

[공 고]

© 서울특별시 동대문구 공고 제2023-1438호

『전농·답십리재정비촉진지구』

재정비촉진계획(전농8구역) 변경결정(안) 재공람공고

서울특별시 동대문구공고 제2022-1054호(2022.9.15.), 제2022-1504호(2022.12.29.), 제2023-994호(2023.8.10.)로 공람공고한 재정비촉진계획 변경(안) 대비 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과를 반영한 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 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 11월 30일

서울특별시 동대문구청장

가. 공람기간 : 2023년 11월 30일 ~ 2023년 12월 14일까지(14일간)

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

다. 공람사유 : 서울특별시 재정비위원회 심의결과를 반영한 재정비촉진계획
(안) 공람

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

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지 형	동대문구 전농1동, 답십리1동 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)

구분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주거지역	제2종일반주거지역	93,697.0	-	93,697.0	-

3) 정비계획(변경)

가) 토지이용계획(변경)

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	증) 28.5	21,465.5	22.9	
	도 로	13,764.0	감) 2,880.0	10,884.0	11.6	
	공원1	4,166.0	감) 4,166.0	-	-	
	공원2	1,702.0	감) 1,702.0	-	-	
	공원3	400.0	감) 400.0	-	-	
	공원4	-	증) 6,838.1	6,838.1	7.3	
	공공청사	1,405.0	감) 1,405.0	-	-	
	체육시설	-	증) 3,743.4	3,743.4	4.0	주차장 중복결정
획 지	소 계	72,260.0	감) 28.5	72,231.5	77.1	
	획지1	67,829.0	감) 756.5	67,072.5	71.6	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)
	획지5(부군당)	-	증) 728.0	728.0	0.8	부군당(현 위치에 존치)

※ 여건 변화를 반영하여 정비기반시설 설치계획 변경

나) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선	1,900 (398)	답십리동	전능동	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	445	18	집산 도로	113	전능동 325-129	전능동 357-30	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	445	10~18	집산 도로	150	전능동 325-129	전능동 295-439	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	2	446	18	집산 도로	284	전능동 357-1	전능동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	447	15	집산 도로	303	전능동 206-114	전능동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	448	18	집산 도로	100	전능동 206-71	전능동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
변경	소로	2	D	8	집산 도로	100	전능동 206-71	전능동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	8~18	집산 도로	135	전능동 295-50	전능동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	B	10	집산 도로	135	전능동 295-50	전능동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	150	전능동 357-1	전능동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	2	C	8	국지 도로	240	전능동 294-12	전능동 206-114	일반 도로	-	-	-

※ 주변 도로와의 연계 고려 폭원 변경 및 신설

② 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 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	전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	⑧	공원2	소공원	전농동 271-19번지 일대	1,702	감)1,702	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	⑨	공원3	소공원	전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
신설	①	공원4	소공원	전농동 209-44번지 일대	-	증)6,838.1	6,838.1	-	주차장 중복결정

※ 자투리에 분산 계획된 공원을 하나의 공원으로 통합 및 정형화하여 활용도를
제고하고, 소공원 하부 주차장 중복결정

③ 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	전농동 209-44번지 일대	4,166.0	증)2,672.1	6,838.1	서울시고시 제2008-232호 (08.7.10)	공원4와 중복결정 - 연면적 5,043.2㎡ - 지하1층~지하2층

※ 전농·답십리 재정비촉진지구 외 인접 주거지역 주민들의 원활한 주차장 이용을 위한
위치변경 및 면적 확대

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경) 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	전농동 206-35번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	-

※ 촉진계획 결정 이후 전농 1·2·4동 통합됨에 따라 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	체육시설	다목적 체육관	전농동 357-21번지 일대	-	증)3,743.4	3,743.4	-	- 연면적 3,984.8㎡ - 지상 1층~2층

