

◎ 서울특별시 동대문구공고 제2023-994호

『전농·답십리재정비촉진지구』 재정비촉진계획(전농8구역)
변경결정(안) 재공람공고

서울특별시 동대문구공고 제2022-1054호(2022.9.15.) 및 제2022-1504호(2022.12.29.)로 공람공고한 전농8구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 관련 부서 협의의견 등에 따라 변경사항이 발생하여 아래와 같이 공고하고, 관련 도서를 재공람합니다.

전농8구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2023년 8월 10일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2023년 08월 14일 ~ 2023년 08월 28일까지(14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 동대문구 천호대로 145(용두동), 동대문구청 주거정비과

다. 공람사유 : 『전농·답십리재정비촉진지구』 재정비촉진계획(전농8구역) 변경
에 따른 공람

라. 공람내용 : 『전농·답십리재정비촉진지구』 재정비촉진계획(전농8구역) 변경
에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 전농 1동, 답십리 1동 일대	812,867.2	-	812,867.2	-

※ 전농동 및 답십리동 통·폐합에 따른 위치(동명) 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 시간적범위 : 기준년도 2022년, 목표연도 2027년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

가. 전농8재정비촉진구역외 기타 촉진계획은 변경사항 없음

나. 전농8재정비촉진구역 촉진계획(변경)

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	전농8 재정비촉진구역	서울시 동대문구 전농동 204번지 일대	93,697.0	-	93,697.0	-

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

3) 정비계획(변경)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		93,697.0	-	93,697.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	21,437.0	감) 1,756.2	19,680.8	21.0	
	도 로	13,764.0	감) 3,386.8	10,377.2	11.1	
	공원1	4,166.0	감) 4,166.0	-	-	
	공원2	1,702.0	감) 1,702.0	-	-	
	공원3	400.0	감) 400.0	-	-	
	공원4	-	증) 5,560.2	5,560.2	5.9	
	공공청사	1,405.0	감) 1,405.0	-	-	
	체육시설	-	증)3,743.4	3,743.4	4.0	
획 지	소 계	72,260.0	증) 1,756.2	74,016.2	79.0	
	획지1	67,829.0	증) 1,756.2	69,585.2	74.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (종교시설1)	828.0	-	828.0	0.9	대순진리회 (대체부지 확보)
	획지3 (종교시설2)	803.0	-	803.0	0.9	진각종 (대체부지 확보)
	획지4 (종교시설3)	2,800.0	-	2,800.0	3.0	전농동 성당 (현 위치에 존치)

※여건 변화를 반영하여 정비기반시설 설치계획 변경

나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 (변경)

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	11	25~28	보조 간선	2,400 (398)	답십리동 493-14	청량리동 31	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	전농로(B=25m) (구역내 3m 확폭)
기정	중로	2	445	18	집산 도로	113	전농동 325-129	전농동 357-30	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
변경	중로	2	445	10~18	국지 도로	150	전농동 325-129	전농동 295-439	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	중로	2	446	18	집산 도로	284	전농동 357-1	전농동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	447	15	집산 도로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	448	18	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
변경	소로	2	D	8	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
신설	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8~18	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	2	A	6~8	국지 도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-

※주변 도로와의 연계 고려 폭원 변경

② 공원 (변경)

■ 공원 결정 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공원1	어린이 공원	동대문구 전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제 2008-232호 (2008.7.10)	
폐지	⑧	공원2	소공원	동대문구 전농동 271-19번지 일대	1,702	감)1,702	-	서울시고시 제 2008-232호 (2008.7.10)	
폐지	⑨	공원3	소공원	동대문구 전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제 2008-232호 (2008.7.10)	
신설	⑩	공원4	문화 공원	동대문구 전농동 209-44번지 일대	-	증)5,560.2	5,560.2	-	

※ 분산 계획된 공원을 한 개의 공원으로 통합하고 접근성 등을 고려하여 위치 및 형태 조정

③ 주차장 (변경)

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	동대문구 전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	-

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	전농4동 사무소	공공청사	동대문구 전농동 206-35번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	-

※ 전농 1·2·4동 통합에 따른 수요 소실

⑤ 체육시설 (신설)

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	체육 시설	다목적 체육관	동대문구 전농동 357-21번지 일대	-	증)3,743.4	3,743.4	-	-

※ 공공시설 수요조사에 따라 체육시설 신설

다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소			200	-	200	-
경비실			120	감)60	60	-
공동 이용시설	소계	-	4,760	증)590	5,930	-
	작은도서관	동대문구 전농동 204번지 일대	180	증)120	300	-
	어린이집		200	증)530	730	-
	경로당		290	증)230	520	-
	주민운동시설		1,200	감)90	1,110	-
	주민공동시설		290	감)290	-	-
	어린이놀이터		2,600	감)400	2,200	-
	다함께 돌봄센터		-	증)690	690	-
	실내놀이터		-	증)380	380	-

