

◆ 서울특별시고시 제2023-275호

전농 제9 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

2004 - 204 (2004.06.25.) (

103) , 「 (‘ ’)」 101 3, 16

2023 1 (2023.2.20.)

, 「 (‘ ’) 30

, 32 () () , 17 「

(‘ ’)」 50

, 「 」 8

2023 6 29

1.

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	시행방식	정비유형
기정	23	전농동	103	3.8	190	60	12층이하	3	주택재개발사업	수복 (전면)
변경	23	전농동	103	4.9	190	50	-	3	주택재개발사업	수복 (전면)

※ 예정구역 면적 28.9% 증가 (도정법 제101조의3 ①항에 따라 공공재개발사업 시 기본계획 수립 또는 변경없이 정비계획을 결정하여 정비구역 지정)

2.

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)
신규	전농제9 주택재개발 정비사업	서울특별시 동대문구 전농동 103-236번지 일대	49,061

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조(정비구역의 지정·고시의 효력 등)제1항 및 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)제1항에 따라 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■

구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	동대문구 전농동 103-236번지 일대	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화와 주거환경 개선

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합 계		49,061	100.0	
소 계		12,832	26.2	
정비기반시설	도 로	7,732	15.8	
	공 원	3,600	7.3	
기반시설	공공청사	1,500	3.1	◦연면적(지상 3,750㎡, 지하 3,250㎡)
획 지		36,229	73.8	◦공동주택 및 부대·복리시설

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	합 계	49,061	-	49,061	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	36,217	감) 36,217	-	-
	제3일반주거지역	12,844	증) 36,217	49,061	100.0

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
획지	전농제9 주택정비형 재개발사업	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	36,217	전농9 정비사업에 따른 쾌적한 공동주택단지 조성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)를 제3종일반주거지역으로 상향

5. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

6. ()
가.

구 분	항 목			금 액(백만원)
수 입	합 계			775,737
	분양주택	조합원	704세대	508,841
		일 반	170세대	193,300
	임대주택	임대주택	303세대	54,349
	기타시설	근린생활시설	1,900㎡	19,247
지 출	합 계			407,046
	공사비			284,643
	보상비			74,989
	설계·감리비			18,805
	부대경비			16,677
	예비비·관리비			11,932
종전자산 추정액			339,755백만원	
※ 추정비례율 108.52% {총 수입(7,757억원) - 총지출(4,070억원)} ÷ 종전자산(3,396억원)				

※ 수입항목은 추정분담금 산정 시의 주택계획이며, 향후 사업추진 과정에서 변경될 수 있음

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

가

비례율 변화표		변동률	공사비				
			- 10%	- 5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	450	475	500	525	550
분양가 (일반분양기준)	10%	4,582	139.63%	135.49%	131.35%	127.21%	123.06%
	5%	4,374	128.22%	124.07%	119.93%	115.79%	111.65%
	0%(기준)	4,165	116.80%	112.66%	108.52%	104.37%	100.23%
	- 5%	3,957	105.38%	101.24%	97.10%	92.96%	88.82%
	- 10%	3,749	93.97%	89.83%	85.68%	81.54%	77.40%

7. ()

가. ()

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	92	25~30	보조 간선도로	1,500 (73)	전농동	답십리동 광로1-5	일반 도로	-	건고시 제743호 ('63.12.30)
신설	중로	3	(1)	13	집산 도로	117	대로3-92	소로2-(1)	일반 도로	-	-
신설	소로	1	(1)	10	집산 도로	292	대로3-92	대로3-11	일반 도로	-	-
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	38	중로3-(1)	전농동 127-54	일반 도로	-	-
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	370	전농동 103-14	전농동 128-158	일반 도로	-	-
신설	소로	3	(2)	3	국지 도로	30	소로2-(1)	전농동 127-167	일반 도로	-	-
폐지	소로	3	-	8	국지 도로	120	전농동 127-31	전농동 127-30	일반 도로	-	동대문구 고시 제2001-56호 ('01.08.18)

