서울특별시고시 제2018-280호

전농·답십리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2008-178호('08.5.29.)로 주택재개발정비구역 지정되고, 서울특별시 동대문구 고시 제2008-80호('08.11.6.)로 정비구역 변경 지정되었으며, 서울특별시 고시 제2008-416호('08.11.20.) 및 같은 고시 제2011-129호('11.5.19.), 같은 고시 제2012-249호('12.9.13.), 같은 고시 제2016-203호('16.7.14.), 같은 고시 제2017-190호('17.6.1.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 전농·답십리재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조제1항의 규정에 따라 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은법 제12조제3항, 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 9월 6일

서 울 특 별 시 장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경 없음

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	증·감	변경	
기정	전농·답십리재정비촉진지구	주거지형	동대문구 전농1·4동 답십리1·3·5동 일대	813,150.5	-	813,150.5	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경 없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

4. 결정 또는 변경되는 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합 계		813,150.5	-	813,150.5	100.00	
주택 용지	소 계	476,510.6	증) 2,989	479,499.6	58.9	
	단독/다가구/다세대	100,298.0	-	100,298.0	12.3	
	공동주택	313,980.9	-	313,980.9	38.6	
	근린생활	20,210.7	증) 2,989	23,199.7	2.8	
	복합용도	42,021.0	-	42,021.0	5.2	
상업 업무	소 계	30,923.0	-	30,923.0	3.8	
	상업/업무/복합	30,923.0	-	30,923.0	3.8	
공공시설	소 계	295,801.9	감) 2,989	292,812.9	36.1	
	도 로	164,992.8	-	164,992.8	20.3	
	광 장	4,367.0	-	4,367.0	0.5	
	공원/녹지/공공공지	47,089.9	감) 387	46,702.9	5.7	
	순환보행로	7,817.0	-	7,817.0	1.0	
	학 교	60,108.4	-	60,108.4	7.4	
	공공청사	3,209.1	-	3,209.1	0.4	
	문화복지	7,937.6	감) 2,602	5,335.6	0.7	
	기 타	280.1	-	280.1	0.1	
종교시설		9,915.0	-	9,915.0	1.2	

※ 변경사유 : 답십리제18주택재개발정비구역 내 문화시설 부지→택지2, 공원→녹지3, 사회복지시설로 전환에 따른 획지 면적 변경

2) 인구・주택수용계획(변경없음)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
변경	문화시설	-	전농동 309-8번지 일대	2,989	감) 2,989	-	'08.05.29. (서고시 178호)	
변경	사회복지시설	-	전농동 295-260번지 일대	-	증) 387	387	-	
기정	학 교	초등학교	전농동 306번지 일대	19,147	-	19,147	'92.07.24. (서고시 252호)	

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구분		개 소			면 적(㎡)			비 고
		기정	증·감	변경	기정	증·감	변경	
합 계		12	-	12	28,914.3	감) 387	28,527.3	
공원	소 계	7	감) 1	6	23,606.9	감) 1,722	21,884.9	
	근린공원	2	-	2	14.192.8	-	14.192.8	
	어린이공원	1	-	1	4,166.0	-	4,166.0	
	소공원	4	감) 1	3	5,248.1	감) 1,722	3,526.1	
녹지	소 계	5	증) 1	6	5,307.4	증) 1,335	6,642.4	
	연결녹지	4	-	4	4,953.0	-	4,953.0	
	경관녹지	1	-	1	354.4	-	354.4	
	완충녹지	-	증) 1	1	-	증) 1,335	1,335	

※ 변경사유 : 답십리제18주택재개발정비구역 내 문화시설 부지→택지2, 공원→녹지3, 사회복지시설로 전환에 따른 획지 면적 변경

5) 교통계획(변경없음)

6) 경관계획(변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획(변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

12) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

13) 기타 계획(에너지순환, 방재, 정보화, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) (변경없음)

14) 광고물 관리계획(변경없음, 생략)

15) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음, 생략)

16) 재정비촉진구역별 정비계획(답십리18구역 외 변경없음)

가. 답십리18구역

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증·감	변경	
변경	답십리18구역	동대문구 답십리동 98번지 일대	55,394	-	55,394	