※ 구민 체육활동 증진에 기여하고자 체육시설(다목적 체육관) 신설

다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
경비실		전농동 204번지 일대	120	감)60	60	-
공동 이용시설	소계	-	4,960	증)3,940	8,900	-
	작은도서관	전농동 204번지 일대	180	증)120	300	지하(개방형)
	어린이집		200	증)630	830	지상(개방형)
	경로당		290	증)320	610	지상(개방형)
	주민운동시설		1,200	감)90	1,110	옥외
	주민공동시설		290	감)290	-	-
	어린이놀이터		2,600	감)400	2,200	옥외
	다함께 돌봄센터		-	증)500	500	지상(개방형)
	실내놀이터		-	증)380	380	지하(개방형)
	실내운동시설		-	증)750	750	지하
	커뮤니티시설		-	증)1,000	1,000	지하
	근린생활시설		-	증)1,020	1,020	지상
	관리사무소		200	-	200	지하

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡를 더한면적의 1.25배 이상 확보

$$= (500\text{㎡} + (1,750\text{세대} \times 2\text{㎡})) \times 1.25 = 4,875\text{㎡ 이상} < 8,900\text{㎡ 계획}$$

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

※ 지역주민 편의를 도모하기 위하여 개방형 주민공동이용시설을 운영하며, 추후 구체적인 운영에 관한 사항은 입주자 대표와 구청간 협약

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 204번지 일대	533	-	-	533	-	-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이/ (층수)									
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				계획	법적상한										
기정	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	93,697.0	1	67,829.0	전농동 204 일대	농농주택 및 부대복리시설	50이하	230이하	-	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	67,072.5	전농동 204 일대	공공주택 및 부대복리시설	50이하	240.11이하	250이하	130m이하 /최고35층 (지하4층)									
			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													
			5	728.0	전농동 270-41 일대	제2종 근린 생활시설(제설)													
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 총 세대수 : 1,750세대																
			구분	합계	분양	임대													
			합 계	1,750(100.0%)	1,398(79.9%)	352(20.1%)	239(13.7%)	69(3.9%)	44(2.5%)										
			60㎡이하	904(51.6%)	611	293	239	10	44										
			60~85㎡이하	719(41.1%)	660	59	-	59	-										
			85㎡초과	127(7.3%)	127	-	-	-	-										
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 전농로변 : 대지경계로부터 3m																
			• 획지 1-1내 중로2-447번 : 대지경계로부터 3~4m																
			• 획지 1-2내 중로2-447번 : 대지경계로부터 5m																
	대지내 공지에 관한 계획		• 공공보행통로 : 2개소 (일반인에게 상시 개방하도록 조성하며, 지역권 설정)																
			- 소공원 방향 공공보행통로 : 폭원 10m																
			- 전곡초등학교 방향 공공보행통로 : 폭원 6m																

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 고시일로부터 4년이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,750세대 - 증감 : 증) 169세대	-

사) 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
1	물푸레나무	0.3M	1	2000년 12월 20일 동대문구 지정번호 서6-3호로 지정된 보호수목은 동대문구 전농동 270-41번지에 위치해 있으며 수령은 270년, 수고는 6m에 이릅니다. 향후 재개발 정비사업으로 개발을 진행함에 있어 획지5(부군당)에 존치 예정.	

아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적	획 지			비고
			위 치		면 적	
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	-	72,231.5	1	전농동 204 일대	67,072.5	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)
			5	전농동 270-41 일대	728.0	제2종근린생활시설 (제실, 부군당)

자) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4, 5등급, 개별비오톱평가도 평가 제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지 이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도 지역 조사	• 공동주택용지, 기반시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계 처리	-
10	바람	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
11	열	열환경 영향 최소화		• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 주변대비 온도가 높음	• 향후 충분한 녹지 및 공원 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수 계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	○	• 운영시 생활 · 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
16	에너지	에너지 절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
17	소음 · 진동	-	-	• 공사 시 투입장비에의한 소 음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치, 녹지공 간조성	-
18	경관	주변경관과의 조화		• 시가화 된 지역으로 인공경 관이 주를 이룸	• 조경공간의 확보	-
19	휴가 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○	• 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족	• 어린이 놀이터, 공원 및 총 분한 녹지조성	-
20	일조	연속 2시간 확보	○	• 계획지구는 간선변 교차로에 위치하며, 상업지역과 인접	• 일조 영향 최소화 되도록 건 물배치 및 층수고려	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 유효보도폭이 협소하여 불합 리한 보행동선, 보행여건 개 선 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 조성	-
22	전파장해	-	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	해당 사항 없음	-	-

차) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

① 재개발 임대주택

계획 기준	- 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수(전체 연면적) 산정 시, 증가용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	- 재개발 공공임대주택 건설계획 : 239세대 - 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,662)의 15% 이상 $\Rightarrow 1,662\text{세대} \times 15\% = 250\text{세대 이상} > 239\text{세대 계획}$ - 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(276,472.31㎡)의 10% 이상 $\Rightarrow 276,472.31\text{㎡} \times 10\% = 27,647.23\text{㎡ 이상} < 27,820.97\text{㎡}(239\text{세대}) \text{ 계획 (확보)}$ - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 $\Rightarrow 239\text{세대} \times 30\% = 72\text{세대 이상} < 77\text{세대 계획}$		
구 분	임대주택 총 세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	239	14.4	100.0
40㎡이하	77	4.6	32.3
40㎡초과~50㎡이하	89	5.4	37.2
50㎡초과~60㎡이하	73	4.4	30.5
60㎡초과	-	-	-

② 공공기여 임대주택

기부채납 주택계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세 대 수	기부채납 면적(㎡)	
					대지지분	건축물 환산
합 계	-	-	-	69	3,052.8	1,906.1
전용 59	59.99	82.62	142.68	10		
전용 84	84.99	111.29	196.39	59		

③ 법적상한용적률 적용 임대주택

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한용적률(건축계획)		• 249.99%			
상한용적률		• 240.11%			
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $249.99\% - 240.11\% = 9.88\%$			
	증가용적률의 50%	• $9.88\% \times 50\% = 4.94\%$			
	의무 연면적	• $4.94\% \times 67,072.5\text{m}^2 = 3,313.15\text{m}^2$ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)
		합계	-	44	3,334.21
		45.99	64.91	17	1,103.47
		59.99	82.62	27	2,230.74
				비고	≥3,313.15

다. 전농8재정비촉진구역 지구단위계획 결정(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정 조서

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

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 · 지구 결정 조서(변경없음)

나) 기반시설 결정(변경) 조서

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선	1,900 (398)	답십리동	전농동	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	445	18	집산 도로	113	전농동 325-129	전농동 357-30	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	445	10~18	집산 도로	150	전농동 325-129	전농동 295-439	일반 도로	-	-	-
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)	-
기정	소로	2	B	8~18	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	B	10	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	-	-

※ 주변 도로와의 연계 고려 폭원 변경 및 신설

② 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 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	전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	⑧	공원2	소공원	전농동 271-19번지 일대	1,702	감)1,702	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
폐지	⑨	공원3	소공원	전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제2008-232호 (2008.7.10)	-
신설	①	공원4	소공원	전농동 209-44번지 일대	-	증)6,838.1	6,838.1	-	주차장 중복결정

※ 자투리에 분산 계획된 공원을 하나의 공원으로 통합 및 정형화하여 활용도를 제고하고, 소공원
하부 주차장 중복결정

③ 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	전농동 209-44번지 일대	4,166.0	증)2,672.1	6,838.1	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	공원4와 중복결정 - 연면적 5,043.2㎡ - 지하1층~지하2층

※ 전농·답십리 재정비촉진지구 외 인접 주거지역 주민들의 원활한 주차장 이용을 위한
위치변경 및 면적 확대

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경) 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	전농동 206-35번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-232호 (’08.7.10)	-

※ 촉진계획 결정 이후 전농 1·2·4동 통합됨에 따라 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	체육시설	다목적 체육관	전농동 357-21번지 일대	-	증)3,743.4	3,743.4	-	- 연면적 3,984.8㎡ - 지상 1층~2층

※ 구민 체육활동 증진에 기여하고자 체육시설(다목적 체육관) 신설

3) 획지 및 건축물에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적	획 지			비고
			위 치		면 적	
신설	-	72,231.5	1	전농동 204 일대	67,072.5	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)
			5	전농동 270-41 일대	728.0	제2종근린생활시설 (제실, 부군당)

나) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
허용용도	획지2(종교시설1)	건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 및 해당 용도 지역 내 건축할 수 있는 건축물	
허용용도	획지3(종교시설2)	건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 및 해당 용도 지역 내 건축할 수 있는 건축물	
허용용도	획지4(종교시설3)	건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 및 해당 용도 지역 내 건축할 수 있는 건축물	
허용용도	획지5(부군당)	건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(제실) 및 해당 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물	

