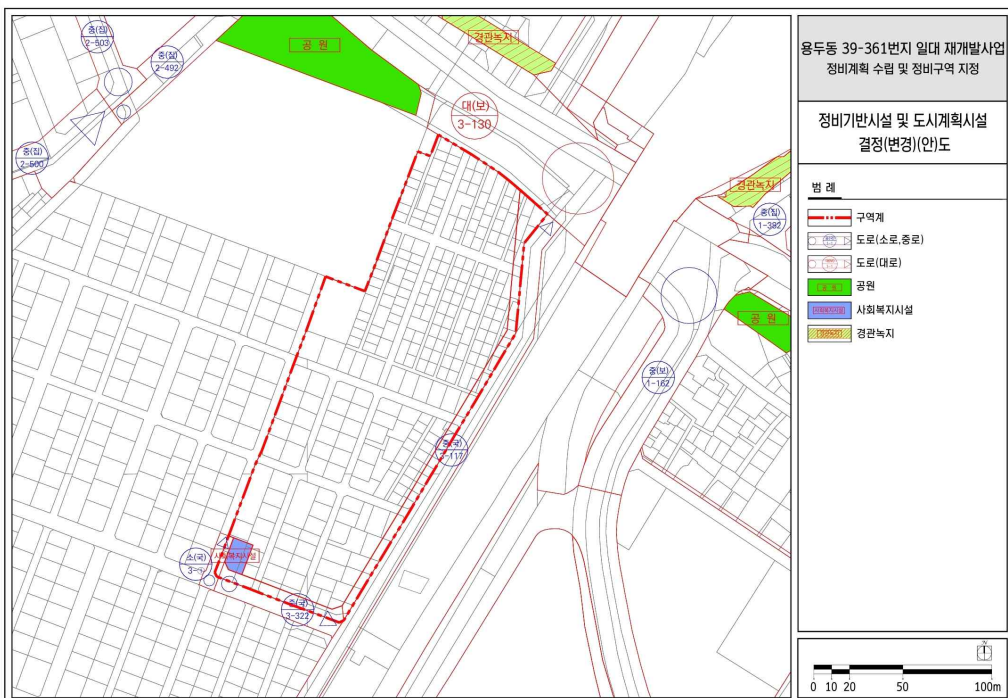
□ 용도지역 결정도(변경)



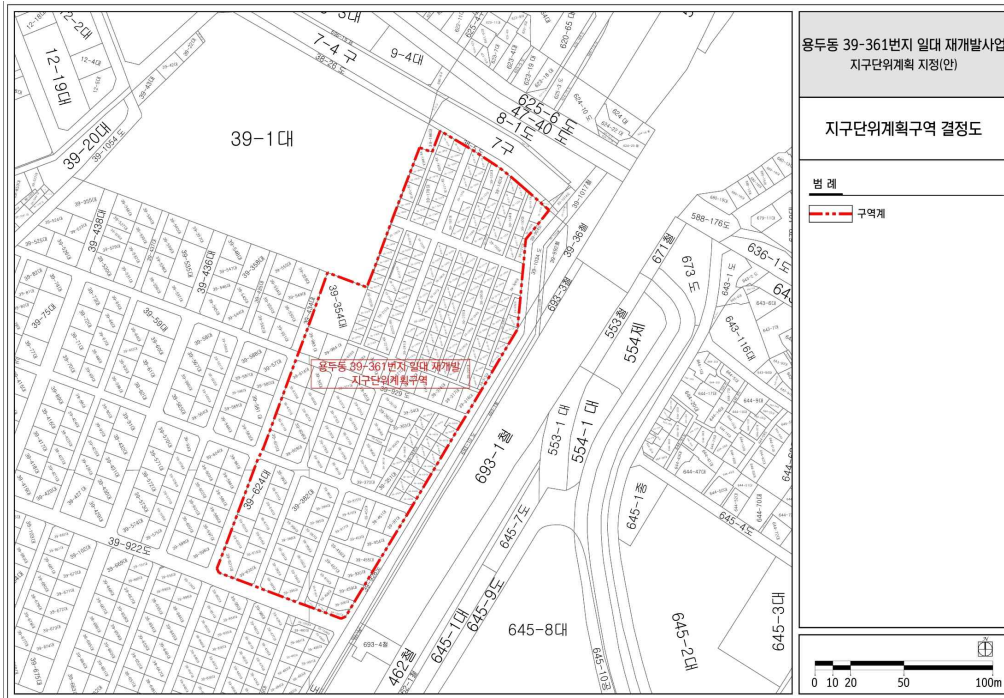
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획구역 결정도(신설)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

