

◆ 서울특별시고시 제2022-266호
**전농·답십리재정비촉진지구 재정비촉진계획(전농1지구중심 지구단위계획)
변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2008-416호(2008.11.20.)로 최초 결정되고 서울특별시고시 제2021-15호(2021.01.14.)로 변경·결정 고시된 전농·답십리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 전농·답십리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 23일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)	지정목적
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지형	등대문구 전농 1,4동, 답십리 1,3,5동	812,867.2	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경
 - 1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
 - 2) 인구·주택 수용계획 : 변경없음
 - 3) 기반시설 설치계획 : 변경없음
 - 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
 - 5) 교통계획 : 변경없음
 - 6) 경관계획 : 변경없음
 - 7) 재정비촉진구역 및 준치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음
 - 8) 촉진사업별 계획 : 변경없음
 - 9) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
 - 10) 특성화계획 : 변경없음
 - 11) 촉진구역별 정비계획 : 변경없음
 - 12) 준치구역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
 - 13) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가) 재정비촉진지구 결정조서 : 변경없음

나) 용도지역 결정조서 : 변경없음

다) 용도지구 결정조서 : 변경없음

라) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

마) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

14) 전농1지구중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서

(1) 지구단위계획에 관한 결정 : 변경없음

(2) 토지이용에 관한 결정 : 변경없음

(3) 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

① 건축물용도 : 변경없음

② 건폐율계획 : 변경없음

③ 용적률계획 : 변경없음

④ 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경

■ 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

■ 유형1·2·3·4 (제2종일반주거지역/근린상업지역/특별계획구역1/특별계획가능구역1 해제 시) : 변경

▶ 인센티브 계획 공통기준 : 변경없음

▶ 계획유도 인센티브 항목 : 변경없음

▶ 친환경 인센티브 항목 : 변경

• 기정

항목	세분	세부계획기준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	· 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 × 0.4 적용
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04	· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 · 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면 적 × 0.02 이상이 되도록 설치

항목	세분	세부계획기준	비 고
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	· 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	· 자연토양 및 투수성포장 / 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	· 기준용적률x0.05 이내 적용

• 변경

항목	세분	세부계획기준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급) : 기준용적률 × 0.12 우수(그린 2등급) : 기준용적률 × 0.08 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	· 모두 최값 만족시 : 기준용적률 × 0.4 적용
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	신·재생에너지 공급률 20% 초과 : 기준용적률 × 0.12 신·재생에너지 공급률 20% 이하 15% 초과 : 기준용적률 × 0.10 신·재생에너지 공급률 15% 이하 10% 초과 : 기준용적률 × 0.08 신·재생에너지 공급률 10% 이하 5% 초과 : 기준용적률 × 0.06 신·재생에너지 공급률 5% 이하 3% 초과 : 기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04	· 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 · 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면 적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	· 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 · 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	· 자연토양 및 투수성포장 / 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	· 기준용적률x0.05 이내 적용

■ 유형5 (특별계획가능구역1 도시정비형 재개발사업 적용 시)