② 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구 분	지역	건폐율	비 고
획지1	제2종일반주거지역	50%이하	-
획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

■ 용적률 계획

구 분	용적률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210%	-	240.11%	250%이하	법적상한용적률 249.99%
획지2	관계법규에 의함				-
획지3	관계법규에 의함				-
획지4	관계법규에 의함				-
획지5	관계법규에 의함				-

※ 획지1은 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 상향 (「소형주택 공급 확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인」)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
획지1	30.11%	9.88%	총 39.99%

■ 높이계획

구 분	지역	높이기준	비 고
획지1	제2종일반주거지역	최고 35층이하(지하4층)/130m이하	-
획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	전농로변	대지경계로부터 3m	도면 참조
	획지 1-1내 중로 2-447번	대지경계로부터 3~4m	
	획지 1-2내 중로 2-447번	대지경계로부터 5m	
	기타도로변	대지경계로부터 3m	

라) 경관계획(배치·형태 포함)

① 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	획지1	• 공공보행통로가 교차되는 단지 중심부로 건축물 후퇴배치로 열린광장을 조성하고 단차구간에는 주민공동시설을 집중배치 • 전곡초등학교변 중·저층형 주동배치 • 전농로타리시장 연접부 주동 후퇴배치, 근생 저층배치로 시각적 위압감 완화 • 도로변 직각/사선배치로 열린광장 형성

② 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 형태	획지1	• 상층부(안정감) - 인접한 저층주거지를 고려하여 간결하게 정돈되는 상층부 계획으로 자연스러운 스카이라인 형성 • 중층부(위화감 완화) - 거대한 장벽으로 조망되지 않도록 재료 및 형태를 이용해 수직을 강조한 입면분절계획으로 위압감 완화 • 저층부(안정감) - 전농로변 연속되는 주동에 저층부를 분절하여 자연소재를 이용해 보행자에게 시각적 안정감 부여

③ 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
통경축	획지1	• 전곡초등학교 방면으로 열린시야 확보 • 단지내 주진입로, 주보행가로축 및 커뮤니티거점에서 개방감 확보
높이계획		• 인접한 아파트단지와 학교의 높이를 고려하여 위압적이지 않은 높이계획 • 전곡초등학교와 인접한 주동은 중·저층형 배치계획/단지 경계부로 점차 낮아지는 높이 계획
스카이라인 계획		• 주변 아파트단지, 학교 등 규모를 고려한 계획으로 자연스럽게 연결되는 스카이라인 형성

마) 기타사항에 관한 결정조서

① 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	전농로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
	획지1-1내 중로2-447변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성 • 건축한계선으로 조성되는 공간(4m)은 식수대 및 보도형 공지 조성 - 식수대 : 0.5m (촉진지구 녹지계획과 연계) - 보도형공지 : 3.5m
	획지1-2내 중로2-447변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(5m)은 보도형 공지 조성
	소로 2-C변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 차도형 및 보도형 공지 조성 - 차도형 : 1m - 보도형 : 2m
	기타도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
공공 보행통로	획지1-1 (소공원 방향)	• 소공원 방향 공공보행통로 지정 - 폭원 10m, 연장 250m - 소공원~전농1지구중심 지구단위계획구역 내 공공보행통로와 연계
	획지1-1 (전곡초등학교 방향)	• 전곡초등학교 방향 공공보행통로 지정 - 폭원 6m, 연장 245m - 전곡초등학교 통학로 연계

② 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	• 비오름유형평가도 4, 5등급, 개별 비오름평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경 수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결 성을 고려하여 녹지 확보	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택용지, 기반시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생 • 지형에 준용한 계획수립	-
8	물순환 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자연지반 녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
10	바람	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 주변대기 온도가 높음	• 향후 충분한 녹지 및 공원 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	약취	약취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	○	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
16	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 에너지원 변경가능여부 조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
17	소음 · 진동	-	-	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치, 녹지공간조성	-
18	경관	주변경관과의 조화		• 시가화 된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 조경공간의 확보	-
19	휴가 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	• 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족	• 어린이 놀이터, 공원 및 충분한 녹지조성	-
20	일조	연속 2시간 확보	○	• 계획지구는 간선변 교차로에 위치하며, 상업지역과 인접	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 유효보도폭이 협소하여 불합리한 보행동선, 보행여건 개선 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 조성	-
22	전파장해	-	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	해당 사항 없음	-	-

③ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

구분 (전용면적)	전체 세대수	공공임대주택 세대수		
		소계	재개발 의무임대	국민주택규모 주택
합계	1,750	283	239	44
40㎡이하	212	77	77	-
40㎡초과~50㎡이하	199	106	89	17
50㎡초과~60㎡이하	493	100	73	27
60㎡초과~85㎡이하	719	-	-	-
85㎡초과	127	-	-	-

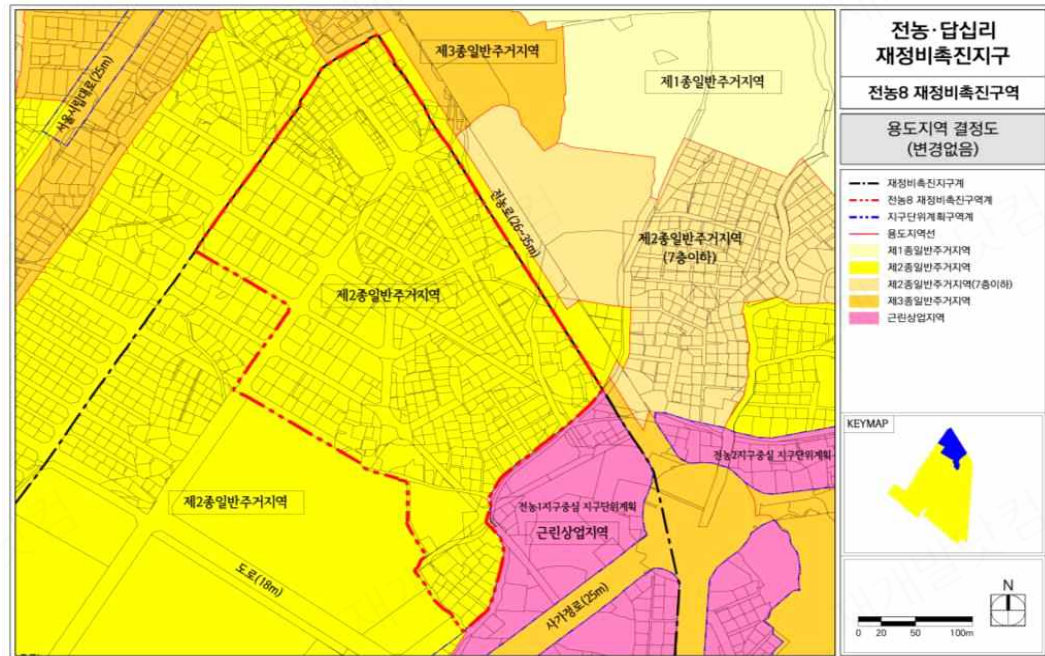