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡를 더한면
적의 1.25배 이상 확보 = $(500\text{㎡} + (1,841\text{세대} \times 2\text{㎡})) \times 1.25 = 5,227.5\text{㎡}$ 이상 < 5,930㎡ 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적
합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획 (변경)

① 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		위 치	정비개량계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	전농제8구역 주택재개발 정비구역	93,697.0	전농동 204 일대	533	-	-	533	-	-

② 건축시설계획 (변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	전농제8구역주택재개발정비구역	93,697.0	1	67,829.0	전농동 204 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	230% 이하	70m이하 (평균16층)
			2	828.0	전농동 138-10 일대	종교시설	관계법규에 의함		
			3	803.0	전농동 206-53 일대	종교시설			
			4	2,800.0	전농동 294-3 일대	종교시설			
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 총 세대수 : 1,515세대						
			구분	합계	분양	임대			
			합 계	1,515 (100.0%)	1,253 (82.7%)	262 (17.3%)			
			60㎡이하	657 (43.4%)	395	262			
			60~85㎡이하	564 (37.2%)	564	-			
	85㎡초과	294 (19.4%)	294	-					
건축물의 건축선에 관한 계획		• 전농로변에서부터 건축한계선 3m 지정							
		• 공원주변에서부터 건축한계선 10m 지정							
		• 기타도로변에서부터 건축한계선 6m 지정							
변경	전농제8구역주택재개발정비구역	93,697.0	1-1	69,585.2	전농동 204-2 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	249.33% 이하	130m이하 (최고35층)
			1-2						
			2	828.0	전농동 138-10 일대	종교시설	관계법규에 의함		
			3	803.0	전농동 206-53 일대	종교시설			
			4	2,800.0	전농동 293-1 일대	종교시설			
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 총 세대수 : 1,841세대						
			구분	합계	분양	임대			
						소계	재개발	공공기여	법정상한
			합 계	1,841	1,493	348	247	58	43
			60㎡이하	1,004	698	306	247	16	43
			60~85㎡이하	748	706	42	-	42	-
	85㎡초과	89	89	-	-	-	-		
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 획지1-2 내 중로 2-447 도로변 : 5m 지정						
			• 그 외 도로 : 3m 지정						
	대지내 공지에 관한 계획		• 공개공지(위치지정) : 전농로변 1개소						
• 공공보행통로 1개소(폭원 10m)									
심의완화사항		• 기준용적률 20% 상향(210% 적용)							

마) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

바) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	사업시행 방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 사업	구역지정 고시 4년이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,515세대 - 증감 : 감) 66세대	-
변경		정비구역 변경지정 고시일로부터 4년이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,841세대 - 증감 : 증)260세대	-

사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적	획지			비고
			위치		면적	
기정	-	72,260.0	1	전농동 204 일대	67,829.0	공동주택 및 부대복리시설
			2	전농동 138-10 일대	828.0	종교시설
			3	전농동 206-53 일대	803.0	종교시설
			4	전농동 294-3일대	2,800.0	종교시설
변경	-	74,016.2	1	전농동 204 일대	69,585.2	공동주택 및 부대복리시설
			2	전농동 138-10 일대	828.0	종교시설(대순진리회)
			3	전농동 206-53 일대	803.0	종교시설(진각종)
			4	전농동 293-1 일대	2,800.0	종교시설(전농동 성당)

자) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자연지 반녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
	녹지 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 · 외부 녹지의 연 결성을 고려하여 녹지 확보	-
	지형변동	지형 · 지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m, 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미 하며, 건축터파기 공사로 부분 적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4, 5등급, 개별비오톱평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 계획지구는 간선변 교차로에 위치하며, 상업지역과 인접	• 일조 영향 최소화 되도록 건 물배치 및 층수고려	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화 된 지역으로 인공경관 이 주를 이룸	• 조경공간의 확보	-
	휴가 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	• 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족	• 어린이 놀이터, 공원 및 충분 한 녹지조성	-
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 유효보도폭이 협소하여 불합 리한 보행동선, 보행여건 개선 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 및 보도형전면공지 조성	-
추가	대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성계 획으로 영향 최소화	-
	수질 (지표 · 지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	폐기물	-	○	• 운영시 생활 · 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
	소음 · 진동	-	-	• 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치 • 녹지공간조성	-

차) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

① 재개발 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적	공급면적	
기정	획지	-	-	262세대	-	-	-
변경	획지	-	-	247세대	76	39.99㎡	16,923.12㎡
					90	45.99㎡	
					81	59.99㎡	

② 공공기여 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	-	-	58세대	16	59.99㎡	5,996.10㎡
					42	84.99㎡	