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로3-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=13m, L=117m	간선도로에서의 단지진출입 및 구역 외 연접지역 출입 등을 위한 도시계획도로 신설
-	소로1-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=10m, L=292m	원활한 보행 및 차량통행을 위한 도로 정비, 생활공유 가로 조성을 위하여 기존 미결정 도로 확폭, 구역 내 구간 도시계획도로 신설
-	소로2-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=8m, L=38m	전농9 재개발사업에 따른 도시계획도로 신설 (기존도로 정비)

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로3-(1)	도시계획시설 신설 - B=6m, L=370m	철도변 완충공간 확보, 철도시설 유지관리 차량 통행 및 장래 철도 지하화 등을 고려한 도시계획도로 신설
-	소로3-(2)	도시계획시설 신설 - B=3m, L=30m	구역 경계부 구역 외 건축물 진출입로 확보를 위한 도시계획도로 신설
소로3	-	폐지	전농9 재개발사업에 따른 도로 폐지

· ()

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	전농동 588-1 일대	152,856.9	서고시 제2002-386호 ('02.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	전농동 588-1 일대	152,825.8 (감 31.1)	서고시 제2002-386호 ('02.10.31)	경원선 청량리역

※ 기정조서는 서고시 제2021-264호(2021.06.10.) 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(청량리4구역) 변경 결정 및 지형도면 고시에 따름

■ ()

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	철도	철도면적 변경 감) 31.1㎡	전농9구역에 포함된 철도시설 일부 폐지 및 도시계획시설 도로(소로3-(1)) 결정

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
신설	1	공원	근린공원	전농동 127-102 일대	-	증) 3,600	3,600	-

※ 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 규모기준(1만㎡) 이하로 근린공원 결정

■

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
1	공원	공원 신설 -증)3,600㎡	전농9 재개발사업에 따른 공원 신설, 지역에 부족한 녹지공간 확보

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	1	공공청사	전농동 127-134 일대	- 대지면적 : 1,500 - 연 면 적 : 7,000	-	별도부지 층수 : 지하3/지상6 (동대문구청)

■

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	공공청사 신설 -증)1,500㎡	노후된 전농1동주민센터 이전 및 대학가와 연계한 청년·소상공인을 위한 창업·지원센터, 패션봉제지원센터 등 복합청사 조성을 위한 공공청사 신설

※ 세부 용도는 추후 정비사업 시행 시 변경될 수 있음.

8.

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)		
			법 정 기 준		계획면적(㎡)
			기 준	면적(㎡)	
주 민 공 동 시 설	합 계	-	1,000세대 이상 : $[500㎡ + (2㎡ \times \text{세대수})] \times 1.25$	3,522.5	4,750
	경로당	획지	1,000세대~1,500세대 미만	375	400
	어린이집	획지		580	600
	작은도서관	획지		203	300
	입주자집회소	획지	-	-	1,500
	다함께 돌봄센터	획지	500세대 이상	66	150
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	1,200
	어린이놀이터	획지	-	-	600

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)		
			법 정 기 준		계획면적(㎡)
			기 준	면적(㎡)	
근린생활시설	근린생활시설	획지		-	1,300
부대시설	경비실	획지	-	-	36
	관리사무소	획지	50세대 이상 : $10㎡ + [(세대수 - 50) \times 0.05㎡]$	65.45	100

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

8.

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
신설	전농제9	49,061	-	-	전농동 103-236번지 일대	312	-	-	312	-

9.
가.