(2) 재정비촉진계획

가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		55,394	-	55,394	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	16,412	-	13,423	24.2	
	도 로	7,433	-	7,433	13.4	
	공 원	1,722	감) 1,722	-	-	소공원
	녹 지	1,692	증) 1,335	3,027	5.5	연결녹지, 완충녹지
	문화시설	2,989	감) 2,989	-	-	
	사회복지시설	-	증) 387	387	0.7	
	학 교	2,576	-	2,576	4.6	
택 지 (획지)	소 계	38,982	증) 2,989	41,971	75.8	
	택지1 (1-1, 1-2)	38,982	-	38,982	70.4	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	-	증) 2,989	2,989	5.4	

나) 인구·주택수용계획(변경없음)

(3) 용도지역 변경계획(변경없음)

(4) 도시계획시설 설치계획

가) 도로 결정조서(변경없음)

나) 공원·녹지 결정조서(변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
변경	공 원	소공원	전농동 295-486번지 일대	1,722	감)1,722	-	'08.05.29. (서고시 178호)	
기정	녹지(1)	연결녹지	답십리동 104-2번지 일대	453	-	453	〃	
기정	녹지(2)	연결녹지	답십리동 236-29번지 일대	1,239	-	1,239	〃	
변경	녹지(3)	완충녹지	전농동 295-486번지 일대	-	증)1,335	1,335	-	

다) 문화·사회복지시설·학교 결정조서(변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
변경	문화시설	-	전농동 309-8번지 일대	2,989	감) 2,989	-	'08.05.29. (서고시 178호)	
변경	사회복지시설	-	전농동 295-260번지 일대	-	증) 387	387	-	
기정	학 교	초등학교	전농동 306번지 일대	19,147	-	19,147	'92.07.24. (서고시 252호)	

※ 사회복지시설 설치계획

■ 설치계획

○ 도입용도 : 사회복지시설(어린이집)

○ 시설규모 : 건축연면적 910㎡

※ 추후 건축허가 시 관련부서 협의 후 규모 결정함

○ 설치비용 : 27억원(2017년도 서울특별시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 적용)

■ 사회복지시설 등 시설물 기부채납

구 분		내 용	비 고
기부채납 시설용도	어린이집	910㎡	· 사회복지시설 부지 내 건축연면적
건 축 비		2,820,000원/㎡	· 2017년도 서울특별시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 적용 (어린이집)
설치비용		2,566,200,000원	· 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) x 건축연면적
설계용역비, 감리비 등		133,800,000원	
부지가액		5,200,000원/㎡	· 감정평가금액
환산부지 면적		519.2㎡	· 환산부지면적 = 설치비용 ÷ 부지가액
대지지분 면적		-	· 기존 공원(1,722㎡) 중 사회복지시설 부지(387㎡)로 전환
제공면적		519.2㎡	· 총 기부채납 면적 = 환산부지면적 + 대지지분면적

(5) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

나) 건축시설계획(변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구또는획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">연면적
(㎡)</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">층 수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="3">답십리
18구역</td><td rowspan="3">55,394</td><td>택지1
(1-1,1-2)</td><td>38,982</td><td rowspan="2">답십리동
101-1번지
일대</td><td rowspan="2">160,000㎡
이하</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">30%
이하</td><td>253.6%이하
(기준:210%)</td><td rowspan="2">평균
18층
이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>택지1
(1-1,1-2)</td><td>38,982</td><td>251.55%이하
(기준:210%)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>택지2</td><td>2,989</td><td>답십리동
1007-166번
지 일대</td><td>-</td><td>별도지정</td><td colspan="2">관계법령에 따름</td><td>별도지정</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">○ 총세대수 : 1,009세대 [임대172세대(17.05%)]
- 주택건설 60㎡이하 : 421세대(41.72%)
60~85㎡이하 : 548세대(54.32%)
85㎡초과 : 40세대(3.96%)
- 임대주택: 172세대(전체세대수의 17.05%)
40㎡ 이하 : 71세대(임대주택의 41.28%)
40~50㎡이하 : 73세대(임대주택의 42.44%)
50~60㎡이하 : 28세대(임대주택의 16.28%)</td></tr>
<tr><td>택지2
용도계획</td><td colspan="10">○ 권장용도 : 임대주택, 문화시설
○ 불허용도 : 공동주택(단, 임대주택 제외), 장의사, 창고시설, 국방·군사시설</td></tr>
<tr><td>건축물 높이</td><td colspan="10">○ 가로구역별 최고높이 70m이하
○ 택지2 : 4층이하(단, 연면적의 50%이상 임대주택 계획시 10층이하까지 완화)</td></tr>
<tr><td>건축시설의
건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">○ 남측 대지경계선(답십리로)으로부터 건축한계선 18m지정
○ 전농초등학교 남측 경계선으로부터 건축한계선 6m지정
○ 폭 16m 중앙 신설 도로변은 8m 지정(단, 택지1은 제외)
○ 기타 도로변으로부터 건축한계선 3m지정</td></tr>
</table>