▶ 의무 및 계획유도 인센티브 항목

• 기정

구분	목표	인센티브대상	요건	산정식		적용량
				산정방식	완화량 또는 보상계수	
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	허용용적률 총량의 1/2 중 인증 등급별 차등 부여 (인센티브량 = 허용용적률 총량의 1/2 * 등급별 비율(%))	정량부여	1등급(40%), 2등급(30%), 3등급(20%)	허용 용적률 총량의 1/2
		건축물 에너지 소비 총량제		정량부여	1등급(30%), 2등급(20%), 3등급(10%)	
		신재생에너지 이용시설		정량부여	1등급(30%), 2등급(25%), 3등급(20%), 4등급(15%), 5등급(10%)	
	역사 보존	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심기본계획 지침 조성 시	정량부여	50%	최대 50%
		지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 문화재 보존 시			
		역사흔적 남기기	위원회에서 보존가치 있다고 인정 시	정률부여	0.25	
계획유도	도시 경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합) 설치시(오피스텔 제외)	정량부여	50%	차등 적용
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시	정률부여	0.25	
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
	생활 SOC 문화 인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관	정률부여	0.2	최대 50%
	주거 안정	장기일반민간 임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적 20% 이상 도입)	정량부여	50%	최대 50%
	공익 시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형 라운지 등)을 제공 시설 도입시	정률부여	0.1	최대 50%
		특정층(최상층) 개방	건축물 최상층 공공공간 (전망대 로비) 조성 시			
		공개공지	실내, 개방형, 필로티형 공개공지 도입 시			
	보행 가로 활성화	저층부 가로 활성화용도	가로활성화 용도 도입 시	정량부여	30%	최대 50%
		무장애 도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급 인증 시			
		공공보행통로 등(지하 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2	최대 30%
	안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수대비 저류시설, 노후 하수관거 교체, 공동소화전 등을 포함하여 이 중 4가지 이상의 항목 설치시	정량부여	30%	최대 30%

구분	목표	인센티브대상	요건	산정식		적용량
				산정방식	완화량 또는 보상계수	
	우수 건축물	우수디자인 인정	위원회에서 우수디자인 인정 시	정량부여	80%	최대 80%
		장수명주택 인증	인증등급별 차등 부여 (최우수(90점 이상), 우수(80점 이상), 양호(60점 이상), 일반(50점 이상))	정량부여	등급별 차등 적용 (최우수 50%, 우수 40%, 양호 30%, 일반 20%)	최대 50%

주) 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 x (도입시설면적 ÷ 대지면적) x 보상계수

• 변경

구분	목표	인센티브대상	요건	산정식		적용량
				산정방식	완화량 또는 보상계수	
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	허용용적률 총량의 1/2 중 인증 등급별 차등 부여 (인센티브량 = 허용용적률 총량의 1/2 * 등급별 비율(%))	정량부여	1등급(40%), 2등급(30%), 3등급(20%)	허용 용적률 총량의 1/2
		건축물 에너지 소비 총량제		정량부여	1등급(30%), 2등급(20%), 3등급(10%)	
		신재생에너지 보급확대		정량부여	공급률 20% 초과(30%), 공급률 20% 이하 15% 초과(25%), 공급률 15% 이하 10% 초과(20%), 공급률 10% 이하 5% 초과(15%), 공급률 5% 이하 3% 초과(10%)	
	역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심기본계획 지침 조정 시	정량부여	50%	최대 50%
		지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 문화재 보전 시			
		역사흔적 남기기	위원회에서 보전가치 있다고 인정 시	정률부여	0.25	
계획 유도	도시 경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합) 설치시(오피스텔 제외)	정량부여	50%	차등 적용
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시	정률부여	0.25	
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
	생활 SOC 문화 인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관	정률부여	0.2	최대 50%
	주거 안정	장기일반민간 임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적 20% 이상 도입)	정량부여	50%	최대 50%
	공익 시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형 라운지 등)을 제공 시설 도입시	정률부여	0.1	최대 50%
		특정층(최상층) 개방	건축물 최상층 공공공간 (전망대 로비) 조성 시			

구분	목표	인센티브대상	요건	산정식		적용량
				산정방식	완화량 또는 보상계수	
		공개공지	실내, 개방형, 필로티형 공개공지 도입 시			
	보행 가로 활성화	저층부 가로 활성화용도	가로활성화 용도 도입 시	정량부여	30%	최대 50%
		무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급 인증 시			
		공공보행통로 등(지하 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2	최대 30%
	안전· 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수대비 저류시설, 노후 하수관거 교체, 공동소화전 등을 포함하여 이 중 4가지 이상의 항목 설치시	정량부여	30%	최대 30%
	우수 건축물	우수디자인 인정	위원회에서 우수디자인 인정 시	정량부여	80%	최대 80%
		장수명주택 인증	인증등급별 차등 부여 (최우수(90점 이상), 우수(80점 이상), 양호(60점 이상), 일반(50점 이상))	정량부여	등급별 차등 적용 (최우수 50%, 우수 40%, 양호 30%, 일반 20%)	최대 50%

