

[공 고]

© 서울특별시 동대문구 공고 제2022-1504호

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

서울특별시 동대문구공고 제2022-1054호(2022.9.15.)로 공람공고한 전농8구역 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여, 관련부서 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.

2022년 12월 29일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2022년 12월 29일 ~ 2023년 1월 12일까지(14일간)

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

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

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

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			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(㎡)			비고
			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	
정비 기반 시설 등	소 계	21,437.0	감) 2,845.3	18,591.7	19.8	
	도 로	13,764.0	감) 1,040.3	12,723.7	13.6	
	공원1	4,166.0	-	4,166.0	4.4	공원 하부 체육시설 및 주차장 중복결정
	공원2	1,702.0	-	1,702.0	1.8	
	공원3	400.0	감) 400.0	-	-	
	공공청사	1,405.0	감) 1,405.0	-	-	
획 지	소 계	72,260.0	증) 2,845.3	75,105.3	80.2	
	획지1	67,829.0	증) 2,845.3	70,674.3	75.4	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	보조간 선	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	-	-	-
기정	중로	2	446	18	집산도 로	284	전농동 357-1	전농동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
변경	중로	2	446	15	집산도 로	284	전농동 357-1	전농동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	447	15	집산도 로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	448	18	집산도 로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
변경	중로	2	448	15	집산도 로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	8~18	집산도 로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	2	A	6~8	국지도 로	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		
변경	①	공원1	어린이 공원	동대문구 전농동 357-21번지 일대	4,166	-	4,166	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	공원 하부 체육시설 및 주차 장 중복결정
기정	⑧	공원2	소공원	동대문구 전농동 271-19번지 일대	1,702	-	1,702	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	⑨	공원3	소공원	동대문구 전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-

※ 공원1(어린이공원) 하부 중복결정 내용 변경(주차장 중복결정 → 체육시설 및 주차장 중복결정)

③ 주차장 (변경)

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	동대문구 전농동 357-21 번지 일대	4,166	-	4,166	서울시고시 제2008-232호 (08.7.10)	공원1 하부 중복결정 • 체육시설 - 연면적 4,040.11㎡ - 지하2층~지하1층 • 주차장 - 연면적 2,422.5㎡ - 지하3층

※ 공원1(어린이공원) 하부 중복결정 내용 변경(주차장 중복결정 → 체육시설 및 주차장 중복결정)

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 206-35 번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	-

※ 전농 1·2·4동 통합에 따른 수요 상설

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 전 농동 357-21 번지 일대	-	증)4,166	4,166	-	공원1 하부 중복결정 • 체육시설 - 연면적 4,040.11㎡ - 지하2층~지하1층 • 주차장 - 연면적 2,422.5㎡ - 지하3층

※ 공원1(어린이공원) 하부 중복결정 내용 변경(주차장 중복결정 → 체육시설 및 주차장 중복결정)

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	5,350	-
	작은도서관	동대문구 전농동 204 번지 일대	180	증)120	300	-
	어린이집		200	증)530	730	-
	경로당		290	증)230	520	-
	주민운동시설		1,200	-	1,200	-
	주민공동시설		290	감)290	-	-
	어린이놀이터		2,600	-	2,600	-

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,00세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = $(500㎡ + (1,864세대 \times 2㎡)) \times 1.25 = 5,285.0㎡$ 이상 < 5,350㎡ 계획

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

라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획 (변경)

① 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (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)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층수)	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	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	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	93,697.0	1-1						
1-2				70,674.3	전농동 204-2 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	253.76%이하	90m이하 (최고25층)	
1-3										
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 : 1,864세대								
		구분	합계	분양	임대					
		합 계	1,864 (100.0%)	1,520 (81.5%)	344 (18.5%)	280 (15.0%)	64 (3.5%)			
		60㎡이하	933 (50.1%)	634	299	280	19			
		60~85㎡이하	840 (45.1%)	795	45	-	45			
		85㎡초과	91 (4.8%)	91	-	-	-			
건축물의 건축선에 관한 계획		• 전농로변, 전농로19길변 건축한계선 3m 지정								
심의완화사항		• 기준용적률 20% 상향(210% 적용) • 허용용적률 인센티브 적용(222% 적용)								
		항목						인센티브		
		녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율등급 1등급, 녹색건축 인증 우수등급			6%	12%			
		지능형 건축물	4등급			6%				

마) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

바) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	사업시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발사업	구역지정 고시 4년이내	• 현황 : 1,581세대 • 계획 : 1,515세대 • 증감 : 감) 66세대	-
변경		정비구역 변경지정 고시일로 부터 4년 이내	• 현황 : 1,581세대 • 계획 : 1,864세대 • 증감 : 증) 283세대	-

사) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적	획 지			비고
			위 치		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	-	75,105.3	1	전농동 204 일대	70,674.3	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 (변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 경관	생태 면적률	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자 연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
	녹지 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재 된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-
	지형 변동	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m, 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경 미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4,5등급, 개별비오톱평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 계획지구는 간선변 교차로 에 위치하며, 상업지역과 인접	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람흐름 의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향 을 고려한 건축물 배치	-
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화 된 지역으로 인공 경관이 주를 이룸	• 조경공간의 확보	-
	휴가 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 계획지구 내 휴식·여가 공간 부족	• 어린이 놀이터, 공원 및 충분한 녹지조성	-
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 유효보도폭이 협소하여 불합리한 보행동선, 보행 여건 개선 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 및 보도형전면공지 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
추가	대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수 계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성 계획으로 영향 최소화	-
	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계 처리	-
	폐기물	-	○	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
	소음·진동	-	-	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 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	-	-	280세대	84	36.99㎡	54.15㎡	17,270.96㎡
					196	45.99㎡	64.91㎡	

