전농동 152-65번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2026. 11.

행복을 여는 동대문구

목 차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획(안)

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획 결정사항에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정

Ⅲ. 관련 도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도 (기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도 (기정/변경)
4. 토지이용계획도
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

Ⅳ. 기초조사·확인내역서

1. 주민 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민의 의견
11. 기초조사 현황도

※ 토지조서 및 건축물조서

Ⅴ. 계획설명서

Ⅵ. 별첨

1. 환경성 검토서
2. 교통성 검토서
3. 경관성 검토서
4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
5. 건축개요
6. 서울시립대 주변지역 지구단위계획(변경)
7. 신속통합기획 가이드라인

I

정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획(안)

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

◦ 본 대상지는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따라 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업을 추진하고자

◦ ’22. 12. 신속통합기획 후보지 신청, ’23. 11. 24. 후보지 선정(조건부)되어, 서울시와 자치구, 주민, MP 자문위원, 용역사가 원팀(One-Team)이 되어 신속통합기획 정비계획(안) 수립을 착수하였으며

◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 하고자 함

2) 계획의 목적

▌현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정

◦ 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 동대문구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요

▌공공정비사업을 통한 생활환경의 질적개선 제고

◦ 노후불량주택지로 방치된 대상지에 대하여 공공재개발 정비사업을 통해 도심내 주택공급 기반을 강화하고 신속한 주거환경정비를 도모

◦ 도시정책변화에 부응하고 도시 및 주거환경 정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적 환경을 개선할 수 있는 공공재개발 정비계획 수립

▌구릉지형의 특성을 고려한 특화주거지 계획 마련

◦ 경사지 및 노후 주거 밀집으로 인해 열악했던 주거환경 개선 필요

◦ 단차를 활용한 주민공동시설 배치를 통해 대상지 내 옹벽 발생 최소화 및 지역커뮤니티 활성화 유도

▌도시공간구조변화에 능동적인 도시계획 대처

◦ 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선

◦ 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구

▌시 정책방향을 고려한 공공임대주택 공급

◦ 서울시의 노후주거지 정비 및 공공위주의 주택공급 확대 정책방향 반영

◦ 다양한 평형의 공공임대주택 공급으로 저소득층 및 세입자의 주거안정 확보

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

◦ 위치 : 서울특별시 동대문구 전농동 165-65번지 일대

◦ 면적 : 72,594.2㎡

2) 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2024년

◦ 목표연도 : 2033년

〈 위치도 〉

다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정 등 절차

신속통합기획 수립	• 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인 마련	2030 서울시 도시 주거환경정비기본계획
기초조사 (구청장)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등	(시행령 제7조 제2항)
정비계획(안) 작성 (구청장)		(법 제9조 제1항)
주민설명회 (구청장) 및 공람 (주민의견 청취)	• 주민서면 통보 • 지자체 공보에 고시 • 30일 이상 주민 공람 • 관련실과 협의	(법 제15조제 1항) (시행령 제13조 제1항)
구의회 의견청취		(법 제15조 제2항)
정비구역 지정 신청 (구청장 → 시장)		(법 제8조 제5항)
시 주관부서 협의 및 검토 (서울시)	• 관련실과 협의(필요시)	
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조 제1항)
정비구역 지정고시(시장)		(법 제16조 제2항)

2) 계획의 추진현황

▌'23.11. 후보지 선정(조건부), '25~'26년 원팀회의, 자문회의 등 거쳐 신속통합기획 수립

○ 2022. 12. 29.	:	2022년도 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모 신청(미선정)
○ 2023. 07. 31.	:	2023년 주택재개발사업 후보지 공모 신청(동의율50.1%)
○ 2023. 09. 25.	:	후보지 추천(구 → 시) ※ 권리산정기준일('22.01.28.)
○ 2023. 11. 24.	:	신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정(조건부) (조건 : 개략계획 수립, 주민설명회, 주민의견수렴실시 후 선정위원회 자문을 통해 추진 여부 결정)
○ 2024. 12. 24.	:	정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
○ 2025. 05. 08.	:	개략계획(안) 수립
○ 2025. 06. 02. ~ 07. 01.	:	개략계획(안)에 대한 주민의견조사 실시(동의 : 55.7%, 반대 : 19.1%) ※ 25.06.05. 개략계획(안)에 대한 주민설명회 실시(주민의견수렴)
○ 2025. 08. 27.	:	선정위원회 자문(일몰기한 '26.11.21 까지 연장) (조건 : 신속통합 기획 수립 후 안내 및 주민의견수렴(찬·반 동의 포함) 하여 정비계획 입안 등 후속절차 이행)
○ 2025. 12. 22.	:	신속통합기획 착수보고(서울시) ※ 25.12 ~ 26.7 : 총 8회 원팀회의
○ 2026. 03. 20.	:	신속통합기획 1차 (교통)자문회의
○ 2026. 04. 06.	:	신속통합기획 2차 (교통)자문회의
○ 2026. 04. 29.	:	신속통합기획 3차 자문회의
○ 2026. 07. 01.	:	신속통합기획 4차 자문회의
○ 2026. 07. 27.	:	주민간담회(서울시)
○ 2026. 08. 21.	:	주민설명회 개최
○ 2026. 09. 04.	:	신속통합기획 통보 (서울시→동대문구)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면

◦ 서울시립학교 및 철도변이 연접해 있으며 대상지 북측으로 저층주거지가 밀집하여 입지

◦ 대상지 동족 1km 이내에 배봉산이 입지

2) 접근성 측면

◦ 대상지 1km 이내 청량리역 및 회기역 입지하며, 대상지 주변으로 면목선(경전철) 역사가 입지할 예정

→ 지하철, 주요간선도로 등 인접하여 접근성 양호

구분	연접 교통기능
지하철	• 3개 노선 – 1호선, 경의중앙선, 면목선(예정)
간선도로	• 1km 이내 – 전농로, 왕산로, 제기로, 망우로, 서울시립대로 등

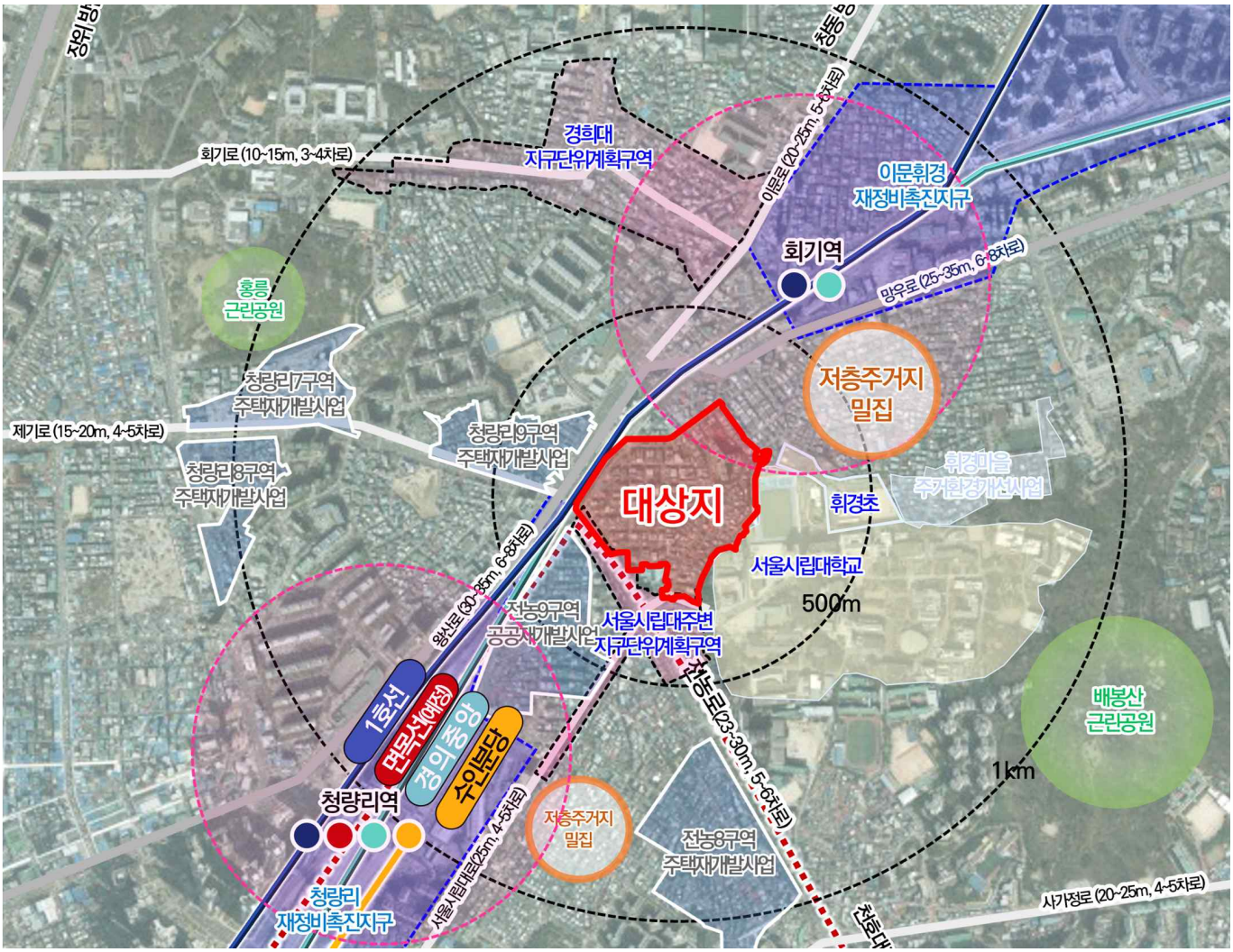
◦ 남북간 전농로, 동서간 왕산로를 통해 접근, 지역간 연결성이 우수

3) 대상지 주변 개발 현황

◦ 공공개선사업, 기추진 주택재개발사업, 지구단위계획 등 대상지 역 기준으로 반경 1km 이내 다양한 개발사업 추진 중

주변 개발 현황
• 주거환경관리사업(휘경2동 286번지 일대 구역) • 공공재개발사업(전농9구역) • 주택재개발(청량리 7구역, 청량리 8구역, 청량리 9구역, 전농8구역) • 지구단위계획(청량리역 전면부구역, 서울시립대 주변구역, 경희대앞구역, 회기구역

〈 광역현황도 〉


회기로(10~15m, 3~4차로)
경희대
지구단위계획구역
이문로(20~25m, 5~6차로)
이문휘경
재정비촉진지구
회기역
망우로(25~35m, 6~8차로)
홍릉
근린공원
청량리7구역
주택재개발사업
제기로(15~20m, 4~5차로)
청량리9구역
주택재개발사업
청량리8구역
주택재개발사업
대상지
저층주거지
밀집
휘경동
주거환경개선사업
휘경초
서울시립대학교
500m
왕산로(30~35m, 6~8차로)
전농9구역
공공재개발사업
서울시립대주변
지구단위계획구역
1호선
면목선(예정)
경의중앙
수인분당
청량리역
저층주거지
밀집
전농8구역
주택재개발사업
청량리
재정비촉진지구
서울시립대로(25m, 4~5차로)
전농로(25~30m, 5~6차로)
배봉산
근린공원
1km
사가정로(20~25m, 4~5차로)

나. 정비구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="9">전농동 152-65번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역,
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역</td><td>-</td><td colspan="2">도로</td><td>1,674.9㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>서울시</td><td>동대문구</td><td>국유지</td></tr>
<tr><td>면적</td><td>72,594.2㎡</td><td>53,953.9㎡</td><td>18,658.3㎡</td><td>376.7㎡</td><td>4,130.4㎡</td><td>14,151.2㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>389</td><td>349</td><td>40</td><td>2</td><td>22</td><td>16</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현황</td><td rowspan="3">구분</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="7">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="2">비주거용</td><td rowspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>303</td><td>298</td><td>5</td><td>303</td><td>288</td><td>283</td><td>5</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>947</td><td>915</td><td>5</td><td>947</td><td>920</td><td>915</td><td>5</td><td>27</td><td>27</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지등 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>1,136</td><td>503</td><td>633</td><td>2,498</td><td>1,106</td><td>1,392</td><td>862</td><td>826</td><td>33</td><td>3</td><td>-</td></tr>
</table>

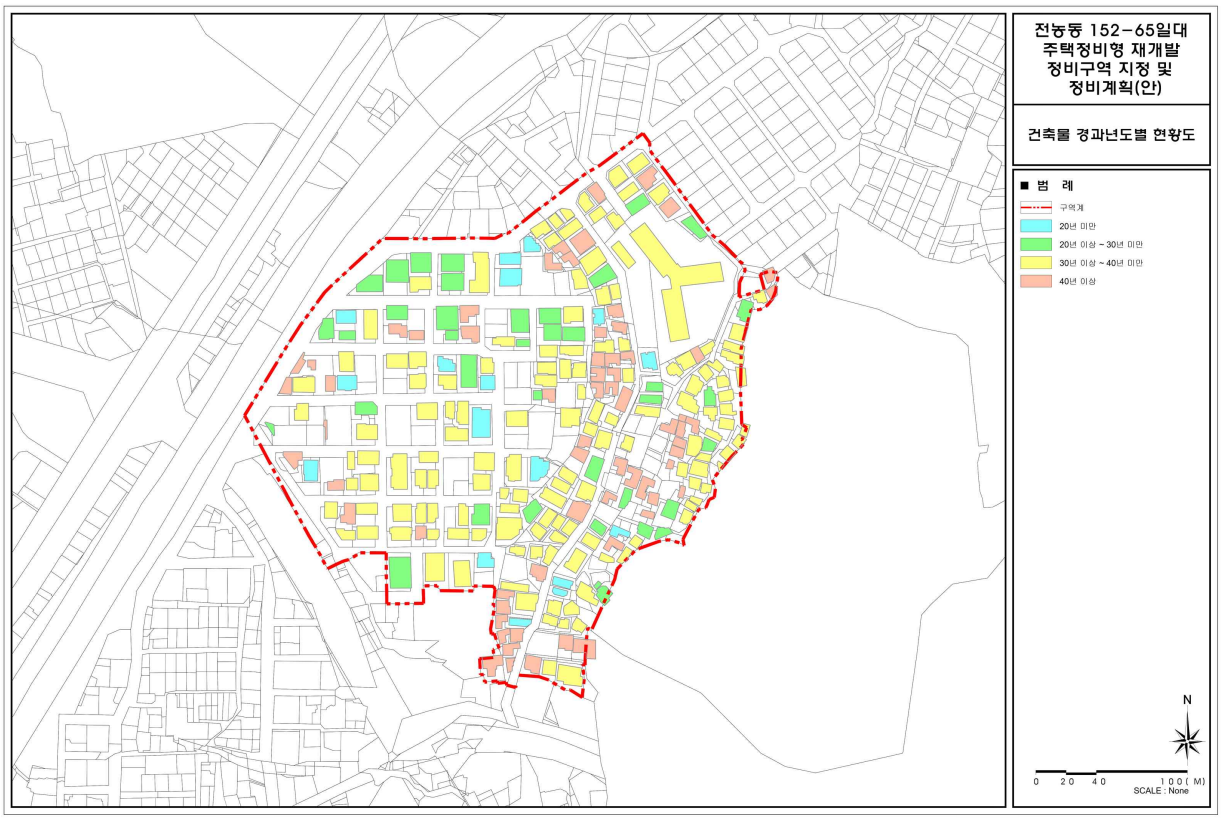
1) 건축물의 노후·불량 현황

▌동수 현황 : 적합

구분		전체 동수	노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	127	15.2	46	46	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	176	55.4	168	168	-	-
	미확인	5	1.7	5	5		
경과년수별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	20년 미만	49	0	0	0	-	-
	20 ~ 30년	43	2.6	8	8	-	-
	30 ~ 40년	140	46.2	140	140	-	-
	40년 이상	66	21.8	66	66	-	-
	미확인	5	1.7	5	5		
허가별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	유허가	298	70.6	214	214	-	-
	무허가	5	1.7	5	5	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 상기사항은 건축물 총 동수(303동) 중 노후·불량 건축물 219동에 관한 사항임
※ 준공년도 파악이 불가능한 건축물은 노후·불량동수 산정시 제외하였음
※ 무허가 건축물 5건에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1]에 의거 무허가로 산정하였음
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉



▌연면적 현황 : 적합

구분		노후·불량 비율 (%)	전체 연면적	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량연면적	건축설비상 불량연면적	기타
구조별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	36.7	36,264.42	36,264.42	36,264.42	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	26.9	26,625.1	26,625.1	26,625.1	-	-
경과년수별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	1.2	1,183.11	1,183.11	1,183.11	-	-
	30 ~ 39년	55.9	55,269.38	55,269.38	55,269.38	-	-
	40년 이상	6.5	6,437.03	6,437.03	6,437.03	-	-
허가별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	유허가	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적
※ 상기사항은 건축물 총 연면적(98,817.72㎡) 중 노후·불량 건축물 62,889.52㎡에 관한 사항임
※ 연면적 파악이 불가능한 건축물은 노후·불량동수 산정시 제외하였음
※ 무허가 건축물 5건에 대해서는「도시 및 주거환경정비법 시행령」[별표1]에 의거 무허가로 산정하였음
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

2) 호수밀도 현황 : 적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

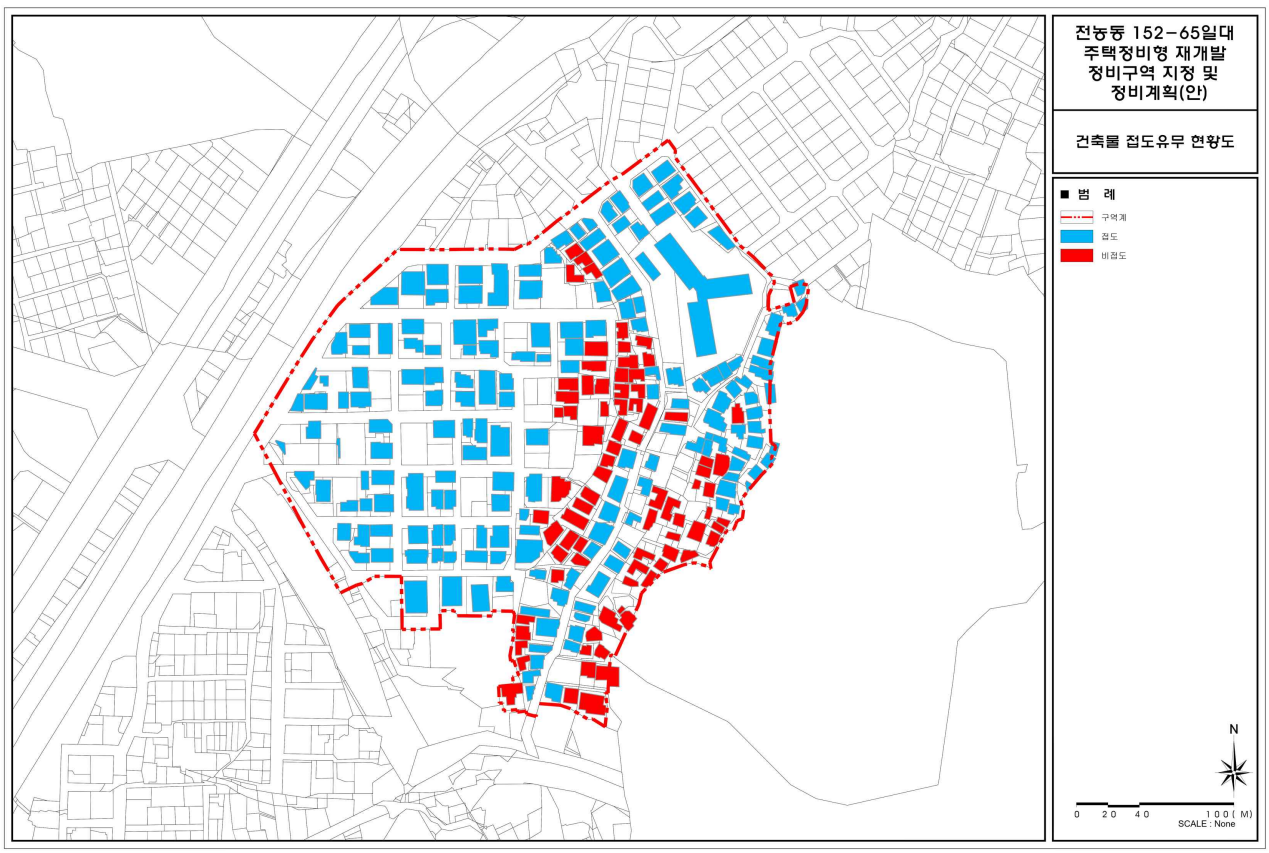
호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수 (호수)				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
66.2	72,594.2	303	196	62	45	-

3) 주택접도율 현황 : 부적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

주택접도율	건축물 총수	4m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
70.4%	303	216	너비 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



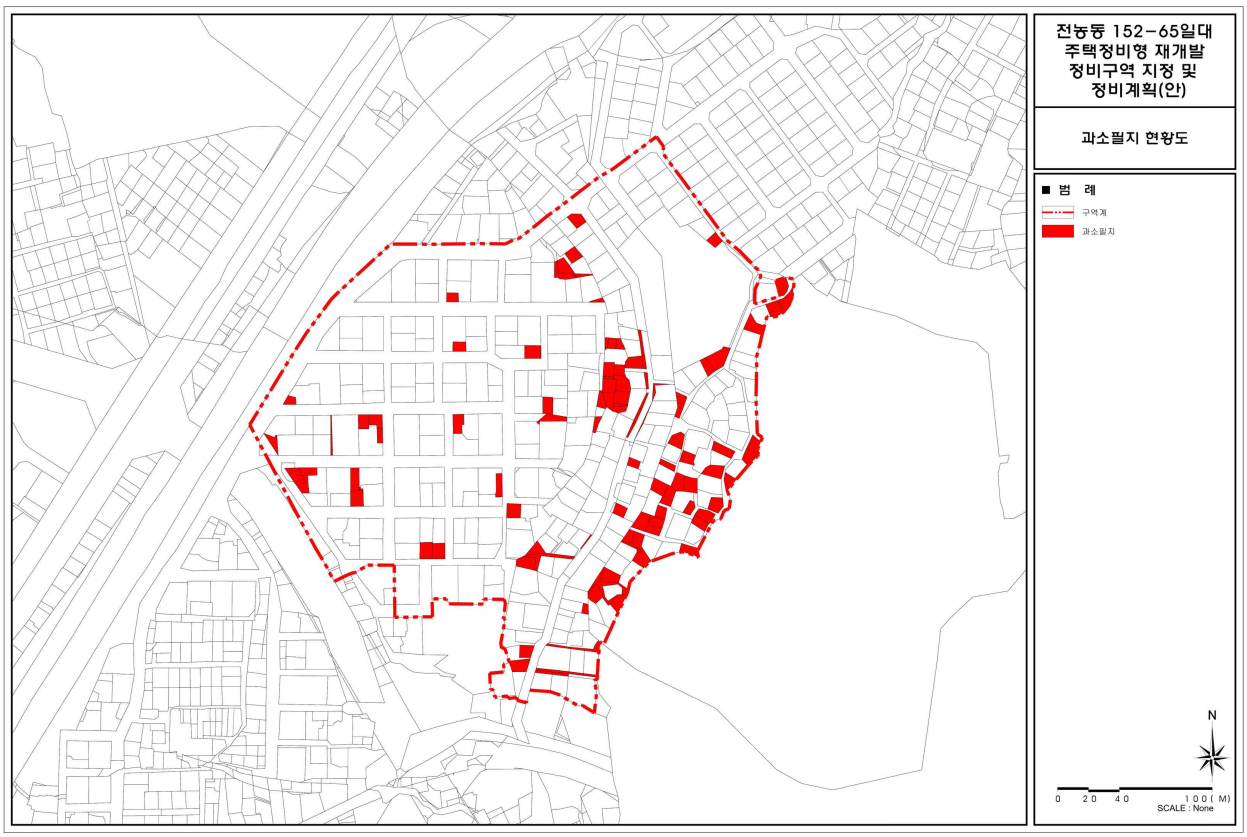
4) 과소필지 현황 : 부적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	389	72,594.2	134	6,256.2	8.6
일반토지	358	53,875.6	112	5,669.0	7.8
기반시설토지	31	18,808.6	22	587.2	0.8

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함(주거지역-90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉



5) 구역지정 요건 관련 종합의견서

◦ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따른 필수요건인 건축물 노후·불량(동수)비율은 72.3%로 요건을 충족함

◦ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 선택 요건인 노후·불량비율(연면적), 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 요건 중 주택접도율은 및 과소필지가 부적합하나, 노후·불량비율(연면적) 및 호수밀도는 각각 63.6%, 66.2호/ha로 선택요건을 충족함

다. 상위 및 관련계획

1) 2040 서울도시기본계획

▌미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

◦ 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

구분	7대 목표	주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시 경쟁력”	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

▌도시공간구조 설정

◦ 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

구분		주요 육성방향
3 도심	한양도성, 영등포·여의도,강남	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,상수,신촌, 마포·공덕,연신내·불광,목동, 봉천,사당·이수,수서·문정, 천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	• 주민 생활편의를 증진하는 생활권을 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

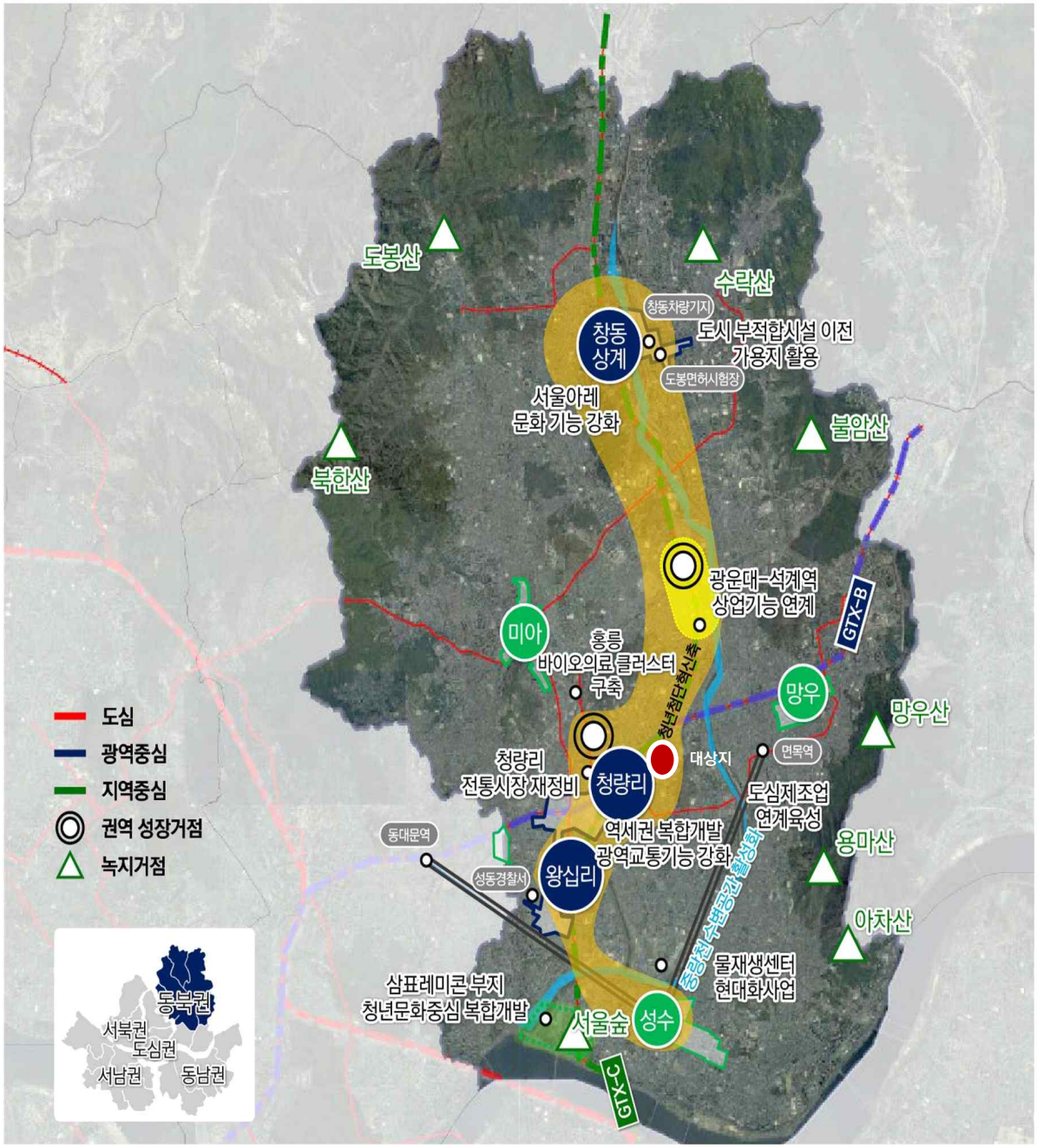
▌생활권별 정비목표와 기본방향

◦ 동북권 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

◦ 분야별 발전계획

구분	내용
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고
	• 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성
	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
	• 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모
	• 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립
	• 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토
	• 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소
	• 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축
	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성
	• 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
	• 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

〈 동북권 발전구상도 〉


도봉산
수락산
창동차량기지
창동
상계
도시 부적합시설 이전
가용지 활용
도봉면허시험장
서울아레
문화기능 강화
불암산
북한산
광운대-석계역
상업기능 연계
GTX-B
미아
홍릉
바이오의료클러스터
구축
청량리 역세권 첨단혁신축
망우
망우산
대상지
면목역
청량리
전통시장 재정비
청량리
도심제조업
연계육성
역세권 복합개발
광역교통기능 강화
동대문역
왕십리
성동경찰서
용마산
중랑천 수변공간 활성화
아차산
물재생센터
현대화사업
삼표레미콘 부지
청년문화중심 복합개발
서울숲
성수
GTX-C
도심
광역중심
지역중심
권역 성장거점
녹지거점
동북권
서북권
도심권
서남권
동남권

2) 2030 서울생활권계획

▌목표 및 전략

배봉산 기운받아 건강한 전농 · 답십리지역 생활권

◦ 목표1 : 중심지 육성을 통해 지역 경제 활성화
◦ **목표2 : 시립대 주변지역 및 저층주거지 주거환경개선**
◦ 목표3 : 대중교통체계 강화 및 생활서비스시설 확충
◦ 목표4 : 특화자원을 활용한 자족기능 강화 및 명소 육성

〈목표2〉

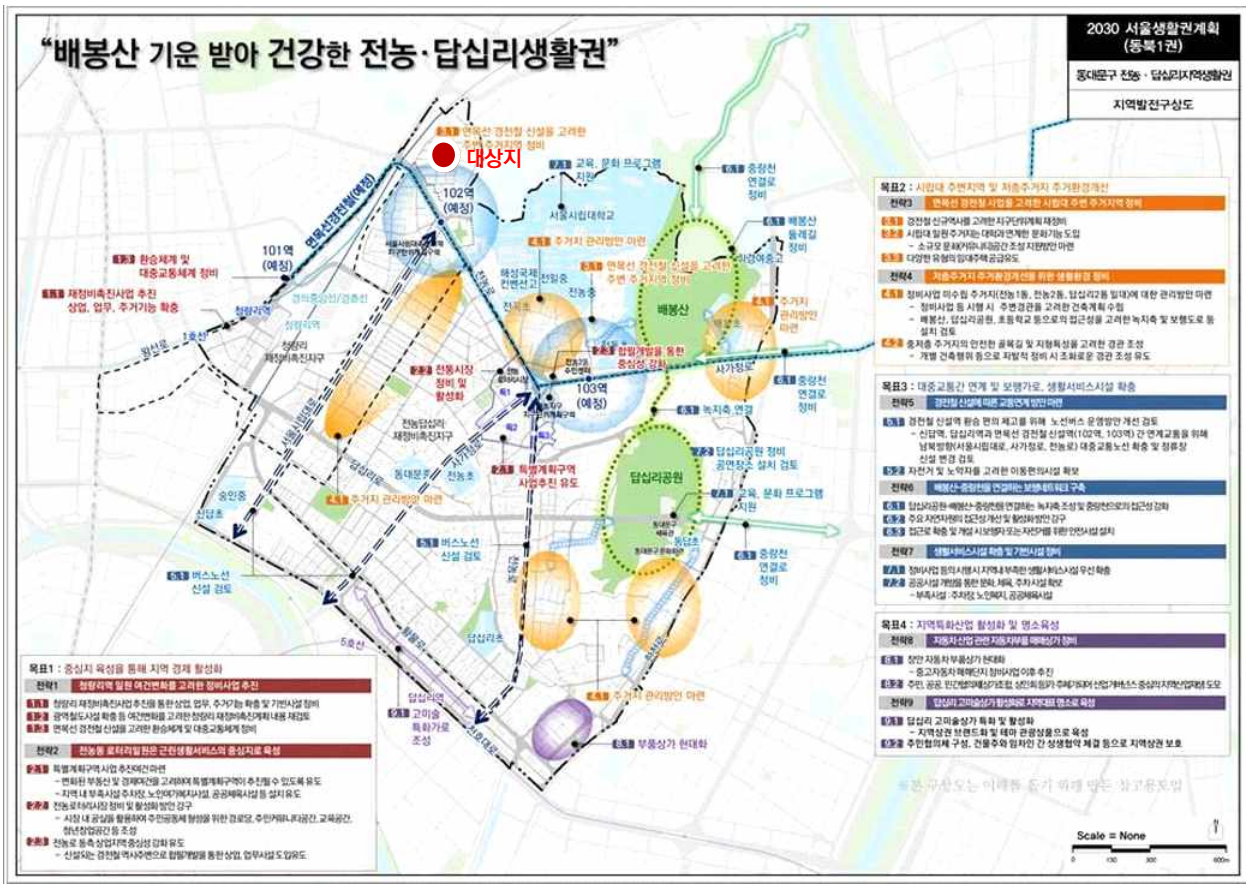
전략1. 면목선 경전철 사업을 고려한 시립대 주변 주거지역 정비

◦ 경전철 신규역사를 고려한 지구단위계획 재정비
◦ 시립대 일원 주거지는 대학과 연계한 문화기능 도입

전략2. 저층주거지 주거환경개선을 위한 생활환경 정비

◦ 정비사업 미수립 주거지에 대한 관리방안 및 중저층 주거지의 안전한 골목길 지역특성 경관 조성
◦ 정비사업 추진 시 지역 내 필요한 생활서비스시설 설치

〈 전농·답십리 지역발전구상도 〉



▌생활서비스시설 분석

〈전농·답십리 생활서비스시설 분석 결과〉

◦ **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설**

→ 주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당

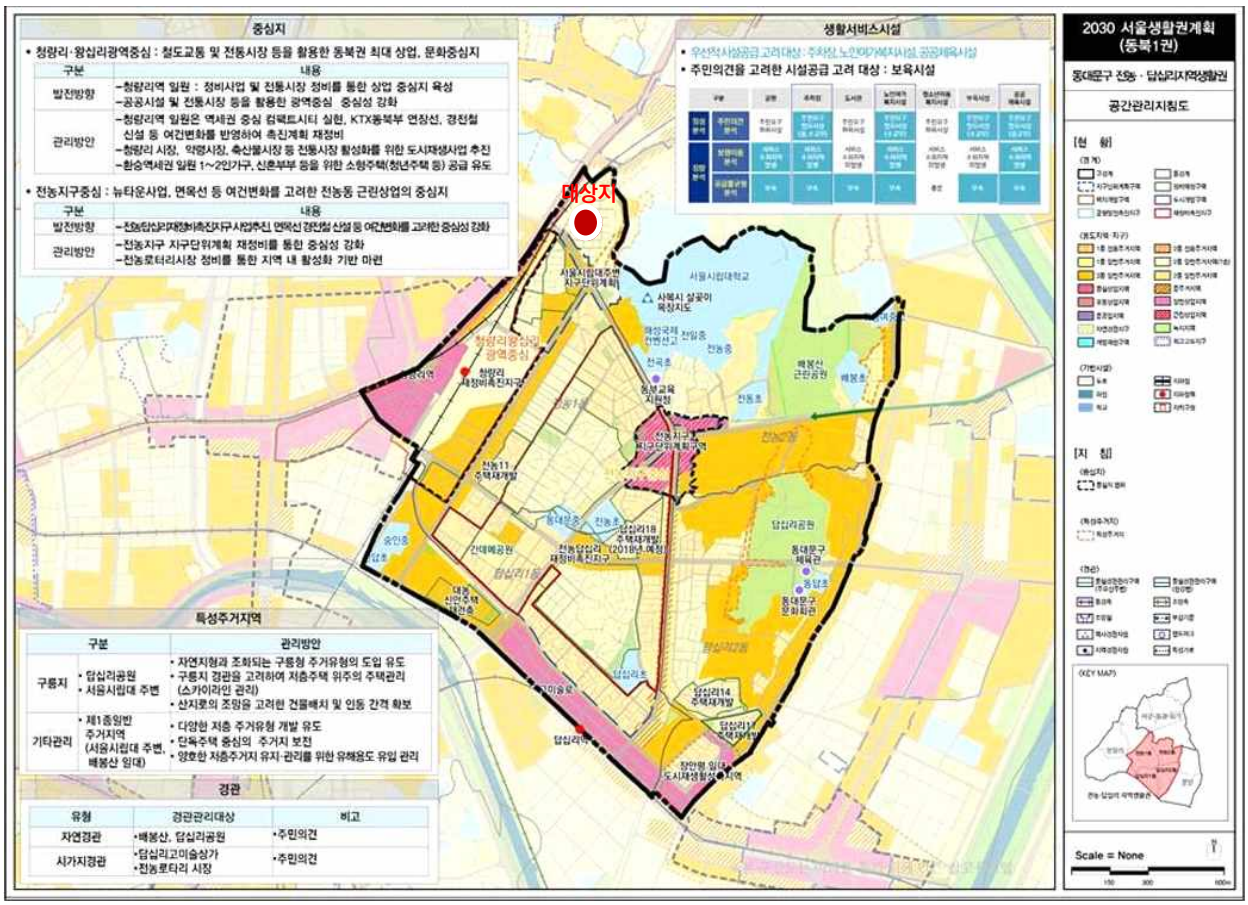
◦ **시설공급 고려 대상**

→ 보육시설 : 서울시 지표 대비 약 18개소 부족하거나 소외지역이 미발생되고 있어, 신설보다는 기존시설의 증축 필요

〈 전농·답십리 생활서비스시설 분석표 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	부족	충분	부족	부족

〈 전농·답십리 지역생활권 공간관리지침도 〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

▌정비기본계획의 비전 및 계획방향

◦ **동북권 주거지 중점계획방향**

- 한강수변, 지전축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

◦ **동대문구 중점계획**

- 상업중심 배후 주거지의 기능과 지역이미지 제고를 위한 주거환경개선
- 대학교 주변 특성을 고려한 주거환경개선 및 관리
- 동대문 역사거점 인접지역의 특성보전 및 관리

▌정비기본계획상 주거생활권 관리방향(주거환경정비사업 부문)

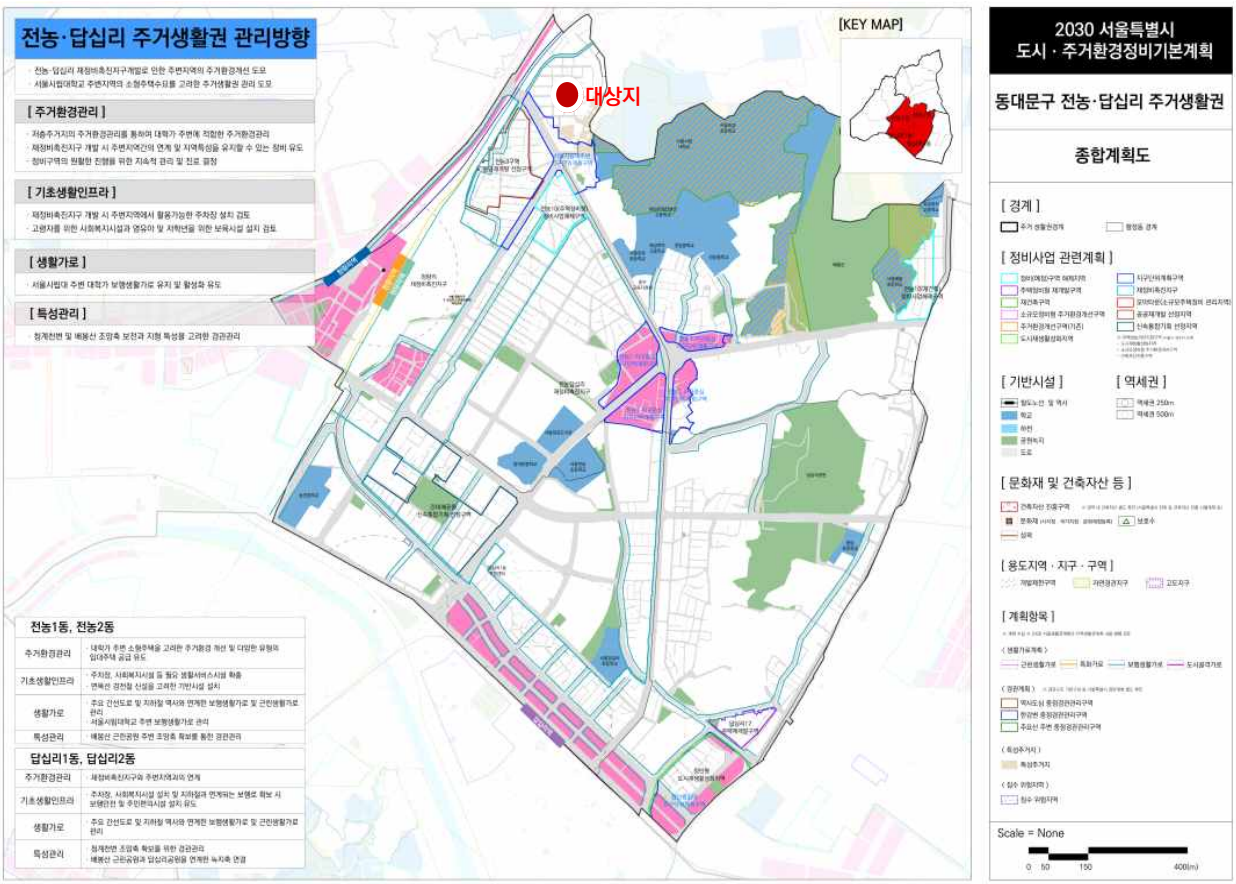
◦ 전농·답십리 주거생활권 관리방향

- 저층주거지의 주거환경관리를 통하여 대학가 주변에 적합한 주거환경관리
- 재정비촉진지구 개발시 주변지역간의 연계 및 지역특성을 유지할 수 있는 정비 유도
- 정비구역의 원활한 진행을 위한 지속적 관리 및 진로 결정
- 재정비촉지지구 개발 시 주변지역에서 활용가능한 주차장 설치 검토
- 고령자를 위한 사회복지시설과 영유아 및 저학년을 위한 보육시설 설치 검토
- 서울시립대 주변 대학 보행생활가로 유지 및 활성화 유도
- 청계천변 및 배봉산 조망축 보전과 지형 특성을 고려한 경관관리

◦ 전농동 주거생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 재정비촉진지구와 주변지역과의 연계
- 기초생활인프라 : 주차장, 사회복지시설 등 필요 생활서비스시설 확충 면목선 경전철 신설을 고려한 기반시설 설치
- 생활가로 : 주요 간선도로 및 지하철 역사와 연계한 보행생활가로 및 근린생활가로 관리, 서울시립대학교 주변 보행생활가로 관리
- 특성관리 : 배봉산 근린공원 주변 조망축 확보를 통한 경관관리

〈 전농·답십리 주거생활권 종합계획도 〉



4) 서울시립대 주변지역 지구단위계획 구역

▌서울시립대 주변지역 지구단위계획 개요

◦ 구역명 : 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역

◦ 위치 : 서울특별시 동대문구 전농동 150번지 일대

◦ 면적 : 36,255.4㎡

▌지역 내 부족한 생활서비스 시설 도입 유도

◦ 보행공간의 안전성 쾌적성등 대학문화의 환경 개선 사업을 포함한 환경 정비형 지구단위계획

◦ 역사 신설에 따른 토지이용계획, 건축물 및 용도계획 조정, 교통 및 동선체계 변경

◦ 지역 내 부족한 생활서비스 시설 도입 유도

〈 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 〉

5) 면목선(경전철) 도시철도 사업

▌사업의 개요

◦ 사업명: 면목선 도시철도(경전철) 건설사업

◦ 구간: 청량리역(1호선 등) ~ 전농동 ~ 장안동 ~ 면목역(7호선) ~ 신내역(6호선·경춘선)

◦ 규모: 총연장 9.147㎞ (전 구간 지하화)

◦ 시설: 정거장 12개소, 차량기지 1개소 (최근 운영 효율성을 반영한 10개소 기본계획안도 검토·공개 중)

◦ 시스템: 2량 1편성 철제차륜 AGT 경전철

◦ 총사업비: 약 1조 4,000억 원

▌주요 추진경과 및 계획

◦ 2024년 6월 : 기획재정부 예비타당성조사 최종 통과 (B/C 0.92, AHP 0.534)

◦ 2026년 현재 : 전략환경영향평가 마무리 단계 및 기본계획 수립/공청회 진행 중

◦ 향후 일정 : 2027~2028년 착공 목표, 2034년 개통 전망

(신속한 추진을 위해 설계·시공 일괄 발주인 턴키 방식 적용 예정

▌기대효과

◦ 교통 사각지대 해소: 기존 철도망 접근이 어려웠던 **동대문구 전농동**·장안동 및 중랑구 면목동 일대 교통 여건 대폭 개선 (청량리~신내 이동시간 15분대 단축)

◦ 환승 네트워크 구축: 1호선, 6호선, 7호선, 경의중앙선, 경춘선, 수인분당선 및 향후 개통될 GTX-B·C 노선과 밀접하게 연계.

◦ 지역 균형 발전 및 경제 효과: 서울 동북권 교통 인프라 확충을 통한 강북권 대개조 견인. 생산유발효과 약 2조 250억 원, 부가가치유발효과 약 8,090억 원 등 총 3조 원 규모의 경제적 파급효과 예상

〈 면목선 경전철(예정도) 〉

6) 2022 서울시 동대문구 비전

▌비전 2022 역점부문

비전	주요내용
미래사회를 선도하는 으뜸 보육·교육 도시	• 영유아의 50%이상 구립 어린이집 수준의 보육시설 이용 • 서울시 자치구 상위권 수준의 교육경비 지원으로 자녀교육 시키기 좋은 지역여건 조성 • 대학 등 지역인프라와 연계한 평생교육 생태계 구축
함께 나누고 함께누리는 복지건강 도시	• 보듬누리 사업 확대를 통한 예산의 한계 극복 및 복지 사각지대 해소 • 어르신, 장애인 등 취약계층별 맞춤형 서비스 지원으로 건강하고 따뜻한 건강복지 도시 실현
청년창업과 일자리가 확보되는 경제도시	• 청년들의 가치관 변화 및 창업에 대한 관심을 충족시킬 수 있는 공간 및 지원책 마련 • 포용과 동반성장을 통한 지속가능한 일자리 발굴 • 지역특색을 극대화시킬 수 있도록 전통시장 현대화사업 추진
지속성장을 주도하는 성장 도시	• 청량리역세권 개발을 통한 광역중심상권 여권 조성 • 지역맞춤형 도시재생사업으로 다양한 계층의 정착 유도 및 지역경제 활성화 • 대규모 개발사업 추진으로 노후시설 개선 및 생활기반시설 확충
일상이 꽃피는 문화도시	• 서울 동북부를 대표하는 전문 공연장 건립·육성 • 다양한 문화향유기회 확대 및 생활체육 지원을 통한 구민만족도 제고 • 역사~문화 관광벨트 조성을 통한 지역 역사자산 가치의 재정립 및 지역관광 경쟁력 강화
쾌적하고 살기좋은 환경도시	• 효율적이고 안정적인 환경자원센터 운영체계 구축 • 주민이 편하게 이용할 수 있는 자연휴식공간 조성 • 기후환경 변화에 대처하고 생활쓰레기 감량화 추진
주민자치에 기초한 생활안전도시	• 주민의 참여를 기반으로 하는 마을공동체 활성화로 주민자치 실현 • 주민과 함께 하는 도시안정망 구축으로 각종 사고 예방 및 신속한 대응체계 구축

7) 서울시 지구단위계획 수립기준

▌개발정비형 계획수립기준

○ 개발사업형 적용대상

◦ 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택·청년주택·역세권 활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

○ 개발사업형 적용기준

◦ 공공주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

○ 공동주택 건립형 계획수립기준

◦ 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

○ 공공기여계획 수립기준

◦ 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성

◦ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10% 이상	15% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반주거지역	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반주거지역	-	-	-	15% 이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)을 제3종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 만큼 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함

라. 관련 법규 검토

1)「도시 및 주거환경정비법」(약칭 : 도시정비법)

조항		관 련 내 용
제2조	정 의	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말함. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말함. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물
제8조	정비구역의 지정	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함함)할 수 있음. ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 함)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 함.
제9조	정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

조항		관 련 내 용
제9조	정비계획의 내용	11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정함) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
제10조	임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 함)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함. 이하 같음)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
제11조	기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화	① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같음) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음.
제15조	정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 함. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 함.
제16조	정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비 계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같음)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함.

2)「도시 및 주거환경정비법 시행령」(약칭 : 도시정비법 시행령)

조항		관 련 내 용
제2조	노후·불량 건축물 범위	③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
제7조	정비계획의 입안대상지역	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 함)을 입안할 수 있음. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 함. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
제8조	정비계획의 내용	② 법 제9조제1항제10호라목에서 "공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정함. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항
제9조	주택의 규모 및 건설비율	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 각각 다음 각 호의 범위를 말함. 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말함. 이하 같음): 건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 40 이하여야 함]. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)가 정하여 고시하는

조항		관 련 내 용
제9조	주택의 규모 및 건설비율	임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)
제13조	정비구역의 지정을 위한 주민공람 등	① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 함. ② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함함)으로 의견을 제출할 수 있음. ③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 함.

3) 「주택법 시행령」

조항		관 련 내 용
제9조	세대구분형 공동주택	① 법 제2조제19호에서 “대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 충족하는 공동주택을 말한다. 1. 법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것 가. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것 나. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것 다. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 않을 것 라. 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적으로서 법 제2조제6호 후단에 따른 방법으로 산정된 것을 말한다. 이하 같다) 합계가 해당 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 않는 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것 2. 「공동주택관리법」 제35조에 따른 행위의 허가를 받거나 신고를 하고 설치하는 공동주택의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것 가. 구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 2세대 이하일 것 나. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 구분 출입문을 설치할 것 다. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 10분의 1과 해당 동의 전체 세대수의 3분의 1을 각각 넘지 않을 것. 다만, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 부대시설의 규모 등 해당 주택단지의 여건을 고려하여 인정하는 범위에서 세대수의 기준을 넘을 수 있다. 라. 구조, 화재, 소방 및 피난안전 등 관계 법령에서 정하는 안전 기준을 충족할 것 ② 제1항에 따라 건설 또는 설치되는 주택과 관련하여 법 제35조에 따른 주택건설기준 등을 적용하는 경우 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대수에 관계없이 하나의 세대로 산정한다

4)「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(약칭 : 도시정비법 시행규칙)

조항		관 련 내 용
제4조	정비구역의 지정 등 보고	특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함)는 법 제16조제3항에 따라 국토교통부장관에게 정비구역의 지정 또는 변경지정 사실을 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함 하여야 함. 1. 해당 정비구역과 관련된 도시 · 군계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군기본계획 및 도시 · 군관리계획을 말한다) 및 기본계획의 주요 내용 2. 법 제16조에 따른 정비계획의 요약 3.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시 · 군관리계획(이하 “도시 · 군관리계획”이라 한다) 결정조서

5)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

조항		관 련 내 용
제3조	재개발사업의 구분	법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분함. 1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
제4조	노후 · 불량건축물	① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후 · 불량건축물로 보는 기준은 다음 각호와 같음. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년
제6조	정비계획 입안대상 지역요건	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같음. 2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말함. 이하 같음)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 함) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역 다. 호수밀도가 60 이상인 지역 ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시 · 주거환경정비기본계획에 따름.

조항		관 련 내 용
제7조	정비계획 입안 시 조사·확인 내용	영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제8조	정비계획 내용 등	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은 대학 주변 지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있음] 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용함) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 함. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 함.

6)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」

조항		관 련 내 용
제2조	정비계획 입안 제안 및 구역지정 신청서류	① 자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 법 제8조제5항에 따라 서울특별시장(이하 "시장"이라 함)에게 정비구역 지정(변경지정을 포함함)을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 함. 1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서 2. 정비계획 입안과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부 가. 주민 서면 통보 및 주민설명회 개최 공문 사본 나. 주민공람 공고문 사본 및 별지 제2호서식에 따른 이해관계인 제출의견 심사내역서 다. 별지 제3호서식에 따른 구의회 의견청취 결과 라. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서 마. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서 3. 서울특별시도시계획위원회 심의 및 관련 부서와의 협의에 필요한 서류(전자문서 포함) 가. 도시관리계획 현황 및 토지이용계획 나. 정비구역 및 주변의 교통처리계획도서 다. 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도 라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획도서

7)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호)

조항		관 련 내 용
제4조	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터이하 규모의 주택으로 건설하여야 함. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니함. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있음. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외함]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)으로 건설하여야 함. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따름. 다만,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있음. 1.「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 2.「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하 3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하 ⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)

8)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)

구분	관 련 내 용
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	1.「도시 및 주거환경정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 함. 2. 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향함. 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 함

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 면목선(예정)으로 인한 역세권으로 주거지로서의 가치 상승 기대

◦ 대상지 1km 방면 2개의 지하철 노선이 위치하며, 대상지 동측으로 서울시립대, 배봉산 서측으로 전농로, 북측으로 망우로 등 주요 간선도로망과 연접함

2) 대상지 주변 개발사업 추진 예정

◦ 대상지 주변 기추진 개발사업 및 최근 신속통합기획 후보지 공모 선정으로 주거지 개발에 대한 주민들의 개발에 대한 관심이 높아지고 있음

◦ 대상지 남서측으로 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 등 지정되어 있으며, 서울시의 신속통합기획 추진으로 사업대상지를 비롯한 인접 지역에서의 개발 움직임이 일어나고 있음

바. 종합분석

▌협소한 도로 및 불편한 보행 등 교통여건

◦ 전농로 등 일부 간선도로 통행 방향 진입 불편

◦ 내부 일방통행, 이면도로 불법주정차 등 교통 환경 저하

◦ 좁은폭, 보차혼용, 급경사도로로 보행불편, 통학동선 안전 미흡

▌대상지 내 기존 국 · 공유지 다소 분포

◦ 도로 · 공원 등 기반시설 재배치 필요

▌생활서비스시설 부족 등 불편한 생활 환경

◦ 경로당 등 기존 생활기반시설 규모 협소 및 노후화

◦ 주민교류·휴식공간 부재, 주차장부족 등

◦ 대학 상권 및 학생편의시설 부족

▌노후주택이 밀집한 구릉지

◦ 동서간 고저차, 일부구간 급경사지

◦ 주요 간선도로와 인접한 전면성과 장소성 갖는 위치

〈 현황종합분석도 〉

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 비전 및 목표

지역주민의 생활과 대학생의 활동이 함께하는 명품 주거단지 조성

대상지 교통현황

현황 및 주진배경

전농로(창동~천호대로), 왕산로(종로~동부간선도로) 통해 지역 일대 접근 양호

대상지로 진출입 도로 연계 부족, 내부 교통 불편(간선도로 접속구간 부족, 일방통행 등)

보행현황

현황 및 주진배경 8

3~6m 협소한 보차혼용도로, 불법주정차, 급경사도로 등

열악한 교통·보행 환경

지형 현황

현황 및 주진배경 10

대상지 내 최대 28m 높이차, 최대 경사도 31.7°

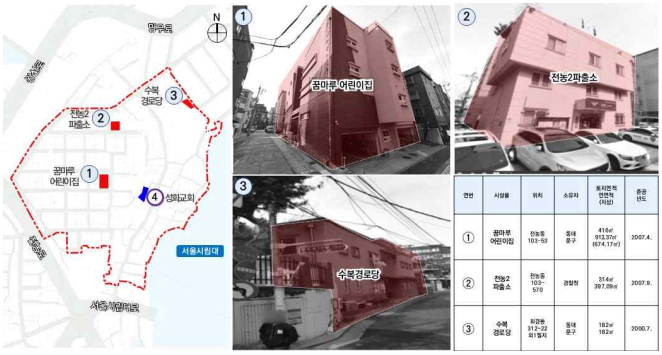
대상지 동남측으로 높아지며 급경사 발생

생활SOC현황

현황 및 주진배경 11

꿈마루어린이집, 전농2 파출소, 수복경로당 등

규모가 협소하고 노후화 생활SOC 개선 필요



연번	시설물	위치	소유자	토지면적 인한적 (지상)	준공 년도
①	꿈마루 어린이집	전농동 103-53	동대 문구	416㎡ (12.37㎡) (674.17㎡)	2007.4.
②	전농2 파출소	전농동 103-579	경찰청	314㎡ 397.09㎡	2007.9.
③	수복 경로당	휘경동 312-22 외1필지	동대 문구	182㎡ 182㎡	2000.7.

국·공유지 현황

현황 및 주진배경 12

토지구획 정리사업으로 설치된 도로 등

기존 국·공유지가 많아(전체의 25.7%) 기반시설 재배치 고려 필요

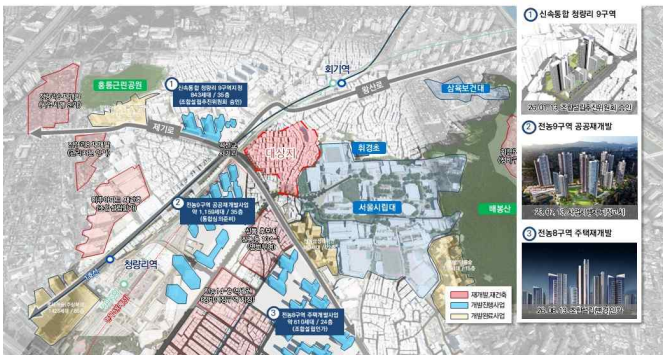
구분	면적(㎡)	비율(%)
국·공유지	18,668.3	25.7
사유지	53,664.9	73.9
종교시설	271.0	0.4
총 계	72,594.2	100.0

주변개발 및 경관 현황

현황 및 주진배경 13

주요 간선도로 및 떡전교사거리에 인접하여 전면성과 장소성을 갖는 위치

주변 개발 및 저층주거지와 조화로운 경관 형성 필요



나. 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

1) 기본방향

◦ 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

◦ 제2종일반주거지역(7층) : 건폐율 60%이하, 기준용적률 190%이하

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	→	용도지역 상향시	150	170	200(2종) 250(3종)	250(2종) 300(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종일반주거지역	190	210	250	250
제2종일반주거지역	→	제3종일반주거지역	190	210	250	300
제3종일반주거지역	→	준주거지역	210	230	400	500

※ 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정 허용*용적률×(1+1.3α)(용도지역별 재산정면적의 합산 결과 '-'인 경우, 정비기반시설 제공에 따른 상한 용적률 미적용 (정비기반시설 순부담면적 = 0)
*허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

※ 순부담 면적 = 정비기반시설 토지 순부담 면적 + 공공임대 기부채납 면적

◦ 용도지역 변경에 대한 기준 마련

☞ 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 및 서울시 지구단위계획 수립기준으로 운영되던 용도지역 변경에 대한 기준은 용적률 체계를 마련하여 본 정비기본계획에서 명확하게 제시함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.29]

◦ 기준용적률 완화기준(20%) 소형주택 공급면적 조정

☞ 기준용적률 완화를 위한 60㎡ 이하 소형주택 공급기준은 장기적인 관점에서 1~2인가구의 지속적인 증가에 대응하는 것에 한계가 있어 공급규모를 다양화하고 완화량도 차등 적용함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.160]

◦ 사업성 보정계수 적용

☞ 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수

☞ 보정계수는 다음 산식을 기본으로 운영하되, 산식 등 세부기준은 시장 여건(변화) 등을 고려하여 시장이 별도 방침으로 정하여 운영함

[기본 산식]
☞ 사업성 보정계수 (1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함

☞ 사업성 보정계수는 최초 정비계획 수립시에는 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정하되, 사업시행계획인가 때 사업시행계획인가 신청일의 전년도 공시지가를 기준으로 재산정 후 이를 반영하여야 함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.163]

◦ 허용용적률 인센티브 항목 확대

☞ 현 계획 기준으로 사업성보정계수 곱해서 산출된 허용용적률(20%)로도 상한 300%이하 산출되면 추가적인 허용용적률 인센티브 항목 적용 불필요

※ ☐ 는 이전 기준 대비 신설·개선되는 항목

구 분	항 목		인센티브 (최대 20%p 이내)	비 고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형표면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	–
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 – 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	–
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	–
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	–
	세대 통합형 평면계획	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100×a ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수)	10%p 이내	분양공고 시세대구분형 명시
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내	※①,② 중복적용 가능 – 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 (상한에 반영한 친환경 세부 항목은 허용에 반영 불가) ※법률·정책상 의무화시 미적용 ※( )는 보정계수를적용했을 때 최대친환경 인센티브량임
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 – 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	–
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	–
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 – 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	–
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	–
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략 시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	–
	전선지중화	• 가로지장물 이전/전선지중화 (가로연속성 감안, 구역 내에서 연결되는 구역 외도로 일부 포함 가능) – 기준용적률 x (전선지중화 공사비 환산면적/대지면적)	5%p 이내	지중화공사구간 도면 표기

3)「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

◦ 일반주거지역에서 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거	150	150	200	
제2종(7층이하)일반주거	170	190	250	
제2종일반주거	190	200	250	
제3종일반주거	210	230	250	

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

◦ 일반주거지역에서 용도지역이 상향되는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반→ 용도지역 상향 시	150	170	200	
제2종(7층이하)일반→ 제2종 및 제3종 일반주거	190	200	250	
제2종일반→ 제3종 일반주거	190	200	250	

4) 주택공급 지표 설정

◦ 주택규모별 배분 기준은「도시 및 주거환경정비법」,「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호),「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정

◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

◦ 주택 전체 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

◦ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

5) 인구지표 설정

◦ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성

◦ 대상지 계획인구는 가구수를 기준으로 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

다. 기본구상

1) 신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

▌신속통합기획 전략

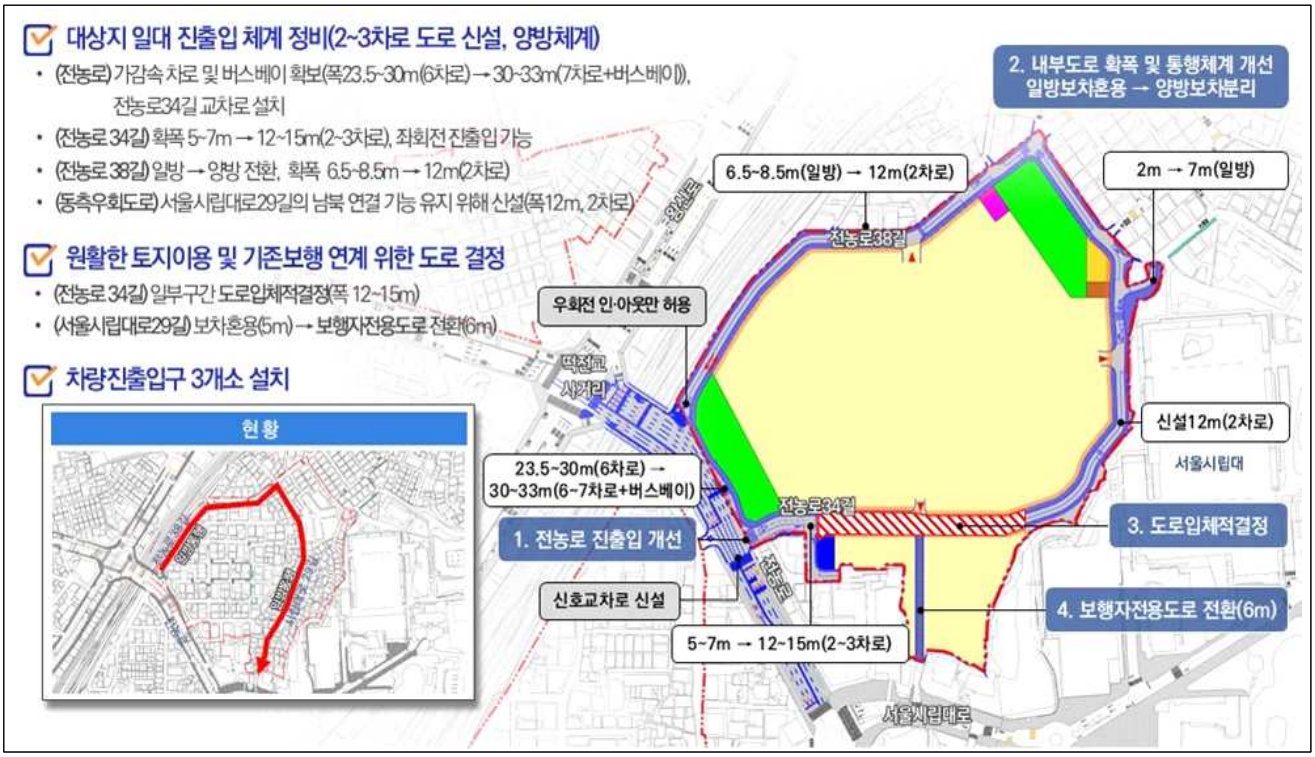
지역주민의 생활과 대학생의 활동이 함께하는 전농동
주변으로 열려있고 지역과 함께하는 명품 주거단지 조성

▌신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	대상지 일대 원활한 차량진출입 및 교통 연계를 고려한 도로망 대폭 정비
2	시립대통학, 지역주민 보행 편의 및 안전성 고려한 보행체계 연계
3	기존 국공유지의 재배치를 통한 도로, 공원 등 기반시설 전략적 확충
4	구릉지 경사 및 높이차를 극복하는 합리적 대지조성
5	대학가 및 기존 가로를 고려한 맞춤형 외부공간계획
6	지역 특성을 고려한 영역별 주동 배치 및 디자인 특화단지 조성
7	입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출
8	원할한사업추진을 지원하는 유연한 도시계획 적용

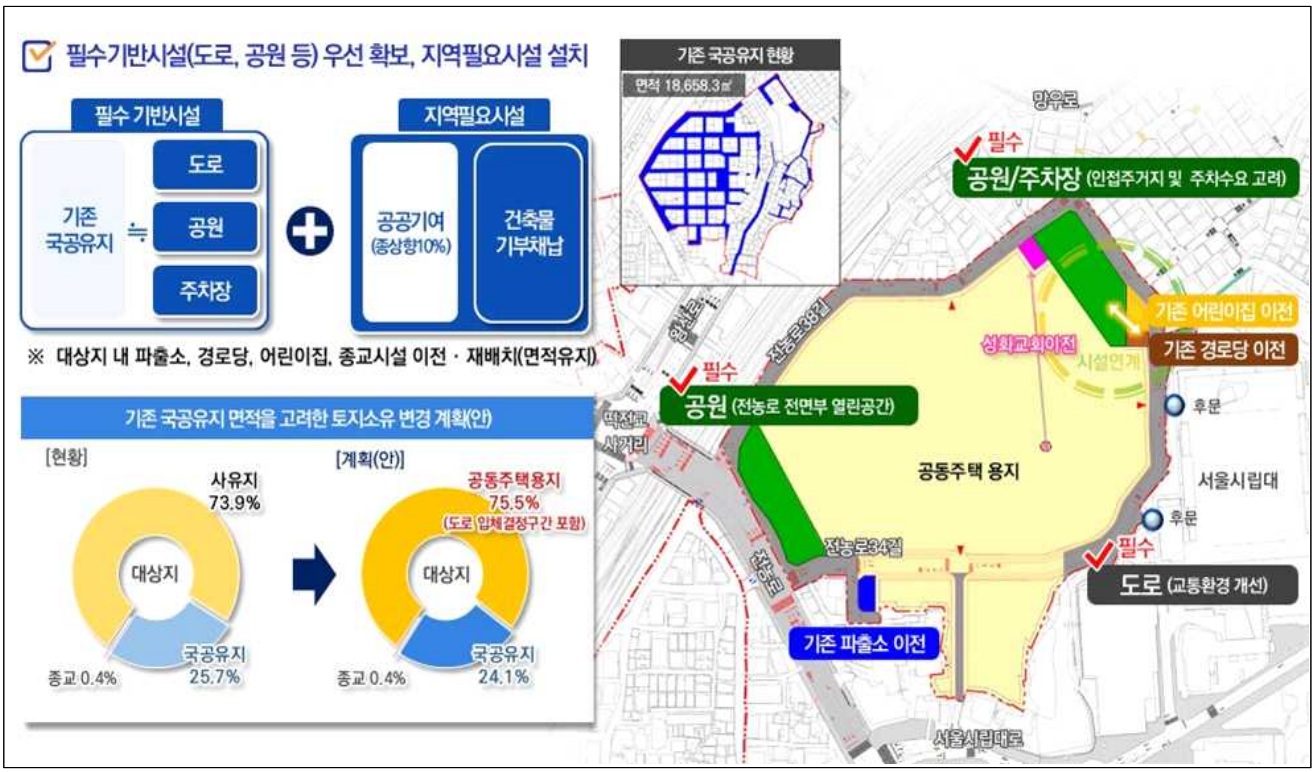
2) 개발 기본구상

① 대상지 일대 원활한 차량 진출입 및 교통 연계를 고려한 도로망 대폭 정비



② 시립대통학, 지역주민 보행 편의 및 안전성 고려한 보행체계 연계

③ 기존 국공유지의 재배치를 통한 도로, 공원 등 기반시설 전략적 확충



④ 구릉지 경사 및 높이차를 극복하는 합리적 대지조성

⑤ 대학가 및 기존 가로를 고려한 맞춤형 외부공간계획

⑥ 지역 특성을 고려한 영역별 주동 배치 및 디자인 특화단지 조성

⑦ 입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출

⑧ 원활한 사업 추진을 지원하는 유연한 도시계획 적용

4. 부문별 정비계획(안)

가. 계획의 수립 방향

◦ 서울시립대학교, 철도·간선도로변에 인접한 입지여건을 고려한 체계적인 정비계획 수립

◦ 생활서비스시설 부족, 구릉지형 특성을 고려한 주거환경 개선계획 마련

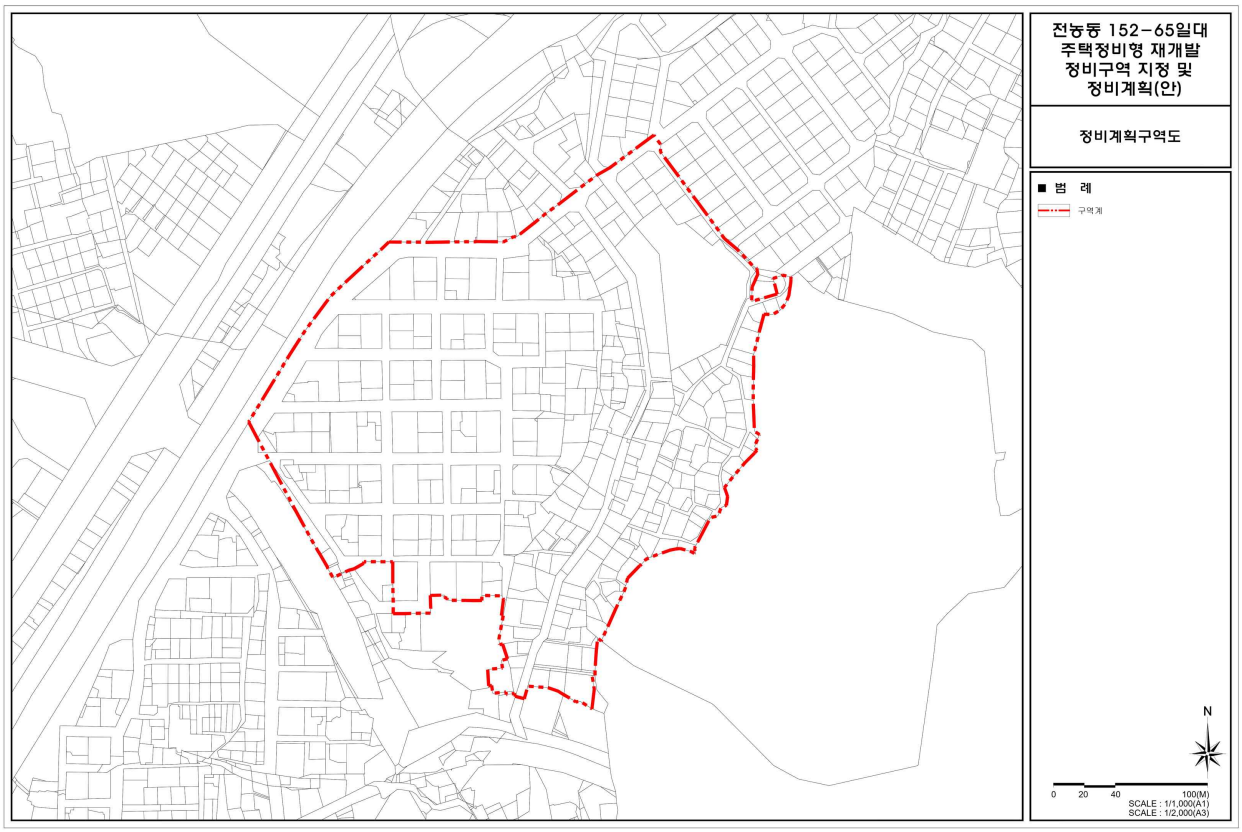
◦ 협소한 도로 및 불편한 보행 등 교통여건 개선을 통한 안전하고 편리한 가로환경 조성

나. 정비사업 시행계획

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대	72,594.2	• 전농동 일대 노후불량주택지에 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화와 주거환경 개선

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년이내	전농동 152-65일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	• 현황 : 1,136세대 • 계획 : 1,804세대 증) 668세대

〈 정비구역 결정도 〉

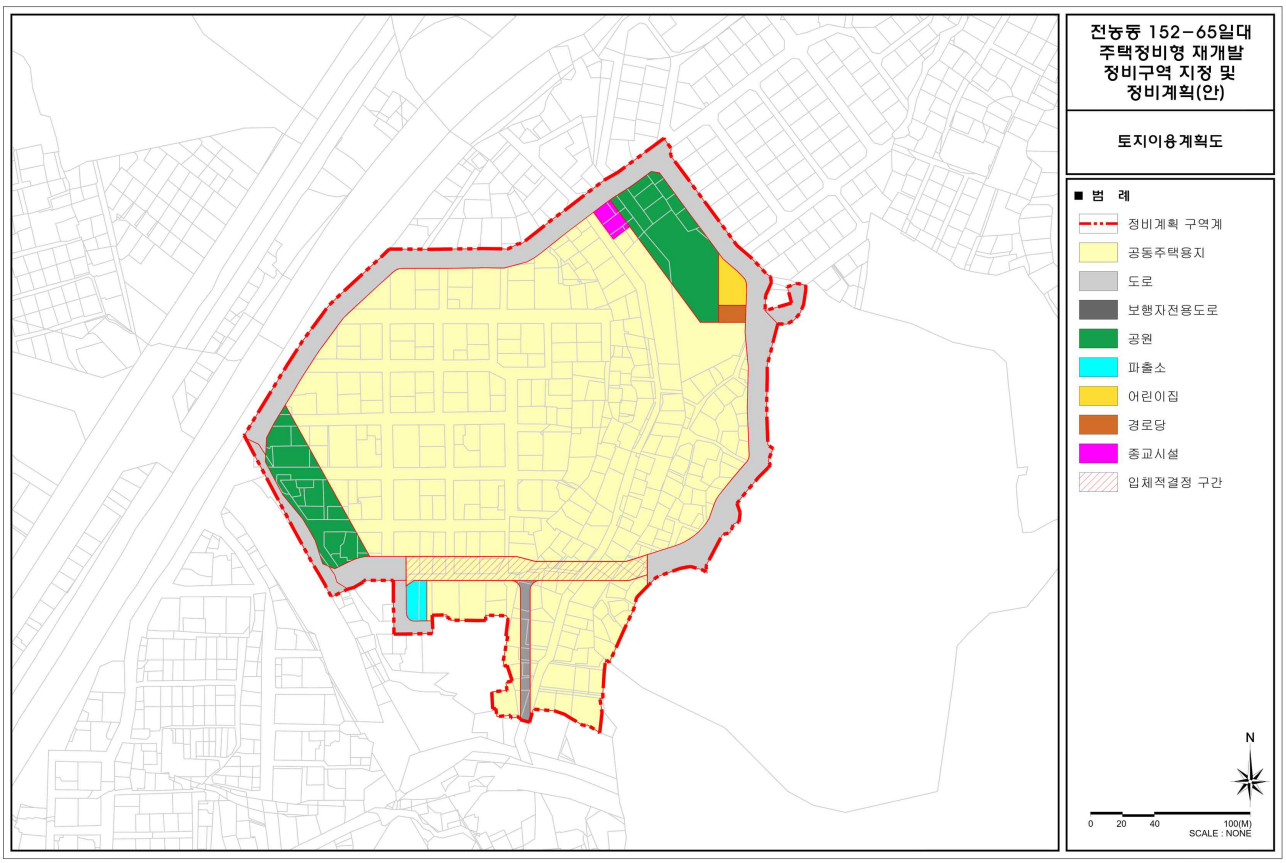


다. 토지이용계획 결정 조서

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		72,594.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	17,534.5	24.1	
	도로	10,961.1	15.1	보행자전용도로 면적 포함
	공원	5,661.4	7.8	2개소(중복결정 1개소)
	공영주차장	(3,000.0)	(4.2)	북측 공원 하부(중복결정)
	경로당	182.0	0.2	대토 이전
	어린이집	416.0	0.6	대토 이전
	파출소	314.0	0.4	대토 이전
획지	소계	55,059.7	75.9	
	획지1	54,788.7	75.5	공동주택 및 부대복리시설 (입체도로 면적 포함)
	획지2	271.0	0.4	종교시설

※ 공원 및 공영주차장 중복결정: 북측공원 지하부 3,000.0㎡ (중복결정 구간은 정비계획 결정도 참고)
※ 경로당, 어린이집, 파출소은 운영부서의 수요조사 결과(시설 유지)에 따라 효율적 토지이용을 고려하여 현황 동일 면적으로 이전·배치를 계획
※ 종교시설은 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

〈 토지이용계획도 〉



라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 비용) / 종전자산총액 × 100%
◦ 추정비례율 : 103.86%
→ (1조 6,962억 - 1조 937억) / 5,800억 × 100% ≒ 103.86%
▸ 총 수입 추정 : 1조 6,962억
▸ 총 비용 추정 : 1조 937억
▸ 종전자산총액 추정 : 5,800억</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>◦ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
※ 개별공시지가 보정률 〈2.3배〉적용하여 산출하였음
◦ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2026년) × 토지면적 × 보정률(2.3)
▸ 건물 = 재조달원가 × 잔존 내용연수 / 전 내용연수
◦ 공동주택 소유자 = 2026년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.9)
※ 공동주택의 경우 공동주택 공시가격 대비 〈1.9배〉 적용하여 산출하였음</td></tr>
<tr><td>추정분담금 산출</td><td>◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>585,000천원</td><td rowspan="6">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(103.86%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가
추정액
추정 권리가액
(+:분담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 46㎡형</td><td>693,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>1,068,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형</td><td>1,191,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>1,312,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 101㎡형</td><td>1,519,000천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

2) 산출근거

◦ 비례율 : (종후대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(종 지출액)
/종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A-B) / C ≒ 103.86%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	1,307	-	-	-	1,574,861,000	
조합원 분양 (보류지 포함)	55	57.88	33,400	585,000	851,879,000	
	105	66.20	34,600	693,000		
	250	82.13	43,000	1,068,000		
	123	99.68	39,500	1,191,000		
	187	112.98	38,400	1,312,000		
	58	133.55	37,600	1,519,000		
일반분양	39	57.88	41,800	732,000	722,982,000	
	71	66.20	43,200	865,000		
	170	82.13	53,800	1,337,000		
	84	99.68	49,400	1,490,000		
	127	112.98	48,000	1,641,000		
	38	133.55	47,000	1,899,000		
임대 소계	497	-	-	-	114,604,000	
의무임대	82	57.88	11,600	317,000	101,268,000	
	64	66.20	11,800	370,000		
	51	82.13	11,900	470,000		
	36	99.68	11,800	557,000		
	12	112.98	11,800	631,000		
국민주택규모 주택	31	82.13	1,600	130,000	13,336,000	
	27	99.68	1,600	158,000		
	28	112.98	1,600	180,000		
기부채납	166	-	-	-	-	
근린생활시설 소계	-	-	-	-	10,647,010	
조합원 분양	-	-	-	-	5,915,008	
일반분양	-	-	-	-	4,732,002	
매출부가세	-	-	-	-	-3,903,850	
총 수입	-	-	-	-	1,696,208,160	

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	792,310,226	건축공사비 @9,400천원/3.3㎡ 및 기타공사비
제사업경비	301,410,802	-
총 사업비	1,093,721,028	-

■ 조합원 종전자산 가격 : C

조합원자산총액 - 무상양도양수 및 매입대상 국공유지평가액- 청산대상자 청산금
= 798,109,978천원 - 153,585,749천원 - 64,452,423천원 = 580,071,806천원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액 (천원)			200,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000
추정비례율			103.86%					
예상 권리가액 (천원)			207,728	415,457	623,185	830,914	1,038,642	1,246,371
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	분담금(환급금)					
	39	585,000	-377,272	-169,543	38,185	245,914	453,642	661,371
	46	693,000	-485,272	-277,543	-69,815	137,914	345,642	553,371
	59	1,068,000	-860,272	-652,543	-444,815	-237,086	-29,358	178,371
	74	1,191,000	-983,272	-775,543	-567,815	-360,086	-152,358	55,371
	84	1,312,000	-1,104,272	-896,543	-688,815	-481,086	-273,358	-65,629
	101	1,519,000	-1,311,272	-1,103,543	-895,815	-688,086	-480,358	-272,629

※ - 는 분담금, +는 환급금

■ 공사비 및 일반 분양가 변동에 따른 비례율 민감도

평균단위단가 (천원) / 84형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	8,460	8,930	9,400	9,870	10,340
52,800	139.69%	133.66%	127.62%	121.58%	115.54%
50,400	128.26%	122.22%	116.18%	110.09%	102.80%
48,000	116.83%	110.79%	103.86%	96.58%	89.29%
45,600	104.92%	97.64%	90.36%	83.07%	75.79%
43,200	91.42%	84.13%	76.85%	69.56%	62.28%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 정비계획 입안 단계에서 정비계획 수립을 위한 계략적인 산출금액으로, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산 시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있으며, 향후 도시 및 주거환경정비법 제 74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

※ 상기 추정분담금 중 (-)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (+)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정 됨

※ 상기 금액은 향후 조합설립 또는 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(도시 및 주거환경정비법)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조하되, 정비계획 입안 과정중 비례율, 추산액 등 일부 조정될 수 있음

마. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

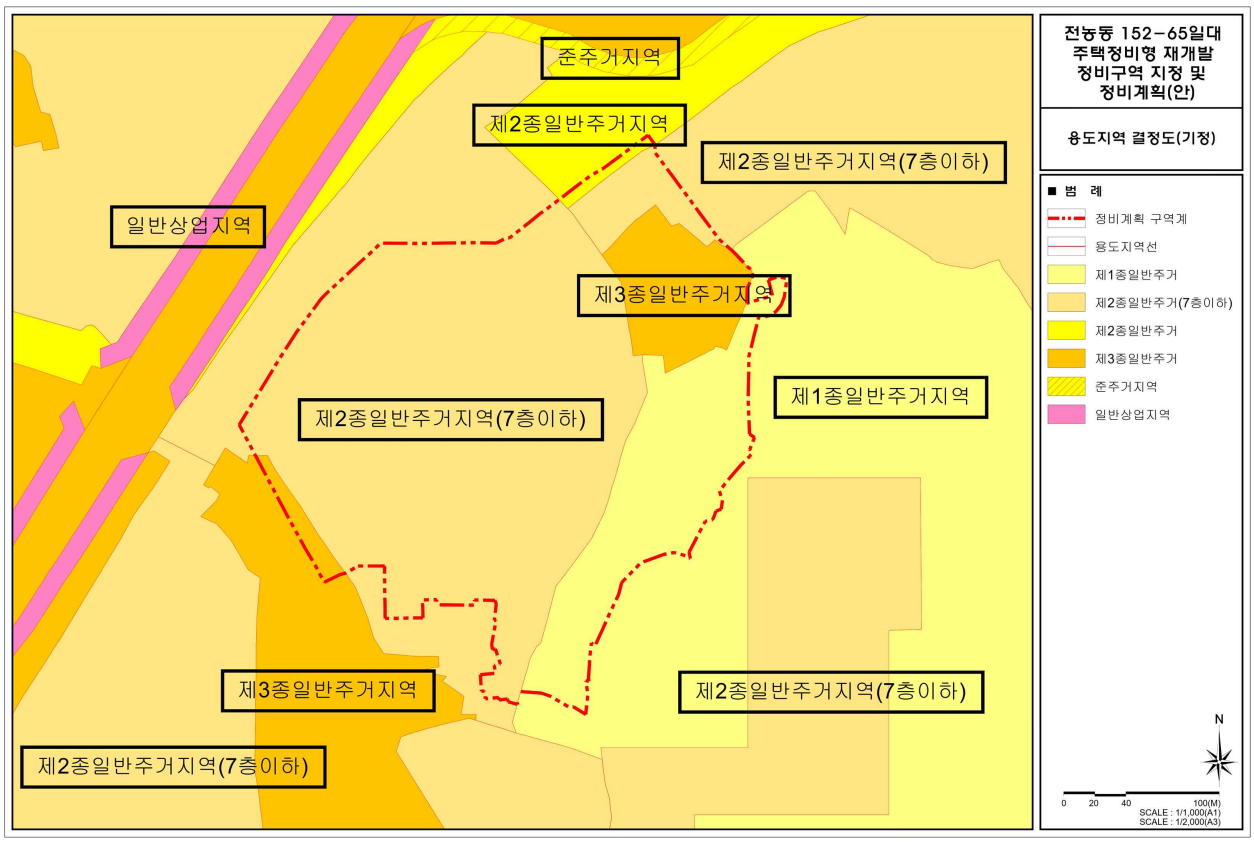
■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	72,594.2	-	72,594.2	100.0
제1종일반주거지역	13,583.1	감) 4,412.4	9,170.7	12.6
제2종일반주거지역(7층이하)	51,524.1	감) 42,889.3	8,634.8	11.9
제2종일반주거지역	478.8	감) 478.8	-	-
제3종일반주거지역	7,008.2	증) 47,780.5	54,788.7	75.5

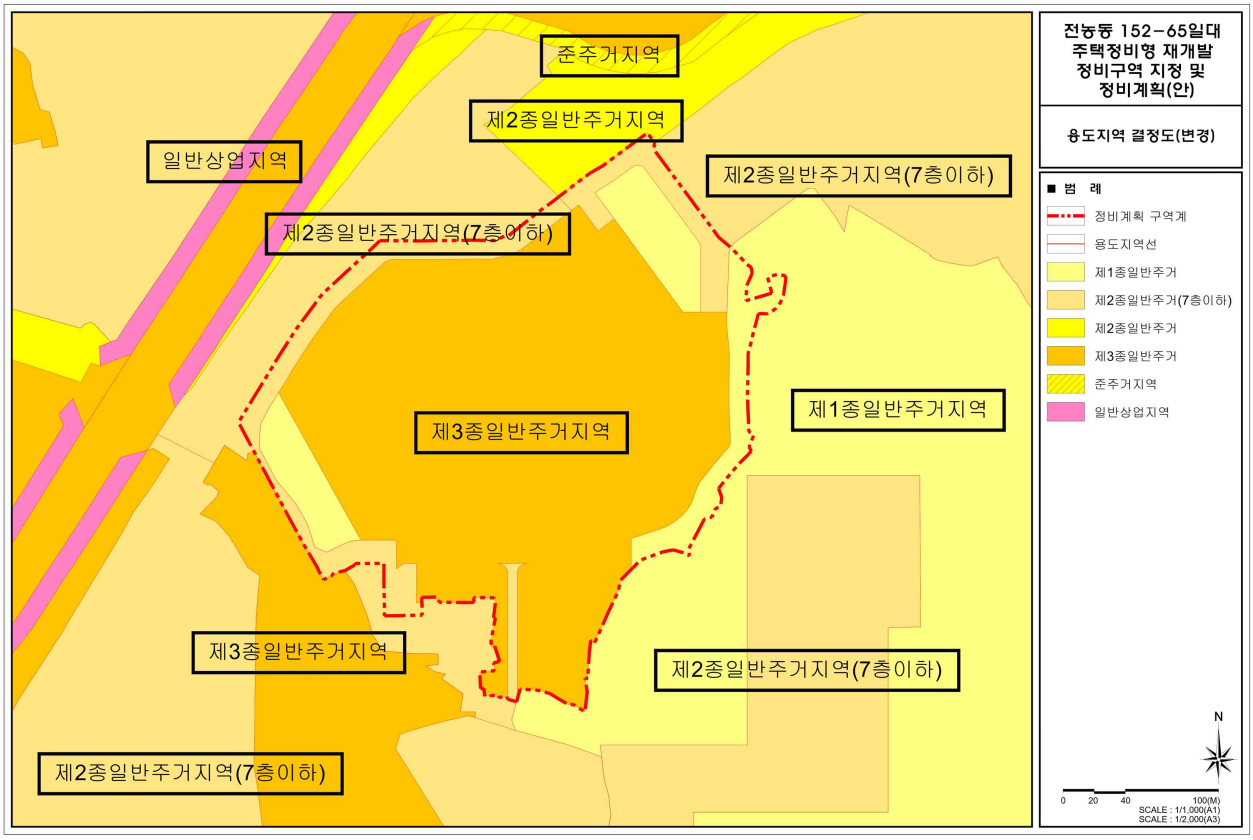
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
	기정	변경			
-	제1종일반	제3종일반	4,412.4	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	42,889.3	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반	제3종일반	478.8	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경) 〉



바. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선 도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반 도로	총고제722호 ('36.12.26.)	일부구간 폭원확장
변경	대로	3	11	26~35	보조 간선 도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반 도로		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	290 (184)	전농동 152-9	전농동 152-39	일반 도로	서울시고시 제241호 ('76.9.23.)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	27 (0)	전농동 150-10	전농동 152-128	일반 도로		
신설	중로	3	A	12~15	집산 도로	866	전농동 103-590	전농동 103-354	일반 도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지 도로	50	전농동 150-2	전농동 103-79	일반 도로	-	
신설	소로	3	B	7	국지 도로	33	휘경동 312-23	휘경동 312-159	일반 도로	-	
신설	소로	3	A	6	특수 도로	88	전농동 152-83	전농동 152-52	보행자 전용도로	-	

※ ( )는 정비구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-11	대로 3-11	• 일부구간 폭원 확대 - B =23.5~30m→30~33m	• 전농로의 원활한 교통흐름 및 대상지내 원활한 차량진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 축소, 기점변경 - L =290m→27m 감)263m	• 도로 기능의 효율성을 정립하기 위한 노선 축소
-	중로 3-A	• 도로 신설 - L =789m, B =12~15m	• 대상지내 주변지역과 원화한 교통흐름 연결 및 효율적인 접근성을 유도하기 위한 도로 신설
-	소로 2-A	• 도로 신설 - L =50m, B =8m	• 구역 외 차량 진출입을 위한 도로신설
-	소로 3-A	• 도로 신설 - L =88m, B =6m	• 지역의 안전한 보행을 위한 보행자전용 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 - L =33m, B= 7m	• 구역 외 도로와 원활한 도로연결을 위한 도로 신설

○ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규모			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	전농동 103-600 번지 일대	연장(L)	-	증) 145m	145m	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12m~15m	12m~15m	
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	
				면적	-	증) 2,056.4㎡	2,056.4㎡	

※ 입체적결정구간은 정비계획 결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적결정 신설 - 연장(L) : 145m - 폭(B) : 12m~15m - 높이 : 지상부(전체) : 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 : 2,056.4㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로 3-A 총 연장 789m 중 입체결정구간 145m 입체적결정 구간은 정비계획 결정도 참고

■ 주차장

○ 주차장 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	주차장	휘경동 312-21번지 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	중복 결정

※ 신설 주차장①은 신설 공원①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

○ 주차장 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - A = 3,000.0㎡	• 부족한 주차공간 확보를 위해 공원 하부에 지하 주차장 중복결정

2) 공간시설

■ 공원

○ 공원 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	휘경동 312-21 번지 일대	-	증) 3,061.4	3,061.4	-	중복 결정
신설	②	공원	소공원	전농동 103-316 번지 일대	-	증) 2,600.0	2,600.0	-	-

※ 공원①은 신설 주차장 ①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

○ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	• 공원 신설 - A = 3,061.4㎡	• 전농로변 전면부 열린공간 조성 및 주민들의 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설
②	소공원	• 공원 신설 - A = 2,600.0㎡	• 주민들에게 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설

3) 공공·문화체육시설

■ 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 182.0	182.0	-	경로당
신설	②	시회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 416.0	416.0	-	어린이집

※ 기존 시설의 대토이전 재배치

○ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 182.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 경로당 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 416.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 어린이집 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

○ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	100% 이하	2층 이하	경로당
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	162% 이하	3층 이하	어린이집

■ 공공청사

○ 공공청사 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	전농동 152-65번지 일대	-	증) 314.0	314.0	-	파출소

※ 기존시설의 대토이전 재배치

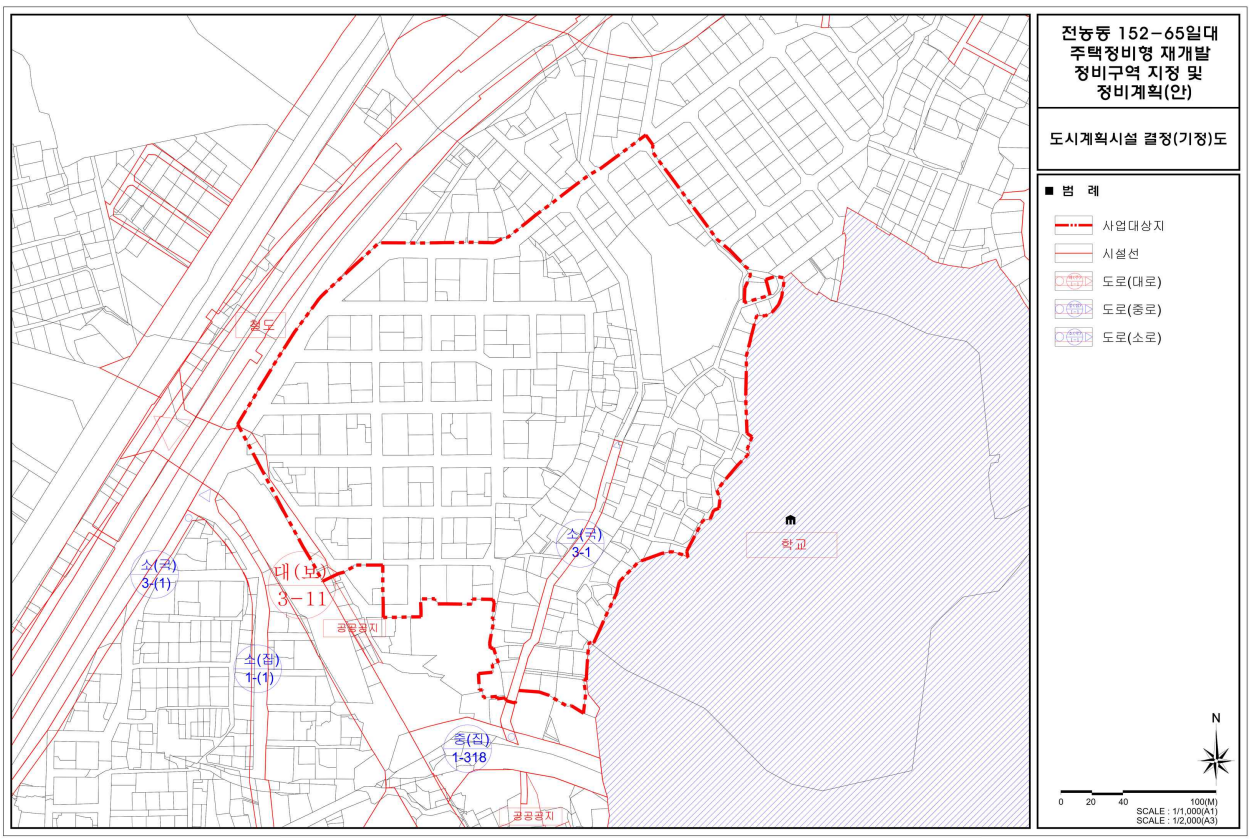
○ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 314.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 파출소 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

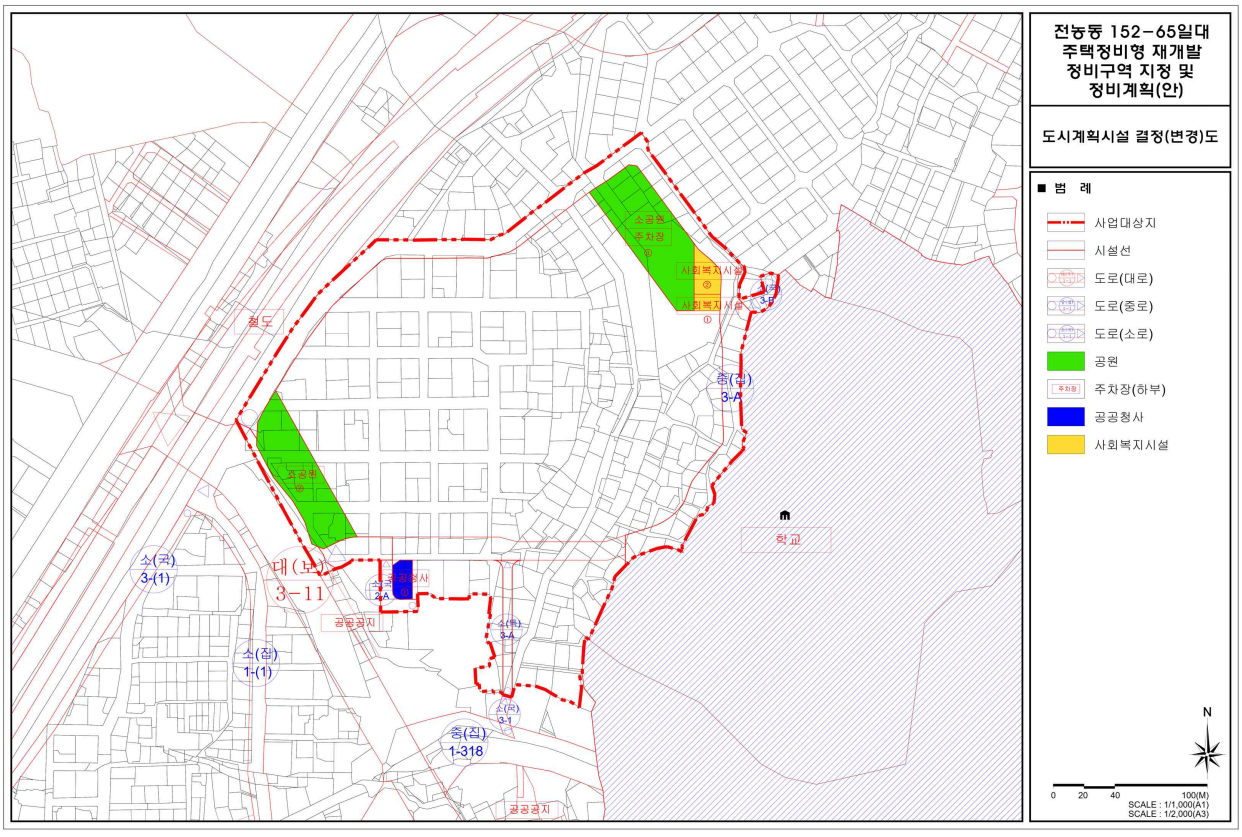
○ 공공청사 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	공공청사	전농동 152-65번지일대	60%이하	126.46% 이하	3층 이하	파출소

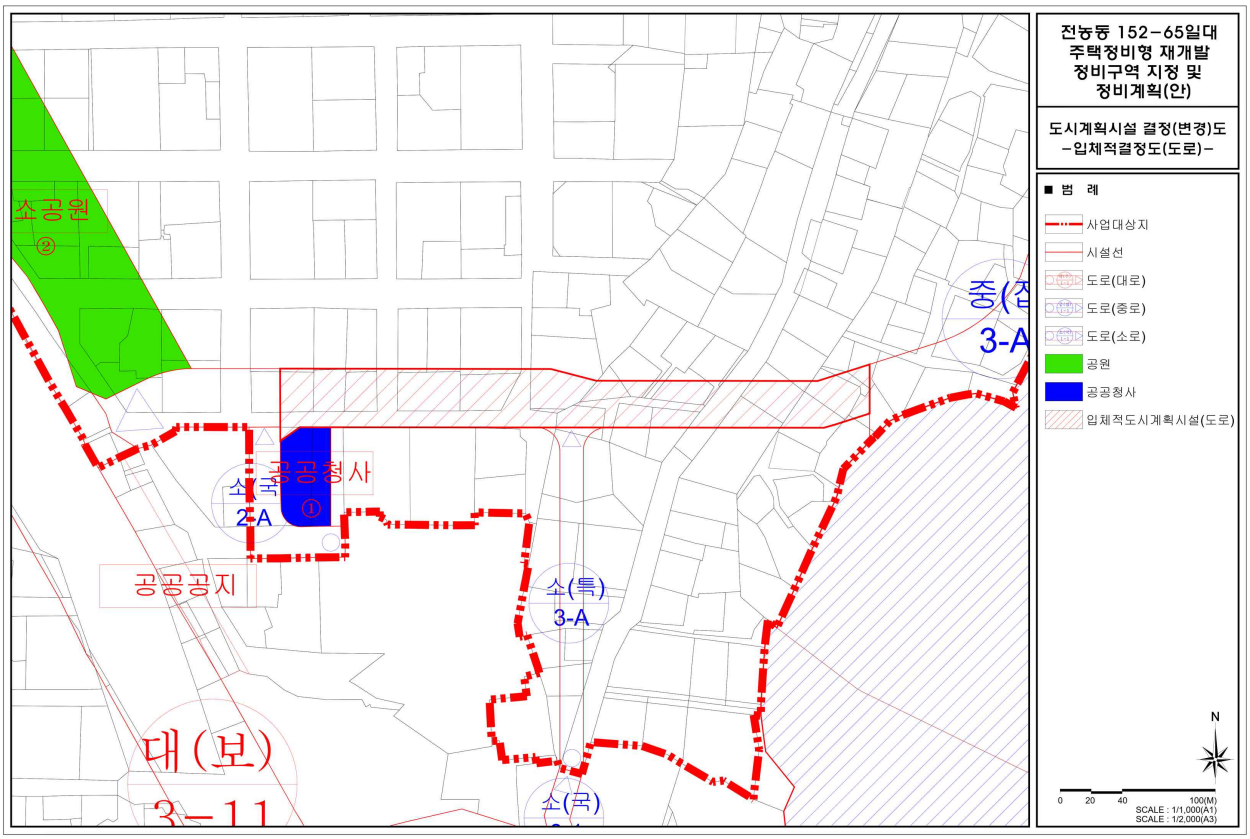
〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



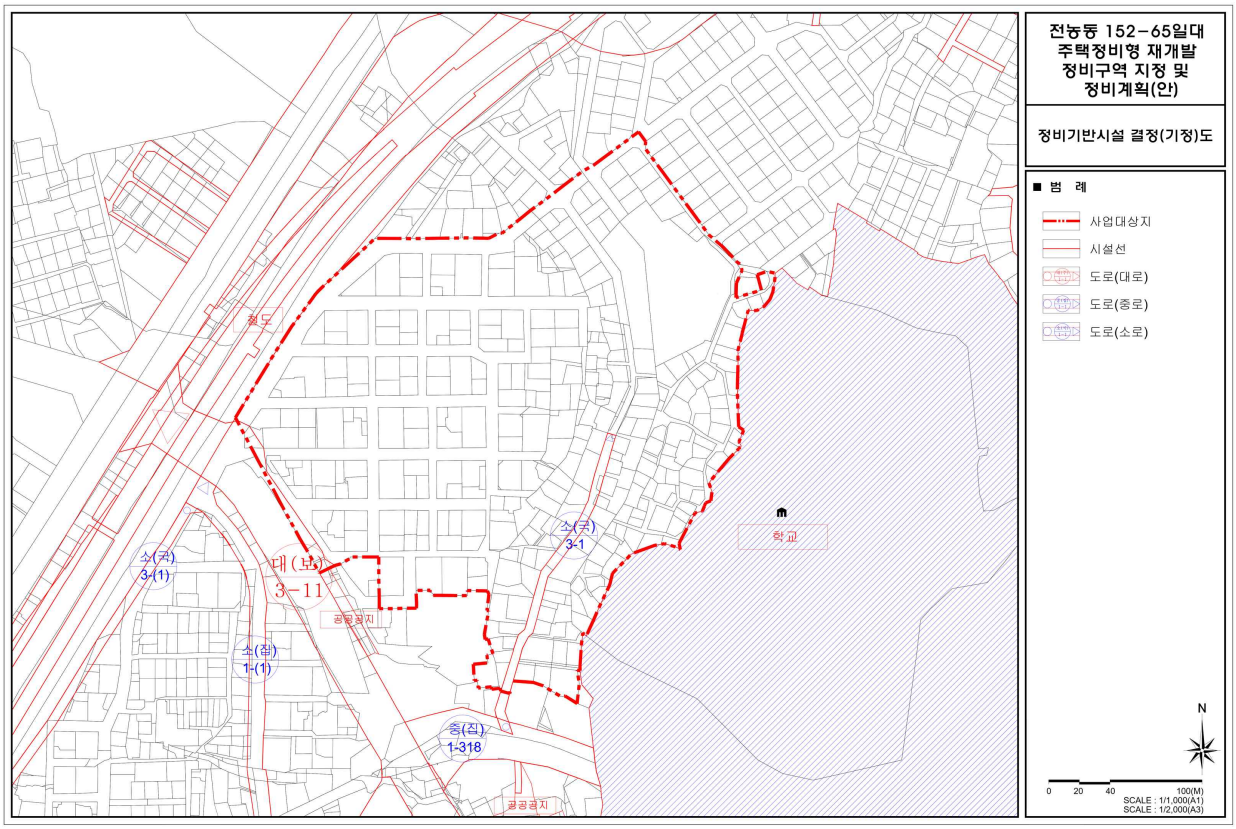
〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



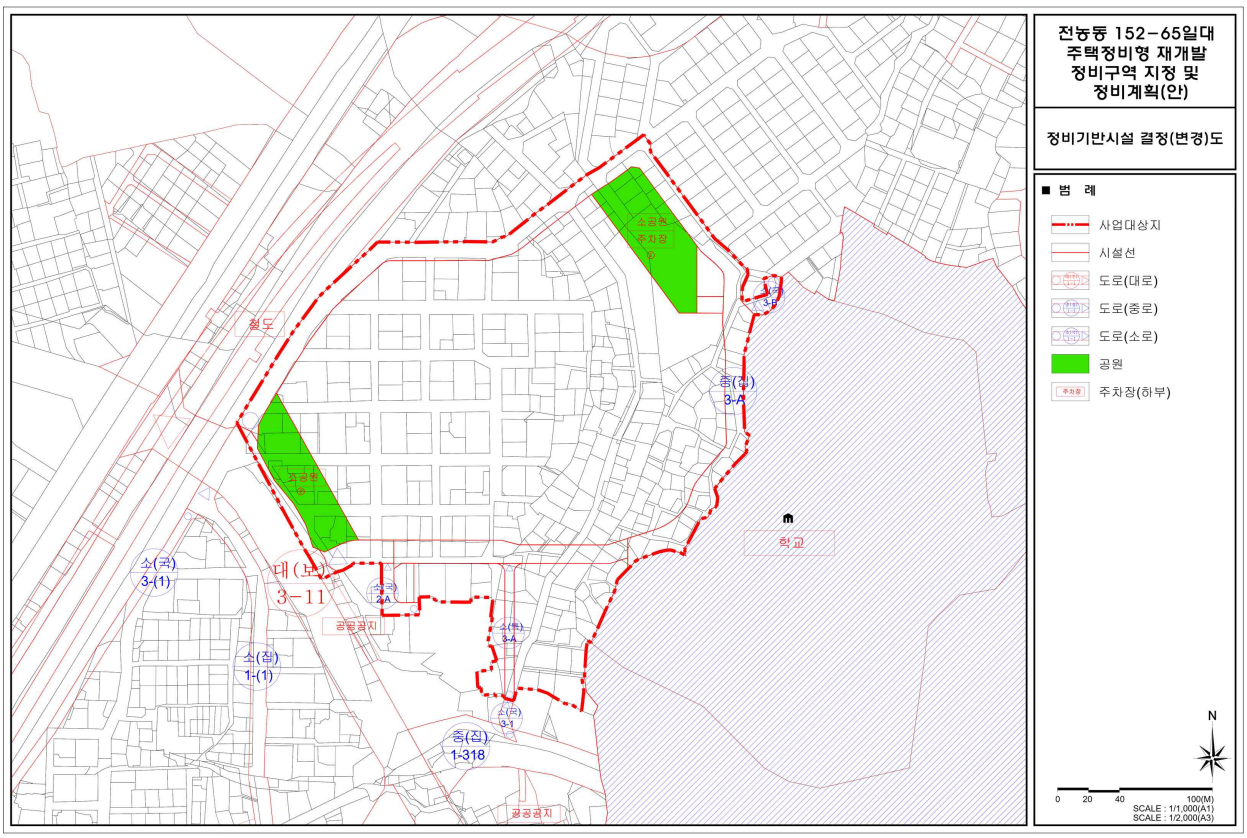
〈 도시계획도로 입체적 결정도 〉



〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



사. 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	계획면적	법정면적	비고
부대 복리 시설	관리사무소	120.00 ㎡	97.70 ㎡ 이상	지상1층
	통합경비실	80.00 ㎡	-	지하(2개소)
	기계전기실	1,804.00 ㎡	-	지하
	지하주차장	(80,974.97 ㎡)	-	지하
복리 시설	경로당	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상	
	어린이집	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상	
	작은도서관	350.00 ㎡	298.00 ㎡ 이상	
	다함께돌봄센터	150.00 ㎡	전용 66.0㎡ 이상	
	주민공동시설	800.00 ㎡		지하
	개방형 주민공동시설	400.00 ㎡		개방형 커뮤니티시설
	개방형 주민공동시설	1,100.00 ㎡		지하
	소계	4,260.00 ㎡		
기타 시설	방재실	90.20 ㎡	-	지상1층
	MDF실	90.20 ㎡	-	지상1층
	소계	180.40 ㎡		
주민운동시설		1,300.00 ㎡		
어린이놀이터		2,100.00 ㎡		
근린생활시설		2,100.00 ㎡		

※「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
1,000세대 이상 = [500㎡+(1,804세대 × 2.0㎡)] × 1.25 = 5,135.00㎡

아. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	전농동 152-65일대 주택정비형 재개발구역	72,594.2	획지1 (공동주택)	54,788.7	전농동 152-65번지일대	303	-	-	303	-
			획지2 (종교시설)	271.0	전농동 113-52번지일대					
			획지3 (경로당)	182.0	휘경동 363번지					
			획지4 (어린이집)	416.0	휘경동 363번지					
			획지5 (파출소)	314.0	전농동 152-65번지일대					

※ 종교시설 및 기존 생활SOC시설 대토이전 재배치(현황 동일 면적)

※ 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

◦ Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정 참조

차. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">신설</td><td rowspan="5">전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발구역</td><td rowspan="5">72,594.2</td><td>획지1</td><td>54,788.7</td><td>전농동 152-65 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>25.79</td><td>269.3</td><td>300.0</td><td>35층</td></tr>
<tr><td>획지2 (종교시설)</td><td>271.0</td><td>전농동 113-52 번지일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관련 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>획지3 (경로당)</td><td>182.0</td><td>휘경동 363번지</td><td>공공시설 (경로당)</td><td colspan="4">관련 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>획지4 (어린이집)</td><td>416.0</td><td>휘경동 363번지</td><td>공공시설 (어린이집)</td><td colspan="4">관련 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>획지5 (파출소)</td><td>314.0</td><td>전농동 152-65 번지일대</td><td>공공시설 (파출소)</td><td colspan="4">관련 규정에 따름</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 총세대수: 1,804세대 (의무공공임대 245세대, 기부채납임대 166세대, 국민주택임대 86세대)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="4">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">기준</th></tr>
<tr><th>의무</th><th>기부</th><th>국민</th><th>분양</th><th colspan="2"></th></tr>
<tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>39</td><td>82</td><td>-</td><td>-</td><td>96</td><td>9.8</td><td rowspan="3">60.1</td><td rowspan="4">총 건립 세대수의 80%이상</td></tr>
<tr><td>46</td><td>64</td><td>-</td><td>-</td><td>176</td><td>13.3</td></tr>
<tr><td>59</td><td>51</td><td>166</td><td>31</td><td>418</td><td>37.0</td></tr>
<tr><td>60㎡초과 85㎡이하</td><td>74</td><td>36</td><td>-</td><td>27</td><td>207</td><td>15.0</td><td rowspan="2">34.6</td></tr>
<tr><td></td><td>84</td><td>12</td><td>-</td><td>28</td><td>314</td><td>19.6</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>101</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>96</td><td>5.3</td><td>5.3</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">합 계</td><td>245</td><td>166</td><td>86</td><td>1,307</td><td colspan="2" rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="4">1,804</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

• 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율 (국민주택규모주택 증가분은 제외)

- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.01%(기준 15%)
- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 : 전체 임대주택 세대수의 33.5%(82세대)

건립규모	기준	세대수	비율(%)
합 계	세대수의 15% 이상	245세대	100.0
40㎡이하	전체 임대주택의 세대수의 30%이상	82세대	33.5
40㎡초과 ~ 60㎡이하		115세대	46.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하		48세대	19.6

심의 완화사항

① 기준용적률 완화 20.0%(소형주택 40㎡이하 10%, 50~60㎡이하 10%)

② 허용용적률 완화 37.40%(허용용적률 인센티브 20% x 사업성 보정계수 1.87적용)

- 열린단지 5%, 층간소음해소 5%, 친환경건축물(에너지효율1++ 3%, 녹색인증 최우수 3%), 세대통합형 평면계획 4%

③ 용도지역 상향 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제3종일반주거지역

④ 「건축법」제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」제61조 및 「건축법 시행령」제86조 제3항에 따른 채광방향 이격거리 완화 적용 (0.5H → 0.4H)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 지정

① 공동주택 획지
- 전농로38길(대상지 북측), 전농로34길(대상지 남측), 동측 도로변 : 3m 이상
- 전농로(대상지 서측) 변 : 3.5.m 이상(전농로 보행연속성 위해 현황 폭원 유지)
- 보행자 전용도로 변 : 3m 이상

② 기타 획지
- 종교용지(대상지 북측 성화교회) : 전농로38길 변 3m 이상
- 파출소 : (북측)전농로34길변 3m 이상, 그 외 도로변 1m 이상
- 어린이집 : 북측 도로변 1m 이상, 동측 도로변 3m 이상
- 경로당 : 동측 도로변 3m 이상

기타사항에 관한 계획

• 전면공지 : 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도부속형 전면공지로 조성

2) 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="11">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">토지 이용 계획 (㎡)</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="4">공동주택용지</td><td colspan="4">새로 설치하는 기반시설 면적</td></tr>
<tr><td>계</td><td>공동주택 (1종→3종)</td><td>공동주택 (2종→3종)</td><td>공동주택 (3종유지)</td><td>계</td><td>도로</td><td>공원</td><td>건축물 환산부지 면적 (공영주차장)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">72,594.2</td><td>54,788.7</td><td>4,412.4</td><td>43,368.1</td><td>7,008.2</td><td>17,845.1</td><td>10,961.1</td><td>5,661.4</td><td>1.222.6</td></tr>
<tr><td colspan="4">정비기반시설 외 신설공공시설 등 면적</td><td colspan="2" rowspan="2">새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적</td><td colspan="2" rowspan="2">대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>임대주택 토지지분</td><td>건축물 환산 부지면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">5,270.5</td><td>2,985.6</td><td>2,284.9</td><td colspan="2">3,092.5</td><td colspan="2">12,556.9</td></tr>
<tr><td>공공시설 부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="11">• 0㎡(정비기반시설 토지 순부담면적) + 5,250.34㎡(정비기반시설 외 공공임대 기부채납면적)
= 순부담 5,270.5㎡ / 의무 순무담 5,219.3㎡
- 용도지역별 재산정면적의 합산 결과 '-'로 산정됨에 따라, 정비기반시설 제공에 따른 상한 용적률 미적용 (정비기반시설 순부담면적 = 0㎡)
- 재산정면적 : 정비기반시설 {9,217.9 x 150%(1종허용)}+{-5,533.8 x 210%(2종허용)}+{-1,488.5 x 230%(3종허용)} = -1,217.6㎡</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="11">• 기준용적률 : 209.34% (소형주택 건설 20% 완화)
- 획지내 용도지역별 기준용적률 가중평균 = ([1종→3종] 150.00% × 4,412.4㎡ + [2종→3종] 190.00% × 43,368.1㎡ + [3종일반유지] 210.00% × 7,008.2㎡) ÷ 54,788.7㎡
= 189.34%
- 소형주택 추가확보 완화 적용 = 191.96% + 20% = 209.34%
- 기준용적률 완화 (20%)
<table>
<tr><th>항목</th><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">소형주택</td><td>40㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대 10%</td></tr>
<tr><td>40~50㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대 15%</td></tr>
<tr><td>50~60㎡ 이하 분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대 10%</td></tr>
</table>
- 계획 : 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 95세대 이상 → 96세대 계획
50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 67세대 이상 → 418세대 계획</td></tr>
</table>

허용 용적률

• 허용용적률 : 246.74% (기준용적률 + (허용용적률인센티브 20% * 사업성보정계수 1.87)
- 용도지역별 허용용적률 가중평균 = ([1종→3종] 170.00% × 4,412.4㎡ + [2종→3종] 210.00% × 43,368.1㎡ + [3종일반유지] 230.00% × 7,008.2㎡) ÷ 54,788.70㎡
  = 209.34%
- 허용용적률 인센티브 적용 (20%)

항 목		인센티브	
		완화량	계획
열린단지	· 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가등열린단지조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%
층간소음해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5%
친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), **에너지효율 1++ 3%**(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - **최우수 등급 3%**(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	15%p 이내	6%
세대통합형 평면계획 · 주택 내부공간	· 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 - (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100 x a ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수) 10%p 이내	10%p 이내	4%
인센티브 적용 계		35%이내	20%

- 사업성 보정계수 (1.87%)

주1) 사업성 보정계수 산정 1.87(최대 2.0 적용) = 6,302,982원/㎡ / 3,383,998원/㎡
※ 서울시 평균 공시지가 2026년 기준 : 6,302,982원/㎡
※ 대상구역 평균 공시지가 : 3,383,998원/㎡

- 허용용적률 인센티브 20% * 1.87 = 37.40% 적용
- 기준용적률 209.34% + 37.40 = 246.74%

상한 (정비계획) 용적률

• 상한용적률 : 269.29%
- 상한용적률= 허용용적률+ 허용용적률(완화사항제외) x {1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(건축물)}
= 246.74% + 209.34% x (1.3 x 0.85555 x 0.05722 + 1 x 0.04409)
= 269.29%

• α(토지) : 공공임대주택 부지제공 면적(토지)/ 공공시설 부지제공 후 대지면적
= 2,965.5 / 51,823.22
= 0.05722

• α(임대주택) : 공공임대주택설치비용 환산부지면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적
= 2,284.8/ 51,823.22
= 0.04409

법적상한 용적률

• 법적상한용적률 : 300.00% 이하

※ 공공시설등 제공 및 용적률 산정 등에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시)', '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시)' 등 관련 기준에 따름

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

3) 종상향 대비 의무순부담

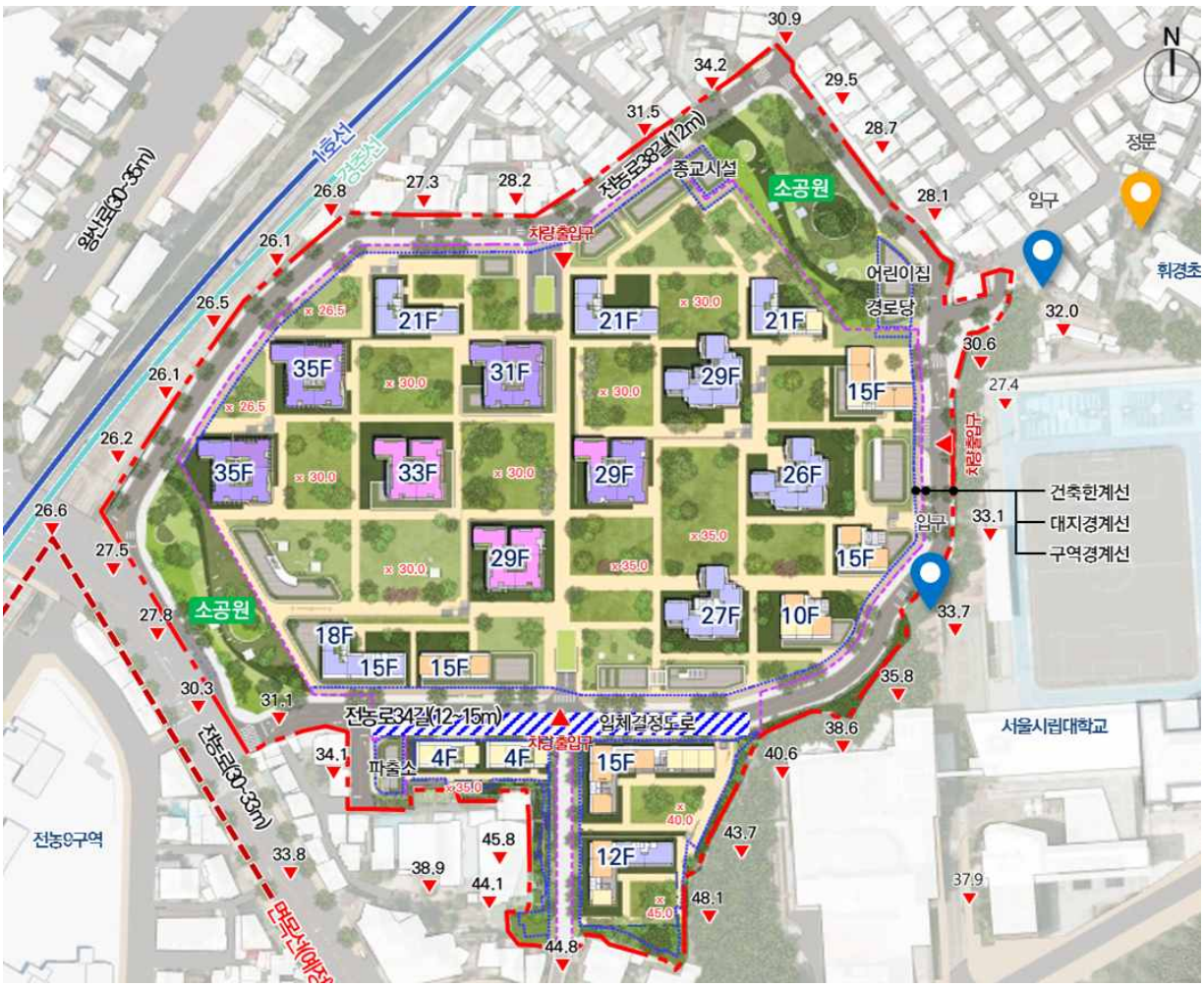
구 분		내 용				
기정	변경	전체면적	3종상향면적(㎡)	비율	의무순부담면적(㎡)	
제1종	제3종	13,583.1	4,412.4	20%	882.5	2단계 상향
제2종(7층)		51,524.1	42,889.3	10%	4,288.9	1단계 상향
제2종		478.8	478.8	10%	47.9	1단계 상향
계					5,219.3	종상향면적

※ 2030 도시·주거환경정비기본계획에 따른 의무순부담 필요

※ 건축물의 토지환산면적은 추후 사업시행인가 시 구체적 연면적 및 공사비가 확정되므로 변경될 수 있음

4) 건축배치 예시도

〈 건축배치도(예시) 〉



카. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 대상지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시: 3개소
	Ⓐ	• 전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	• 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 • 전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	• 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	• 대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	• 서울시립대로와 접하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	• 서울시립대29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입동선	Ⓖ	•전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - L=12.0~15.0m(2~3차로) • 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	• 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	•대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	• 전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m • 보도부속형 전면공지 설치
	Ⓙ	• 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	-	• 법정주차 대수: 1,705대 • 장래주차 수요: 1,979대 • 계획주차 대수: 2,210대 - 법정대비: 129.6% - 수요대비: 111.7%
교통안전 및 기타	-	• 노면표시 설치
	-	• 횡단보도 설치

타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 구역 내 녹지공간 조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 정비계획 시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 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

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
서울시립대학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 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(교육환경 보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m 이내

하. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합 시행에 관한 계획 : 해당사항 없음

거. 정비구역 주변의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

▌건축물 동수

건축물 용도별 동수				건축물 허가별 동수		
계	주거용	비주거용	기타	계	유허가	무허가
303	288	15	-	303	298	5

▌거주현황

거주인구수		비고
세대수	세대원수	
1,136	2,498	-

※ 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대(원) 명부 기준으로 산정함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	재개발 의무공공 임대	기부채납 임대	국민주택 규모임대 (법제54조)	비고
합계		1,804	857	450	245	166	86	
60㎡ 이하	소계	1,084	352	338	197	166	31	
	40㎡이하	178	79	17	82	-	-	
	40㎡ 초과 ~ 50㎡이하	240	71	105	64	-	-	
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	666	203	215	51	166	31	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		624	408	113	48	-	55	
85㎡ 초과		96	96	-	-	-	-	

너. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 • 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	

더. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지	면적(㎡)	획지번호	위치	비고
신설	전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발구역	54,788.7	획지1	전농동 152-65 일대	
		271.0	획지2 (종교시설)	전농동 113-52번지일대	대토이전
		182.0	획지3 (경로당)	휘경동 363번지	대토이전
		416.0	획지4 (어린이집)	휘경동 363번지	대토이전
		314.0	획지5 (파출소)	전농동 152-65번지일대	대토이전

※ 종교시설 및 기존 생활SOC시설 대토이전 재배치(현황 동일 면적)

※ 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

머. 임대주택 및 기부 · 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.

◦ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함.

◦ 「도시및주거환경정비법」 제54조 제1항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설

1) 의무 임대주택 건설 계획(정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율)

구분	내용
계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 • 임대주택 전체세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 : 전용 40㎡이하
산축 근거	• 전체 세대수 1,632세대(1,804세대 - 172세대(법적상한 증가분 제외)) • 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 전체세대수의 15% 이상(1,632×15% = 244.8≤ 245세대(15.01%)) - 전체연면적의 10% 이상(250,189.5㎡×10% = 25,019.9㎡ ≤ 27,751.8㎡(11.70%)) • 임대주택 전체세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 : 전용 40㎡이하 - 임대주택의 30% 이상 (245×30% = 73.5≤82(33.5%)) - 총 세대수의 5% 이상 (1,632×5% = 81.6≤82(5.0%))

건립규모	세대수	연면적(㎡)	전체 연면적대비 비율
합계	245	27,751.8	11.7%
전용 39㎡	82	7,163.8	2.9%
전용 46㎡	64	6,454.5	2.9%
전용 59㎡	51	6,445.3	2.9%
전용 74㎡	36	5,580.1	2.2%
전용 84㎡	12	2,108.1	0.8%

※ 전체 1,804세대, 전체 연면적 250,189.5㎡

2) 기부채납 임대주택 건설 계획

구분	내용
계획 기준	• 기부채납하는 임대주택은 전용 50㎡ 이상으로 건설
산축 근거	• 공공주택 기부채납에 따른 상환용적률 완화 용적률 : 22.55% - 토지지분 2,965.5㎡, 건축물 환산부지 2,284.8㎡ → 연면적 13,633.8㎡

건립규모	세대수	연면적	전체 연면적대비 비율
59㎡	166세대	13,633.8㎡	5.4%

3) 국민주택규모 주택의 건설 계획

구분	내용
계획 기준	• 도시정비법 제54조 제1항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 269.29%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법정상한용적률</td><td colspan="5">• 300.00% (건축계획용적률 : 299.90%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민임대주택
확보의무면적</td><td>용적률 초과분</td><td colspan="5">• 30.61% (299.90% - 269.29%)</td></tr>
<tr><td>초과 용적률의
50%</td><td colspan="5">• 15.30% (30.61% X 50%)</td></tr>
<tr><td>초과용적률에
대한연면적</td><td colspan="5">• 8,382.67㎡이상 (획지면적 54,788.7㎡ X 15.30%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">국민임대주택
건설 규모</td><td colspan="5">• 계획 86세대 • 연면적 : 8,401.07㎡ (용적률 15.30%)</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>82.13㎡</td><td>31</td><td>2,546.08</td><td></td></tr>
<tr><td>74형</td><td>99.68㎡</td><td>27</td><td>2,691.45</td><td></td></tr>
<tr><td>84형</td><td>112.98㎡</td><td>28</td><td>3,163.54</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>86</td><td>8,401.07</td><td>≥8,382.67</td></tr>
</table>

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

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 3,4,5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•저층주거지 중심으로 형성되어 있으며, 사업시행 시 공원 및 단지 내 조경공간 확보를 통해 생태적 기능 향상이 가능하도록 계획	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•서울시립대 및 주변 녹지공간과 연계하여 공원 및 단지 내 조경공간을 확보하고 보행·녹지축의 연결성을 강화하도록 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•시가지 내 저층주거지로서 사업 시행에 따른 생태환경 영향을 최소화하고, 공원확보를 통해 생물서식환경을 개선하도록 계획	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 •공동주택, 공원, 도로 , 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 33.3m •표고차 22.2m •평균경사 4.8° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 70% 이상	•부지계획고는 동남측으로 높아지는 구릉지로 최대 약 22m의 고저차가 존재하므로 기존 지형을 최대한 활용하고 과도한 절·성토 및 지형변화를 최소화하도록 계획	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 35.86% 계획	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강H'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획 기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통 및 철도소음 영향 지역 •공사시 소음 영향이 예상	•공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지 경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•동대문구 전농동 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원, 서울시립대 등이 위치함	•대상지 내부에 공원 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의	-
19. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지 남측으로 신설 되는 보행자 전용도로(폭원 6m)와 도로확포의 보도조성으로 보행도로 역할을 할 것으로 예상	•도로확폭의보도 조성 외 건축한계선을 활용하여 보도형전면공지조성을 통한 보행환경 개선 •교통안전시설물 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 동대문구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

저. 인구 및 주택의 수용계획

◦ 현황 세대수는 1,136세대이며, 계획 세대수는 1,804세대임

◦ 계획 인구수는 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 2,840인으로 계획하여, 현황 인구수 대비 342인 증가

세대수		인구수		
현황	계획	현황	계획	
			세대당 인구	인구수
1,136	1,804	2,498	2.5	2,840

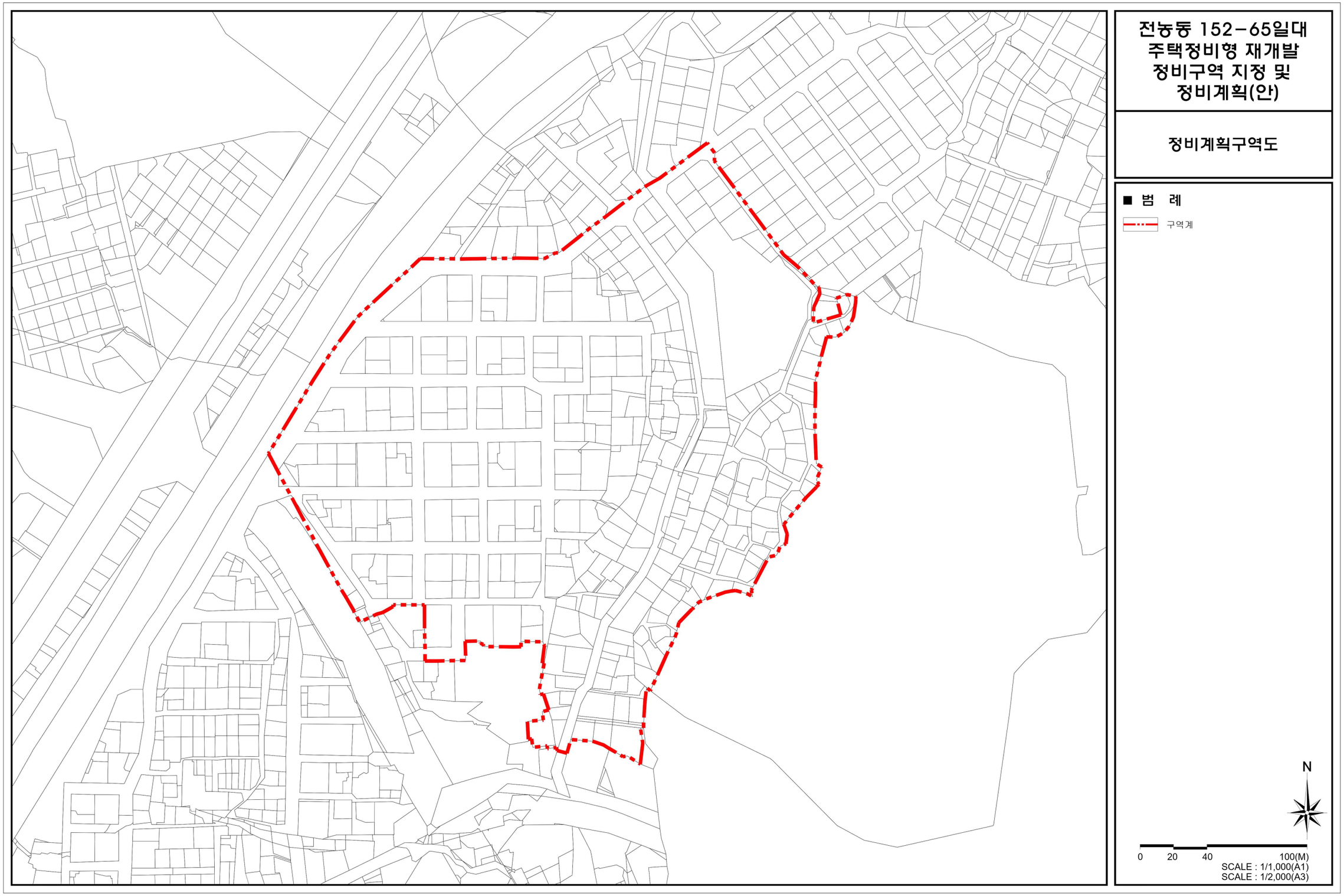
처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화방안 : 해당사항 없음

커. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

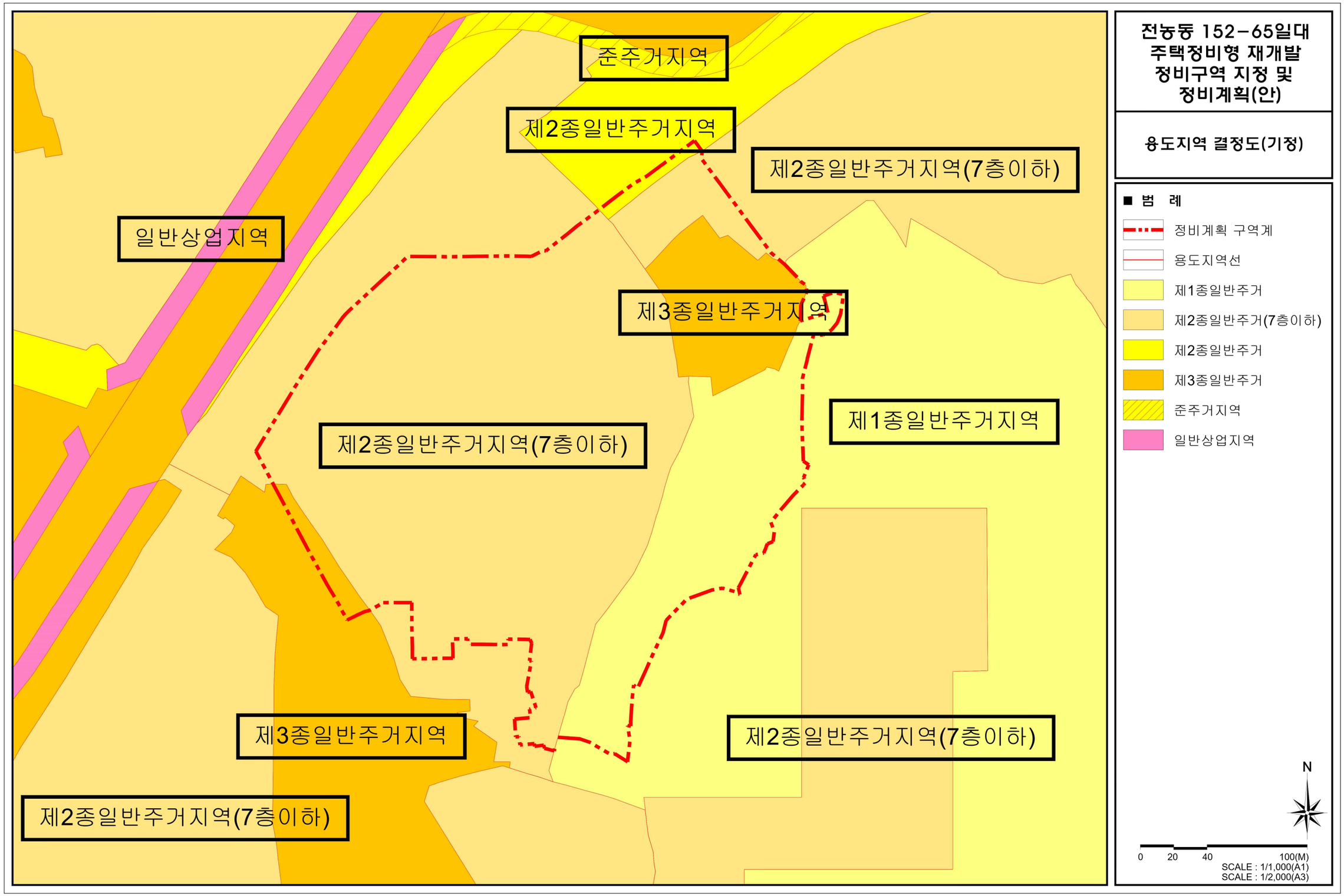
터. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도(1:2,000)
2) 용도지역 결정도(기정)(1:2,000)
3) 용도지역 결정도(변경)(1:2,000)
4) 도시계획시설 결정도(기정) (1:2,000)
5) 도시계획시설 결정도(변경) (1:2,000)
6) 토지이용계획도(1:2,000)
7) 정비계획 결정도(1:2,000)

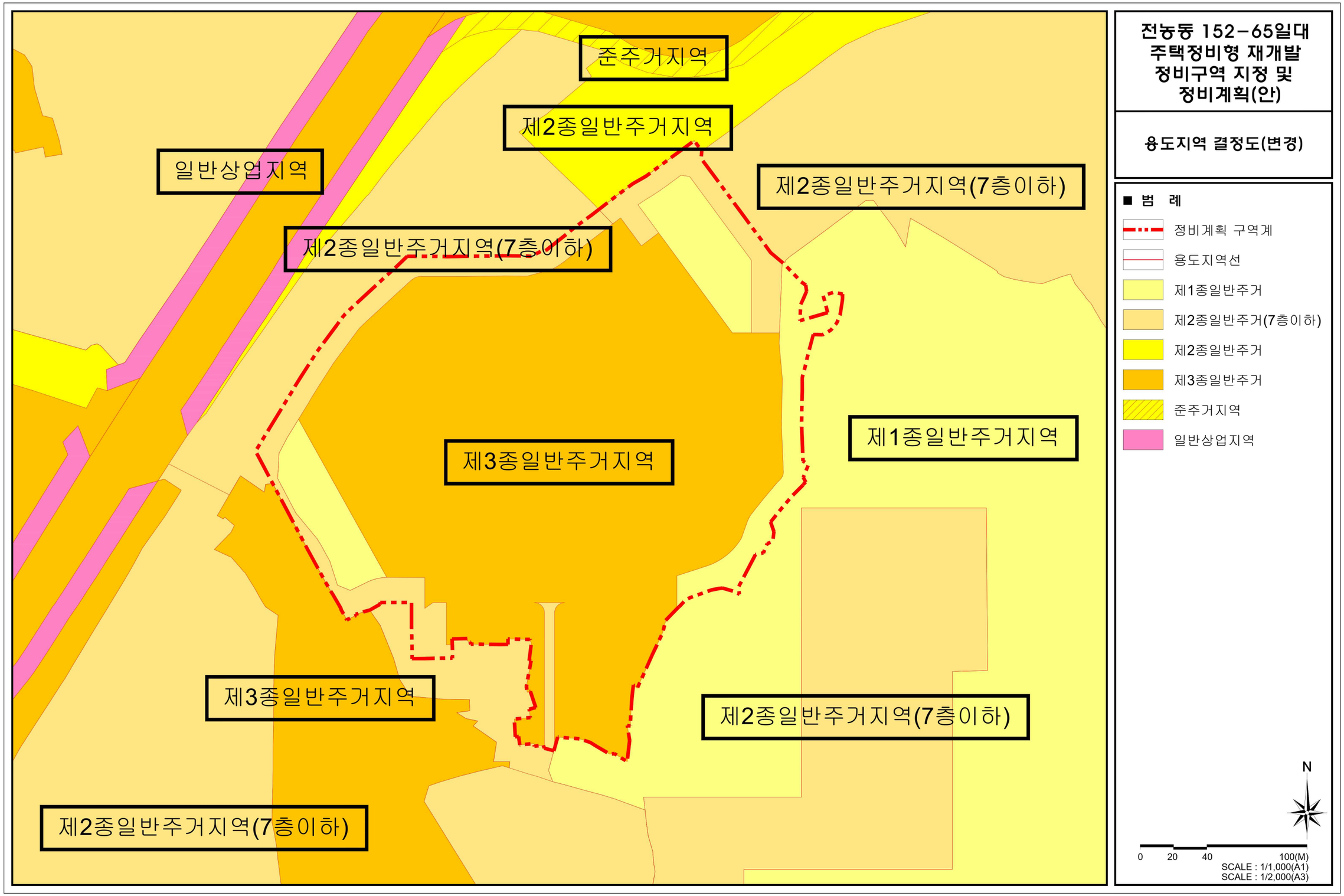
1) 정비구역 결정도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
정비계획구역도
■ 범 례
구역계
N
0
20
40
100(M)
SCALE : 1/1,000(A1)
SCALE : 1/2,000(A3)

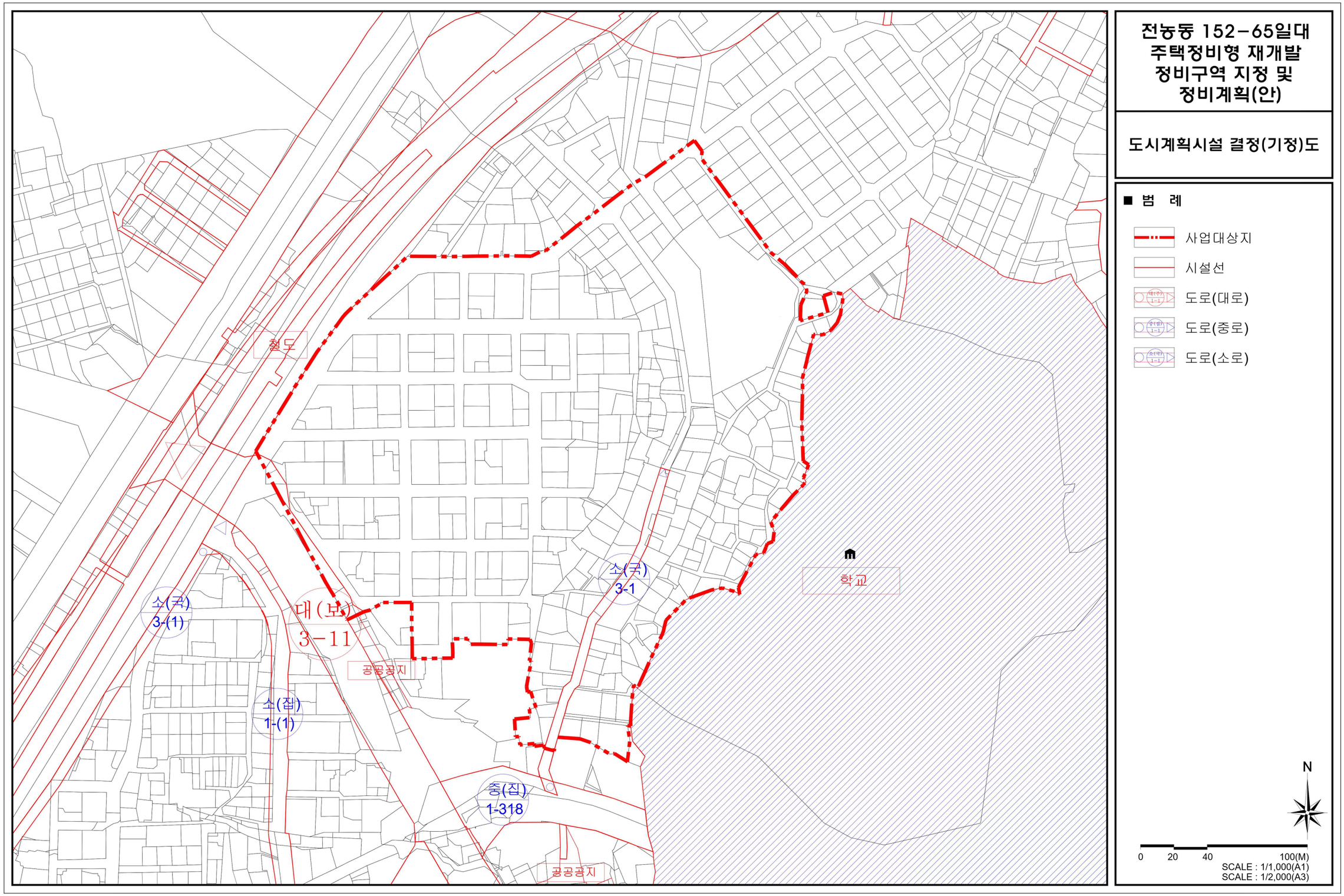
2) 용도지역·지구 결정도(기정)



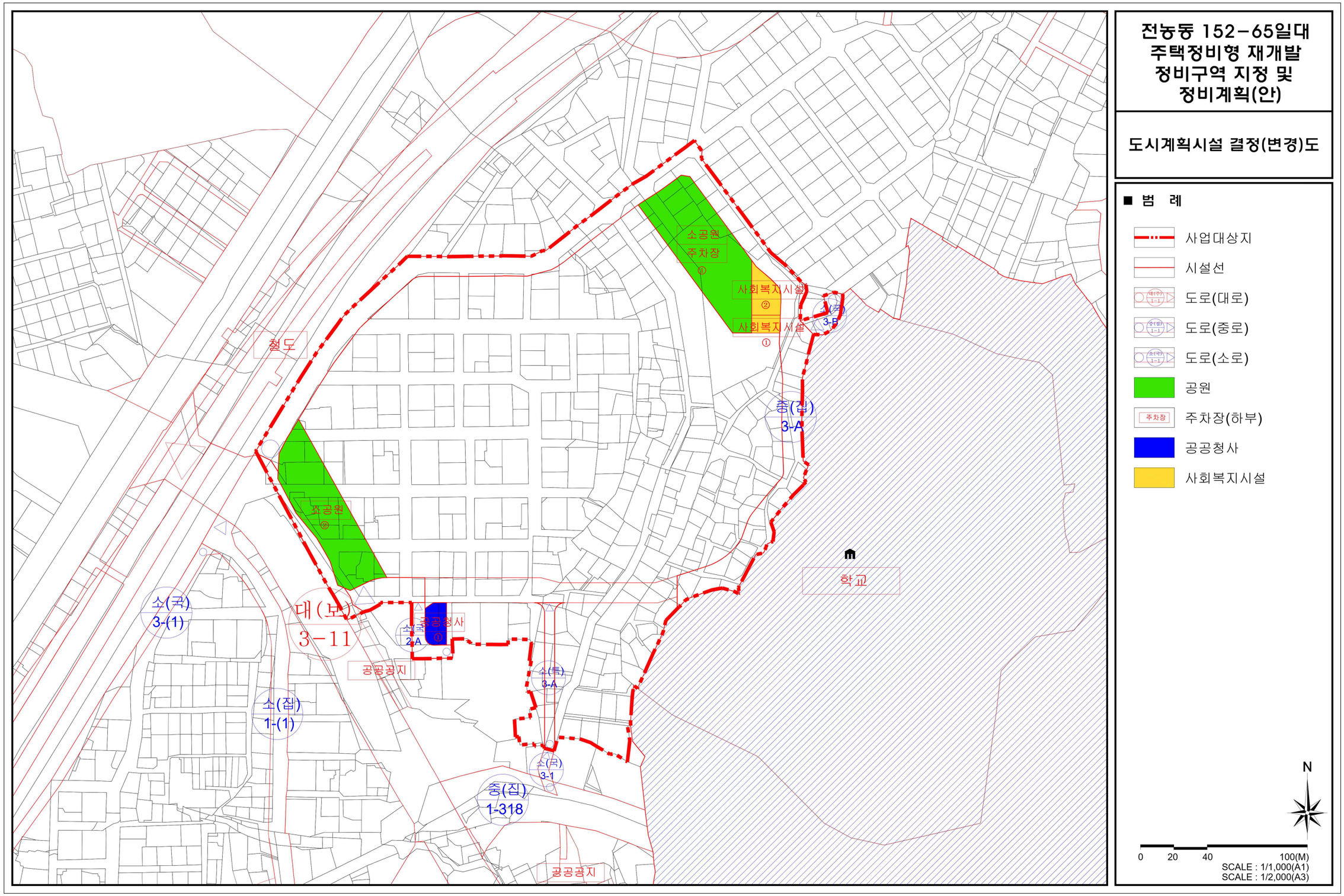
3) 용도지역·지구 결정도(변경)



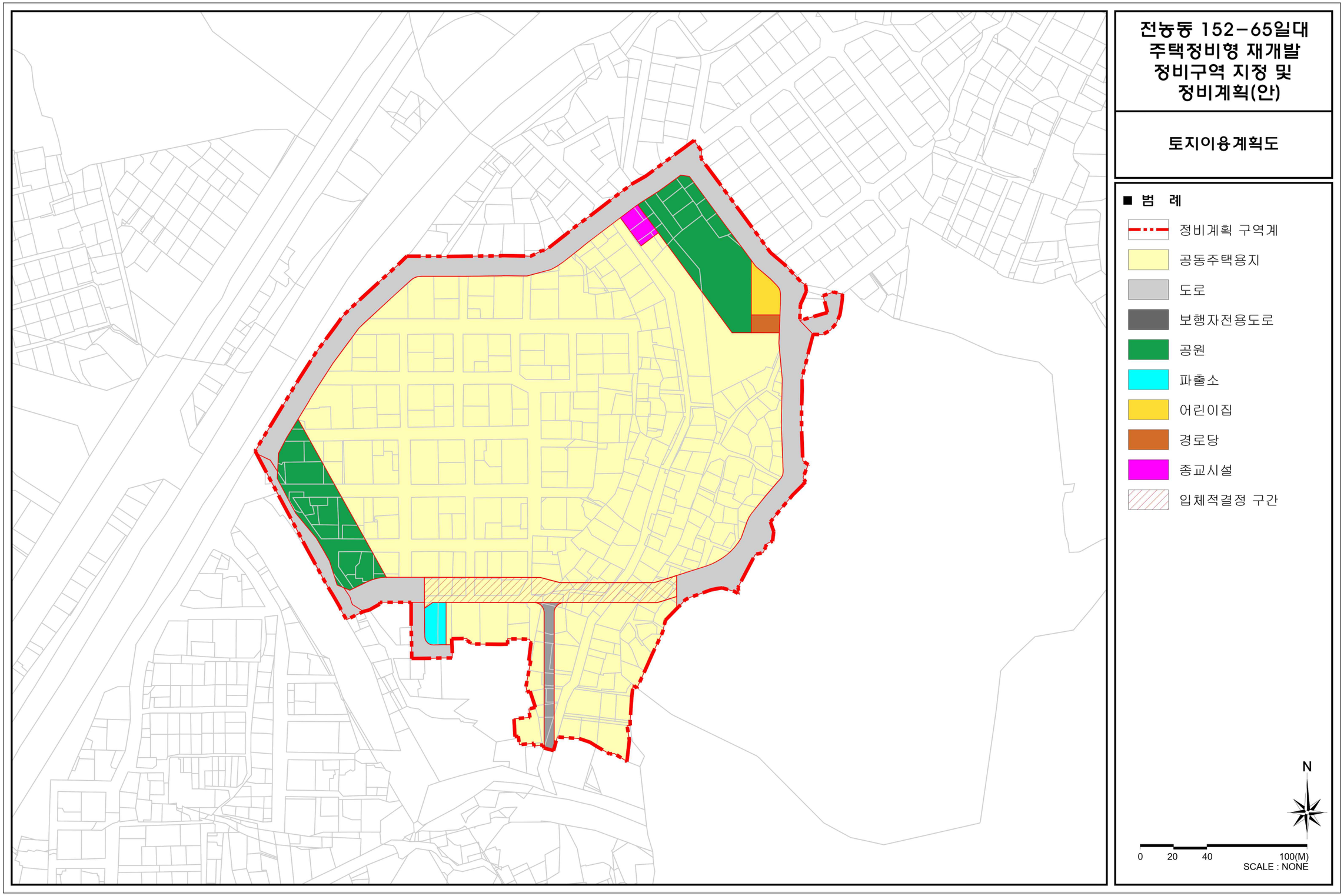
4) 도시계획시설 결정도(기정)



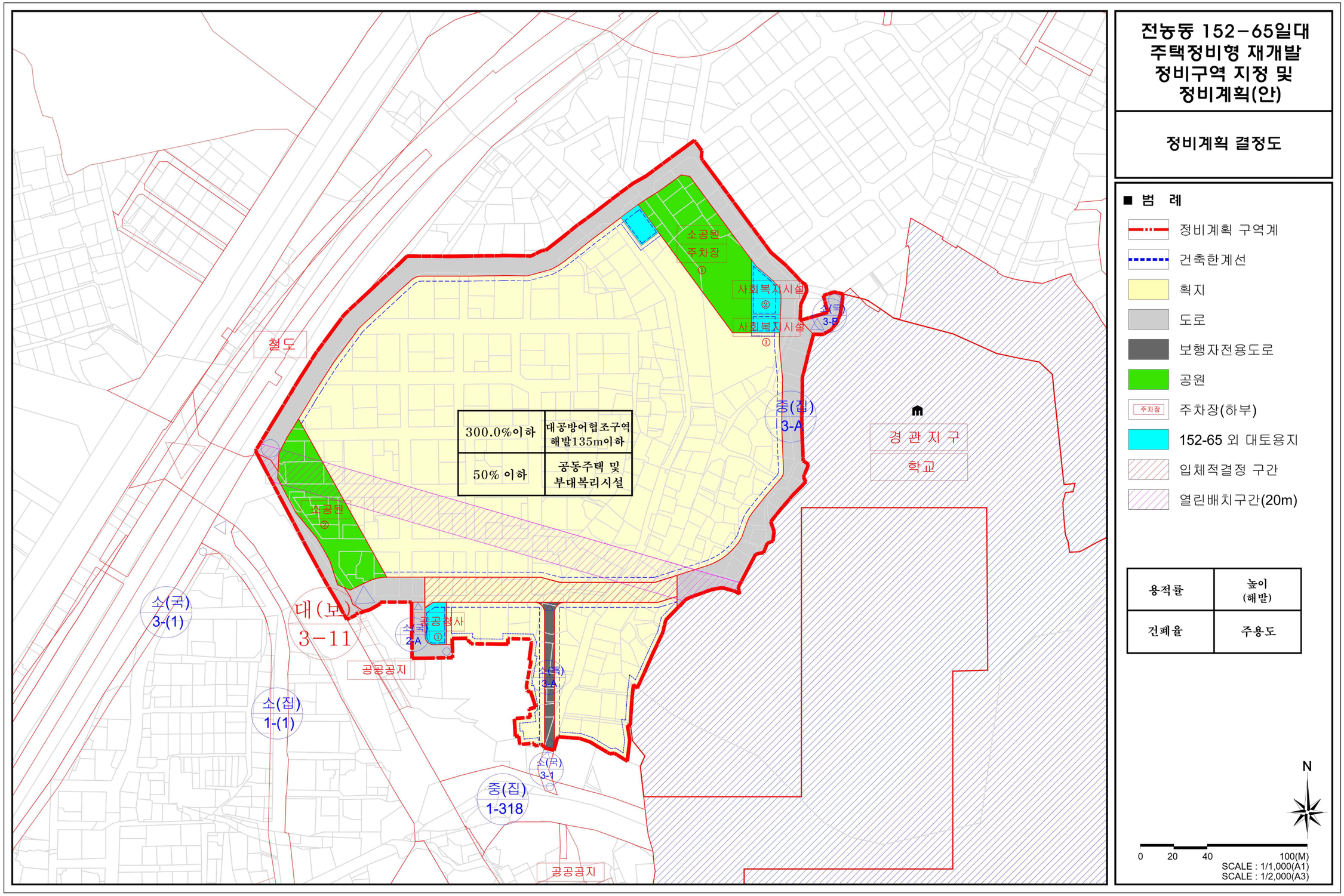
5) 도시계획시설 결정도(변경)



6) 토지이용계획도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
토지이용계획도
■ 범 례
정비계획 구역계
공동주택용지
도로
보행자전용도로
공원
파출소
어린이집
경로당
종교시설
입체적결정 구간
N
0
20
40
100(M)
SCALE : NONE

7) 정비계획 결정도



전농동 152-65일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

정비계획 결정도

■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 건축한계선
- 획지
- 도로
- 보행자전용도로
- 공원
- 주차장(하부)
- 152-65 외 대토용지
- 입체적결정 구간
- 열린배치구간(20m)

용적률	높이 (해발)
건폐율	주용도

N

0 20 40 100(M)

SCALE : 1/1,000(A1)

SCALE : 1/2,000(A3)

Ⅱ

지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정

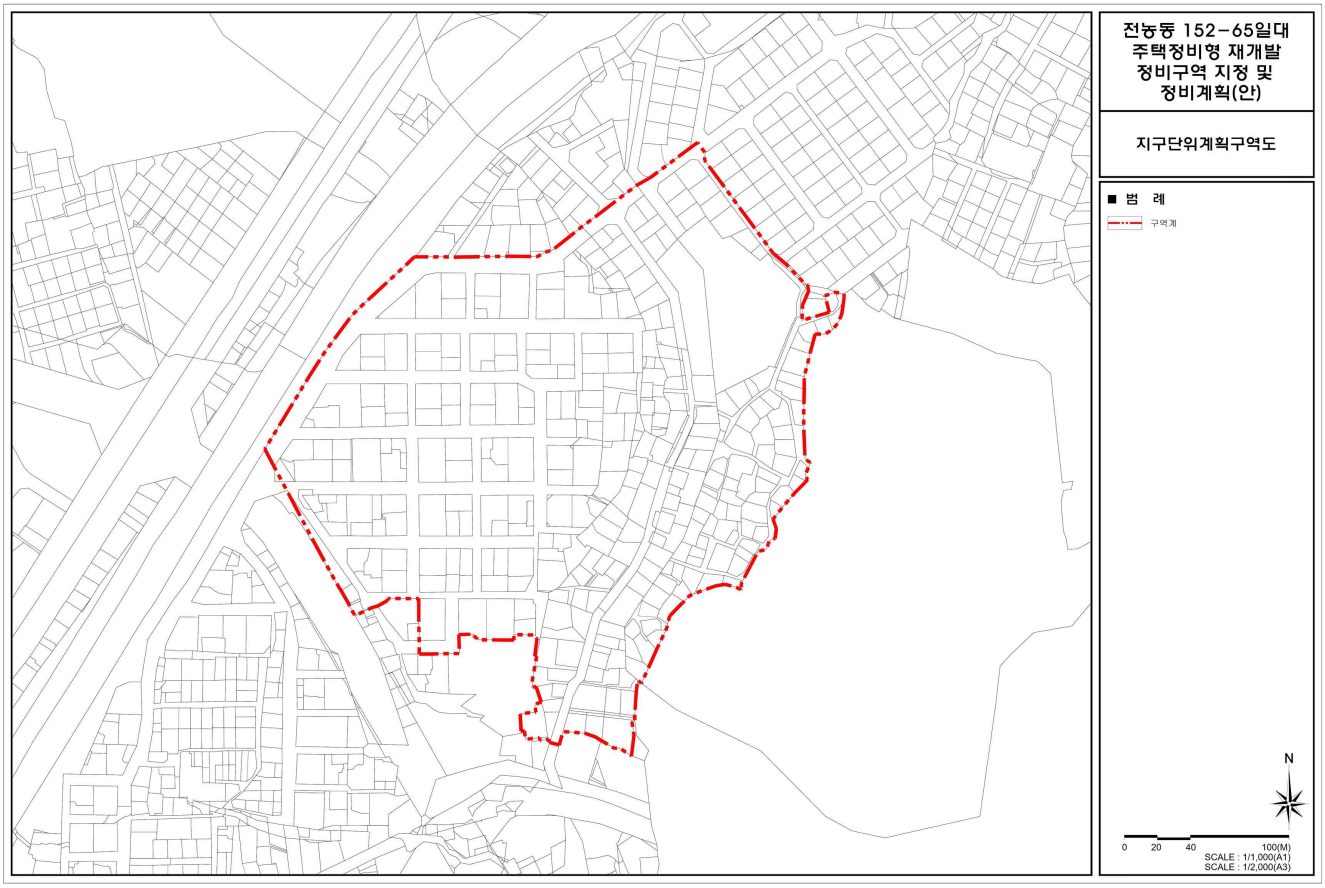
Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 동대문구 전농동 152-65 번지 일대	-	증) 72,594.2	72,594.2	

〈 지구단위계획구역 결정도 〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·용도지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

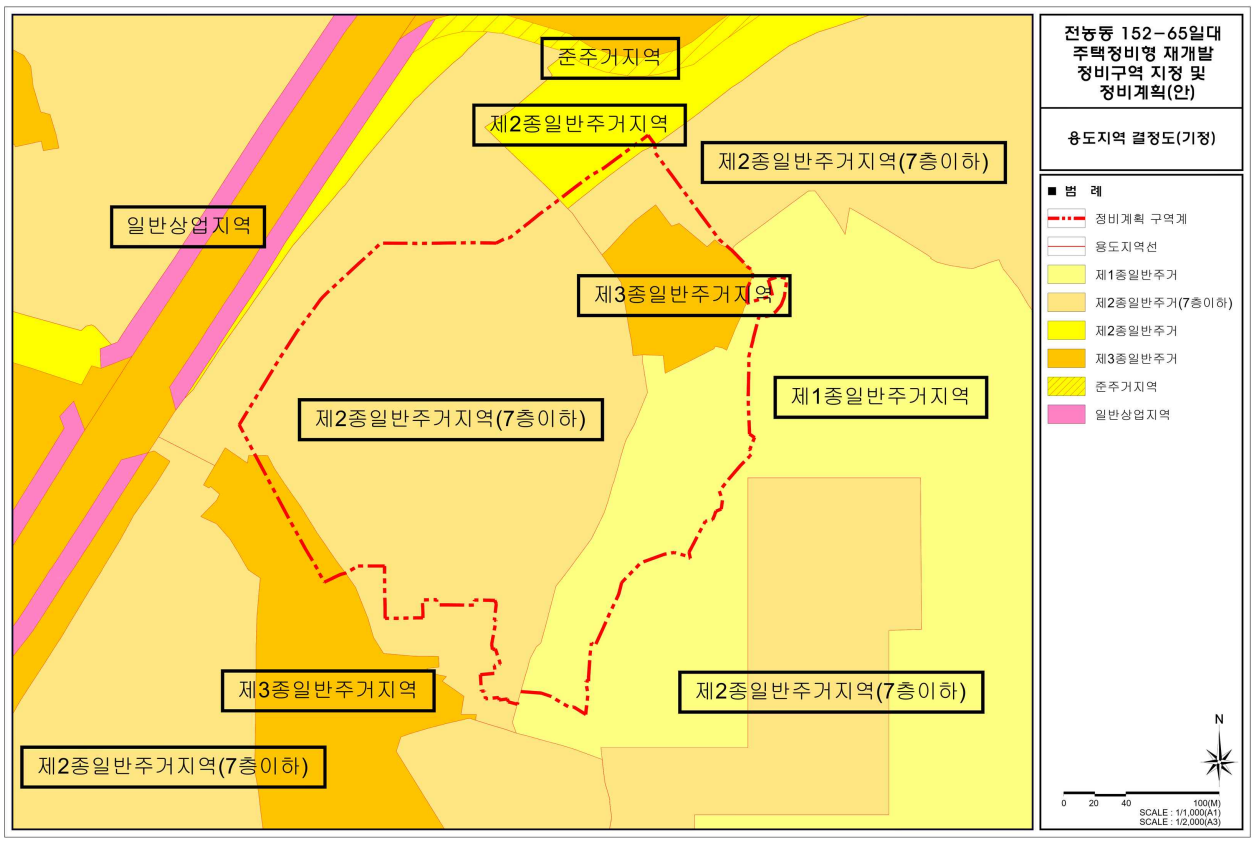
■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	72,594.2	-	72,594.2	100.0
제1종일반주거지역	13,583.1	감) 4,412.4	9,170.7	12.6
제2종일반주거지역(7층이하)	51,524.1	감) 42,889.3	8,634.8	11.9
제2종일반주거지역	478.8	감) 478.8	-	-
제3종일반주거지역	7,008.2	증) 47,780.5	54,788.7	75.5

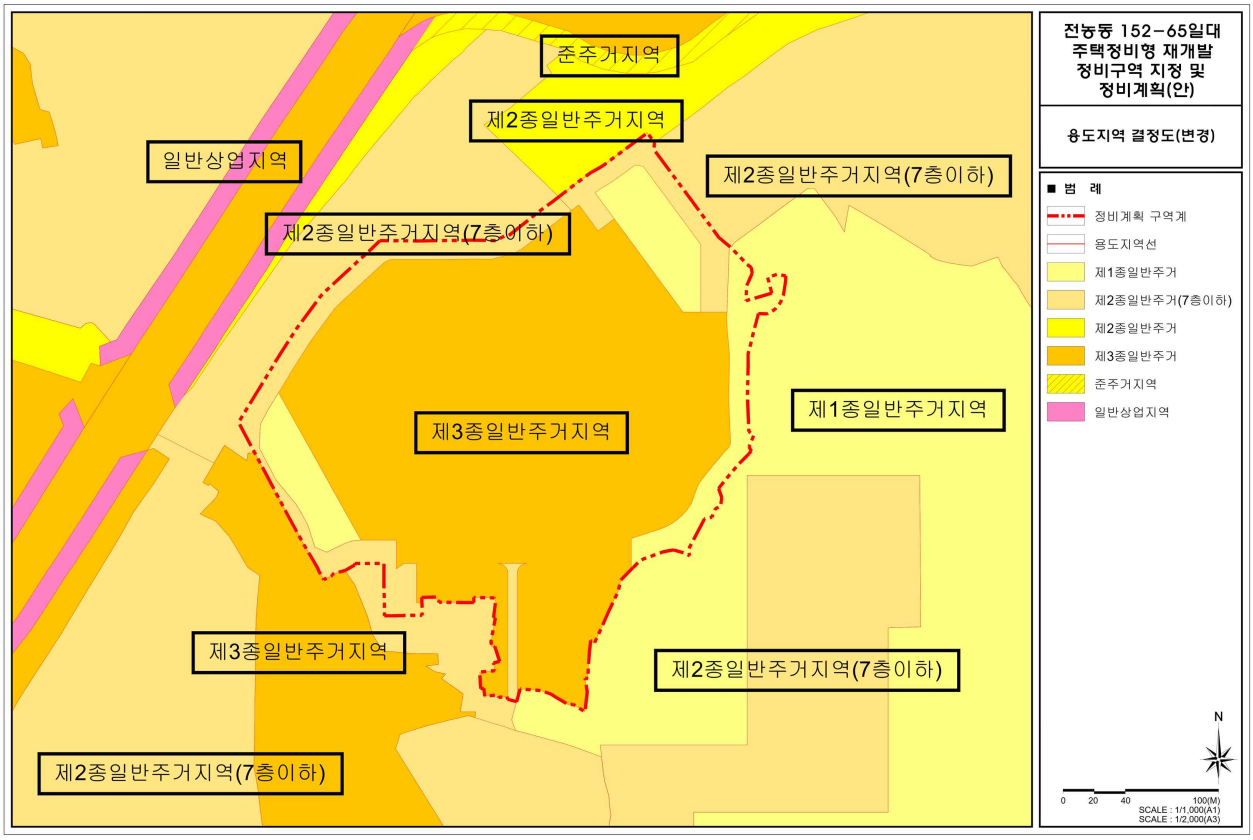
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
	기정	변경			
-	제1종일반	제3종일반	4,412.4	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	42,889.3	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반	제3종일반	478.8	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경) 〉