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)		높이(m) (최고층수)																																																																																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																																											
신설	전농제9 주택재개발 정비구역	49,061	획지	36,229	전농동 103 - 236 일대	공동주택 및 부대·복리시설	50	250	300	175m이하 (35층)																																																																																										
			공공청사	1,500	전농동 127 - 134 일대	공공청사	50	250	-	-																																																																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비용 • 총세대수 : 1,159세대 (분양 920세대, 의무공공임대 140세대, 국민주택규모임대 99세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">기 준</th></tr><tr><th>의무임대</th><th>국민주택</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="5">60㎡이하</td><td>15</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>0.1</td><td rowspan="5">56.2</td><td rowspan="7">총 건립세대수의 80%이상</td></tr><tr><td>29</td><td>19</td><td>-</td><td>10</td><td>2.5</td></tr><tr><td>39</td><td>77</td><td>-</td><td>13</td><td>7.8</td></tr><tr><td>49</td><td>29</td><td>-</td><td>77</td><td>9.1</td></tr><tr><td>59</td><td>15</td><td>8</td><td>402</td><td>36.7</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~85㎡ 이하</td><td>74</td><td>-</td><td>-</td><td>62</td><td>5.4</td><td rowspan="2">38.5</td></tr><tr><td>84</td><td>-</td><td>91</td><td>293</td><td>33.1</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>106</td><td>-</td><td>-</td><td>62</td><td>5.3</td><td>5.3</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>140</td><td>99</td><td>920</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="3">1,159</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.03%(기준 15%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>세대수의 15%</td><td>140세대</td><td>100</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30%이상</td><td>96세대</td><td>68.6</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>29세대</td><td>20.7</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>15세대</td><td>10.7</td></tr></table>											구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		기 준	의무임대	국민주택	분양	60㎡이하	15	-	-	1	0.1	56.2	총 건립세대수의 80%이상	29	19	-	10	2.5	39	77	-	13	7.8	49	29	-	77	9.1	59	15	8	402	36.7	60㎡초과~85㎡ 이하	74	-	-	62	5.4	38.5	84	-	91	293	33.1	85㎡ 초과	106	-	-	62	5.3	5.3	-	합 계		140	99	920	100.0		-	1,159			건립규모	기 준	세대수	비율(%)	합 계	세대수의 15%	140세대	100	40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	96세대	68.6	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	29세대	20.7	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	15세대	10.7
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		기 준																																																																																													
		의무임대	국민주택	분양																																																																																																
60㎡이하	15	-	-	1	0.1	56.2	총 건립세대수의 80%이상																																																																																													
	29	19	-	10	2.5																																																																																															
	39	77	-	13	7.8																																																																																															
	49	29	-	77	9.1																																																																																															
	59	15	8	402	36.7																																																																																															
60㎡초과~85㎡ 이하	74	-	-	62	5.4	38.5																																																																																														
	84	-	91	293	33.1																																																																																															
85㎡ 초과	106	-	-	62	5.3	5.3	-																																																																																													
합 계		140	99	920	100.0		-																																																																																													
		1,159																																																																																																		
건립규모	기 준	세대수	비율(%)																																																																																																	
합 계	세대수의 15%	140세대	100																																																																																																	
40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30%이상	96세대	68.6																																																																																																	
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	29세대	20.7																																																																																																	
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	15세대	10.7																																																																																																	
심의완화 사항 • 기준용적률 20% 상향 (소형주택 추가 확보) • 허용용적률 인센티브: 10.98% (지능형건축물 2등급) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하																																																																																																				
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 지정 - 도로변: 대지 경계선으로부터 3m 후퇴																																																																																																				

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한	
			- 철도인접부: 대지 경계선으로부터 6m 후퇴							
기타사항			• 가로활성화용도 설치구간 : 서울시립대로변 구간 가로활성화 유도를 위해 지정							

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
			소계	토지 (도로,공원,공공 청사)	건축물 환산부지 면적		
	49,061㎡	36,229㎡	16,374㎡	12,832㎡	3,542㎡	5,476㎡	7,253.7㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 16,374㎡ - 5,476㎡ - 7,253.7㎡ = 3,644.3㎡$						
건축물 환산 부지면적	건축물 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) ◦ 공공청사 $= \text{공공청사 설치비용} \times \text{건물연면적} / \text{공시지가}_{\text{가중치}}$ $= 3,267,300 \times 7,000 / 6,455,400 = 3,542㎡$ ※ 부지가액은 향후 사업시행인가 시 감정평가 결과에 따라 조정될 수 있음						
기준 용적률	• 211.96% - 획지 내 용도지역별 기준용적률 가중평균 $= \{ (32,676㎡ \times 190\%) + (3,553㎡ \times 210\%) \} / 36,229㎡ = 191.96\%$ - 소형주택 추가확보 완화 적용 = 191.96% + 20% = 211.96%						
허용 용적률	• 222.94% - 용도지역별 허용용적률 인센티브 가중평균 적용 $= \{ (32,676㎡ \times 10\%) + (3,553㎡ \times 20\%) \} / 36,229㎡ = 10.98\%$						