② 공공기여 임대주택

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수		세대규모		비 고 (연면적)
						전용면적	공급면적	
신설	획지	-	-	64세대	19	59.99㎡	82.71㎡	6,579.54㎡
					45	84.99㎡	111.29㎡	

다. 전농8재정비촉진구역 지구단위계획 결정(안) : 게재 생략

5. 기타 기 결정된 재정비촉진계획 : 변경 없음

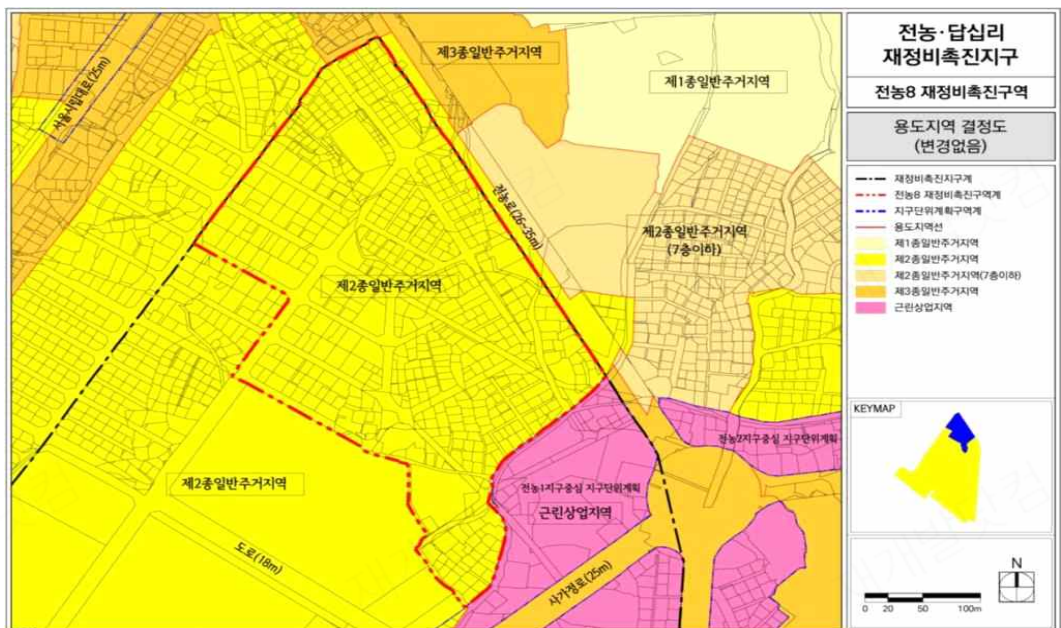
6 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음. 끝.

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

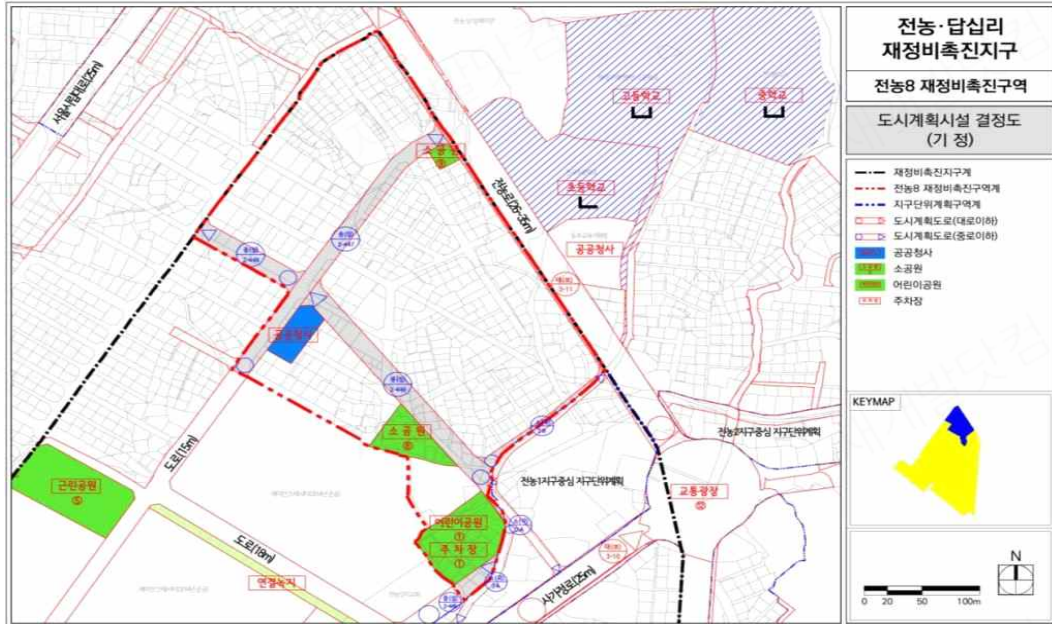
■ 전농8 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



■ 전농8 재정비촉진구역 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 전농8 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 : 기정



■ 전농8 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 : 변경