나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

■ 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	11	26~35	보조간선도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반도로	총고제722호 ('36.12.26.)	일부구간 폭원확장
변경	대로	3	11	26~35	보조간선도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반도로		
기정	소로	3	1	6	국지도로	290 (184)	전농동 152-9	전농동 152-39	일반도로	서울시고시 제241호 ('76.9.23.)	
변경	소로	3	1	6	국지도로	27 (0)	전농동 150-10	전농동 152-128	일반도로		
신설	중로	3	A	12~15	집산도로	866	전농동 103-590	전농동 103-354	일반도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	50	전농동 150-2	전농동 103-79	일반도로	-	
신설	소로	3	B	7	국지도로	33	휘경동 312-23	휘경동 312-159	일반도로	-	
신설	소로	3	A	6	특수도로	88	전농동 152-83	전농동 152-52	보행자 전용도로	-	

※ ( )는 정비구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-11	대로 3-11	• 일부구간 폭원 확대 - B =23.5~30m→30~33m	• 전농로의 원활한 교통흐름 및 대상지내 원활한 차량진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 축소, 기점변경 - L =290m→27m 감)263m	• 도로 기능의 효율성을 정립하기 위한 노선 축소
-	중로 3-A	• 도로 신설 - L =789m, B =12~15m	• 대상지내 주변지역과 원화한 교통흐름 연결 및 효율적인 접근성을 유도하기 위한 도로 신설
-	소로 2-A	• 도로 신설 - L =50m, B =8m	• 구역 외 차량 진출입을 위한 도로신설
-	소로 3-A	• 도로 신설 - L =88m, B =6m	• 지역의 안전한 보행을 위한 보행자전용 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 - L =33m, B= 7m	• 구역 외 도로와 원활한 도로연결을 위한 도로 신설

○ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규모			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	전농동 103-600 번지 일대	연장(L)	-	증) 145m	145m	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12m~15m	12m~15m	
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	
				면적	-	증) 2,056.4㎡	2,056.4㎡	

※ 입체적결정구간은 정비계획 결정도 참고

○ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적결정 신설 - 연장(L) : 145m - 폭(B) : 12m~15m - 높이 : 지상부(전체) : 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 : 2,056.4㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로 3-A 총 연장 789m 중 입체결정구간 145m 입체적결정 구간은 정비계획 결정도 참고

■ 주차장

○ 주차장 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	주차장	휘경동 312-21번지 일대	-	증) 3,000.0	3,000	-	중복 결정

※ 신설 주차장①은 신설 공원①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

○ 주차장 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - A = 3,000.0㎡	• 부족한 주차공간 확보를 위해 공원 하부에 지하 주차장 중복결정

2) 공간시설

■ 공원

○ 공원 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	휘경동 312-21 번지 일대	-	증) 3,061.4	3,061.4	-	중복 결정
신설	②	공원	소공원	전농동 103-316 번지 일대	-	증) 2,600.0	2,600.0	-	-

※ 공원①은 신설 주차장 ①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

○ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	• 공원 신설 - A = 3,061.4㎡	• 전농로변 전면부 열린공간 조성 및 주민들의 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설
②	소공원	• 공원 신설 - A = 2,600.0㎡	• 주민들에게 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설

3) 공공·문화체육시설

◦ 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 접근성·이용성을 고려하여 기존시설 1:1 대토이전 재배치
◦ 신속한 긴급출동 고려한 전농로 주변에 파출소 배치
◦ 영유아의 안전, 교통, 환경 고려한 공원 주변에 어린이집 배치
◦ 고령자의 도보이용 고려한 완만한 지형의 휘경2동내 경로당 재배치

■ 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 182.0	182.0	-	경로당
신설	②	시회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 416.0	416.0	-	어린이집

※ 기존 시설의 대토이전 재배치

○ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 182.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 경로당 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 416.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 어린이집 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

○ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	100% 이하	2층 이하	경로당
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	162% 이하	3층 이하	어린이집

■ 공공청사

○ 공공청사 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	전농동 152-65번지 일대	-	증) 314.0	314.0	-	파출소

※ 기존시설의 대토이전 재배치

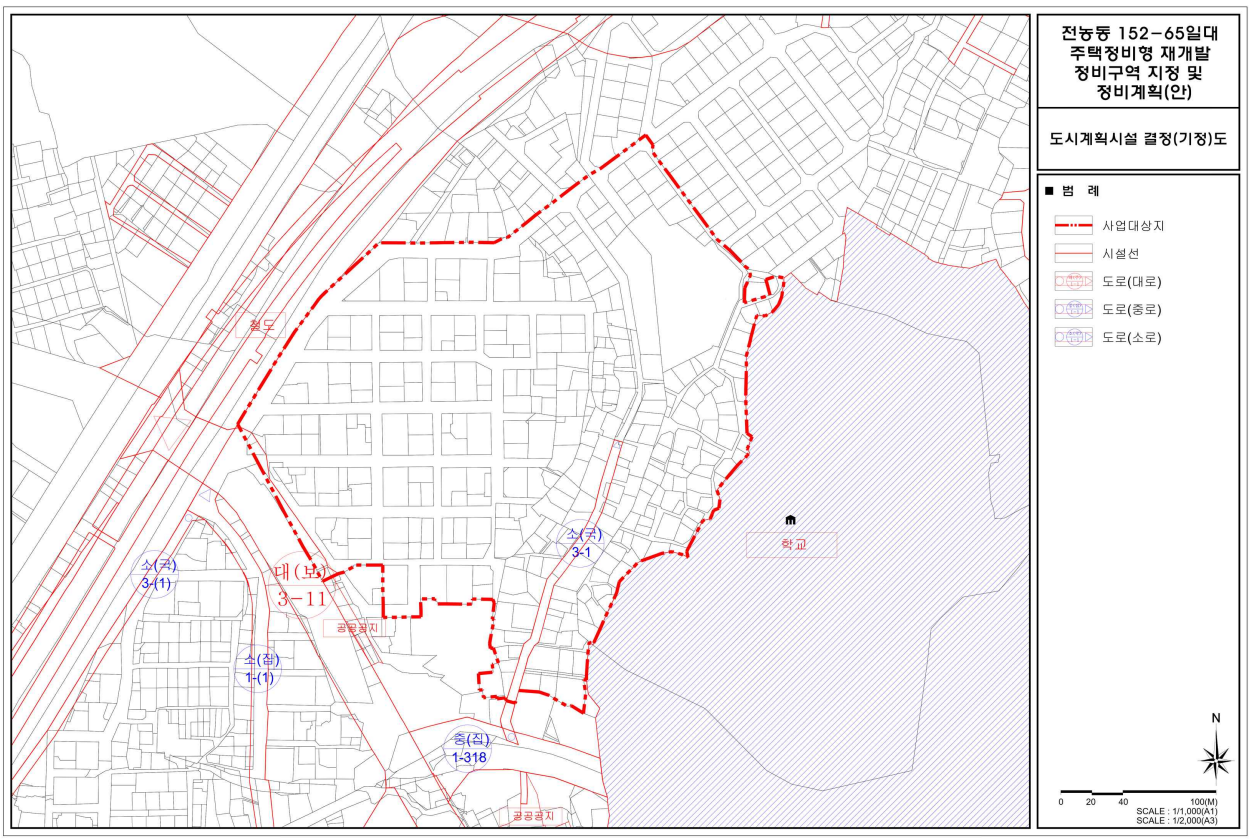
○ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 314.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 파출소 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

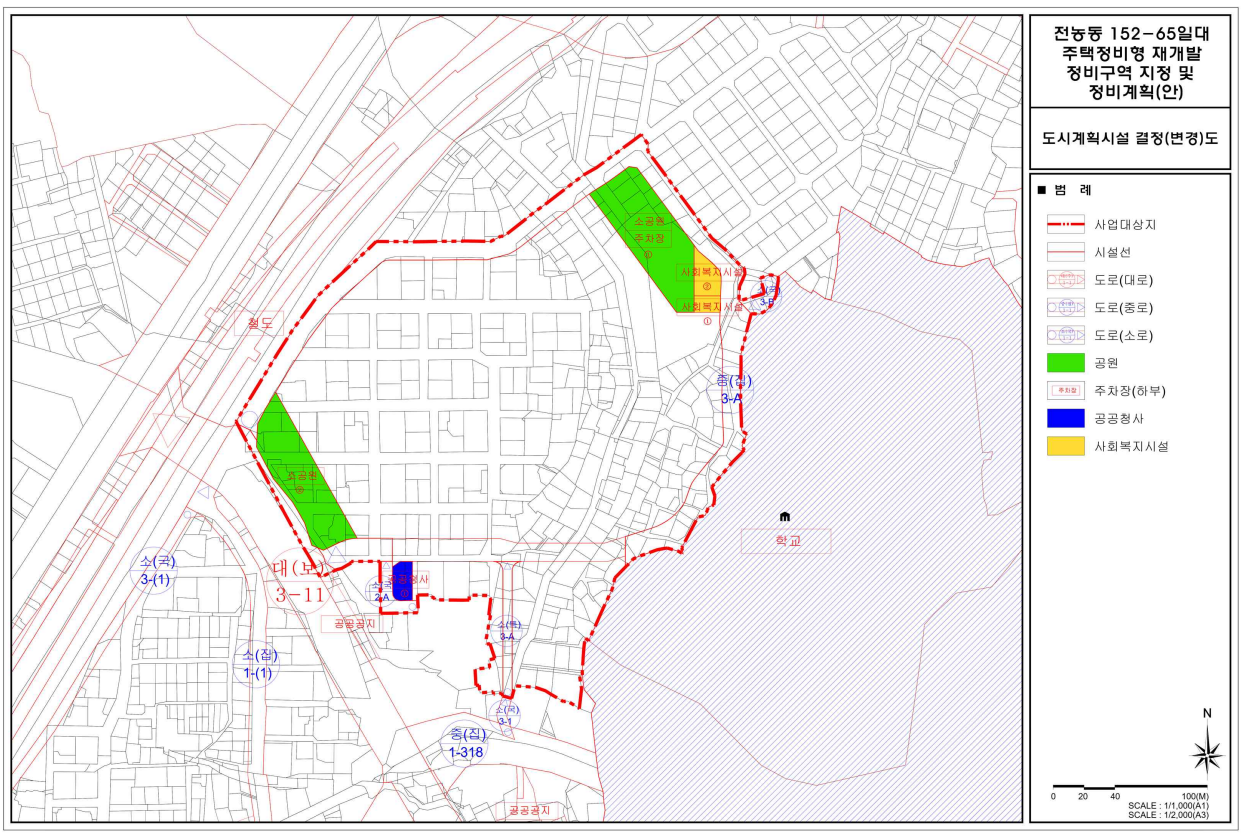
○ 공공청사 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	공공청사	전농동 152-65번지일대	60%이하	126.46% 이하	3층 이하	파출소

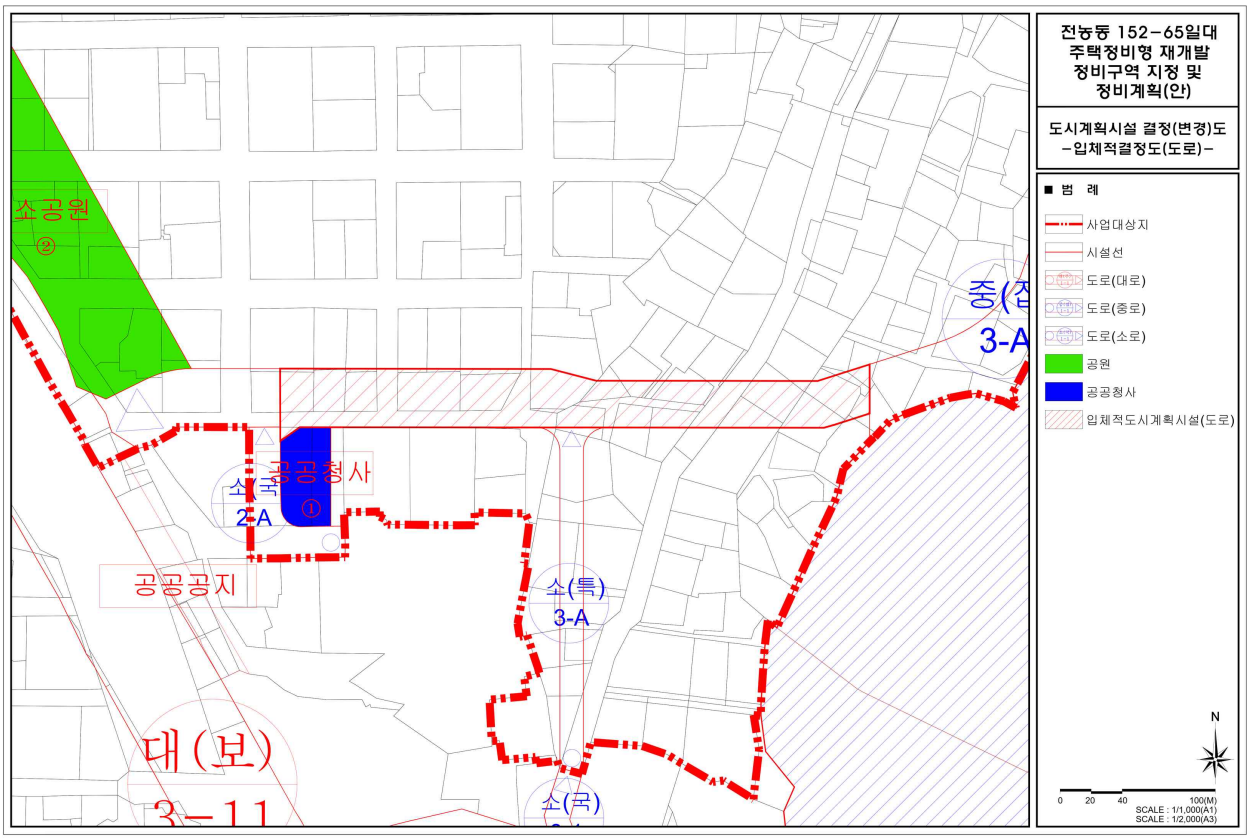
〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



〈 도시계획도로 입체적 결정도 〉



3. 획지 및 건축물에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지	면적(㎡)	획지번호	위치	비고
신설	전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발구역	54,788.7	획지1	전농동 152-65 일대	
		271.0	획지2 (종교시설)	전농동 113-52번지일대	대토 이전
		182.0	획지3 (경로당)	휘경동 363번지	대토 이전
		416.0	획지4 (어린이집)	휘경동 363번지	대토 이전
		314.0	획지5 (파출소)	전농동 152-65번지일대	대토 이전

※ 종교시설 및 기존 생활SOC시설 대토이전 재배치(현황 동일 면적)

※ 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차관련시설 중 주차장	
		획지2 (종교시설)	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설	대토 이전
		획지3 (경로당)	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 경로당	대토 이전
		획지4 (어린이집)	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 어린이집	대토 이전
		획지5 (파출소)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 파출소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 공공업무시설	대토 이전

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

▌건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1(공동주택)	50% 이하	-
	획지2(종교시설)	관련 규정에 따름	대토 이전
	획지3(경로당)		
	획지4(어린이집)		
	획지5(파출소)		

▌용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	209.34%	246.74%	269.29%	300.00%이하	-
	획지2 (종교시설)	관련 규정에 따름				대토 이전
	획지3 (경로당)					
	획지4 (어린이집)					
	획지5 (파출소)					

▌높이

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	35층이하(해발135m이하)	대공방어협조구역
	획지2 (종교시설)	관련 규정에 따름	대토 이전
	획지3 (경로당)		
	획지4 (어린이집)		
	획지5 (파출소)		

다. 건축물의 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지 (공동주택용지)	• 전농로38길(대상지 북측), 전농로34길(대상지 남측), 동측 도로변 : 3m 이상 • 전농로(대상지 서측) 변 : 3.5.m 이상(전농로 보행연속성 위해 현황 폭원 유지) • 보행자 전용도로 변 : 3m 이상
	획지 (종교시설 및 기타시설)	• 종교용지(대상지 북측 성화교회) : 전농로38길 변 3m 이상 • 파출소 : (북측)전농로34길변 3m 이상, 그 외 도로변 1m 이상 • 어린이집 : 북측 도로변 1m 이상, 동측 도로변 3m 이상 • 경로당 : 동측 도로변 3m 이상

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
근린생활시설 배치권장	• 중로 3-A(전농로34길변, 시립대 이면부 출입구 주변) • 전농로변 (소공원②주변)	• 가로활성화시설 권장용도 - 건축법 시행령 별표1제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표제1제4호의 제2종근린생활시설
주민공동시설 배치권장	• 각 획지(공동주택용지)	• 공동시설의 권장용도 - 도서관, 경로당, 어린이집 등 주민의 거주편의 향상에 기여하는 시설 - 활성화를 위해 북측 전농로38길변과 남측 전농로34길변에 개방형 공동이용 시설 배치 유도

라. 경관 계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	• 건폐율을 고려한 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보 하도록 계획 • 북서측(철도변)은 랜드마크형 주동 배치 등을 통해 단지의 상징 경관이 형성토록 계획
건물 진출입구	각 획지 (공동주택용지)	• 보행자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획
통경축	구역내	• 제기로에서 전농로로 이어지는 진입부의 개방감 확보를 위해 결정도에서 열린 배치구간이 설정된 지점에는 폭 20m의 통경축을 확보하도록 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축물의 외부형태	각 획지 (공동주택용지)	• 구릉지 등 주변의 경관을 고려한 창의적 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	각 획지 (공동주택용지)	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	각 획지 (공동주택용지)	• 주변 및 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	각 획지 (공동주택용지)	• 주변 개발계획 및 청량리역 일대 광역 스카이라인을 고려하여 지역과 조화로운 도시경관이 형성되는 스카이라인 계획 • 주변 저층주거지와의 조화, 공원 배치 학교 등 고려하여 단지 경계부는 중-저층 배치
개방감	각 획지 (공동주택용지)	• 제기로에서 대상지 방향으로 이어지는 열린공간 및 열린배치구간 확보하여 열린 경관 형성

4) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 3,4,5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•저층주거지 중심으로 형성되어 있으며, 사업시행 시 공원 및 단지 내 조경공간 확보를 통해 생태적 기능 향상이 가능하도록 계획	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•서울시립대 및 주변 녹지공간과 연계하여 공원 및 단지 내 조경공간을 확보하고 보행·녹지축의 연결성을 강화하도록 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•시가지 내 저층주거지로서 사업 시행에 따른 생태환경 영향을 최소화하고, 공원확보를 통해 생물서식환경을 개선하도록 계획	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 •공동주택, 공원, 도로 , 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 33.3m •표고차 22.2m •평균경사 4.8° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 70% 이상	•부지계획고는 동남측으로 높아지는 구릉지로 최대 약 22m의 고저차가 존재하므로 기존 지형을 최대한 활용하고 과도한 절·성토 및 지형변화를 최소화하도록 계획	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 35.86% 계획	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강H'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획 기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통 및 철도소음 영향 지역 •공사시 소음 영향이 예상	•공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지 경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•동대문구 전농동 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원, 서울시립대 등이 위치함	•대상지 내부에 공원 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•일조피해 보상 대책 및기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의	-
19. 보행친화공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지 남측으로 신설 되는 보행자 전용도로(폭원 6m)와 도로확포의 보도조성으로 보행도로 역할을 할 것으로 예상	•도로확폭의보도 조성 외 건축한계선을 활용하여 보도형전면공지조성을 통한 보행환경 개선 •교통안전시설물 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 동대문구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지안의 공지에 관한 계획

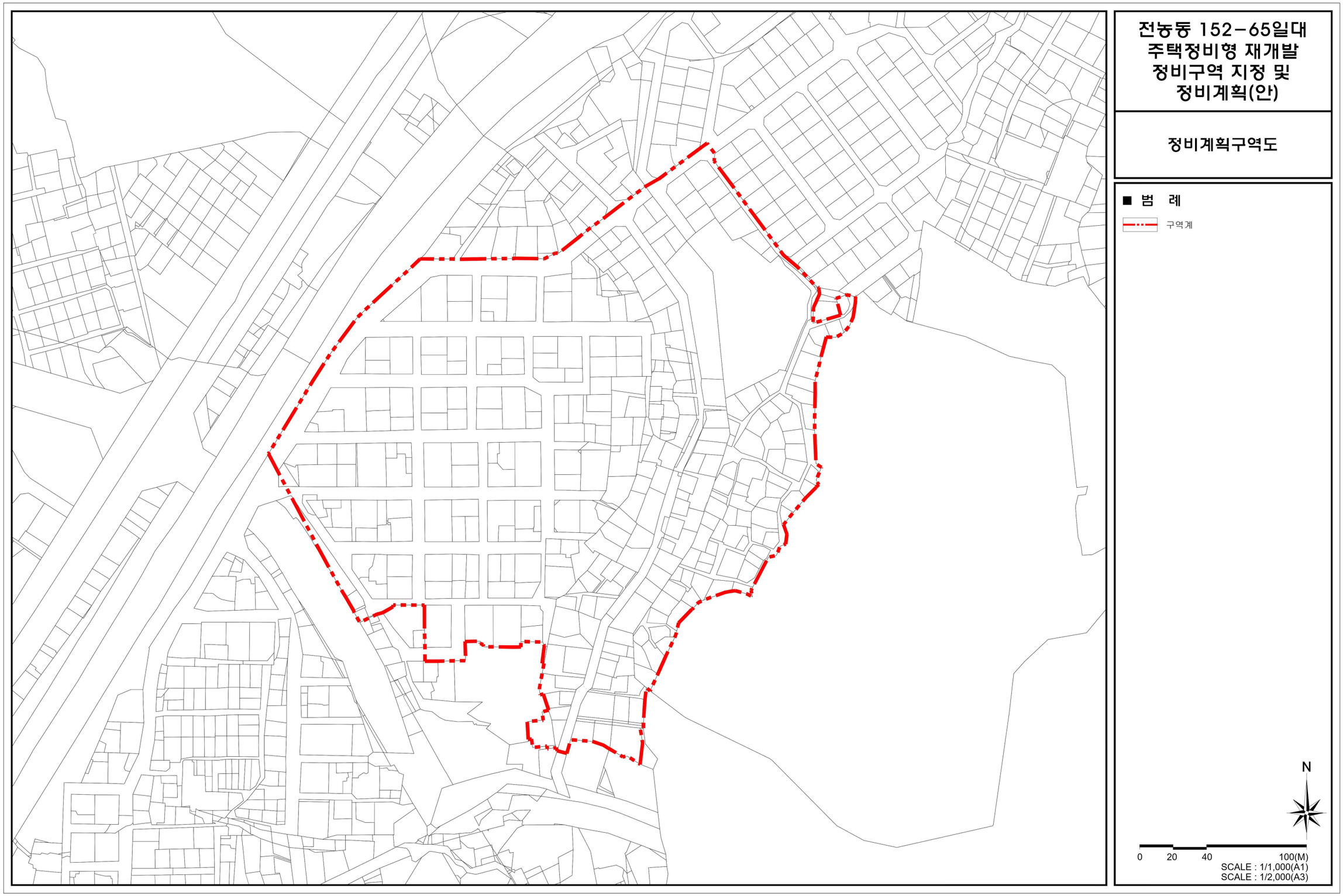
구분	적용 위치	계획내용
전면공지	**도로변**	• 건축한계선으로 조성된 공간은 보도부속형 전면공지로 조성

Ⅲ

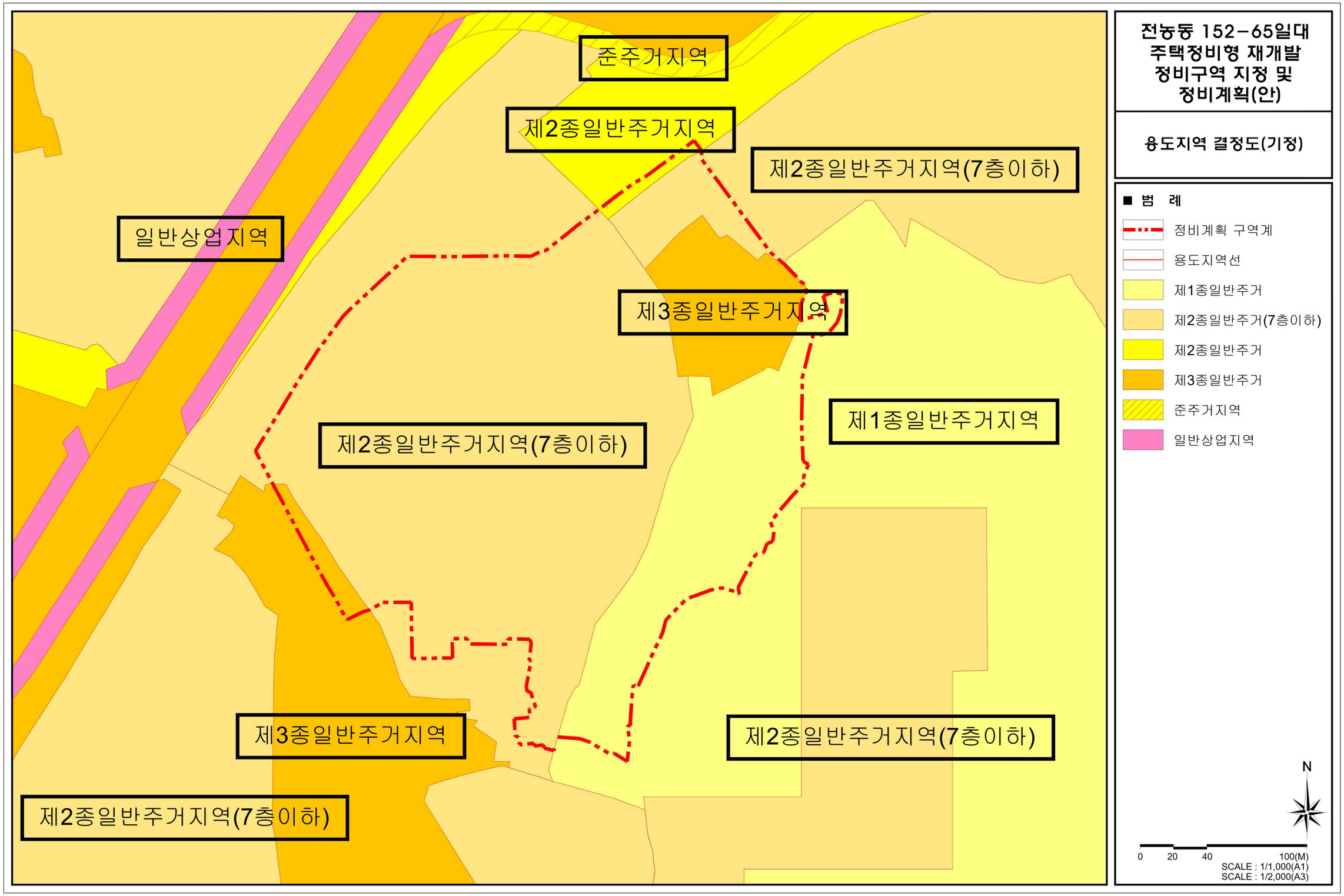
관련 도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 토지이용계획도
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

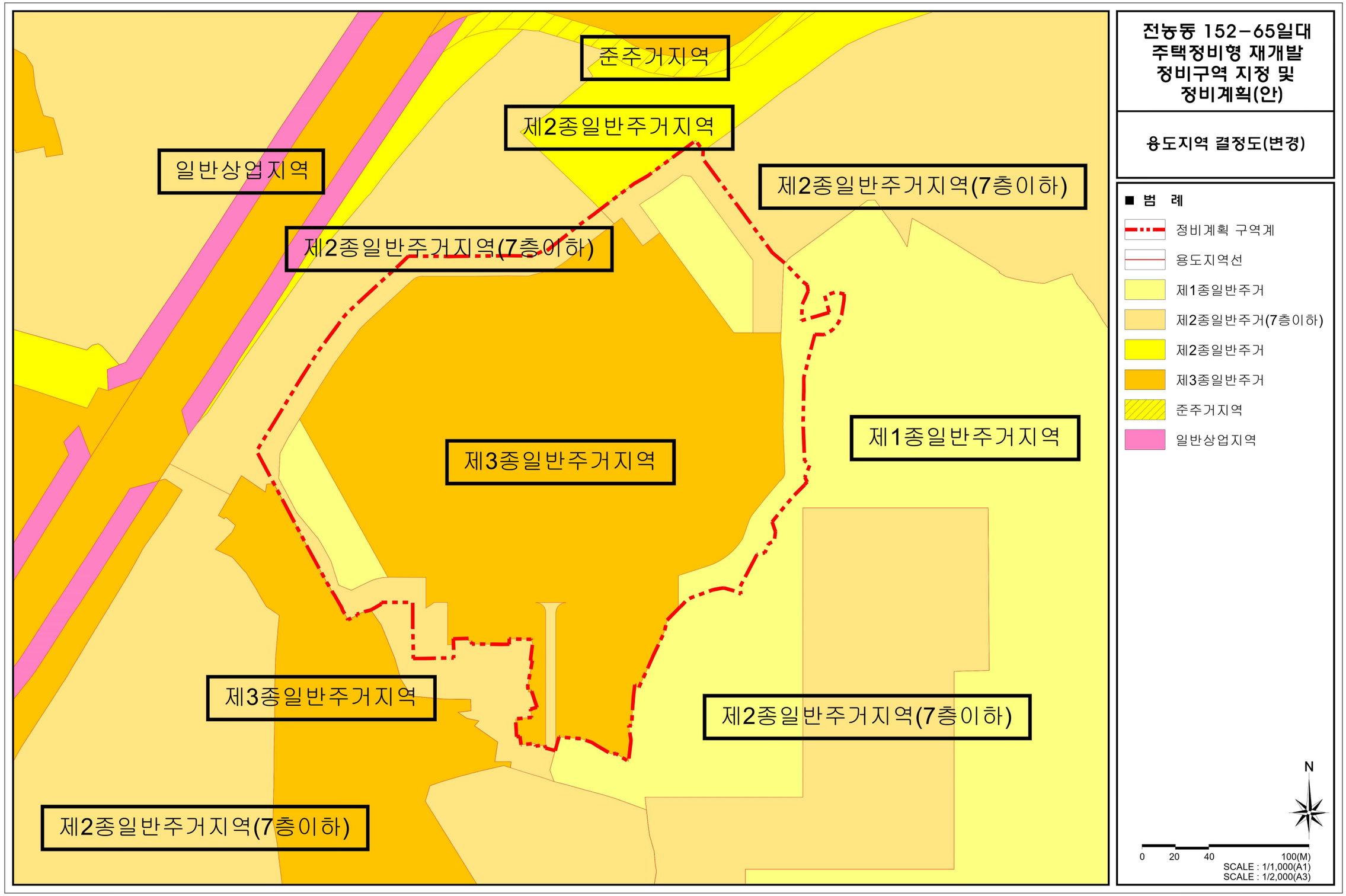
1. 정비구역 결정도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
정비계획구역도
■ 범 례
구역계
N
0 20 40 100(M)
SCALE : 1/1,000(A1)
SCALE : 1/2,000(A3)

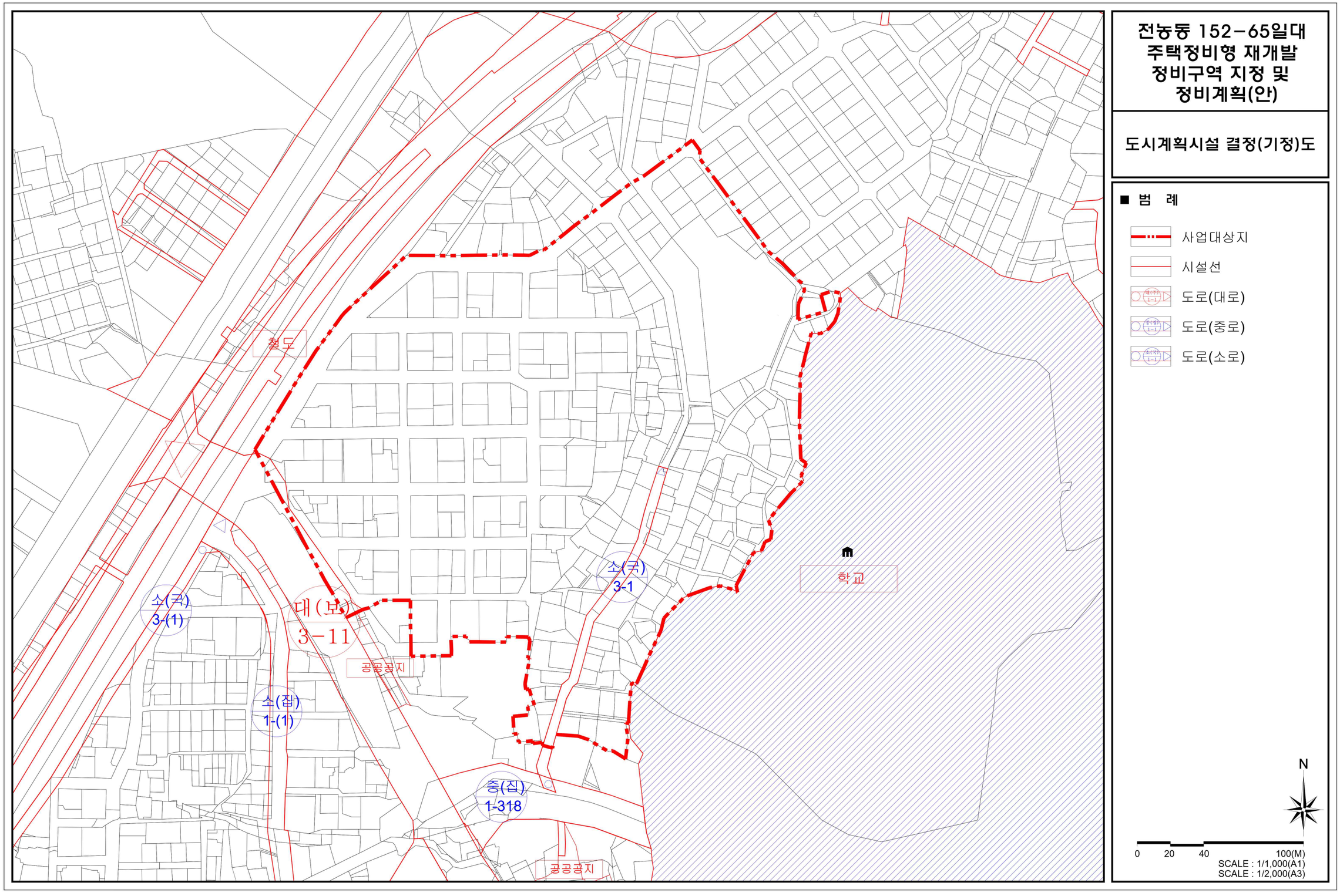
2. 용도지역·지구 결정도(기정)



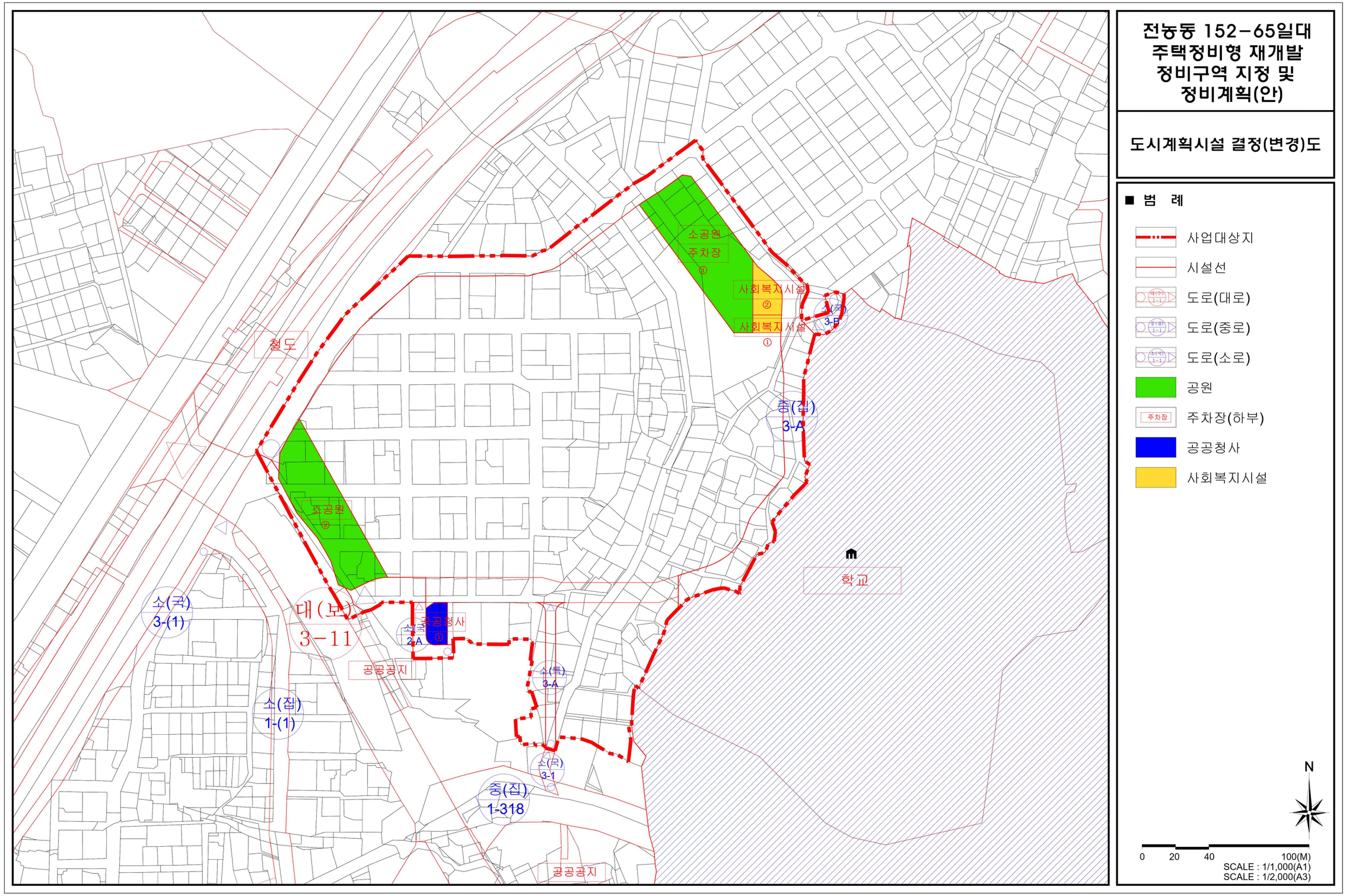
2. 용도지역·지구 결정도(변경)



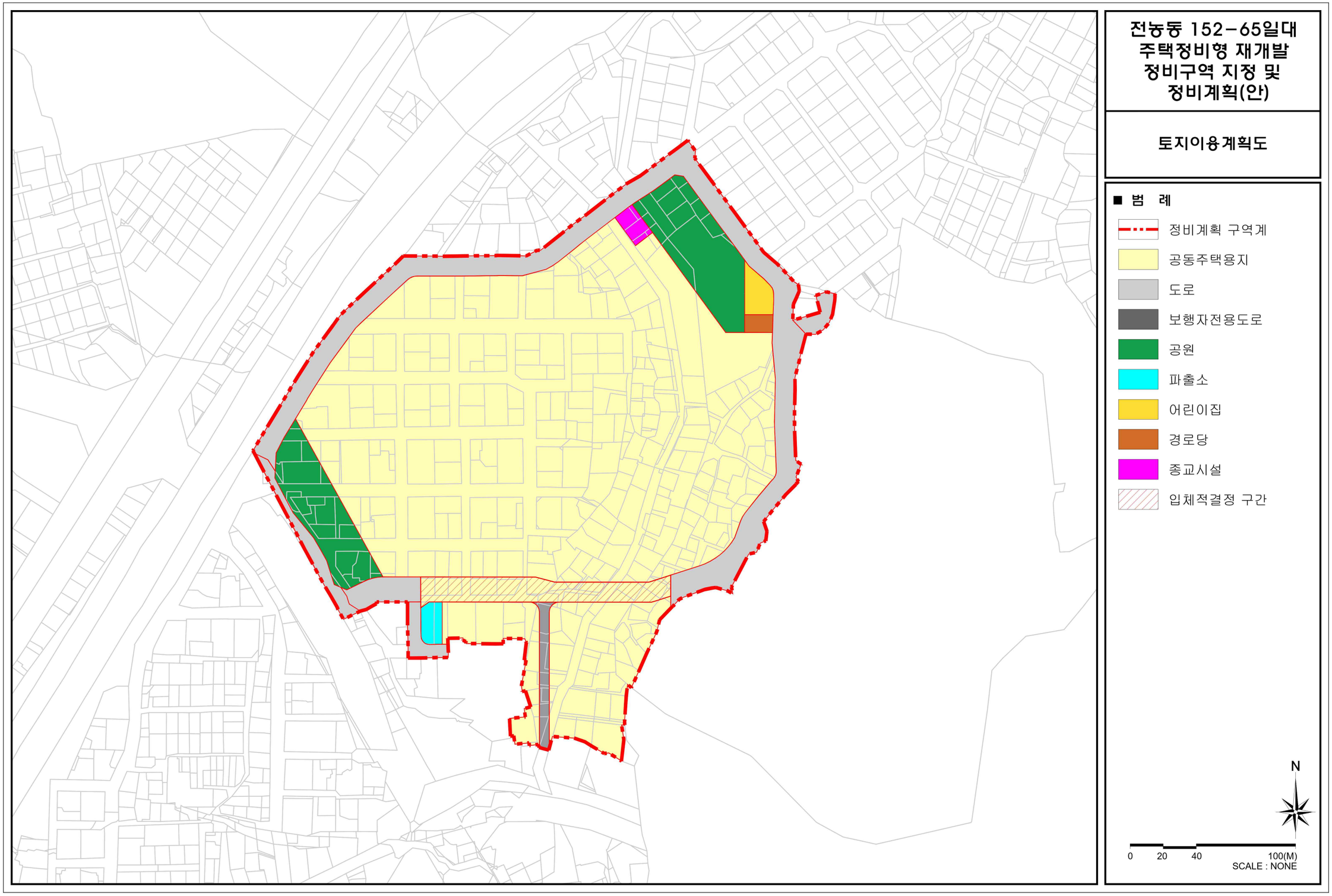
3. 도시계획시설 결정도(기정)



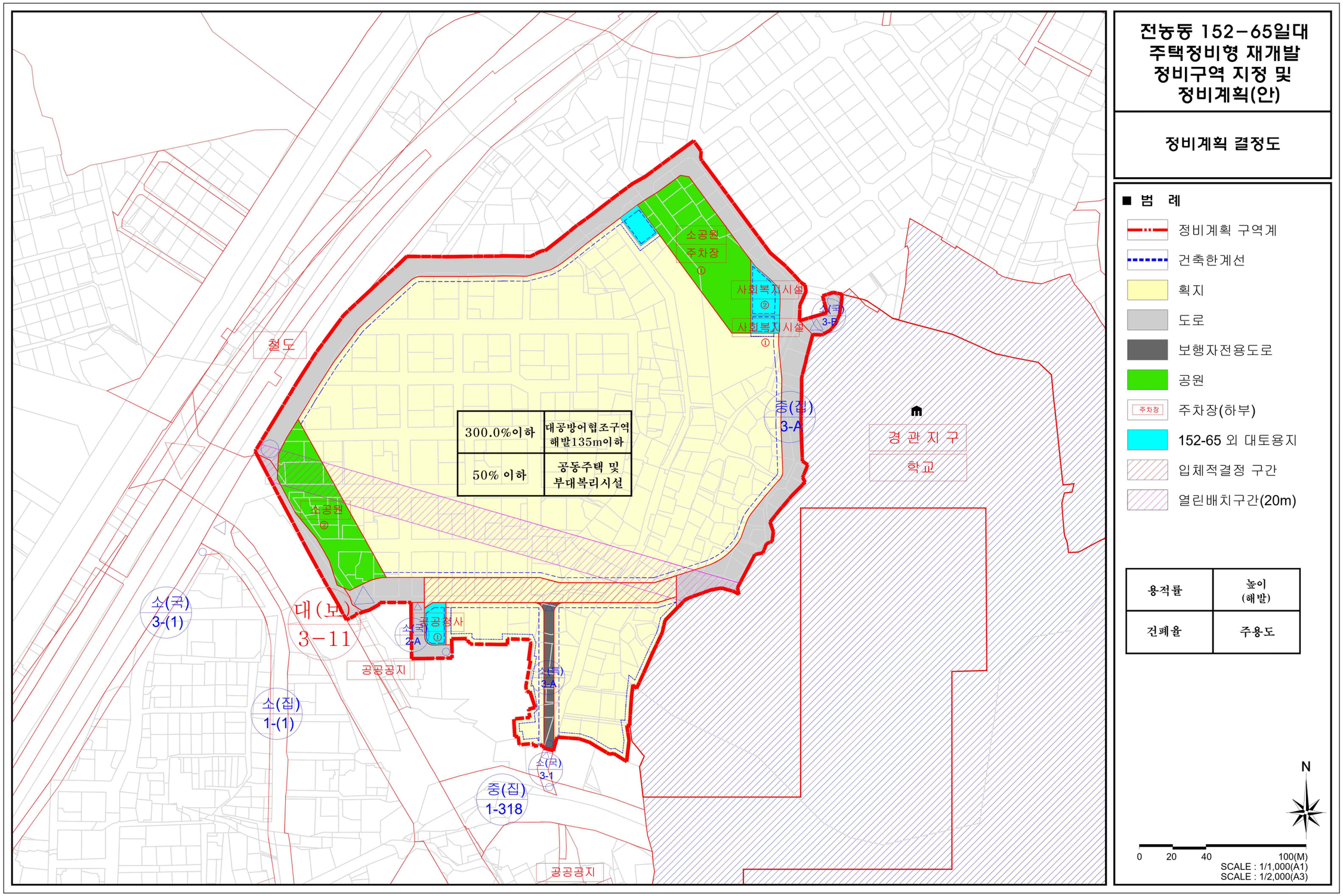
3. 도시계획시설 결정도(변경)



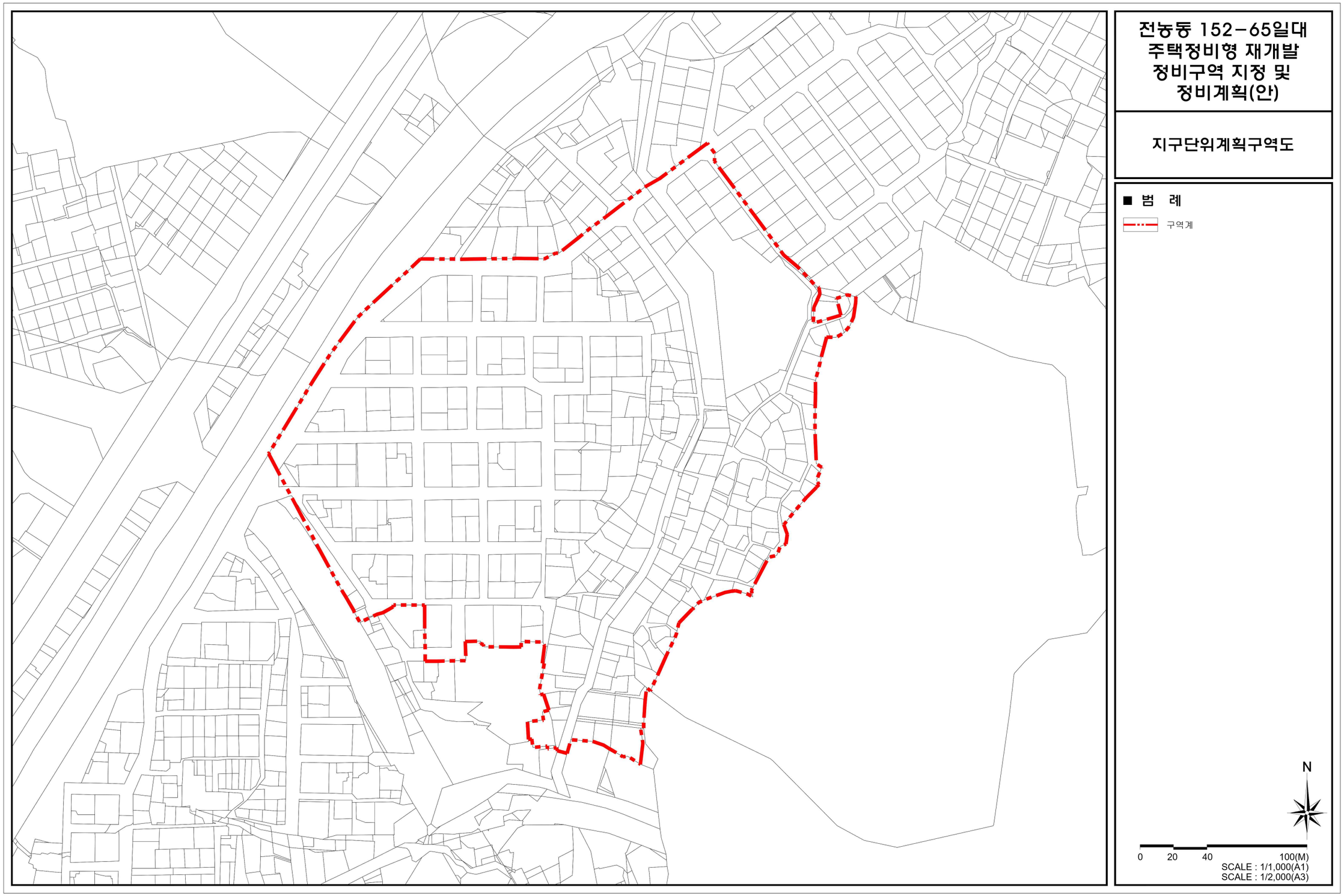
4. 토지이용계획도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
토지이용계획도
■ 범 례
정비계획 구역계
공동주택용지
도로
보행자전용도로
공원
파출소
어린이집
경로당
종교시설
입체적결정 구간
N
0
20
40
100(M)
SCALE : NONE

5. 정비계획 결정도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
정비계획 결정도
■ 범 례
정비계획 구역계
건축한계선
획지
도로
보행자전용도로
공원
주차장(하부)
152-65 외 대토용지
입체적결정 구간
열린배치구간(20m)
용적률
높이 (해발)
건폐율
주용도
N
0 20 40 100(M)
SCALE : 1/1,000(A1)
SCALE : 1/2,000(A3)
철도
소공원
주차장
①
사회복지시설
②
사회복지시설
①
소(국) 3-B
중(집) 3-A
경 관 지 구
학교
300.0%이하
대공방어협조구역 해발135m이하
50% 이하
공동주택 및 부대복리시설
소공원
②
소(국) 2-A
공중화장실
①
대(보) 3-11
공공공지
소(국) 3-A
소(집) 1-(1)
소(국) 3-1
중(집) 1-318
공공공지
소(국) 3-(1)

6. 지구단위계획 결정도


전농동 152-65일대
주택정비형 재개발
정비구역 지정 및
정비계획(안)
지구단위계획구역도
■ 범 례
구역계
N
0 20 40 100(M)
SCALE : 1/1,000(A1)
SCALE : 1/2,000(A3)

Ⅳ

기초조사·확인내역서

1. 주민 현황
2. 토지 및 건축물 이용현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 기초조사 현황도

※ 토지조서 및 건축물 조서

Ⅳ. 기초조사자료

1. 주민 현황

주민	전체		가옥주		세입자		인구밀도	호수밀도
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	1,136	2,498	503	1,106	633	1,392	344.1인/ha	66.1호/ha

※ 가옥주 및 세입자, 인구밀도 및 호수밀도는 주민등록상 전입세대(원) 명부 기준으로 산정함

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전체토지						비고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	389	266	40	50	30	3	-
	면적(㎡)	72,594.2	44,419.6	7,127.5	2,480.0	18,502.1	65.0	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)		
	구조별	합 계	303	219	72.3	41.7	98,817.72
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	127	46	15.2	17.5	72,044.37
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	176	173	55.4	24.2	26,773.35
	용도별	합 계	303	219	72.3	41.7	98,817.72
		주거용	262	192	63.4	36.1	82,487.16
		근린생활	38	27	8.9	5.2	14,031.49
		기타	3	-	-	0.4	2,299.07
	경과년수별	합 계	303	219	72.3	41.7	98,817.72
		20년 미만	49	-	-	6.7	18,217.38
		20년 이상 ~ 30년 미만	43	8	2.6	5.9	18,893.93
		30년 이상 ~ 40년 미만	140	140	46.2	19.3	55,269.38
		40년 이상	66	66	21.8	9.1	6,437.03
		확인불가	5	5	1.7	0.7	-
	연면적별 (㎡)	합 계	303	219	72.3	41.7	98,817.72
		100㎡ 미만	56	49	16.2	7.7	2,976.43
		100㎡~300㎡미만	151	127	41.9	20.8	29,458.59
		300㎡~500㎡미만	45	19	6.3	6.2	17,946.58
		500㎡~700㎡미만	29	12	4.0	4.0	17,395.73
		700㎡~1,000㎡미만	8	2	0.7	1.1	6,409.44
		1,000㎡ 이상	9	5	1.6	1.2	24,630.95
		확인불가	5	5	1.6	0.7	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수

※ 불량동수는 건축물 총 동수(303동) 중 노후·불량 건축물 219동에 관한 사항임

※ 준공년도 파악이 불가능한 건축물은 노후·불량동수 산정시 제외하였음

※ 무허가 건축물 5건에 대해서는「도시 및 주거환경정비법 시행령」[별표1]에 의거 무허가로 산정하였음

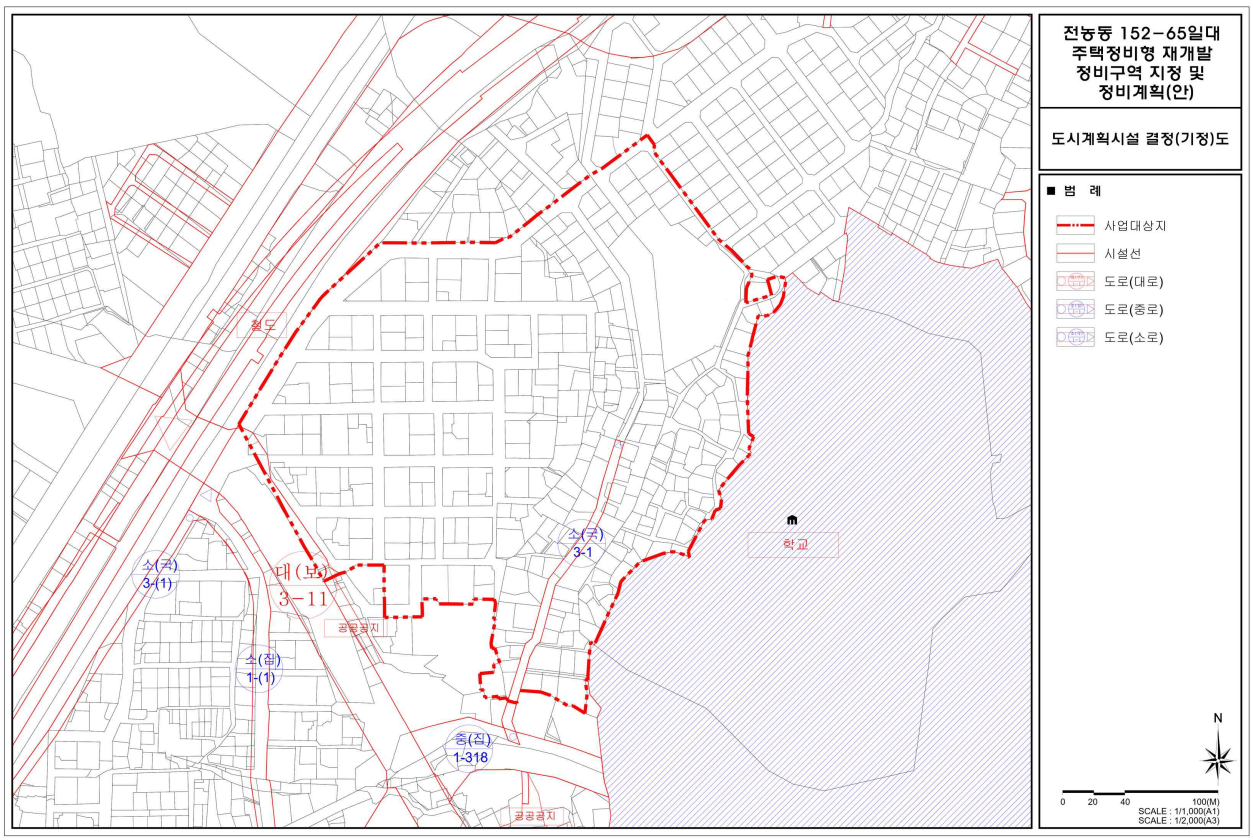
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

※ 호수밀도, 연면적은 전체동수 기준으로 산정

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	비고
기정	도로	대로3-11	• 기점 : 딥십리동 • 종점 : 전농동	• 폭원 : 26~35m • 연장 : 1,900m	총고 제 722호 (36.12.26)	-
기정	도로	소로3-1	• 기점 : 전농동 152-9 • 종점 : 전농동 152-39	• 폭원 : 6m • 연장 : 280m	서울시고시 제 241호 (76.9.23)	-

〈 도시계획시설 결정(기정)도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통현황

1) 교통시설 현황

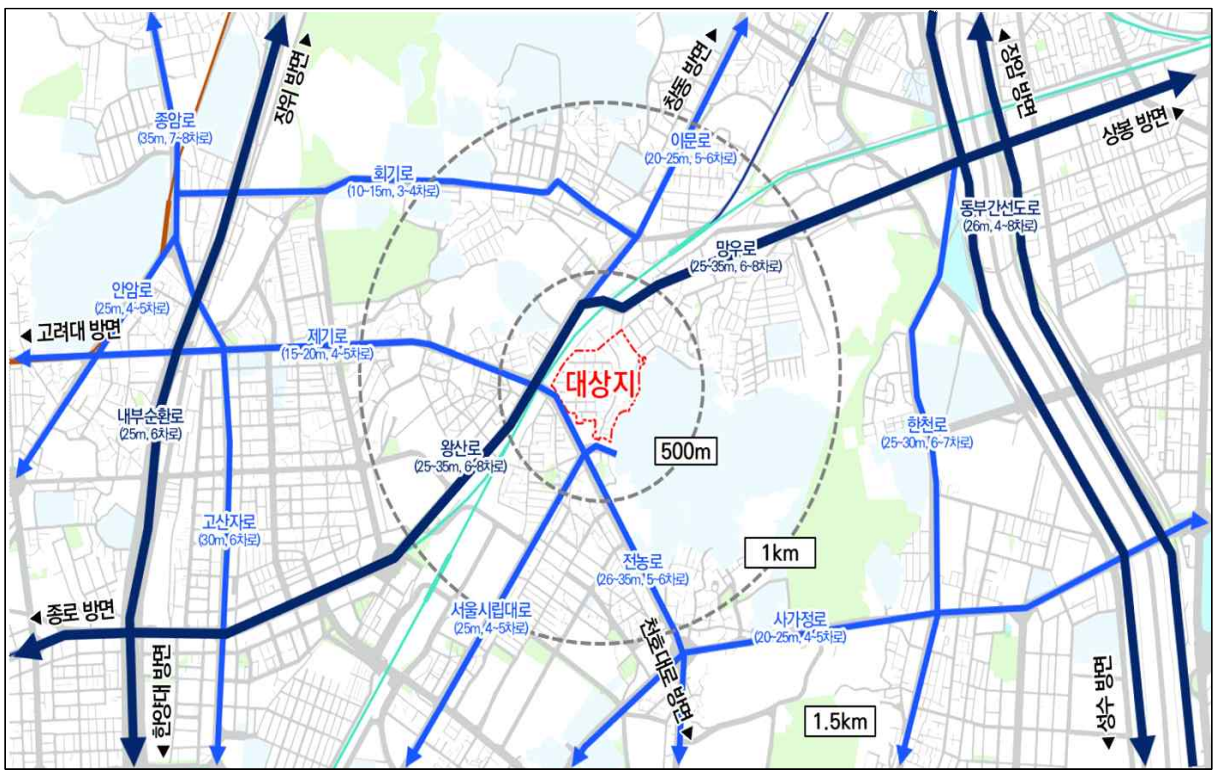
▌가로망 현황

◦ 본 대상지의 주변 가로망체계 현황을 살펴보면, 대상지 서측으로 전농로(왕복 5~6차로), 대상지 북측으로 왕산로(왕복 6~8차로), 망우로(왕복 6~8차로), 대상지 남측으로 서울시립대로(왕복4~5차로)가 위치하고 있음

○ 대상지 주변 가로망 현황

가로명		차로수(왕복)	폭 원(m)	비 고
①	전농로	5 ~ 6	26 ~ 35	대상지 서측
②	왕산로	6 ~ 8	25 ~ 35	대상지 북측
③	망우로	6 ~ 8	25 ~ 35	대상지 북측
④	서울시립대로	4 ~ 5	25	대상지 남측

〈 대상지 주변 가로망도 〉



▌교차로 기하구조 및 신호운영 현황

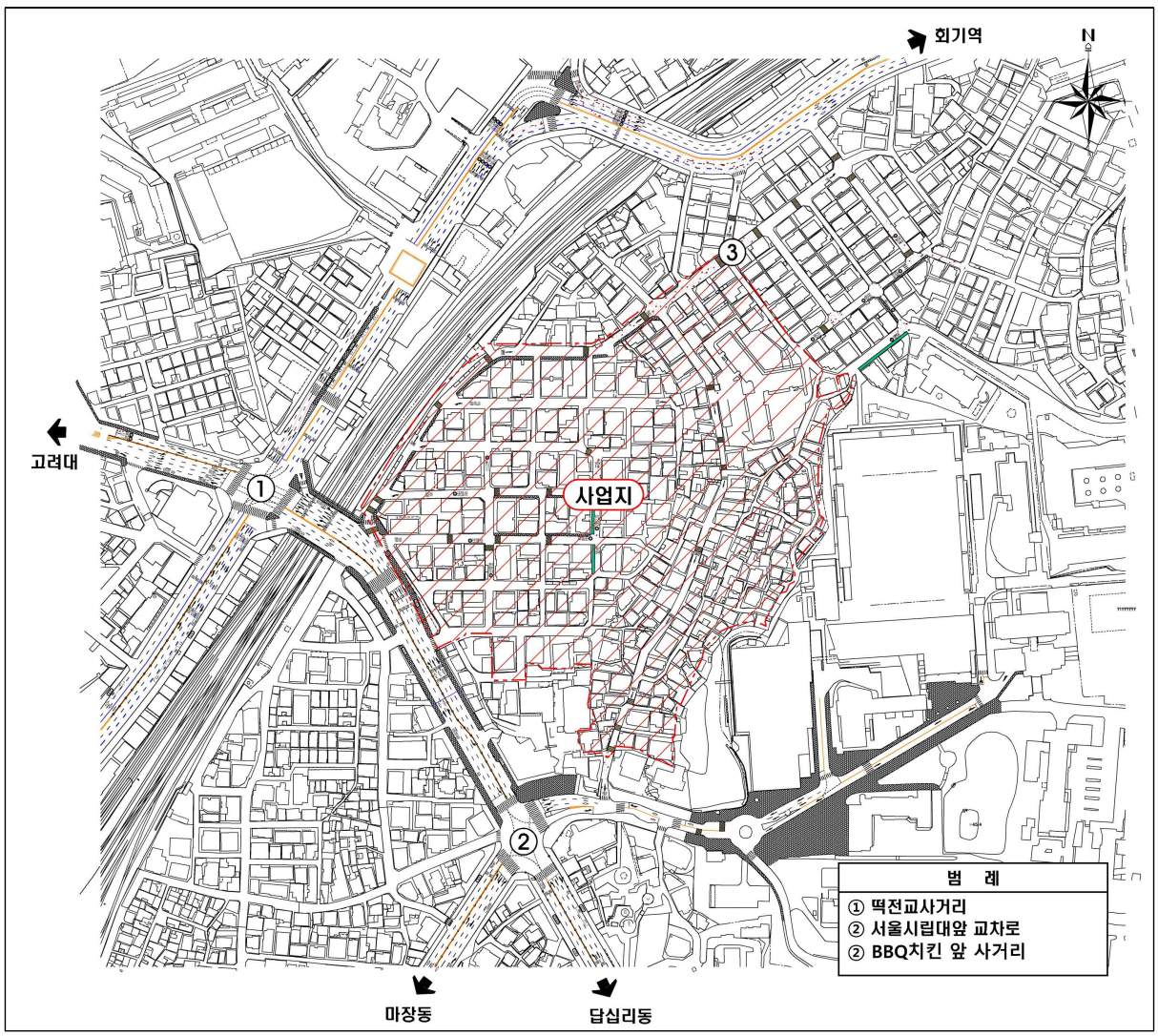
◦ 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 공간적 범위내의 3개 교차로를 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사하였음

◦ 분석대상의 교차로 운영현황은 다음과 같음

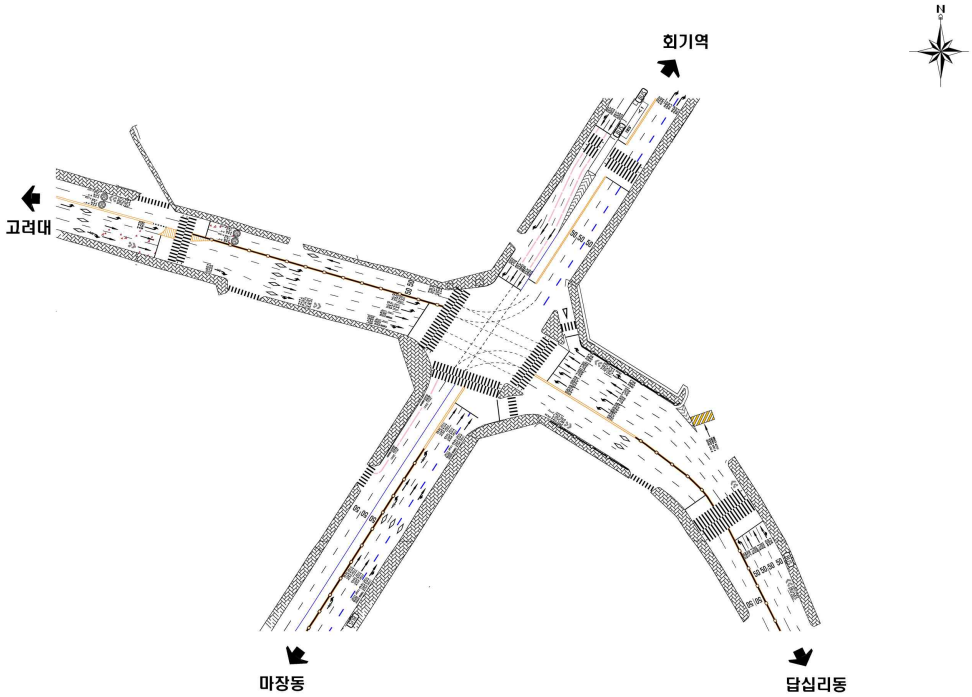
○ 교차로 운영현황

구 분		교차로 형태	신호현시	주 기	신호등 설치여부
①	떡전교사거리	4지	4현시	160초	o
②	서울시립대앞사거리	4지	-	-	o
③	BBQ치킨 앞 사거리	4지	-	-	×(비신호)

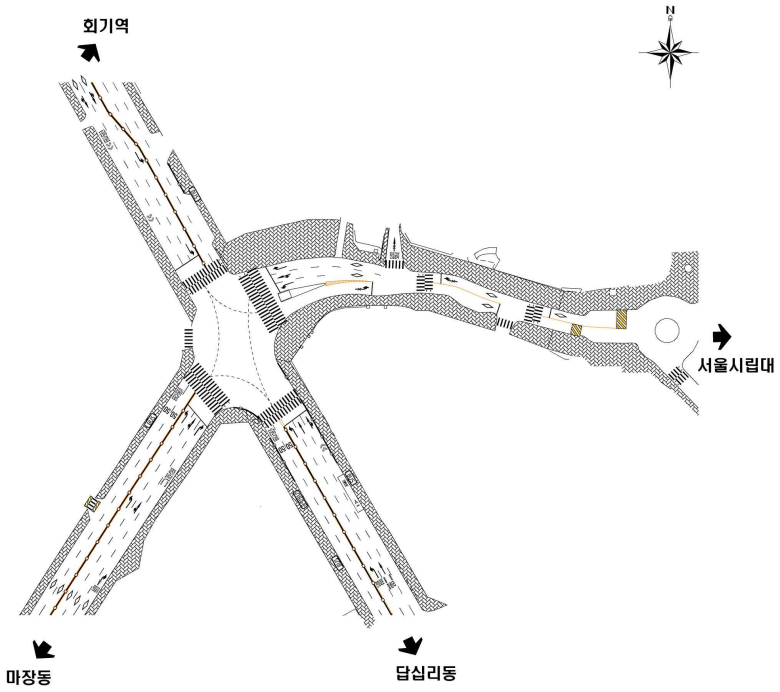
〈 분석대상 교차로 Key-Map 〉



1. 떡전교 사거리



2. 서울시립대앞 교차로

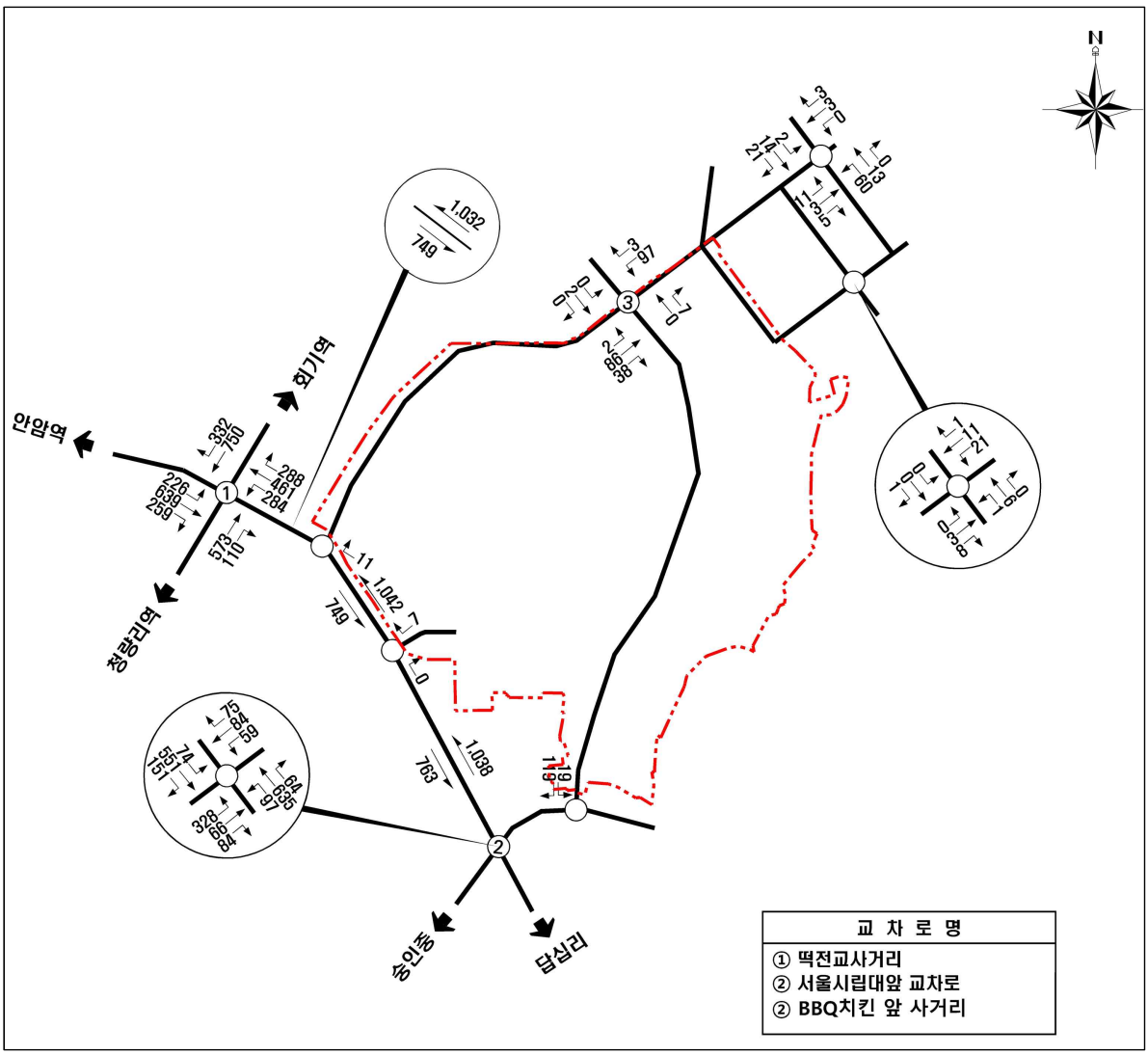


2) 교통소통 현황

▌교통량 현황

◦ 본 사업의 시행으로 인해 직접적인 영향을 받는 공간적 범위 내의 분석대상 교차로 4개소에 대한 첨두시(18:00~19:00시) 교통량은 다음과 같음

〈 가로 및 교차로 교통량 현황 (2025년 평일 18:00~19:00 대/시) 〉



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

◦ 대상지 내 토지의 2026년도 기준 공시지가를 조사한 결과, ㎡당 300만원 초과 ~ 400만원 이하가 전체의 52.3%를 차지하고 있음

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수	비율(%)	비고
100 이하	109.0	2	0.2	
100 초과 ~ 200 이하	19,176.6	47	26.4	
200 초과 ~ 300 이하	9,901.0	92	13.6	
300 초과 ~ 400 이하	37,968.6	216	52.3	
400 초과	5,439.0	32	7.5	
합 계	72,594.2	389	100.0	

나. 건축물 가격 현황

◦ 대상지 내 주택의 2026년도 기준 공시가격을 조사한 결과, 단독주택 공시가격은 2억 초과 ~ 3억 이하 86동으로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

◦ 공동주택 공시가격은 1억 초과 ~ 2억 이하 180동으로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	9	2.8	
1억 초과 ~ 2억 이하	80	24.9	
2억 초과 ~ 3억 이하	86	26.8	
3억 초과 ~ 4억 이하	53	16.5	
4억 초과	81	25.2	
미확인	12	3.7	
합계	321	100.0	

※ 미확인 : 대장이 없거나 공시가격이 없는 주택

■ 공동주택 공시가격

공동주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	28	4.6	
1억 초과 ~ 2억 이하	180	29.7	
2억 초과 ~ 3억 이하	163	26.9	
3억 초과 ~ 4억 이하	74	12.2	
4억 초과	130	21.5	
미확인	31	5.1	
합계	606	100.0	

※ 미확인 : 대장이 없거나 공시가격이 없는 주택

다. 임대차 현황

◦ 대상지 내 임대차 현황은 전체 1,136세대 중 세입자가 633세대(55.7%)를 차지하고 있음

구분	합계	가옥주(가구)	세입자(가구)	비율(%)	비고
임대차 현황	1,136	503	633	55.7	

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

◦ 본 재개발사업은「도시 및 주거환경정비법」제23조(정비사업의 시행방법) 제2항에 따라 정비구역에서 같은 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하며,

◦ 재개발사업 추진에 대한 일부 주민의 반대의견이 있으나, 사업추진에 동의하는 주민들의 적극적인 참여 의지가 높아 원활한 사업추진이 가능하며, 향후 도로·공원·주차장 등 기반시설 확충을 통해 주거환경 개선 및 재개발사업의 시너지 효과가 기대

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 : 해당사항 없음

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황

◦ 대상지는 토지등 소유자 864명 중 496명(57.4%)이 동의하여, 법적 동의율 요건(1/2, 432명 이상)에 충족함

구분 권리유형	전체 토지등소유자	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물 소유자
총소유자수	864	824	35	5
동의자수	496	481	14	1
동의율(%)	57.4	55.7	1.6	0.1

9. 기존수목의 현황 : 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민의 의견

■ 정비구역 지정 동의 유무(토지등소유자 678명 응답)

구분	합계	찬성	반대	무효	비고
응답자	678	496	151	31	
비율(%)	100.00	73.2	22.3	4.5	

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당사항 없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

■ 조합설립추진위원회 구성 생략 동의 유무

구분	합계	추진위원회 구성 동의	조합직접설립	무효	비고
응답자	496	464	21	11	전체 864명 중
비율(%)	100.0	93.6%	4.2%	2.2%	