※ 1. 동 지구 내 Blue-Walk가 연계·조성될 수 있도록 택지2와 사회복지시설 부지는 폭 16m 중앙 신설 도로변을 따라 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조(녹지의 설치·관리 기준) “연결녹지 설치기준”에 준하는 대지내 조경(폭 8m)을 설치하여야 함(단, 진출입로는 제외)

2. 사회복지시설과 택지2는 보행동선 단절이 최소화되도록 차량 진출입구를 공동주차출입구로 지정 및 고원식으로 조성하되, 보행동선은 분리할 것

다) 정비사업 시행계획(변경없음)

사업시행방법	사업시행 예정시기	기존세대수	정비사업에 따른 건립 세대수
주택재개발 정비사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년이내	1,145세대	1,009세대 감) 136

라) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수 및 규모	비 고
답십리18구역 내	별도획지로 구분하지 않음	1	15,000이하	- 임대주택 : 172세대 (전체 세대수의 17.05%) 40㎡ 이하 : 71세대 40~50㎡ 이하 : 73세대 40~60㎡ 이하 : 28세대	

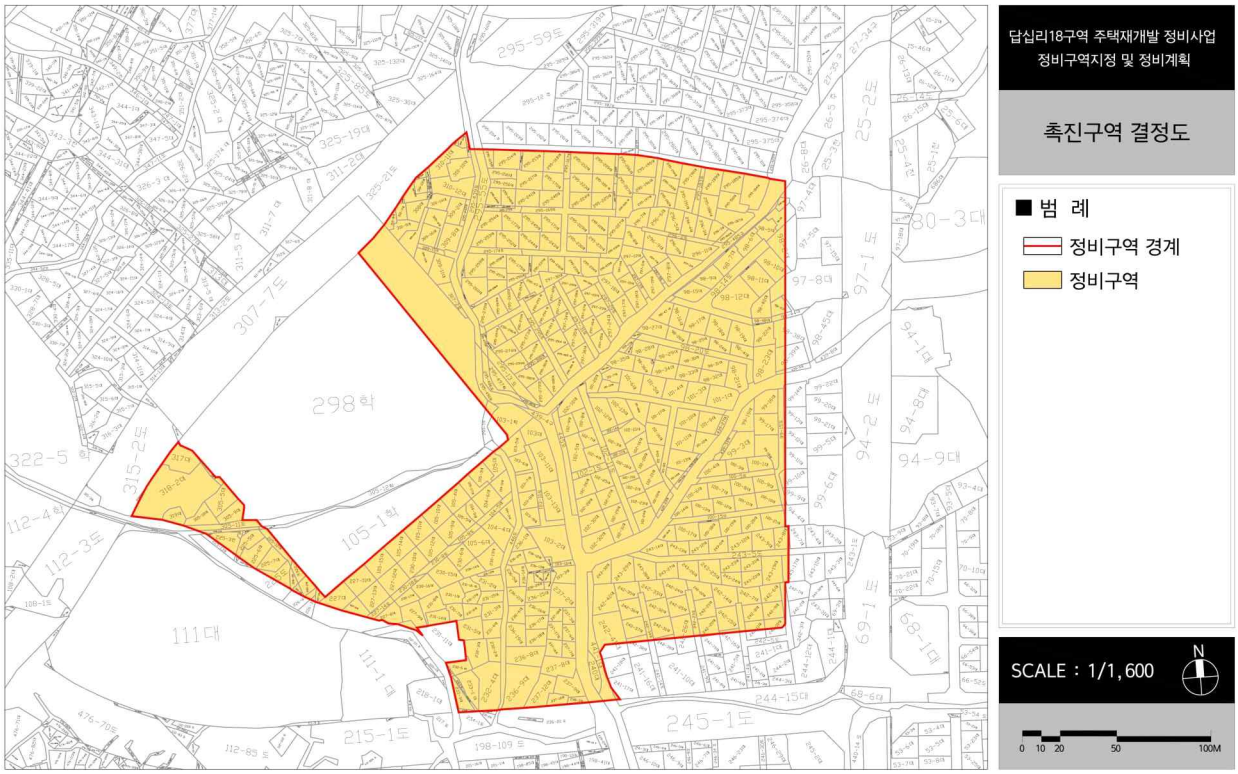
5. 답십리제18주택재개발정비구역 이외 기 결정된 재정비촉진계획 변경없음