구 분	산 정 내 용	
	= 기준용적률 + 인센티브 = 211.96% + 10.98%(지능형건축물 2등급) = 222.94%	
정비계획 용적률	- 상한용적률: 239.01% = 허용용적률 × {1+1.3x가중치xα토지+0.7α건축물} = 222.94 × (1 + (1.3×0.0028×1) + (0.7×0.0978)) = 239.01%	※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지)/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (12,832 - 12,729.7) / 36,229 = 0.0028 - α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 3,542 / 36,229 = 0.0978
법적 상한 용적률	299.68%(건축심의에서 최종 결정)	

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10. 서울특별시(도시계획국))

※ 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 서울특별시(기술심사담당관)

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

□

□ 「

□ 「

□

1)

구 분	세대수 (세대)	비율(%)	계획기준
총 세대수	931	-	□전체 세대수(1,159세대)에서 도시정비법 제54조 제4항에 따른 세대수(228세대) 제외
의무 공공임대주택	140	100.0	□세대수의 15% 또는 연면적의 10% - 931 × 0.15 = 140 ≤ 140 - 84,676(연면적)×0.1=8,467.6 ≤ 8,555.2

구 분	세대수 (세대)	비율(%)	계획기준
40㎡이하	96	68.6	□전체 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다) - $140 \times 0.3 = 42 \leq 96$ - $931 \times 0.05 = 46.65 \leq 96$
40㎡초과 ~ 50㎡이하	29	20.7	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	15	10.7	-

※ 「재개발사업의 임대주택 및 규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호(2022.12.12.))

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

2) (20% 가)

구 분	내 용
20% 상향 전	◦ 기준용적률 : 191.96% ◦ 정비계획용적률 : 217.57%
20% 상향 후	◦ 기준용적률 : 211.96% ◦ 정비계획용적률 : 239.01%
20% 상향에 따른 증가분	늘어난 용적률 ◦ 21.44% (239.01% - 217.57%)
	늘어난 연면적 ◦ 7,767.5㎡ (획지면적 36,229㎡ × 21.44%)
60㎡ 이하 주택건설 규모	◦ 계획 101세대 (2,283.87㎡(69.21㎡(49형)×33세대) + 5,489.75㎡(80.73㎡(59형))×68세대) = 7,773.63㎡ (≥ 7,767.5㎡))

※ 서울특별시 고시 제2010-97호(2010.03.18) 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

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

3)

구 분	내 용
상향용적률	◦ 239.01%
법정상향용적률(건축계획)	◦ 299.68% (건축심의에서 최종결정)
국민주택규모 확보 의무면적	용적률 초과분 ◦ 60.67% (299.68% - 239.01%)
	초과 용적률의 50% ◦ 30.335% (60.67% × 50%)
	의무 연면적 ◦ 10,990.07㎡ 이상 (획지면적 36,229㎡ × 30.335%)
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	◦ 계획 99세대, 연면적 11,034.96㎡ (용적률 30.46%)
	구분 공급면적 세대수 연면적 비 고

구 분	내 용				
	59형	80.73㎡	8	645.85㎡	
	84형	114.17㎡	91	10,389.11㎡	
	합 계		99	11,034.96㎡	≥ 10,990.07㎡

※ 도시정비법 제54조 제4항에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

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

10.

가.