14. 기초조사 현황도 : 계획설명서 참고

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
계							-	-	
1	동대문구	전농동	103-2	도로	454.0	306.5	제3종	국유지	
2	동대문구	전농동	103-14	도로	20,094.0	13,508.2	제2종7층	국유지	
3	동대문구	전농동	103-15	대	100.0	100.0	제2종7층	개인	
4	동대문구	전농동	103-16	대	145.0	145.0	제2종7층	개인	
5	동대문구	전농동	103-18	대	165.0	165.0	제2종7층	개인	
6	동대문구	전농동	103-19	대	493.0	493.0	제2종7층	개인	
7	동대문구	전농동	103-20	대	222.0	222.0	제2종7층	개인	
8	동대문구	전농동	103-21	대	231.0	231.0	제2종7층	개인	
9	동대문구	전농동	103-22	대	416.0	416.0	제2종7층	개인	
10	동대문구	전농동	103-23	대	257.0	257.0	제2종7층	개인	
11	동대문구	전농동	103-24	대	195.0	195.0	제2종7층	개인	
12	동대문구	전농동	103-25	대	284.0	284.0	제2종7층	개인	
13	동대문구	전농동	103-26	대	190.0	190.0	제2종7층	개인	
14	동대문구	전농동	103-27	대	142.0	142.0	제2종7층	개인	
15	동대문구	전농동	103-28	대	50.0	50.0	제2종7층	국유지	
16	동대문구	전농동	103-29	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
17	동대문구	전농동	103-30	대	148.0	148.0	제2종7층	개인	
18	동대문구	전농동	103-31	대	41.0	41.0	제2종7층	국유지	
19	동대문구	전농동	103-32	대	238.0	238.0	제2종7층	개인	
20	동대문구	전농동	103-33	대	396.0	396.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
21	동대문구	전농동	103-34	대	233.0	233.0	제2종7층	개인	
22	동대문구	전농동	103-35	철도용지	10.0	10.0	제2종7층	국유지	
23	동대문구	전농동	103-36	대	310.0	310.0	제2종7층	개인	
24	동대문구	전농동	103-37	대	175.0	175.0	제2종7층	개인	
25	동대문구	전농동	103-38	대	294.0	294.0	제2종7층	개인	
26	동대문구	전농동	103-39	대	172.0	172.0	제2종7층	개인	
27	동대문구	전농동	103-40	대	173.0	173.0	제2종7층	개인	
28	동대문구	전농동	103-41	대	307.0	307.0	제2종7층	개인	
29	동대문구	전농동	103-42	대	205.0	205.0	제2종7층	개인	
30	동대문구	전농동	103-44	대	119.0	119.0	제2종7층	개인	
31	동대문구	전농동	103-45	대	347.0	347.0	제2종7층	개인	
32	동대문구	전농동	103-46	대	199.0	199.0	제2종7층	개인	
33	동대문구	전농동	103-47	대	159.0	159.0	제2종7층	개인	
34	동대문구	전농동	103-48	대	228.0	228.0	제2종7층	개인	
35	동대문구	전농동	103-49	대	241.0	241.0	제2종7층	개인	
36	동대문구	전농동	103-50	대	202.0	202.0	제2종7층	개인	
37	동대문구	전농동	103-51	대	496.0	496.0	제2종7층	개인	
38	동대문구	전농동	103-53	대	416.0	416.0	제2종7층	군유지	
39	동대문구	전농동	103-54	대	169.0	169.0	제2종7층	개인	
40	동대문구	전농동	103-55	대	222.0	222.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
41	동대문구	전농동	103-56	대	436.0	436.0	제2종7층	개인	
42	동대문구	전농동	103-57	대	258.0	258.0	제2종7층	개인	
43	동대문구	전농동	103-59	대	305.0	305.0	제2종7층	개인	
44	동대문구	전농동	103-62	대	208.0	208.0	제2종7층	개인	
45	동대문구	전농동	103-63	대	321.0	321.0	제2종7층	개인	
46	동대문구	전농동	103-64	대	165.0	165.0	제2종7층	개인	
47	동대문구	전농동	103-65	대	413.0	413.0	제2종7층	개인	
48	동대문구	전농동	103-66	대	169.0	169.0	제2종7층	개인	
49	동대문구	전농동	103-67	대	281.0	281.0	제2종7층	개인	
50	동대문구	전농동	103-68	대	55.0	55.0	제2종7층	개인	
51	동대문구	전농동	103-69	대	106.0	106.0	제2종7층	개인	
52	동대문구	전농동	103-70	대	314.0	314.0	제2종7층	개인	
53	동대문구	전농동	103-71	대	255.0	255.0	제2종7층	개인	
54	동대문구	전농동	103-72	대	132.0	132.0	제2종7층	개인	
55	동대문구	전농동	103-73	대	122.0	122.0	제2종7층	개인	
56	동대문구	전농동	103-74	대	254.0	254.0	제2종7층	개인	
57	동대문구	전농동	103-75	대	195.0	195.0	제2종7층	개인	
58	동대문구	전농동	103-76	대	159.0	159.0	제2종7층	개인	
59	동대문구	전농동	103-77	대	413.0	413.0	제2종7층	개인	
60	동대문구	전농동	103-78	대	390.0	390.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
61	동대문구	전농동	103-79	대	410.0	410.0	제2종7층	개인	
62	동대문구	전농동	103-130	대	102.0	102.0	제2종7층	개인	
63	동대문구	전농동	103-142	대	63.0	63.0	제2종7층	개인	
64	동대문구	전농동	103-144	대	2.0	2.0	제2종7층	개인	
65	동대문구	전농동	103-146	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
66	동대문구	전농동	103-147	대	142.0	142.0	제2종7층	개인	
67	동대문구	전농동	103-148	대	191.0	191.0	제2종7층	개인	
68	동대문구	전농동	103-152	대	172.0	172.0	제2종7층	개인	
69	동대문구	전농동	103-245	도로	65.0	65.0	제2종7층	국유지	
70	동대문구	전농동	103-246	대	225.0	225.0	제2종7층	개인	
71	동대문구	전농동	103-247	대	307.0	307.0	제2종7층	개인	
72	동대문구	전농동	103-248	철도용지	20.0	20.0	제2종7층	국유지	
73	동대문구	전농동	103-249	철도용지	23.0	23.0	제2종7층	국유지	
74	동대문구	전농동	103-250	대	93.0	93.0	제2종7층	개인	
75	동대문구	전농동	103-264	대	50.0	50.0	제2종7층	개인	
76	동대문구	전농동	103-266	대	16.0	16.0	제2종7층	국유지	
77	동대문구	전농동	103-270	대	96.0	96.0	제2종7층	개인	
78	동대문구	전농동	103-271	대	192.0	192.0	제2종7층	개인	
79	동대문구	전농동	103-273	대	198.0	198.0	제2종7층	개인	
80	동대문구	전농동	103-276	대	155.0	155.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
81	동대문구	전농동	103-278	대	44.0	44.0	제2종7층	개인	
82	동대문구	전농동	103-306	철도용지	30.0	30.0	제2종7층	국유지	
83	동대문구	전농동	103-312	대	446.0	446.0	제2종7층	개인	
84	동대문구	전농동	103-316	대	73.0	73.0	제2종7층	개인	
85	동대문구	전농동	103-336	대	30.0	30.0	제2종7층	개인	
86	동대문구	전농동	103-337	대	176.0	176.0	제2종7층	개인	
87	동대문구	전농동	103-338	대	116.0	116.0	제2종7층	개인	
88	동대문구	전농동	103-342	대	224.0	224.0	제2종7층	개인	
89	동대문구	전농동	103-343	도로	50.0	50.0	제2종7층	국유지	
90	동대문구	전농동	103-346	대	96.0	96.0	제2종7층	개인	
91	동대문구	전농동	103-353	대	159.0	159.0	제2종7층	개인	
92	동대문구	전농동	103-354	대	139.0	139.0	제2종7층	개인	
93	동대문구	전농동	103-355	대	159.0	159.0	제2종7층	법인	
94	동대문구	전농동	103-373	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
95	동대문구	전농동	103-374	대	116.0	116.0	제2종7층	개인	
96	동대문구	전농동	103-378	대	198.0	198.0	제2종7층	개인	
97	동대문구	전농동	103-382	대	83.0	83.0	제2종7층	개인	
98	동대문구	전농동	103-383	대	89.0	89.0	제2종7층	개인	
99	동대문구	전농동	103-386	대	205.0	205.0	제2종7층	법인	
100	동대문구	전농동	103-389	대	109.0	109.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
101	동대문구	전농동	103-390	대	147.0	147.0	제2종7층	개인	
102	동대문구	전농동	103-393	대	119.0	119.0	제2종7층	개인	
103	동대문구	전농동	103-394	대	66.0	66.0	제2종7층	개인	
104	동대문구	전농동	103-395	대	116.0	116.0	제2종7층	개인	
105	동대문구	전농동	103-400	대	60.0	60.0	제2종7층	개인	
106	동대문구	전농동	103-402	대	102.0	102.0	제2종7층	개인	
107	동대문구	전농동	103-403	대	76.0	76.0	제2종7층	개인	
108	동대문구	전농동	103-406	대	83.0	83.0	제2종7층	개인	
109	동대문구	전농동	103-407	대	83.0	83.0	제2종7층	개인	
110	동대문구	전농동	103-408	대	106.0	106.0	제2종7층	개인	
111	동대문구	전농동	103-411	대	79.0	79.0	제2종7층	개인	
112	동대문구	전농동	103-423	대	53.0	53.0	제2종7층	개인	
113	동대문구	전농동	103-429	대	66.0	66.0	제2종7층	개인	
114	동대문구	전농동	103-435	대	36.0	36.0	제2종7층	개인	
115	동대문구	전농동	103-445	대	228.0	228.0	제2종7층	개인	
116	동대문구	전농동	103-453	대	126.0	126.0	제2종7층	개인	
117	동대문구	전농동	103-463	대	132.0	132.0	제2종7층	개인	
118	동대문구	전농동	103-464	대	103.0	103.0	제2종7층	개인	
119	동대문구	전농동	103-465	대	69.0	69.0	제2종7층	개인	
120	동대문구	전농동	103-466	도로	23.0	23.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
121	동대문구	전농동	103-467	대	99.0	99.0	제2종7층	개인	
122	동대문구	전농동	103-468	대	66.0	66.0	제2종7층	개인	
123	동대문구	전농동	103-470	도로	26.0	26.0	제2종7층	개인	
124	동대문구	전농동	103-471	대	26.0	26.0	제2종7층	개인	
125	동대문구	전농동	103-474	도로	13.0	13.0	제2종7층	개인	
126	동대문구	전농동	103-475	대	159.0	159.0	제2종7층	개인	
127	동대문구	전농동	103-482	도로	81.0	81.0	제2종7층	군유지	
128	동대문구	전농동	103-491	대	124.0	124.0	제2종7층	개인	
129	동대문구	전농동	103-494	대	146.0	146.0	제2종7층	개인	
130	동대문구	전농동	103-495	대	175.0	175.0	제2종7층	개인	
131	동대문구	전농동	103-498	도로	3.0	3.0	제2종7층	개인	
132	동대문구	전농동	103-499	대	192.0	192.0	제2종7층	개인	
133	동대문구	전농동	103-500	대	192.0	192.0	제2종7층	개인	
134	동대문구	전농동	103-501	대	192.0	192.0	제2종7층	개인	
135	동대문구	전농동	103-502	대	96.0	96.0	제2종7층	개인	
136	동대문구	전농동	103-507	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
137	동대문구	전농동	103-550	대	145.0	145.0	제2종7층	개인	
138	동대문구	전농동	103-552	대	15.0	15.0	제2종7층	국유지	
139	동대문구	전농동	103-565	대	179.0	179.0	제2종7층	개인	
140	동대문구	전농동	103-566	도로	1.0	1.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
141	동대문구	전농동	103-567	도로	5.0	5.0	제2종7층	개인	
142	동대문구	전농동	103-568	도로	2.0	2.0	제2종7층	개인	
143	동대문구	전농동	103-569	대	165.0	165.0	제2종7층	개인	
144	동대문구	전농동	103-570	대	314.0	314.0	제2종7층	국유지	
145	동대문구	전농동	103-571	대	505.0	505.0	제2종7층	개인	
146	동대문구	전농동	103-572	대	30.0	30.0	제2종7층	개인	
147	동대문구	전농동	103-573	대	16.0	16.0	제2종7층	개인	
148	동대문구	전농동	103-574	대	181.0	181.0	제2종7층	개인	
149	동대문구	전농동	103-581	대	166.0	166.0	제2종7층	개인	
150	동대문구	전농동	103-582	대	146.0	146.0	제2종7층	개인	
151	동대문구	전농동	103-589	대	136.0	136.0	제2종7층	개인	
152	동대문구	전농동	103-590	대	224.0	224.0	제2종7층	개인	
153	동대문구	전농동	103-591	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
154	동대문구	전농동	103-592	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
155	동대문구	전농동	103-593	대	198.0	198.0	제2종7층	개인	
156	동대문구	전농동	103-597	대	166.0	166.0	제2종7층	개인	
157	동대문구	전농동	103-598	대	124.0	124.0	제2종7층	개인	
158	동대문구	전농동	103-600	대	115.0	115.0	제2종7층	개인	
159	동대문구	전농동	103-603	대	4.0	4.0	제2종7층	국유지	
160	동대문구	전농동	103-604	대	157.0	157.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
161	동대문구	전농동	103-605	대	133.0	133.0	제2종7층	개인	
162	동대문구	전농동	103-606	대	158.0	158.0	제2종7층	개인	
163	동대문구	전농동	103-607	대	24.0	24.0	제2종7층	개인	
164	동대문구	전농동	103-609	대	135.0	135.0	제2종7층	개인	
165	동대문구	전농동	103-610	대	214.0	214.0	제2종7층	개인	
166	동대문구	전농동	103-615	도로	49.0	49.0	제3종	군유지	
167	동대문구	전농동	103-616	도로	10.0	10.0	제3종	군유지	
168	동대문구	전농동	103-625	대	12.0	12.0	제2종7층	개인	
169	동대문구	전농동	103-626	대	4.0	4.0	제2종7층	국유지	
170	동대문구	전농동	103-627	도로	98.0	70.2	제2종7층	군유지	
171	동대문구	전농동	103-636	대	66.0	66.0	제2종7층	개인	
172	동대문구	전농동	103-639	대	1.0	1.0	제2종7층	국유지	
173	동대문구	전농동	103-643	대	122.0	122.0	제2종7층	개인	
174	동대문구	전농동	103-647	대	152.0	152.0	제2종7층	개인	
175	동대문구	전농동	113-16	도로	1,405.0	818.3	제2종7층	개인	
176	동대문구	전농동	113-23	대	106.0	106.0	제2종7층	개인	
177	동대문구	전농동	113-24	대	154.0	154.0	제2종7층	개인	
178	동대문구	전농동	113-25	대	69.0	69.0	제2종7층	개인	
179	동대문구	전농동	113-26	대	222.0	222.0	제2종7층	개인	
180	동대문구	전농동	113-27	대	215.0	215.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
181	동대문구	전농동	113-28	대	201.0	201.0	제2종7층	개인	
182	동대문구	전농동	113-29	대	146.0	146.0	제2종7층	개인	
183	동대문구	전농동	113-30	대	119.0	119.0	제2종7층	개인	
184	동대문구	전농동	113-32	대	93.0	93.0	제2종7층	개인	
185	동대문구	전농동	113-42	대	132.0	132.0	제2종7층	개인	
186	동대문구	전농동	113-52	대	140.0	140.0	제2종7층	개인	
187	동대문구	전농동	113-70	대	121.0	121.0	제2종7층	개인	
188	동대문구	전농동	113-74	대	119.0	119.0	제2종7층	개인	
189	동대문구	전농동	113-75	대	99.0	99.0	제2종7층	개인	
190	동대문구	전농동	115-2	대	30.0	30.0	제2종7층	개인	
191	동대문구	전농동	115-3	대	36.0	36.0	제2종7층	개인	
192	동대문구	전농동	115-4	대	136.0	136.0	제2종7층	개인	
193	동대문구	전농동	115-5	대	43.0	43.0	제2종7층	개인	
194	동대문구	전농동	115-6	대	67.0	67.0	제2종7층	개인	
195	동대문구	전농동	115-7	대	78.0	78.0	제2종7층	개인	
196	동대문구	전농동	115-8	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
197	동대문구	전농동	115-9	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
198	동대문구	전농동	115-10	대	53.0	53.0	제2종7층	개인	
199	동대문구	전농동	115-12	대	7.0	7.0	제2종7층	개인	
200	동대문구	전농동	115-14	대	1.0	1.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
201	동대문구	전농동	115-15	대	13.0	13.0	제2종7층	개인	
202	동대문구	전농동	115-17	대	33.0	33.0	제2종7층	개인	
203	동대문구	전농동	118-2	대	203.0	203.0	제2종7층	개인	
204	동대문구	전농동	150-3	대	245.0	245.0	제2종7층	개인	
205	동대문구	전농동	150-100	도로	642.0	477.1	제2종7층	군유지	
206	동대문구	전농동	152-5	대	129.0	129.0	제1종	개인	
207	동대문구	전농동	152-13	대	202.0	202.0	제1종	개인	
208	동대문구	전농동	152-14	대	139.0	139.0	제1종	개인	
209	동대문구	전농동	152-15	대	139.0	139.0	제1종	개인	
210	동대문구	전농동	152-16	대	142.0	142.0	제1종	개인	
211	동대문구	전농동	152-19	대	39.0	39.0	제2종7층	개인	
212	동대문구	전농동	152-20	대	93.0	93.0	제1종	개인	
213	동대문구	전농동	152-21	대	132.0	132.0	제1종	개인	
214	동대문구	전농동	152-22	대	109.0	109.0	제1종	개인	
215	동대문구	전농동	152-24	대	165.0	165.0	제1종	개인	
216	동대문구	전농동	152-26	대	56.0	56.0	제1종	개인	
217	동대문구	전농동	152-27	대	142.0	142.0	제1종	개인	
218	동대문구	전농동	152-28	대	129.0	129.0	제1종	개인	
219	동대문구	전농동	152-29	대	116.0	116.0	제1종	개인	
220	동대문구	전농동	152-31	대	294.0	294.0	제1종	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
221	동대문구	전농동	152-32	대	142.0	142.0	제1종	개인	
222	동대문구	전농동	152-33	대	122.0	122.0	제1종	개인	
223	동대문구	전농동	152-34	대	106.0	106.0	제1종	개인	
224	동대문구	전농동	152-35	대	99.0	99.0	제1종	개인	
225	동대문구	전농동	152-38	도로	340.0	340.0	제2종7층	개인	
226	동대문구	전농동	152-39	대	96.0	96.0	제2종7층	개인	
227	동대문구	전농동	152-40	대	102.0	102.0	제2종7층	개인	
228	동대문구	전농동	152-41	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
229	동대문구	전농동	152-42	대	119.0	119.0	제2종7층	개인	
230	동대문구	전농동	152-43	대	188.0	188.0	제2종7층	개인	
231	동대문구	전농동	152-44	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
232	동대문구	전농동	152-45	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
233	동대문구	전농동	152-46	대	99.0	99.0	제2종7층	종교단체	
234	동대문구	전농동	152-47	대	142.0	142.0	제2종7층	개인	
235	동대문구	전농동	152-48	대	195.0	195.0	제2종7층	법인	
236	동대문구	전농동	152-49	대	10.0	10.0	제2종7층	개인	
237	동대문구	전농동	152-50	대	50.0	50.0	제2종7층	개인	
238	동대문구	전농동	152-51	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
239	동대문구	전농동	152-52	대	86.0	86.0	제2종7층	개인	
240	동대문구	전농동	152-53	대	116.0	116.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
241	동대문구	전농동	152-54	대	162.0	162.0	제2종7층	개인	
242	동대문구	전농동	152-55	대	268.0	268.0	제2종7층	개인	
243	동대문구	전농동	152-57	대	126.0	126.0	제2종7층	개인	
244	동대문구	전농동	152-61	대	98.0	98.0	제2종7층	개인	
245	동대문구	전농동	152-65	대	294.0	294.0	제2종7층	개인	
246	동대문구	전농동	152-66	대	172.0	172.0	제2종7층	종교단체	
247	동대문구	전농동	152-72	대	235.0	235.0	제2종7층	개인	
248	동대문구	전농동	152-73	대	226.0	226.0	제1종	개인	
249	동대문구	전농동	152-76	대	96.0	96.0	제1종	개인	
250	동대문구	전농동	152-79	대	109.0	109.0	제2종7층	개인	
251	동대문구	전농동	152-80	대	69.0	69.0	제2종7층	개인	
252	동대문구	전농동	152-81	대	93.0	93.0	제2종7층	개인	
253	동대문구	전농동	152-82	대	89.0	89.0	제2종7층	개인	
254	동대문구	전농동	152-83	대	93.0	93.0	제2종7층	개인	
255	동대문구	전농동	152-86	대	139.0	139.0	제1종	개인	
256	동대문구	전농동	152-87	대	93.0	93.0	제1종	개인	
257	동대문구	전농동	152-88	대	99.0	99.0	제1종	개인	
258	동대문구	전농동	152-89	대	149.0	149.0	제2종7층	개인	
259	동대문구	전농동	152-90	대	99.0	99.0	제2종7층	개인	
260	동대문구	전농동	152-93	대	155.0	155.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
261	동대문구	전농동	152-94	대	208.0	208.0	제2종7층	개인	
262	동대문구	전농동	152-95	대	106.0	106.0	제2종7층	개인	
263	동대문구	전농동	152-96	대	96.0	96.0	제2종7층	개인	
264	동대문구	전농동	152-97	대	112.0	112.0	제2종7층	개인	
265	동대문구	전농동	152-98	대	126.0	126.0	제2종7층	개인	
266	동대문구	전농동	152-99	대	165.0	165.0	제2종7층	개인	
267	동대문구	전농동	152-105	대	112.0	112.0	제1종	개인	
268	동대문구	전농동	152-106	대	102.0	102.0	제1종	개인	
269	동대문구	전농동	152-107	대	132.0	132.0	제1종	개인	
270	동대문구	전농동	152-108	대	13.0	13.0	제1종	개인	
271	동대문구	전농동	152-109	대	13.0	13.0	제1종	개인	
272	동대문구	전농동	152-110	도로	26.0	26.0	제1종	개인	
273	동대문구	전농동	152-112	대	340.0	340.0	제1종	개인	
274	동대문구	전농동	152-115	대	132.0	132.0	제1종	개인	
275	동대문구	전농동	152-116	전	16.0	16.0	제1종	개인	
276	동대문구	전농동	152-117	전	33.0	33.0	제1종	개인	
277	동대문구	전농동	152-119	전	16.0	16.0	제1종	개인	
278	동대문구	전농동	152-120	대	149.0	149.0	제1종	개인	
279	동대문구	전농동	152-121	대	50.0	50.0	제1종	개인	
280	동대문구	전농동	152-122	대	238.0	238.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
281	동대문구	전농동	152-125	대	23.0	23.0	제1종	개인	
282	동대문구	전농동	152-126	대	102.0	102.0	제2종7층	개인	
283	동대문구	전농동	152-127	대	292.0	292.0	제1종	개인	
284	동대문구	전농동	152-128	대	10.0	10.0	제2종7층	개인	
285	동대문구	전농동	152-130	대	13.0	13.0	제3종	군유지	
286	동대문구	전농동	152-131	대	16.0	16.0	제3종	군유지	
287	동대문구	전농동	152-132	대	20.0	20.0	제2종7층	군유지	
288	동대문구	전농동	152-133	대	23.0	23.0	제2종7층	군유지	
289	동대문구	전농동	152-134	대	20.0	20.0	제2종7층	군유지	
290	동대문구	전농동	152-135	대	16.0	16.0	제2종7층	군유지	
291	동대문구	전농동	152-136	대	23.0	23.0	제2종7층	군유지	
292	동대문구	전농동	152-137	대	13.0	13.0	제2종7층	군유지	
293	동대문구	전농동	152-138	도로	3.0	3.0	제2종7층	개인	
294	동대문구	전농동	152-142	도로	23.0	23.0	제2종7층	개인	
295	동대문구	전농동	152-143	도로	506.0	506.0	제2종7층	군유지	
296	동대문구	전농동	152-144	도로	7.0	7.0	제2종7층	개인	
297	동대문구	전농동	152-170	대	10.0	10.0	제2종7층	개인	
298	동대문구	전농동	152-172	대	165.0	165.0	제2종7층	개인	
299	동대문구	전농동	152-183	도로	47.0	47.0	제1종	개인	
300	동대문구	휘경동	312-21	대	181.0	181.0	제2종7층	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
301	동대문구	휘경동	312-22	대	132.0	132.0	제2종7층	군유지	
302	동대문구	휘경동	312-23	대	63.0	63.0	제1종	개인	
303	동대문구	휘경동	312-70	대	238.0	238.0	제2종7층	개인	
304	동대문구	휘경동	312-71	대	178.0	178.0	제2종7층	개인	
305	동대문구	휘경동	312-72	대	185.0	185.0	제2종7층	개인	
306	동대문구	휘경동	312-73	대	212.0	212.0	제2종7층	개인	
307	동대문구	휘경동	312-149	대	146.0	146.0	제2종7층	개인	
308	동대문구	휘경동	312-152	대	50.0	50.0	제2종7층	군유지	
309	동대문구	휘경동	312-157	대	56.0	56.0	제1종	개인	
310	동대문구	휘경동	312-158	대	83.0	83.0	제1종	개인	
311	동대문구	휘경동	312-159	대	102.0	102.0	제1종	개인	
312	동대문구	휘경동	312-160	대	89.0	89.0	제1종	개인	
313	동대문구	휘경동	312-161	대	195.0	195.0	제1종	개인	
314	동대문구	휘경동	312-162	대	112.0	112.0	제1종	개인	
315	동대문구	휘경동	312-163	대	126.0	126.0	제1종	개인	
316	동대문구	휘경동	312-164	대	99.0	99.0	제1종	개인	
317	동대문구	휘경동	312-167	대	86.0	86.0	제1종	개인	
318	동대문구	휘경동	312-168	대	46.0	46.0	제1종	개인	
319	동대문구	휘경동	312-169	대	132.0	132.0	제1종	개인	
320	동대문구	휘경동	312-170	대	126.0	126.0	제1종	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
321	동대문구	휘경동	312-171	대	40.0	40.0	제1종	개인	
322	동대문구	휘경동	312-172	대	20.0	20.0	제1종	개인	
323	동대문구	휘경동	312-173	대	96.0	96.0	제1종	개인	
324	동대문구	휘경동	312-174	대	159.0	159.0	제1종	개인	
325	동대문구	휘경동	312-175	대	96.0	96.0	제1종	개인	
326	동대문구	휘경동	312-176	대	122.0	122.0	제1종	개인	
327	동대문구	휘경동	312-177	대	142.0	142.0	제1종	개인	
328	동대문구	휘경동	312-178	대	119.0	119.0	제1종	개인	
329	동대문구	휘경동	312-179	대	192.0	192.0	제1종	개인	
330	동대문구	휘경동	312-180	대	149.0	149.0	제1종	개인	
331	동대문구	휘경동	312-181	대	205.0	205.0	제1종	개인	
332	동대문구	휘경동	312-182	도로	1,310.0	1,246.1	제1종	군유지	
333	동대문구	휘경동	312-183	대	63.0	63.0	제1종	법인	
334	동대문구	휘경동	312-184	대	112.0	112.0	제1종	개인	
335	동대문구	휘경동	312-185	대	79.0	79.0	제1종	개인	
336	동대문구	휘경동	312-186	대	162.0	162.0	제1종	개인	
337	동대문구	휘경동	312-187	대	86.0	86.0	제1종	개인	
338	동대문구	휘경동	312-188	대	165.0	165.0	제1종	개인	
339	동대문구	휘경동	312-189	대	109.0	109.0	제1종	개인	
340	동대문구	휘경동	312-190	대	79.0	79.0	제1종	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
341	동대문구	휘경동	312-191	대	76.0	76.0	제1종	개인	
342	동대문구	휘경동	312-192	대	56.0	56.0	제1종	개인	
343	동대문구	휘경동	312-193	대	102.0	102.0	제1종	개인	
344	동대문구	휘경동	312-194	대	215.0	215.0	제1종	개인	
345	동대문구	휘경동	312-195	대	46.0	46.0	제1종	개인	
346	동대문구	휘경동	312-196	대	136.0	136.0	제1종	개인	
347	동대문구	휘경동	312-197	대	83.0	83.0	제1종	개인	
348	동대문구	휘경동	312-198	대	76.0	76.0	제1종	개인	
349	동대문구	휘경동	312-200	대	66.0	66.0	제1종	개인	
350	동대문구	휘경동	312-201	대	192.0	192.0	제1종	개인	
351	동대문구	휘경동	312-202	대	79.0	79.0	제1종	개인	
352	동대문구	휘경동	312-203	대	109.0	109.0	제1종	개인	
353	동대문구	휘경동	312-204	대	40.0	40.0	제1종	개인	
354	동대문구	휘경동	312-205	대	112.0	112.0	제1종	개인	
355	동대문구	휘경동	312-206	대	79.0	79.0	제1종	개인	
356	동대문구	휘경동	312-207	대	79.0	79.0	제1종	개인	
357	동대문구	휘경동	312-208	대	119.0	119.0	제1종	개인	
358	동대문구	휘경동	312-209	대	50.0	50.0	제1종	개인	
359	동대문구	휘경동	312-210	대	60.0	60.0	제1종	개인	
360	동대문구	휘경동	312-211	대	53.0	53.0	제1종	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
361	동대문구	휘경동	312-212	대	86.0	86.0	제1종	개인	
362	동대문구	휘경동	312-213	대	56.0	56.0	제1종	개인	
363	동대문구	휘경동	312-214	대	116.0	116.0	제1종	개인	
364	동대문구	휘경동	312-215	대	132.0	132.0	제1종	개인	
365	동대문구	휘경동	312-216	대	63.0	63.0	제1종	개인	
366	동대문구	휘경동	312-217	대	36.0	36.0	제1종	개인	
367	동대문구	휘경동	312-218	대	20.0	20.0	제1종	법인	
368	동대문구	휘경동	312-219	대	96.0	96.0	제1종	개인	
369	동대문구	휘경동	312-220	대	79.0	79.0	제1종	개인	
370	동대문구	휘경동	312-221	대	126.0	126.0	제1종	개인	
371	동대문구	휘경동	312-222	대	122.0	122.0	제1종	개인	
372	동대문구	휘경동	312-223	대	86.0	86.0	제1종	개인	
373	동대문구	휘경동	312-224	대	89.0	89.0	제1종	법인	
374	동대문구	휘경동	312-225	대	93.0	93.0	제1종	개인	
375	동대문구	휘경동	312-226	대	69.0	69.0	제1종	개인	
376	동대문구	휘경동	312-227	대	142.0	142.0	제1종	개인	
377	동대문구	휘경동	312-229	대	76.0	76.0	제1종	개인	
378	동대문구	휘경동	312-230	대	99.0	99.0	제1종	개인	
379	동대문구	휘경동	312-231	대	146.0	146.0	제1종	개인	
380	동대문구	휘경동	312-239	대	66.0	66.0	제1종	개인	

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
381	동대문구	휘경동	312-241	대	56.0	56.0	제1종	개인	
382	동대문구	휘경동	312-264	도로	6,072.0	876.4	제2종,제2종7층	군유지	
383	동대문구	휘경동	312-265	대	102.0	102.0	제1종	개인	
384	동대문구	휘경동	312-297	대	96.0	96.0	제1종	개인	
385	동대문구	휘경동	312-302	대	162.0	162.0	제2종7층	개인	
386	동대문구	휘경동	312-304	대	102.0	102.0	제1종	개인	
387	동대문구	휘경동	363	대	4,192.7	4,192.7	제3종	개인	
388	동대문구	휘경동	363-1	대	1,327.9	1,327.9	제3종	개인	
389	동대문구	휘경동	364	도로	142.8	142.8	제3종	군유지	

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
1	동대문구	전농동	103-15	대	185.28	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	3	1	1986-12-27
2	동대문구	전농동	103-16	대	297.23	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2015-03-06
3	동대문구	전농동	103-18	대	317.64	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	0	2008-11-14
4	동대문구	전농동	103-19	대	1,733.74	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	1	1995-08-12
5	동대문구	전농동	103-20	대	536.42	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2003-08-23
6	동대문구	전농동	103-21	대	587.05	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2001-09-22
7	동대문구	전농동	103-22	대	1,430.68	철근콘크리트구조	공동주택	유	7	1	2002-06-17
8	동대문구	전농동	103-23	대	754.32	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	1	1999-10-26
9	동대문구	전농동	103-24	대	462.64	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2002-10-08
10	동대문구	전농동	103-25	대	659.20	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2003-03-26
11	동대문구	전농동	103-26	대	223.05	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-09-25
12	동대문구	전농동	103-27	대	250.90	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-08-19
13	동대문구	전농동	103-29	대	239.61	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-11-16
14	동대문구	전농동	103-30	대	586.43	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2018-02-07
15	동대문구	전농동	103-32	대	414.78	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2015-11-12
16	동대문구	전농동	103-33	대	700.12	철근콘크리트구조	공동주택	유	6	0	2016-11-23
17	동대문구	전농동	103-34	대	673.59	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	1	1993-09-03
18	동대문구	전농동	103-36	대	646.16	철근콘크리트구조	공동주택	유	3	1	1994-10-07
19	동대문구	전농동	103-37	대	192.20	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	0	1973-08-28
20	동대문구	전농동	103-38	대	659.25	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2002-08-30

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
21	동대문구	전농동	103-39	대	339.33	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2019-03-29
22	동대문구	전농동	103-40	대	560.38	철근콘크리트구조	단독주택	유	5	1	2002-11-19
23	동대문구	전농동	103-41	대	742.14	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	4	1	1990-04-03
24	동대문구	전농동	103-42	대	510.96	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	1	2010-12-17
25	동대문구	전농동	103-44	대	207.59	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1989-11-01
26	동대문구	전농동	103-45	대	1,204.70	철근콘크리트구조	교육연구시설	유	5	1	2002-12-06
27	동대문구	전농동	103-46	대	506.68	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	1	2012-12-10
28	동대문구	전농동	103-47	대	237.84	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-04-17
29	동대문구	전농동	103-48	대	536.20	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	1	1989-08-09
30	동대문구	전농동	103-49	대	480.40	철근콘크리트구조	공동주택	유	6	0	2018-09-20
31	동대문구	전농동	103-50	대	496.48	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1991-05-07
32	동대문구	전농동	103-51	대	46.94	일반목구조	단독주택	유	1	0	
33	동대문구	전농동	103-51	대	165.47	블록구조	단독주택	유	2	0	
34	동대문구	전농동	103-51	대	149.62	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	2	0	1967-11-16
35	동대문구	전농동	103-53	대	912.37	철근콘크리트구조	노유자시설	유	3	1	2008-05-14
36	동대문구	전농동	103-54	대	391.92	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1993-12-08
37	동대문구	전농동	103-55	대	646.74	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1992-01-16
38	동대문구	전농동	103-56	대	825.08	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2016-07-08
39	동대문구	전농동	103-57	대	667.44	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1991-02-20
40	동대문구	전농동	103-57	대	436.00	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1997-02-06

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
41	동대문구	전농동	103-59	대	593.48	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2019-11-28
42	동대문구	전농동	103-62	대	752.47	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1995-09-04
43	동대문구	전농동	103-63	대	-	일반목구조	단독주택	무	1	0	
44	동대문구	전농동	103-64	대	439.53	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1989-11-15
45	동대문구	전농동	103-65	대	1,091.08	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1995-11-02
46	동대문구	전농동	103-66	대	427.73	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1987-06-23
47	동대문구	전농동	103-67	대	733.67	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	1	2015-02-06
48	동대문구	전농동	103-68	대	501.74	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	2013-02-12
49	동대문구	전농동	103-69	대	163.71	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-04-03
50	동대문구	전농동	103-70	대	598.09	철근콘크리트구조	공동주택	유	3	1	1992-04-24
51	동대문구	전농동	103-71	대	692.86	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	0	2005-12-23
52	동대문구	전농동	103-72	대	258.48	철근콘크리트구조	단독주택	유	5	0	2014-12-10
53	동대문구	전농동	103-73	대	200.02	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-05-17
54	동대문구	전농동	103-74	대	598.40	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1992-01-28
55	동대문구	전농동	103-75	대	492.48	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1988-09-23
56	동대문구	전농동	103-76	대	247.21	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1985-12-16
57	동대문구	전농동	103-77	대	657.60	기타콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1991-09-10
58	동대문구	전농동	103-78	대	1,045.90	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1996-05-18
59	동대문구	전농동	103-79	대	1,518.44	철근콘크리트구조	공동주택	유	7	1	2002-10-07
60	동대문구	전농동	103-130	대	199.88	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	0	2009-08-04

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
61	동대문구	전농동	103-146	대	155.49	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	0	2003-07-10
62	동대문구	전농동	103-147	대	226.32	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1987-07-09
63	동대문구	전농동	103-148	대	679.51	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	1	2002-12-30
64	동대문구	전농동	103-152	대	536.42	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2003-08-14
65	동대문구	전농동	103-246	대	217.90	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	0	2018-03-28
66	동대문구	전농동	103-247	대	293.34	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1986-11-15
67	동대문구	전농동	103-270	대	143.28	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1983-06-18
68	동대문구	전농동	103-271	대	404.88	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-06-30
69	동대문구	전농동	103-273	대	486.00	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1988-09-23
70	동대문구	전농동	103-276	대	349.38	철근콘크리트구조	공동주택	유	6	0	2007-08-30
71	동대문구	전농동	103-278	대	52.60	경량철골구조	제1종근린생활시설	유	2	0	2002-10-30
72	동대문구	전농동	103-312	대	394.07	벽돌구조	제2종근린생활시설	유	2	1	1979-06-12
73	동대문구	전농동	103-316	대	204.82	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	3	0	1968-11-08
74	동대문구	전농동	103-336	대	39.03	벽돌구조	제2종근린생활시설	유	2	0	1983-01-17
75	동대문구	전농동	103-338	대	158.51	철근콘크리트구조	단독주택	유	2	0	1968-01-30
76	동대문구	전농동	103-342	대	544.21	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	1	1989-02-13
77	동대문구	전농동	103-346	대	119.98	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1996-07-24
78	동대문구	전농동	103-353	대	398.58	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1989-04-27
79	동대문구	전농동	103-354	대	309.10	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	3	1	1994-02-08
80	동대문구	전농동	103-355	대	311.95	철근콘크리트구조	공동주택	유	3	1	2021-11-23

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
81	동대문구	전농동	103-373	대	195.16	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1995-01-27
82	동대문구	전농동	103-374	대	149.82	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-08-30
83	동대문구	전농동	103-378	대	292.26	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1986-12-01
84	동대문구	전농동	103-382	대	135.02	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1988-05-31
85	동대문구	전농동	103-383	대	159.62	경량철골구조	단독주택	유	3	1	1994-12-29
86	동대문구	전농동	103-386	대	441.38	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	1	2018-01-24
87	동대문구	전농동	103-389	대	276.24	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	1	2019-01-09
88	동대문구	전농동	103-390	대	299.66	철근콘크리트구조	공동주택	유	3	1	2017-01-25
89	동대문구	전농동	103-393	대	247.77	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1997-05-10
90	동대문구	전농동	103-395	대	179.32	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1995-06-21
91	동대문구	전농동	103-400	대	85.53	벽돌구조	제2종근린생활시설	유	3	0	
92	동대문구	전농동	103-402	대	60.94	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1969-03-16
93	동대문구	전농동	103-403	대	116.04	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	0	2000-07-14
94	동대문구	전농동	103-406	대	160.59	벽돌구조	단독주택	유	3	0	1996-04-13
95	동대문구	전농동	103-407	대	88.37	벽돌구조	단독주택	유	2	0	1983-05-27
96	동대문구	전농동	103-408	대	167.70	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1984-08-10
97	동대문구	전농동	103-411	대	187.02	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1993-08-03
98	동대문구	전농동	103-423	대	62.64	철근콘크리트구조	단독주택	유	2	0	2003-03-29
99	동대문구	전농동	103-445	대	576.72	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2008-12-18
100	동대문구	전농동	103-453	대	209.86	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-09-12

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
101	동대문구	전농동	103-463	대	161.90	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1970-08-26
102	동대문구	전농동	103-464	대	185.88	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1992-08-08
103	동대문구	전농동	103-465	대	60.40	벽돌구조	단독주택	유	1	1	1970-08-21
104	동대문구	전농동	103-467	대	73.91	벽돌구조	단독주택	유	1	1	1970-08-21
105	동대문구	전농동	103-468	대	71.44	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1970-08-21
106	동대문구	전농동	103-475	대	285.96	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1987-10-05
107	동대문구	전농동	103-491	대	205.77	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-10-10
108	동대문구	전농동	103-494	대	254.38	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-01-08
109	동대문구	전농동	103-495	대	300.34	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2009-01-23
110	동대문구	전농동	103-499	대	293.88	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-08-25
111	동대문구	전농동	103-500	대	537.03	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	2003-12-02
112	동대문구	전농동	103-501	대	447.36	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2002-10-11
113	동대문구	전농동	103-507	대	299.16	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2018-03-30
114	동대문구	전농동	103-550	대	326.35	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2012-10-05
115	동대문구	전농동	103-565	대	249.48	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-07-06
116	동대문구	전농동	103-569	대	329.71	철근콘크리트구조	단독주택	유	5	0	2007-11-19
117	동대문구	전농동	103-570	대	397.09	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	3	0	2007-12-12
118	동대문구	전농동	103-571	대	989.27	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2015-01-05
119	동대문구	전농동	103-574	대	260.58	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1983-11-28
120	동대문구	전농동	103-581	대	249.92	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1986-09-09

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
121	동대문구	전농동	103-589	대	196.47	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1988-10-06
122	동대문구	전농동	103-590	대	447.06	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2013-12-03
123	동대문구	전농동	103-591	대	383.04	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	4	1	1988-12-10
124	동대문구	전농동	103-593	대	328.91	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1988-10-10
125	동대문구	전농동	103-597	대	229.77	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-07-07
126	동대문구	전농동	103-598	대	204.62	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-10-10
127	동대문구	전농동	103-600	대	184.84	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-11-15
128	동대문구	전농동	103-604	대	248.52	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1990-12-29
129	동대문구	전농동	103-605	대	172.44	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-09-29
130	동대문구	전농동	103-606	대	210.24	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-11-16
131	동대문구	전농동	103-609	대	299.48	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2018-03-30
132	동대문구	전농동	103-610	대	423.00	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2015-09-24
133	동대문구	전농동	113-23	대	142.86	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1985-06-29
134	동대문구	전농동	113-24	대	232.67	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1986-11-18
135	동대문구	전농동	113-25	대	202.94	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1995-02-28
136	동대문구	전농동	113-26	대	443.04	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	3	1	1986-04-14
137	동대문구	전농동	113-27	대	494.73	벽돌구조	단독주택	유	4	1	1991-07-04
138	동대문구	전농동	113-28	대	444.56	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	0	2002-12-17
139	동대문구	전농동	113-29	대	210.34	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1987-12-15
140	동대문구	전농동	113-30	대	177.78	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1985-07-09

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
141	동대문구	전농동	113-32	대	237.57	벽돌구조	단독주택	유	4	1	1994-09-02
142	동대문구	전농동	113-42	대	228.51	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1989-12-28
143	동대문구	전농동	113-52	대	292.04	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2018-09-17
144	동대문구	전농동	113-70	대	284.52	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1993-04-09
145	동대문구	전농동	113-74	대	236.03	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1987-12-14
146	동대문구	전농동	113-75	대	145.47	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-05-29
147	동대문구	전농동	115-3	대	16.53	일반 목구조	단독주택	유	1	0	
148	동대문구	전농동	115-4	대	196.56	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1991-03-14
149	동대문구	전농동	115-5	대	49.72	일반 목구조	단독주택	유	1	0	
150	동대문구	전농동	115-6	대	36.36	일반 목구조	단독주택	유	1	0	1937-07-03
151	동대문구	전농동	115-7	대	42.98	일반 목구조	단독주택	유	1	0	
152	동대문구	전농동	115-8	대	33.06	일반 목구조	단독주택	유	1	0	
153	동대문구	전농동	115-9	대	36.36	일반 목구조	단독주택	유	1	0	1937-06-20
154	동대문구	전농동	115-10	대	29.75	일반 목구조	단독주택	유	1	0	1937-06-30
155	동대문구	전농동	115-15	대	40.44	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1985-06-29
156	동대문구	전농동	118-2	대	388.39	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	0	2002-09-19
157	동대문구	전농동	150-3	대	234.30	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1983-08-01
158	동대문구	전농동	152-5	대	116.69	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1967-12-10
159	동대문구	전농동	152-13	대	390.03	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	4	1	2011-11-17
160	동대문구	전농동	152-14	대	431.78	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	6	1	2003-02-28

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
161	동대문구	전농동	152-15	대	216.67	철근콘크리트구조	공동주택	유	3	0	2003-02-19
162	동대문구	전농동	152-16	대	426.92	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2018-07-31
163	동대문구	전농동	152-19	대	15.50	경량철골구조	제2종근린생활시설	유	1	0	2016-07-07
164	동대문구	전농동	152-20	대	54.43	일반목구조	단독주택	유	1	0	1949-11-01
165	동대문구	전농동	152-21	대	74.25	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1985-05-10
166	동대문구	전농동	152-22	대	228.57	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2016-12-13
167	동대문구	전농동	152-24	대	98.83	철근콘크리트구조	단독주택	유	2	0	2004-11-03
168	동대문구	전농동	152-26	대	24.99	일반목구조	단독주택	유	1	0	1954-04-01
169	동대문구	전농동	152-27	대	255.26	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	1	2014-02-06
170	동대문구	전농동	152-28	대	246.50	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1997-05-10
171	동대문구	전농동	152-29	대	247.34	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1991-11-06
172	동대문구	전농동	152-31	대	692.40	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	4	1	1992-08-17
173	동대문구	전농동	152-32	대	267.59	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	2012-10-12
174	동대문구	전농동	152-33	대	205.48	경량철골구조	단독주택	유	2	1	1992-02-26
175	동대문구	전농동	152-34	대	214.27	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1992-06-22
176	동대문구	전농동	152-35	대	156.81	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1988-10-25
177	동대문구	전농동	152-39	대	143.71	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1985-10-18
178	동대문구	전농동	152-40	대	153.27	벽돌구조	제2종근린생활시설	유	2	1	1988-08-09
179	동대문구	전농동	152-41	대	49.59	일반목구조	단독주택	유	1	0	
180	동대문구	전농동	152-42	대	150.49	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1988-01-16

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
181	동대문구	전농동	152-43	대	345.80	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	3	1	1986-05-27
182	동대문구	전농동	152-44	대	221.32	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1987-11-27
183	동대문구	전농동	152-45	대	237.42	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1987-03-04
184	동대문구	전농동	152-46	대	96.11	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1981-11-17
185	동대문구	전농동	152-47	대	159.51	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-10-29
186	동대문구	전농동	152-48	대	264.87	벽돌구조	제2종근린생활시설	유	3	1	1984-07-03
187	동대문구	전농동	152-50	대	38.42	벽돌구조	단독주택	유	1	0	2014-12-23
188	동대문구	전농동	152-52	대	121.71	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-04-06
189	동대문구	전농동	152-53	대	148.79	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-12-11
190	동대문구	전농동	152-54	대	191.34	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1984-08-24
191	동대문구	전농동	152-55	대	511.84	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2013-12-27
192	동대문구	전농동	152-57	대	184.95	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	0	2008-08-07
193	동대문구	전농동	152-61	대	144.60	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1986-12-30
194	동대문구	전농동	152-65	대	657.39	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	1	1997-05-20
195	동대문구	전농동	152-66	대	79.34	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1959-10-16
196	동대문구	전농동	152-72	대	327.87	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1986-09-13
197	동대문구	전농동	152-73	대	254.38	철근콘크리트구조	단독주택	유	4	0	2015-08-26
198	동대문구	전농동	152-76	대	214.92	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1993-05-24
199	동대문구	전농동	152-79	대	57.26	일반목구조	단독주택	유	1	0	1959-04-20
200	동대문구	전농동	152-80	대	33.01	일반목구조	제1종근린생활시설	유	1	0	1961-03-12

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
201	동대문구	전농동	152-81	대	37.16	일반 목구조	단독주택	유	1	0	1960-10-01
202	동대문구	전농동	152-82	대	43.34	일반 목구조	단독주택	유	1	0	1960-04-20
203	동대문구	전농동	152-83	대	117.10	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1985-05-16
204	동대문구	전농동	152-86	대	246.84	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1991-09-03
205	동대문구	전농동	152-87	대	122.68	경량 철골구조	단독주택	유	2	1	2007-07-31
206	동대문구	전농동	152-89	대	204.31	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1987-03-04
207	동대문구	전농동	152-90	대	139.93	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1988-09-22
208	동대문구	전농동	152-93	대	226.92	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-10-24
209	동대문구	전농동	152-94	대	316.83	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1990-11-05
210	동대문구	전농동	152-95	대	172.26	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-10-30
211	동대문구	전농동	152-96	대	116.79	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-11-30
212	동대문구	전농동	152-97	대	144.74	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-09-09
213	동대문구	전농동	152-98	대	179.99	벽돌구조	제1종근린 생활시설	유	2	1	1992-09-09
214	동대문구	전농동	152-99	대	224.60	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1995-04-20
215	동대문구	전농동	152-105	대	143.43	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-02-16
216	동대문구	전농동	152-106	대	149.98	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-05-26
217	동대문구	전농동	152-107	대	126.21	벽돌구조	단독주택	유	2	0	1967-09-20
218	동대문구	전농동	152-112	대	599.80	철근콘크 리트구조	공동주택	유	3	1	1993-10-29
219	동대문구	전농동	152-115	대	261.80	철근콘크 리트구조	단독주택	유	3	1	1993-01-07
220	동대문구	전농동	152-120	대	126.84	철근콘크 리트구조	단독주택	유	2	1	1967-08-21

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
221	동대문구	전농동	152-121	대	27.47	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1966-11-18
222	동대문구	전농동	152-122	대	146.24	철근콘크리트구조	단독주택	유	2	0	1967-08-03
223	동대문구	전농동	152-122	대	48.02	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1967-08-03
224	동대문구	전농동	152-126	대	137.76	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1988-12-27
225	동대문구	전농동	152-127	대	353.77	철근콘크리트구조	공동주택	유	5	0	2020-12-30
226	동대문구	전농동	152-172	대	171.80	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-03-31
227	동대문구	휘경동	312-21	대	459.26	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	4	1	1991-10-07
228	동대문구	휘경동	312-22	대	182.00	철근콘크리트구조	노유자시설	유	2	0	2000-12-27
229	동대문구	휘경동	312-23	대	41.67	일반목구조	단독주택	유	1	0	1985-02-05
230	동대문구	휘경동	312-70	대	262.19	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1984-06-21
231	동대문구	휘경동	312-71	대	246.24	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1988-08-31
232	동대문구	휘경동	312-72	대	136.07	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1976-05-15
233	동대문구	휘경동	312-73	대	641.74	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	5	1	1990-12-22
234	동대문구	휘경동	312-149	대	306.89	철근콘크리트구조	공동주택	유	4	0	2002-12-05
235	동대문구	휘경동	312-157	대	26.61	블록구조	단독주택	유	1	0	1967-03-10
236	동대문구	휘경동	312-158	대	148.96	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-09-14
237	동대문구	휘경동	312-159	대	419.20	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1996-10-02
238	동대문구	휘경동	312-161	대	416.70	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1996-06-19
239	동대문구	휘경동	312-162	대	149.36	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-08-03
240	동대문구	휘경동	312-163	대	178.20	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-06-30

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
241	동대문구	휘경동	312-164	대	170.85	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1993-06-04
242	동대문구	휘경동	312-167	대	133.17	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-12-28
243	동대문구	휘경동	312-168	대	22.32	블록구조	단독주택	유	1	0	1985-06-29
244	동대문구	휘경동	312-169	대	198.54	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1991-01-09
245	동대문구	휘경동	312-170	대	149.99	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-07-12
246	동대문구	휘경동	312-173	대	139.61	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-02-07
247	동대문구	휘경동	312-174	대	238.90	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-07-09
248	동대문구	휘경동	312-175	대	149.98	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-03-03
249	동대문구	휘경동	312-176	대	205.90	경량 철골구조	단독주택	유	3	1	1994-08-29
250	동대문구	휘경동	312-177	대	207.93	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-03-18
251	동대문구	휘경동	312-178	대	195.05	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-03-05
252	동대문구	휘경동	312-179	대	212.91	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1998-08-12
253	동대문구	휘경동	312-180	대	207.81	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-01-12
254	동대문구	휘경동	312-181	대	249.68	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1989-10-13
255	동대문구	휘경동	312-183	대	89.30	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-02-24
256	동대문구	휘경동	312-184	대	201.11	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-02-17
257	동대문구	휘경동	312-185	대	115.17	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-01-27
258	동대문구	휘경동	312-186	대	217.60	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1996-07-19
259	동대문구	휘경동	312-187	대	137.64	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1994-02-07
260	동대문구	휘경동	312-188	대	249.24	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1994-06-17

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
261	동대문구	휘경동	312-189	대	147.58	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1994-06-02
262	동대문구	휘경동	312-190	대	90.51	벽돌구조	공동주택	유	2	1	1995-05-26
263	동대문구	휘경동	312-191	대	94.44	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-08-26
264	동대문구	휘경동	312-192	대	73.68	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-07-30
265	동대문구	휘경동	312-193	대	149.92	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-07-08
266	동대문구	휘경동	312-194	대	399.26	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	1	1997-05-13
267	동대문구	휘경동	312-195	대	28.00	일반목구조	단독주택	유	1	0	1961-12-31
268	동대문구	휘경동	312-196	대	164.52	철근콘크리트구조	단독주택	유	3	0	2016-05-17
269	동대문구	휘경동	312-197	대	168.13	벽돌구조	단독주택	유	3	1	1994-05-28
270	동대문구	휘경동	312-198	대	40.43	블록구조	단독주택	유	1	0	1985-06-09
271	동대문구	휘경동	312-200	대	34.79	블록구조	단독주택	유	1	0	
272	동대문구	휘경동	312-201	대	42.03	블록구조	공동주택	유	1	0	1985-06-29
273	동대문구	휘경동	312-201	대	14.72	블록구조	공동주택	유	2	0	1985-06-29
274	동대문구	휘경동	312-201	대	56.40	블록구조	공동주택	유	1	0	1985-06-29
275	동대문구	휘경동	312-202	대	31.44	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1973-03-23
276	동대문구	휘경동	312-204	대				무	1		
277	동대문구	휘경동	312-207	대	49.97	벽돌구조	단독주택	유	2	0	2016-01-18
278	동대문구	휘경동	312-208	대	59.40	블록구조	단독주택	유	1	0	1985-12-11
279	동대문구	휘경동	312-209	대	35.28	블록구조	단독주택	유	1	0	1985-06-29
280	동대문구	휘경동	312-210	대				무	1		

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
281	동대문구	휘경동	312-212	대	59.86	벽돌구조	단독주택	유	1	0	2014-07-24
282	동대문구	휘경동	312-214	대	177.17	벽돌구조	단독주택	유	3	0	1997-12-17
283	동대문구	휘경동	312-215	대	119.95	철근콘크리트구조	단독주택	유	2	0	1998-10-15
284	동대문구	휘경동	312-216	대				무	1		
285	동대문구	휘경동	312-217	대				무	1		
286	동대문구	휘경동	312-219	대	138.12	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	3	0	2008-08-25
287	동대문구	휘경동	312-220	대	131.99	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1992-02-19
288	동대문구	휘경동	312-221	대	149.10	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-02-18
289	동대문구	휘경동	312-222	대	76.65	블록구조	단독주택	유	1	0	1985-06-29
290	동대문구	휘경동	312-223	대	136.37	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1991-10-07
291	동대문구	휘경동	312-225	대	97.06	벽돌구조	단독주택	유	2	0	1997-09-01
292	동대문구	휘경동	312-226	대	82.80	벽돌구조	단독주택	유	1	1	1997-09-01
293	동대문구	휘경동	312-227	대	208.25	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1990-01-12
294	동대문구	휘경동	312-239	대	112.96	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1994-02-07
295	동대문구	휘경동	312-241	대	65.35	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-12-02
296	동대문구	휘경동	312-265	대	59.02	벽돌구조	단독주택	유	1	0	1985-06-29
297	동대문구	휘경동	312-297	대	115.00	벽돌구조	단독주택	유	3	0	2003-01-13
298	동대문구	휘경동	312-302	대	270.80	벽돌구조	공동주택	유	3	1	1991-11-28
299	동대문구	휘경동	312-304	대	149.26	벽돌구조	단독주택	유	2	1	1993-07-03
300	동대문구	휘경동	363	대	404.42	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	3	1	1992-12-05

연번	자치구	법정동	지번	지목	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지상 층수	지하 층수	사용 승인일자
301	동대문구	휘경동	363	대	5,550.72	철근콘크리트구조	공동주택	유	15	1	1992-12-05
302	동대문구	휘경동	363	대	6,306.02	철근콘크리트구조	공동주택	유	15	1	1992-12-05
303	동대문구	휘경동	363	대	4,749.67	철근콘크리트구조	공동주택	유	15	1	1992-12-05

V

계획설명서

1 계획수립의 개요
2 상위 및 관련계획
3 현황분석
4 부문별 정비계획(안)
5 건축에 관한 계획
6 교통처리에 관한 계획
7 경관에 관한 계획

〈 목 차 〉

전농동 152-65번지 일대 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)

1 계획수립의 개요	1. 계획의 배경 및 목적 2. 계획의 범위 3. 추진경위
2 상위 및 관련계획	1. 2040 서울도시기본계획 2. 2030 서울생활권계획 3. 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 4. 서울시 지구단위계획수립기준
3 현황분석	1. 일반현황 2. 도시관리계획 현황 3. 토지 및 건축물 현황 4. 현황종합분석 5. 정비기본구상
4 부문별 정비계획	1. 주택정비형 재개발구역계 설정 2. 토지이용에 관한 계획 3. 용도지역에 관한 계획 4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획 5. 공동이용시설 설치에 관한 계획 6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 8. 임대주택의 건설에 관한 계획
5 건축계획(안)	
6 교통처리계획	
7 경관계획	

1 계획수립의 개요

1. 배경 및 목적

가. 계획의 배경

◦ 본 대상지는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따라 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업을 추진하고자

◦ '22. 12. 신속통합기획 후보지 신청, '23. 11. 후보지 선정되어, 서울시와 자치구, 주민, MP 자문위원, 용역사가 원팀(One-Team)이 되어 신속통합기획 정비계획(안) 수립을 착수하였으며

◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 하고자 함

2) 계획의 목적

▌현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정

◦ 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 동대문구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요

▌공공정비사업을 통한 생활환경의 질적개선 제고

◦ 노후불량주택지로 방치된 대상지에 대하여 공공재개발 정비사업을 통해 도심내 주택공급 기반을 강화하고 신속한 주거환경정비를 도모

◦ 도시정책변화에 부응하고 도시 및 주거환경 정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적 환경을 개선할 수 있는 공공재개발 정비계획 수립

▌구릉지형의 특성을 고려한 특화주거지 계획 마련

◦ 경사지 및 노후 주거 밀집으로 인해 열악했던 주거환경 개선 필요

◦ 단차를 활용한 주민공동시설 배치를 통해 대상지 내 옹벽 발생 최소화 및 지역커뮤니티 활성화 유도

▌도시공간구조변화에 능동적인 도시계획 대처

◦ 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선

◦ 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구

▌시 정책방향을 고려한 공공임대주택 공급

◦ 서울시의 노후주거지 정비 및 공공위주의 주택공급 확대 정책방향 반영

◦ 다양한 평형의 공공임대주택 공급으로 저소득층 및 세입자의 주거안정 확보

2. 계획의 개요

가. 공간적 범위

◦ 위치 : 서울특별시 동대문구 전농동 165-65번지 일대

◦ 면적 : 72,594.2㎡

나. 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2024년

◦ 목표연도 : 2033년

다. 내용적 범위

◦ 대상지 일대 현황조사 및 분석

◦ 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

〈 위치도 〉

3. 추진경위

▌'23.11. 후보지 선정(조건부), '25~'26년 원팀회의, 자문회의 등 거쳐 신속통합기획 수립

○ 2022. 12. 29.	:	2022년도 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모 신청(미선정)
○ 2023. 07. 31.	:	2023년 주택재개발사업 후보지 공모 신청(동의율50.1%)
○ 2023. 09. 25.	:	후보지 추천(구 → 시) ※ 권리산정기준일('22.01.28.)
○ 2023. 11. 24.	:	신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정(조건부) (조건 : 개략계획 수립, 주민설명회, 주민의견수렴실시 후 선정위원회 자문을 통해 추진 여부 결정)
○ 2024. 12. 24.	:	정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
○ 2025. 05. 08.	:	개략계획(안) 수립
○ 2025. 06. 02. ~ 07. 01.	:	개략계획(안)에 대한 주민의견조사 실시(동의 : 55.7%, 반대 : 19.1%) ※ 25.06.05. 개략계획(안)에 대한 주민설명회 실시(주민의견수렴)
○ 2025. 08. 27.	:	선정위원회 자문(일몰기한 '26.11.21 까지 연장) (조건 : 신속통합 기획 수립 후 안내 및 주민의견수렴(찬·반 동의 포함) 하여 정비계획 입안 등 후속절차 이행)
○ 2025. 12. 22.	:	신속통합기획 착수보고(서울시) ※ 25.12 ~ 26.7 : 총 8회 원팀회의
○ 2026. 03. 20.	:	신속통합기획 1차 (교통)자문회의
○ 2026. 04. 06.	:	신속통합기획 2차 (교통)자문회의
○ 2026. 04. 29.	:	신속통합기획 3차 자문회의
○ 2026. 07. 01.	:	신속통합기획 4차 자문회의
○ 2026. 07. 27.	:	주민간담회(서울시)
○ 2026. 08. 21.	:	주민설명회 개최
○ 2026. 09. 04.	:	신속통합기획 통보 (서울시→동대문구)

2 상위 및 관련 계획

1. 2040 서울도시기본계획

가. 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

나. 도시공간구조 설정

- **3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화**
- **중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원**
- **도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도**
- **글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련**

구분	7대 목표	주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시 경쟁력”	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

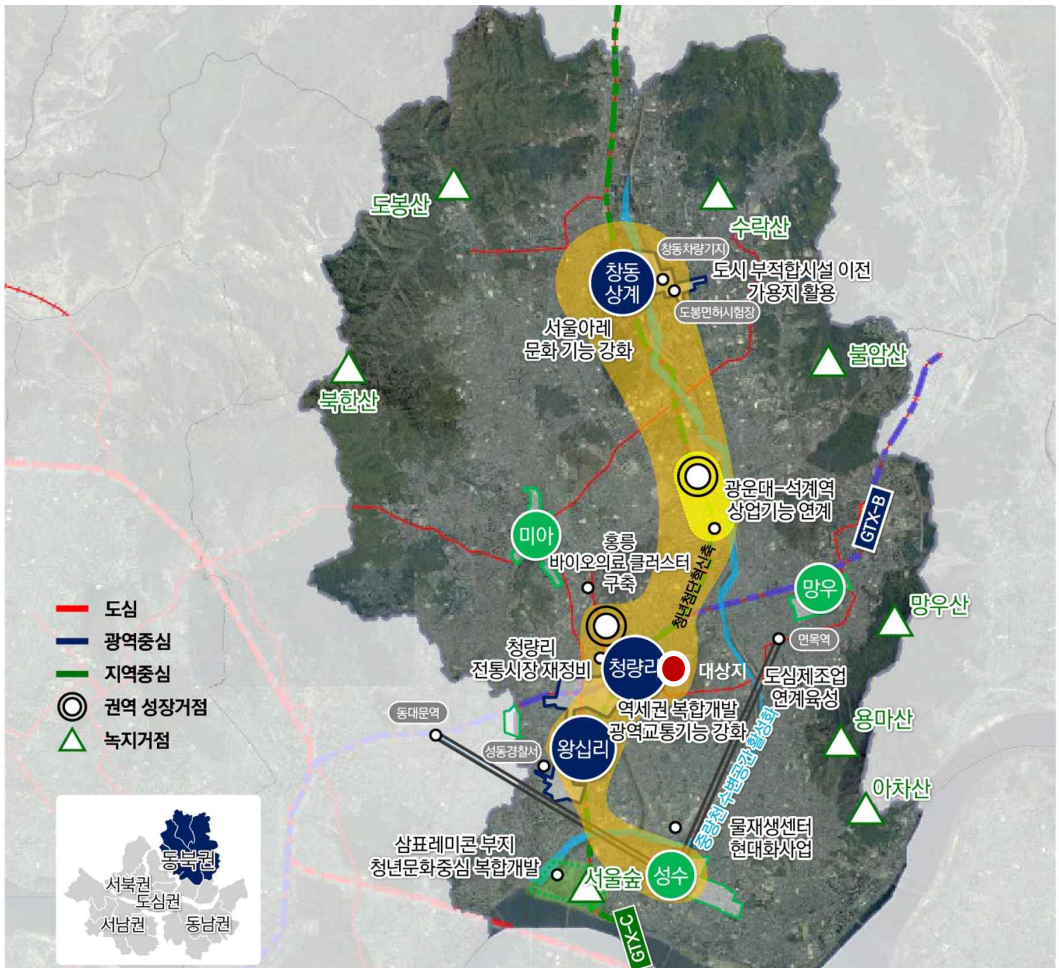
다. 생활권별 정비목표와 기본방향

▌동북권 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

▌분야별 발전계획

구분	내용
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고
	• 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성
	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
	• 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모
	• 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립
	• 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토
	• 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소
	• 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축
	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성
	• 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
	• 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

〈 동북권 발전구상도 〉



2. 2030 서울생활권계획

가. 목표 및 전략

배봉산 기운받아 건강한 전농 · 답십리지역 생활권

- **목표1 : 중심지 육성을 통해 지역 경제 활성화**
- **목표2 : 시립대 주변지역 및 저층주거지 주거환경개선**
- **목표3 : 대중교통체계 강화 및 생활서비스시설 확충**
- **목표4 : 특화자원을 활용한 자족기능 강화 및 명소 육성**

〈목표2〉

▌전략1. 면목선 경전철 사업을 고려한 시립대 주변 주거지역 정비

◦ 경전철 신규역사를 고려한 지구단위계획 재정비

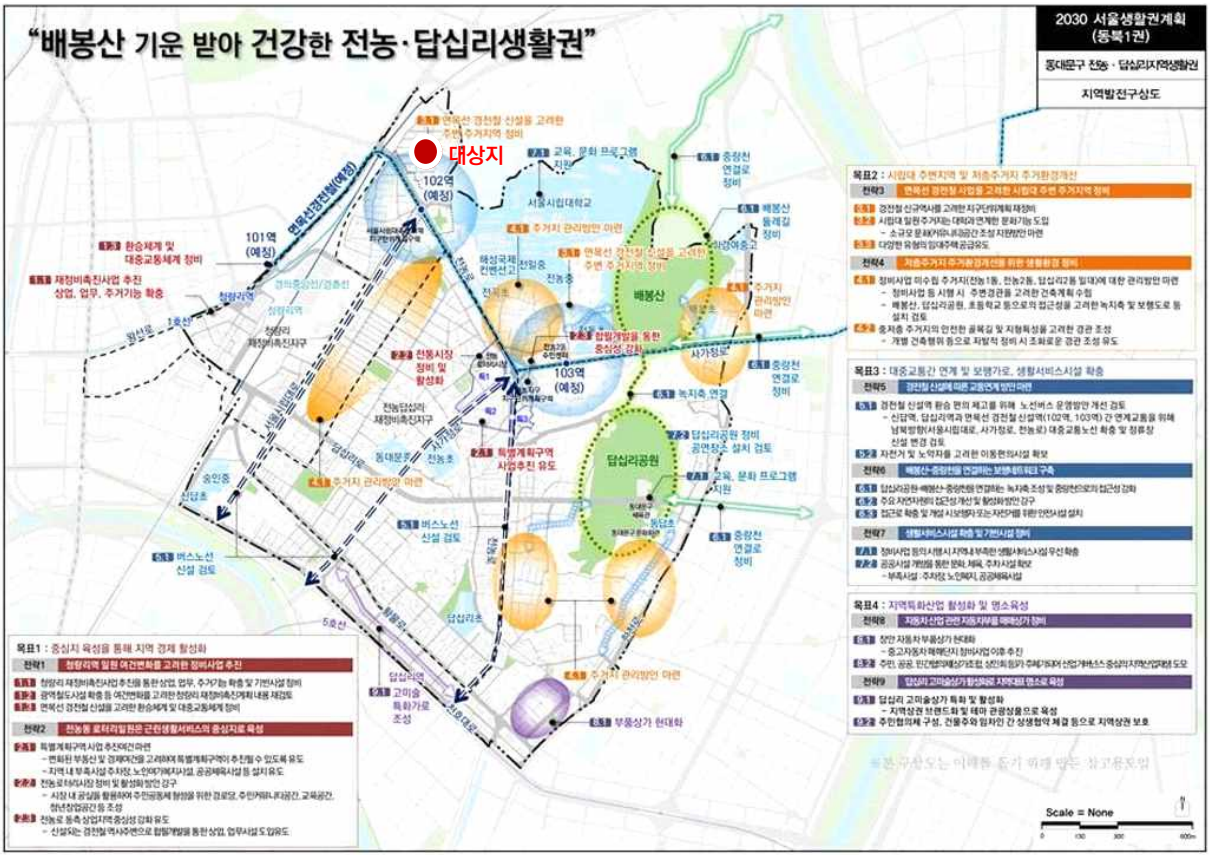
◦ 시립대 일원 주거지는 대학과 연계한 문화기능 도입

▌전략2. 저층주거지 주거환경개선을 위한 생활환경 정비

◦ 정비사업 미수립 주거지에 대한 관리방안 및 중저층 주거지의 안전한 골목길 지역특성 경관 조성

◦ 정비사업 추진 시 지역 내 필요한 생활서비스시설 설치

〈 전농·답십리 지역발전구상도 〉



나. 생활서비스시설 분석

▌ 전농·답십리 생활서비스시설 분석 결과

◦ **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설**

→ 주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당

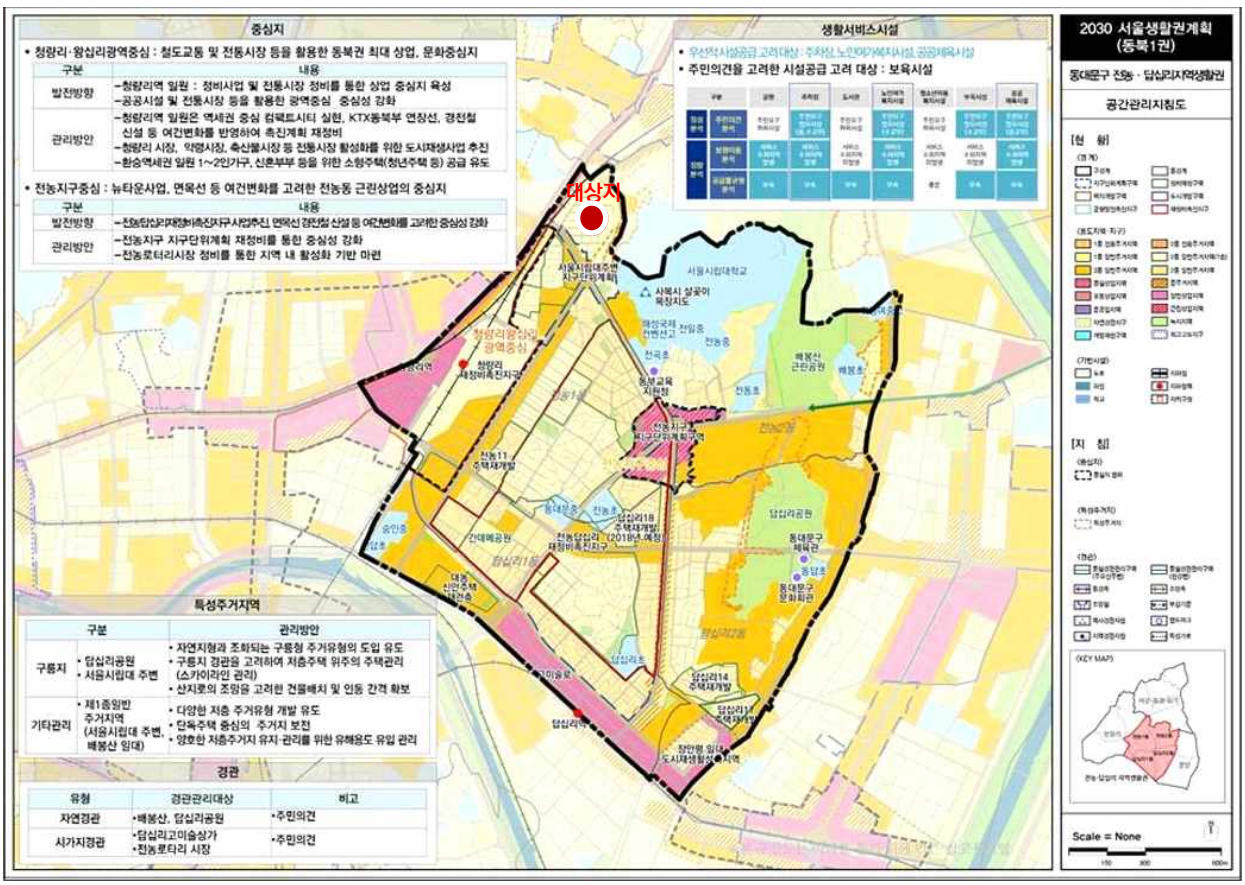
◦ **시설공급 고려 대상**

→ 보육시설 : 서울시 지표 대비 약 18개소 부족하거나 소외지역이 미발생되고 있어, 신설보다는 기존시설의 증축 필요

〈 전농·답십리 생활서비스시설 분석표 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	부족	충분	부족	부족

〈 전농·답십리 지역생활권 공간관리지침도 〉



3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

가. 정비기본계획의 비전 및 계획방향

▌동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지전축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

▌동대문구 중점계획

- 상업중심 배후 주거지의 기능과 지역이미지 제고를 위한 주거환경개선
- 대학교 주변 특성을 고려한 주거환경개선 및 관리
- 동대문 역사거점 인접지역의 특성보전 및 관리

나. 정비기본계획상 주거생활권 관리방향(주거환경정비사업 부문)

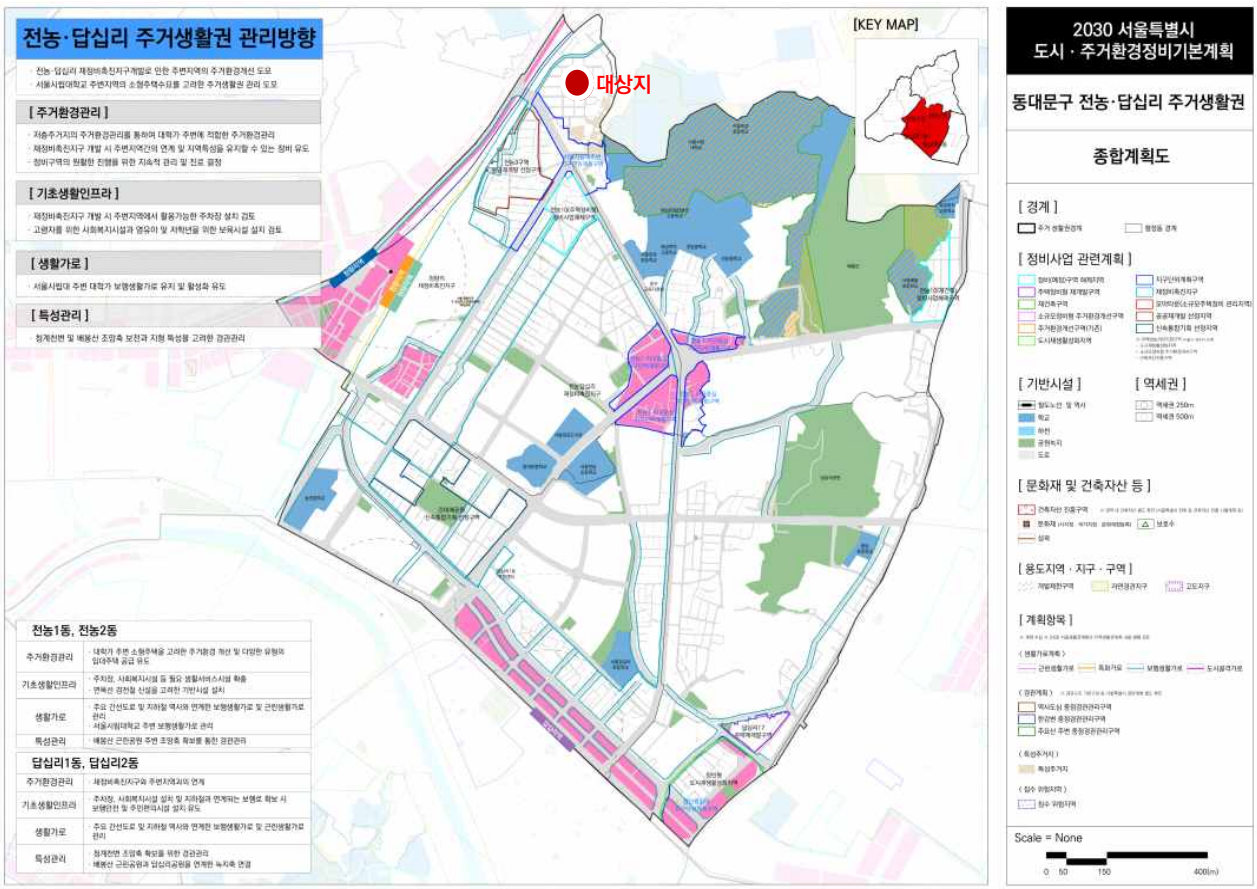
▌전농·답십리 주거생활권 관리방향

◦ 저층주거지의 주거환경관리를 통하여 대학가 주변에 적합한 주거환경관리
◦ 재정비촉진지구 개발시 주변지역간의 연계 및 지역특성을 유지할 수 있는 정비 유도
◦ 정비구역의 원활한 진행을 위한 지속적 관리 및 진로 결정
◦ 재정비촉지지구 개발 시 주변지역에서 활용가능한 주차장 설치 검토
◦ 고령자를 위한 사회복지시설과 영유아 및 저학년을 위한 보육시설 설치 검토
◦ 서울시립대 주변 대학 보행생활가로 유지 및 활성화 유도
◦ 청계천변 및 배봉산 조망축 보전과 지형 특성을 고려한 경관관리

▌전농동 주거생활권 관리방향

◦ 주거환경관리 : 재정비촉진지구와 주변지역과의 연계
◦ 기초생활인프라 : 주차장, 사회복지시설 등 필요 생활서비스시설 확충
면목선 경전철 신설을 고려한 기반시설 설치
◦ 생활가로 : 주요 간선도로 및 지하철 역사와 연계한 보행생활가로 및 근린생활가로 관리,
서울시립대학교 주변 보행생활가로 관리
◦ 특성관리 : 배봉산 근린공원 주변 조망축 확보를 통한 경관관리

〈 전농·답십리 주거생활권 종합계획도 〉



4. 서울시립대 주변지역 지구단위계획

▌서울시립대 주변지역 지구단위계획 개요

◦ 구역명 : 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역

◦ 위치 : 서울특별시 동대문구 전농동 150번지 일대

◦ 면적 : 36,255.4㎡

▌지역 내 부족한 생활서비스 시설 도입 유도

◦ 보행공간의 안전성 쾌적성등 대학문화의 환경 개선 사업을 포함한 환경 정비형 지구단위계획

◦ 역사 신설에 따른 토지이용계획, 건축물 및 용도계획 조정, 교통 및 동선체계 변경

◦ 지역 내 부족한 생활서비스 시설 도입 유도

〈 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 〉

5. 면목선(경전철) 도시철도 사업

▌사업의 개요

◦ 사업명: 면목선 도시철도(경전철) 건설사업

◦ 구간: 청량리역(1호선 등) ~ 전농동 ~ 장안동 ~ 면목역(7호선) ~ 신내역(6호선·경춘선)

◦ 규모: 총연장 9.147㎞ (전 구간 지하화)

◦ 시설: 정거장 12개소, 차량기지 1개소 (최근 운영 효율성을 반영한 10개소 기본계획안도 검토·공개 중)

◦ 시스템: 2량 1편성 철제차륜 AGT 경전철

◦ 총사업비: 약 1조 4,000억 원

▌주요 추진경과 및 계획

◦ 2024년 6월 : 기획재정부 예비타당성조사 최종 통과 (B/C 0.92, AHP 0.534)

◦ 2026년 현재 : 전략환경영향평가 마무리 단계 및 기본계획 수립/공청회 진행 중

◦ 향후 일정 : 2027~2028년 착공 목표, 2034년 개통 전망

(신속한 추진을 위해 설계·시공 일괄 발주인 턴키 방식 적용 예정

▌기대효과

◦ 교통 사각지대 해소: 기존 철도망 접근이 어려웠던 **동대문구 전농동**·장안동 및 중랑구 면목동 일대 교통 여건 대폭 개선 (청량리~신내 이동시간 15분대 단축)

◦ 환승 네트워크 구축: 1호선, 6호선, 7호선, 경의중앙선, 경춘선, 수인분당선 및 향후 개통될 GTX-B·C 노선과 밀접하게 연계

◦ 지역 균형 발전 및 경제 효과: 서울 동북권 교통 인프라 확충을 통한 강북권 대개조 견인. 생산유발효과 약 2조 250억 원, 부가가치유발효과 약 8,090억 원 등 총 3조 원 규모의 경제적 파급효과 예상

〈 면목선 경전철(예정도) 〉

6. 2022 서울시 동대문구 비전

▌비전 2022 역점부문

비전	주요내용
미래사회를 선도하는 으뜸 보육·교육 도시	• 영유아의 50%이상 구립 어린이집 수준의 보육시설 이용 • 서울시 자치구 상위권 수준의 교육경비 지원으로 자녀교육 시키기 좋은 지역여건 조성 • 대학 등 지역인프라와 연계한 평생교육 생태계 구축
함께 나누고 함께누리는 복지건강 도시	• 보듬누리 사업 확대를 통한 예산의 한계 극복 및 복지사각지대 해소 • 어르신, 장애인 등 취약계층별 맞춤형 서비스 지원으로 건강하고 따뜻한 건강복지 도시 실현
청년창업과 일자리가 확보되는 경제도시	• 청년들의 가치관 변화 및 창업에 대한 관심을 충족시킬 수 있는 공간 및 지원책 마련 • 포용과 동반성장을 통한 지속가능한 일자리 발굴 • 지역특색을 극대화시킬 수 있도록 전통시장 현대화사업 추진
지속성장을 주도하는 성장 도시	• 청량리역세권 개발을 통한 광역중심상권 여권 조성 • 지역맞춤형 도시재생사업으로 다양한 계층의 정착 유도 및 지역경제 활성화 • 대규모 개발사업 추진으로 노후시설 개선 및 생활기반시설 확충
일상이 꽃피는 문화도시	• 서울 동북부를 대표하는 전문 공연장 건립·육성 • 다양한 문화향유기회 확대 및 생활체육 지원을 통한 구민만족도 제고 • 역사~문화 관광벨트 조성을 통한 지역 역사자산 가치의 재정립 및 지역관광 경쟁력 강화
쾌적하고 살기좋은 환경도시	• 효율적이고 안정적인 환경자원센터 운영체계 구축 • 주민이 편하게 이용할 수 있는 자연휴식공간 조성 • 기후환경 변화에 대처하고 생활쓰레기 감량화 추진
주민자치에 기초한 생활안전도시	• 주민의 참여를 기반으로 하는 마을공동체 활성화로 주민자치 실현 • 주민과 함께 하는 도시안정망 구축으로 각종 사고 예방 및 신속한 대응체계 구축

7. 서울시 지구단위계획 수립기준

가. 개발정비형 계획수립기준

▌개발사업형 적용대상

◦ 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택·청년주택·역세권 활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

▌개발사업형 적용기준

◦ 공공주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

▌공동주택 건립형 계획수립기준

◦ 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

▌공공기여계획 수립기준

◦ 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성

◦ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10% 이상	15% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반주거지역	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반주거지역	-	-	-	15% 이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)을 제3종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 만큼 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함

3 현황 분석

1. 일반 현황

가. 광역입지 여건 분석

1) 공간적 측면

◦ 서울시립학교 및 철도변이 연접해 있으며 대상지 북측으로 저층주거지가 밀집하여 입지

◦ 대상지 동족 1km 이내에 배봉산이 입지

2) 접근성 측면

◦ 대상지 1km 이내 청량리역 및 회기역 입지하며, 대상지 주변으로 면목선(경전철) 역사가 입지 할 예정

→ 지하철, 주요간선도로 등 인접하여 접근성 양호

구분	연접 교통기능
지하철	• 3개 노선 – 1호선, 경의중앙선, 면목선(예정)
간선도로	• 1km 이내 – 전농로, 왕산로, 제기로, 망우로, 서울시립대로 등

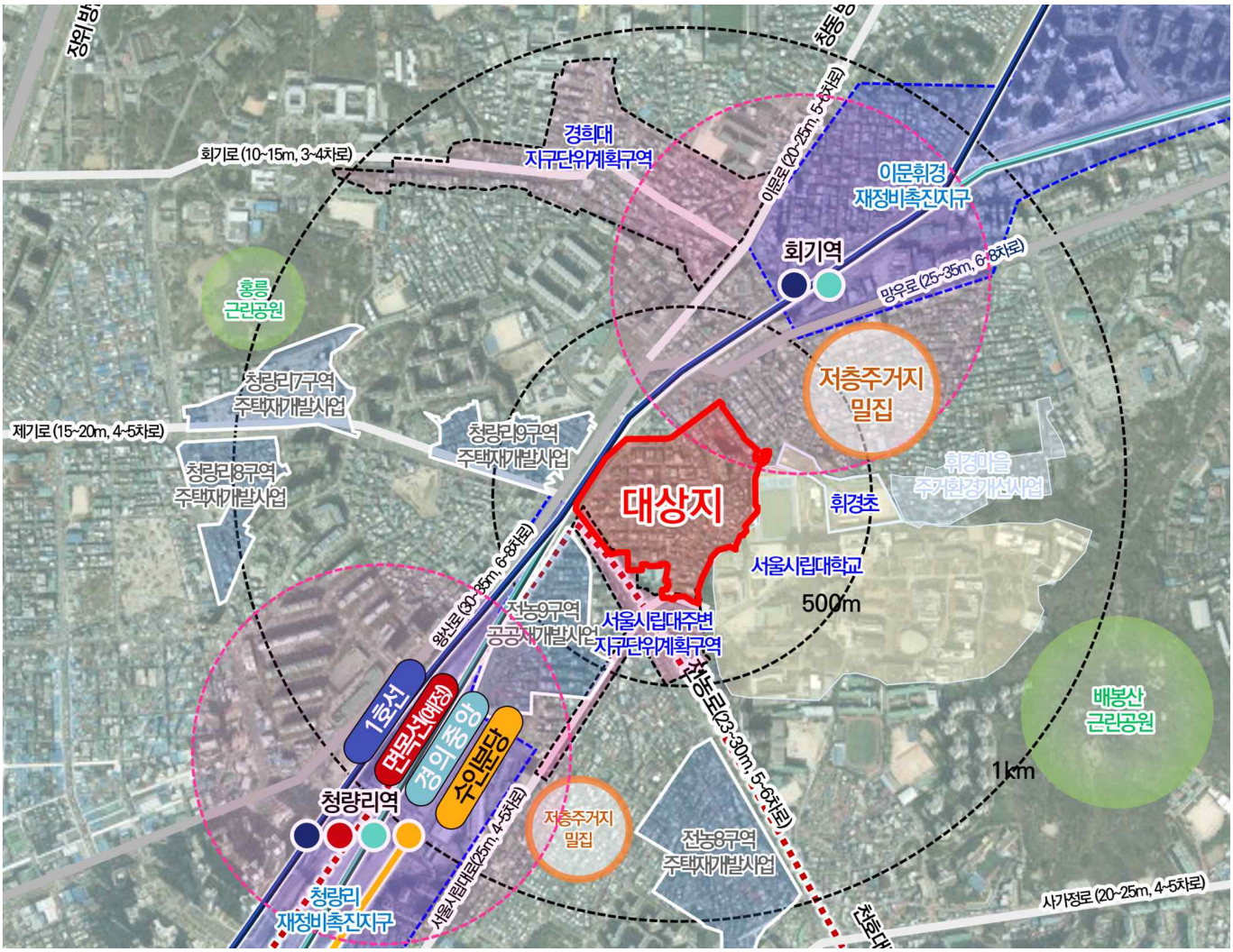
◦ 남북간 전농로, 동서간 왕산로를 통해 접근, 지역간 연결성이 우수

3) 대상지 주변 개발 현황

◦ 공공개선사업, 기추진 주택재개발사업, 지구단위계획 등 대상지를역 기준으로 반경 1km 이내 다양한 개발사업 추진 중

주변 개발 현황
• 주거환경관리사업(휘경2동 286번지 일대 구역) • 공공재개발사업(전농9구역) • 주택재개발(청량리 7구역, 청량리 8구역, 청량리 9구역, 전농8구역) • 지구단위계획(청량리역 전면부구역, 서울시립대 주변구역, 경희대앞구역, 회기구역)

〈 광역현황도 〉


회기로(10~15m, 3~4차로)
경희대
지구단위계획구역
이문로(20~25m, 5~6차로)
이문휘경
재정비촉진지구
회기역
망우로(25~35m, 6~8차로)
홍릉
근린공원
청량리7구역
주택재개발사업
제기로(15~20m, 4~5차로)
청량리9구역
주택재개발사업
청량리8구역
주택재개발사업
대상지
저층주거지
밀집
휘경동
주거환경개선사업
휘경초
서울시립대학교
500m
왕산로(30~35m, 6~8차로)
전농9구역
공공재개발사업
서울시립대주변
지구단위계획구역
전농로(23~30m, 5~6차로)
배봉산
근린공원
1km
1호선
면목선(예정)
경의중앙
수인분당
청량리역
저층주거지
밀집
전농8구역
주택재개발사업
청량리
재정비촉진지구
서울시립대로(25m, 4~5차로)
사가정로(20~25m, 4~5차로)