6. 기타 사항 : 사업시행자는 확정(예정)측량 성과를 반영한 촉진계획 변경을 준공 전 이행할 것.

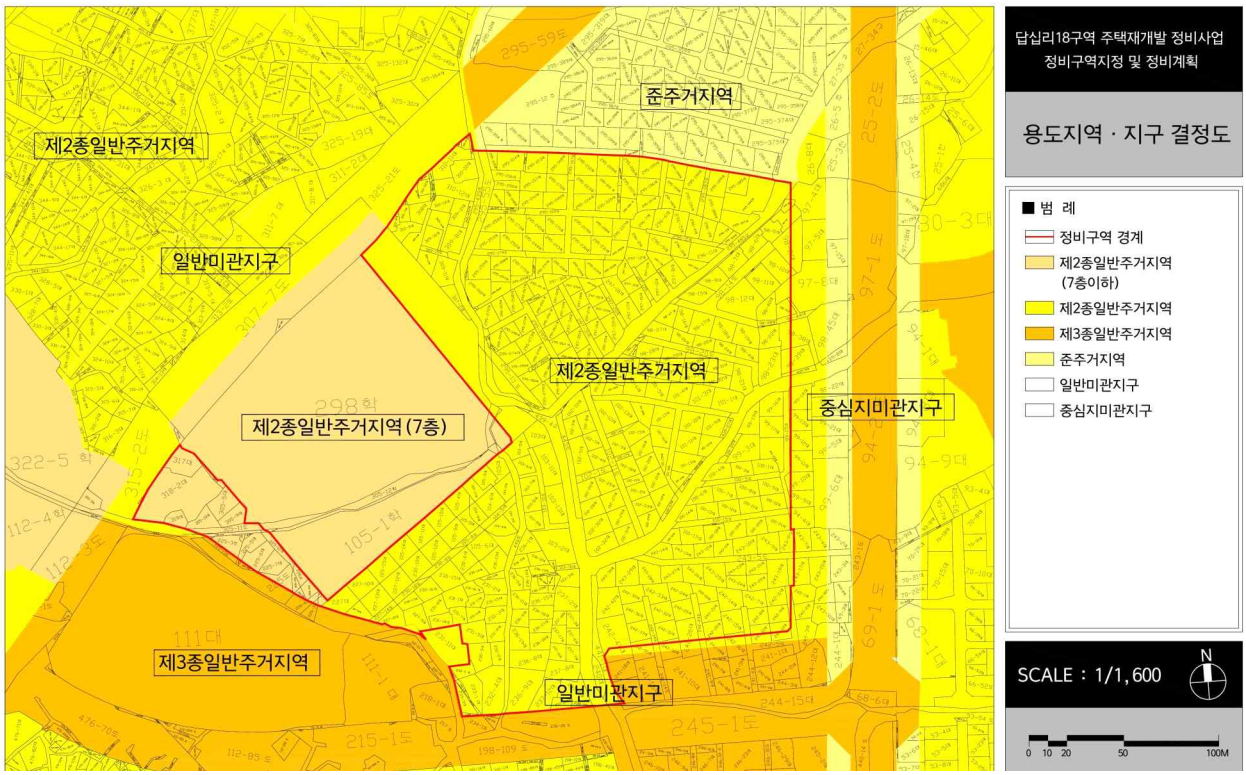
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7227) 및 동대문구 도시계획과 (☎02-2127-4579)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 첨부 : 결정도 및 지형도면 1부. 끝.