구분	계획내용
환경 보전	●자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 ●생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 ●도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양
재난 방지	●지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 ●집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 ●공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) ●건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반 및 인공지반녹지, 투수포장, 틈새포장 등 적용
	녹지 네트워크	녹지평가지표Ⅰ	○	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅰ로 녹지평가지표Ⅰ계획	• 법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 절성토를 최소화토록 할 것임	• 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동율은 미미할 것임	• 단지내 지형단차를 최소화하며, 단차를 활용한 시설 계획으로 목표기준을 고려한 계획 수립
		지하수위보전	○	• 주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	• 지형단차를 활용한 지하주차장 조성, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	비오톱	5등급	○	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱 평가제외 등급	• 사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오톱 조성 계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 일조 영향 범위를 최소화할 것임	• 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	에너지	에너지절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정	• 에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입
		신재생에너지 사용	△	• 계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음
	경관	Skyline보전	○	• 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	• 건물배치, 형태, 높이계획에 반영
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	• 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
		녹지공간 확보	○	• 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	• 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모
환경 영향	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간의 훼손은 없음 • 어린이 놀이터, 휴게공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 활용
	대기질		○	• 건설장비 가동시 배기가스 배출 • 장비 이동시 날림먼지 발생 • 토사의 상·하적시 먼지 발생 • 운영시 연료사용, 차량 이동에 의한 대기오염 발생	• 공사차량 제한 및 속도 규제 • 세륜·세차시설 설치 • 방진망 설치 및 살수 실시 • 운영시 청정연료 사용 • 사업지구 내 녹지 조성
	수 질		○	• 공사시 우수유출량 0.57m ³ /sec • 공사시 토사유출량 10.69톤/일 • 공사시 투입인부에 의한 오수 14.4m ³ /일 발생 • 운영시 계획인구에 의한 생활급수 및 오수발생	• 시면보호공법 조기시행, 침사지 설치 등 토사저감대책 시행 • 공사시 발생오수는 개별처리 또는 연계처리 검토 • 급수공급 및 오수처리는 관할 행정구역과 협의하여 계획 수립
	폐기물		○	• 공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 • 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
	소음진동		○	• 공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 • 운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	• 가설방음벽 설치 • 가급적 주간에 공사 실시 • 장비 분산투입

11.

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				기존	계획	증
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정고시일로부터 4년 이내	한국토지주택공사	884	1,159	275

12.

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서울시립 대학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 도시 및 주거환경정비법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음. ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m이내

13.

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	- 대상지 및 주변지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 - CCTV 및 방범등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정

. () ()
1. ()

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
주거 지역	합 계	49,061	-	49,061	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	36,217	감) 36,217	-	-
	제3종일반주거지역	12,844	증) 36,217	49,061	100.0

■ ()

구분	구역명	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
획지	전농제9 주택정비형 재개발사업	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	36,217	전농9 정비사업에 따른 쾌적한 공동주택단지 조성을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)를 제3종일반주거지역으로 상향

1.
가.

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경후	
신규	전농제9 주택재개발 지구단위계획구역	동대문구 전농동 103-236번지 일대	-	증) 49,061	49,061	100

2.
가. ()
1) ()

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	49,061	-	49,061	100.0	전농9 정비사업에 따른 쾌적한 공동주택단지 조성을 위하여 제2종일반주거지역(7층 이하)을 제3종일반주거지역으로 상향
	제2종일반주거지역(7층)	36,217	감) 36,217	-	-	
	제3종일반주거지역	12,844	증) 36,217	49,061	100.0	

2) () :

()
1) ()

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	92	25~30	보조 간선도로	1,500 (73)	전농동	답십리동 광로1-5	일반 도로	-	건고시 제743호 ('63.12.30)	서울시립대로
신설	중로	3	(1)	13	집산 도로	117	대로3-92	소로2-(1)	일반 도로	-	-	남측 진입부
신설	소로	1	(1)	10	집산 도로	292	대로3-92	대로3-11	일반 도로	-	-	동측 경계부
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	38	중로3-(1)	전농동 127-54	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	370	전농동 103-14	전농동 128-158	일반 도로	-	-	철도시설 경계부

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	(2)	3	국지 도로	30	소로2-(1)	전농동 127-167	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	8	국지 도로	120	전농동 127-31	전농동 127-30	일반 도로	-	동대문구고시 제2001-56호 ('01.08.18)	-