나. 대상지 현황 분석

1) 입지특성

◦ 대상지는 서울시립대학교와 간선도로인 전농로가 연립해 있으며 주변으로 면목선(경전철)역사가 입지 예정

◦ 공공재개발사업, 기추진 주택재개발사업, 지구단위계획 등 대상지 주변으로 기준으로 다양한 개발사업 추진 중

주변 개발 현황
• 주거환경관리사업(휘경2동 286번지 일대 구역) • 공공재개발사업(전농9구역) • 주택재개발(청량리 7구역, 청량리 8구역, 청량리 9구역, 전농8구역) • 지구단위계획(청량리역 전면부구역, 서울시립대 주변구역, 경희대앞구역, 회기구역)

2) 기능 및 공간구조 특성

◦ 대상지 내 단독주택, 다세대·연립주택 등과 같은 주거시설이 다수 입지하고, 전농로변으로 소규모 상가 등이 분포하고 있는 전형적인 도심 내 노후 주거지 형성

◦ 전농로, 왕산로 통해 대상지 일대로 접근성 우수하나, 대상지로써의 간선도로, 접속구간 부족 등 진출입도 연계 부족하고, 대상지 내 주요도로의 일방통행 등으로 내부교통이 불편

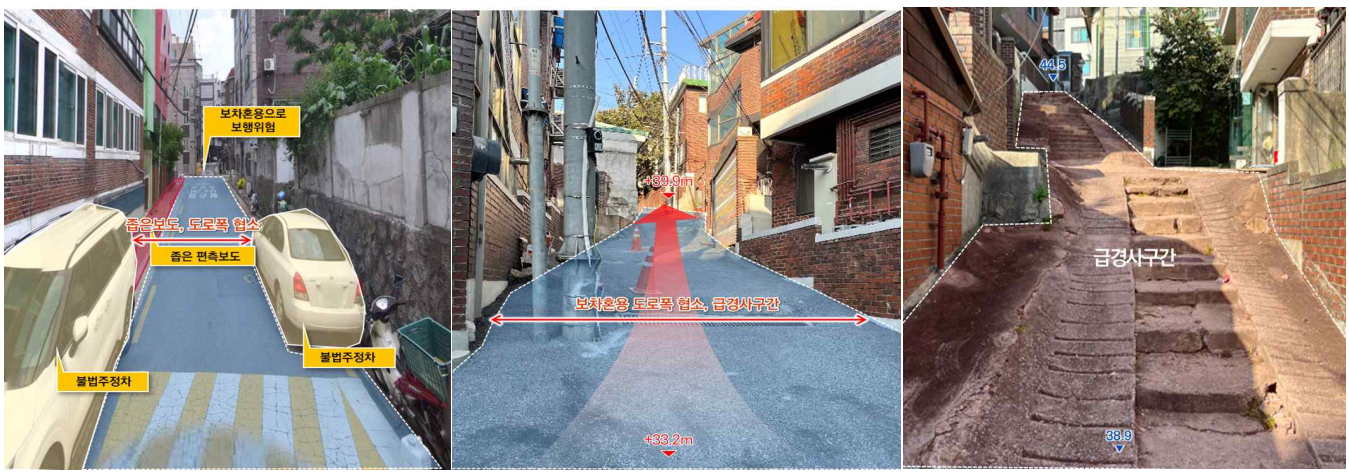
◦ 대상지 1km 방면 2개의 지하철역사가 입지하고 전농로변으로 버스노선이 운영중이며, 면목선(경전철)역사 입지예정 등 대중교통성 양호

◦ 대상지 내부도로는 3~6m의 협소한 보차혼용도로이며 불법 주정차, 일부 급경사도로 등 보행환경 저하

◦ 대상지 내 지형은 최대 28m 높이차가 발생되며 대상지 동남측으로 높아지고 일부구간 급경사 발생

☞ **지하철, 주요 간선도로 등 인접하여 접근성 및 대중 교통성이 양호하나, 협소한 도로 및 불편한 보행, 일부구간 급경사지 형성등 다양한 문제 존재**

〈 대상지 현황 〉



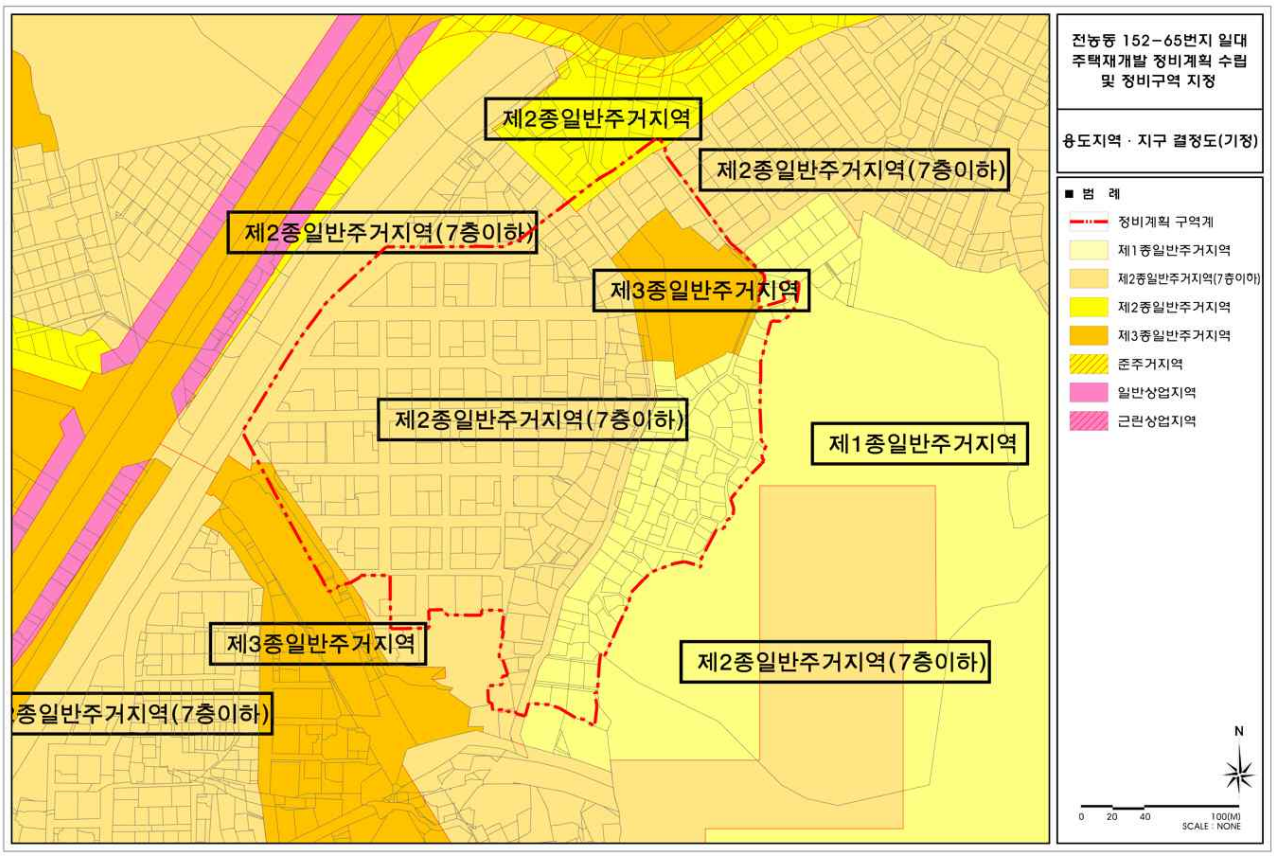
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

◦ 대상지는 제1종일반주거지역(18.7%), 제2종일반주거지역(7층이하) (0.7%), 제2종일반주거지역(71.0%), 제3종일반주거지역(9.7%)으로 구성됨

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	72,594.2	100.0	-
제1종일반주거지역	13,583.1	18.7	-
제2종일반주거(7층이하)지역	51,524.1	71.0	-
제2종일반주거지역	478.8	0.7	-
제3종일반주거지역	7,008.2	9.7	-

〈 용도지역 현황도 〉



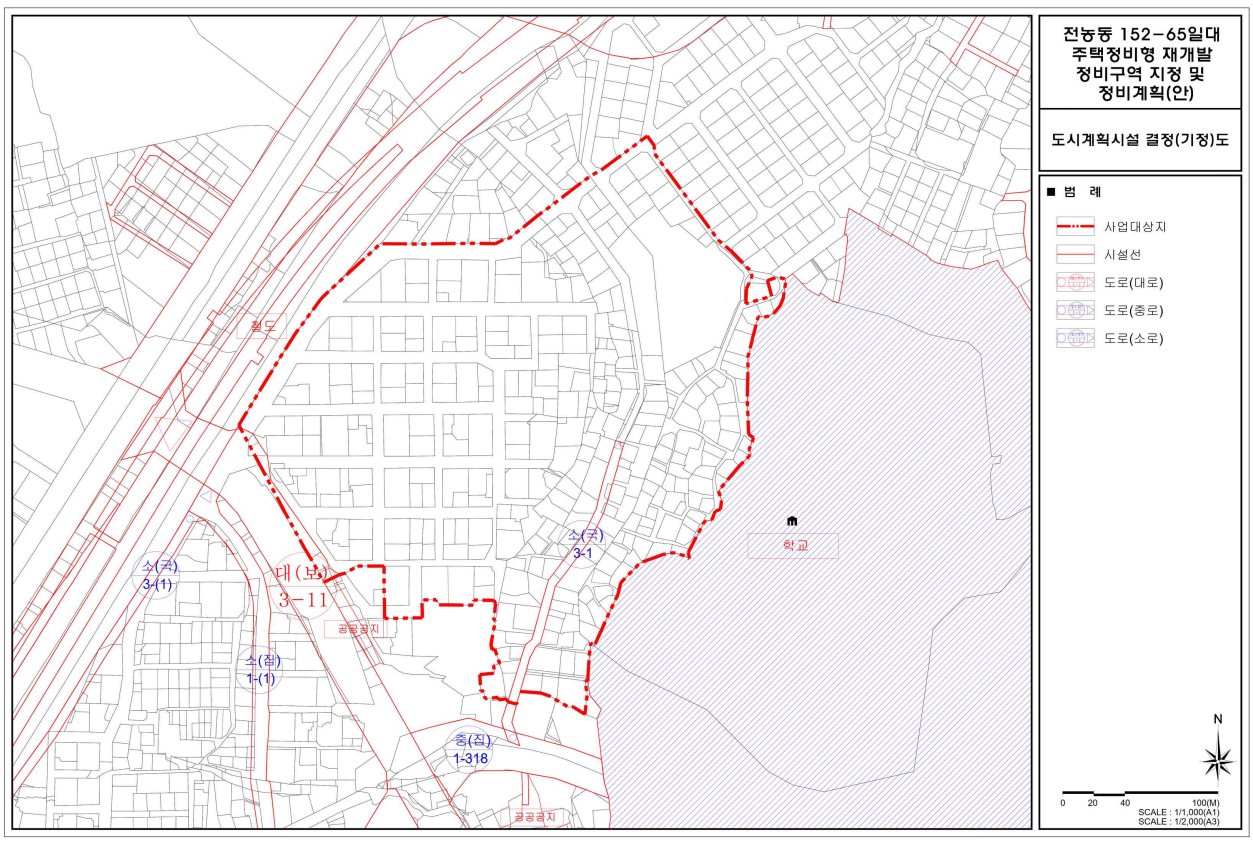
나. 도시계획시설(정비기반시설)

1) 도시계획시설

◦ 도로 : 대로1개 노선, 소로1개 노선

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	비고
기정	도로	대로3-11	• 기점 : 딥십리동 • 종점 : 전농동	• 폭원 : 26~35m • 연장 : 1,900m	총고 제 722호 (36.12.26)	-
기정	도로	소로3-1	• 기점 : 전농동 152-9 • 종점 : 전농동 152-39	• 폭원 : 6m • 연장 : 280m	서울시고시 제 241호 (76.9.23)	-

〈 도시계획시설 결정(기정)도 〉

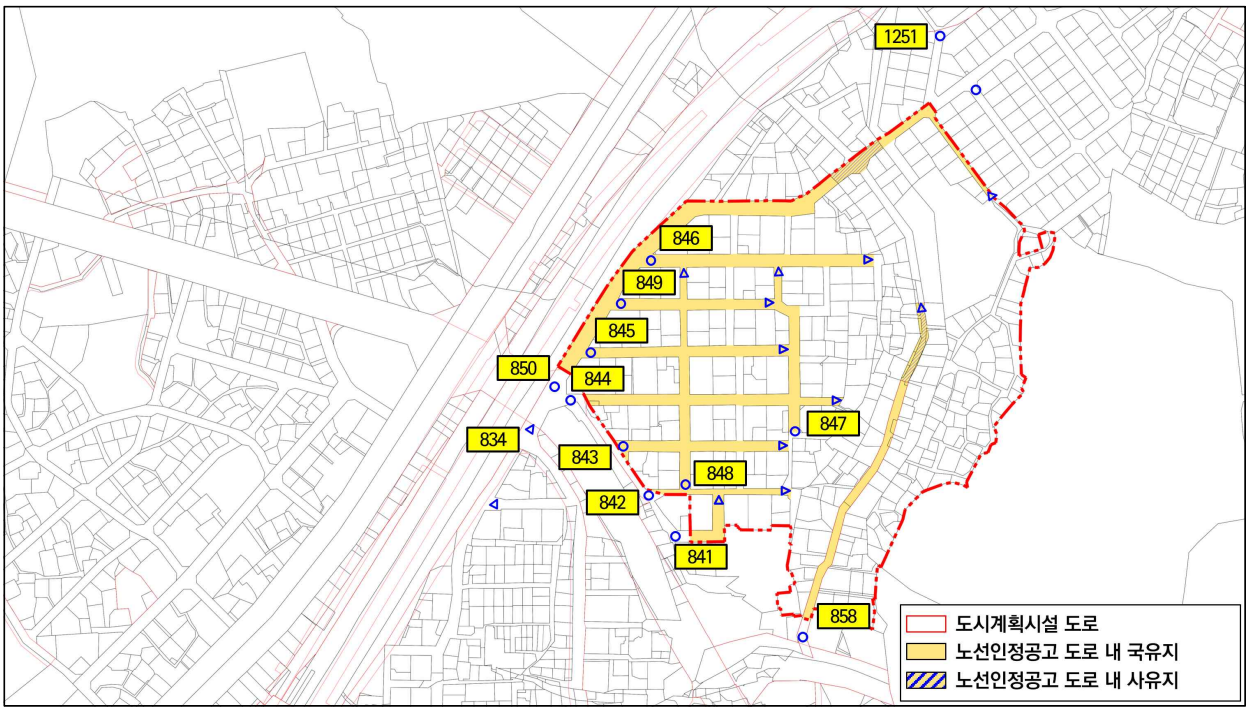


2) 노선인정공고

• 도로 : 12개 노선 (국유지 11,388.8㎡, 공유지 : 1,168.1㎡, 사유지 604.2㎡)

구분	종류	노선명	노선번호	기점	종점	총연장	주요경과지	전용구간(km)	중용구간(km)	비고
신규	구도	전농41	841	전농2동 103-80	전농2동 103-79	0.062	-	0.062	0.000	동대문구 구보 제1999-157호
신규	구도	전농42	842	전농2동 103-70	전농2동 103-80	0.098	-	0.098	-	
신규	구도	전농43	843	전농2동 103-338	전농2동 103-374	0.116	-	0.110	0.006	
신규	구도	전농44	844	전농2동 103-278	전농2동 153-66	0.200	-	0.194	0.006	
신규	구도	전농45	845	전농2동 103-342	전농2동 103-53	0.146	-	0.146	-	
신규	구도	전농46	846	전농2동 103-23	전농2동 103-25	0.190	-	0.190	-	
신규	구도	전농47	847	전농2동 103-36	전농2동 103-44	0.086	-	0.078	0.008	
신규	구도	전농48	848	전농2동 103-73	전농2동 103-41	0.098	-	0.092	0.006	
신규	구도	전농49	849	전농2동 103-51	전농2동 103-47	0.120	-	0.120	-	
신규	구도	전농50	850	전농2동 103-287	전농2동 312-124	0.500	-	0.500	-	
신규	구도	전농58	858	전농4동 295-279	전농4동 26-5	0.230	-	0.230	-	
신규	구도	휘경5	1251	휘경2동 312-61	휘경2동 312-22	0.140	-	0.132	0.008	

〈 노선인정공고 현황도 〉



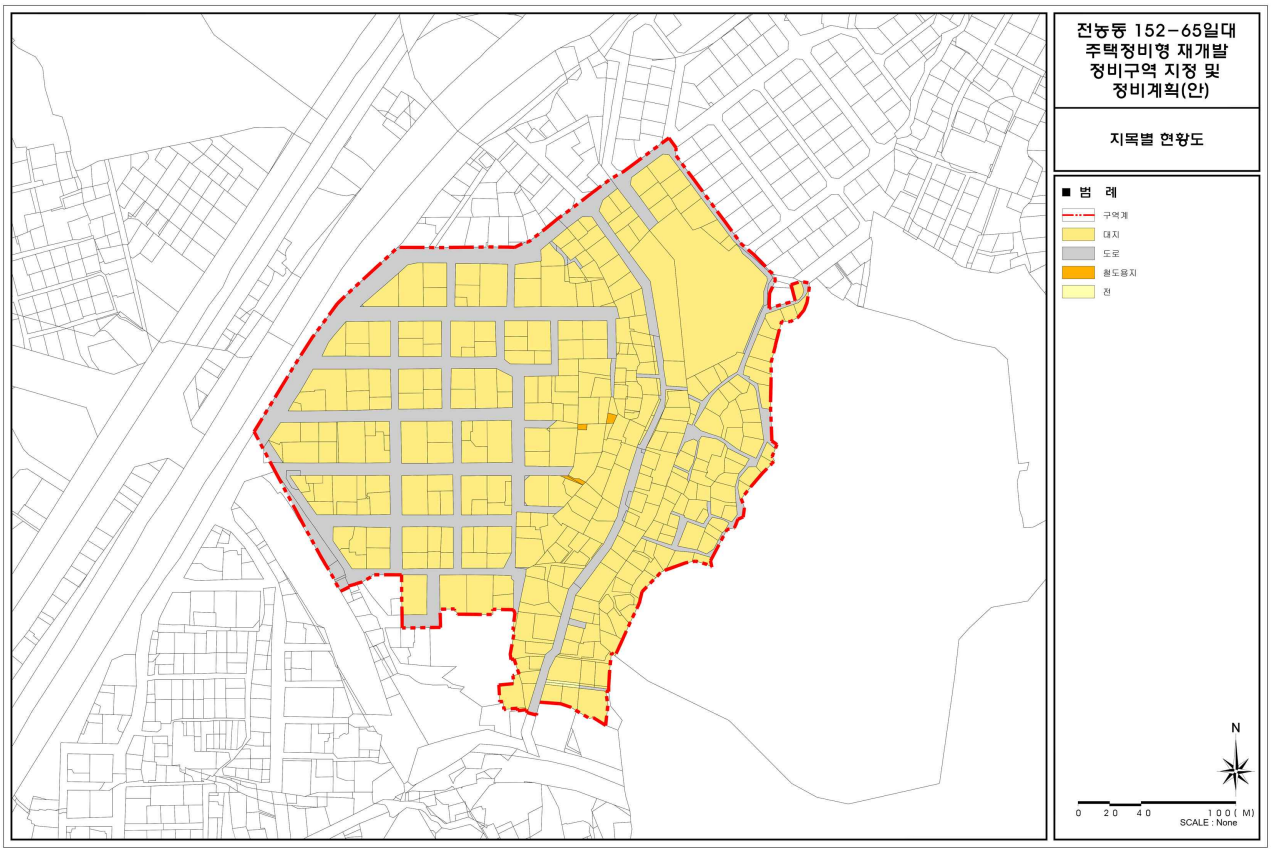
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

• 대상지는 대지가 74.0%(53,720.6㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	389	72.594.2	100.0	
대지	355	53,720.6	74.0	
도로	27	18,725.6	25.8	
전	3	65.0	0.1	
철도용지	4	83.0	0.1	

〈 토지지목별 현황도 〉

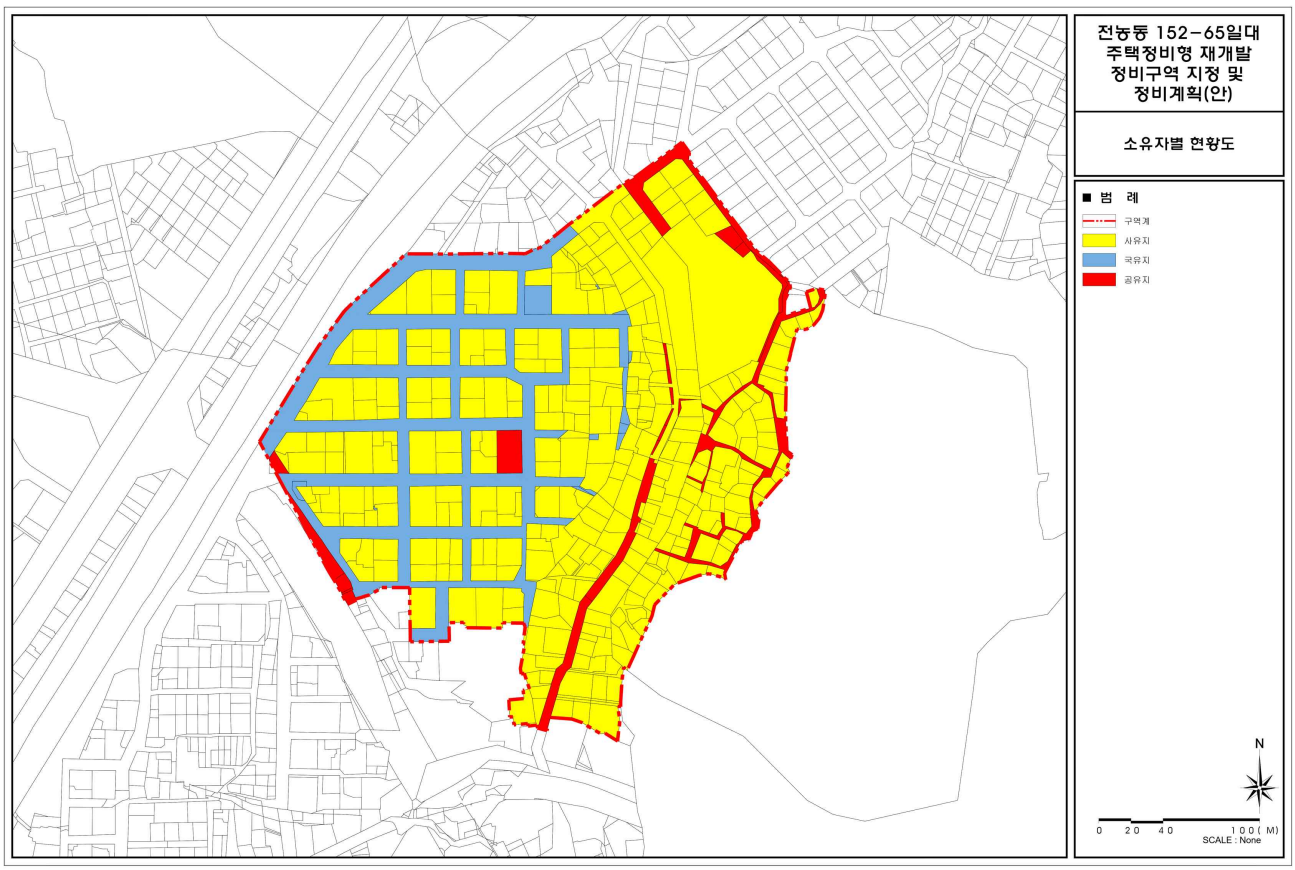


나. 토지소유자별 현황

• 대상지는 국·공유지 필지가 25.7%(18,658.3㎡)를 차지하고 있음

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	389	72,594.2	100.0	
사유지	353	53,935.9	74.3	
국유지	15	14,151.2	19.5	
공유지	21	4,507.1	6.2	

〈 토지소유자별 현황도 〉

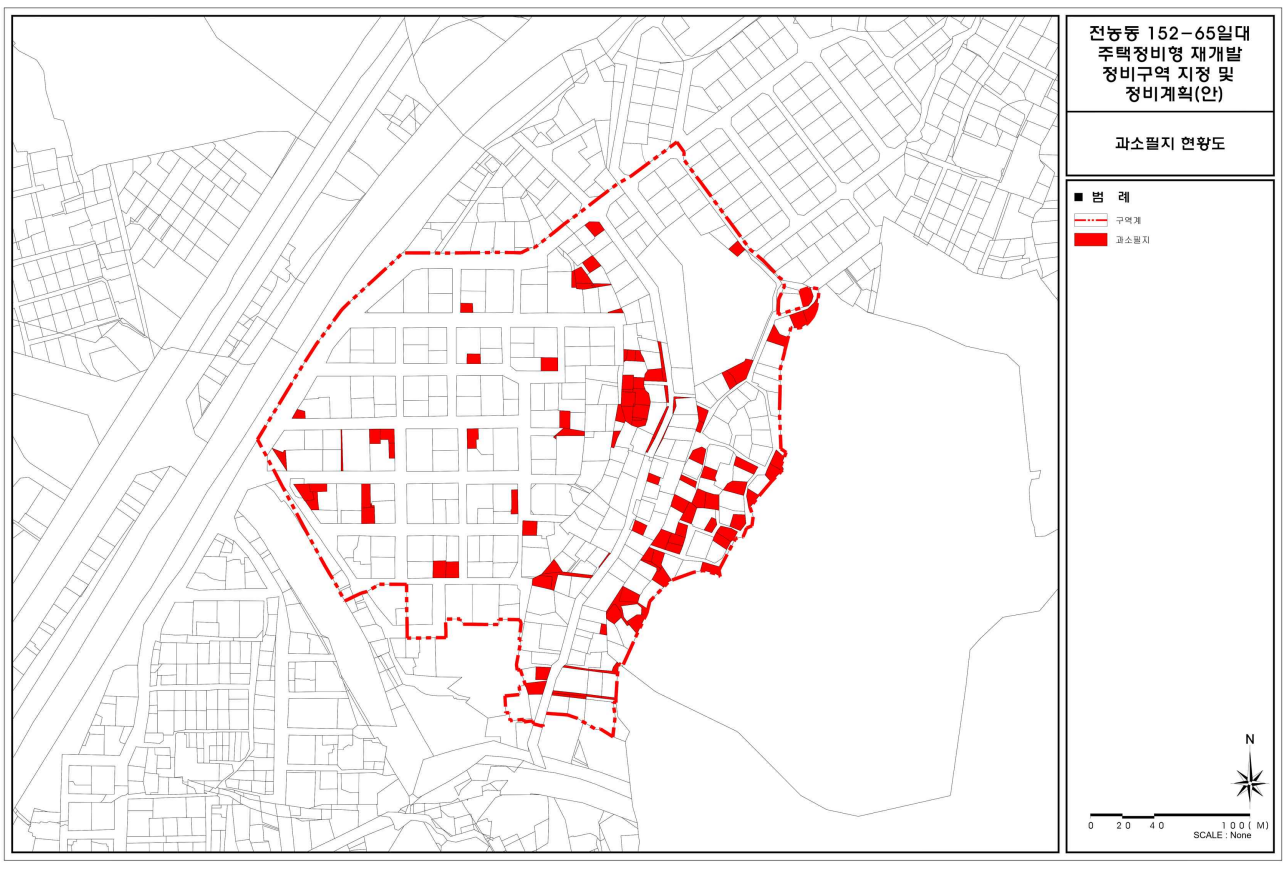


다. 과소필지 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡ 이하
- 전체 1,102필지 중 과소필지는 441필지(20,606.1㎡, 40.0%)로 나타남

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 면적 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	389	72,594.2	134	6,256.2	8.6
일반토지	358	53,875.6	112	5,669.0	7.8
기반시설토지	31	18,808.6	22	587.2	0.8

〈 과소필지 현황도 〉

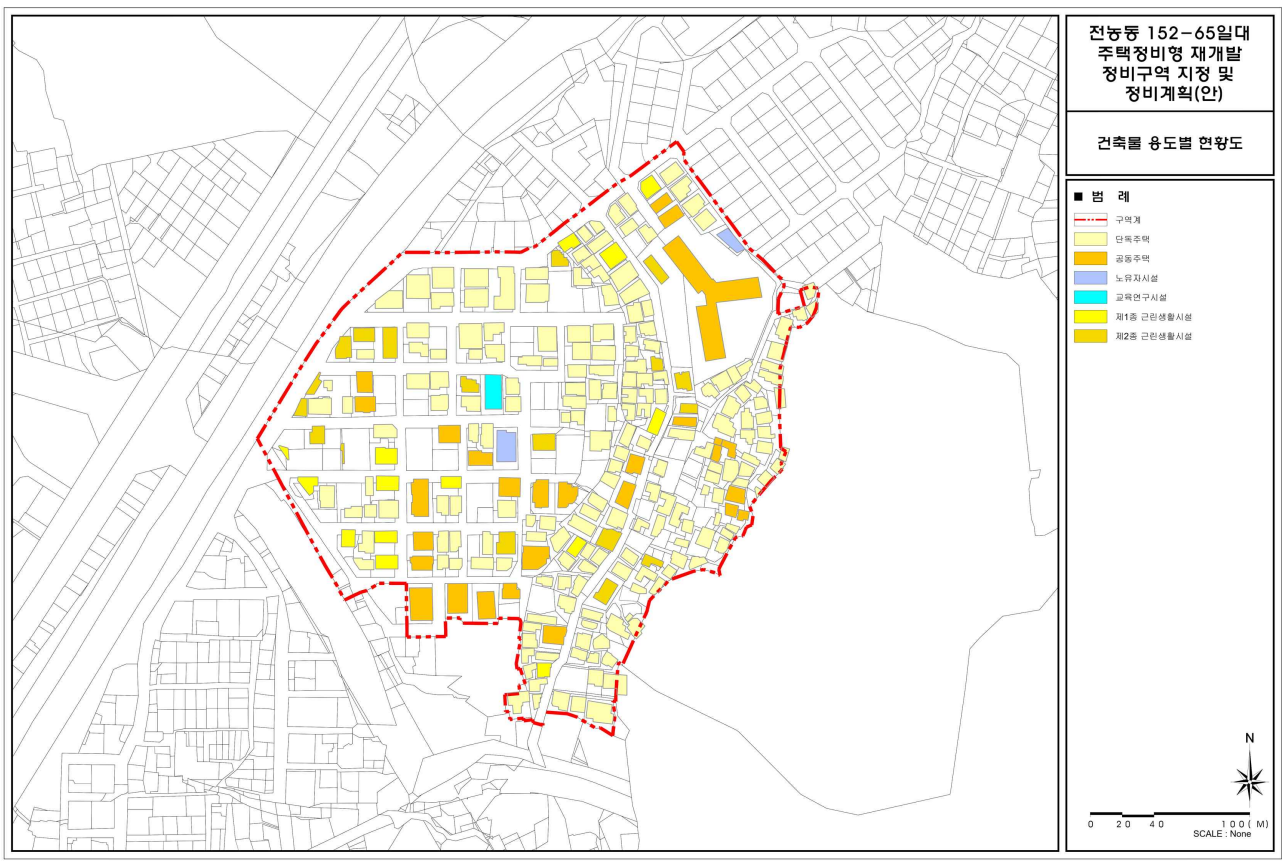


라. 건축물 용도 현황

• 전체 298동 중 단독주택이 195동(65.4%)으로 가장 많은 비율을 보임

구분	동수	구성비(%)	비고
계	298	100.0	
단독주택	195	65.4	
공동주택	62	20.8	
교육연구시설	1	0.3	
노유자시설	2	0.7	
제1종근린생활시설	16	5.4	
제2종근린생활시설	22	7.4	

〈 건축물 용도 현황도 〉

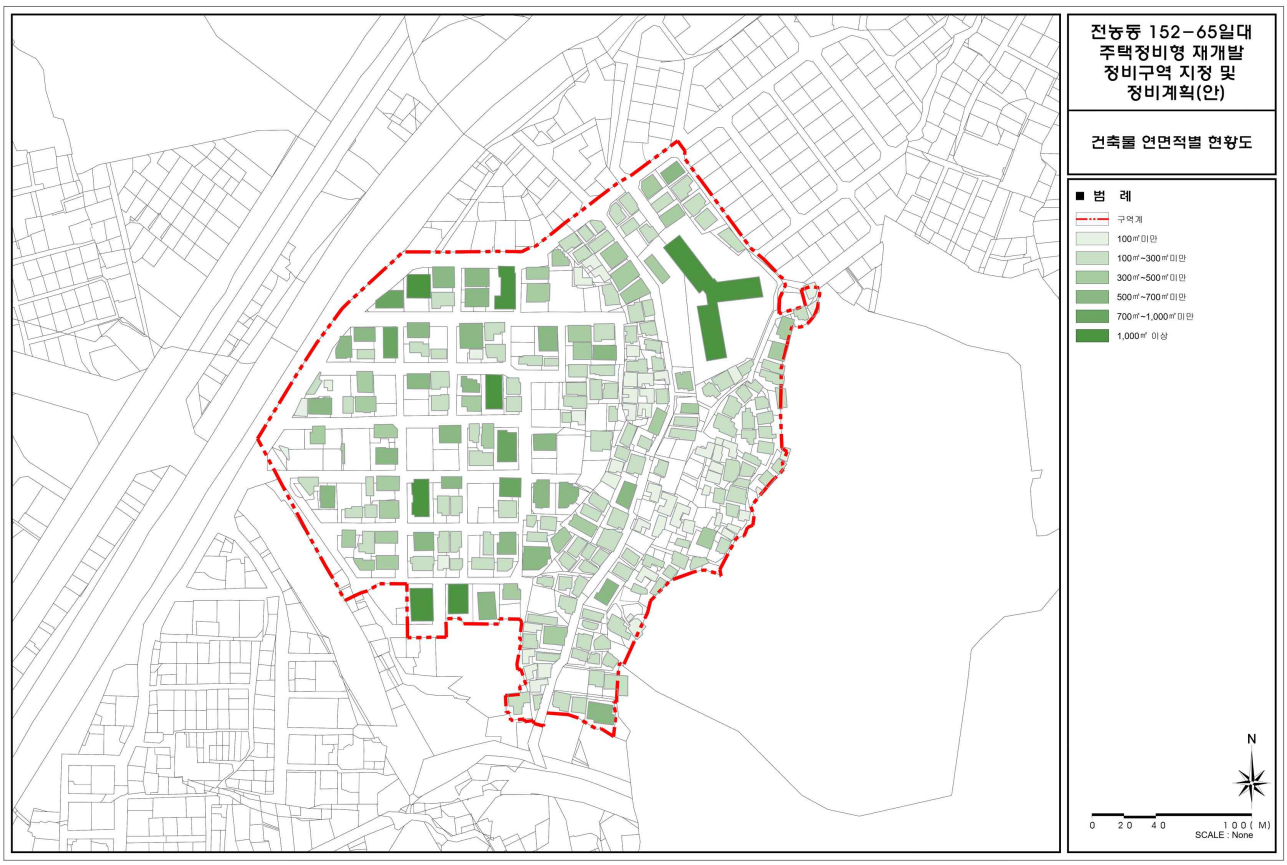


마. 건축물 연면적 현황

• 대상지 내 건축물의 연면적은 300㎡미만 207동(69.5%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구분	동수	구성비(%)	비고
계	298	100.0	
100㎡ 미만	56	18.8	
100㎡~300㎡미만	151	50.7	
300㎡~500㎡미만	45	15.1	
500㎡~700㎡미만	29	9.7	
700㎡~1,000㎡미만	8	2.7	
1,000㎡ 이상	9	3.0	

〈 건축물 연면적 현황도 〉

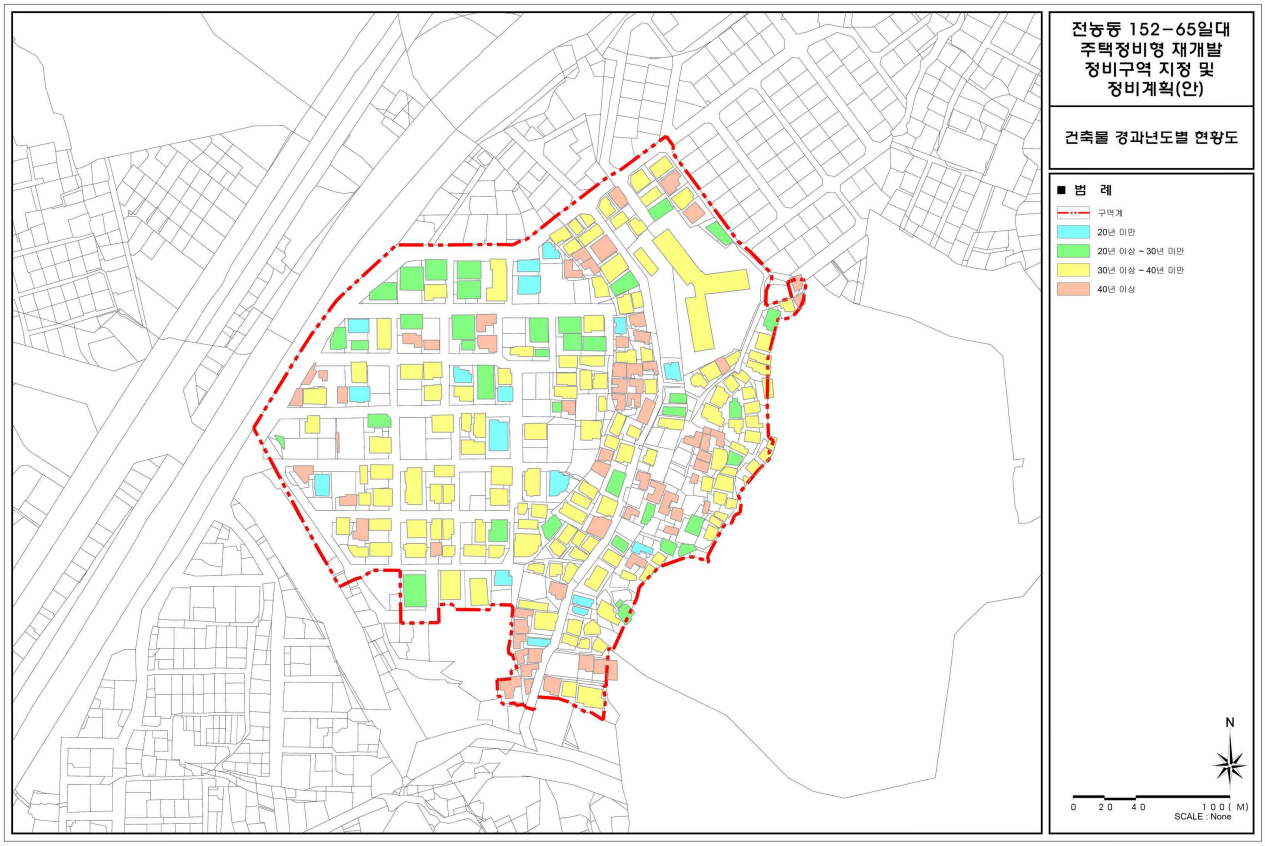


바. 건축물 존치기간별 현황

- 대상지 내 30년 이상 경과한 건물이 198동(63.4%)으로 가장 많은 비율을 차지함
- 이중 40년 이상 경과 건물이 40동(13.4%)의 비율을 보임

구분	동수	구성비(%)	비고
계	298	100.0	
20년 미만	84	28.2	
20년 ~ 30년 미만	16	5.4	
30년 ~ 40년 미만	158	53.0	
40년 이상	40	13.4	

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉

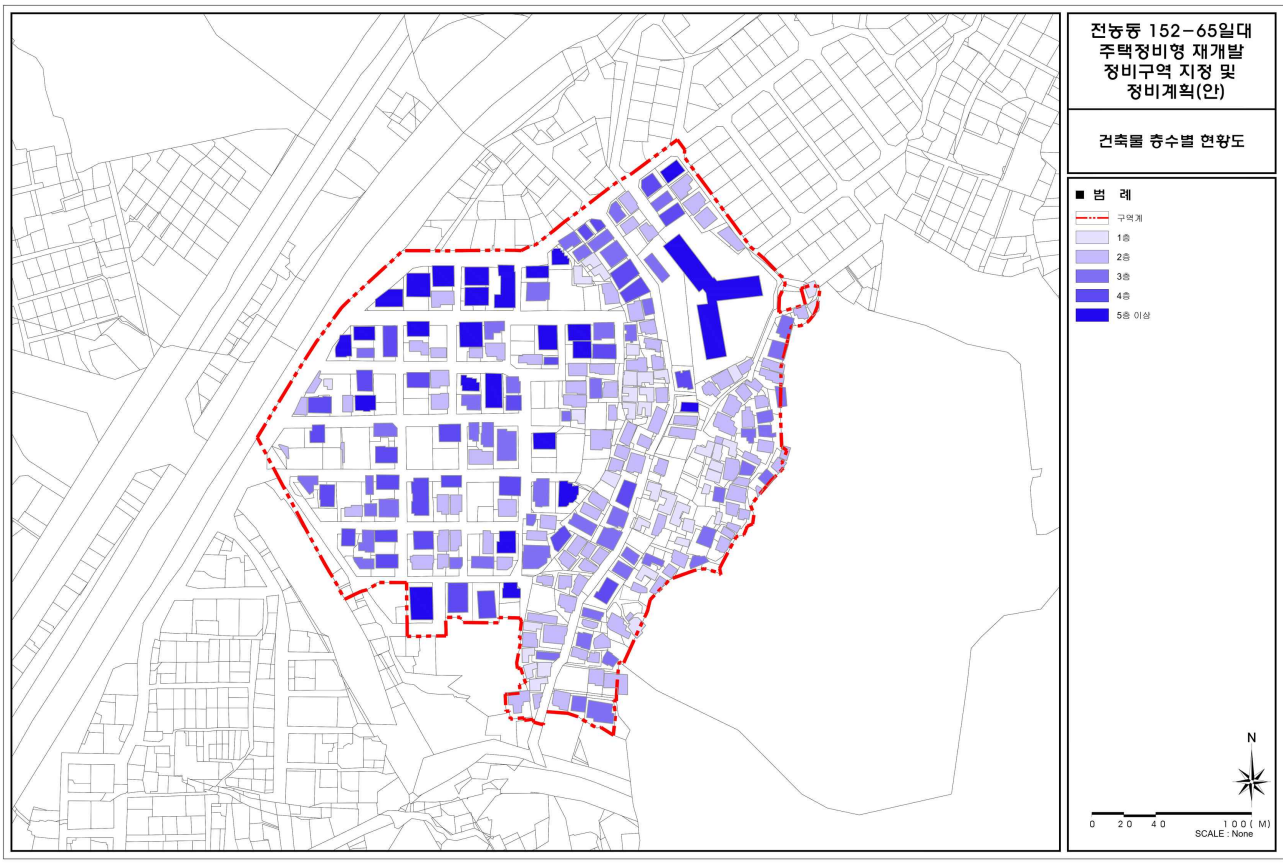


사. 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 건축물의 층수는 3층이하 저층 건축물이 220동(73.8%)으로 가장 많은 비율을 차지함
- 이중 2층 건물이 108동(36.2%)으로 현황 중 제일 큰 비중을 보임

구분	동수	구성비(%)	비고
계	298	100.0	
1층	41	13.8	
2층	108	36.2	
3층	71	23.8	
4층	36	12.1	
5층 이상	42	14.1	

〈 건축물 층수별 현황도 〉

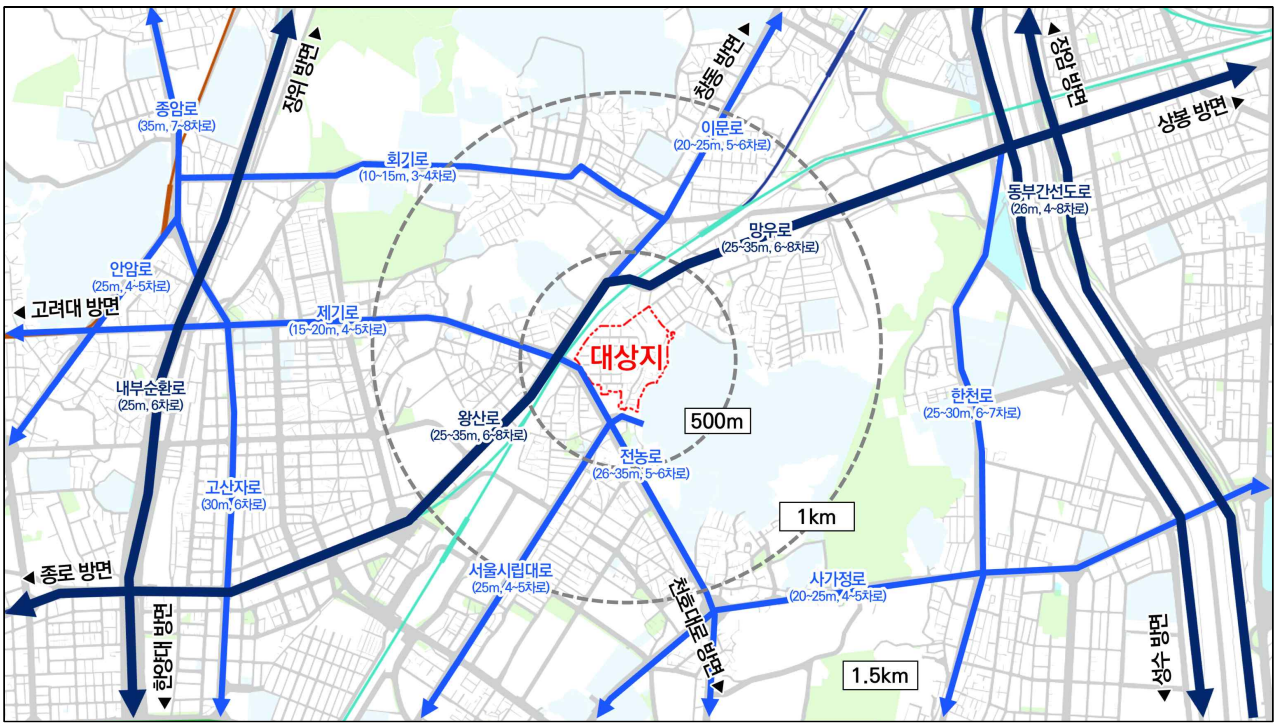


4. 교통현황

가. 대상지 주변 주요 간선도로 운영현황

◦ 남북간 전농로, 동서간 왕산로 통해 대상지로 접근하는 체계로 지역간 주간선도로의 결절지에 입지하여 연결성 우수

〈 대상지 주변 주요 간선도로 운영 현황 〉



나. 주변가로 및 접속부 현황

1) 전농로 주변

◦ 전농로 38길, 전농로 34길 등을 이용한 대상지 방면 진출입

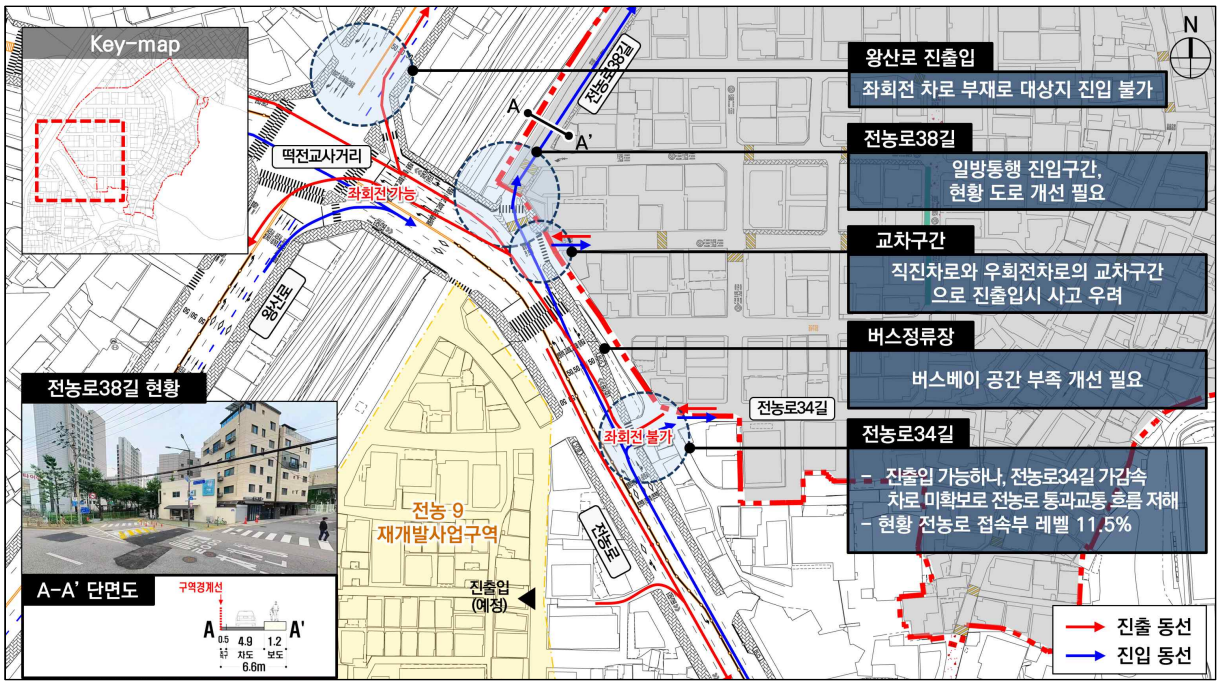
◦ 전농로 38길은 일방통행 진입구간으로 교차로(떡전교 사거리)와의 이격거리가 짧아 신호교차로 설치불가

→ 도로설치 제약에 대한 일방통행 기능 개선이 필요

◦ 전농로34길은 진출입은 가능하나, 전농로변 가감속차로 미확보로 전농로 통과 교통흐름 저해

→ 전농로 접속 진출입로 확보 필요

〈 주변가로 및 접속부 현황-전농로 〉



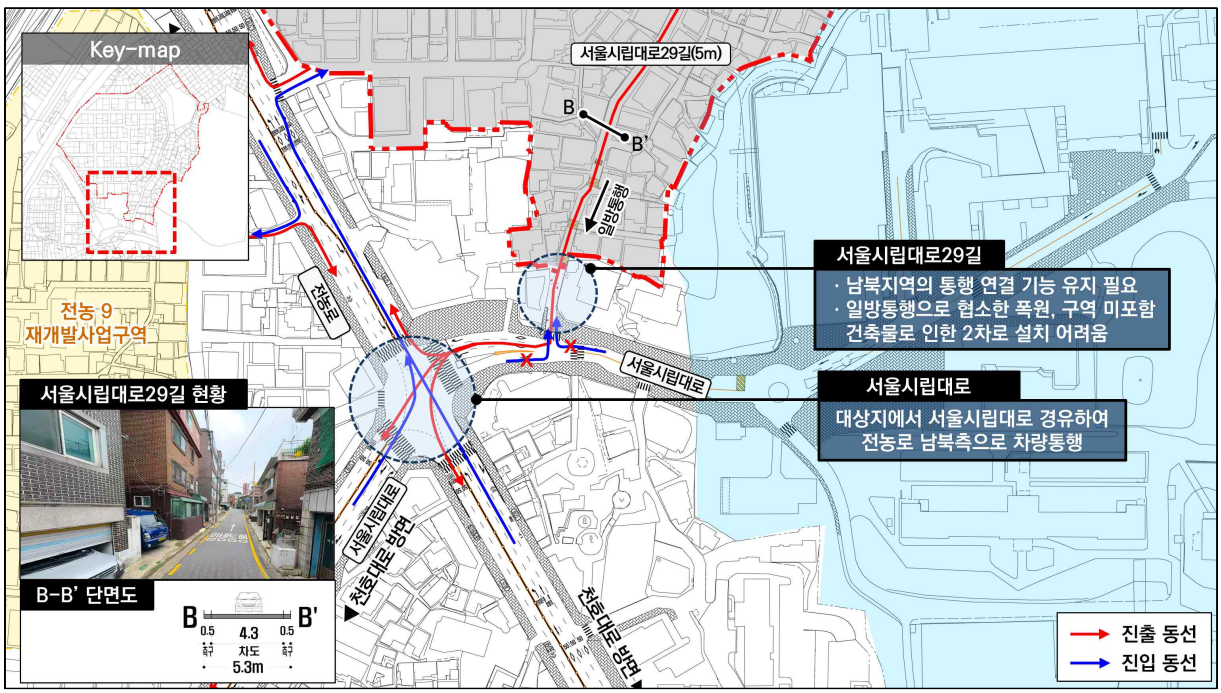
2) 서울시립대로 29길 주변

◦ 서울시립대로 29길은 남북 지역간 연계하는 전농로, 왕산로 접속을 위한 기능을 수행하는 협소한 일방통행도로 → 남북간 연결도로 기능 유지 필요

◦ 대상지에서 서울시립대로를 경유하여 전농로 남북측으로 차량 통행

◦ 서울시립대로와 연접한 구역 미포함 건축물(구역편입 반대)로 인한 도로 확폭 어려움

〈 주변가로 및 접속부 현황-서울시립대로29길 〉



3) 망우로6길 주변

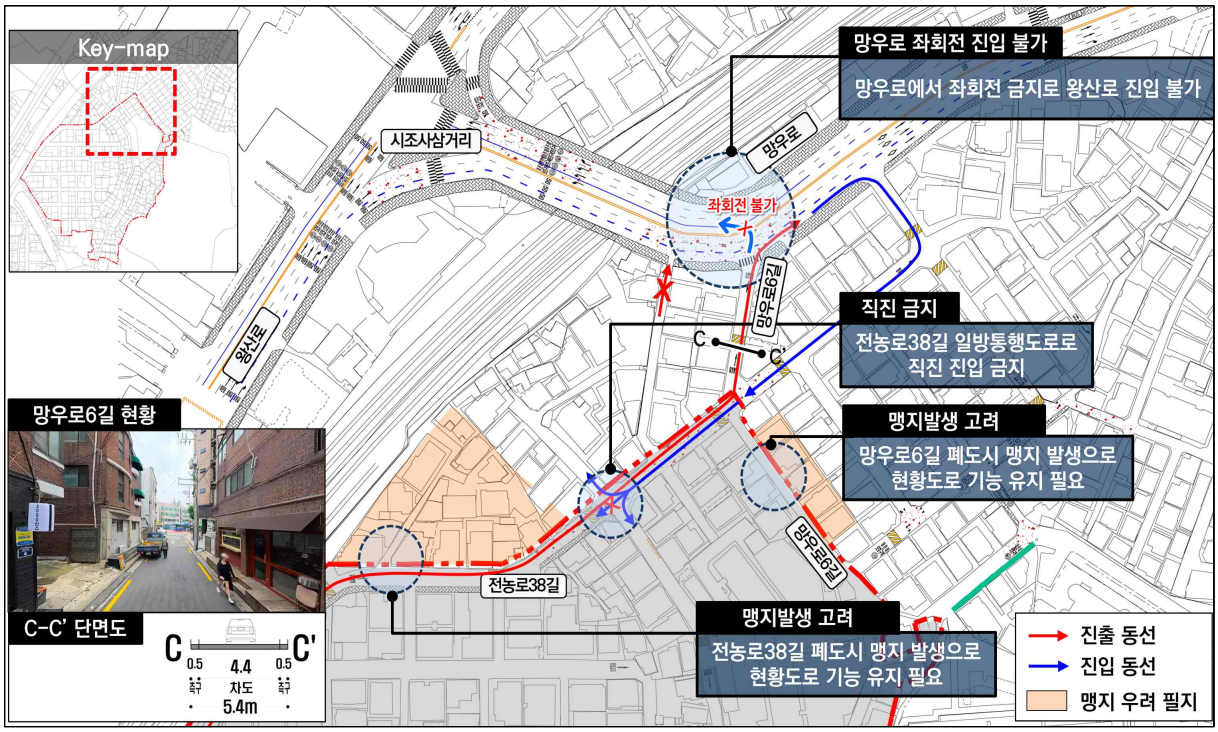
◦ 망우로6길은 폭원 6m 정도의 협소한 일방통행도로

◦ 망우로에서 좌회전 금지로 왕산로 진입불가

- 약 4.6km 지점인 망우역 인근에서 U턴하여 종로, 천호대로 방면으로 차량 통행이 가능

◦ 전농로38길, 망우로6길 폐도시 맹지 발생으로 현황도로 유지 필요

〈 주변가로 및 접속부 현황-망우로6길 〉



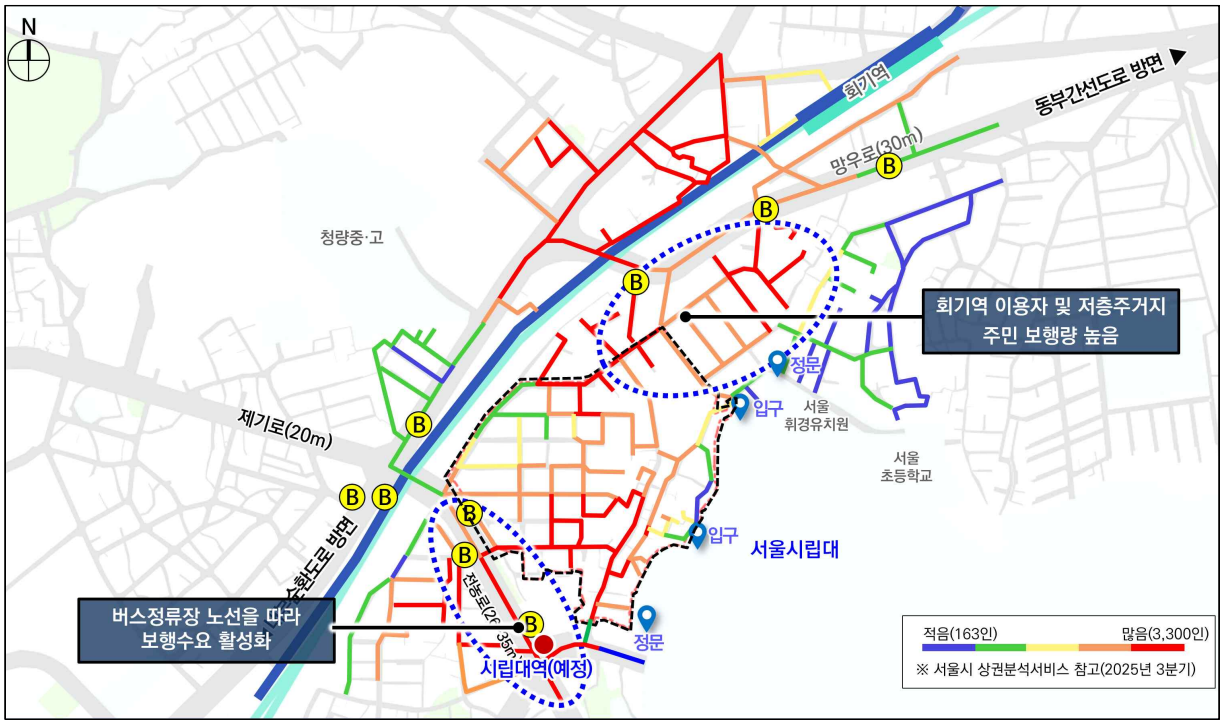
다. 보행 이용 현황

◦ 회기역, 망우로 및 전농로 버스정류장에 인접하여 대중교통 접근하고, 통근 및 통학 동선 중심으로 보행량이 집중

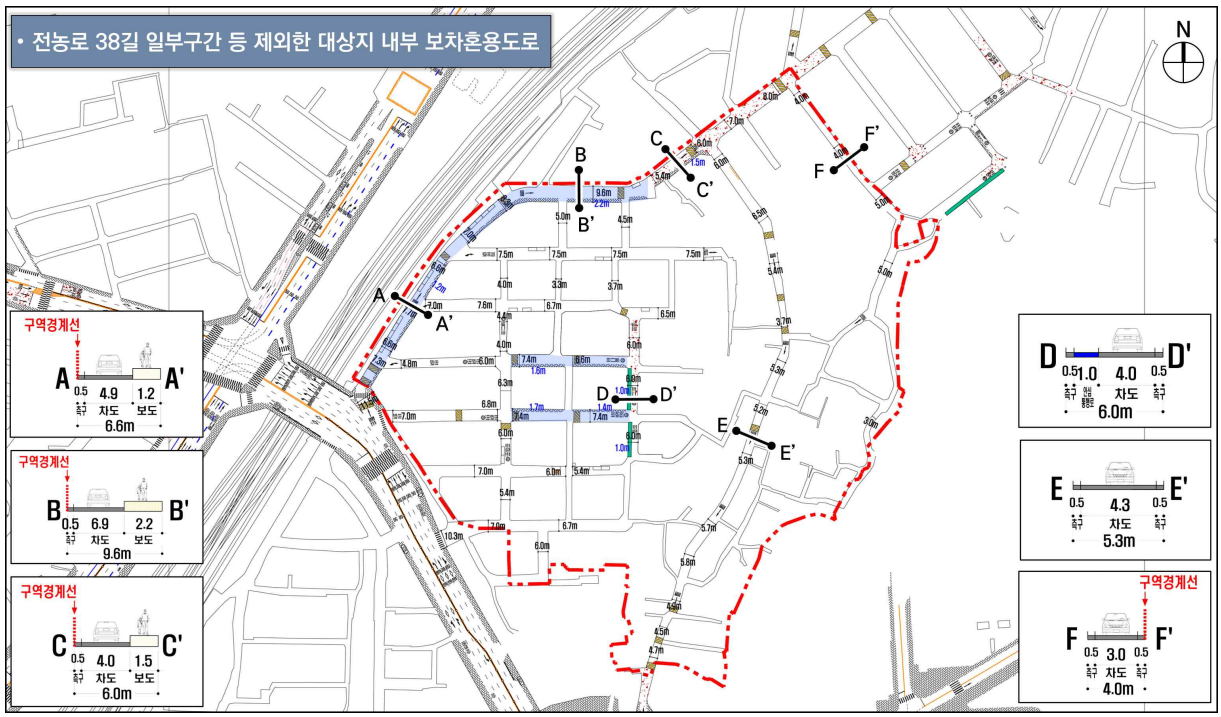
- 전농로변으로 버스정류장 노선을 따라 보행수요가 활성화
- 대상지 북측으로 회기역 이용자 및 저층주거지 주민 보행량이 높은 상황

◦ 대상지 내부도로는 전농로 38길변 일부구간 등을 제외하고 대부분 보도가 분리되지 않은 보차혼용도로로 보행 안전성이 미흡한 상황

〈 보행 이용 현황 〉



〈 내부 보행가로 현황 〉



5. 주요시설 현황

▌전농파출소

◦ 관리기관 : 서울동대문경찰서

◦ 이용현황

위치	소유자	토지면적	연면적	비고 (층수)	
전농동 103-570	경찰청	314.0㎡	397.09㎡	3층	

◦ 관련기관 주요의견 : 관할지역인 전농동 내 설치, 전농로변 인접지점에 이전 희망

▌수복경로당

◦ 관리기관 : 동대문구 어르신복지과

◦ 이용현황

위치	소유자	토지면적	연면적	비고 (층수)	
휘경동 312-22 외 1필지	동대문구	182.0㎡	182.0㎡	2층	

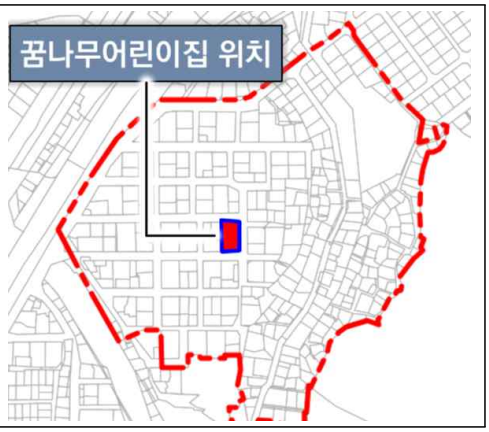
◦ 관련기관 주요의견 : 휘경동 어르신 대상 경로당, 휘경동에 대체 부지 확보 및 구립경로당 신축

▌꿈나무어린이집

◦ 관리기관 : 동대문구 가족정책과

◦ 이용현황

위치	소유자	토지면적	연면적	비고 (층수)
전농동 103-53	동대문구	416.0㎡	912.37㎡	3층 (지하1층)



◦ 관련기관 주요의견 : 대체 부지 확보 (대체 신축 1개소, 신규 설치 1개소)

▌성화교회

◦ 대상지 내 종교시설은 총 1곳이며, 종교단체가 소유

◦ 해당 종교시설은 전농로36길과 서울시립대로 29길 사이에 위치

◦ 이용현황

구분	토지면적	해당층/ 전체층	건물 연면적	토지소유자
성화교회 (152-66)	172.0㎡	1/1	79.34㎡	종교단체 (대한예수교 장로회교회)
성화교회 (152-46)	99.0㎡	1/2	96.11㎡	종교단체 (대한예수교 장로회교회)

6. 현황종합분석

▌협소한 도로 및 불편한 보행 등 교통여건

◦ 전농로 등 일부 간선도로 통행 방향 진입 불편

◦ 내부 일방통행, 이면도로 불법주정차 등 교통 환경 저하

◦ 좁은폭, 보차혼용, 급경사도로로 보행불편, 통학동선 안전 미흡

▌대상지 내 기존 국 · 공유지 다수 분포

◦ 도로 · 공원 등 기반시설 재배치 필요

▌생활서비스시설 부족 등 불편한 생활 환경

◦ 경로당 등 기존 생활기반시설 규모 협소 및 노후화

◦ 주민교류·휴식공간 부재, 주차장 부족 등

◦ 대학 상권 및 학생편의시설 부족

▌노후주택이 밀집한 구릉지

◦ 동서간 고저차, 일부구간 급경사지

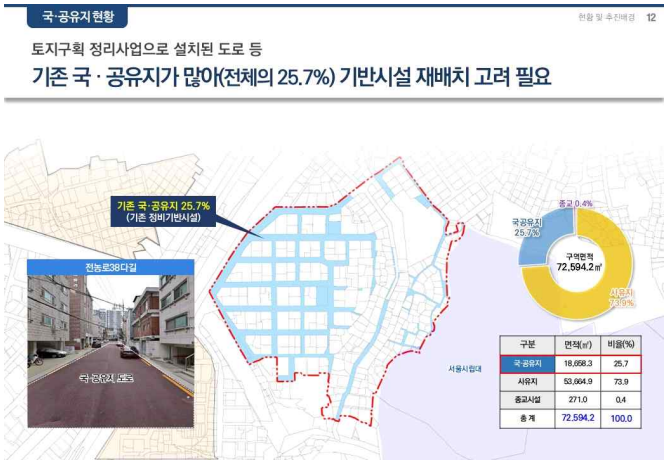
◦ 주요 간선도로와 인접한 전면성과 장소성 갖는 위치

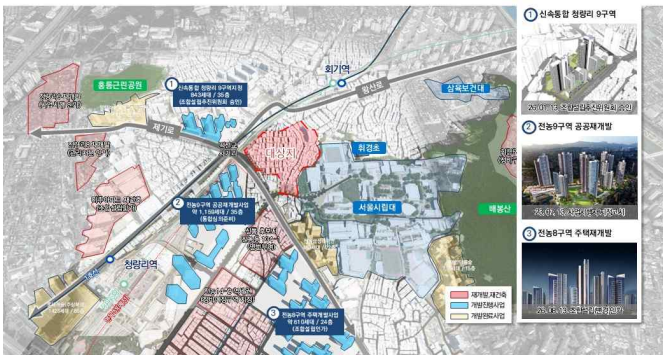
〈 현황종합분석도 〉

7. 정비기본구상

가. 계획의 비전 및 목표

지역주민의 생활과 대학생의 활동이 함께하는 명품 주거단지 조성





나. 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

1) 기본방향

◦ 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

◦ 제2종일반주거지역(7층) : 건폐율 60%이하, 기준용적률 190%이하

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	→	용도지역 상향시	150	170	200(2종) 250(3종)	250(2종) 300(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종일반주거지역	190	210	250	250
제2종일반주거지역	→	제3종일반주거지역	190	210	250	300
제3종일반주거지역	→	준주거지역	210	230	400	500

※ 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정 허용*용적률×(1+1.3α)(용도지역별 재산정면적의 합산 결과 '-'인 경우, 정비기반시설 제공에 따른 상한 용적률 미적용 (정비기반시설 순부담면적 = 0)
*허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

※ 순부담 면적 = 정비기반시설 토지 순부담 면적 + 공공임대 기부채납 면적

◦ 용도지역 변경에 대한 기준 마련

☞ 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 및 서울시 지구단위계획 수립기준으로 운영되던 용도지역 변경에 대한 기준은 용적률 체계를 마련하여 본 정비기본계획에서 명확하게 제시함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.29]

◦ 기준용적률 완화기준(20%) 소형주택 공급면적 조정

☞ 기준용적률 완화를 위한 60㎡ 이하 소형주택 공급기준은 장기적인 관점에서 1~2인가구의 지속적인 증가에 대응하는 것에 한계가 있어 공급규모를 다양화하고 완화량도 차등 적용함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.160]

◦ 사업성 보정계수 적용

☞ 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수

☞ 보정계수는 다음 산식을 기본으로 운영하되, 산식 등 세부기준은 시장 여건(변화) 등을 고려하여 시장이 별도 방침으로 정하여 운영함

[기본 산식]
☞ 사업성 보정계수 (1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함

☞ 사업성 보정계수는 최초 정비계획 수립시에는 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정하되, 사업시행계획인가 때 사업시행계획인가 신청일의 전년도 공시지가를 기준으로 재산정 후 이를 반영하여야 함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.163]

◦ 허용용적률 인센티브 항목 확대

☞ 현 계획 기준으로 사업성보정계수 곱해서 산출된 허용용적률(20%)로도 상한 300%이하 산출되면 추가적인 허용용적률 인센티브 항목 적용 불필요

※ ☐ 는 이전 기준 대비 신설·개선되는 항목

구 분	항 목		인센티브 (최대 20%p 이내)	비 고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	–
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 – 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	–
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	–
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	–
	세대 통합형 평면계획	• 주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (세대구분형 세대수/전용 85㎡ 초과 세대수)×100×a ※ a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡ 이상 1.0 1) 세대구분형 주택은 최소 전용 85㎡ 초과 2) 구분되는 각 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 필수)	10%p 이내	분양공고 시세대구분형 명시
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내	※①,② 중복적용 가능 – 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 (상한에 반영한 친환경 세부 항목은 허용에 반영 불가) ※법률·정책상 의무화시 미적용 ※( )는 보정계수를적용했을 때 최대친환경 인센티브량임
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 – 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	–
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	–
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 – 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	–
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	–
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략 시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	–
	전선지중화	• 가로지장물 이전/전선지중화 (가로연속성 감안, 구역 내에서 연결되는 구역 외도로 일부 포함 가능) – 기준용적률 x (전선지중화 공사비 환산면적/대지면적)	5%p 이내	지중화공사구간 도면 표기

3)「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

◦ 일반주거지역에서 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거	150	150	200	
제2종(7층이하)일반주거	170	190	250	
제2종일반주거	190	200	250	
제3종일반주거	210	230	250	

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

◦ 일반주거지역에서 용도지역이 상향되는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반→ 용도지역 상향 시	150	170	200	
제2종(7층이하)일반→ 제2종 및 제3종 일반주거	190	200	250	
제2종일반→ 제3종 일반주거	190	200	250	

4) 주택공급 지표 설정

◦ 주택규모별 배분 기준은「도시 및 주거환경정비법」,「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호),「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정

◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

◦ 주택 전체 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

◦ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

5) 인구지표 설정

◦ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성

◦ 대상지 계획인구는 가구수를 기준으로 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

6) 신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

▌신속통합기획 전략

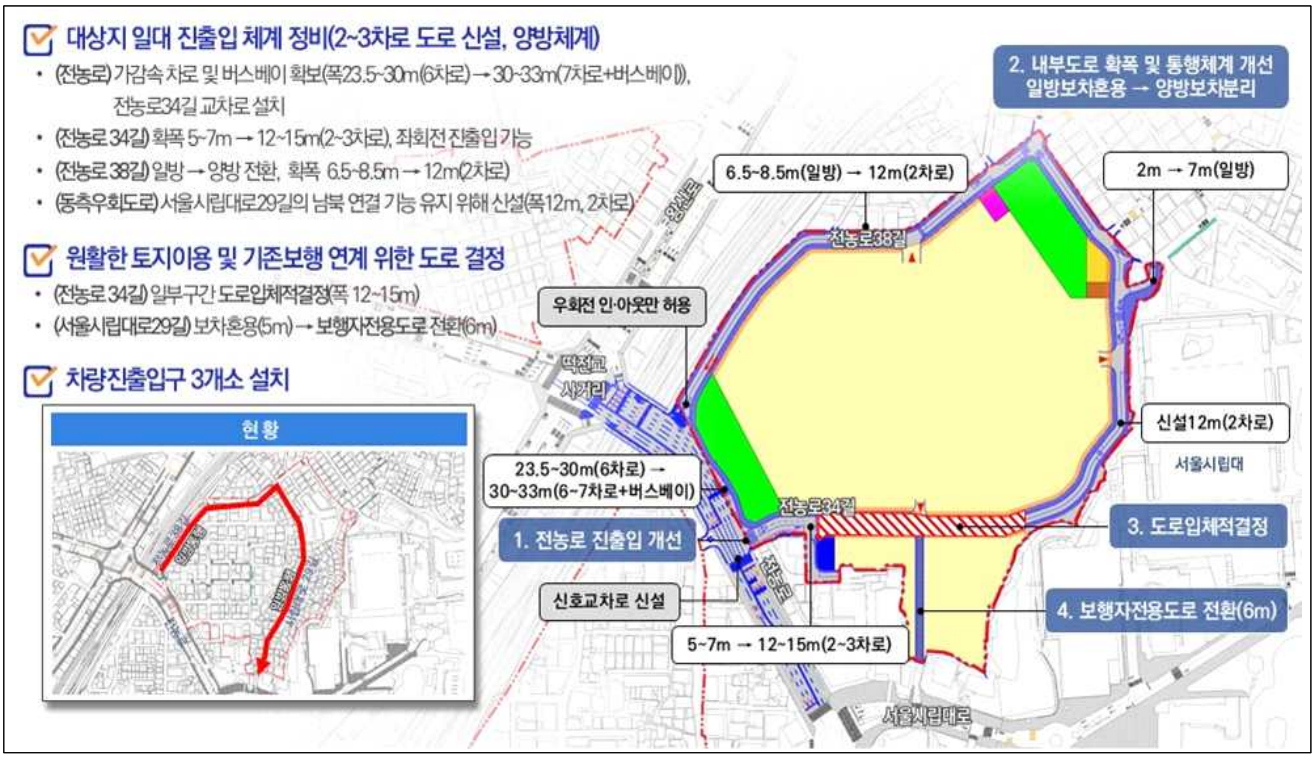
지역주민의 생활과 대학생의 활동이 함께하는 전농동
주변으로 열려있고 지역과 함께하는 명품 주거단지 조성

▌신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	대상지 일대 원활한 차량진출입 및 교통 연계를 고려한 도로망 대폭 정비
2	시립대통학, 지역주민 보행 편의 및 안전성 고려한 보행체계 연계
3	기존 국공유지의 재배치를 통한 도로, 공원 등 기반시설 전략적 확충
4	구릉지 경사 및 높이차를 극복하는 합리적 대지조성
5	대학가 및 기존 가로를 고려한 맞춤형 외부공간계획
6	지역 특성을 고려한 영역별 주동 배치 및 디자인 특화단지 조성
7	입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출
8	원할한사업추진을 지원하는 유연한 도시계획 적용

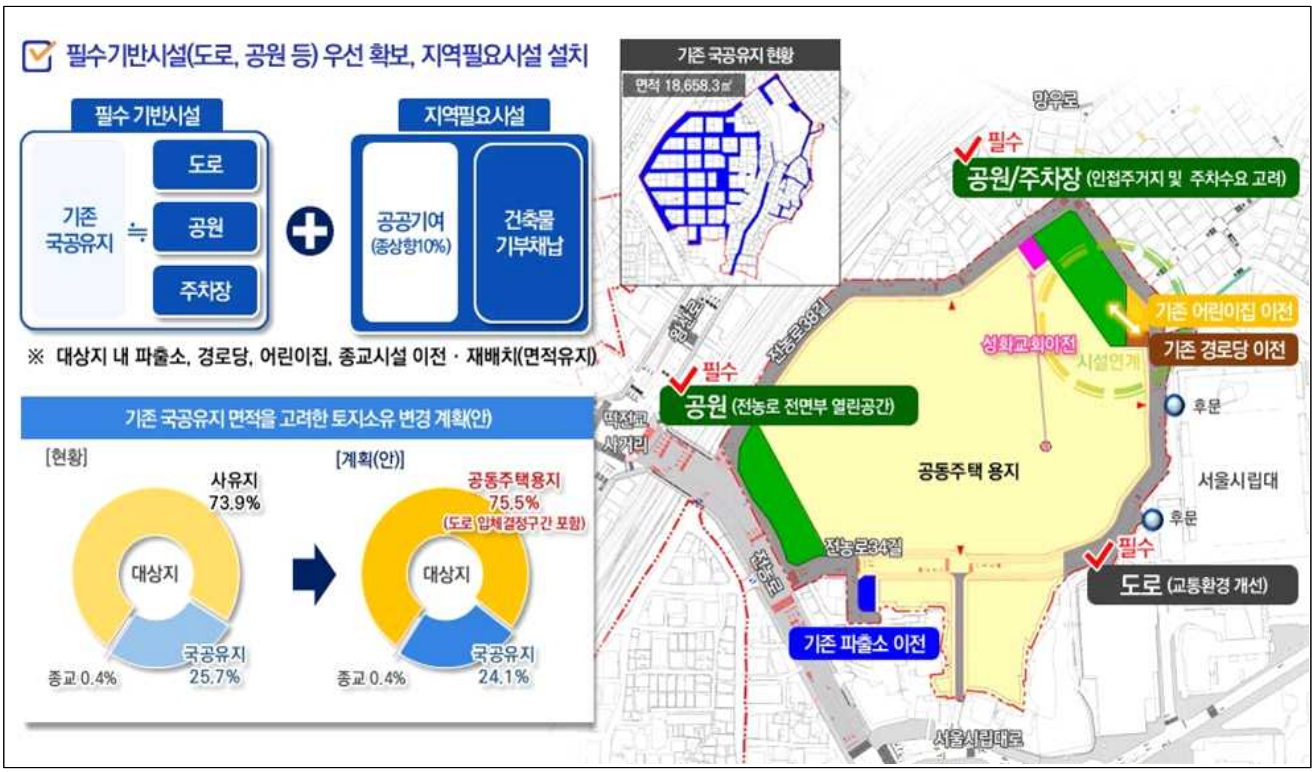
7) 개발 기본구상

① 대상지 일대 원활한 차량 진출입 및 교통 연계를 고려한 도로망 대폭 정비



② 시립대통학, 지역주민 보행 편의 및 안전성 고려한 보행체계 연계

③ 기존 국공유지의 재배치를 통한 도로, 공원 등 기반시설 전략적 확충



④ 구릉지 경사 및 높이차를 극복하는 합리적 대지조성

⑤ 대학가 및 기존 가로를 고려한 맞춤형 외부공간계획

⑥ 지역 특성을 고려한 영역별 주동 배치 및 디자인 특화단지 조성

⑦ 입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출

⑧ 원활한 사업 추진을 지원하는 유연한 도시계획 적용

4 부문별 정비계획(안)

1. 정비구역 결정에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 서울시립대학교, 철도·간선도로변에 인접한 입지여건을 고려한 체계적인 정비계획 수립

◦ 생활서비스시설 부족, 구릉지형 특성을 고려한 주거환경 개선계획 마련

◦ 협소한 도로 및 불편한 보행 등 교통여건 개선을 통한 안전하고 편리한 가로환경 조성

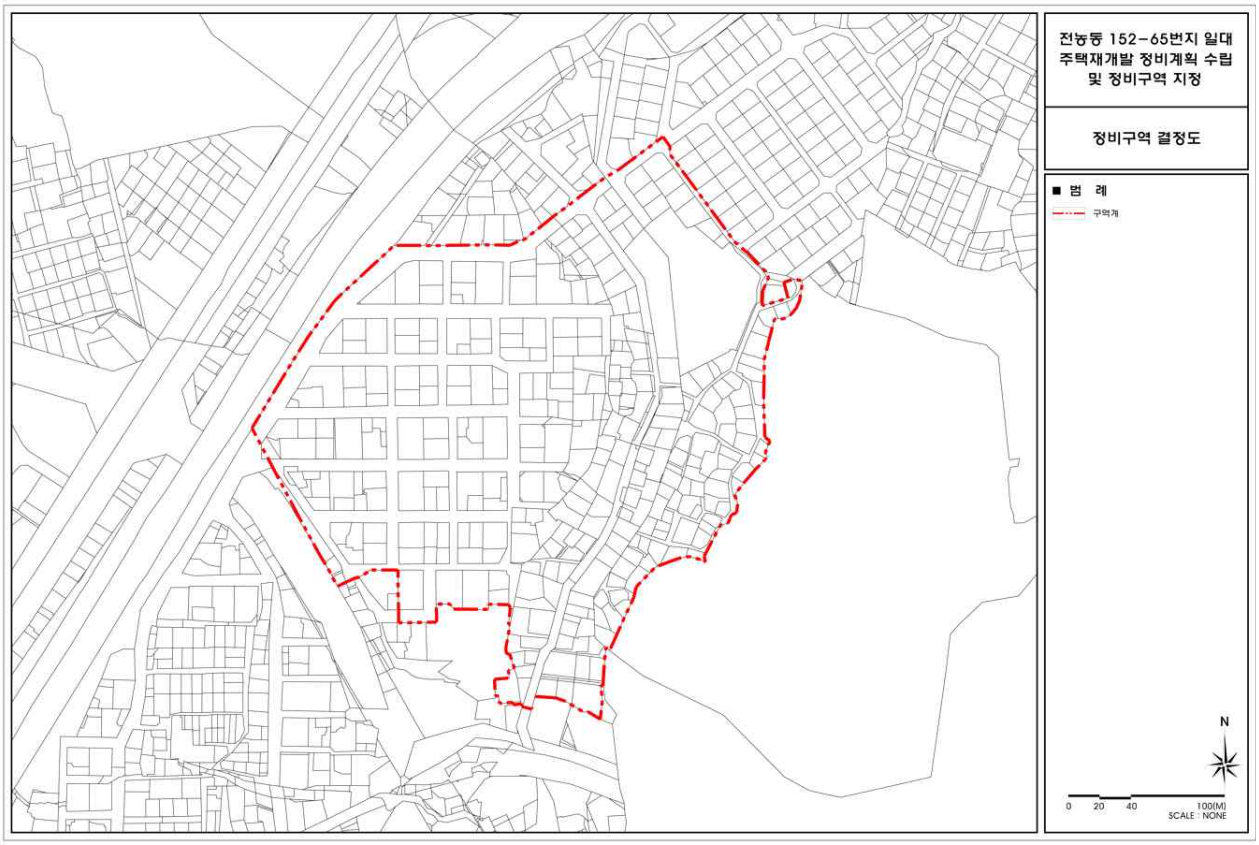
나. 정비구역 구역계 설정

◦ 용도지역 등 도시관리계획 현황, 급경사 등 주변 지형·지세 현황, 주변 건축물 및 시설 현황, 토지구획 및 도로 현황 등 고려하여 구역계 설정

- 대상지 진출입 개선 및 원활한 차량 통행을 위해 전농로변 일부 필지 편입(국유지)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	전농동 152-65일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대	-	증)72,594.2	72,594.2	-

〈 정비구역 결정도 〉



다. 정비구역 현황

도시관리계획사항	전농동 152-65번지 일대										
	용도지역		용도지구	도시계획시설				기 타			
				종 류		규 모		종 류		규 모	
	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역		-	도로		1,674.9㎡		-		-	
토지현황	구분	계	사유지	국공유지(관리청별)							비고
				소계		서울시		동대문구		국유지	
	면적	72,594.2㎡	53,953.9㎡	18,658.3㎡		376.7㎡		4,130.4㎡		14,151.2㎡	-
	필지수	389	349	40		2		22		16	
건축물현황	구분	허가유무			용도별 허가유무별						비고
		계	유허가	무허가	계	주거용			비주거용		기타	
						소계	유허가	무허가	소계	유허가		
	동수	303	298	5	303	288	283	5	15	15	-	-
	호수	947	915	5	947	920	915	5	27	27	-	-
거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지등 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1136	503	633	2,498	1,106	1,392	862	826	33	3	-