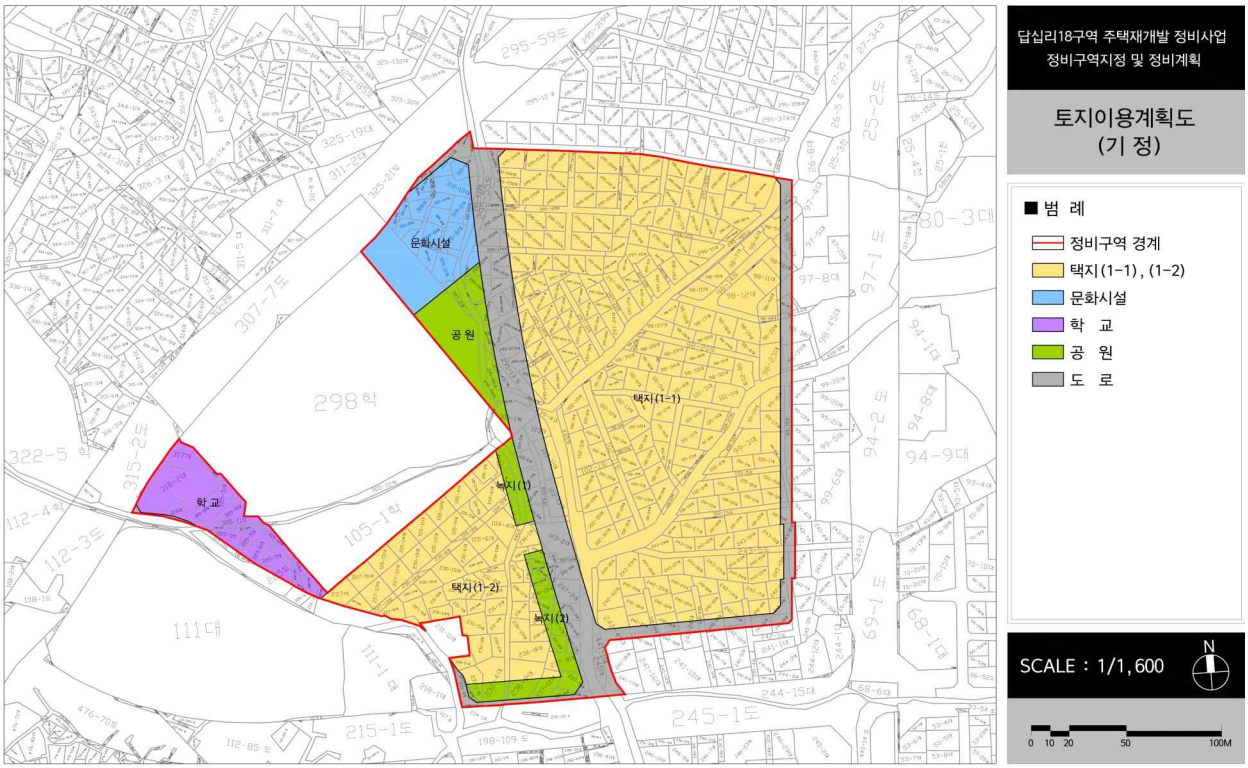
■ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