※ ()는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로3-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=13m, L=117m	간선도로에서의 단지진출입 및 구역 외 연접지역 출입 등을 위한 도시계획도로 신설
-	소로1-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=10m, L=292m	원활한 보행 및 차량통행을 위한 도로 정비, 생활공유 가로 조성을 위하여 기존 미결정 도로 확폭, 구역 내 구간 도시계획도로 신설
-	소로2-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=8m, L=38m	전농9 재개발사업에 따른 도시계획도로 신설(기존도로 정비)
-	소로3-(1)	- 도시계획시설 신설 - B=6m, L=370m	철도변 완충공간 확보, 철도시설 유지·관리 차량 통행 및 장래 철도 지하화 등을 고려한 도시계획도로 신설
-	소로3-(2)	- 도시계획시설 신설 - B=3m, L=30m	구역 경계부 구역 외 건축물 진출입로 확보를 위한 도시계획도로 신설
소로3	-	폐지	전농9 재개발사업에 따른 도로 폐지

· ()

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	전농동 588-1 일대	152,856.9	서고시 제2002-386호 ('02.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	전농동 588-1 일대	152,825.8 (감 31.1)	서고시 제2002-386호 ('02.10.31)	경원선 청량리역

※ 기정조서는 서고시 제2021-264호(2021.06.10.) 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(청량리4구역) 변경 결정 및 지형도면 고시에 따름

■ ()

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
-	철도	• 철도면적 변경 감) 31.1㎡	• 전농9구역에 포함된 철도시설 일부 폐지 및 도시계획시설 도로(소로3-(1)) 결정

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
신설	1	공원	근린공원	전농동 127-102 일대	-	증) 3,600	3,600	-

※ 관련부서 협의결과를 반영, 「공원녹지법 시행규칙」 제6조 제2항, 제3항 규정에 따라 규모기준(1만㎡) 이하로 근린공원 결정

■

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
1	공원	• 공원 신설 - 증) 3,600㎡	• 전농9 재개발사업에 따른 공원 신설, 지역에 부족한 녹지공간 확보

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	1	공공청사	전농동 127-134 일대	- 대지면적 : 1,500 - 연면적 : 7,000	-	별도부지 층수 : 지하3/지상6 (동대문구청)

■

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 공공청사 신설 - 증) 1,500㎡	• 노후된 전농1동주민센터 이전 및 대학가와 연계한 청년·소상공인을 위한 창업·지원센터, 패션봉제지원센터 등 복합청사 조성을 위한 공공청사 신설

3.

가. 가 ()

구분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(㎡)	
신설	전농제9 주택재개발 정비구역	49,061	1	전농동 103-236 일대	36,229	공동주택 및 부대·복리시설
			2	전농동 127-134 일대	1,500	공공청사

1)

구 분		명 칭	용 도
신설	허용용도	획지	「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
		공공청사	「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목 공공업무시설, 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반 업무시설, 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 의한 공공청사의 부대시설 및 편의시설

2) (, ,)

가)

구 분	명 칭	용도지역	건폐율
신설	획지	제3종일반주거지역	50% 이하
	공공청사	제3종일반주거지역	50% 이하

)

구 분	명 칭	용적률				비 고
		기준	허용	상한	법적상한	
신설	획지	211.96%	222.94%	239.01%	300% 이하	
	공공청사	250% 이하				관련법령에 따름

구 분	명 칭	인센티브
신설	획지(공동주택용지)	지능형건축물 2등급 12% (10.98% 적용)

구 분	명 칭	용적률 완화	
		공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설
신설	획지	16.07%	60.99%

구 분	명 칭	용도지역	높이기준
신설	획지(공동주택용지)	제3종일반주거지역	175m이하 (35층)
	공공청사	제3종일반주거지역	-

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	도로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	철도 인접부 6m 도로변	• 대지경계선으로부터 6m 후퇴