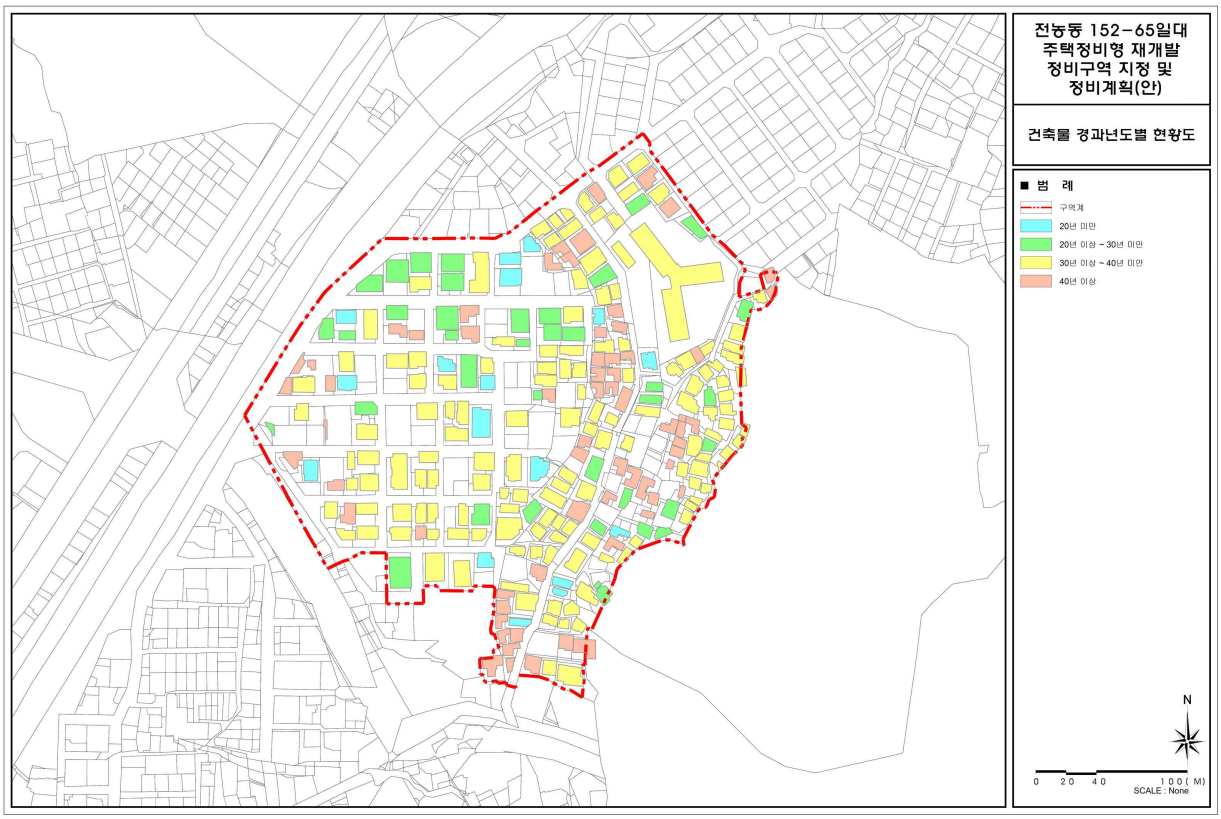
1) 건축물의 노후·불량 현황

▌동수 현황 : 적합

구분		전체 동수	노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	127	15.2	46	46	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	176	55.4	168	168	-	-
	미확인	5	1.7	5	5		
경과년수별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	20년 미만	49	0	0	0	-	-
	20 ~ 30년	43	2.6	8	8	-	-
	30 ~ 40년	140	46.2	140	140	-	-
	40년 이상	66	21.8	66	66	-	-
	미확인	5	1.7	5	5		
허가별	합계	303	72.3	219	219	-	-
	유허가	298	70.6	214	214	-	-
	무허가	5	1.7	5	5	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 상기사항은 건축물 총 동수(303동) 중 노후·불량 건축물 219동에 관한 사항임
※ 준공년도 파악이 불가능한 건축물은 노후·불량동수 산정시 제외하였음
※ 무허가 건축물 5건에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표1]에 의거 무허가로 산정하였음
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉



▌ 연면적 현황 : 적합

구분		노후·불량 비율 (%)	전체 연면적	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량연면적	건축설비상 불량연면적	기 타
구조별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	36.7	36,264.42	36,264.42	36,264.42	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	26.9	26,625.1	26,625.1	26,625.1	-	-
경과년수별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	1.2	1,183.11	1,183.11	1,183.11	-	-
	30 ~ 39년	55.9	55,269.38	55,269.38	55,269.38	-	-
	40년 이상	6.5	6,437.03	6,437.03	6,437.03	-	-
허가별	합계	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	유허가	63.6	62,889.52	62,889.52	62,889.52	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 상기사항은 건축물 총 연면적(98,817.72㎡) 중 노후·불량 건축물 62,889.52㎡에 관한 사항임

※ 연면적 파악이 불가능한 건축물은 노후·불량동수 산정시 제외하였음

※ 무허가 건축물 5건에 대해서는「도시 및 주거환경정비법 시행령」[별표1]에 의거 무허가로 산정하였음

※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

2) 호수밀도 현황 : 적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

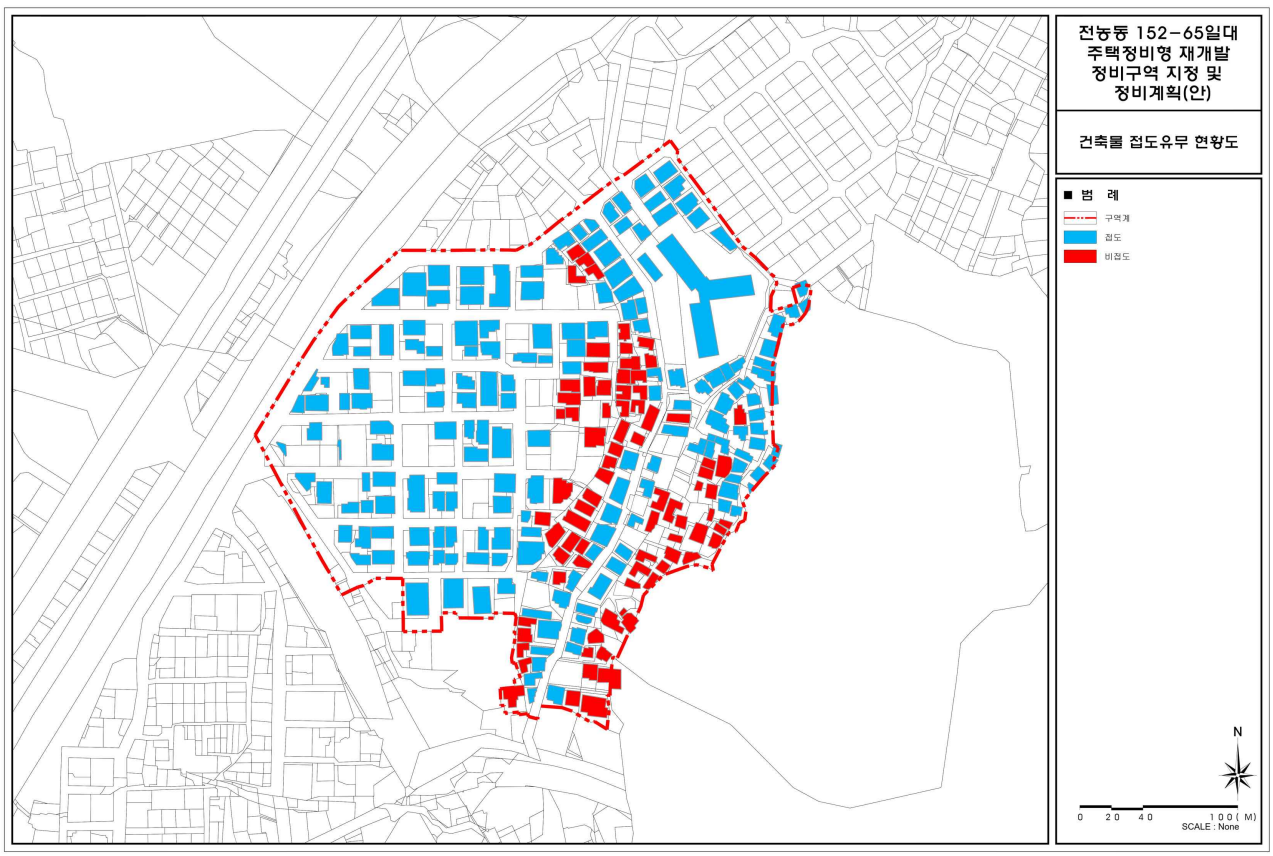
호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수 (호수)				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
66.2	72,594.2	303	196	62	45	-

3) 주택접도율 현황 : 부적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

주택접도율	건축물 총수	4m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
70.4%	303	216	너비 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



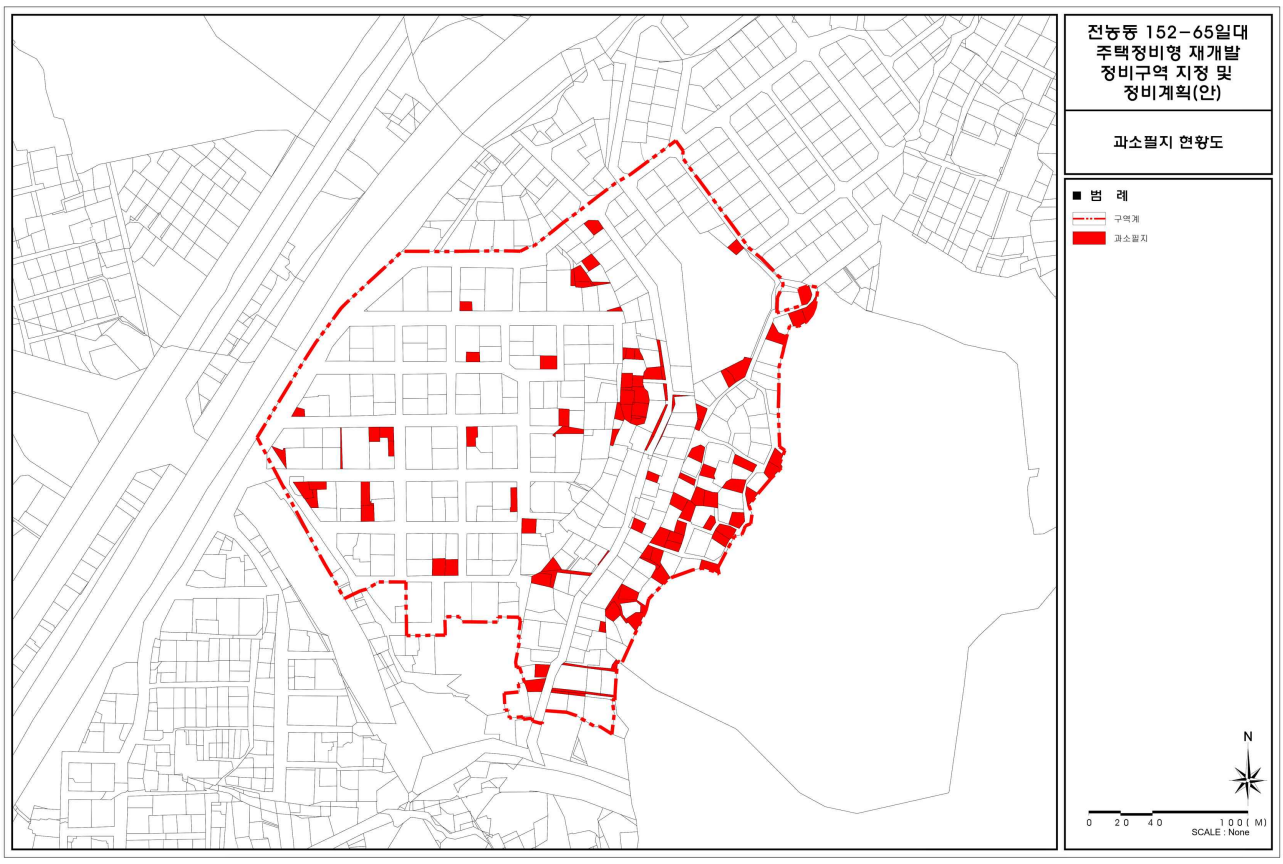
4) 과소필지 현황 : 부적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	389	72,594.2	134	6,256.2	8.6
일반토지	358	53,875.6	112	5,669.0	7.8
기반시설토지	31	18,808.6	22	587.2	0.8

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함(주거지역-90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉



5) 거주현황

거주인구수		비고
세대수	세대원수	
1,136	2,498	-

※ 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 전입세대(원) 명부 기준으로 산정함

6) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	재개발 의무공공 임대	기부채납 임대	국민주택 규모임대 (법제54조)	비고
합계		1,804	857	450	245	166	86	
60㎡ 이하	소계	1,084	352	338	19 7	166	31	
	40㎡이하	178	79	17	82	-	-	
	40㎡ 초과 ~ 50㎡이하	240	71	105	64	-	-	
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	666	203	215	51	166	31	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		624	408	113	48	-	55	
85㎡ 초과		96	96	-	-	-	-	

2. 토지이용계획에 관한 계획

가. 기본방향

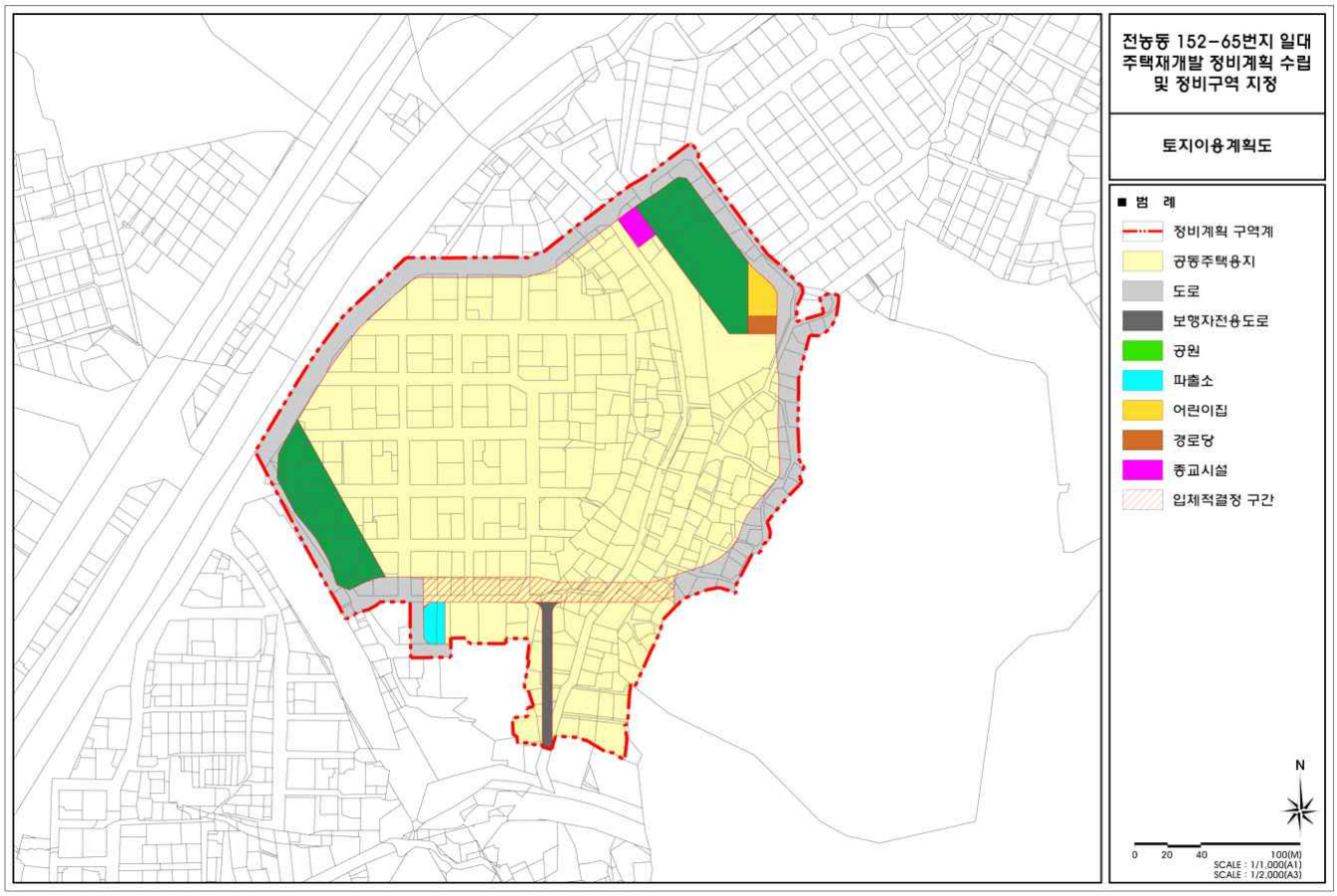
◦ 노후 주거지 주거환경 개선 및 토지이용 효율성 제고를 위한 획지(공동주택용지) 및 기반시설 계획
◦ 대상지간 원활한 차량 진출입을 위한 진입도로 확폭 및 주변지역 연결성 강화를 위한 양방통행 및 순환형 보차분리 동선체계 계획
◦ 통행기능이 원활하고 토지의 효율적 활용을 위해 일부구간 입체도로 계획
◦ 효율적인 토지이용을 위한 종교시설 및 기존 생활SOC 위치 조정, 공원, 주차장 등 지역내 부족한 생활SOC 시설 확충

나. 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		72,594.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	17,534.5	24.1	
	도로	10,961.1	15.1	보행자전용도로 면적 포함
	공원	5,661.4	7.8	2개소(중복결정 1개소)
	공영주차장	(3,000.0)	(4.2)	북측 공원 하부(중복결정)
	경로당	182.0	0.2	대토 이전
	어린이집	416.0	0.6	대토 이전
	파출소	314.0	0.4	대토 이전
획지	소계	55,059.7	75.9	
	획지1	54,788.7	75.5	공동주택 및 부대복리시설 (입체도로 면적 포함)
	획지2	271.0	0.4	종교시설

※ 공원 및 공영주차장 중복결정: 북측공원 지하부 3,000㎡ (중복결정 구간은 정비계획 결정도 참고)
※ 경로당, 어린이집, 파출소은 운영부서의 수요조사 결과(시설 유지)에 따라 현황 동일 면적으로 이전·배치를 계획
※ 종교시설은 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

〈 토지이용계획도 〉


전농동 152-65번지 일대
주택재개발 정비계획 수립
및 정비구역 지정
토지이용계획도
■ 범 례
정비계획 구역계
공동주택용지
도로
보행자전용도로
공원
파출소
어린이집
경로당
종교시설
입체적결정 구간
N
0 20 40 100(M)
SCALE : 1/1,000(A1)
SCALE : 1/2,000(A3)

3. 용도지역에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 역세권(예정)내 원활한 주택공급 및 주변개발사업과 조화를 고려하여 제3종 일반주거지역으로 변경
◦ 주변 용도지역을 고려하고 기반시설 용도지역 유지 및 치환하여 의무순부담 최소화
◦ 신설 기반시설용지는 개발밀도 부담에 따라 기존 용도지역 유지

나. 용도지역 결정(변경) 조서

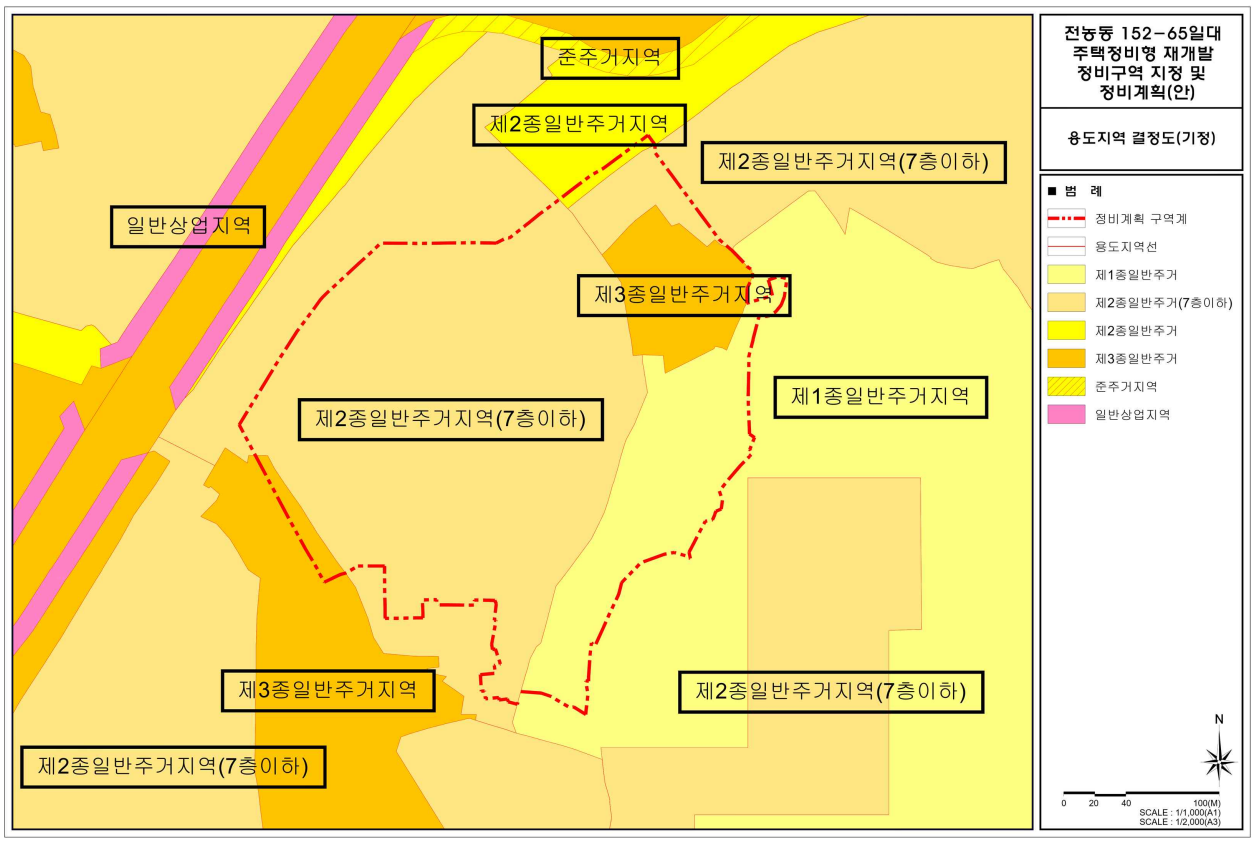
■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	72,594.2	-	72,594.2	100.0
제1종일반주거지역	13,583.1	감) 4,412.4	9,170.7	12.6
제2종일반주거지역(7층이하)	51,524.1	감) 42,889.3	8,634.8	11.9
제2종일반주거지역	478.8	감) 478.8	-	-
제3종일반주거지역	7,008.2	증) 47,780.5	54,788.7	75.5

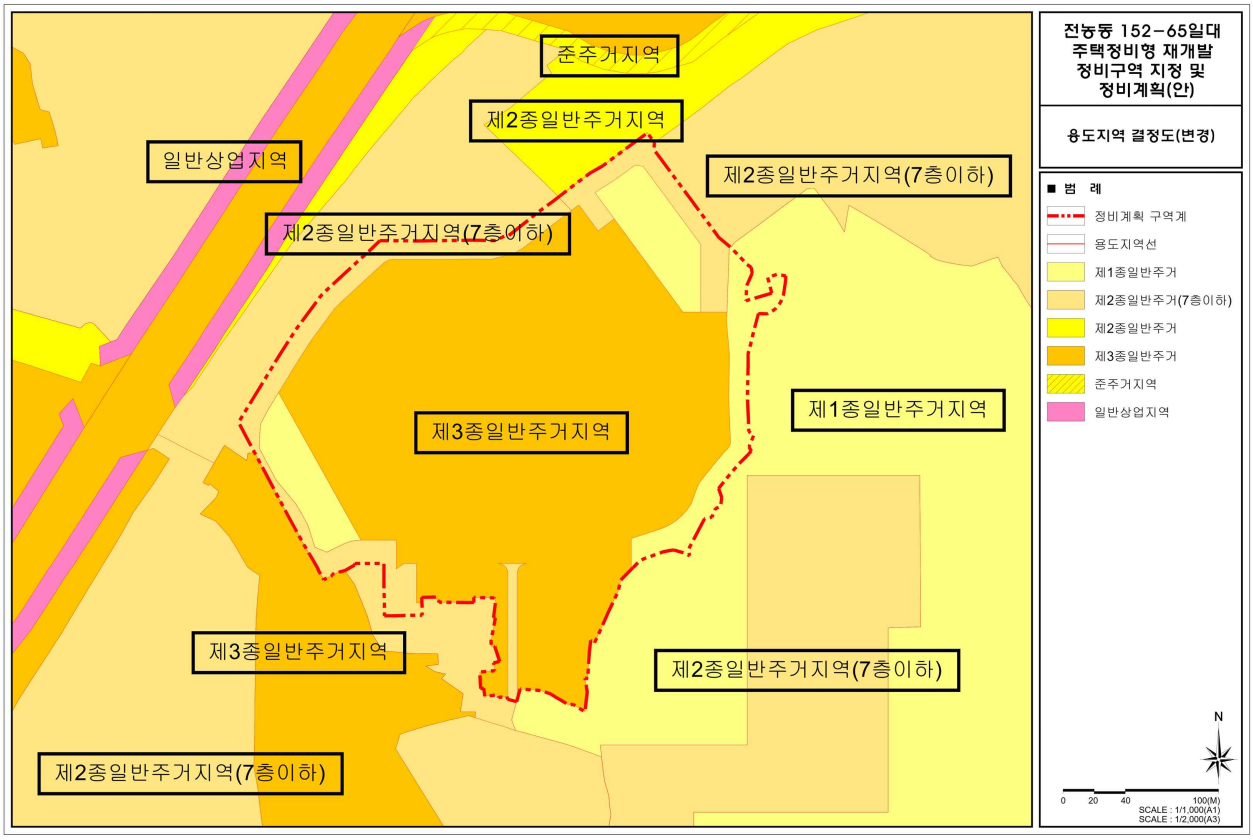
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
	기정	변경			
-	제1종일반	제3종일반	4,412.4	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반 (7층이하)	제3종일반	42,889.3	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-
-	제2종일반	제3종일반	478.8	• 노후주거지의 주거환경개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경) 〉



4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 「2040 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획」 등 상위계획을 반영하고, 대상지 및 주변 지역의 기반시설 현황 등 고려하여, 우선 공급이 필요한 기반시설 확충

나. 교통시설

◦ 원활한 통과 교통 흐름 및 차량 진출입을 위한 대상지 서측 전농로변에 가감속차로 및 버스베이 확보를 위한 전농로 일부구간 도로 확장

◦ 좁은 도로폭, 보차혼용, 급경사 도로로 인해 교통 소통이 원활하지 못하고, 보행불편 초래 등 교통여건 개선 위해 대상지 내 전체적인 도로 확장 및 보행공간 확보

◦ 주변지역과 연결성 유지·연계를 위하여 순환형 동선체계로 계획하여 효율적인 교통체계 흐름 유도

◦ 대상지 중앙부 순환형 연결도로 일부구간을 도시계획도로 입체적결정 계획(공동주택 상부에 계획)하여 통행기능 유지 및 토지의 효율적인 활용

◦ 서울시립대학교 통학동선을 고려하고 시립대역(면목경전철) 신설시 보행수요 대응을 위해 대상지 남측 보행자전용도로 신설

◦ 대상지 북측 저층주거지 주차수요를 고려하고 효율적인 토지이용을 위해 공원 하부에 공영 주차장 설치

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	11	26~35	보조간선도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반도로	총고제722호 ('36.12.26.)	일부구간 폭원확장
변경	대로	3	11	26~35	보조간선도로	1,900 (113)	답십리동	전농동	일반도로		
기정	소로	3	1	6	국지도로	290 (184)	전농동 152-9	전농동 152-39	일반도로	서울시고시 제241호 ('76.9.23.)	
변경	소로	3	1	6	국지도로	27 (0)	전농동 150-10	전농동 152-128	일반도로		
신설	중로	3	A	12~15	집산도로	866	전농동 103-590	전농동 103-354	일반도로	-	
신설	소로	2	A	8	국지도로	50	전농동 150-2	전농동 103-79	일반도로	-	
신설	소로	3	B	7	국지도로	33	휘경동 312-23	휘경동 312-159	일반도로	-	
신설	소로	3	A	6	특수도로	88	전농동 152-83	전농동 152-52	보행자 전용도로	-	

※ ( )는 정비구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-11	대로 3-11	• 일부구간 폭원 확대 - B =23.5~30m→30~33m	• 전농로의 원활한 교통흐름 및 대상지내 원활한 차량진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 축소, 기점변경 - L =290m→27m 감)263m	• 도로 기능의 효율성을 정립하기 위한 노선 축소
-	중로 3-A	• 도로 신설 - L =789m, B =12~15m	• 대상지내 주변지역과 원화한 교통흐름 연결 및 효율적인 접근성을 유도하기 위한 도로 신설
-	소로 2-A	• 도로 신설 - L =50m, B =8m	• 구역 외 차량 진출입을 위한 도로신설
-	소로 3-A	• 도로 신설 - L =88m, B =6m	• 지역의 안전한 보행을 위한 보행자전용 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 - L =33m, B= 7m	• 구역 외 도로와 원활한 도로연결을 위한 도로 신설

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	규모			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	전농동 103-600 번지 일대	연장(L)	-	증) 145m	145m	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12m~15m	12m~15m	
				높이	-	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	- 지상부(전체) - 지하부 (지표면에서-4m)	
				면적	-	증) 2,056.4㎡	2,056.4㎡	

※ 입체적결정구간은 정비계획 결정도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적결정 신설 - 연장(L) : 145m - 폭(B) : 12m~15m - 높이 : 지상부(전체) : 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 : 2,056.4㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 입체결정도로 신설

※ 중로 3-A 총 연장 789m 중 입체결정구간 145m 입체적결정 구간은 정비계획 결정도 참고

2) 주차장

■ 주차장 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	주차장	휘경동 312-21번지 일대	-	증) 3,000.0	3,000	-	중복 결정

※ 신설 주차장①은 신설 공원①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - A = 3,000.0㎡	• 부족한 주차공간 확보를 위해 공원 하부에 지하 주차장 중복결정

다. 공간시설

◦ 대상지 북측 저층주거지 연접부에 주민교류 및 휴식공간 제공을 위해 공원 신설

◦ 전농로변에 도로 전면부 열린공간 조성 및 대중교통 이용자 주민 등에게 휴식공간 제공을 위해 공원 신설

1) 공원

■ 공원 결정(신설) 조서

결정 구분	도면표시번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	휘경동 312-21 번지 일대	-	증) 3,061.4	3,061.4	-	중복 결정
신설	②	공원	소공원	전농동 103-316 번지 일대	-	증) 2,600.0	2,600.0	-	-

※ 공원①은 신설 주차장 ①과 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	• 공원 신설 - A = 3,061.4㎡	• 전농로변 전면부 열린공간 조성 및 주민들의 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설
②	소공원	• 공원 신설 - A = 2,600.0㎡	• 주민들에게 휴식공간 제공을 위하여 공원 신설

라. 공공·문화체육시설

◦ 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 접근성·이용성을 고려하여 기존시설 1:1 대토이전 재배치

◦ 신속한 긴급출동 고려한 전농로 주변에 파출소 배치

◦ 영유아의 안전, 교통, 환경 고려한 공원 주변에 어린이집 배치

◦ 고령자의 도보이용 고려한 완만한 지형의 휘경2동내 경로당 재배치

1) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 182.0	182.0	-	경로당
신설	②	시회복지시설	휘경동 363번지	-	증) 416.0	416.0	-	어린이집

※ 기존 시설의 대토이전 재배치

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 182.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 경로당 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - A = 416.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 어린이집 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

■ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	100% 이하	2층 이하	경로당
신설	사회복지시설	휘경동 363	60%이하	162% 이하	3층 이하	어린이집

2) 공공청사

■ 공공청사 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	전농동 152-65번지 일대	-	증) 314.0	314.0	-	파출소

※ 기존시설의 대토이전 재배치

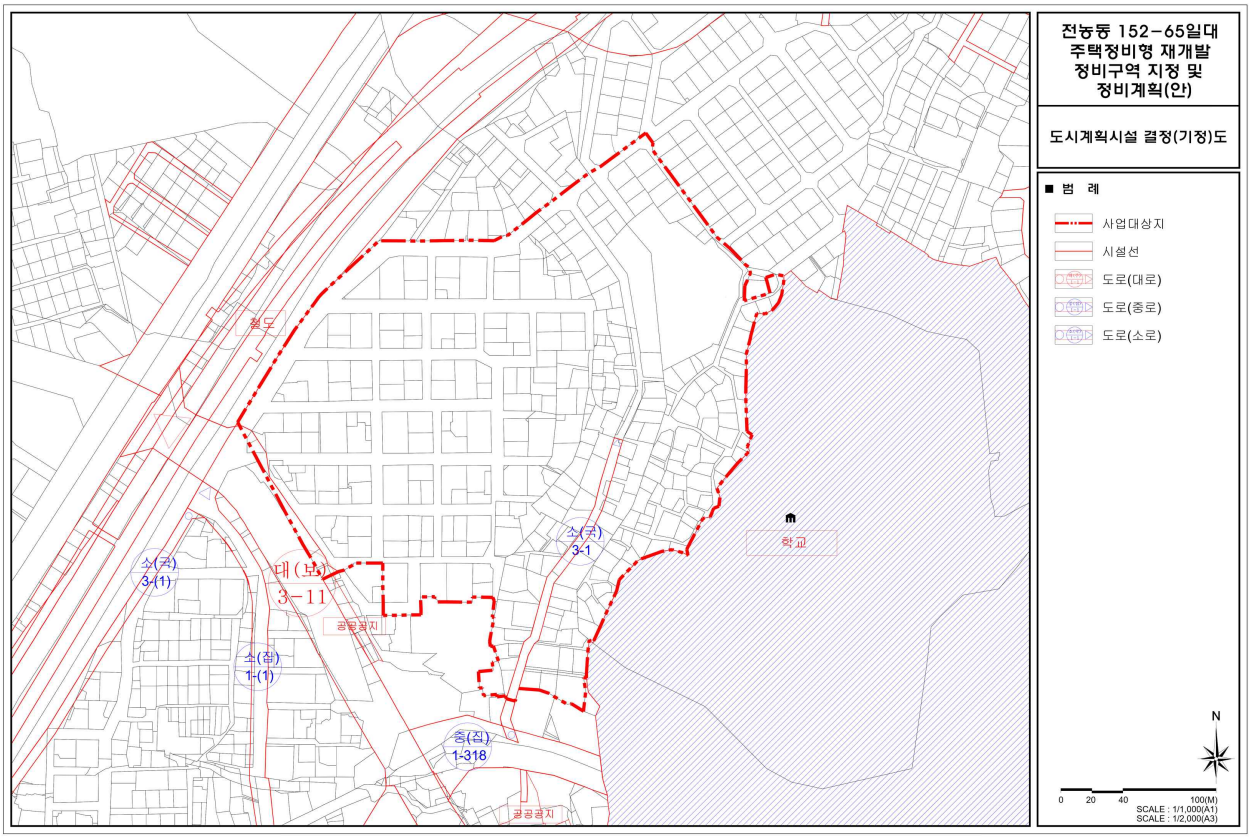
■ 공공청사 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 314.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고 및 기존 파출소 재정비를 위한 1:1 대토이전 재배치

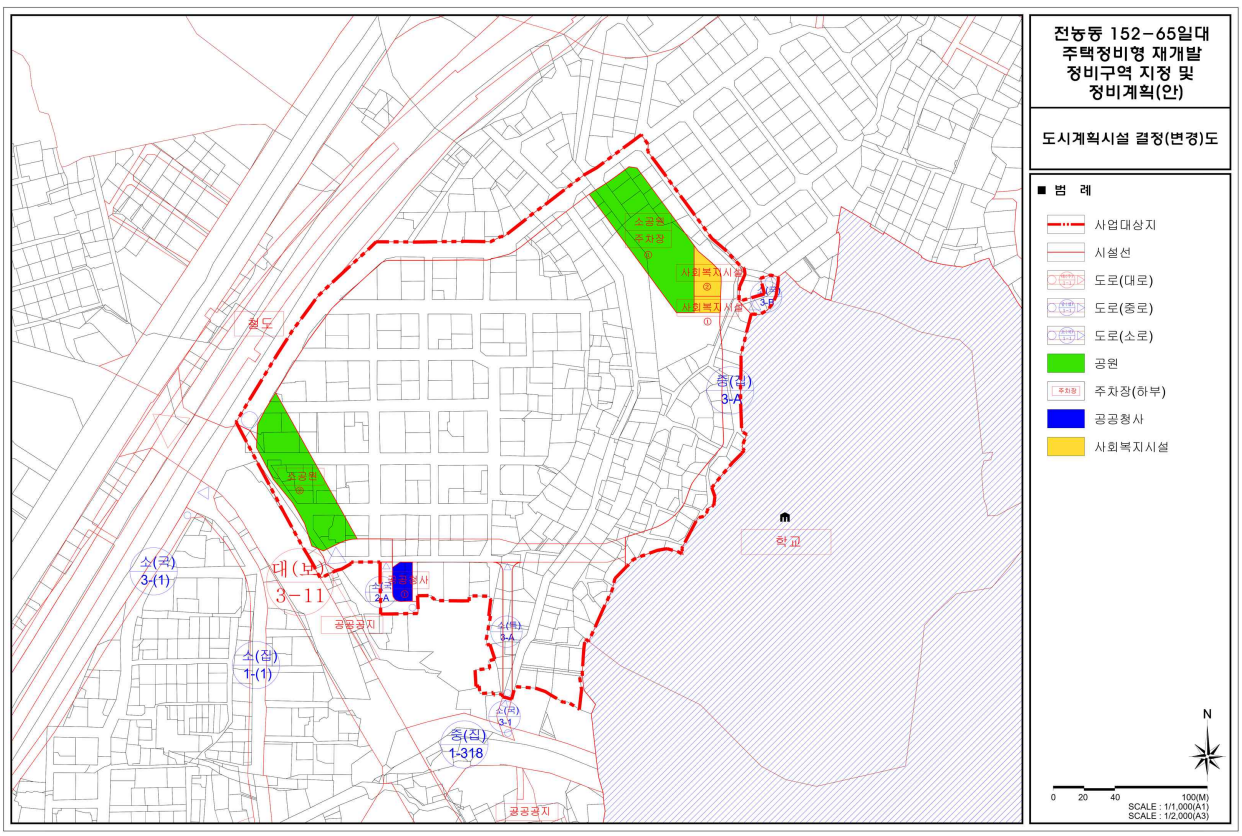
■ 공공청사 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	공공청사	전농동 152-65번지일대	60%이하	126.46% 이하	3층 이하	파출소

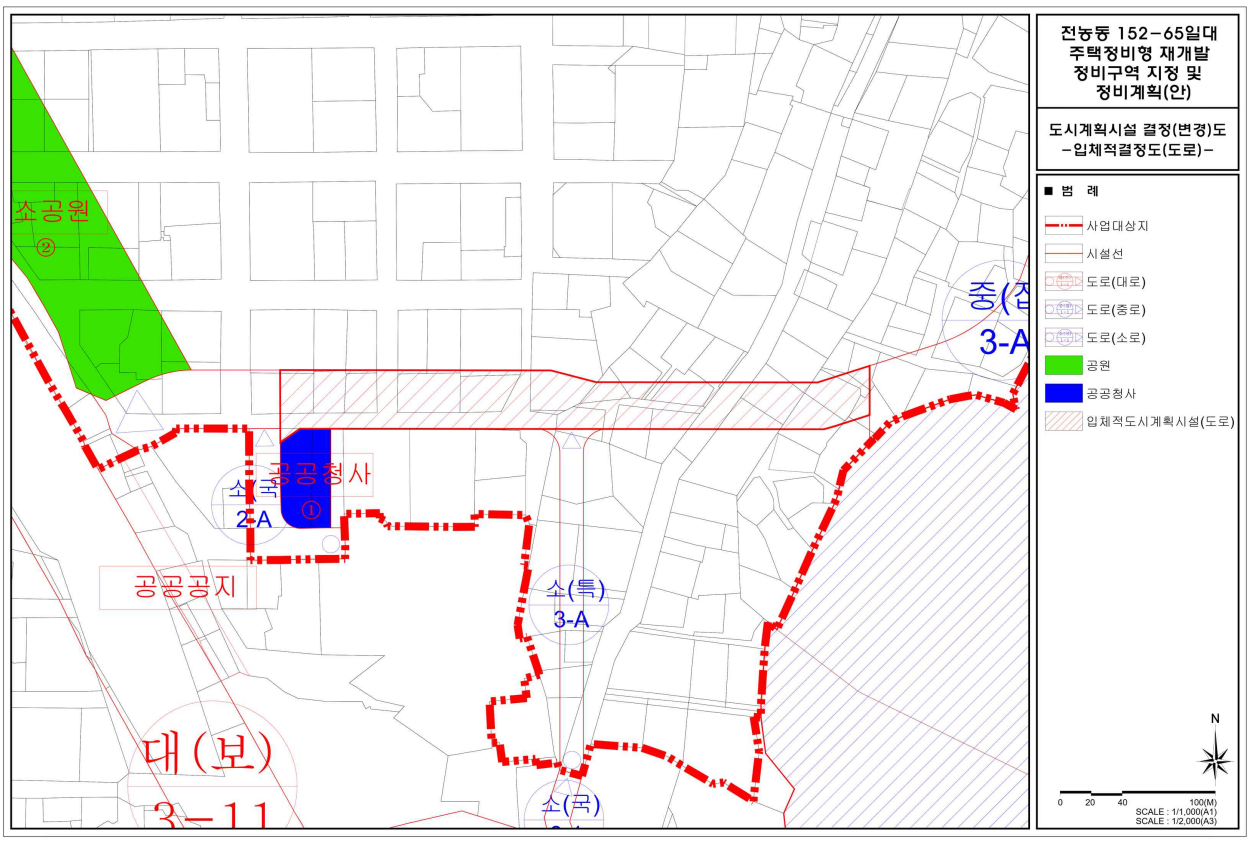
〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



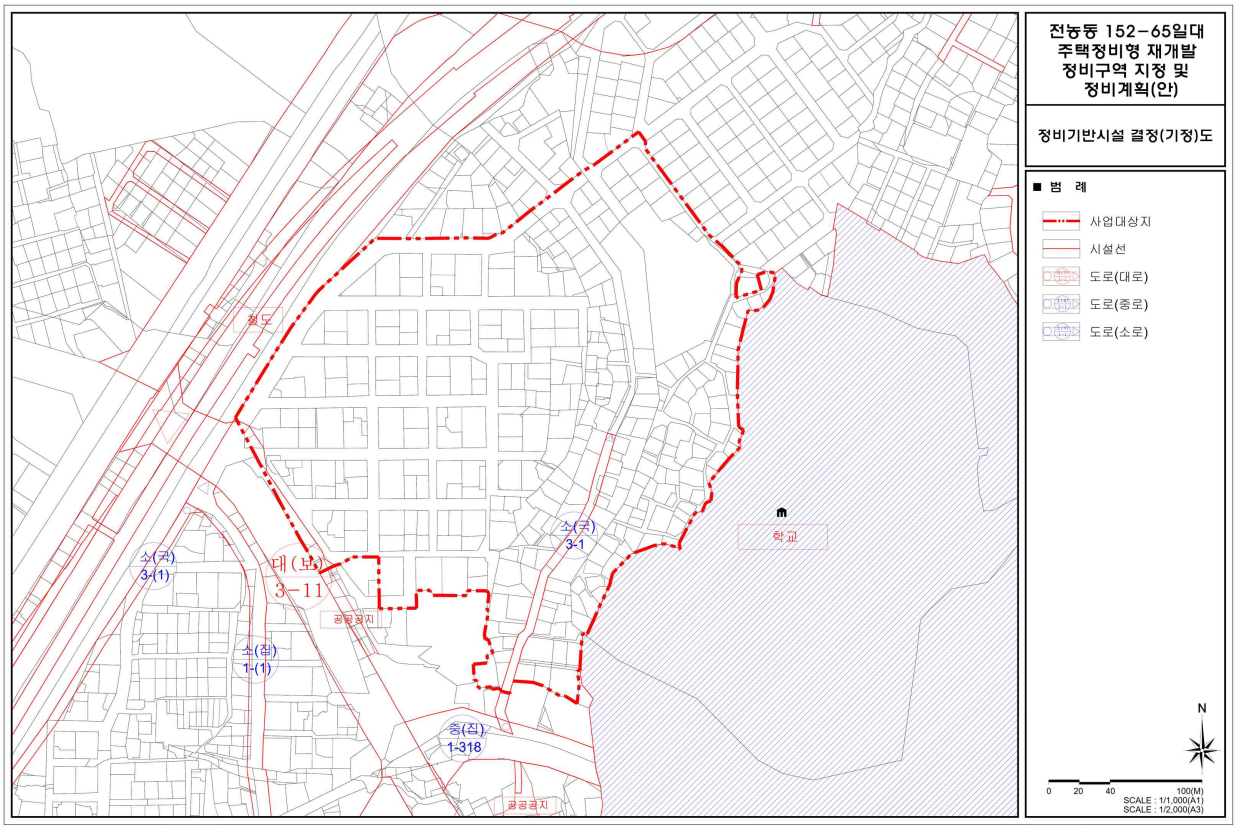
〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



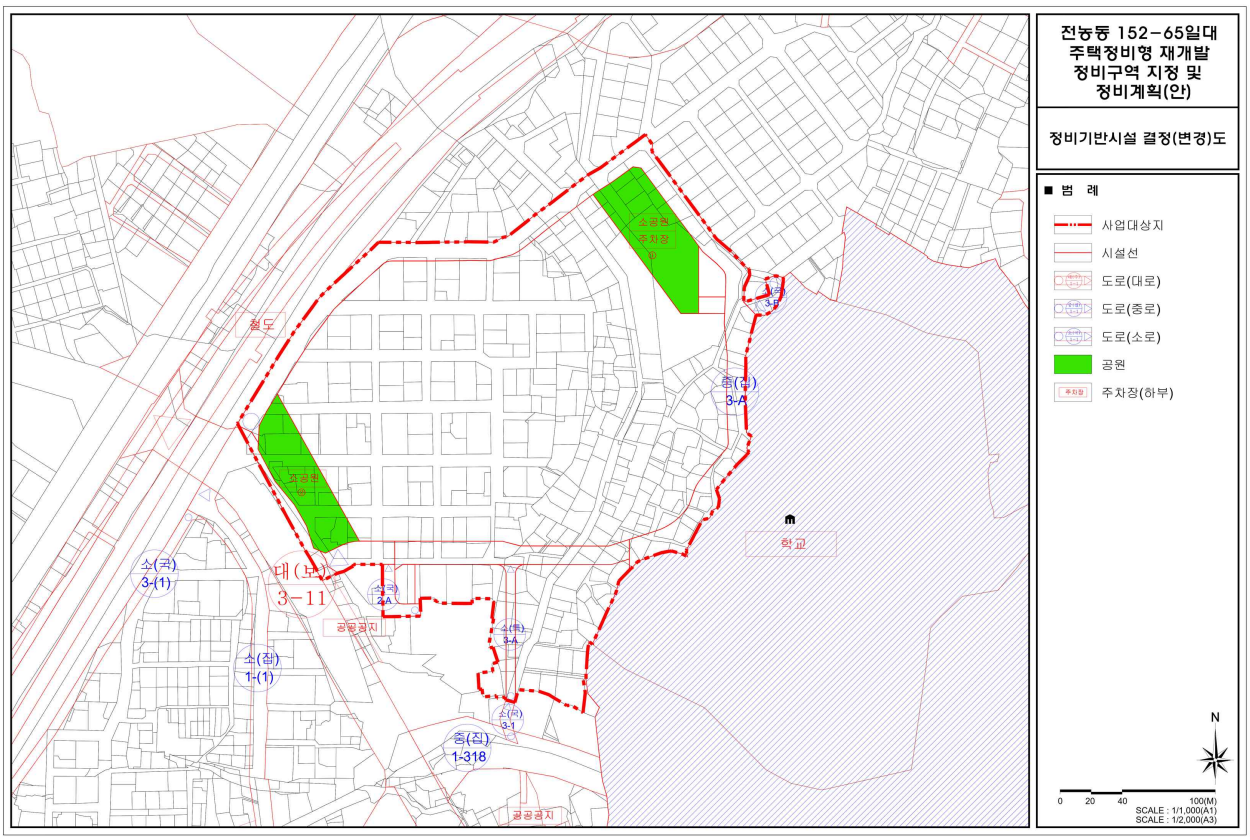
〈 도시계획도로 입체적 결정도 〉



〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



5. 공동이용시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 법적 기준 충족

◦ 전농로변 버스정류장 및 기존 근린생활시설과 연계하고 시립대 학생들의 이용 및 보행동선 고려하여 근린생활시설 배치

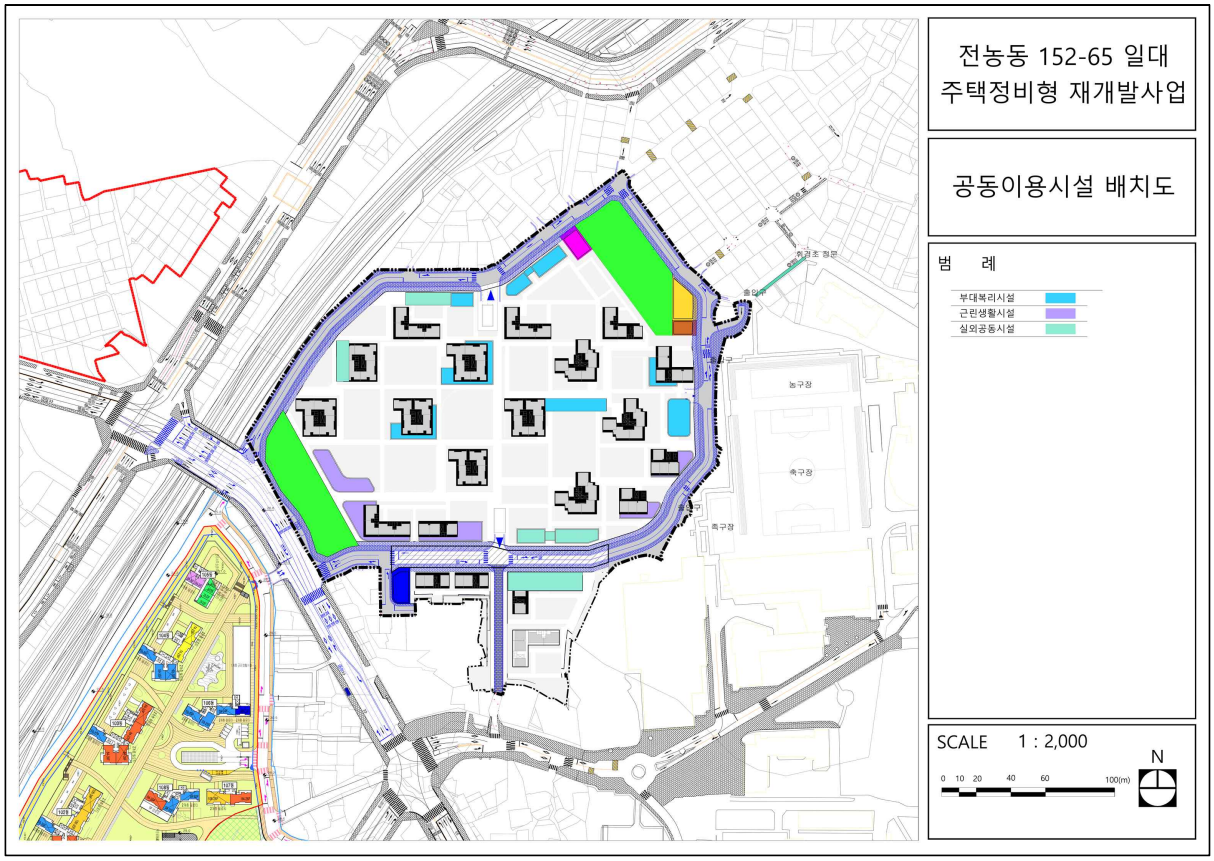
◦ 지역주민의 접근 및 교류를 고려하고, 단지내 이용 편의를 고려하여 주민공동시설 배치

나. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	계획면적	법정면적	비고
부대 복리 시설	관리사무소	120.00 ㎡	97.70 ㎡ 이상	지상1층
	통합경비실	80.00 ㎡	-	지하(2개소)
	기계전기실	1,804.00 ㎡	-	지하
	지하주차장	(80,974.97 ㎡)	-	지하
복리 시설	경로당	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상	
	어린이집	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상	
	작은도서관	350.00 ㎡	298.00 ㎡ 이상	
	다함께돌봄센터	150.00 ㎡	전용 66.0㎡ 이상	
	주민공동시설	800.00 ㎡		지하
	개방형 주민공동시설	400.00 ㎡		개방형 커뮤니티시설
	개방형 주민공동시설	1,100.00 ㎡		지하
	소계	4,260.00 ㎡		
기타 시설	방재실	90.20 ㎡	-	지상1층
	MDF실	90.20 ㎡	-	지상1층
	소계	180.40 ㎡		
주민운동시설		1,300.00 ㎡		
어린이놀이터		2,100.00 ㎡		
근린생활시설		2,100.00 ㎡		

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
1,000세대 이상 = [500㎡+(1,804세대 × 2.0㎡)] × 1.25 = 5,135.00㎡

〈 공공이용시설 배치도 〉


전농동 152-65 일대
주택정비형 재개발사업
공동이용시설 배치도
범 례
부대복리시설
근린생활시설
실외공동시설
SCALE 1 : 2,000
0 10 20 40 60 100(m)
N

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	전농동 152-65일대 주택정비형 재개발구역	72,594.2	획지1 (공동주택)	54,788.7	전농동 152-65번지일대	303	-	-	303	-
			획지2 (종교시설)	271.0	전농동 113-52번지일대					
			경로당	182.0	휘경동 363번지					
			어린이집	416.0	휘경동 363번지					
			파출소	314.0	전농동 152-65번지일대					

※ 종교시설 및 기존 생활SOC시설 대토이전 재배치(현황 동일 면적)

※ 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

7. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 용도계획

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차관련시설 중 주차장	
		획지2 (종교시설)	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설	대토 이전
		획지3 (경로당)	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 경로당	대토 이전
		획지4 (어린이집)	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 어린이집	대토 이전
		획지5 (파출소)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 파출소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 공공업무시설	대토 이전

나. 건폐율

◦「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」상 건폐율 : 60% 적용

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1(공동주택)	50% 이하	-
	획지2(종교시설)	관련 규정에 따름	대토 이전
	획지3(경로당)		
	획지4(어린이집)		
	획지5(파출소)		

다. 용적률

◦「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」및「서울시 지구단위계획 수립기준」용적률 체계 적용

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	209.34%	246.74%	269.29%	300.00%이하	-
	획지2 (종교시설)	관련 규정에 따름				대토 이전
	획지3 (경로당)					
	획지4 (어린이집)					
	획지5 (파출소)					

라. 높이

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	35층이하(해발135m이하)	대공방어협조구역
	획지2 (종교시설)	관련 규정에 따름	대토 이전
	획지3 (경로당)		
	획지4 (어린이집)		
	획지5 (파출소)		

8. 임대주택 및 기부 · 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

◦ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함.

1) 의무 임대주택 건설 계획(정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율)

구분	내용
계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 • 임대주택 전체세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 : 전용 40㎡이하
산축 근거	• 전체 세대수 1,632 세대{1,804세대 - 172세대(법적상한 증가분 제외)} • 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 전체세대수의 15% 이상(1,632×15% = 244.8≤ 245세대(15.01%)) - 전체연면적의 10% 이상(250,189.5㎡×10% = 25,019.9㎡ ≤ 27,751.8㎡(11.70%)) • 임대주택 전체세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 : 전용 40㎡이하 - 임대주택의 30% 이상 (245×30% = 73.5≤82(33.5%)) - 총 세대수의 5% 이상 (1,632×5% = 81.6≤82(5.0%))

건립규모	세대수	연면적(㎡)	전체 연면적대비 비율	임대주택 비율
합계	245	27,751.8	11.7%	100.0%
전용 39㎡	82	7,163.8	2.9%	33.5%
전용 46㎡	64	6,454.5	2.9%	26.1%
전용 59㎡	51	6,445.3	2.9%	20.8%
전용 74㎡	36	5,580.1	2.2%	14.7%
전용 84㎡	12	2,108.1	0.8%	4.9%

※ 전체 1,804세대, 전체 연면적 250,189.5㎡

2) 기부채납 임대주택 건설 계획

구분	내용
계획 기준	• 기부채납하는임대주택은 전용 50㎡ 이상으로 건설
산축 근거	• 공공주택 기부채납에 따른 상환용적률 완화 용적률 : 22.55% - 토지지분 2,965.48㎡, 건축물 환산부지 2,284.86㎡ → 연면적 13,633.8㎡

건립규모	세대수	연면적	전체 연면적대비 비율
59㎡	166세대	13,633.8㎡	5.4%

3) 국민주택규모 주택의 건설 계획

구분	내용
계획 기준	• 도시정비법 제54조 제1항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="5">내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 269.29%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법정상한용적률</td><td colspan="5">• 300.00% (건축계획용적률 : 299.90%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민임대주택
확보의무면적</td><td>용적률 초과분</td><td colspan="5">• 30.61% (299.90% - 269.29%)</td></tr>
<tr><td>초과 용적률의
50%</td><td colspan="5">• 15.30% (30.61% X 50%)</td></tr>
<tr><td>초과용적률에
대한연면적</td><td colspan="5">• 8,382.67㎡이상 (획지면적 54,788.7㎡ X 15.30%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">국민임대주택 건설 규모</td><td colspan="5">• 계획 86세대 • 연면적 : 8,401.07㎡ (용적률 15.30%)</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>82.13㎡</td><td>31</td><td>2,546.08</td><td></td></tr>
<tr><td>74형</td><td>99.68㎡</td><td>27</td><td>2,691.45</td><td></td></tr>
<tr><td>84형</td><td>112.98㎡</td><td>28</td><td>3,163.54</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>86</td><td>8,401.07</td><td>≥8,382.67</td></tr>
</table>

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

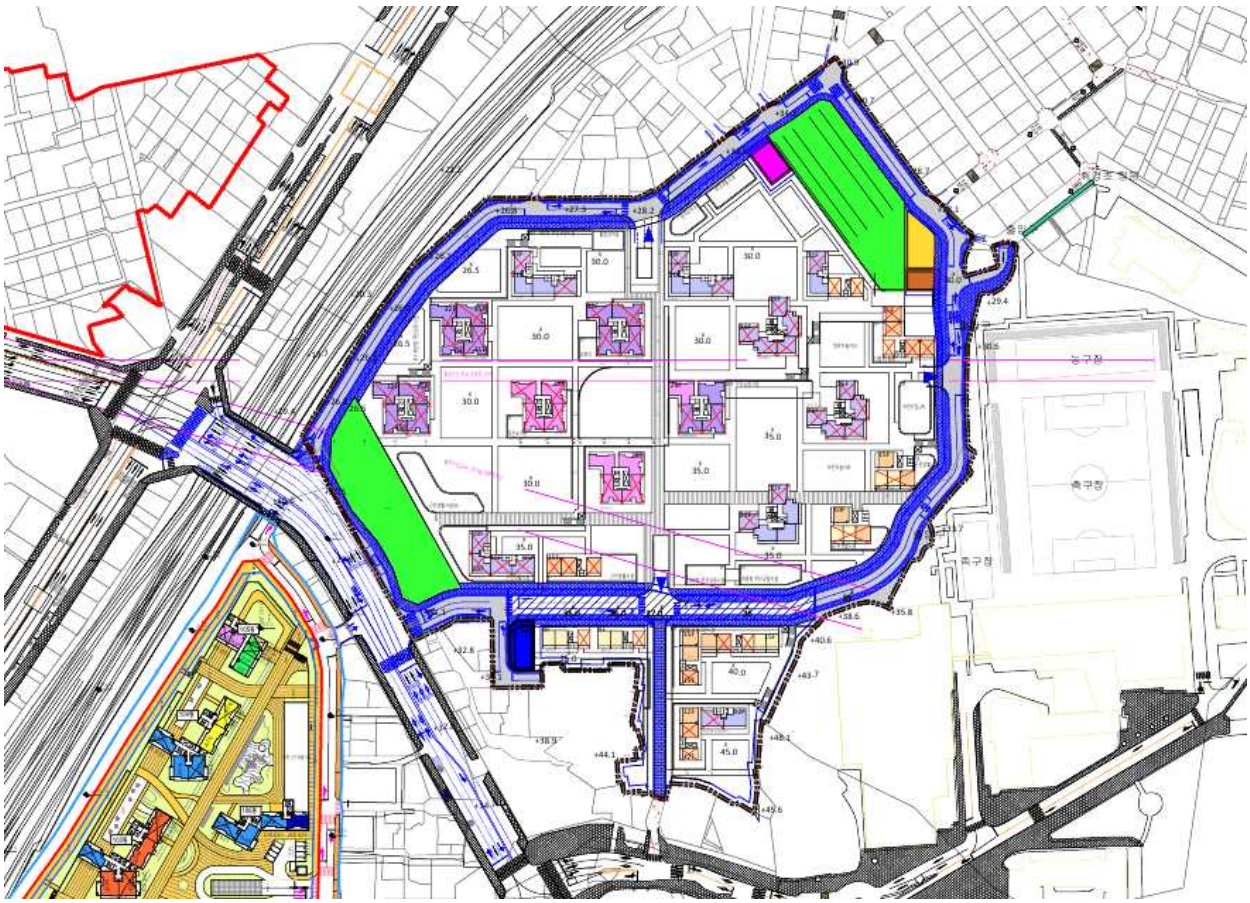
5 건축에 관한 계획

1. 건축개요 및 배치도

■ 건축개요

구분		계획내용
용도지역		제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지 → 제3종일반주거지역
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설
대지면적		54,788.7㎡
건축면적		14,130.0㎡
연면적	전체	248,089.4㎡
	지상	163,410.5㎡
	지하	84,678.9㎡
건폐율		25.79%
용적률		299.9%(최대300.0%이하)
건축규모		지하3층, 지상35층, 21개동
세대수		1,804세대
주차대수		2,131대 (법정 1,705대)

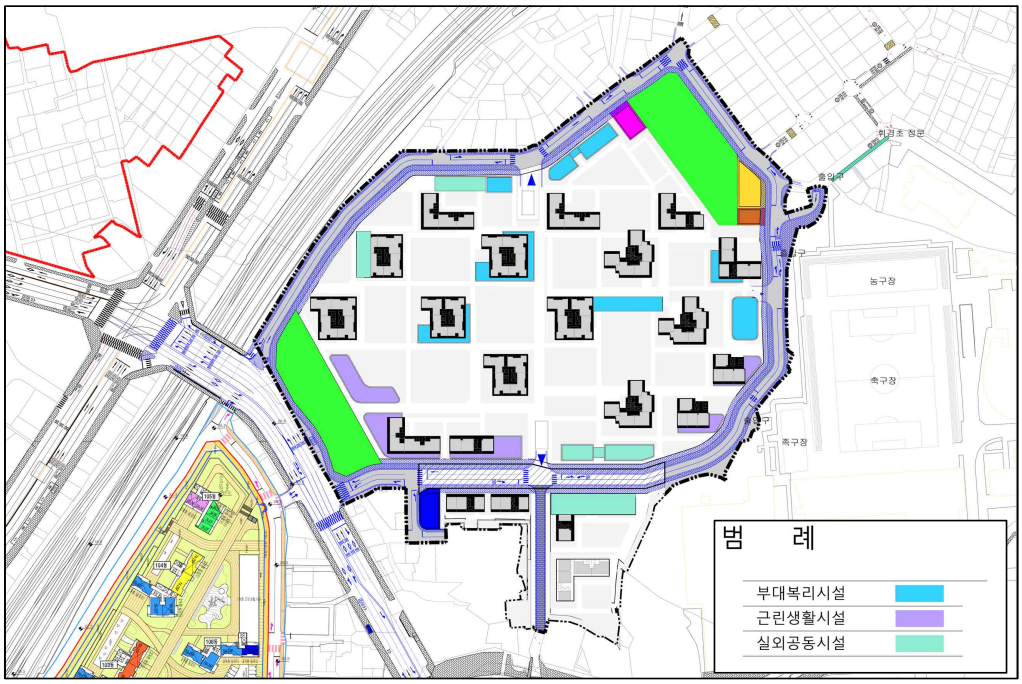
〈 건축배치도 〉



2. 건축물의 배치에 관한 계획

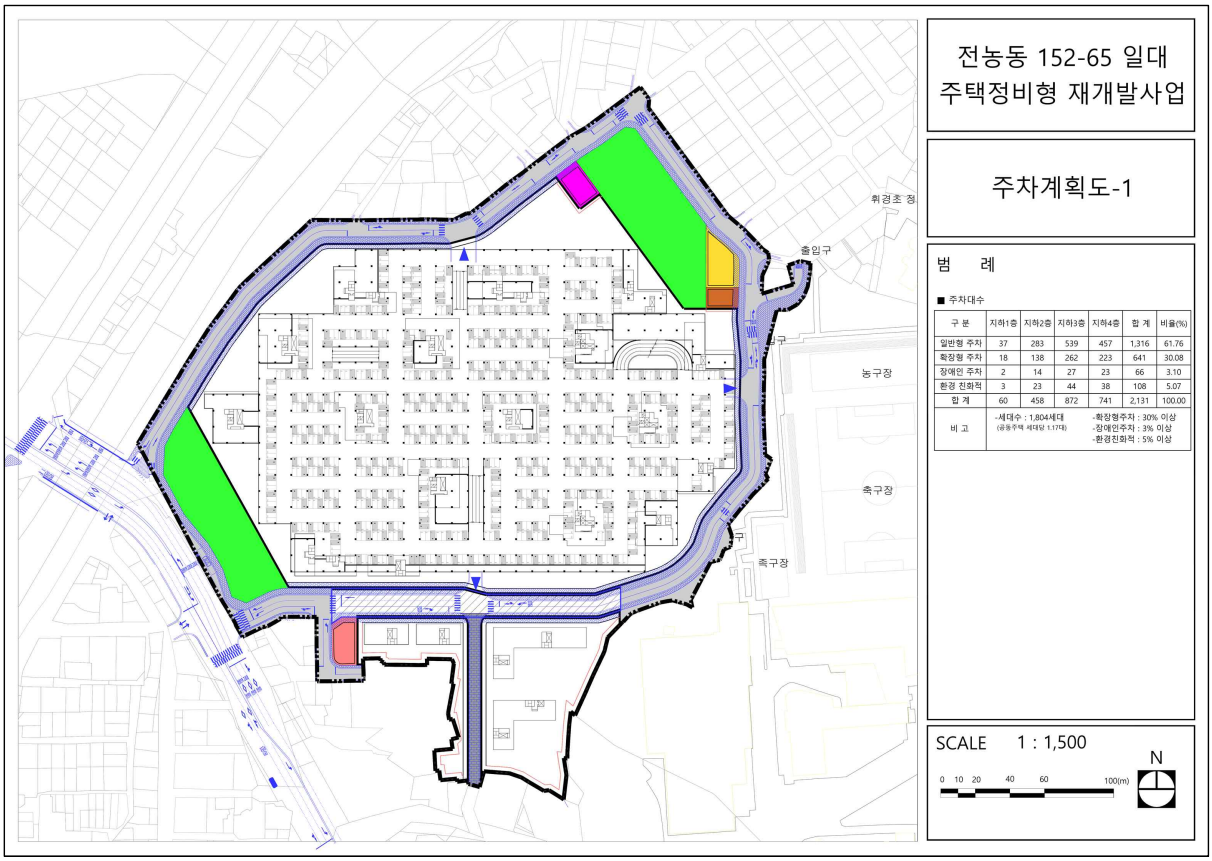
1) 배치도

〈 공동이용시설 배치도 〉

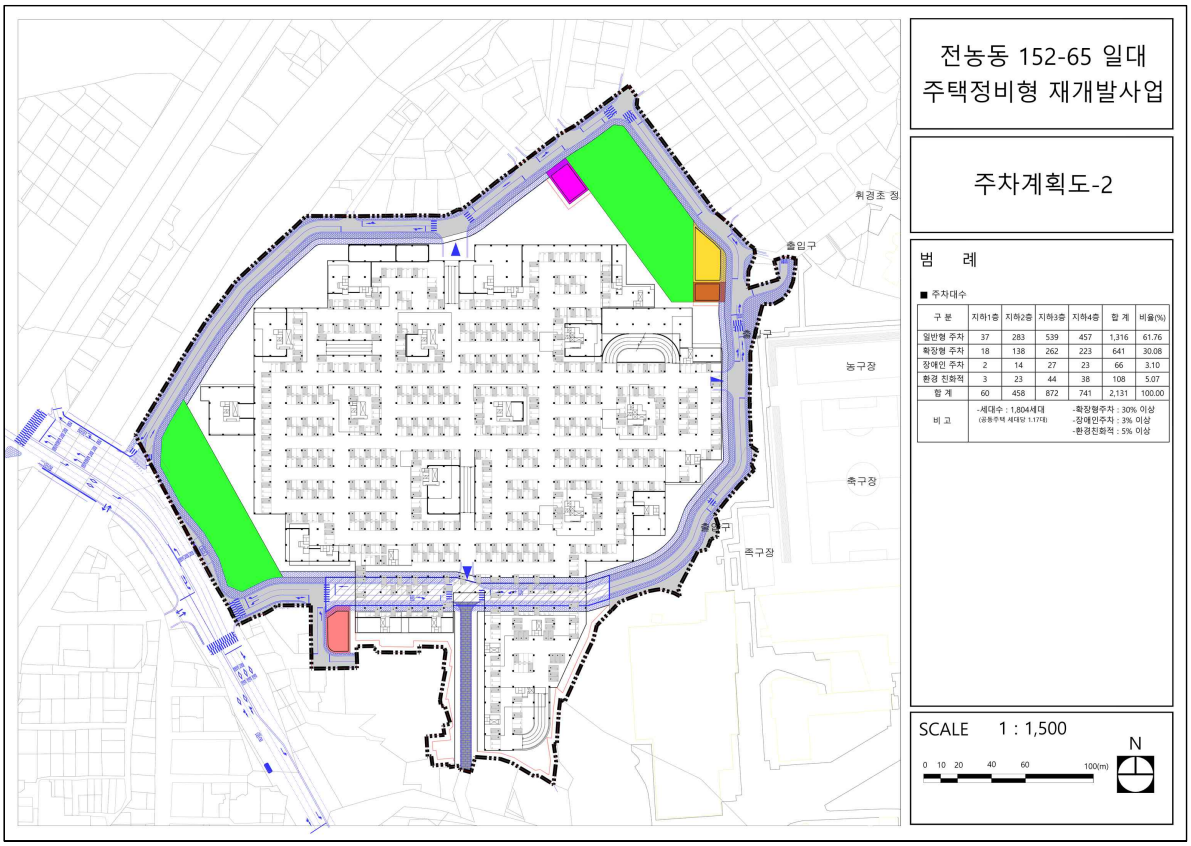


2) 평면도

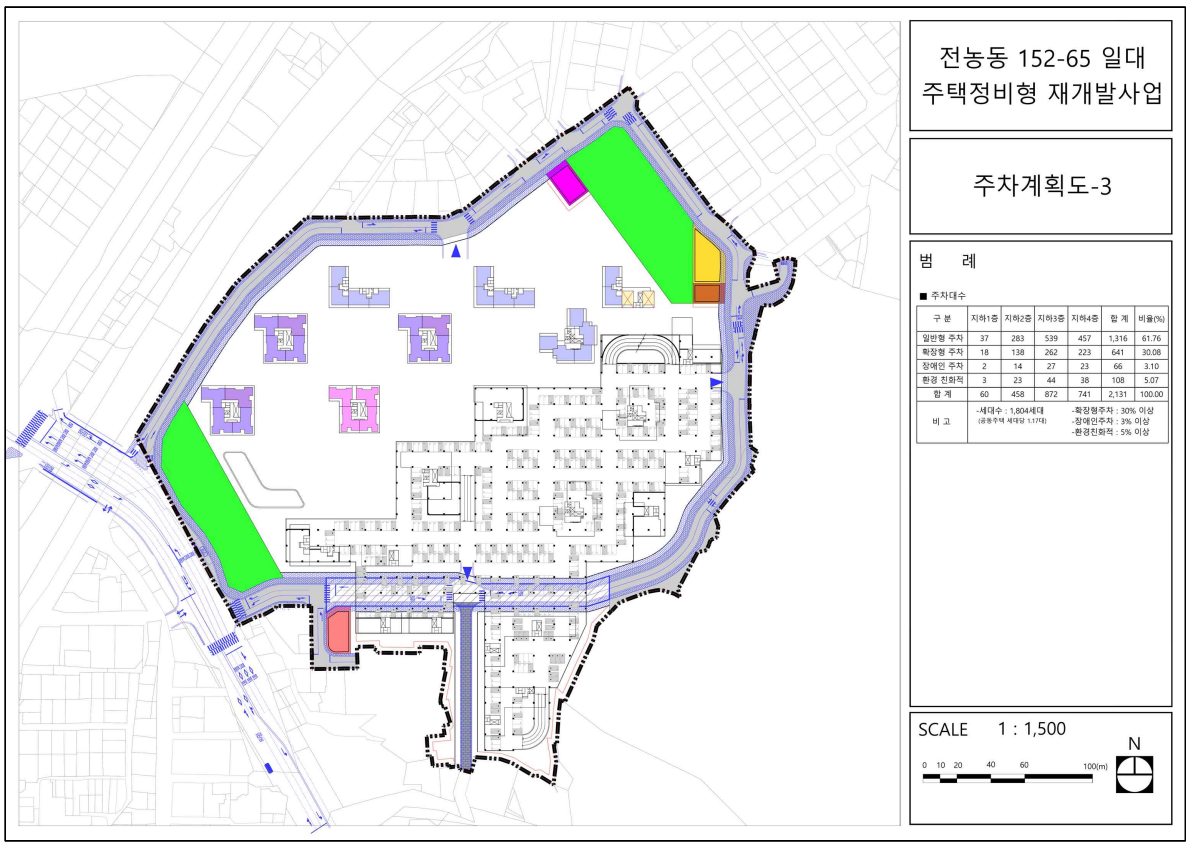
〈 지하주차장 평면도 (+15) 〉



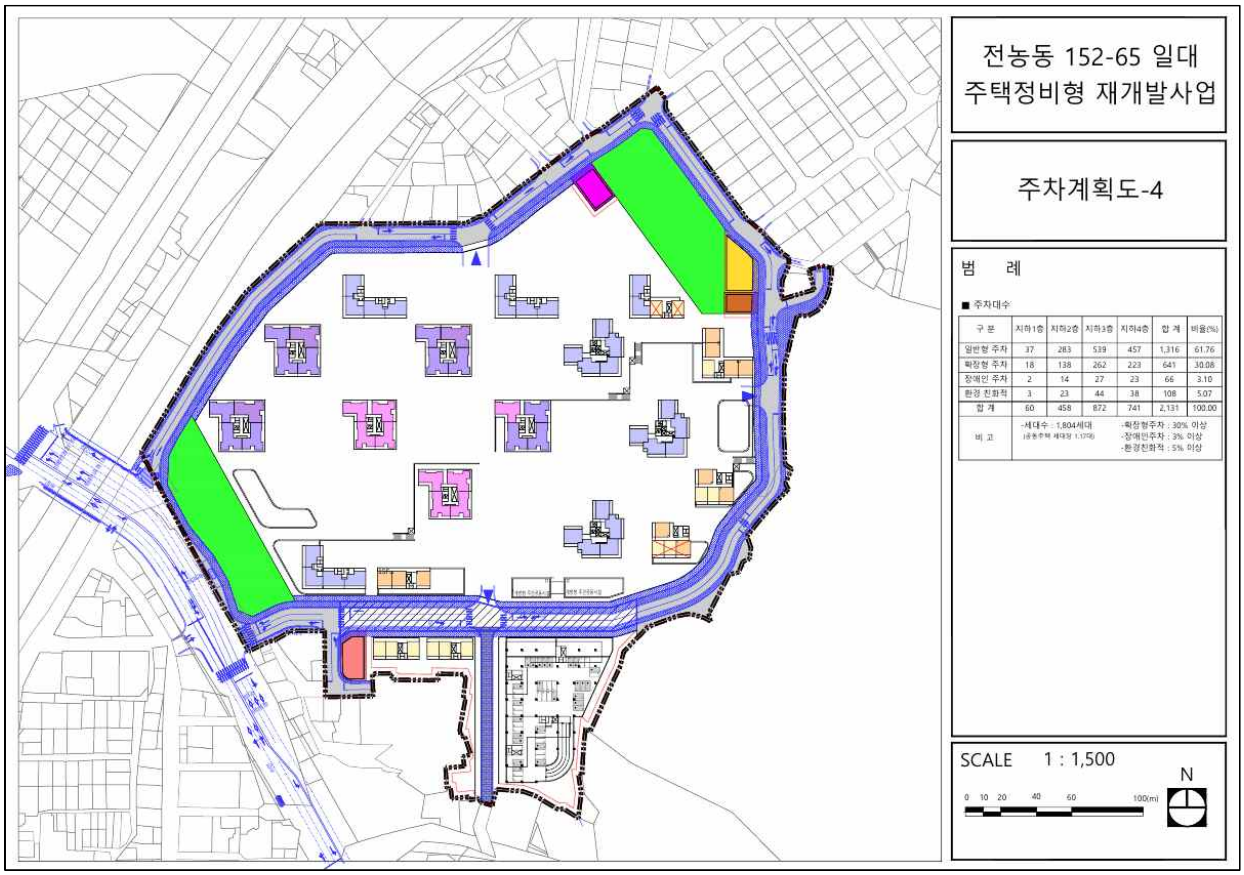
〈 지하주차장 평면도(+25) 〉



〈 지하주차장 평면도(+30) 〉

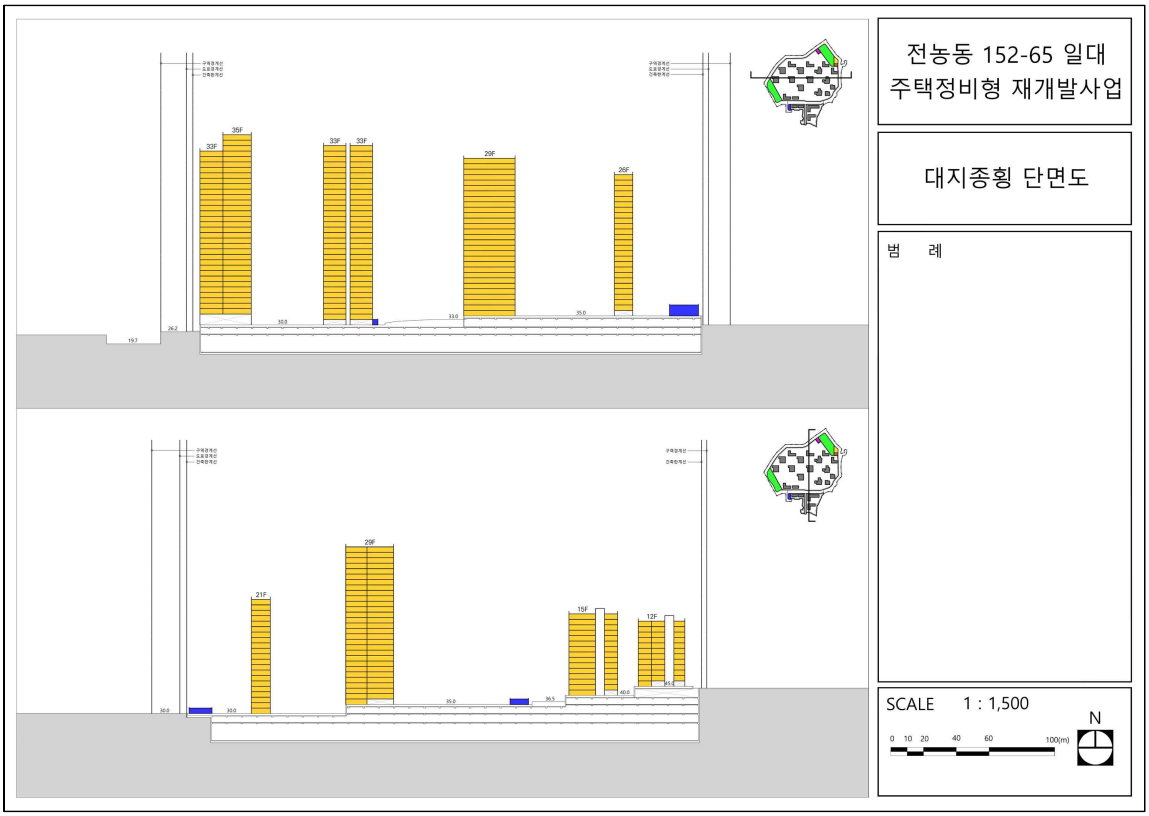


〈 지하주차장 평면도(+35) 〉


전농동 152-65 일대
주택정비형 재개발사업
주차계획도-4
범 례
■ 주차대수
구 분 | 지하1층 | 지하2층 | 지하3층 | 지하4층 | 합 계 | 비율(%)
일반형 주차 | 37 | 283 | 539 | 457 | 1,316 | 61.76
확장형 주차 | 18 | 138 | 262 | 223 | 641 | 30.08
장애인 주차 | 2 | 14 | 27 | 23 | 66 | 3.10
환경 친화적 | 3 | 23 | 44 | 38 | 108 | 5.07
합 계 | 60 | 458 | 872 | 741 | 2,131 | 100.00
비 고 | -세대수 : 1,804세대 | -확장형주차 : 30% 이상
-장애인주차 : 3% 이상
-환경친화적 : 5% 이상
SCALE 1 : 1,500
N
0 10 20 40 60 100(m)

2) 단면도

〈 대지종횡단면도-1 〉



6 교통처리에 관한 계획

1. 기본방향

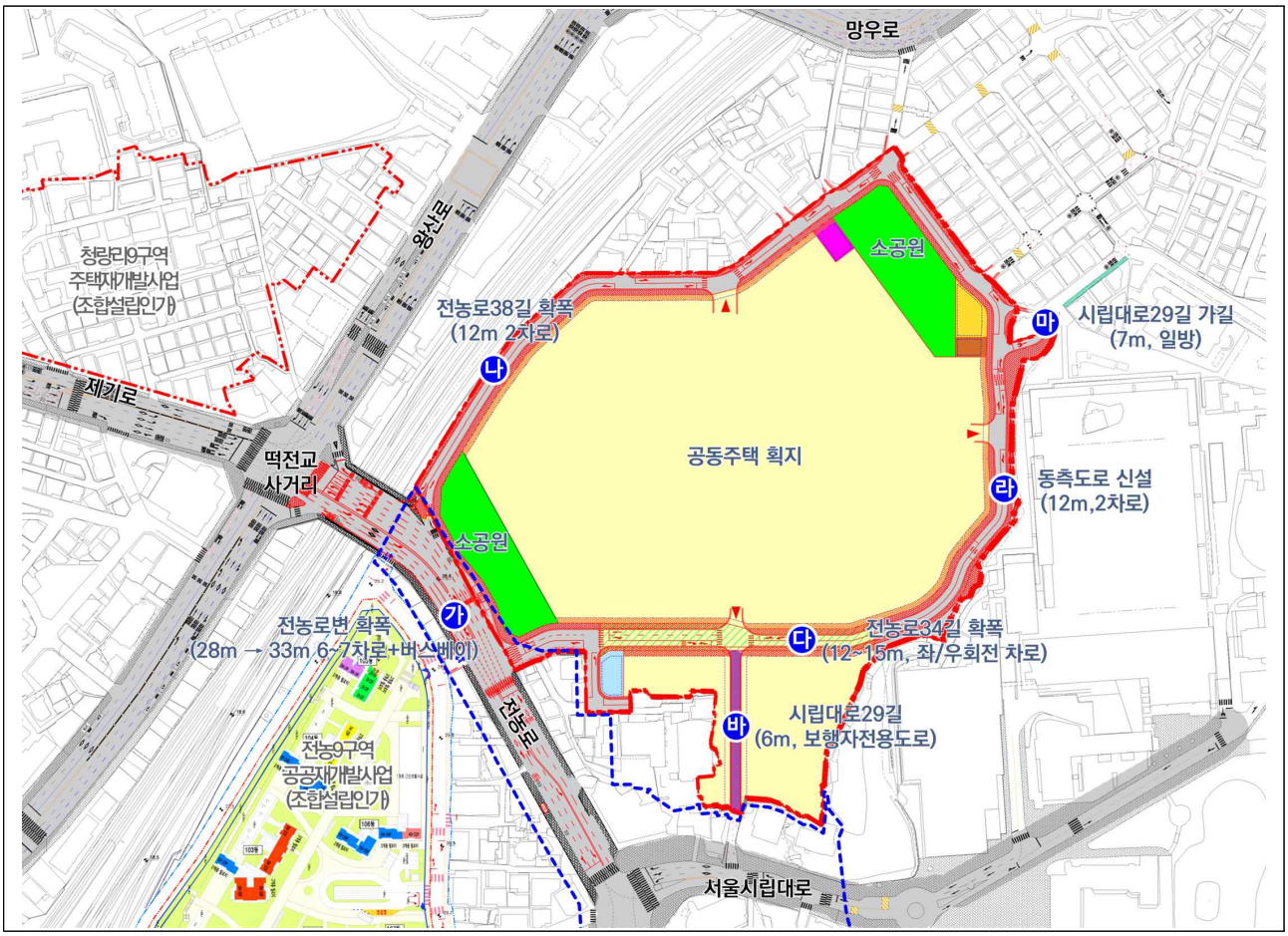
◦ 대상지 일대 원활한 차량진출입 및 교통연계를 고려한 도로망 정비 및 안전한 보행체계 구축