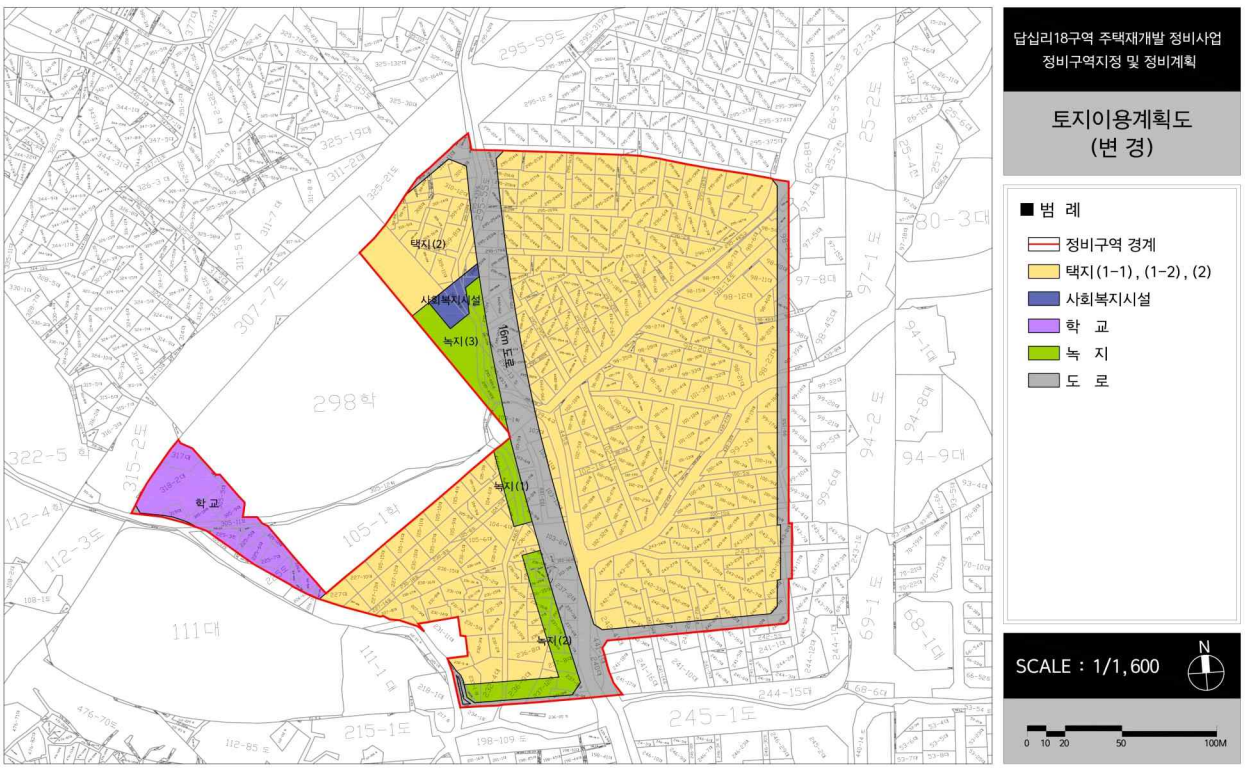
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



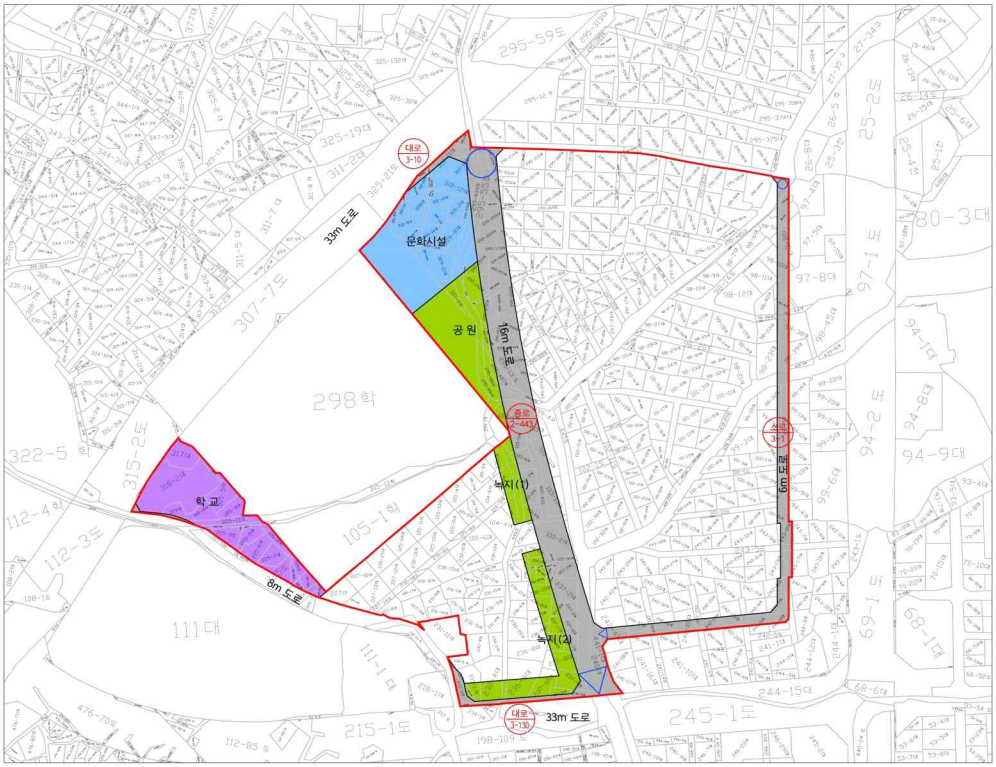
■ 토지이용계획도(기정)