구 분	적용위치	계획내용
주동배치	공동주택 아파트	• 주동의 배치는 주요 도로변에서 조망을 고려하고 철도변 소음 영향 등을 고려하여 일률적인 배치가 되지 않도록 계획 • 시각적으로 개방된 통로 및 바람길 확보 권장 • 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획
입면계획		• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획 • 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획

구 분	적용위치	계획내용
주민공동시설	주민공동시설	- 주민편의시설 활용 활성화를 위해 가급적 단지 중앙부에 주민공동시설을 배치하고 일조 및 주민활동을 고려하여 계획 - 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획
기 타	공동주택 아파트	- 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성 - 일조가 확보되는 곳은 벽면일체형 태양광패널(BIPV) 설치

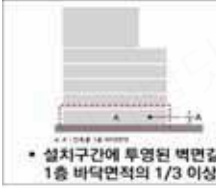
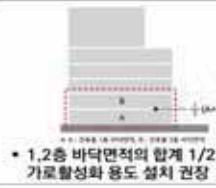
2)

구 분	적용위치	계획내용
개방감	경계부	전농로, 왕산로 등 주요 간선도로변에서 조망시 개방감이 확보되도록 통경을 고려한 계획
외부공간 및 조경	단지 내부	- 단지내 · 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 - 단지내 · 외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 - 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 - 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 - 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 - 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 - 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획
스카이라인	공동주택 아파트	건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획

1)

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	동측 10m, 남측 8m, 13m 도로변	해당 도로변 건축한계선 후퇴부분은 보행자통행이 가능한 구조로 보도 기능을 담당할 수 있도록 보도형 전면공지로 조성
	철도 인접부 6m 도로변	해당 도로변 건축한계선 후퇴부분은 건축계획 및 장래 청량리역 철도 지하화 등 광역계획과 연계하여 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로 차도·보도의 기능을 담당할 수 있도록 차도형 또는 보도형 전면공지로 조성