③ 법적상한용적률 적용 임대주택

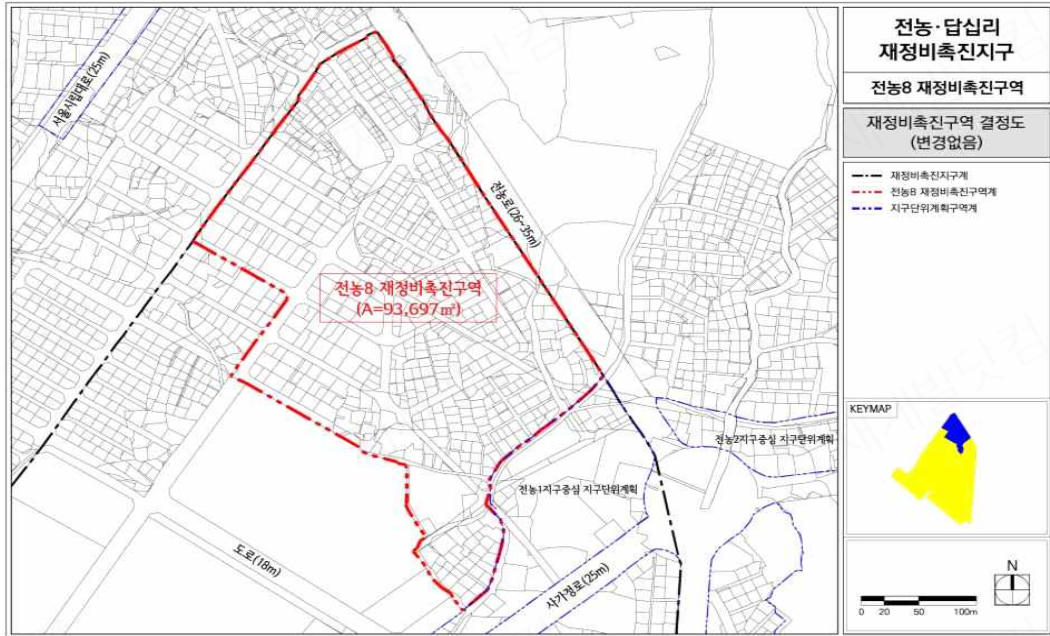
구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	-	-	43세대	20	45.99㎡	3,198.46㎡
					23	59.99㎡	

다. 전농8재정비촉진구역 지구단위계획 결정(안) : 게재 생략

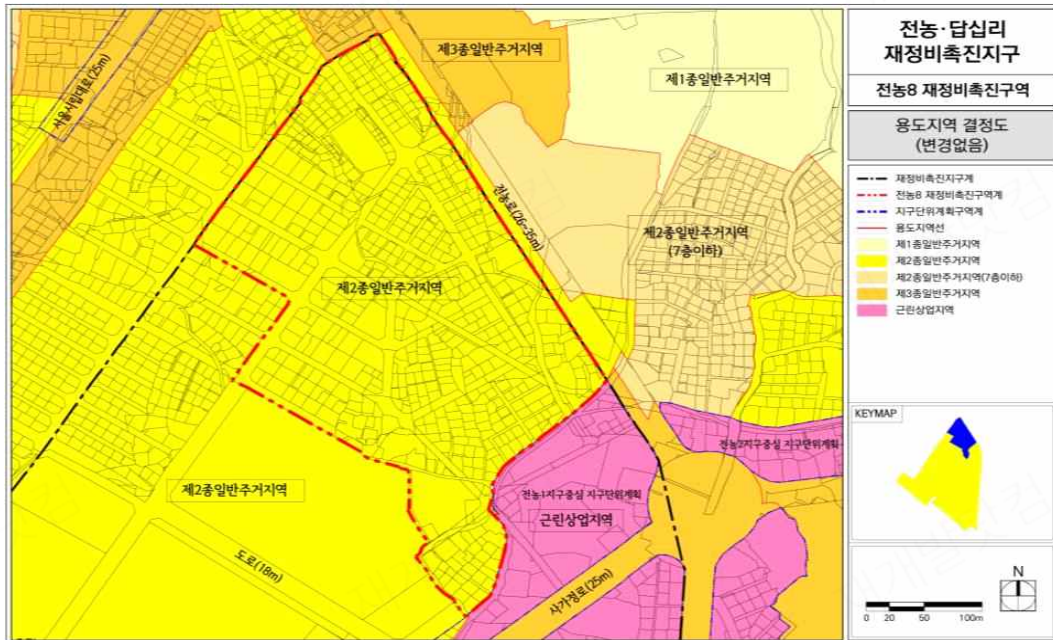
5. 기타 기 결정된 재정비촉진계획 : 변경 없음**6 관계도서 :** 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음. 끝.

다만, 본 전농·답십리재정비촉진계획(전농8구역) 변경(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 서울시에서 최종 결정되므로 결정과정에서 변경될 수 있음. 끝.