■ 토지이용계획도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



답십리18구역 주택재개발 정비사업
정비구역지정 및 정비계획

도시계획시설결정도
(기정)

■ 범 례

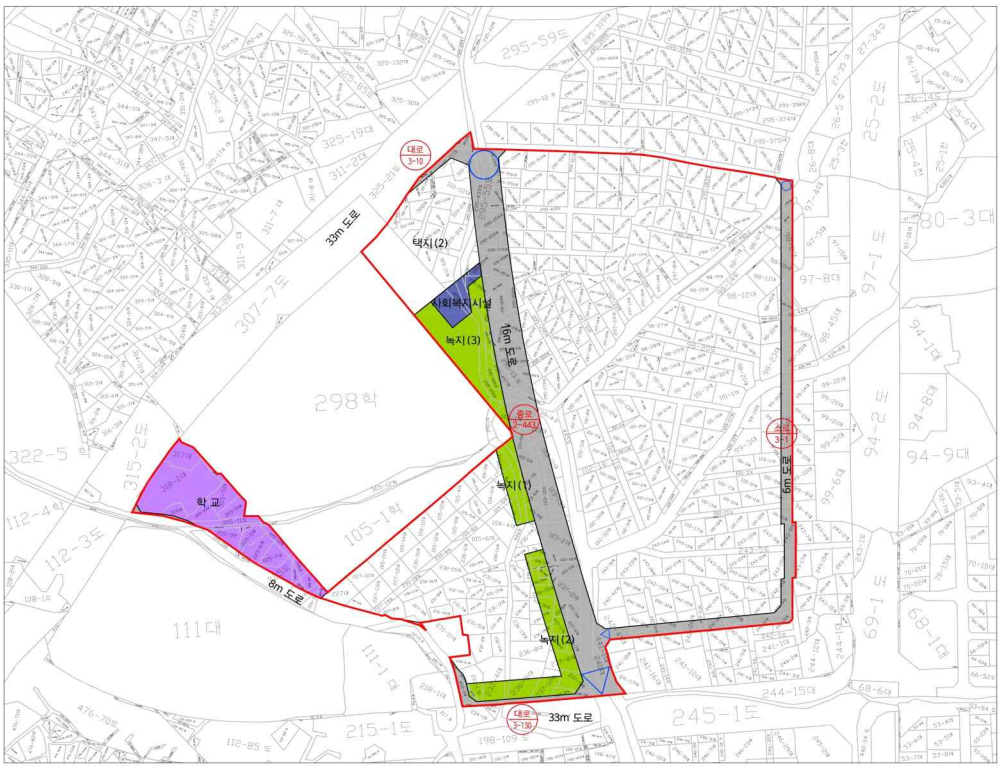
정비구역 경계

SCALE : 1/1,600

N

0 10 20 50 100M

■ 도시계획시설 결정도(변경)



답십리18구역 주택재개발 정비사업
정비구역지정 및 정비계획

도시계획시설결정도
(변경)

■ 범 례

정비구역 경계

SCALE : 1/1,600

N

0 10 20 50 100M