◦ 사업지 주변의 간선도로 및 영향권 내 교차로 분석 등을 수행하여 장래 목표 연도별 소통수준 및 개발로 인한 영향정도의 사전예측에 따른 개선방안을 수립·제시

◦ 정비구역 주변의 간선도로 및 교차로에 미치는 교통상의 영향을 최소화

2. 도로계획(안)

〈 가이드라인 구상도 〉



가. 전농로(대상지 서측)

◦ 전농로34길로 좌회전 차량의 진출입이 가능하도록 신호교차로 신설

◦ 떡전교사거리 → 신설교차로 방면 대상지 진입을 위한 좌회전 대기차로 신설

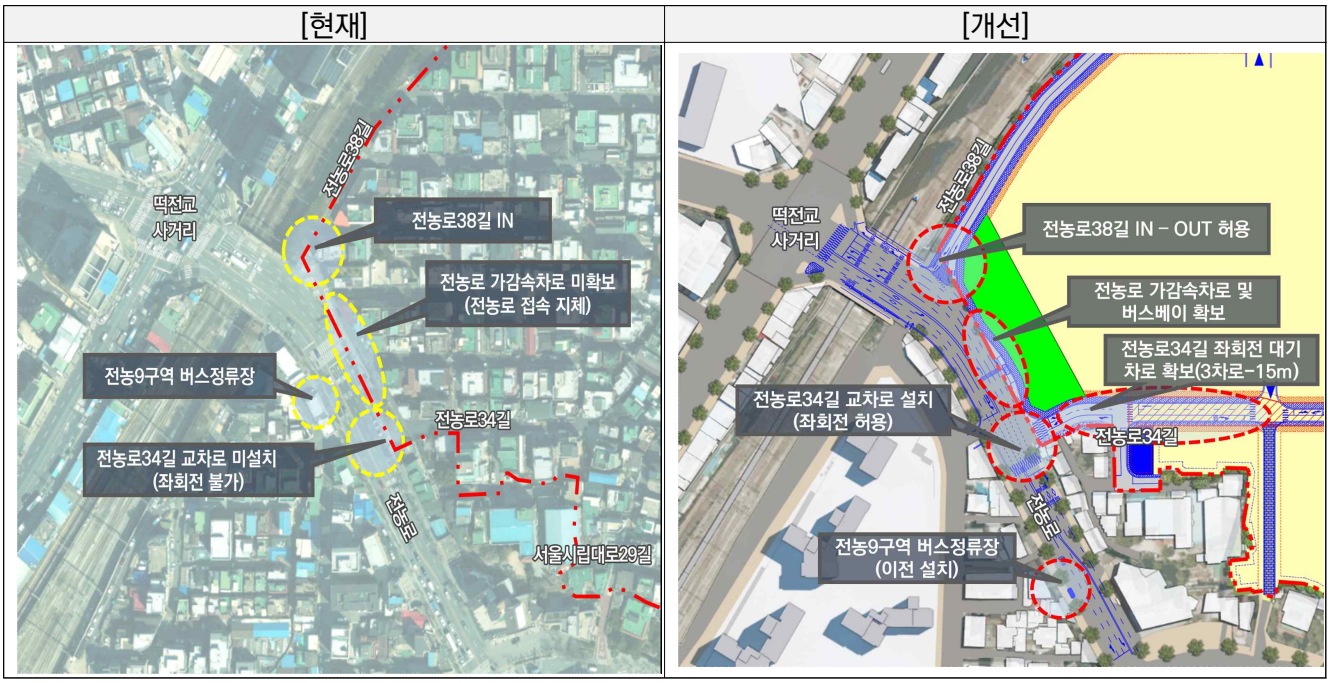
◦ 신설교차로 → 떡전교사거리 방면 버스베이 신설(폭원 3m) 및 교통 안전을 고려하여 대상지 맞은편 떡전교사거리 → 신설교차로 방면 기존 버스정류장 아래쪽으로 이전 설치

나. 전농로38길(대상지 북측)

◦ 대상지 북측 차량 진출입을 원활히 하고, 향후 망우로 접속구간 도로 확장 가능성을 고려하여, 폭12m로 확폭하고 일방통행에서 양방통행으로 변경

◦ 전농로 접속부는 우회전 진입/진출이 가능한 교차로로 운영

〈 전농로 38길 개선안 〉

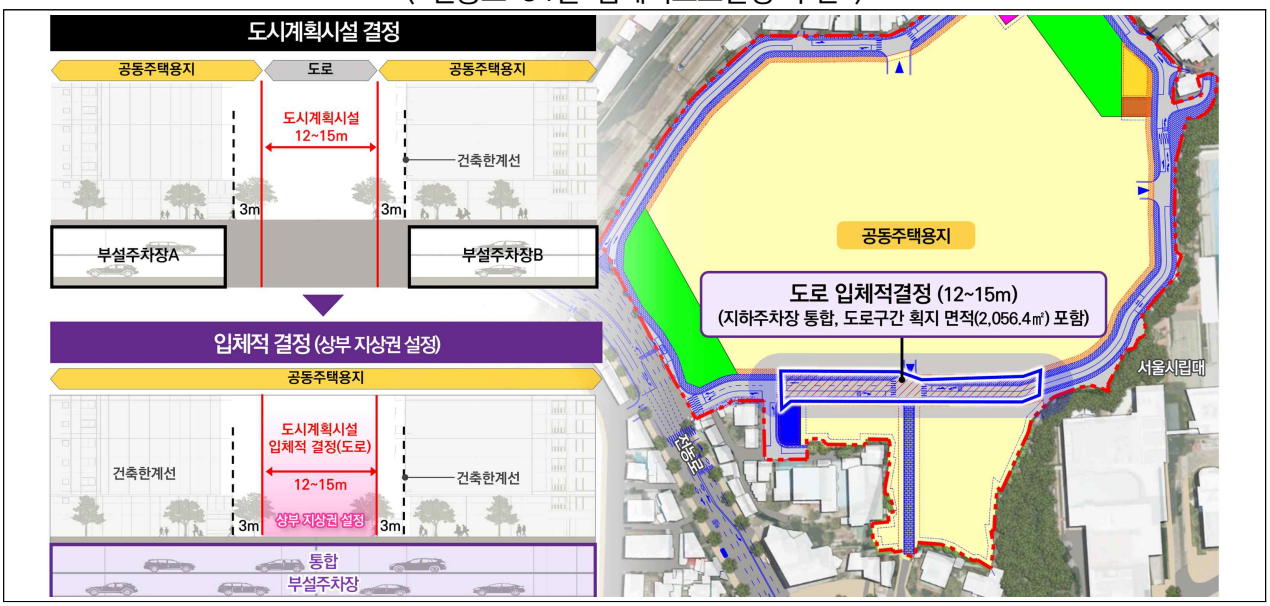


다. 전농로34길(대상지 서측)

◦ 전농로 신설교차로 접속구간 폭 15m로 확폭하고 좌·우회전 전용차로를 설치하여 진출입 차량 집중에 따른 병목현상 방지

◦ 획지 관통 구간(폭 12~15m) : 기존 통행기능 유지 및 단지 지하주차장 통합 계획을 위해 입체적 결정(입체도로 구간은 획지에 포함)

〈 전농로 34길 입체적도로결정 구간 〉



라. 동측도로 신설

◦ 북측 전농로 38길과 남측 전농로34길을 연결하는 도로를 신설하여 기존 서울시립대로29길의 남북 통행 기능을 유지하고, 망우로와 대상지 간 차량 흐름 개선

◦ 서울시립대학교 출입구와 연계한 횡단보도 설치

마. 망우로6길 접속시립대로 29가길(대상지 동측)

◦ 기존 보행자만 통행하던 구간을 확폭하여 망우로6길과 신설 동측도로간 차량통행이 가능하도록 연결하고, 차량 흐름 단순화를 위해 망우로6길→대상지 방향 일방통행으로 운영

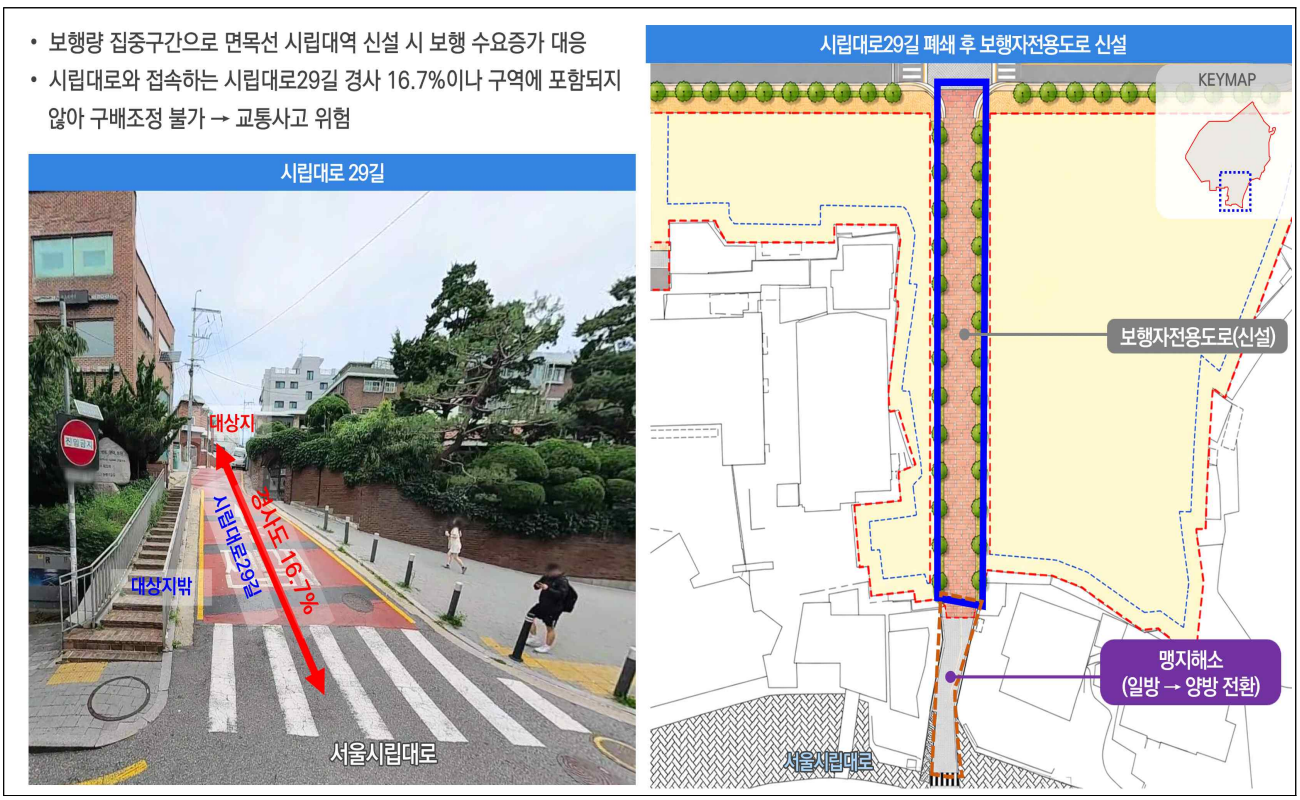
◦ 휘경초 정문 및 서울시립대 입구로 이어지는 안전하고 연속적인 통학로 확보를 위해 신설 동측 도로와 연계한 보도 조성

바. 서울시립대로 29길(대상지 남측)

◦ 폭원 5m(보차혼용, 일방) → 6m(보행자전용도로) : 기존 일방통행 보차혼용도로를 확폭하여 보행자전용도로로 전환하고 기존 남북 보행 기능 유지 및 보행 안전성 확보

◦ 일방통행 → 양방통행 : 구역 외 존치 건축물의 차량 진출입이 가능하도록 기존 일방진출 체계를 양방통행으로 변경

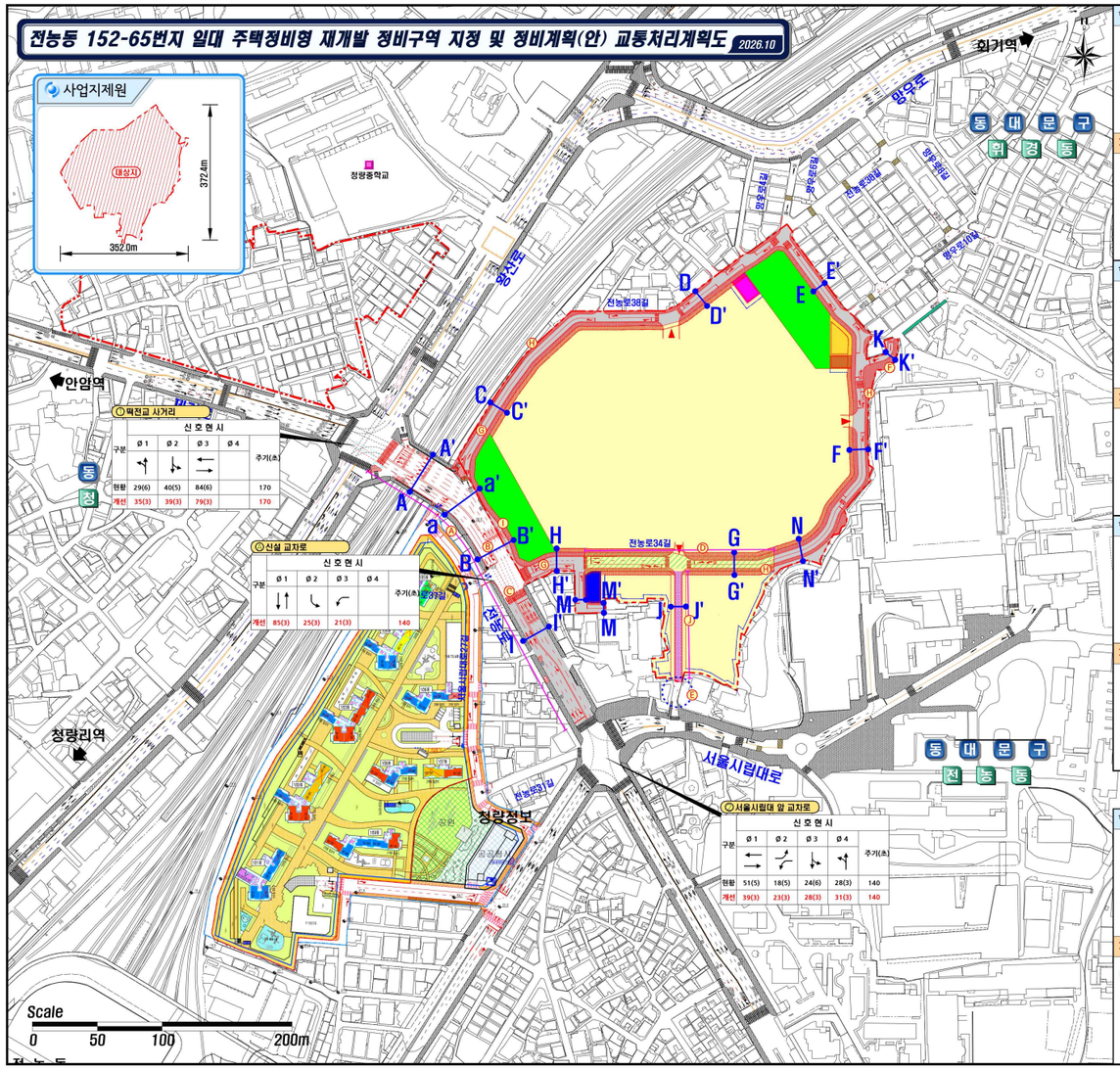
〈 서울시립대로 29길 보행자전용도로 구간 〉



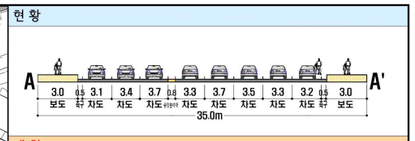
3. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	◦대상지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시: 3개소
	Ⓐ	◦전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	◦전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 ◦전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	◦전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	◦대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	◦서울시립대로와 접하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	◦서울시립대29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입동선	Ⓖ	◦전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - L=12.0~15.0m(2~3차로) ◦진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	◦대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	◦대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	◦전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m ◦보도부속형 전면공지 설치
	Ⓙ	◦대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	-	◦법정주차 대수: 1,705대 ◦장래주차 수요: 1,979대 ◦계획주차 대수: 2,210대 - 법정대비: 129.6% - 수요대비: 111.7%
교통안전 및 기타	-	◦노면표시 설치
	-	◦횡단보도 설치

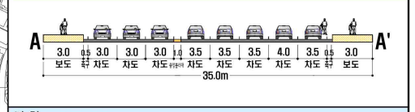
교통처리계획도



현 황

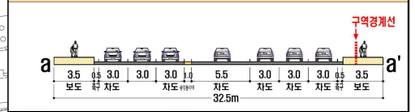


계 획

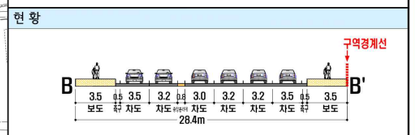


현 황

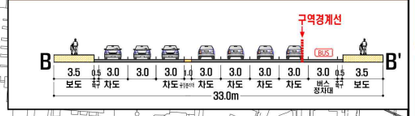
계 획

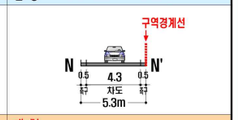
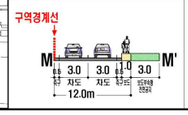
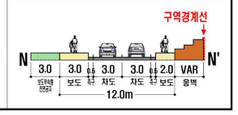


현 황

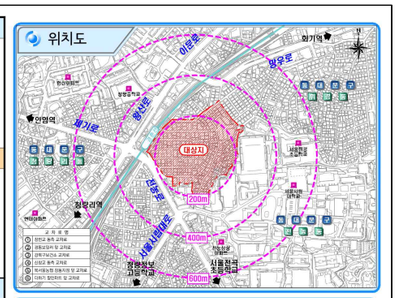


계 획



현 황	현 황
-	
계 획	계 획
	

위치도



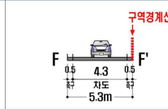
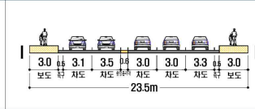
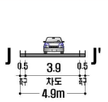
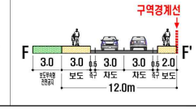
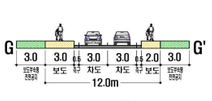
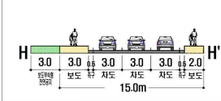
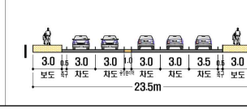
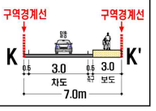
개선방안

구 분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	· 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (3개소)
	Ⓐ	· 전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	· 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 · 전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	· 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	· 대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	· 서울시립대로와 접하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	· 서울시립대로29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입 동선	Ⓖ	· 전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - B=12.0~15.0m(2~3차로) · 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	· 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	· 대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	· 전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m · 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)
	Ⓙ	· 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	-	·법정주차대수 : 1,617대 ·장래주차수요 : 1,847대 ·계획주차대수 : 2,131대 - 법정대비 : 131.8% - 수요대비 : 115.4%
교통안전 및 기타	-	·노면표시 및 횡단보도 설치 ·보도부속형 전면 공지 상 보행에 방해되는 지장물 설치 금지

범 례

보도 (현황)	보도 (개선)
보도부속형 전면공지	미끄럼방지포장 (현황)
보행자방호울타리(현황)	차량출입구
횡단보도(현황)	횡단보도(개선)
교통신호기(현황)	교통신호기(개선)
공동주택	공원
종교용지	파출소
어린이집	경로당

횡단면도

현 황	현 황	현 황	현 황	현 황	현 황	현 황	현 황	현 황
				-				
계 획	계 획	계 획	계 획	계 획	계 획	계 획	계 획	계 획
								

7 경관에 관한 계획

1. 기본 방향

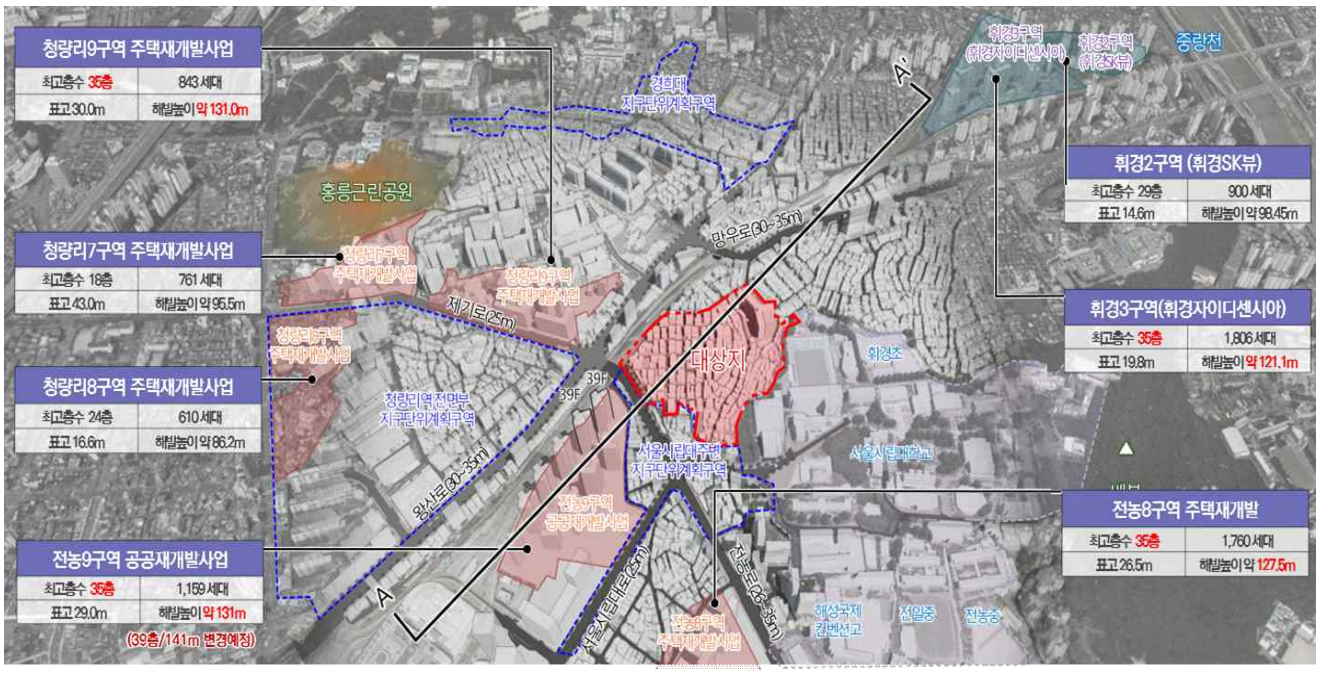
◦ 지역 여건을 고려한 단계적·입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출

- 제기로에서 전농로로 이어지는 대상지 일대 진입부의 개방감 확보를 위한 전농로변 공원 및 열린배치구간(20m) 등 계획
- 남측에서 북서측 방향으로 높아지는 단계적·입체적 층수계획으로 일조 확보 및 거주성 향상

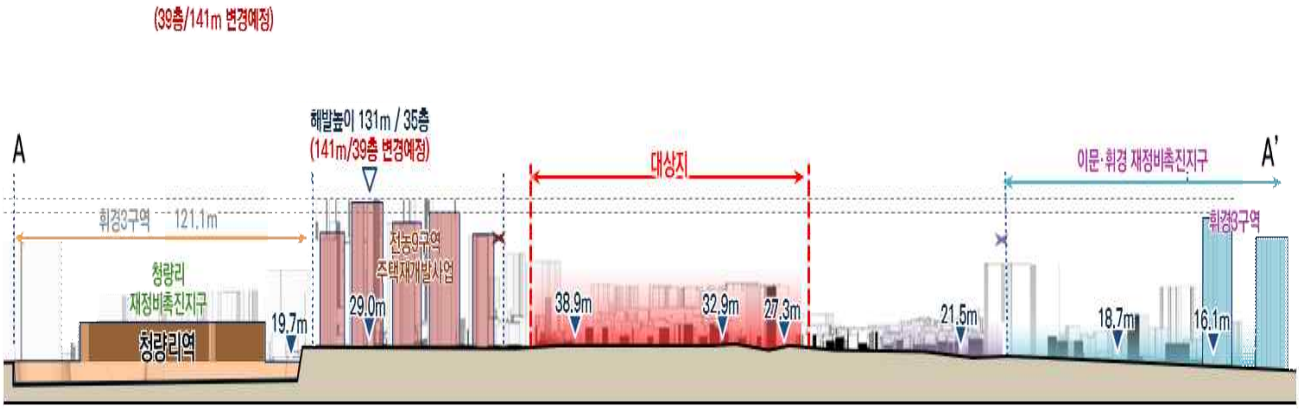
2. 계획(안)

1) 스카이라인 계획

〈 스카인라인 KEY PLAN 〉



〈 스카인라인 A-A' 〉

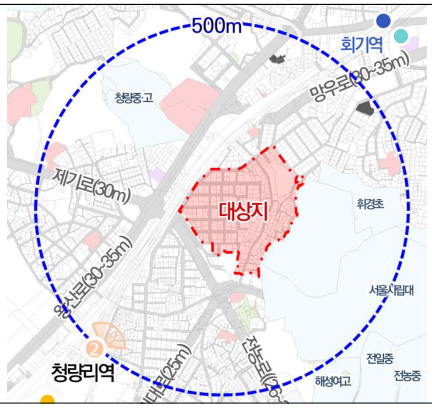


2) 경관시뮬레이션

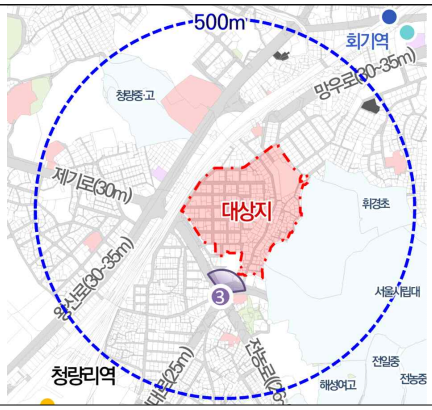
〈 제기로 〉

<table>
<tr><td rowspan="4">조망점1</td><td rowspan="4">
</td><td>구분</td><td>원경</td></tr>
<tr><td>거리</td><td>600m</td></tr>
<tr><td>검토</td><td>• 대상지 북서측 제기로를 따라 대상지가 조망되며 계획된 통경축을 따라 열린 경관이 형성될 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="2">시행전</td><td colspan="2">시행후</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

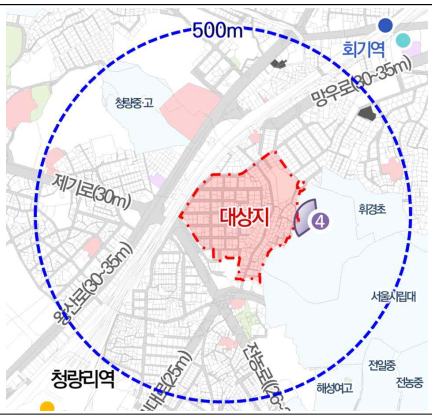
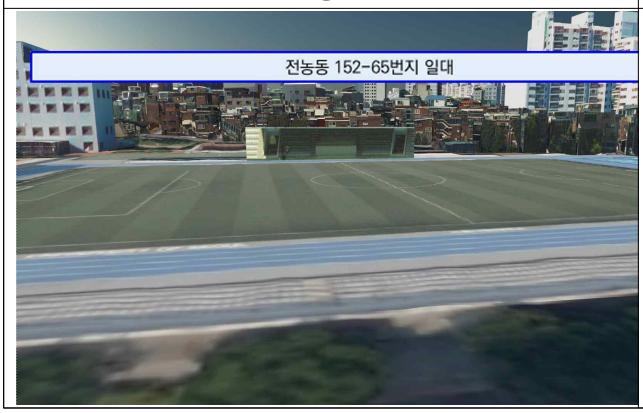
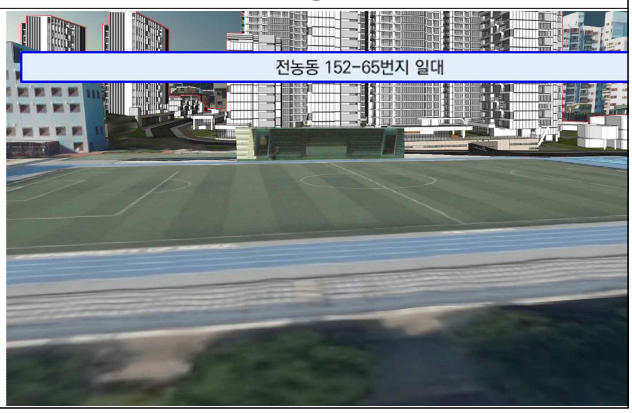
〈 청량리역 고가도로교 〉

<table>
<tr><td rowspan="4">조망점2</td><td rowspan="4"> 
</td><td>구분</td><td>중경</td></tr>
<tr><td>거리</td><td>500m</td></tr>
<tr><td>검토</td><td>• 대상지 남서측 청량리역 고가도로교에서 대상지가 조망되며, 주변지역과 조화로운 도시경관이 형성될 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="2">시행전</td><td colspan="2">시행후</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

〈 서울시립대 사거리 〉

조망점3		구분	근경
		거리	90m
		검토	• 대상지 남측 서울시립대 사거리에서 바라본 조망으로 기 형성된 건축물 등에 차폐되어 경관 변화 미미할 것으로 예상됨
시행전		시행후	

〈 시립대학교 운동장 〉

조망점4		구분	근경
		거리	90m
		검토	• 대상지 동측 서울시립대 운동장에서 바라본 조망으로, 사업시행으로 경관적 변화가 예상되어 건축물 열린배치를 통해 통경축 확보하고 학교 경계부는 중저층 건축배치 및 색채계획 등을 통해 위압감 완화토록 계획
시행전		시행후	
			

VI

별 첨

1. 환경성 검토서
2. 교통성 검토서
3. 경관성 검토서
4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
5. 건축개요
6. 서울시립대 주변지역 지구단위계획(변경)
7. 신속통합기획 가이드라인

1. 환경성 검토서

전농동 152-65 일대
주택정비형 재개발

환경성 검토서

2026. 11

행복을 여는 동대문구

목 차

1 환경성검토 총괄표 ····· 1

2 환경성 검토서 ····· 3

2.1 계획의 개요 ····· 3
2.2 환경영향조사 및 예측, 저감방안 ····· 6
1. 비오톱 ····· 6
2. 생태네트워크 ····· 9
3. 동·식물상(자연환경자산 포함) ····· 12
4. 토지이용 ····· 16
5. 토양 ····· 21
6. 지형·지질 ····· 24
7. 물순환, 수리 · 수문 ····· 27
8. 수질 ····· 30
9. 바람 ····· 39
10. 열 ····· 46
11. 대기질·미세먼지 ····· 48
12. 온실가스 ····· 54
13. 에너지 ····· 56
14. 친환경적 자원순환 ····· 61
15. 소음·진동 ····· 67
16. 경관 ····· 75
17. 휴식 및 여가공간 ····· 79
18. 일조 ····· 81
19. 보행 친화공간 ····· 88
20. 인구 및 주거 ····· 91

1 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 3,4,5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•저층주거지 중심으로 형성되어 있으며, 사업시행 시 공원 및 단지 내 조경공간 확보를 통해 생태적 기능 향상이 가능하도록 계획	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•서울시립대 및 주변 녹지공간과 연계하여 공원 및 단지 내 조경공간을 확보하고 보행·녹지축의 연결성을 강화하도록 계획	-
3. 동·식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•시가지 내 저층주거지로서 사업시행에 따른 생태환경 영향을 최소화하고, 공원확보를 통해 생물서식환경을 개선하도록 계획	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 •공동주택, 공원, 도로 , 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법 처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 33.3m •표고차 22.2m •평균경사 4.8° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 70% 이상	•부지계획고는 동남측으로 높아지는 구릉지로 최대 약 22m의 고저차가 존재하므로 기존 지형을 최대한 활용하고 과도한 절성토 및 지형변화를 최소화하도록 계획	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지 등을 적용하여 생태면적률 35.86% 계획	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수 발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강H'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통 및 철도소음 영향 지역 •공사시 소음 영향이 예상	•공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•동대문구 전농동 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원, 서울시립대 등이 위치함	•대상지 내부에 공원 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의	-
19. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지 남측으로 신설 되는 보행자전용도로(폭원 6m)와 도로확포의 보도조성으로 보행도로 역할을 할 것으로 예상	•도로확폭의보도 조성 외 건축한계선을 활용하여 보도형전면공지조성을 통한 보행환경 개선 •교통안전시설물 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 동대문구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

2 환경성 검토서

2.1 계획의 개요

1. 계획의 범위

구분	전농동
위치	서울 동대문구 전농동 152-65번지 일대
구역면적	72,594.2㎡
용도지역 (현황)	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)일반주거지역, 제3종일반주거지역

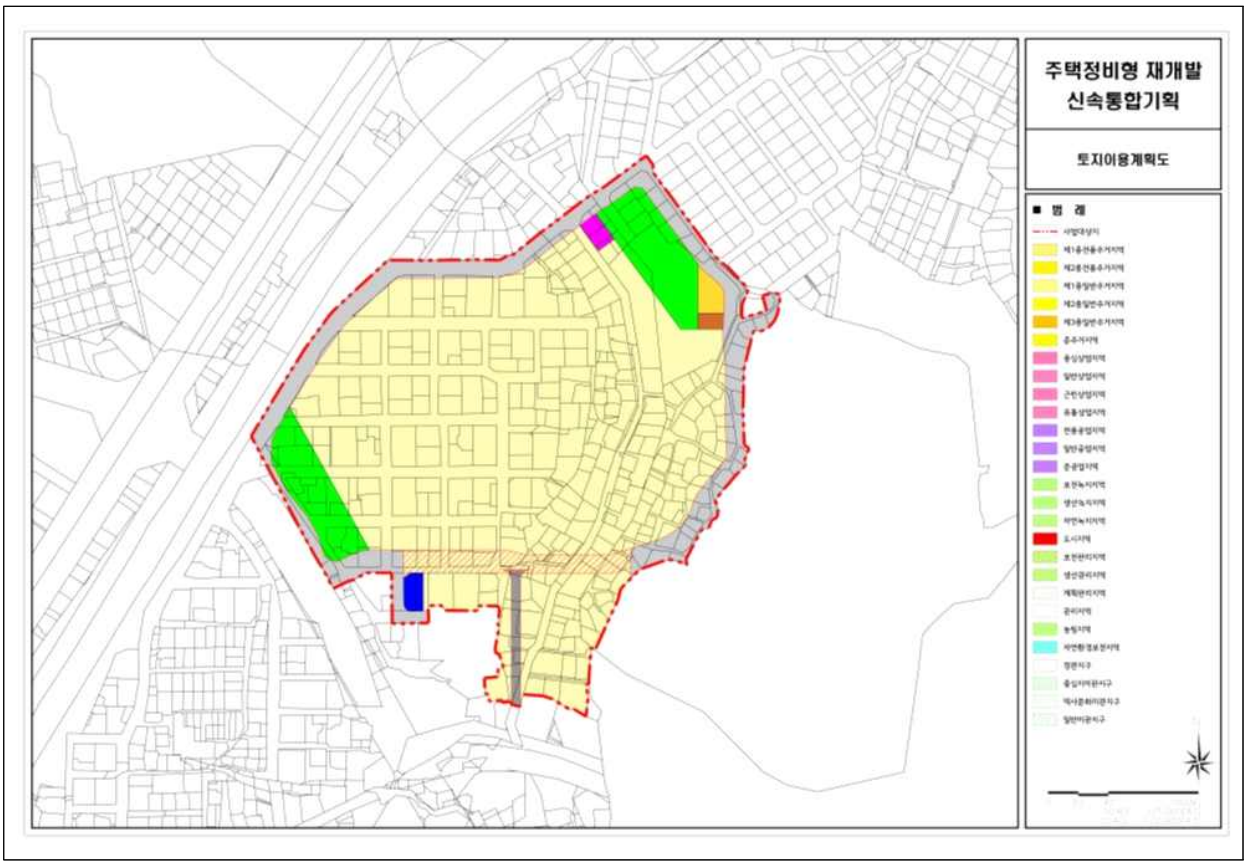
1) 건축개요

구 분		전농동	
대지위치		서울 동대문구 전농동152-65번지 일대	
대지면적		54,788.7㎡	
용도 (계획)		제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종(7층이하)일반주거지역, 제3종일반주거지역	
규모		지하 3~2층, 지상 35층, 21개동	
세대수		1,804세대 (임대:497세대, 분양:1,307세대)	
건축면적		14,130.00㎡	
연면적	전체	250,189.47㎡	
	지상	164,710.50㎡	
	지하	85,478.97㎡	
건폐율		25.79% (법정:50%)	
용적률		299.90%	상한 269.29%
			법정 300.00%
주차대수		법정: 1.705대	
		계획: 2,131대	

▌〈표-2〉 토지이용계획표

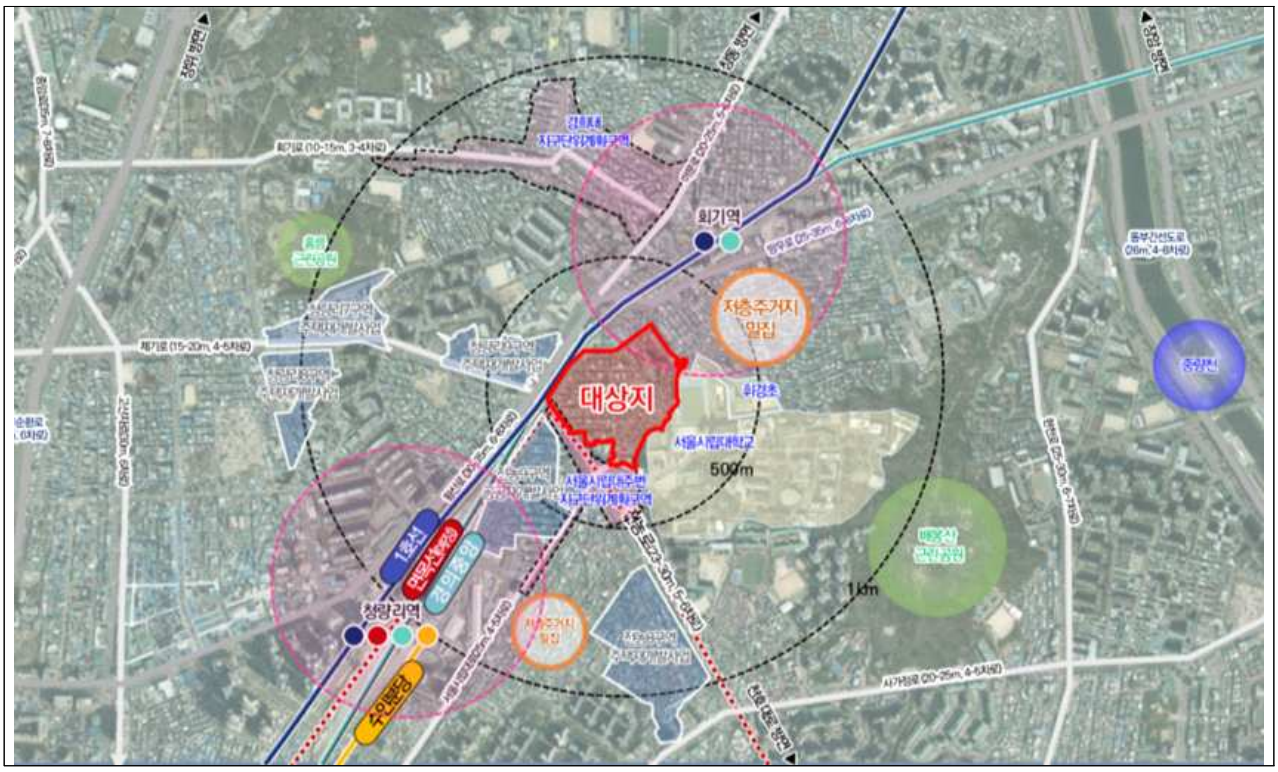
구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		72,594.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	17,534.5	24.1	
	도로	10,961.1	15.1	보행자전용도로 면적 포함
	공원	5,661.4	7.8	2개소(중복결정 1개소)
	공영주차장	(3,000.0)	(4.2)	북측 공원 하부(중복결정)
	경로당	182.0	0.2	대토 이전
	어린이집	416.0	0.6	대토 이전
	파출소	314.0	0.4	대토 이전
획지	소계	55,059.7	75.9	
	획지1	54,788.7	75.5	공동주택 및 부대복리시설 (입체도로 면적 포함)
	획지2	271.0	0.4	종교시설

※ 공원 및 공영주차장 중복결정: 북측공원 지하부 3,000.0㎡ (중복결정 구간은 정비계획 결정도 참고)
※ 경로당, 어린이집, 파출소은 운영부서의 수요조사 결과(시설 유지)에 따라 효율적 토지이용을 고려하여 현황 동일 면적으로 이전·배치를 계획
※ 종교시설은 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정



▌〈그림-1〉 토지이용계획도

▌〈그림-2〉 사업대상지 건축배치도



▌〈그림-3〉 항공사진 전경

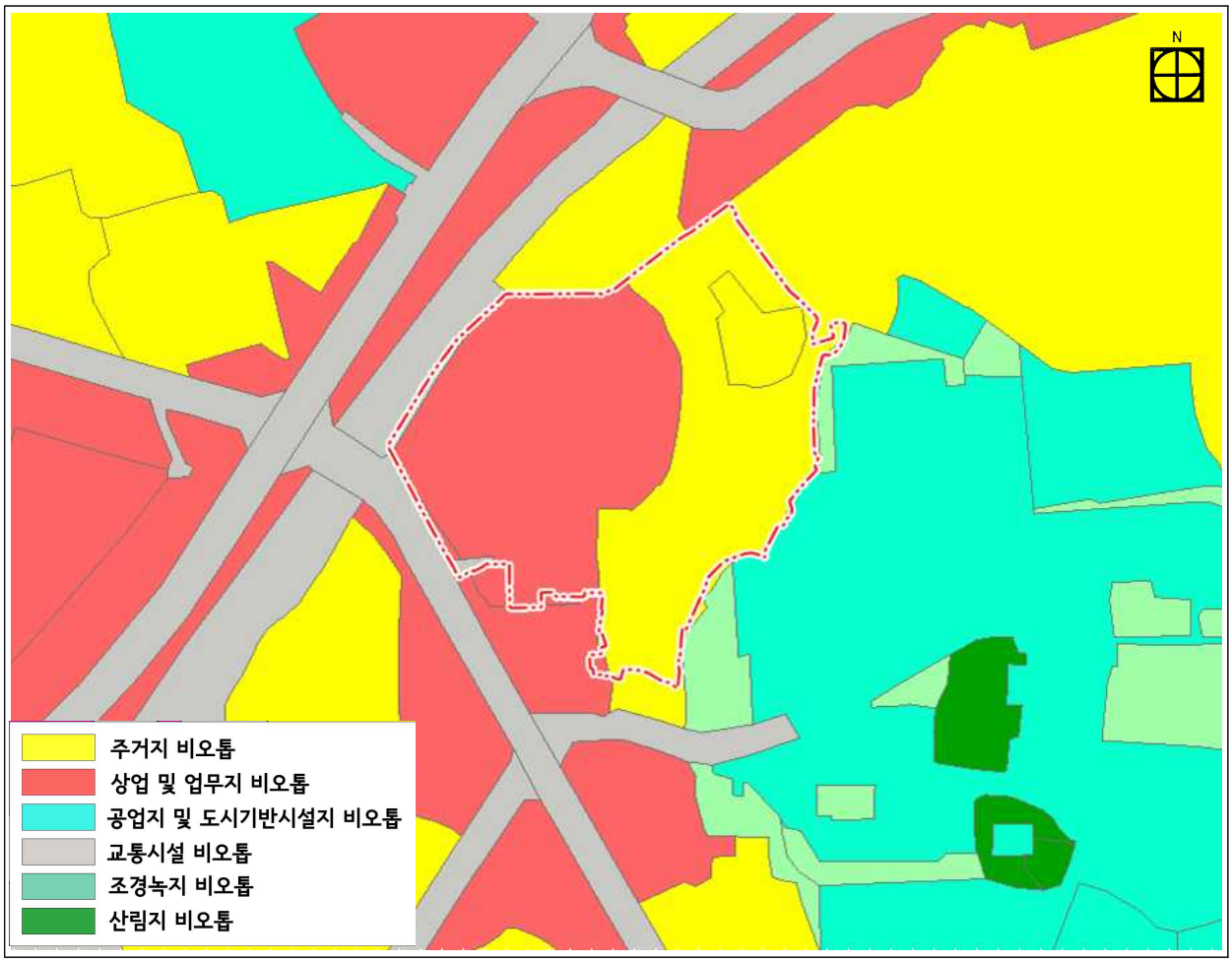
2.2 환경영향조사 및 예측, 저감방안

1. 비오톱

가. 비오톱 유형

- 비오톱유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨
- 사업대상지는 주거지, 상업 및 업무지, 교통시설 비오톱으로 구분되고 있음

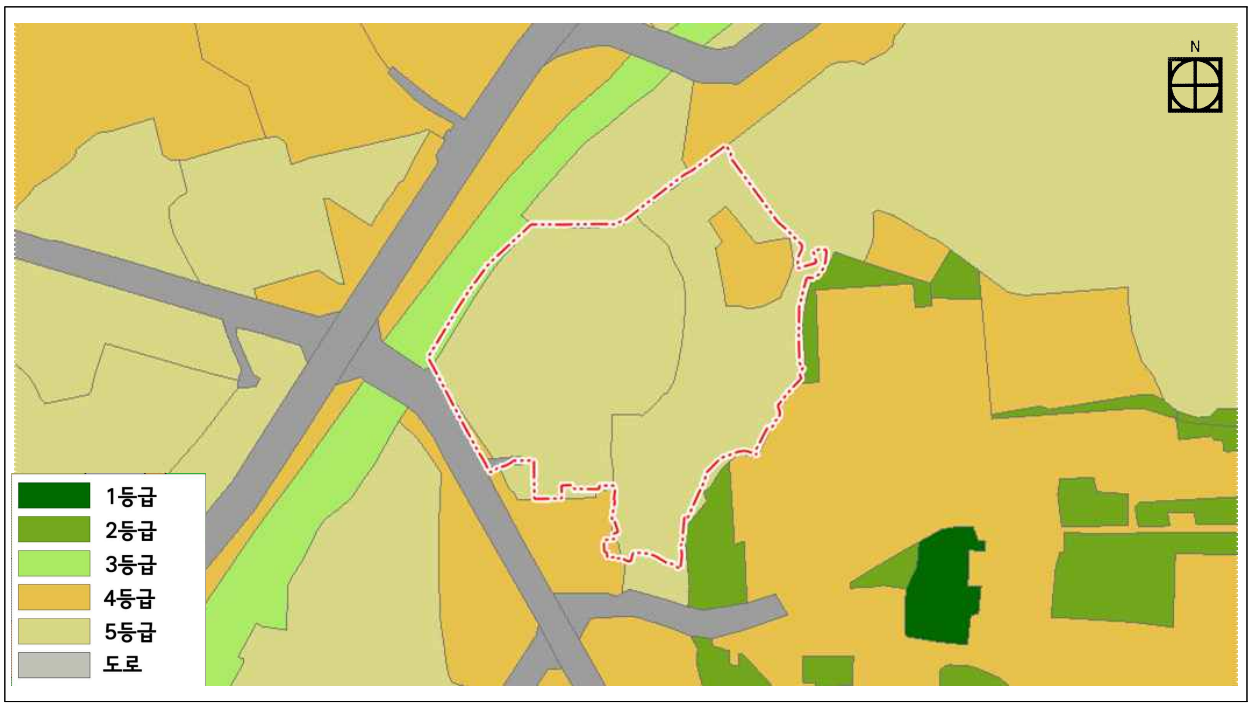
▌ 비오톱유형 현황도



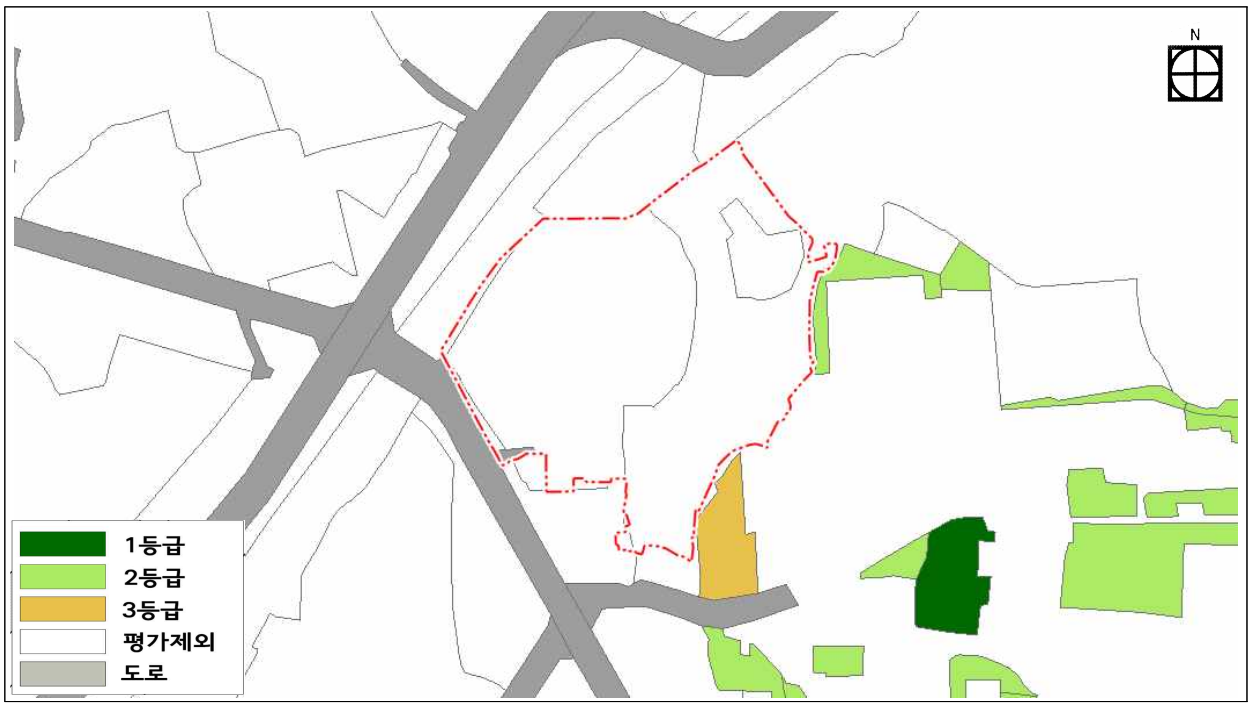
나. 비오톱 유형평가

- 비오톱 유형을 평가하기 위해 비오톱 유형평가와 개별비오톱평가를 검토하였음
- 비오톱 유형 평가기준은 서식지기능, 지형특성, 비오톱유형 가치, 비오톱 유형면적, 비오톱 유형희귀도로 검토하여 5개 비오톱 유형 평가를 도출하였음
- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임
- 사업대상지 내 비오톱 유형평가도는 1·2·3·5등급으로 나타나고 있으며, 개별비오톱의 경우 평가제외등급으로 조사됨

▌ 비오톱유형 평가도



▌ 개별 비오톱 평가도



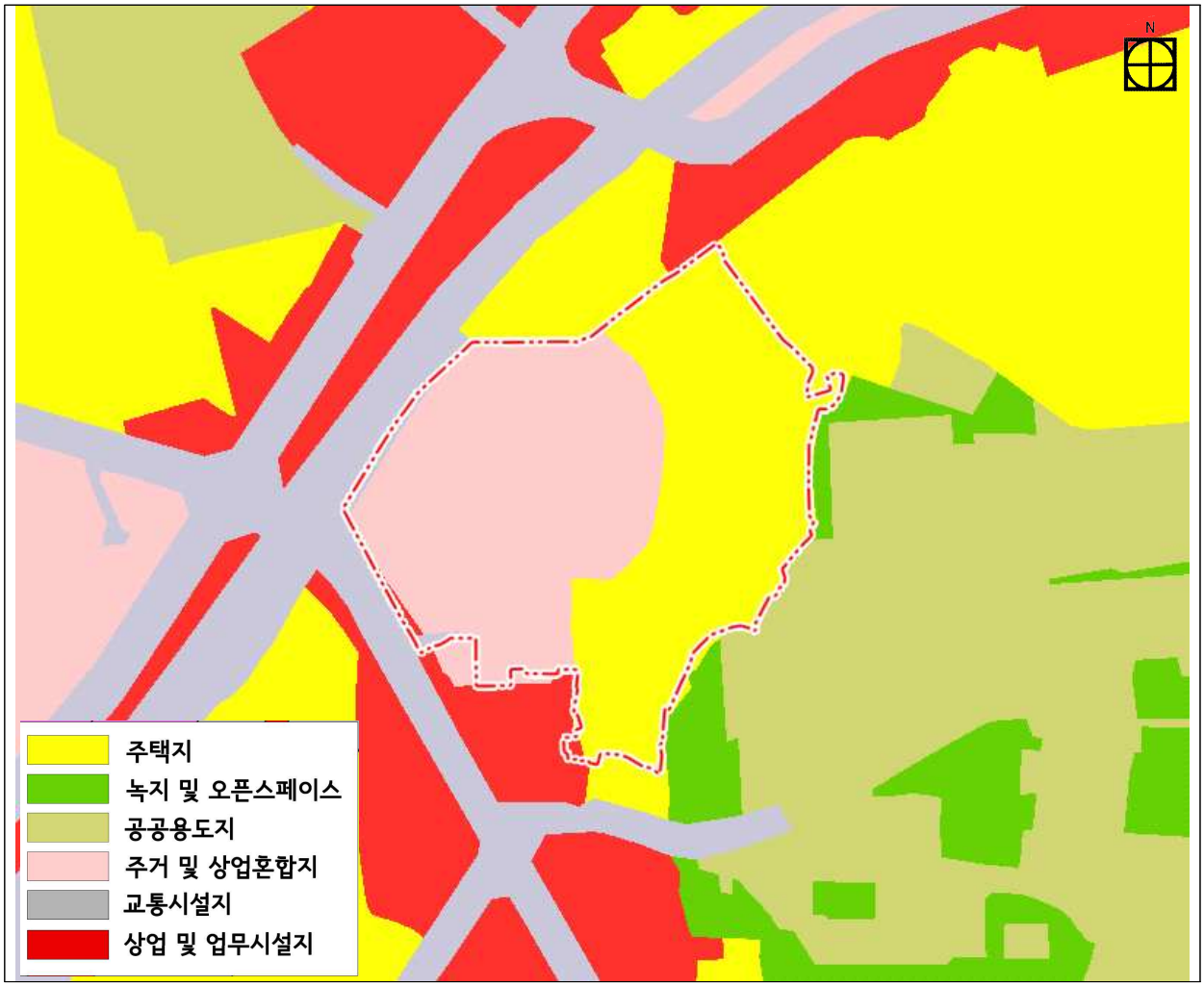
▌ 비오톱 평가기준

등급	비오톱 유형평가도	개별 비오톱
1등급	· 대상지 전체에 대해 보전이 우선되어야 하는 비오톱유형	· 보호가치가 우선시 되는 비오톱
2등급	· 대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱 유형	· 보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	· 대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	· 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	· 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	-
5등급	· 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형	-

2) 토지이용 현황

- 사업대상지는 주택지, 주거 및 상업혼합지, 상업 및 업무시설지, 교통시설로 분류되며, 인근 지역의 토지이용은 주택지, 상업 및 업무시설지, 공공용도지, 교통시설지, 녹지 및 오픈스페이스 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

▌ 토지이용현황도



다. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업대상지 주변으로 노후화된 단독·다세대주택이 혼재되어 있음
- 사업대상지에 대한 비오톱유형 조사결과 대부분 5등급 지역으로 건물의 노후화로 인한 재건축이 필요한 바, 사업대상지의 건축물위치를 재구성함에 따라 조경녹지를 재조성하고 주변 녹지와 어우러진 수목을 식재하여 긍정적인 영향이 예상됨

라. 저감방안

- 사업대상지 내 조경녹지 조성 등을 통해서 조경녹지 비오톱이 향상될 수 있도록 할 계획임
- 사업대상지 내에 위치한 수목 중 이식하지 못하고 훼손되는 수목은 최대한 재활용할 계획임
- 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지·관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임
- 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성, 소규모 비오톱을 조성 및 연결하여 새로운 녹지축을 형성할 계획임

2. 생태네트워크

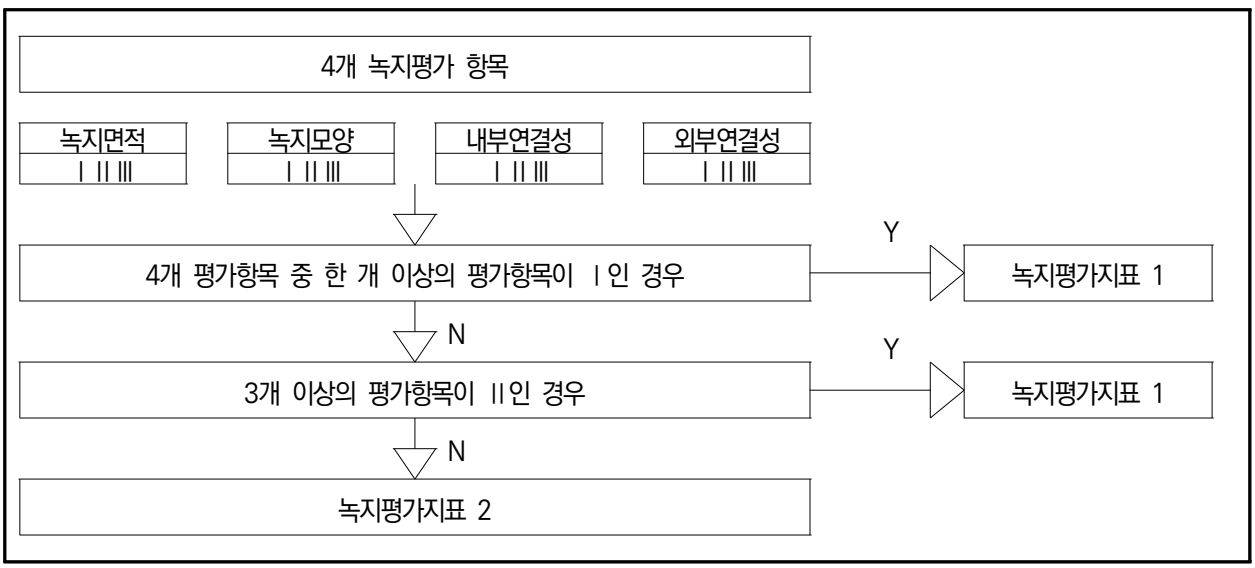
가. 현황

- 사업대상지는 주거지역으로서 현재 주택 등이 위치하고 있는 지역임
- 주변으로는 주거지역 및 상가 등이 위치하고 있으며, 전농로, 망우로 등의 도로변으로 가로수가 일부 분포하고 있음
- 사업대상지 및 주변지역은 기 개발된 도심지역으로 대부분 주거시설 및 상가 등이 혼재되어 위치해 있으며, 사업대상지 주변으로 동측으로 배봉산 근린공원이 위치한 바, 녹지연결이 용이할 것으로 조사됨

▌ 녹지네트워크 분석결과

항목 세분		산정식	가치 기준	평가기준	검토 결과
녹지면적		◦녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 ◦단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보지 않고 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	•50%이상	
			Ⅱ	•44%이상~50%미만	
			Ⅲ	•44%미만	○
녹지모양		◦녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 ◦조각모양지수(Shape Index) = L/[2(πS)1/2] [L:조각의 둘레, S:조각면적(조각이 여러개일 경우 평균값)]	Ⅰ	•1.67미만	
			Ⅱ	•1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	•1.72이상	○
녹지의 연결성	내부	◦계획구역 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 ◦일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	•2개 이상	○
			Ⅱ	•1개	
			Ⅲ	•없음	
	외부	◦계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 ◦녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	•2개 이상	
			Ⅱ	•1개	
			Ⅲ	•없음	○
녹지평가지표 결정			**녹지평가지표 1**		

▌ 녹지평가지표 매트릭스



녹지평가지표 1	환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2	환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004, 시정개발연구원

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 본 사업에 따른 녹지네트워크 검토결과, 녹지면적 Ⅲ등급, 녹지모양 Ⅲ등급, 내부녹지의 연결성 Ⅰ등급, 외부녹지의 연결성 Ⅲ등급으로 산정되어 환경성검토 녹지평가지표1등급을 달성하도록 계획함

1) 녹지면적

- 사업대상지내 녹지면적은 실사용 대지면적 54,788.7㎡ 중 24,053.2㎡(자연지반녹지+인공지반녹지)로 계획하였으며, 녹지 총면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율은 43.9%로 녹지면적 Ⅲ등급에 해당함

2) 녹지모양

- 사업대상지내 녹지는 외부의 교란을 적게 받고 안정적인 생태구조를 이룰 수 있도록 배치하였고, 녹지모양의 불규칙한 정도를 나타내는 조각모양지수 산정결과 평균값, 3.01로 녹지모양 Ⅲ등급에 해당함

3) 녹지의 연결성

- 사업대상지내 녹지가 녹지클러스터를 이룰 수 있도록 녹지계획을 수립하였고, 조경녹지 등을 통한 내부 녹지의 연결성 검토결과 Ⅰ등급, 외부 녹지의 연결성 검토결과 Ⅲ등급에 해당함

다. 저감방안

- 인접계획구역과 생태적 연계를 위하여 조경녹지 등을 배치
- 사업대상지내 제한된 지역에서의 녹지공간 확보를 위해 건축물과 인접대지 공간에 다양한 조경수목 식재 및 녹지조성을 계획하여 충분한 녹지공간 확보 및 사업대상지 내 녹지네트워크 구축

▌ 녹지네트워크 산정표

항목 세분		검토결과	가치 기준	평가기준	검토 결과
녹지면적		6.3%	Ⅰ	◦50%이상	
			Ⅱ	◦44%이상~50%미만	
			Ⅲ	◦44%미만	○
녹지모양		1.92	Ⅰ	◦1.67미만	
			Ⅱ	◦1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	◦1.72이상	○
녹지의 연결성	내부	2개	Ⅰ	◦2개 이상	○
			Ⅱ	◦1개	
			Ⅲ	◦없음	
	외부	없음	Ⅰ	◦2개 이상	
			Ⅱ	◦1개	
			Ⅲ	◦없음	○
녹지평가지표 결정			녹지평가지표 Ⅰ		

▌조경구적 산정

공간유형		가중치	실면적(㎡)	비율(%)
1	자연지반녹지	1.0	2,549.0	4.65
2	인공지반녹지	0.7	21,504.2	39.25
합계			24,053.2	43.90

▌조경구적도

3. 동·식물상(자연환경자산 포함)

가. 현황

- 사업대상지는 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역으로 기 시가화 되어있어 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되고, 인간의 간섭이 심화된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

1) 야생생물 보호구역

- 「야생생물보호 및 관리에 관한 법률」에 의하여 지정된 야생생물보호구역은 6개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지와 가장 인접한 보호구역은 '중랑천상류'로 사업대상지 북측으로 약 8.7㎞ 이격하여 위치함

▌야생생물 보호구역 현황

지정일	보호구역	위 치	지정면적(㎡)
2007.12.20.	우면산 (두꺼비 서식시)	서초구 우면동 산34-1외 1	18,379
2008.12.26	수락산 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1	31,170
2010.12.23	진관 (양서·파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1의 66	79,488
2013.03.14	난지 한강공원 (양서·파충류 서식지)	마포구 상암동 496-121외 60	56,633
2016.05.12	중랑천상류 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	23,506
2020.11.26	노을공원 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	23,100

자료 : 야생생물 보호구역(2025.11월 기준), 2026, 서울특별시

2) 생태·경관 보전지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 18개소의 생태·경관보전지역이 지정되어 있으며, 사업대상지와 가장 인접한 보전지역은 '창덕궁후원'으로 사업대상지 서측으로 약 5.6㎞ 이격하여 위치하고 있음

▌ 생태·경관 보전지역 현황

시도	명칭	지정연도	지정면적 (㎢)	특징
서울	한강밤섬	1999.08.10	0.241	도심 속 철새도래지
	둔촌동	2000.03.06. (2002.12.02. 확대) 2013.07.04. 확대)	0.028	생물 다양성 풍부 (습지 및 오리나무림)
	방이동	2002.04.15. (2005.11.24. 확대)	0.059	생물 다양성 풍부
	탄천	2002.04.15	1.151	도심 속 자연하천
	진관내동	2002.12.30.	0.017	생물 다양성 풍부
	암사동	2002.12.30. (2021.12.30. 확대)	0.270	한강변 자연호안
	고덕동	2004.10.20. (2007.12.27. 확대)	0.320	한강변 자연호안
	청계산 원터골	2004.10.20	0.146	낙엽활엽수림대 발달
	헌인릉	2005.11.24	0.057	오리나무림 발달
	남산	2006.07.27. (2007.12.27. 확대)	0.705	남북녹지축의 거점 공간 신갈나무 등 자연성 유지
	불암산	2007.08.09.	0.11	생물다양성 풍부
	창덕궁후원	2006.07.27.	0.441	도심지내 자연성 유지 갈참나무군집 분포
	백사실계곡	2009.09.24.	0.01	도롱뇽 서식지
	인왕산	2009.09.24.	0.233	암석 산림경관 발달
	강서 습지	2009.12.24.	0.37	습지 철새 도래
	삼육대	2010.12.30.	0.181	산림습지 호수 분포
	봉산	2012.12.27.	0.164	팥배나무 군락
	성내천 하류	2014.12.30	0.194	하천수변 생태 발달

자료 : 생태·경관보전지역 (2025.12월 기준), 2026, 서울특별시

3) 자연공원

- 서울특별시에는 「자연공원법」 제4조에 의거 북한산 국립공원(면적 76,922㎢) 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 북서측으로 약 11.0㎞ 이격하여 위치함

▌ 자연공원 지정현황

명 칭	위치	지정년월일	지정면적(㎢)	이격거리(㎞)
북 한 산	서울, 경기	’83. 4. 2	76.922	약 11.0

자료 : 자연공원 지정현황, 2022.12.31, 환경부

4) 현존식생도

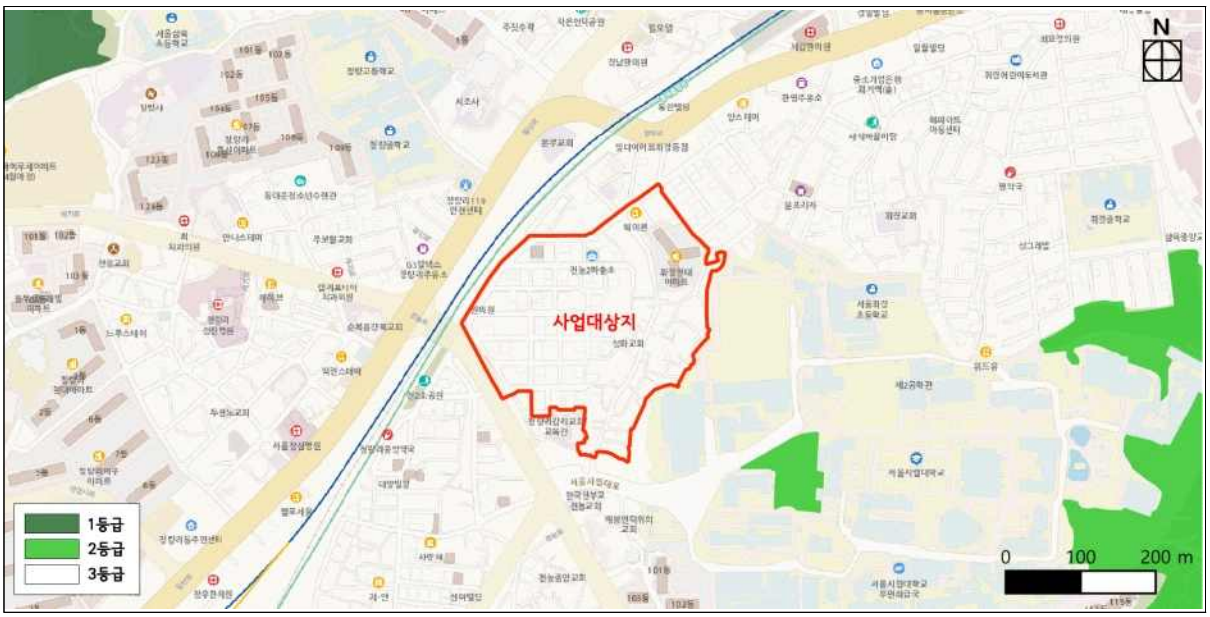
- 사업대상지내 현존식생도를 분석한 결과, 현존식생은 시가화지역으로 조사됨

▌현존식생도

5) 생태자연도

- 사업대상지 내 생태자연도를 분석한 결과, 3등급 지역으로 조사됨

▌생태자연도



6) 문헌조사

- 사업시행에 따른 동·식물상에 미치는 영향을 파악하기 위해 사업대상지 인근에서 실시한 문헌조사자료 「동대문구 지구단위계획 재정비, 2024.11, 서울특별시」를 참고함

가) 조사범위

- 조사범위 : 서울특별시 동대문구 신설동(천호대로 4) 117-23번지 일원

나) 조사결과

- 조사결과, 법정보호종은 확인되지 않았고, 분포중인 식물종은 대부분 식재수종이며, 식물종의 자연성 및 다양성이 매우 낮은 것으로 조사됨

▌동·식물상 조사결과

구분		출현종수	주요 출현종/식생
육상 식물상	식물상	◦총 67분류군 -42과 59종 10아종 6변종 1품종	◦나자식물 4과 16류군, 피자식물 중 쌍자엽식물 34과 52분류군, 피자식물 중 단자엽식물 4과 9분류군
육상 동물상	포유류	◦1과 1종	◦고양이
	조류	◦8과 11종 135개체	◦참새, 집비둘기, 까치 등
	양서·파충류	◦1과 1종	◦옴개구리
	육상곤충류	◦18과 21종	◦나비목, 파리목, 딱정벌레목 등
	법정보호종	◦확인되지 않음	

자료 : 동대문구 지구단위계획 재정비, 2024.11, 서울특별시

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 공사시 서식지 이동에 의해 사업대상지내 동물의 종 및 개체수는 감소할 것으로 예상되나, 이들 종은 이동성이 강하고, 도시지역 환경에 적응한 종이므로 공사로 인한 피해는 경미할 것으로 판단됨
- 사업시행시 소음·진동 저감방안으로 공사장비 적정투입, 저소음·저진동 장비 투입 등으로 동물상에 미치는 영향을 최소화할 계획임
- 운영시 야생조류 방음벽 충돌 방지를 위해 「야생조류 투명창 충돌 저감 가이드라인, 환경부」에 따라 조류 충돌 영향이 발생할 수 있는 구간에 설치할 계획임
- 운영시 조경녹지 내 다양한 수종을 식재하고, 가능한 식이식물을 식재하여 사업대상지 내 서식환경이 개선 및 향상되도록 하여 다양한 종이 유입될 수 있도록 계획함
- 사업대상지에 적절한 조경계획수립으로 보다 효율적이고 생산성 있는 자연보전적 저감방안을 수립할 계획이며, 사업대상지 내 조경면적은 관련법 (서울특별시 건축조례 24조)에서 정하는 규모이상 녹지를 확보할 계획임

4. 토지이용

가. 현황

1) 입지여건

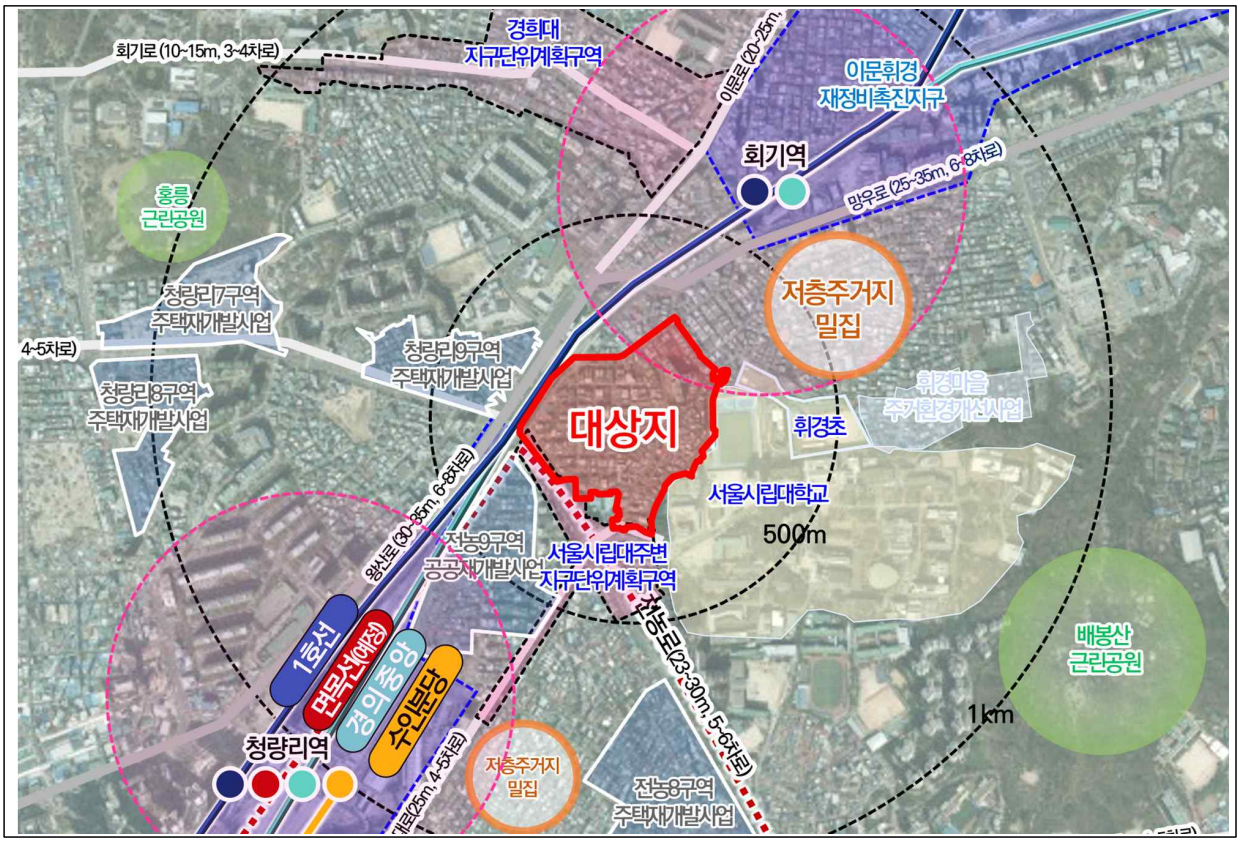
- 서울시립학교 및 철도변이 연접해 있으며 대상지 북측으로 저층주거지가 밀집하여 입지
- 대상지 1km 이내 청량리역 및 회기역 입지하며, 대상지 주변으로 면목선(경전철) 역사가 입지 할 예정

2) 대상지 주변 개발 현황

◦ 공공개선사업, 기추진 주택재개발사업, 지구단위계획 등 대상지를역 기준으로 반경 1km 이내 다양한 개발사업 추진 중

주변 개발 현황
• 주거환경관리사업(휘경2동 286번지 일대 구역) • 공공재개발사업(전농9구역) • 주택재개발(청량리 7구역, 청량리 8구역, 청량리 9구역, 전농8구역) • 지구단위계획(청량리역 전면부구역, 서울시립대 주변구역, 경희대앞구역, 회기구역)

▌ 사업대상지 광역 현황도



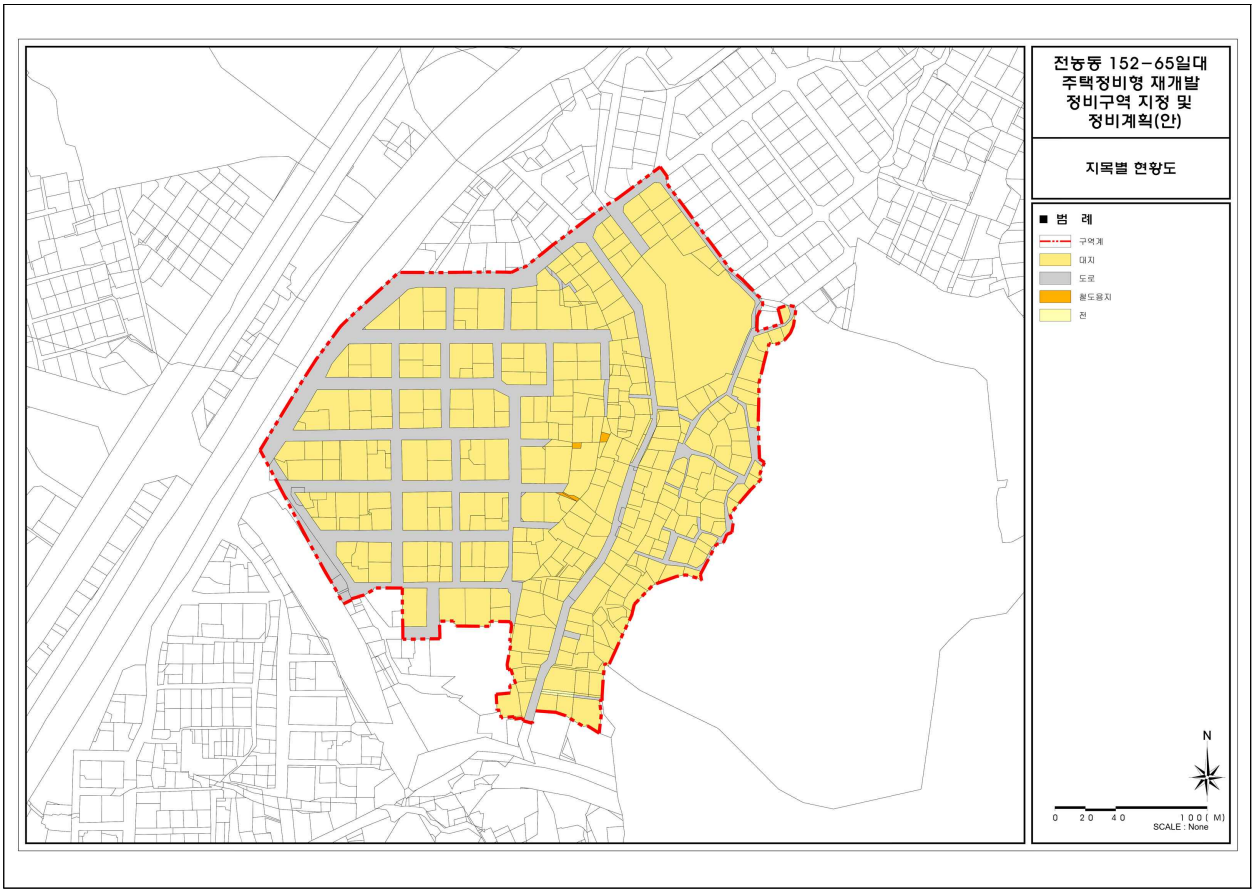
2) 지목별 현황

- 사업대상지의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 대지 53,720.6㎡(74.0%)가 대부분을 차지하고 있음

▌지목별 토지이용현황

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	389	72.594.2	100.0	
대지	355	53,720.6	74.0	
도로	27	18,725.6	25.8	
전	3	65.0	0.1	
철도용지	4	83.0	0.1	

▌토지 지목 현황도



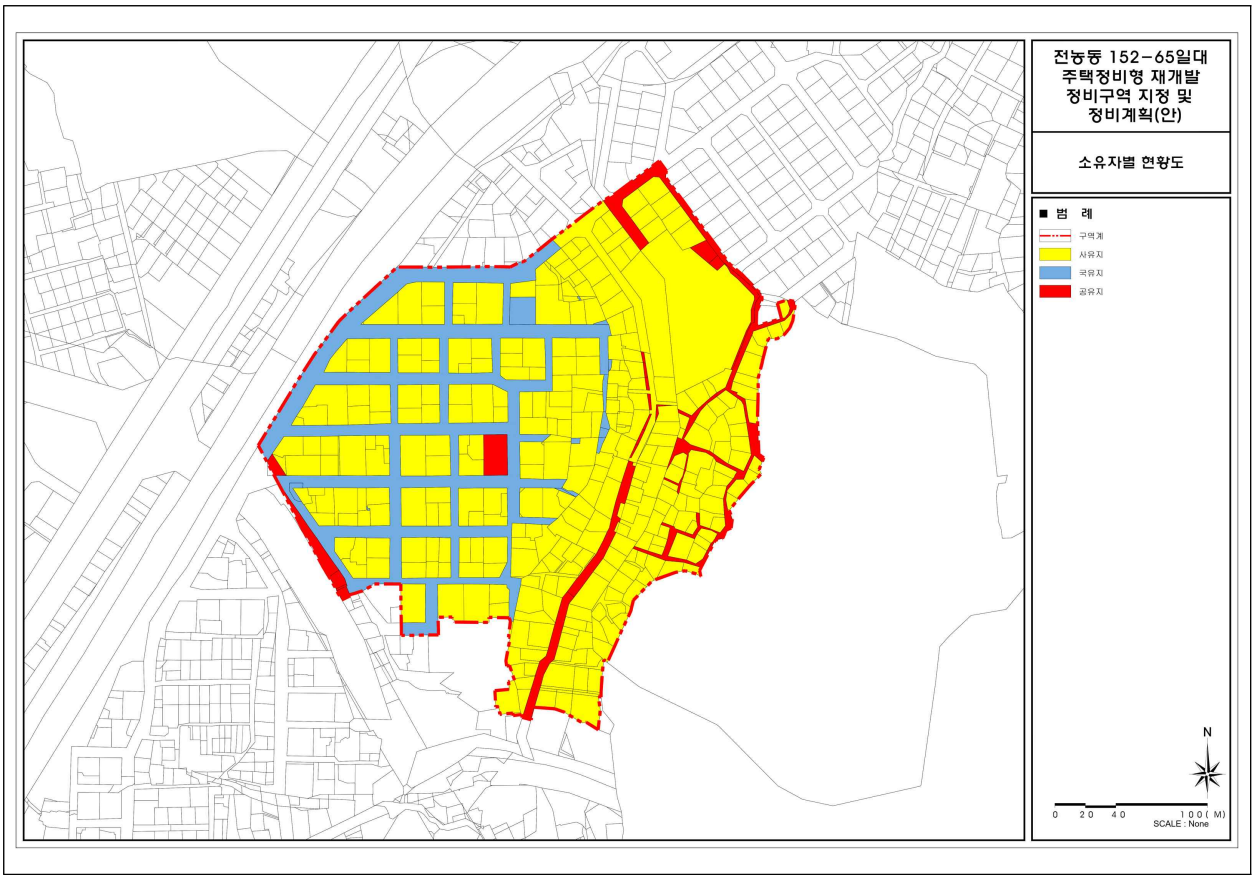
3) 소유자별 현황

- 사업대상지의 소유자별 토지이용현황을 살펴보면, 사유지 53,935.9㎡(74.3%), 국·공유지 18,658.3㎡(25.7%)임

▌ 소유자별 토지이용현황

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	389	72,594.2	100.0	
사유지	353	53,935.9	74.3	
국유지	15	14,151.2	19.5	
공유지	21	4,507.1	6.2	