5. 기타 기 결정된 재정비촉진계획 : 변경 없음

6 관계도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음. 끝

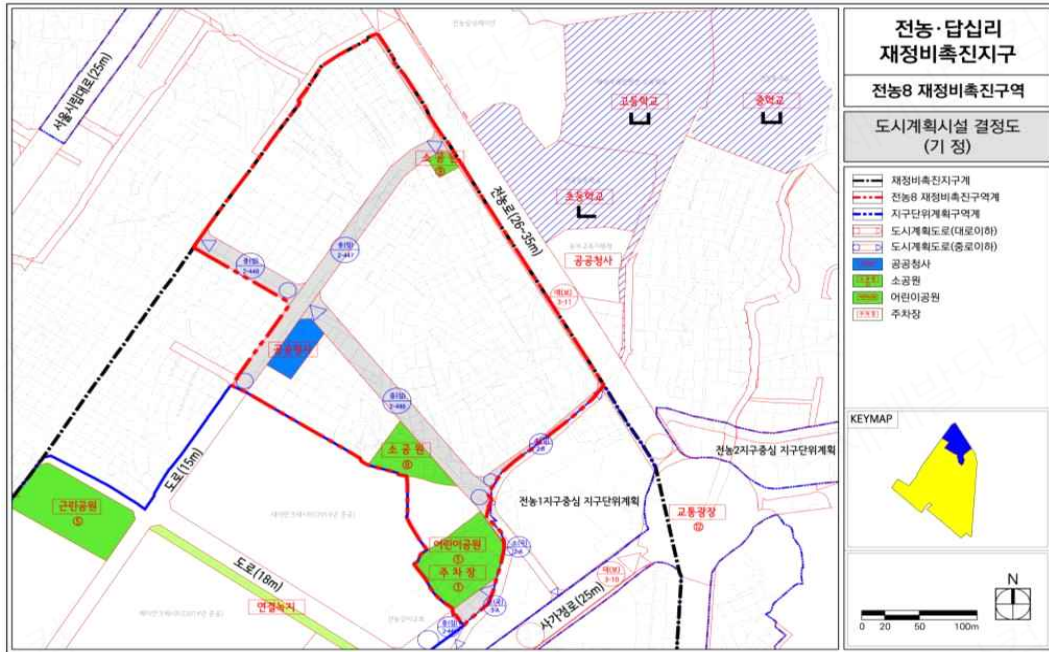
■ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



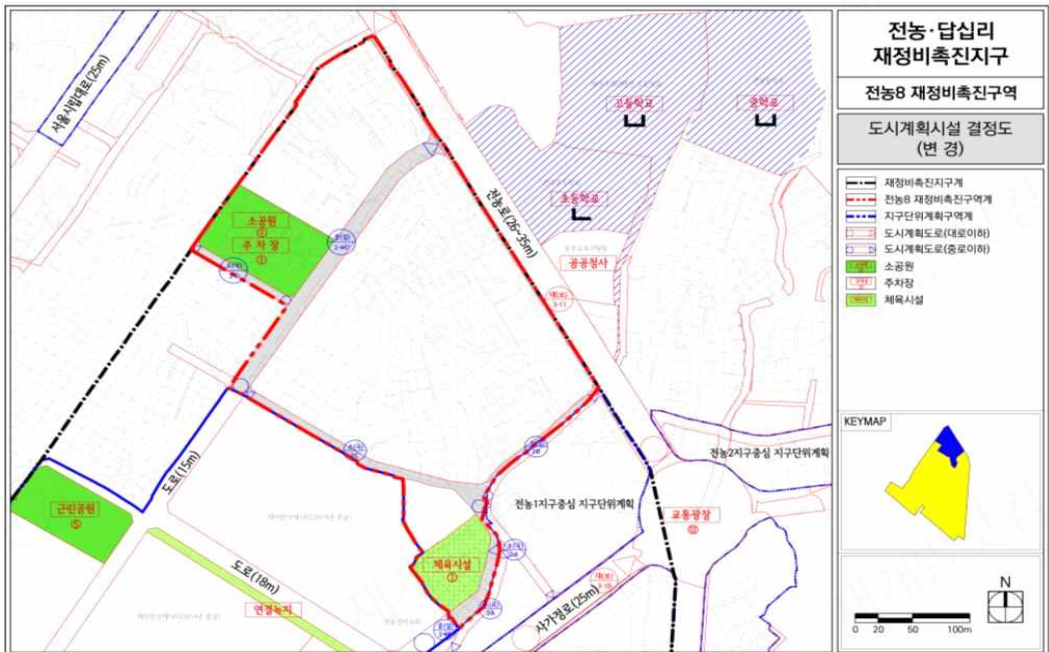
■ 용도지역 결정도(변경없음)