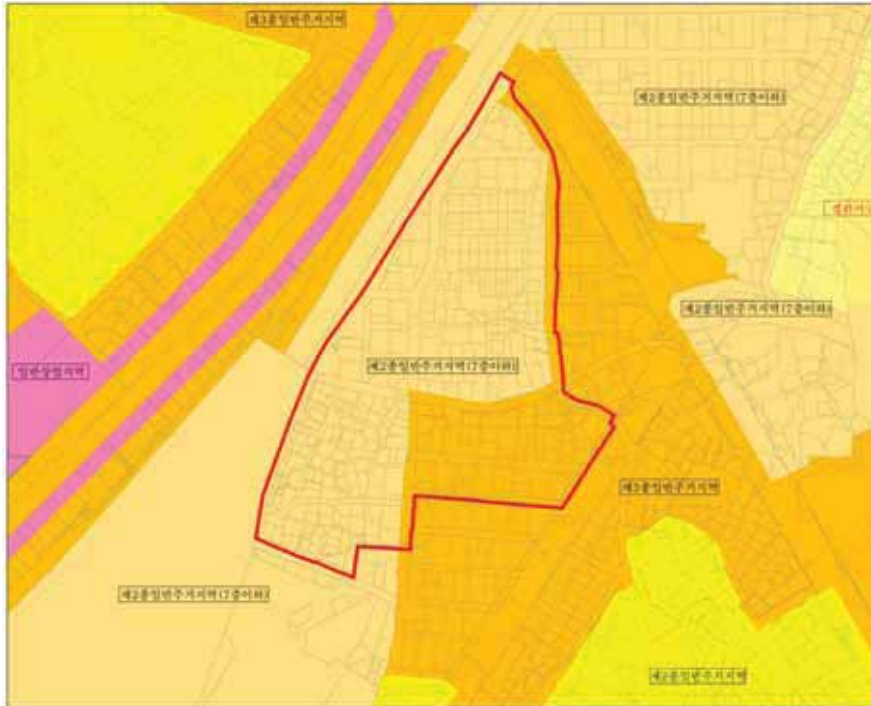
2) 가

구 분	적용위치	계획내용	비고
가로활성화용도 설치구간	공공청사 용지 (서울시립대로변 구간)	- 시립대·청량리역으로 연결되는 시립대로변 가로활성화 유도를 위하여 공공청사용지 저층부 가로활성화 용도 설치구간 지정, 시립대로변에 면한 공공청사 저층부는 가로활성화 유도를 위해 가로활성화용도* 설치하여야 함 - 저층부 가로활성화 용도는 시립대로에 투영된 벽면길이 1/2 이상 또는 1층 바닥면적 1/3 이상에 설치하여야 하며, 1·2층 바닥면적 합계 1/2이상 설치를 권장 - 해당 시설은 시립대로변으로 전면성을 확보하고 시설로 직접 출입이 가능한 보행 출입구를 설치하도록 함    * 설치구간에 투영된 벽면길이의 1/2 이상 또는 1층 바닥면적의 1/3 이상 가로활성화 용도 설치 * 저층부 가로활성화용도 (상업시설, 교육·문화 관련시설 등) - 상업시설 : 소매점이나 카페, 제과점 등 근린생활시설 - 교육·문화 관련시설 : 전시장, 공연장, 서점, 도서관 등 - 기타 가로활성화에 기여할 수 있는 용도라고 허가권자가 인정하는 시설	도면 참고



■

()



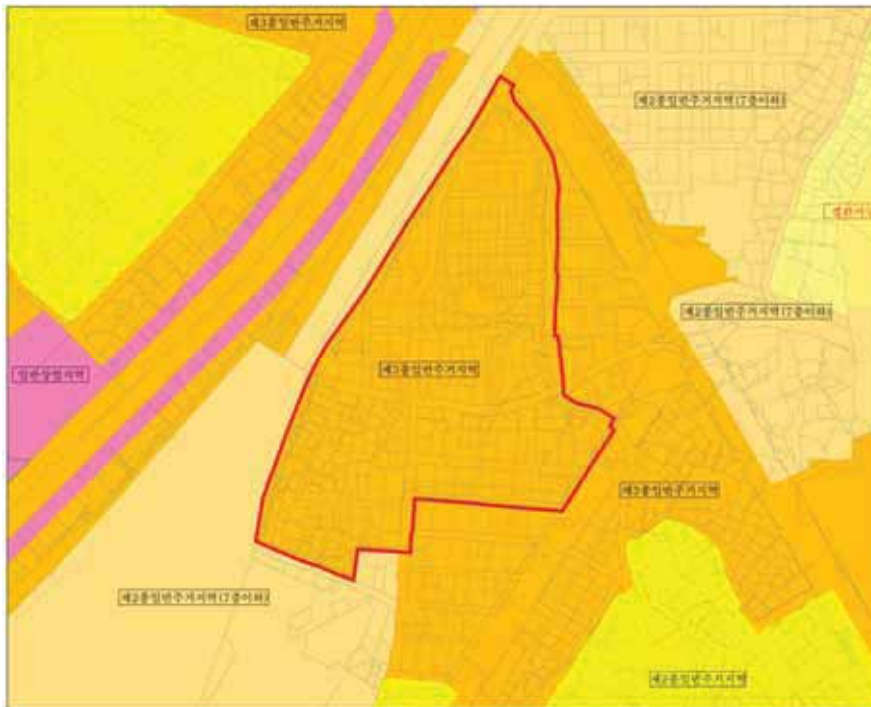
전농 제9 주택재개발
정비구역 지정 및
정비계획 수립

용도지역결정도(기정)

- 범례
- 정비구역
 - 지척선
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역 (7층이하)
 - 제2종일반주거지역 (7층이상)
 - 제3종일반주거지역
 - 일반상업지역
 - 경관지구

■

()



전농 제9 주택재개발
정비구역 지정 및
정비계획 수립

용도지역결정도(변경)

- 범례
- 정비구역
 - 지척선
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역 (7층이하)
 - 제2종일반주거지역 (7층이상)
 - 제3종일반주거지역
 - 일반상업지역
 - 경관지구

■ ()



■ ()