주) 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 x (도입시설면적 ÷ 대지면적) x 보상계수

■ 친환경 인센티브 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신재생에너지 보급확대	· 신재생 에너지 적용기준을 등급에서 공급률로 변경 - 1등급 → 공급률 20% 초과 2등급 → 공급률 20% 이하 15% 초과 3등급 → 공급률 15% 이하 10% 초과 4등급 → 공급률 10% 이하 5% 초과 5등급 → 공급률 5% 이하 3% 초과	· 「신·재생에너지 이용 건축물인증에 관한 규칙」 폐지로 인해 전농1 지구중심 지구단위계획 허용 용적률 인센티브 중 친환경 인센티브 내 신재생에너지 보급확대의 적용 기준을 변경하고자 함

⑤ 높이계획 : 변경없음

⑥ 건축물의 배치 및 형태계획 : 변경없음

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

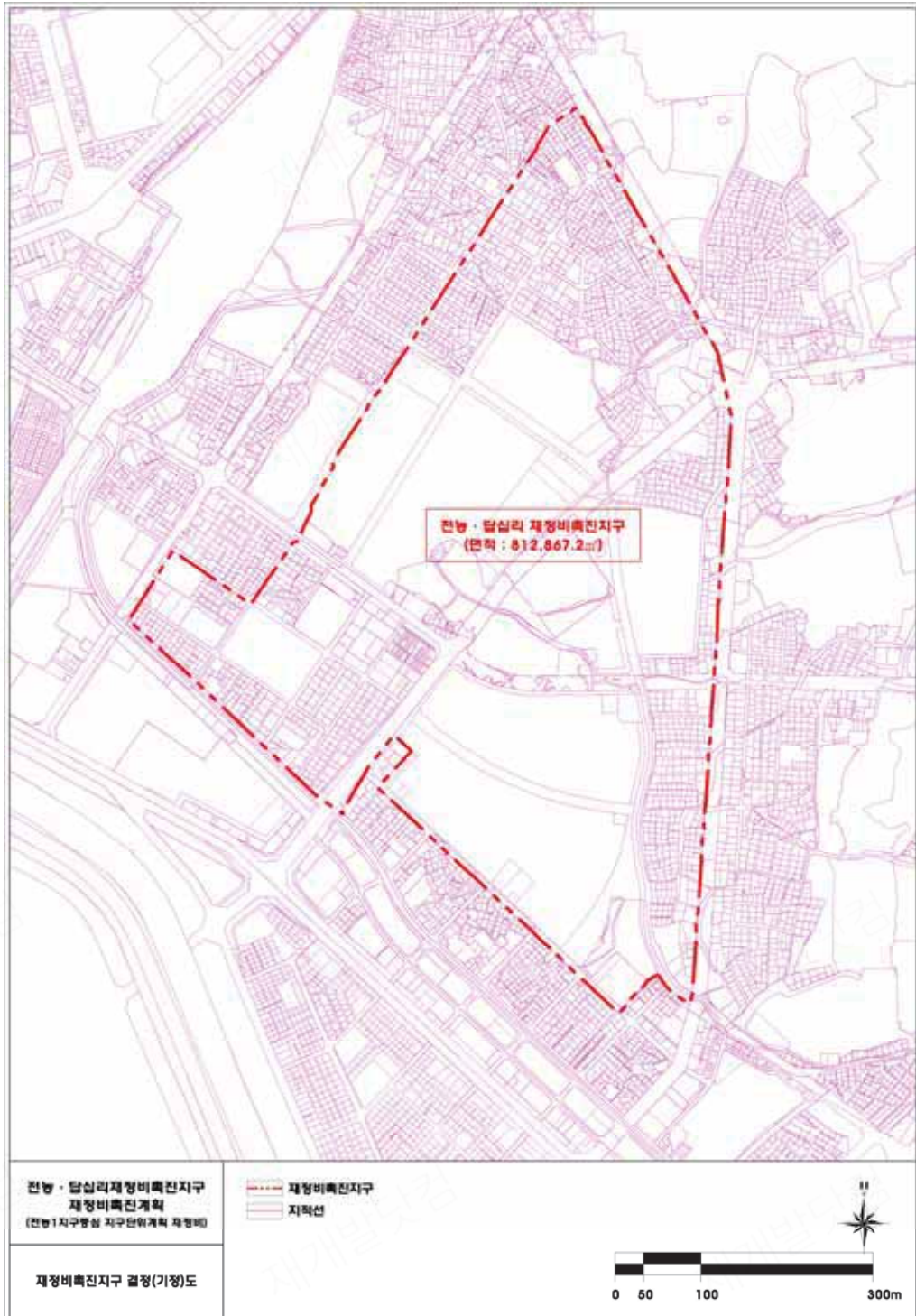
4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) : 변경없음