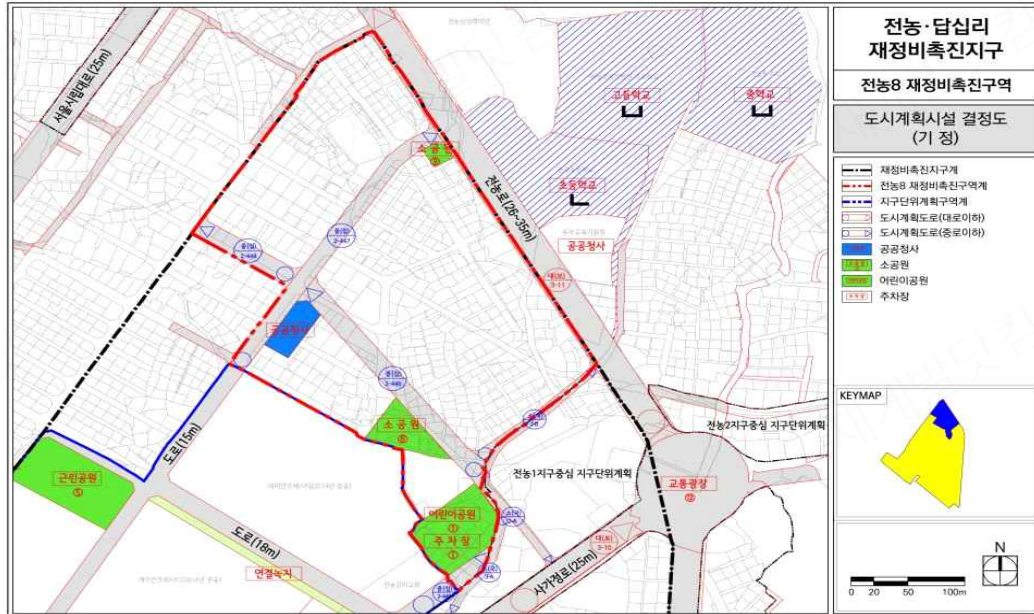
■ 전농8 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



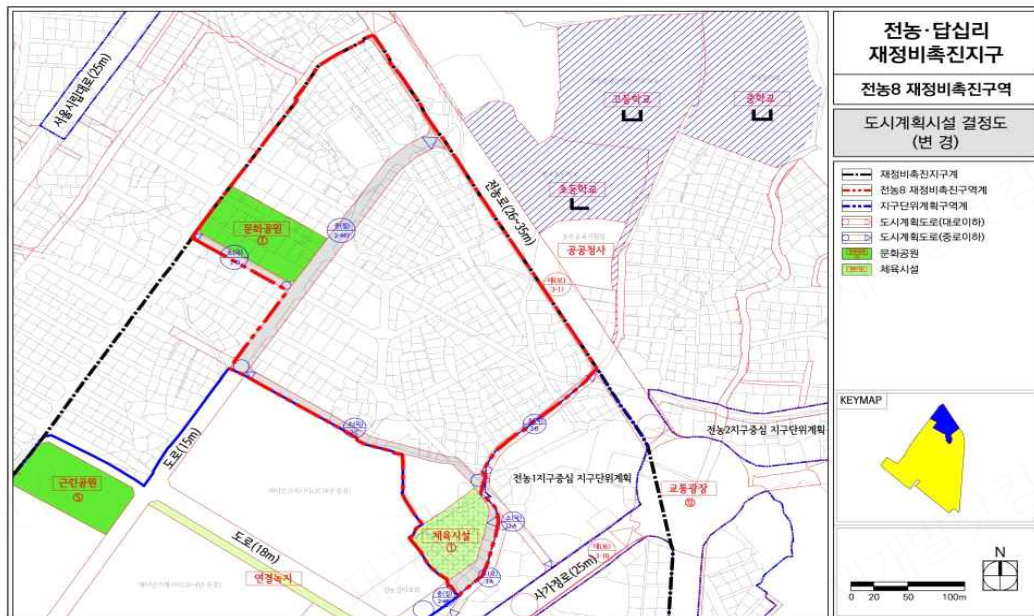
■ 전농8 재정비촉진구역 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 전농8 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 : 기정



■ 전농8 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 : 변경



전주·담십리 재정비촉진지구

전농8 재정비촉진구역

촉진계획 결정도 (기정)

재정비촉진지구계
전농8 재정비촉진지구역계
지구단위계획구역계

공 용
공공청사
공동주택 및 부대배치시설
종교시설
도시계획도로(도로이하)
도시계획도로(중도이하)
주차장

도로(15m)
도로(18m)
도로(25m)

전농2지구중심 지구단위계획
전농8지구중심 지구단위계획

KEYMAP

0 20 50 100m

N

[illegible]