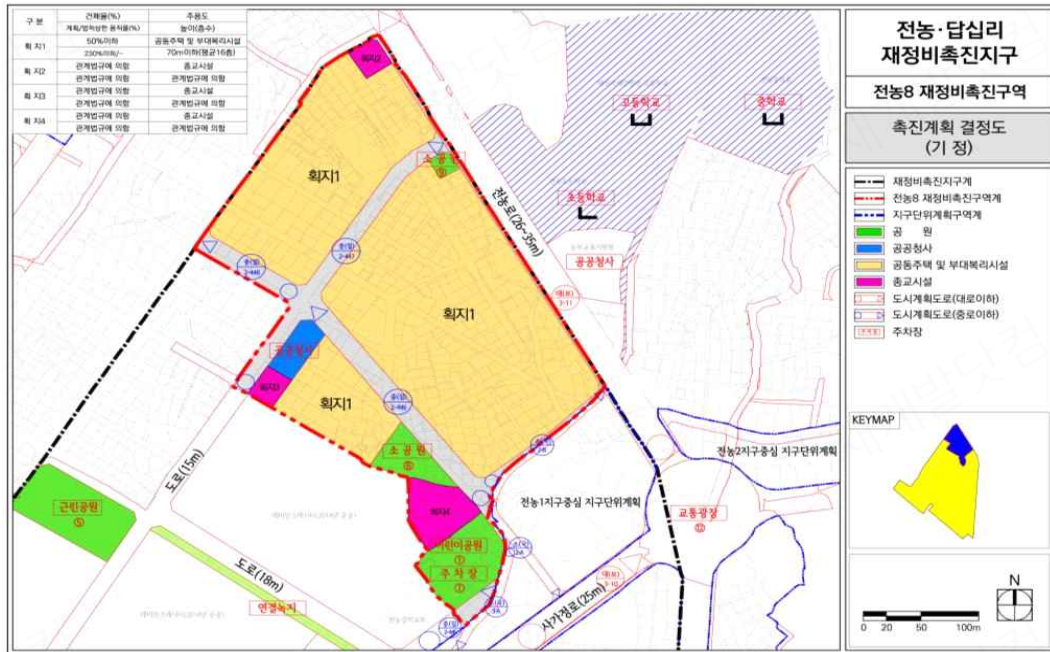
■ 도시계획시설 결정도(기정)



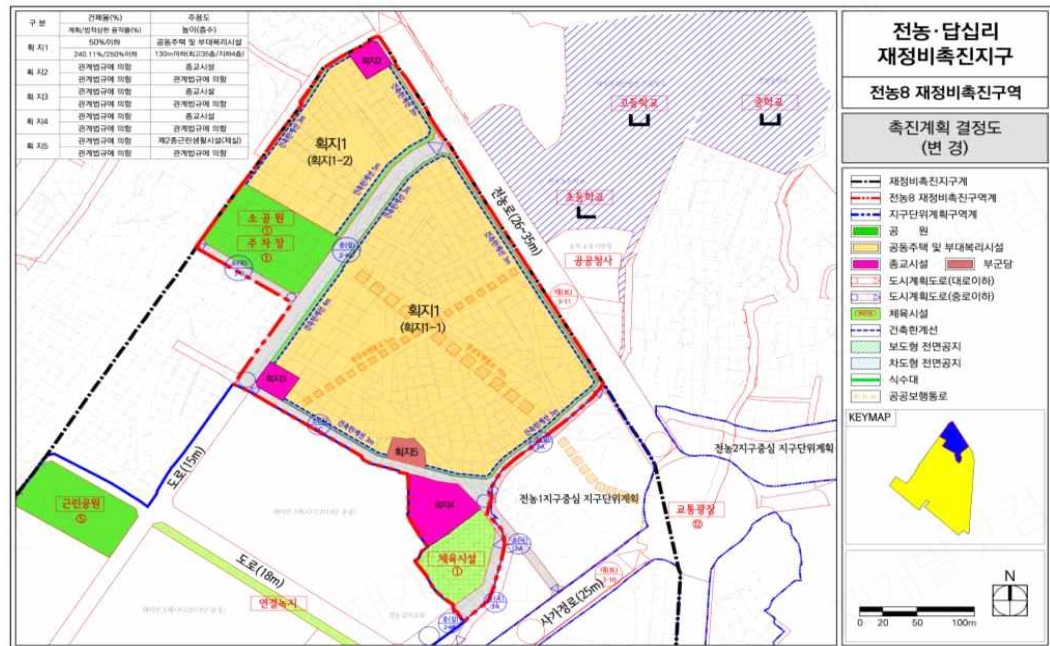
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 재정비촉진계획도(기정)



■ 재정비촉진계획도(변경)



[illegible]