(5) 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

5. 기타 재정비촉진계획의 내용은 「전농·답십리 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시
6. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘전농·답십리 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서’ 참조
: 생략(비치한 도서와 같음)
7. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7227) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4947)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

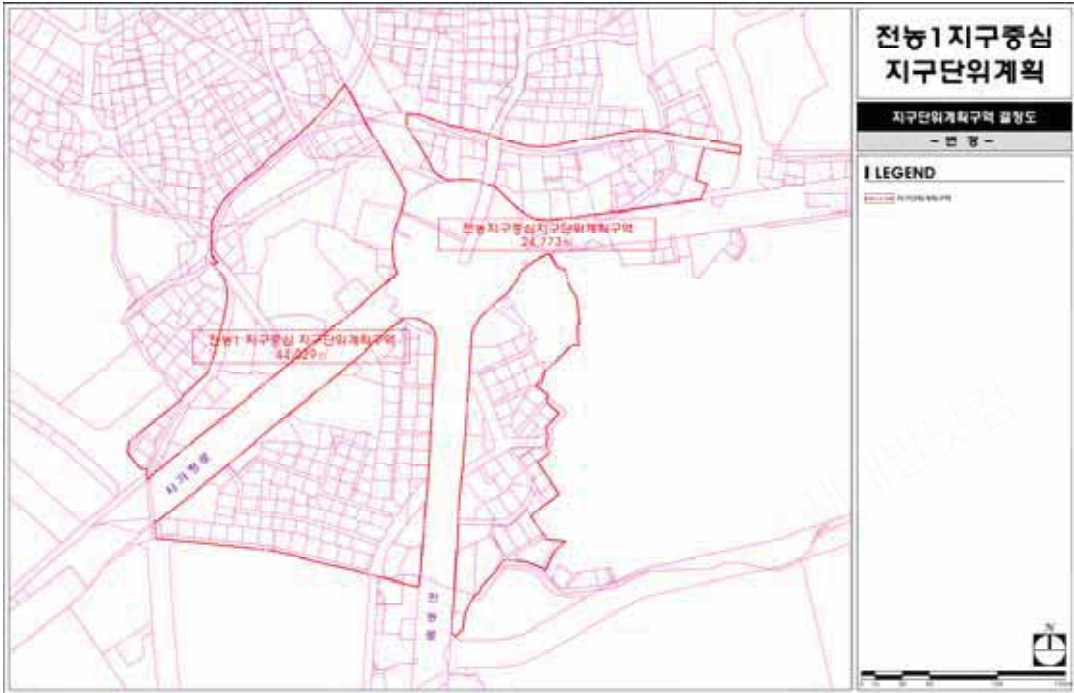
[전농·답십리 재정비촉진지구에 관한 도면]

■ 재정비촉진지구에 관한 결정도 : 변경없음



[전농1지구중심 지구단위계획에 관한 도면]

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 : 변경없음



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 변경없음