▌ 토지 소유자 현황도



4) 환경배려시설 현황

가) 교육시설

- 사업대상지가 위치한 동대문구 관내에는 유치원 26개소, 초등학교 21개소, 중학교 15개소, 고등학교는 일반계 6개소, 자율 2개소, 전문대학 1개소, 대학교 3개소, 대학원 33개소, 기타학교 2개소로 총 109개소의 교육시설이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌교육시설 현황

(단위 : 개소)

구 분	합 계	유치원	초등학교	중학교	고등학교			전문대학	대학교	대학원	기타학교
					일반계	특성화	자율				
동대문구	109	26	21	15	6	-	2	1	3	33	2

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

나) 병원시설

- 사업대상지가 위치한 동대문구 관내에는 종합병원 4개소, 병원 12개소, 의원 278개소, 요양병원 7개소 등으로 총 625개소의 병원이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌병원시설 현황

(단위 : 개소)

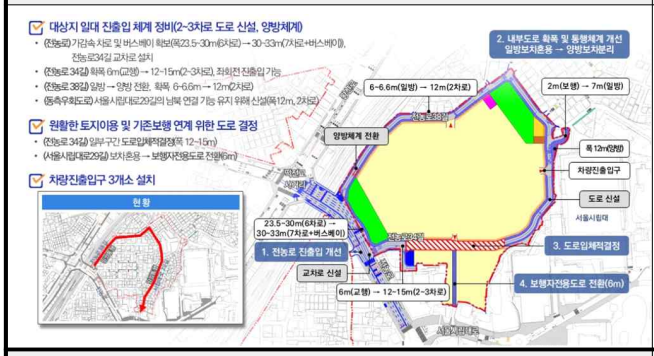
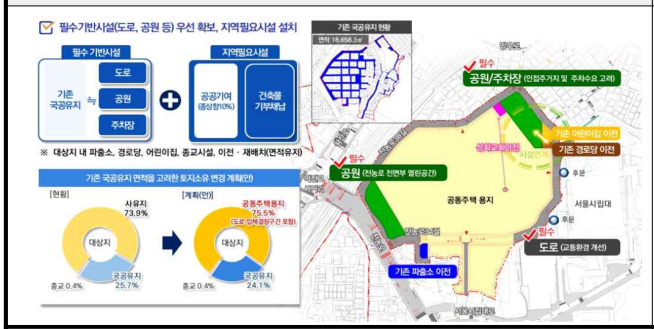
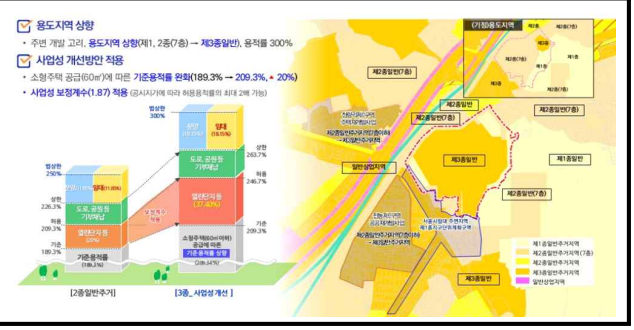
구 분	합 계		종합병원		병 원		의 원		특수병원		요양병원	
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수
동대문구	625	5,271	4	1,641	12	883	278	361	3	789	7	1,348
	치과병·의원		한방병·의원		부속병·의원		조산원		보건소	보건지소	보건분소	
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수				
	170	12	149	232	-	-	1	5	1	-	-	

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 계획의 비전 및 목표

- 주변으로 열려있고 지역과 함께하는 명품 주거단지 조성

(원칙1) 원활한 차량진출입 및 교통연계 고려한 도로망 정비	(원칙2) 시립대 및 지역 보행편의 고려한 보행체계 연계
	
(원칙3) 기존 국공유지 재배치 통한 기반시설 전략적 확충	**(원칙4) 구릉지 경사 및 높이차 극복하는 합리적 대지조성**
	
(원칙5) 대학가 및 기존 가로 고려한 맞춤형 외부공간 계획	**(원칙6) 지역 특성 고려한 영역별 주동 배치계획**
(원칙7) 입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출	**(원칙8) 원활한 사업추진 지원을 위한 유연한 도시계획**
	

5. 토양

가. 현황

1) 조사항목

- Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr^{6+}, Zn, Ni, pH
- 토양오염 유발시설물 현황

2) 조사범위

- 공간적 범위 : 서울특별시 동대문구(사업대상지 기준 북서측 약 1.1㎞, 남동측 약 1.4㎞)
- 시간적 범위 : 2023년

▌토양 조사지점

조사지점(번호)	지점명	조사지점위치(지번)	지목	면적(㎡)	이격거리(㎞)
ST-②-356	동대문답십리	서울특별시 동대문구 답십리2동 산 2-13	종교용지(2지역)	2,472	약 1.4

3) 조사방법

- 토양측정망 조사
  - 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

4) 조사결과

가) 토양측정망 결과

- 토양측정망 결과, Cd 0.1㎎/㎏, Cu 16.7㎎/㎏, As 0.00㎎/㎏, Hg 0.37㎎/㎏, Pb 21.2㎎/㎏, Cr^{6+} 0.00㎎/㎏, Zn 75.4㎎/㎏, Ni 6.2㎎/㎏, pH 6.3으로 조사되어, 토양오염우려기준 및 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨

▌토양측정망 결과 (단위 : ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	pH
ST-②-356	0.1	16.7	0	0.37	21.2	0	75.4	6.2	6.3

주) 0.00 : 검출한계 미만
자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

▌토양오염우려기준 및 대책기준

(단위 : mg/kg, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)

물 질	토양오염우려기준			토양오염대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	4	10	60	12	30	180
2. 구리	150	500	2,000	450	1,500	6,000
3. 비소	25	50	200	75	150	600
4. 수은	4	10	20	12	30	60
5. 납	200	400	700	600	1,200	2,100
6. 6가크롬	5	15	40	15	45	120
7. 아연	300	600	2,000	900	1,800	5,000
8. 니켈	100	200	500	300	600	1,500
9. 불소	400	400	800	800	800	2,000
10. 유기인화합물	10	10	30	-	-	-
11. 폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12	3	12	36
12. 시안	2	2	120	5	5	300
13. 페놀	4	4	20	10	10	50
14. 벤젠	1	1	3	3	3	9
15. 톨루엔	20	20	60	60	60	180
16. 에틸벤젠	50	50	340	150	150	1,020
17. 크실렌	15	15	45	45	45	135
18. 석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40	24	24	120
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25	12	12	75
21. 벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
22. 1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000	500	1,000	3,000

비고) 1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3]

나) 토양오염 유발시설물 현황

- 사업대상지내 특정토양오염 관리대상시설(공장 및 기타 토양오염원)은 없는 것으로 조사됨

다) 지장물 철거에 의한 토양오염

- 사업대상지 공사에 따라 기존 건축물인 지장물이 발생하는 바 철거 전 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 수거처리하지 아니하고 철거되는 경우와 무분별한 철거로 인한 비산먼지의 과다발생, 발생 건설폐기물의 무단방치 등으로 인해 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사장비의 유류 및 폐유의 영향

- 투입장비에 의한 폐유 발생생량은 「건설표준품셈, 2024」에 제시된 폐유발생원단위를 적용하여 산정하였고, 산정결과 폐유발생량은 11.4L/일로 예측됨

▌ 투입장비에 의한 폐유발생량 산정

장비명	규격	주연료사용량	잡품비	투입대수	폐유발생량
덤프트럭	15ton	15.9L/h	38%	1대	4.8L/일
굴삭기	1.0㎥	19.5L/h	22%	1대	3.4L/일
불도저	19ton	25.0L/h	16%	1대	3.2L/일
합계	-	-	-	3대	11.4L/일

주) 폐유발생량(L/일) = 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 연료1ℓ당 폐유발생비율(0.1ℓ/ℓ)
자료 : 건설공사표준품셈, 2024, 건설연구원

다. 저감방안

1) 투입장비에 의한 폐유 처리대책

- 공사시 투입장비 가동으로 인해 발생되는 폐유로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 투입장비의 폐유·폐윤활유 교체는 인근 정비업소 등에서 교체토록 유도할 것이며, 불가피하게 공사지역내에서 교체할 경우는 일정장소에 적정규격의 용기 및 폐유 보관소를 설치하여 「폐기물관리법 시행규칙」 [별표 4]의 사항에 의거 보관 후 전량 위탁 처리토록 할 계획임

2) 오염토양 발견시 처리대책

- 추후 사업대상지 내 지장물 철거완료 후 오염이 의심되는 토양이 발견될 경우 토양오염 전문조사기관에 오염도 분석을 실시하겠음
- 전문기관에 의한 토양오염도 조사결과 오염토양으로 확인될 경우, 관할 구청장에게 신고하고 적법처리 함

-「토양환경보전법」 제5조의 4 규정에 의거 토양정밀조사 후 오염토양에 대한 처리방법 선정 및 정화 등의 조치를 할 계획임

6. 지형·지질

가. 현황

1) 표고 및 경사

- 사업대상지의 표고는 최소 표고 21m 최고표고 49m로 분석되었으며, 표고 30 ~ 35m의 면적이 전체구역면적의 44.5%로 가장 많이 차지하고 있고, 평균 33.3m의 표고에 위치함

▌ 표고 현황(10m x 10m)

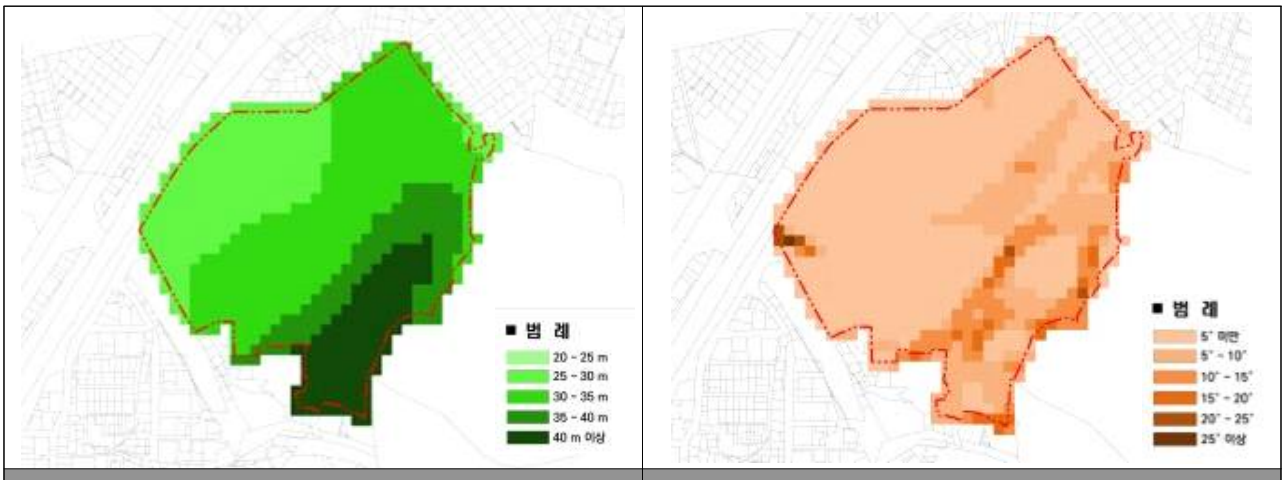
구 분	합계	25m미만	25 ~ 30m 미만	30 ~ 35m미만	35~ 40m미만	40m이상
면 적 (㎡)	72,594.2	285.0	19,216.5	32,295.3	10,330.4	10,467.0
구성비 (%)	100.0	0.4	25.5	44.5	14.2	14.4

- 사업대상지는 경사도 5˚미만이 전체 구역면적의 68.0%로 가장 많이 차지하고 있고, 평균 4.8˚의 경사지에 위치하고 있음

▌ 경사현황(10m x 10m)

구 분	합계	5°미만	5°~10°	10°~15°	15~20°	20~25°	25°이상
면 적 (㎡)	72,594.2	49,370.7	15,403.9	5,969.9	1,487.0	279.7	83.0
구성비 (%)	100.0	68.0	21.2	8.2	2.1	0.4	0.1

▌ 표고 및 경사분석도

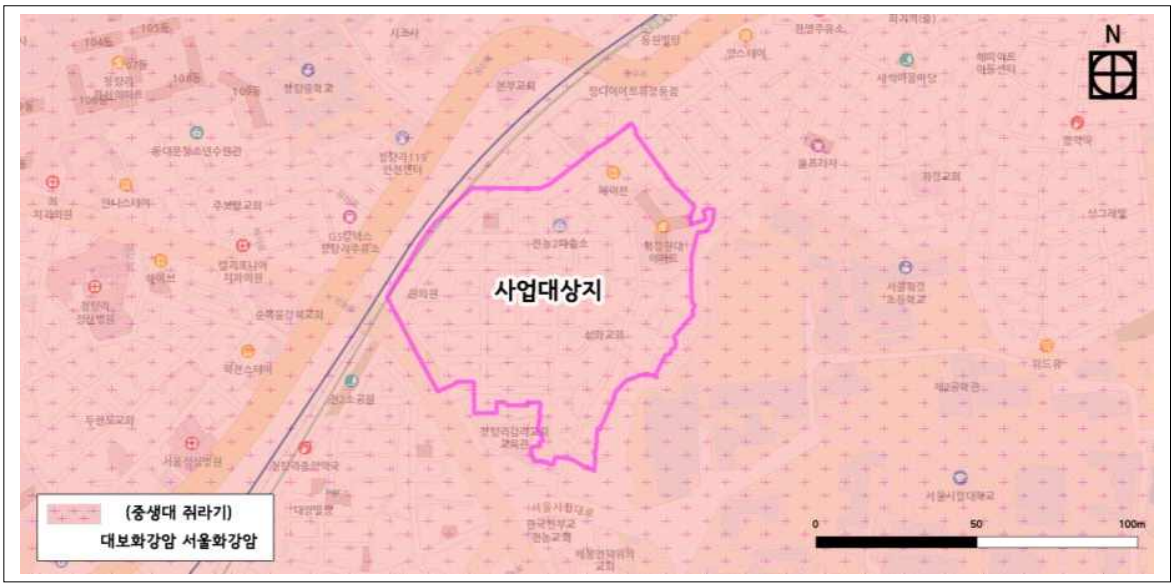


표고분석도 | 경사분석도

2) 지질

- 사업대상지가 분포하고 있는 지질은 국토지질정보 지질주제도(1:50,000)를 이용하여 조사하였으며, 사업대상지는 중생대쥐라기의 서울화강암으로 구성되어 있음

▌ 주변 지질 현황



3) 불투수토양 포장현황도

- 사업대상지 불투수토양 포장도를 조사한 결과 대부분 불투수포장율은 90%이상인 지역이며 일부 70%미만 지역을 포함하는 것으로 조사되었음

▌ 불투수토양 포장현황도

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 불가피하게 부지정지시 절·성토의 토공작업에 의한 표고 및 경사변화 등의 지형변화와 비탈면발생 등이 일부 예상되나 부지조성시 부지계획고를 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임
- 사업대상지 내 절·성토 계획에 의해 불가피하게 비탈면 발생이 예상되고, 부지 조성 및 시설물 배치로 인해 발생되는 사면부에 대해서는 적절한 비탈면안정대책 수립이 요구됨
- 부지정지 공사시 절·성토 공사가 이루어지므로, 강우시 토사유출로 인근하천에 영향이 예상되며, 지하시설물계획에 따른 굴착공사시 지하수 유출이 예상됨

다. 저감방안

1) 지형변화 최소화

- 사업대상지 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임

2) 지하수 유출 저감방안

가) 유출지하수 발생현황 신고대상사업 여부

- 대상사업은 건축물 층수는 21층 이상, 연면적 10만㎡이상 으로서 「지하수법」 제9조의2에 의거한 유출지하수 발생현황 및 이용계획 신고대상사업에 해당됨
- 지하공간을 최소화하고 기 운영중인 지하공간에 영향을 미치지 않는 건축, 공사계획을 수립할 계획임
- 본 사업은 「지하안전관리에 관한 특별법」에 의한 지하안전영향평가 대상사업여부 검토 후 향후 실시설계 등의 인허가시 시행할 계획임

나) 지하수 유출 저감방안

- 지하수유출을 최소화하기 위하여 흙막이 벽체 및 지지공법들의 특징과 대상지의 주요 고려사항을 검토하여 차수공법을 선정하겠음
- 공사시 및 운영시에 일부 지하수 유출로 인한 지하수 수위강하가 발생할 수 있으므로 사업시행에 따른 지하수 유출량에 대해 다음과 같이 지하로 환원하는 계획을 수립하여 전량 재이용하겠음
  - 공사시 : 살수용수, 청소용수 등 재활용
  - 운영시 : 조경용수, 청소용수 등 재활용
- 토양 및 지형의 변화를 최소화하고, 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지할 계획임

다) 지하수위 계측계획

- 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하며, 지하수위 계측대상 여부를 검토하여 공사시 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사를 시행하는 경우, 지하수위계 설치 및 계측시 적정양식에 따라 지하수위 측정데이터를 동대문구 및 서울시 물순환정책과로 제출하겠음
- 공사시 지하수위계측을 시행하는 경우, 착정한 관측공은 원상복구 이전에 보조관측망으로 이용토록 할 계획임

7. 물순환, 수리 · 수문

가. 현황

- 사업대상지 주변은 기 조성된 시가지이고, 대상지 내는 대부분 인공지반이 분포하며 불투수 상태로 나타남
- 사업대상지의 우수는 도로변에 있는 기존 관로에 합류 후 최종 한강(국가하천)으로 유하하는 것으로 조사됨

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업시행 후 자연지반(조경녹지 등)을 제외한 지역이 포장될 것이나 주변은 이미 조성된 시가지 지역이기 때문에 토양포장으로 인한 물순환에 영향은 크지 않을 것으로 판단됨
- 토공작업 시 강우로 인한 토사의 유출로 주변지역 토양의 경미한 물리적 변화가 예상됨
- 사업대상지 내 자연 및 인공지반녹지 등으로 인하여 사업시행 후 생태면적율의 변화가 예상됨
- 사업시행 시 자연지반녹지 및 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상이 되는 것으로 검토됨
- 한편, 현재 건축배치계획안은 확정되지 않은 계획이므로 추후 건축 허가전 서울시 환경영향평가 조례에 의한 환경영향평가 대상사업으로 추후 세부계획 수립시 확정된 건축 계획안을 토대로 생태면적률을 재산정하겠으며, 생태면적률은『건축물 및 정비사업(재개발 재건축)의 환경영향평가 항목 및 심의기준(환경영향평가초안 작성 지침), 2022, 서울특별시 제2022-332호』에 의거하여 35%이상을 조성토록 할 계획임

1) 생태 면적률 산정

- "생태면적률" 이란 전체 개발면적 중 생태적 기능 및 자연 순환기능이 있는 토양 면적이 차지하는 비율을 말하고, 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하며, 그 공간 유형별 면적에 해당가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 산정할 수 있음

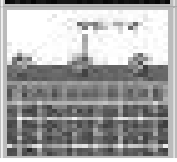
$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

▌ 생태 면적률 산정표

공 간 유 형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
자연지반녹지		1.00	2,549.0	2,549.0	-
인공지반녹지	90㎝이상	0.70	21,504.21	15,052.94	-
투수포장 식재미포함(자연지반)		0.2	1,922.55	384.51	-
투수포장 식재미포함(토심90㎝이상)		0.14	11,881.74	1,663.44	-
합 계		-	37,857.5	19,649.89	-

환산면적	19,649.89	대지면적	54,788.7	생태면적율(%)	35.86%

▌생태 면적률 계산을 위한 공간유형 구분 및 가중치

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2		

▌생태면적도

다. 저감방안

가) 녹지계획

- 사업대상지 내 조경녹지를 최대한 확보하여 주변의 물순환에 대한 영향을 최소화
- 사업대상지 내 녹지공간을 최대화로 조성하여 친환경 건축물을 건설하며, 자연지반녹지, 인공지반녹지 등의 녹지체계 구축
- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지조성을 통해 도심지내 생물다양성을 확보
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보하고, 사업대상지 내 보도 등은 투수성(보수성)포장재를 사용

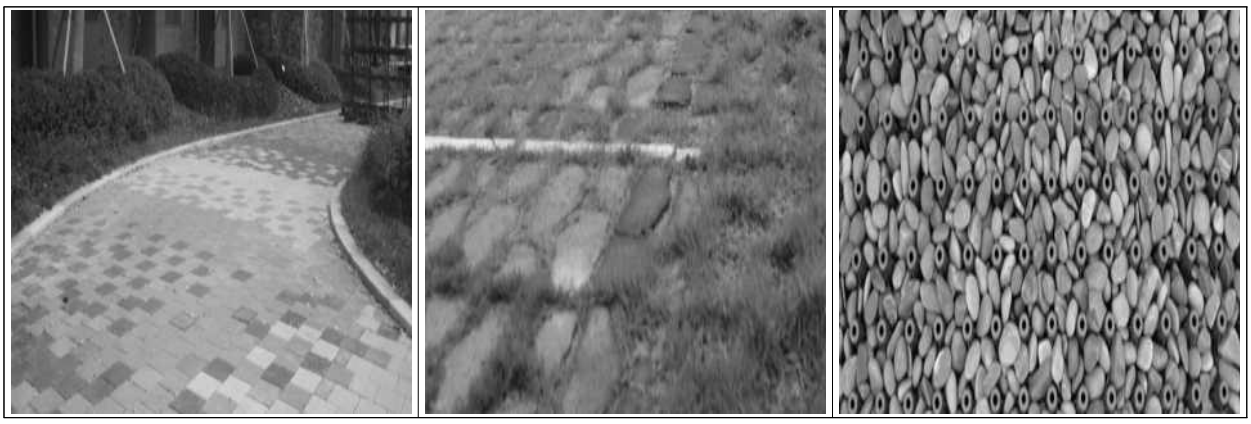
나) 빗물이용시설 설치계획

- 본 사업은「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조제1항 및 같은법 시행령 제10조1항에 의한 '아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택'에 해당함

다) 빗물침투시설 및 저영향개발계획

- 본 사업은「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8, 9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」, [물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따른 20세대 이상 공동주택 개발사업에 해당하므로 사업대상지 내 빗물 관리시설(투수성포장 등)을 적용·검토토록 할 계획임
- 추후 실시설계시 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 환경부, 2013」에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설을 계획하여 서울시 물순환정책과와 저영향개발 사전협의토록 하겠음
- 우수유출량 감소 및 사업시행후 불투수면 증가억제를 위해 자연지반 및 화단, 녹지대 등은 보도보다 낮게 설치하여 자연지반 녹지가 빗물을 일시 저류시킬수 있도록 하며, 보도 및 차도의 빗물의 자연스러운 침투가 이루어지도록 할 계획임

▌투수성포장 예시도



8. 수질

가. 현황

1) 하천 현황

- 사업대상지 내 유수는 우수 관로를 통해 중랑천으로 유입되어 최종 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

▌ 사업대상지 인근 하천현황

하천명	수 계			하천의 구간		하천 등급	유로 연장 (㎞)
	본류	제1지류	제2지류	기 점	종 점		
한강	한강	-	-	강원도 정선군 여량면 송천 합류점	경기 김포 월곶 용강리 유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선	국가	494.44
월곡천	한강	중랑천	청계천	서울 도봉 미아 837번지	서울 성북 하월곡 정릉천(지방) 합류점	지방	4.22
정릉천	한강	중랑천	청계천	서울 성북 정릉 산1-1번지	서울 동대문 용두 청계천(지방) 합류점	지방	11.43
우이천	한강	중랑천	우이천	서울 도봉 우이 200번지(북한교)	서울 노원 월계 중랑천(국가) 합류점	지방	12.35
중랑천	한강	중랑천	-	경기 의정부 장암 시도경계선의 최북단에위치한 점에서 동서로 그은직선	서울 성동 금호 한강(국가) 합류점	국가	36.44
청계천	한강	중랑천	청계천	서울 종로 서린 148번지	서울 성동 용답 중랑천(국가) 합류점	지방	14.41

자료 : 2024 한국하천일람, 2026.04.06. 국토교통부

2) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실 상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 사업대상지 남동측으로 약 11.0㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

▌ 상수원보호구역 현황

상수원보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 상수원보호구역 지정현황(2024년 12월 기준), 환경부

3) 환경기초시설 현황

- 서울특별시의 공공하수처리시설은 현재 4개소가 가동중에 있는 것으로 조사됨

▌ 공공하수처리시설 현황

시설명	소 재 지	시설용량 (500㎥/일)	유입하수량 (500㎥/일)	처리방법	방 류 수 역		
					수계	지류	중권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	619,034.1	염소	한강	한강	한강서울
중랑 물재생 센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	1,267,894.9	염소 자외선 오존	한강	중랑천	한강서울
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	1,460,069	염소	한강	한강	한강서울
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	750,781.9	염소	한강	탄천	한강서울

자료 : 2025 하수도통계, 2026.07.31, 환경부

- 서울특별시 관내 취수장 현황은 다음과 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중에 있는 것으로 조사됨

▌ 취수시설 현황

시설명	시설용량 (㎥/일)	소 재 지	수원형태	일평균취수량 (㎥/일)	공급수장
강북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	한강표류수	962,627	강북, 구의, 뚝도
암사	1,710,000	서울특별시 강동구 암사동 산1	한강표류수	893,424	암사
자양	800,000	서울특별시 광진구 자양동 701	한강표류수	641,039	구의, 뚝도
풍납	700,000	서울특별시 송파구 풍납동 419	한강표류수	399,369	영등포

자료 : 2024 상수도통계. 2026.01.22, 환경부

▌ 정수시설 현황

시설명	시설용량 (㎥/일)	소 재 지	정수처리 적용방식	1일 평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과+활성탄여과	790,283	중랑구 외 10개구 111개동
광암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과+활성탄여과	211,598	송파구 외 2개구 31개동
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과+활성탄여과	370,851	광진구 외 4개구 48개동
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과+활성탄여과	421,439	종로구 외 9개구 82개동
암사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과+활성탄여과	882,422	강동구 외 10개구 121개동
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과(MF)+ 활성탄여과	393,779	양천구 외 4개구 57개동

자료 : 2024 상수도통계. 2026.01.22, 환경부

라) 수질현황

- 사업대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 수질측정망의 최근 1년간 측정자료(2023년 3월~2024년 2월)를 인용하였음

▌ 수질측정망 조사지점

측정소명	위 치	대권역	중권역	조 사 기 관	이격거리
정릉천	서울특별시 동대문구 용두동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원	남측 약 2.6km

- 조사결과, pH 7.4~8.2, DO 7.6~14.4mg/L, BOD 0.1~3.5mg/L, COD 1.6~4.8mg/L, SS 1.0~14.2mg/L, T-N 2.711~6.122mg/L, T-P 0.029~0.145mg/L, TOC 1.0~3.1mg/L, 수온 2.8~24.0℃, 페놀류 0mg/L, 전기전도도 256~877㎲/cm, 총대장균군수 50~110,000군수/100mL로 BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)으로 조사됨

▌ 자동측정망 조사결과

구 분		2023년										2024년		기 준			
		03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	01월	02월	Ia	Ib	II	III
pH	(-)	8.2	7.7	7.6	7.4	7.6	7.5	7.9	8.0	8.0	7.6	7.4	7.9	6.5~8.5			
DO	(mg/L)	14.4	10.3	9.3	7.6	7.8	8.3	10.0	11.5	10.4	10.7	10.8	14.1	7.5	5.0	5.0	5.0
BOD	(mg/L)	1.1	3.5	0.9	0.1	0.9	0.5	0.1	0.9	1.1	0.4	0.9	0.7	1	2	3	5
COD	(mg/L)	3.0	4.8	1.7	2.0	2.7	2.0	1.8	2.5	2.2	1.5	2.1	1.6	2	4	5	7
SS	(mg/L)	1.0	6.0	1.1	1.0	1.6	1.3	1.3	10.1	1.0	10.4	14.2	14.2	25	25	25	25
T-N	(mg/L)	2.711	6.122	5.493	4.717	4.171	4.428	4.962	4.003	3.927	5.466	6.115	6.092	-	-	-	-
T-P	(mg/L)	0.029	0.145	0.064	0.089	0.085	0.102	0.069	0.037	0.086	0.055	0.057	0.062	0.02	0.04	0.1	0.2
수온	(℃)	2.8	7.7	16.7	19.7	22.8	23.9	24.0	17.3	18.4	9.3	5.0	4.7	-	-	-	-
페놀류	(mg/L)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
전기 전도도	(㎲/㎝)	471	481	461	479	256	414	491	527	541	561	877	634	-	-	-	-
총대장 균군수	(군수/ 100ml)	50	70,000	6,000	16,000	110,000	40,000	4,700	13,000	5,900	10,000	23,000	2,600	50	500	1,000	5,000

마) 상 · 하수도 현황

- 동대문구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 358,603인으로 보급률은 100%이며, 급수량 및 1일 1인당 급수량은 각각 102,202(㎥/일), 285L로 조사됨

▌ 상수도 현황

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	시설용량(㎥/일)	급수량(㎥/일)	1일1인당급수량(L)
동대문구	358,603	358,603	100	-	102,202	285

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

- 동대문구의 하수처리 인구는 366,923인으로 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

▌ 하수도 현황

구 분	총인구(인)	공공하수처리시설 처리인구				보급률(%)
			물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
동대문구	366,923	366,923	-	-	366,923	100.0

자료 : 2025 하수도통계, 2026.07.31. 환경부

바) 수질오염총량관리 현황

- 사업대상지는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의거 '한강Ⅱ'유역에 해당하는 것으로 조사됨

▌ 한강수계 수질오염총량관리 단위유역도

자료 : 물환경정보시스템(https://water.nier.go.kr/)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 우수유출량 산정

(1) 우수유출량 산정식

- 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 사업대상지 면적과 지표상태, 경사도 등의 지형을 고려하여 산정하였음

▌ 우수유출량 산정식

Q = 1/360 × C × I × A			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

(2) 유출계수(C)

- 유출계수는 집수 면적 내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되며, 본 예측식에서의 유출계수는 공사시 나지상태임을 감안하여 최대값인 0.3을 적용하였음

▌ 토지이용별 유출계수 표준치

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔지,수목이 많은공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 하수도시설기준, 한국상하수도협회, 2011

(3) 강우강도(I)

- 강우강도(I)는 「홍수량 산정 표준지침, 2019.07, 환경부」에 따라 국가수자원관리종합정보시스템(www.wamis.go.kr)의 제공 자료를 활용하였으며, 사업대상지가 위치하는 서울시의 강우강도 적용시 확률년수 30년 빈도에 강우지속시간 5분을 적용하여 208.6㎜/hr를 적용함

(4) 배수구역 및 우수유출량 산정

- 배수구역은 사업대상지의 특성을 고려하여 설정하였으며, 우수유출량을 산정한 결과 약 1.262㎥/sec가 발생하는 것으로 산정되었음

▌ 우수유출량 산정 결과

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업대상지	72,594.2	0.3	208.6	12,619.292

주) 면적은 사업지구내 구역면적을 적용

나) 토사유출량 산정

- 공사시 토사유출량은 공사가 이루어지는 지표 상태를 황무지로 가정하여 산출하며, 토사유출원단위는 나대지 200~400㎥/ha·년의 최대치인 400㎥/ha·년을 적용하였음
- 또한, 토사밀도는 하수도시설기준(1998, 한국수도협회)에서 입자의 침전속도 계산시 사용된 2.65ton/㎥을 적용하였음
- 사업대상지 내 토사유출량을 산전한 결과 약 ton/일로 예측됨
- 상기에서 예측한 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 부지공사시 가중되는 부유물질(SS)농도를 예측한 결과, 약 193.35㎎/L의 SS 농도가 가중될 것으로 예측됨

▌ 토사유출량 및 토사유출농도 산정식

※ 토사유출량(ton/일)
= [배수면적(㏊) × 토사유출원단위(㎥/년·㏊) × 단위밀도(2.65ton/㎥)] ÷ 365일/년
※ 토사유출농도(mg/L)
= [토사유출량(ton/일 × 10^9(㎎/ton))] ÷ [우수유출량(㎥/sec) × 86,400(sec/일) × 10^3(L/㎥)]

▌ 지표상태에 따른 토사유출량 원단위

토 지 의 상 태	1㏊당 토사유출량 (㎥/년)	두 께 (㎜)	비 고
나 지, 황 무 지 등	200~400	20~40	400 적용
벌 지, 초 지	15	1.5	
채 벌 지	2	0.2	
보 통 의 임 야 지 역	1	0.1	

자료 : 골프사업 연감, p.52, 정강현, 일본 사방시설 설계 기준

▌ 토사유출량 산정결과

구 분	배수면적 (㏊)	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출원단위 (㎥/년·ha)	토사유출량 (ton/일)	가중 SS 농도 (㎎/L)
사업대상지	72,594.2	1.262	400	21.08	

다) 투입인부에 의한 오수발생

- 사업대상지내 공사시 현장사무소를 설치할 계획으로 오수처리시설을 설치할 계획이며, 도심지내 위치하고 있어 별도 부대시설(식당 등)의 부대시설 설치는 지양할 계획임
- 현장내에는 이동식 간이 화장실을 설치하여 인부들이 이용하도록 하고 이는 전량 위탁처리할 계획임
- 공사시 투입인부에 의해 발생되는 오수가 무처리 방류될 경우, 수용하천에 악영향을 미칠 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

2) 운영시

• 사업대상지 내 개발로 인한 상주 및 이용인구에 의한 상수 및 오수발생이 예상됨

가) 급수량 산정

• 사업대상지의 계획급수량 산정결과, 주거시설 1,036.26㎥/일, 영업시설 76.67㎥/일로 산정됨

• 비상급수시설을 병행 설치하여 수자원 및 절약 및 비상시 대응 예정임

▌ 주거시설 급수사용량 산정

구 분	세대수 (세대)	세대당 인구수 (인)	인구수 (인)	급수량원단위 (ℓ/인·일)	계획급수량 (㎥/일)
주거시설	1,804	2.00	3,636	285	1,036.26

주) 1. 세대당 인구수는 「2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구」에서 제시된 세대당 인구수를 적용함
2. 급수량원단위는 「2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구」에서 제시된 급수량 원단위를 적용함

▌ 영업시설(근린생활시설 및 부대복리시설) 급수사용량 산정

구분		연면적 (㎡)	건축물용도	원단위 (ℓ/㎡)	오수발생량 (㎥/일)	계획급수량 (㎥/일)
복리시설	경로당	730.00	노인복지시설	9	6.57	7.30
	어린이집	730.00	교육연구 및 복지시설	6	4.38	4.87
	작은도서관	350.00	교육연구 및 복지시설	6	2.10	2.33
	다함께돌봄센터	150.00	교육연구 및 복지시설	6	0.90	1.00
	주민공동시설(지하)	800.00	교육연구 및 복지시설	6	4.80	1.11
	개방형 주민공동시설(지상)	400.00	교육연구 및 복지시설	6	2.40	2.67
	개방형 주민공동시설(지하)	1,100.00	교육연구 및 복지시설	6	6.60	7.33
	지상 복리시설	2,360.00	교육연구 및 복지시설	6	14.16	15.73
	지하 복리시설	1,900.00	교육연구 및 복지시설	6	11.40	12.67
부대복리	관리사무소	120.00	업무시설	15	1.80	2.00
	통합경비실	80.00	업무시설	15	1.20	1.33
근린생활시설		2,200.00	주거시설	7.5	16.50	18.33
합 계		89,245.39	-	-	72.81	76.67

주) 1. 계획급수량 = 오수발생량/0.9 (오수전환율 90% 적용)
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호

나) 오수발생량 산정

• 사업대상지 내 운영시 오수량은 「수질오염총량관리기술지침, 2019. 03, 국립환경과학원」에 제시된 생활계 가정인구 오수발생량 산정방법에 따라 산정하였으며, 발생량 산정결과, 주거시설 912.49㎥/일로 산정됨

▌ 오수발생량 산정

구분	계획인구 (인)	계획급수량 (㎥/일)	분뇨발생유량 (㎥/일)	잡배수발생유량 (㎥/일)	계획오수량 (㎥/일)
주거시설	3,636	1,036.26	4.87	1,031.39	912.49

주) 1. 가정인구 오수발생량 = 가정인구 분뇨 발생유량 + 가정인구 잡배수 발생유량
2. 가정인구 분뇨발생유량 = 가정인구수 × 가정인구 분뇨발생 원단위(0.00134㎥/인 · 일)
3. 가정인구 잡배수 발생유량 = (가정인구사용유량-가정인구 분뇨발생유량)×오수전환율(0.88)
자료 : 수질오염총량관리기술지침, 2019. 03, 국립환경과학원

다. 저감방안

1) 공사시

가) 강우에 의한 토사유출 저감대책

- 강우와 함께 유실된 토사가 주변 수계로 유입되는 것을 방지하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립·시행토록 할 계획임

- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시
- 사면의 정리 및 녹화는 조속히 시행될 수 있도록 조치함
- 토사유출이 예상되는 부분에는 우기시 비닐 등을 덮어 토사유실을 최대한 방지토록 하고, 배수로의 설치는 조기에 실시함

(1) 가배수로 및 침사지 설치

- 본 사업으로 인한 절성토 작업중 강우시 토사가 유출되어 주변 수계로 유입될 경우 토사퇴적이 예상되며, 일시적으로 수질 및 수중생태계에 영향을 미칠 우려가 있으므로 공사중 토사유출량이 증가하는 지역에 침사지를 설치하도록 계획함
- 침사지는 현장 및 공정상 필요에 따라 위치 및 용량의 변경이 가능하도록 계획함
- 또한, 가배수로를 설치하여 유출토사를 침사지로 유도하여 침사지에서 침전시킨 후 상등수만 배출시키고, 미세한 입자의 토사유출을 방지하기 위해 침사지 유출부에 부직포를 설치하여 토사의 유출로 인한 영향을 최대한 저감토록 계획함

▌ 입경별 침전속도 및 수면적 부하

직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)
1.00	100	0.20	21	0.04	1.10
0.90	90	0.15	15	0.03	0.62
0.80	83	0.10	7.4	0.02	0.27
0.70	72	0.09	5.6	0.015	0.155
0.60	63	0.08	4.8	0.010	0.069
0.50	53	0.07	3.7	0.009	0.056
0.40	42	0.06	2.5	0.008	0.044
0.30	32	0.05	1.7	0.007	0.034

▌ 침사지 및 가배수로 예시

나) 유출지하수 저감계획

- 굴착공사시 발생하는 유출지하수는 차수공법을 적용
- 저감후에도 발생하는 유출지하수는 침사지로 모아 상등수를 공사장내 살수 및 청소용수로 활용할 계획

2) 운영시

가) 상수공급계획

- 사업대상지가 위치한 서울특별시는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

나) 하수처리계획

- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 수립할 계획임
- 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계 처리할 계획임

다) 빗물유입 차단시설 설치계획

- 지하층 출입구 등에 폭우시 빗물 침투 방지를 위한 차수시설을 설치할 계획임

라) 비점오염원의 신고대상사업 여부 검토

- 사업대상지는 「물환경보전법」 제53조 제1항 제1호 및 시행령 72조제2항에 의거한 비점오염원 설치신고 대상사업에 해당되지 않음

마) 중수도 설치계획

- 본 사업은 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 의한 중수도 설치대상사업(건축 연면적이 6만㎡이상)에 해당함

바) 수질오염총량관리 할당 계획

- 「오염총량관리기본방침」 제27조에 의거하여 대상지는 20세대 이상 공동주택을 포함하고 있는 바, 실시설계시 수질오염총량검토서를 작성하고 서울시 물순환정책과의 할당을 받은 후 사업을 진행할 계획임

9. 바람

가. 현황

1) 기상개황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 서울기상대의 10년간 기상자료(2016~2025년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 평균습도, 현상일수, 시간별 풍향경향 등의 기상요소를 분석하였음

▌ 서울기상대 위치

관측지점	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37° 34′	128° 58′	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5

주) H : 노장의 해발 높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수온 기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상 높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상 높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상 높이(Height of raingauge above the ground)
자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

▌ 연도별 기상개황

구 분	기 온(℃)			강수량 (㎜)	평균습도 (%)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저			
2016년	13.6	18.5	9.4	991.7	59	2.3
2017년	13	18.1	8.8	1233.2	58	2.2
2018년	12.9	17.9	8.8	1284.1	58	1.7
2019년	13.5	18.5	9.3	891.3	57	2
2020년	13.2	17.9	9.4	1651.1	63	2.4
2021년	13.7	18.5	9.6	1186.5	66	2.3
2022년	13.2	18	9.2	1775.3	64	2.4
2023년	14.1	18.7	10	1598.8	67	2.3
2024년	14.9	19.5	11	1311.4	66	2.3
2025년	14.1	18.6	10.1	1582.4	66	2.3
평 균	13.62	18.42	9.56	1350.58	62.4	2.22

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

2) 기온

- 서울기상대의 월별 평균기온은 8월에 27.3℃로 가장 높고, 1월에 -1.7℃로 가장 낮게 조사됨

▌ 월별 기온

(단위 : ℃)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
최고	2.8	5.9	13.4	19.5	24.3	28.5	30.6	31.1	27.3	20.7	13.0	4.4	18.46
최저	-5.6	-3.2	3.1	8.8	13.8	19.4	23.9	24.2	19.1	11.2	3.7	-3.8	9.55
평균	-1.7	-1.0	7.8	13.8	18.8	23.5	26.8	27.3	22.8	15.6	8.0	0.1	13.48

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

3) 강수량

- 서울기상대의 월별 강수량은 7월이 336.1㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 가장 적은 강수량은 1월로 21.6㎜을 나타내는 것으로 조사됨

▌ 월별 강수량

(단위 : ㎜)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
평균	21.6	25.8	43.3	70.2	114.4	141.4	336.1	287.0	143.9	75.0	64.5	29.4	112.72

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

4) 평균습도

- 서울기상대의 월별 평균습도는 7월이 74.6%로 가장 높은 평균습도를 나타내고 있으며, 가장 적은 평균습도는 3월로 54.4%를 나타내는 것으로 조사됨

▌ 월별 평균습도

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	56.2	55.5	54.4	54.9	60.1	66	74.6	73.3	68.4	65.2	61.1	58.4	62.34

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

5) 현상일수

- 서울기상대의 10년간(2016년~2025년) 자료를 조사한 결과, 강수 107.6일, 눈 26.4일, 안개 4.6일, 서리 60.5일, 결빙 103일, 뇌전 21.4일, 황사 8.4일, 한파 4.2일로 조사됨

▌현상일수

(단위 : 일)

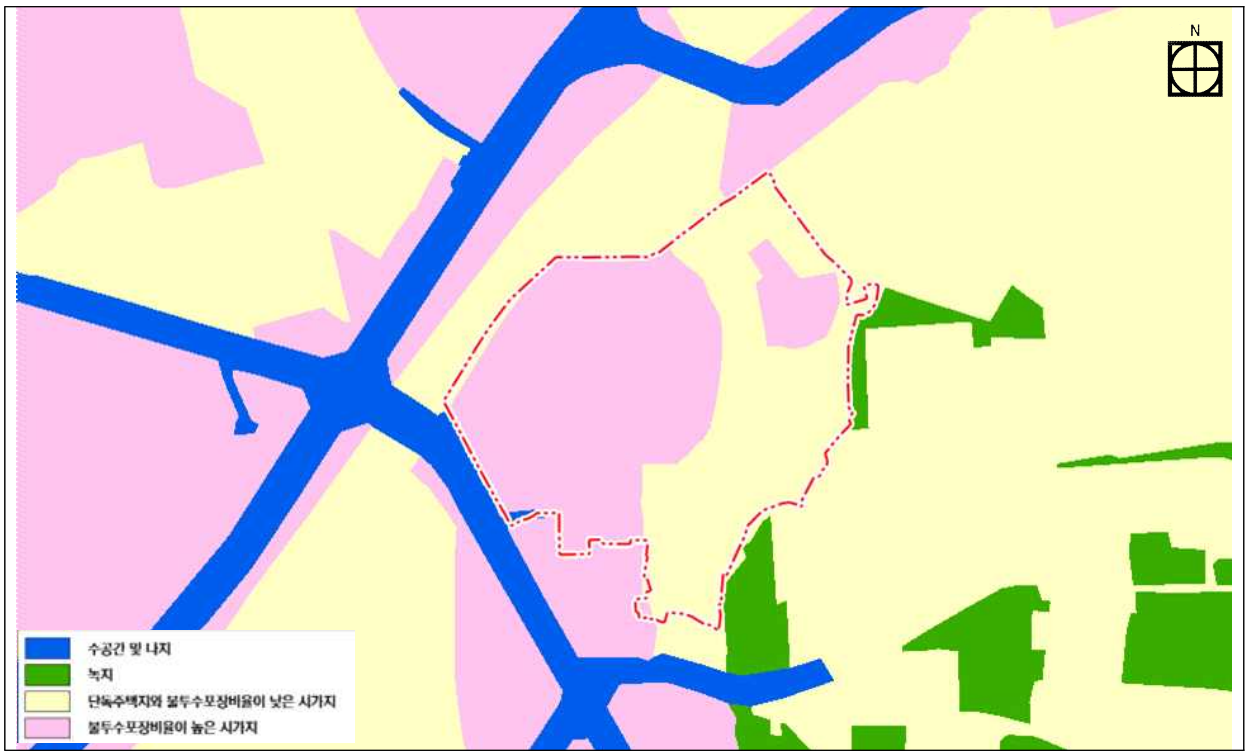
구분	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	황사	한파
2016	109.0	21	5	28	100	11	7	5.0
2017	102.0	29	8	56	117	23	10	3.0
2018	104.0	24	8	38	99	18	5	11.0
2019	98.0	24	4	58	103	21	3	0
2020	106.0	21	1	73	93	21	6	2.0
2021	117.0	24	6	50	94	28	14	8.0
2022	104.0	31	1	85	105	21	5	4.0
2023	109.0	25	8	72	106	21	19	7.0
2024	110.0	31	3	73	101	22	9	1.0
2025	117.0	34	2	72	112	28	6	1.0
평균	107.6	26.4	4.6	60.5	103	21.4	8.4	4.2

자료 : 기상연보(2016 ~ 2025년), 서울기상대

6) 바람기능

- 사업대상지 및 주변 지역의 바람기능을 검토하였으며 사업대상지는 불투수포장비율이 높은 시가지, 수공간 및 나지, 녹지로 분류됨

▌바람기능 공간유형도



7) 풍속

- 서울기상대의 월별 평균풍속은 4월에 2.5m/sec로 가장 높게 나타나며, 10월에 2.0m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

▌ 월별 평균풍속

(단위 : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
평균	2.2	2.4	2.4	2.5	2.3	2.2	2.1	2.1	2.1	2.0	2.1	2.2	2.22

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

8) 계절별 풍속 및 풍향별 발생빈도

- 서울기상대의 풍속 및 풍향별 발생빈도는 다음과 같으며, 발생빈도가 겨울철 서북서(WNW)풍이 19.80%로써 최대로 조사됨
- 주풍향은 연간 서(W)풍 계열로 16.31%를 나타내는 것으로 조사되었으며, 주풍향의 풍속은 연간 2.66m/sec로 조사됨

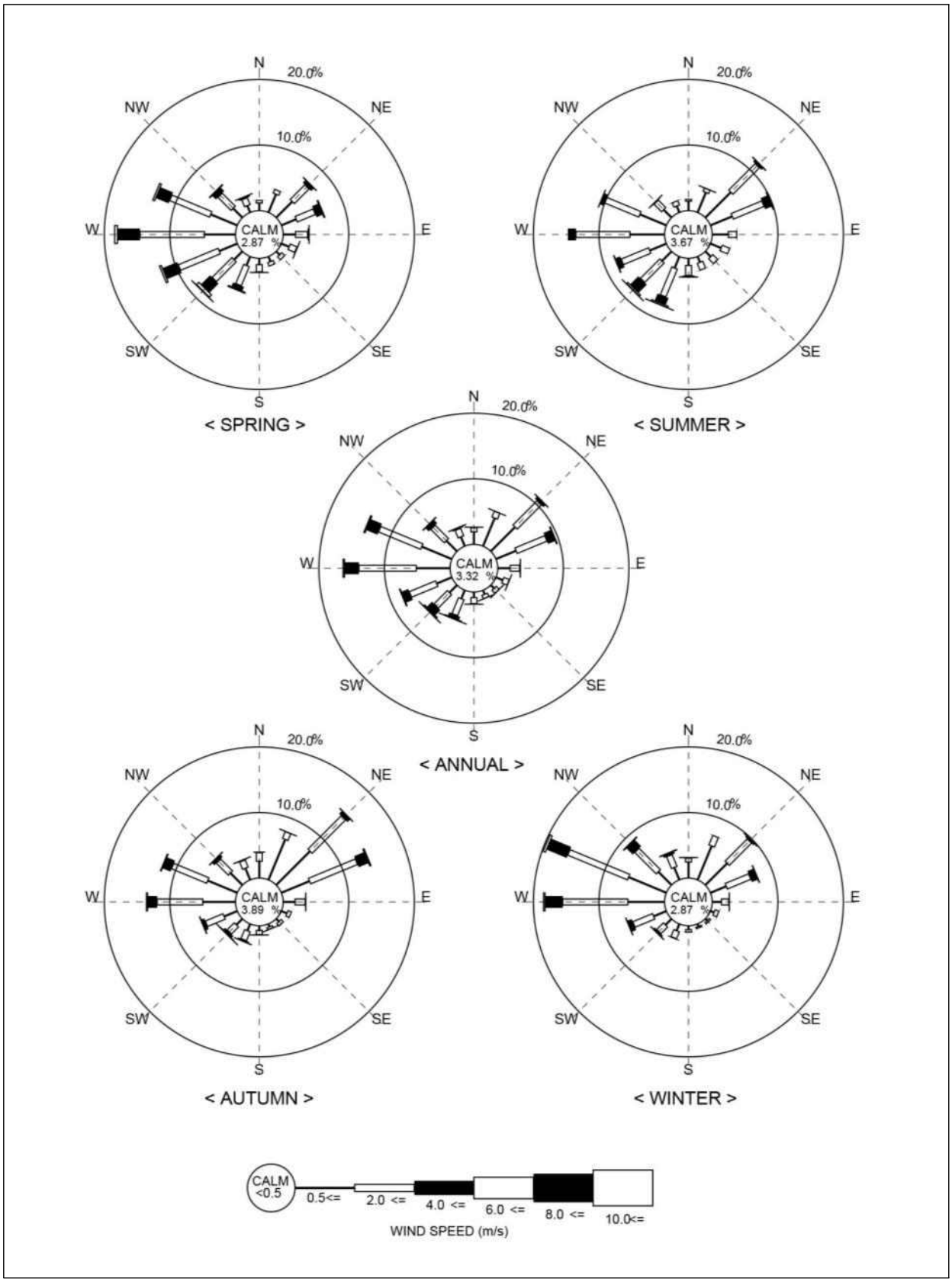
▌ 계절별 풍향별 발생빈도

(단위 : m/sec, %)

구분	봄		여름		가을		겨울		연평균	
	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도
CALMS	-	2.87	-	3.67	-	3.89	-	2.87	-	3.32
N	1.49	1.59	1.29	1.73	1.80	4.06	1.48	3.14	1.57	2.62
NNE	1.35	3.66	1.30	3.87	1.37	7.84	1.44	7.21	1.38	5.63
NE	2.20	7.28	2.08	11.63	2.12	15.15	2.07	9.77	2.11	10.95
ENE	2.63	6.61	2.49	9.84	2.59	14.23	2.56	7.52	2.56	9.54
E	2.17	3.95	1.78	3.79	2.00	3.44	2.00	2.59	1.99	3.45
ESE	2.05	2.50	1.80	3.01	1.86	1.50	2.09	1.25	1.93	2.07
SE	2.00	1.42	1.97	2.27	1.99	1.12	1.79	0.67	1.96	1.37
SSE	1.85	1.41	2.08	2.13	1.95	0.82	1.74	0.61	1.95	1.25
S	2.14	2.16	2.39	2.87	2.09	1.41	1.91	1.00	2.20	1.87
SSW	2.78	5.51	2.90	7.93	2.41	2.87	2.18	2.41	2.70	4.70
SW	3.28	8.62	3.06	8.39	2.54	3.35	2.36	3.10	2.97	5.88
WSW	2.99	12.30	2.53	8.16	2.41	5.66	2.54	6.16	2.69	8.08
W	2.92	18.43	2.41	14.76	2.52	13.58	2.72	18.48	2.66	16.31
WNW	2.72	13.40	2.29	10.67	2.45	12.11	2.78	19.80	2.60	13.97
NW	2.59	5.75	2.05	3.47	2.27	5.73	2.64	8.98	2.46	5.97
NNW	2.25	2.55	1.84	1.81	1.89	3.25	2.27	4.45	2.10	3.01

자료 : 기상연보(2016~2025년), 서울기상대

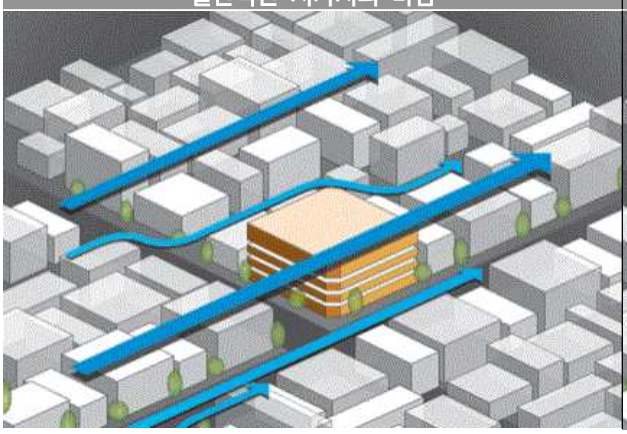
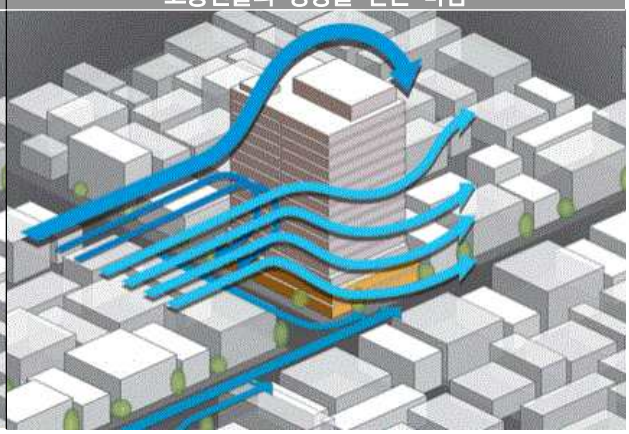
▌바람장미도


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.87 %
< SPRING >
CALM
3.67 %
< SUMMER >
CALM
3.32 %
< ANNUAL >
CALM
3.89 %
< AUTUMN >
CALM
2.87 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

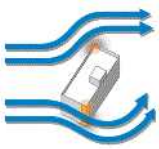
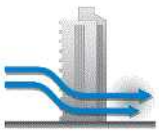
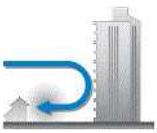
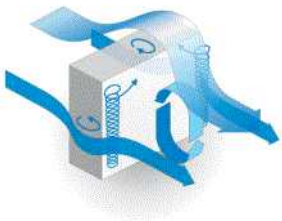
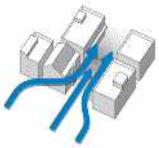
- 일반적인 주택지 혹은 시가지에서는 건축물의 높이나 크기가 거의 같으며, 이러한 지역에서의 바람은 도로를 따라서 조금 강해지는 정도이고, 주택지나 시가지 상공의 바람은 그대로 건물 위를 스쳐버리며, 지상에서는 다소 흩어진 저풍속의 바람이 부는 정도이나 주위의 건물보다 눈에 띄게 고층건물에서는 풍하측 방향으로 바람 영향을 일으킬 수 있음

▌ 도시지역의 바람

일반적인 시가지의 바람	고층건물의 영향을 받는 바람
	

- 사업대상지 내 건축물 조성에 따라 영향이 예상되는 빌딩풍의 종류는 건물을 타고 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빨라지는 박리류 등이 있음
- 한편, 이러한 흐름의 변화에 따라 풍속이 증가되는 범위는 과거의 풍동실험결과 및 기타 문헌자료 조사결과를 참고하여 추정할 수 있음

▌ 빌딩풍의 종류

빌딩풍의 종류			
			
	박리류	하강풍	역류
			
건물주위의 기본적인 공기의 흐름	개구부풍(Polotis풍)	가로풍	소용돌이풍

- 사업추진에 따라 사업대상지 및 주변지역으로 국지적인 기후변화가 예상되나, 인간의 생활 및 주변지역 생태계에 영향을 미칠만한 큰 변화는 없을 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 건축물에 의해 하강기류의 바람이 주를 이룰 것으로 판단되나, 서울시의 주풍향은 W(서풍)으로 저층의 인접시설물에 대한 바람의 차단은 거의 없을 것으로 예상됨
- 사업대상지 내 건축물 인근에서 소용돌이풍이 일부 발생될 것으로 예상되나, 건축물을 가능한 탑상형 및 바람길을 고려한 토지이용계획으로 발생의 정도는 심하지 않을 것으로 판단됨

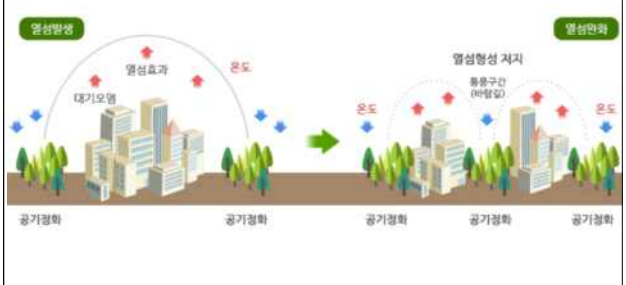
다. 저감방안

- 사업대상지 내 신축건물의 풍향을 고려한 건축물 배치 및 계획구역 주변의 녹지 등을 계획, 충분한 녹지공간 및 오픈스페이스를 조성, 영향을 최소화하도록 하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 보여짐
- 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는 바람정체 현상 최소화를 위해 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음

▌바람기능 관련 계획기법 목록 및 세부 가이드라인

구 분		내 용
바람 기능	도시 및 생활권	① 산림 인접지역 개발 시 통풍면적비 확보 ② 도심 내 바람길 확보를 위한 토지이용계획 - 주풍향을 고려한 오픈스페이스 배치 및 토지이용계획 마련 - 바람통로를 확보할 수 있도록 저지대 등 자연지형을 고려한 지역 개발 ③ 바람기능을 고려한 도심숲 조성 ④ 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재 계획 - 자연 스카이라인과 조화를 이루는 도심지 스카이라인 조성 - 도로와 건축물 간 적정 비율을 고려한 도시공간 설계
	지구단위	① 주풍향과 공간 특성을 고려한 가로수 식재 ② 미세먼지 저감 우수 수종을 활용한 완충녹지 및 가로녹지 조성 ③ 바람정체지역 내 필로티형 저층 주거지의 대기환경 개선 ④ 기후환경 취약계층 이용시설 배치 시 미세먼지 완충거리를 고려 ⑤ 미세먼지 집중관리지역 대상 미세먼지 저감형 교통환경 조성 - 기후대응형/지붕녹화 버스정류장 - 미세먼지 저감형 버스 확충 - 미세먼지 저감형 벤치 설치 ⑥ 교통 기반시설 대상 대기오염물질 제거 기능을 갖는 소재 적용 ⑦ 바람자원이 풍부한 지역에 소형 풍력 발전 시스템 도입
	건축물	① 바람을 고려한 건물 디자인 - 빌딩풍을 에너지원으로 사용하는 건축물 설계 - 바람이 통과하는 건축물 설계 ② 외부 오염물질의 유입을 차단하는 건물 설계 ③ 건물의 입지적 특성 및 바람기능을 고려한 건물 외벽 개선사업 추진 ④ 대기오염 정화 기능이 있는 건물 외벽 소재 적용

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도, 2021.01, 서울특별시



바람길 확보를 통한 열환경 개선 개념

제로에너지빌딩 개념

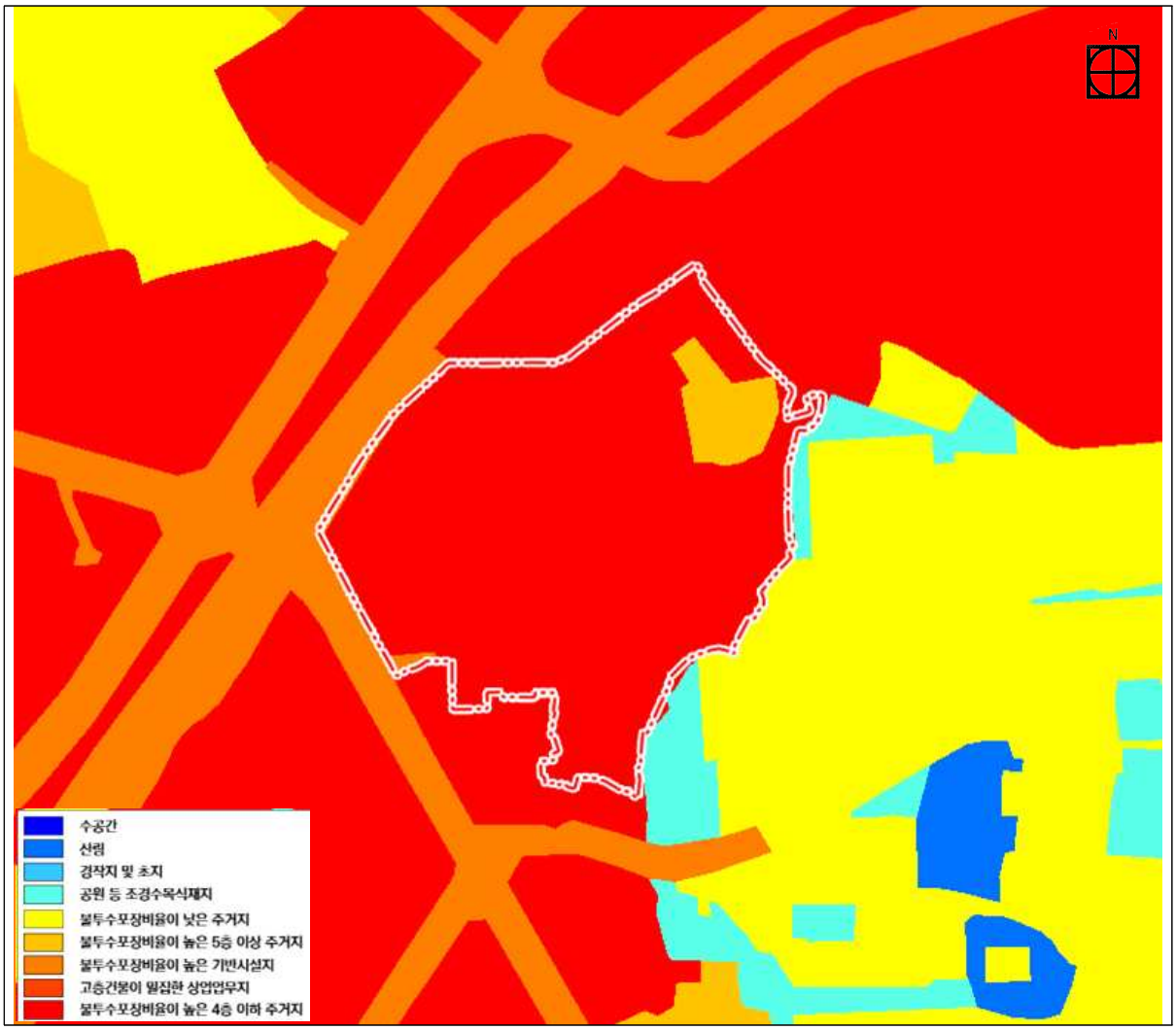
10. 열

가. 현황

1) 열환경

- 사업대상지 및 주변 지역의 열환경을 검토하였으며 열환경공간 유형분류 9가지 중 본 대상지는 대부분 '불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지'로 분류되었음

▌ 열환경공간유형도



나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 본 사업시행으로 인하여 열환경에 대한 추가적인 영향은 미치지 않을 것으로 판단됨
- 사업계획 수립시 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화할 수 있도록 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'에 따른 '기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(서울연구원, 2021)'를 참고할 계획임
- 사업대상지 내 발생하는 열섬효과를 최소화하는 친환경 도시계획기법을 검토 및 적용하도록 하겠음

▌ 열환경관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인

구 분		내 용
열환경	도시 및 생활권	① 열환경 관리지역 설정 ② 주변 오픈스페이스와의 연결성을 고려한 도심숲 조성 ③ 열환경을 개선하는 녹지 조성 ④ 지속적인 폭염 및 건조환경으로 인한 산불에 대비한 산림 연접지역 개발 ⑤ 극한기후에 대비한 지하도시 계획
	지구단위	① 산림, 하천 등 자연으로부터 자연풍이 유입될 수 있도록 건물 높이 및 배치 ② ‘쿨존(Cool zone)’ 조성 ③ 열환경 관리지역을 중심으로 쾌적한 보행 동선 확보 - 자연 차광막 조성 - 태양광 캐노피, 회랑형 보행로 등 대규모의 보행로 캐노피 조성 - 도로폭 및 도로구조를 고려한 골목길 디자인 적용 - 유동인구가 많은 건물 주변 보행로를 중심으로 쿨링시설 조성 ④ 열환경 관리지역을 중심으로 기후대응형 도로 조성 - 기후도로(차도) 조성 - 노인정, 학교 등 열환경 취약인구가 이용하는 공용 공간 중심으로 차열포장 ⑤ 지하철 유출수를 활용한 기후변화 대응 계획기법 적용 ⑥ 기후변화 대응형 주차장 조성 ⑦ 폭염으로 인한 교통시설 피해 최소화 전략 마련 - 철도레일(도로) 주변 열환경 개선 - 태양광 패널 도로 확대 적용 - 고가도로 하부 공간을 활용한 기후변화 대응 ⑧ 집단에너지 공급망 및 신재생에너지 생산 확대
	건축물	① 도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성 ② 기후환경을 고려한 건축물간 인동간격 확보 ③ (신규 건물 중심) 제로에너지 건축물 확대 적용 ④ (기존 건물 중심) 건물 에너지 효율 확보 ⑤ 차폐도가 낮은 고층건물 외장재 선정 ⑥ 저층 주거 밀집지역을 중심으로 열발산시설(에어컨 실외기) 설비 기준 적용 ⑦ 팝업형(pop-up, 이동형) 기후변화 대응형 구조물 설치

11. 대기질 · 미세먼지

가. 현황

1) 사업대상지 인근 대기질 현황

- 사업대상지에서 가장 인접한 대기오염자동측정망(홍릉로 측정소)의 최근 측정자료를 조사한 결과, 전 항목에서 대기환경기준을 만족함

▌ 대기질 자동측정망 위치

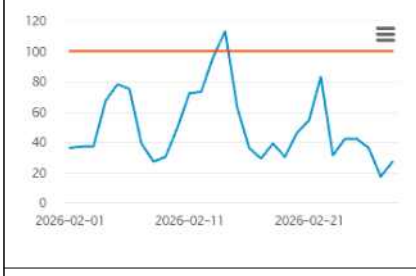
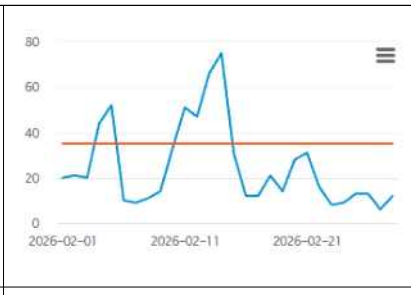
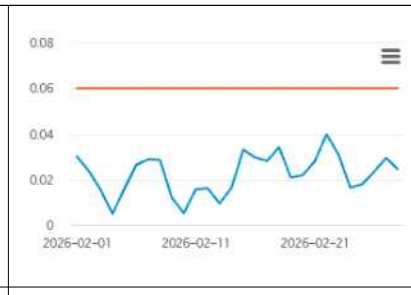
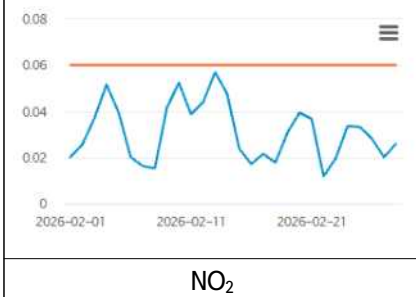
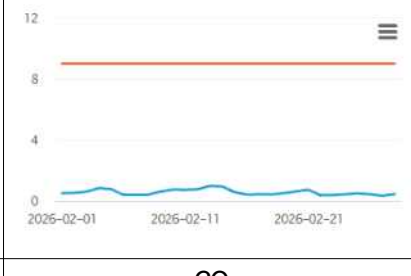
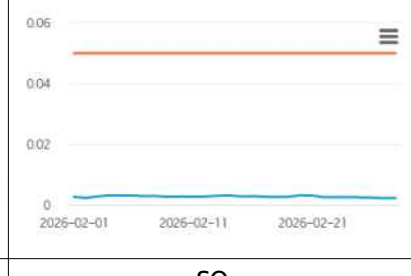
측정소명	측정소 주소	사업대상지와의 거리	시기
홍릉로	서울 동대문구 홍릉로 1 (청량리전철역 사거리 SC제일은행 앞)	남서측 1.3㎞	2026년 2월 01일 ~ 2월 28일

▌ 대기질 자동측정망 조사 결과(2023년 11월)

구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
동대문구	02.01	36	20	0.0301	0.0201	0.50	0.0027
	02.02	37	21	0.0238	0.0256	0.52	0.0023
	02.03	37	20	0.0154	0.0370	0.60	0.0028
	02.04	67	44	0.0049	0.0515	0.84	0.0032
	02.05	78	52	0.0159	0.0395	0.77	0.0031
	02.06	75	10	0.0264	0.0201	0.39	0.0031
	02.07	39	9	0.0288	0.0162	0.39	0.0029
	02.08	27	11	0.0285	0.0152	0.40	0.0029
	02.09	30	14	0.0119	0.0415	0.61	0.0027
	02.10	49	33	0.0052	0.0523	0.74	0.0028
	02.11	72	51	0.0156	0.0387	0.73	0.0027
	02.12	73	47	0.0161	0.0438	0.76	0.0028
	02.13	96	66	0.0095	0.0569	0.98	0.0030
	02.14	113	75	0.0162	0.0475	0.95	0.0032
	02.15	63	31	0.0331	0.0238	0.57	0.0028
	02.16	36	12	0.0296	0.0171	0.41	0.0029
	02.17	29	12	0.0281	0.0215	0.43	0.0027
	02.18	39	21	0.0341	0.0177	0.42	0.0026
	02.19	30	14	0.0208	0.0307	0.50	0.0027
	02.20	46	28	0.0219	0.0393	0.62	0.0032
	02.21	54	31	0.0279	0.0367	0.73	0.0031
	02.22	83	16	0.0398	0.0118	0.36	0.0025
	02.23	31	8	0.0309	0.0195	0.38	0.0026
	02.24	42	9	0.0164	0.0336	0.43	0.0025
	02.25	42	13	0.0179	0.0331	0.49	0.0025
	02.26	36	13	0.0234	0.0281	0.43	0.0024
	02.27	17	6	0.0294	0.0201	0.33	0.0022
	02.28	27	12	0.0245	0.0258	0.44	0.0023
환경기준	국가	100	35	0.06	0.06	9	0.05
	-	24시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균

자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr//)

▌ 대기오염 측정망 현황

		
PM-10	PM-2.5	O_3
		
NO_2	CO	SO_2

주) 오존(O_3), 일산화탄소(CO)는 일평균 대기환경기준이 존재하지 않으므로, 8시간 평균 기준 적용

▌ 대기환경기준

항 목		국가 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO2)	연간평균	0.02ppm 이하	자외선형광법 (Pulse U.V. Fluorescence Method)
	24시간평균	0.05ppm 이하	
	1시간평균	0.15ppm 이하	
일산화탄소 (CO)	8시간평균	9ppm 이하	비분산적외선분석법 (Non-Dispersive Infrared Method)
	1시간평균	25ppm 이하	
이산화질소 (NO2)	연간평균	0.03ppm 이하	화학발광법 (Chemiluminescent Method)
	24시간평균	0.06ppm 이하	
	1시간평균	0.10ppm 이하	
미세먼지 (PM-10)	연간평균	50㎍/㎥ 이하	베타선흡수법 (β-Ray Absorption Method)
	24시간평균	100㎍/㎥ 이하	
미세먼지 (PM-2.5)	연간평균	15㎍/㎥ 이하	중량농도법 또는 이에 준하는 자동측정법
	24시간평균	35㎍/㎥ 이하	
오존 (O3)	8시간평균	0.06ppm 이하	자외선광도법 (U.V Photometric Method)
	1시간평균	0.1ppm 이하	
납 (Pb)	연간평균	0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광광도법 (Atomic Absorption Spectrophotometry)
벤젠	연간평균	5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래프법 (Gas Chromatography)

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.

2. 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령(제2조) [별표 1]

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 투입장비 가동에 의한 대기오염물질 발생량 산정

- 대기오염물질 발생량을 산정하기 위해 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정하였음
- 사업시행시 대기오염물질 발생이 가장 큰 공종은 공동주택의 건축을 위한 부지정지시로 판단되나 현 단계에서는 정지공시 발생토량의 미산정으로, 추후 세부계획 수립시 재산정함

(1) 장비 투입계획

- 투입장비의 경우, 사업대상지 공사시 덤프트럭, 굴삭기, 불도저 등이 투입될 것으로 예상되나, 일부 투입장비는 단기간 또는 특정 공정만을 대상으로 사용될 것이므로 공사시 대표장비를 선정하여 대기오염물질 발생량을 산정하였음

▌ 장비 투입계획

장 비 명	장비규격	투입대수	비 고
덤프트럭	15ton	1	-
굴 삭 기	1.0㎥	1	-
불 도 저	19ton	1	-

(2) 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

- 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, PM-10은 0.0396g/sec, NO_2는 0.3442g/sec로 산정됨

▌ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

구 분	장비별	투입 대수	연료사용량 (L/hr)	배출계수(g/L)			배출량(g/sec)		
				TSP	PM-10	NO_X	TSP	PM-10	NO_2
준비공 및 토 공	덤프트럭	1	15.9	2.12	2.04	62.8	0.0094	0.0090	0.0982
	굴 삭 기	1	19.5	3.61	3.47	59.2	0.0196	0.0188	0.1135
	불 도 저	1	25.0	1.77	1.70	53.9	0.0123	0.0118	0.1325
	계	3	-	-	-	-	0.0413	0.0396	0.3442

주) PM-10 = 0.96TSP, NO_2/NOx의 비율은 0.354 적용

자료 : 1. Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 2006.11. EPA
2. 건설공사표준품셈, 2024, 건설연구원

▌ 입자 크기계수

≤ 30 ㎛	≤ 15 ㎛	≤ 10 ㎛	≤ 5 ㎛	≤ 2.5 ㎛
0.8	0.5	0.36	0.20	0.095

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 2006.11. EPA

(3) 투입장비 이동에 의한 오염물질 발생량

- 투입장비 이동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, 덤프트럭 0.0340g/sec, 기타장비 0.2601g/sec로 산정됨

▌ 덤프트럭 이동시 대기오염물질 배출량 산정결과

구분	투입대수 (대)	1일 운반거리 (㎞/일)	오염물질 배출계수 (㎏/VKT)	비산먼지 발생량 (g/sec)
덤프트럭	1	2.0	0.9788	0.0340

▌ 기타장비 운행시 대기오염물질 배출량 산정결과

구분	투입대수 (대)	일 토공량 (ton/일)	오염물질 배출계수 (㎏/ton)	비산먼지 발생량 (g/sec)
기타장비	2	20	0.2270	0.2601

주) 일 토공량은 공사규모 등을 고려하여 가정하였으며, 추후 세부계획 수립 시 재예측, 토석의 밀도는 1.65ton/㎥(습윤밀도)

(4) 공사시 총 오염물질 발생량 산정

- 공사시 총 오염물질 발생량 산정결과, PM-10 0.3337g/sec, NO_2 0.3442g/sec로 산정됨

▌ 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과

구 분	PM-10(g/sec)	NO_2(g/sec)
공사장비 가동시 연료사용	0.0396	0.3442
덤프트럭 이동시	0.0340	-
기타장비 운영시	0.2601	-
합 계	0.3337	0.3442

나) 대기질 영향예측 결과

- 사업대상지 공사시 장비투입 등의 공사 공정으로 인하여 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되며, 사업대상지 주변으로 대부분 상업지역 및 주거지역이 위치하는 것으로 조사되어 공사시 대기환경에 미치는 영향에 대한 적절한 저감방안이 필요함

다. 저감방안

1) 공사시

- 사업대상지 공사시 비산먼지발생으로 인한 일시적 농도증가가 예상되는 바, 주변지역의 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 「대기환경보전법」 제43조 “비산먼지의 규제” 및 시행규칙 제58조 [별표 14] “비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설설치 및 필요한 조치에 관한 기준”」에 의거 다음과 같이 저감방안을 수립함

가) 공사시 유지목표농도 설정

- 공사시 대기질 유지목표농도는 환경정책기본법상의 대기환경기준을 고려하여 PM-10은 24시간 평균 100㎍/㎥, NO_2는 24시간 평균 60ppb로 설정하였으며, 공사시 비산먼지의 발생 등으로 인해 일시적으로 환경기준을 초과할 경우 살수횟수의 증가 등 추가 저감방안을 시행토록 계획함

나) 비산먼지 저감방안

(1) 주기적 살수 및 환경전담요원 배치

- 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로 공사시 사업대상지 및 주변에 주기적으로 살수를 실시토록 할 계획이고, 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량을 통제하고 차량을 통제할 계획임

(2) 차속의 규제

- 차량의 운행속도는 비포장 도로에서 차량속도를 32㎞/hr로 제한할 때 비산먼지 발생의 65%를 저감시킬 수 있고, 16㎞/h로 제한할 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도를 20㎞/hr 이내로 제한할 계획임

▌ 차량속도에 따른 비산먼지 제거효과

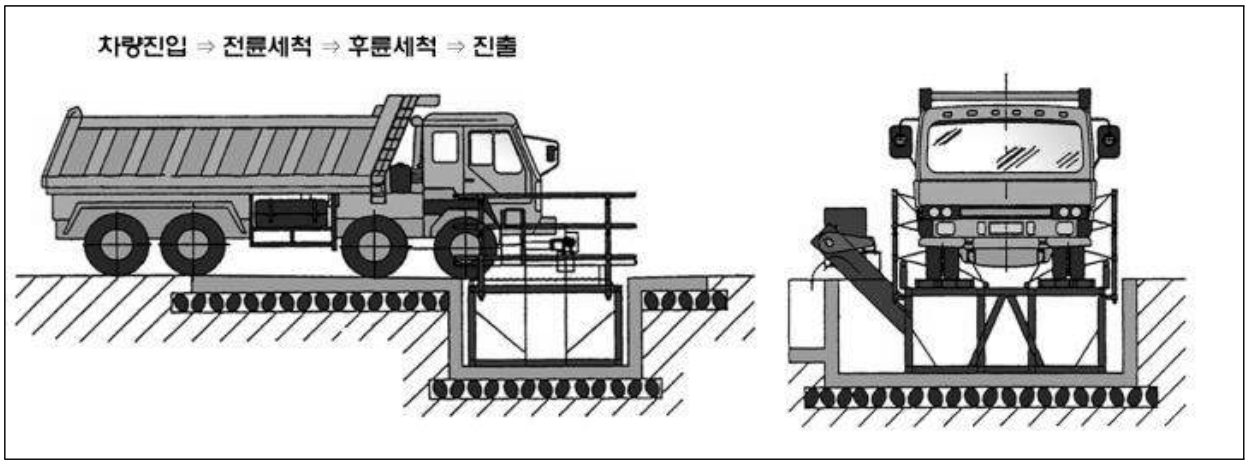
속 도	저 감 효 과(%)	기준속도
49㎞/hr	25	64㎞/hr
32㎞/hr	65	
16㎞/hr	80	

자료 : 환경영향의 합리적 예측 평가를 위한 기법 연구, 2002.12, 한국환경정책·평가연구원

(3) 수송 및 적치 및 살수차량 운행

- 수송시에는 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 토사 등을 적치시에는 바람에 의한 흩날림 방지를 위해 방진덮개를 설치 할 계획임
- 또한, 공사로 인한 비산먼지 발생이 최소화되도록 살수차량 2대 이상을 운영할 계획임

▌ **세륜·세차시설 예시도**



(4) 가설방진망 설치

- 필요시 가설방음판넬 상단에 가설방진망을 설치하여 공사시 비산먼지 발생으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

(5) 친환경 건설기계 사용

- 공사시 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 100% 사용토록 하겠음
- 자동차형 건설장비 Euro5 이상, 그 외 건설장비는 Tier3이상의 배출허용기준을 만족하는 장비를 투입하고 하겠음

(6) 환경예보에 따른 근로자 보호대책

- 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 조업조정 등과 같이 근로자의 안전을 위한 근로자 보호대책을 수립하겠음

(7) 미세먼지 계절관리제

- 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법, 2020.03.31., 법률 제17177호」에 의거 12월 1일부터 다음해 3월 31일까지 계절적 요인으로 미세먼지 월 평균 농도가 심화되는 기간에 미세먼지관리제를 시행하고 있음에 따라 해당기간 동안 다음과 같이 비산먼지 저감대책을 이행토록 할 계획임

- 친환경 건설장비 사용
- 세륜세차시설 이용으로 외부에 토사 반출 금지
- 차량 이동시 적재함 덮개 덮은 후 이동

다) 기타 저감방안

- 공사시 투입장비 가동으로 인한 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적 증가가 예상되므로 정기적으로 오염물질 실측을 실시하고, 동 결과에 따라 장비투입대수를 조정토록 계획하며 토사반입차량과 부지조성 장비에서의 오염물질 배출을 억제하기 위하여 작업대기 시간대에 차량의 공회전을 원천적으로 금지토록 할 계획임

12. 온실가스

가. 현황

- 2023년도 성분별 온실가스 배출량 변화를 검토한 결과, CO_2는 1990년에 비하여 142.6%, N_2O는 68.6% 증가한 반면, CH_4는 26.8% 감소한 것으로 분석됨

▌ 연도별 온실가스 배출량(단위:백만톤 CO2eq)

분 야	온실가스 배출량							1990년 대비 증감율(%)	전년 대비 증감율(%)
	1990년	2000년	2010년	2018년	2021년	2022년	2023년		
CO_2	256.3	462.9	618.4	697.6	651.0	633.8	621.7	142.6	-1.9
CH_4	46.8	44.6	40.6	37.1	35.3	35.1	34.2	-26.8	-2.3
N_2O	6.3	14.8	10.5	10.7	10.7	10.6	10.6	68.6	0.3

자료 : 2025년 국가 온실가스 인벤토리 보고서(1990-2023), 온실가스종합정보센터

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

- 본 계획은 동대문구 전농동 152-65일대의 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 계획으로 추후 공사시 기존 건축물의 해체작업, 부지조성작업 그리고 터파기 등의 단계별로 공사가 진행될 것으로 예상됨
- 각 단계별 공사시 투입되는 공사장비에 의한 오염물질 발생과 공사장비가 작업장내를 이동하면서 발생되는 날림먼지 및 토량의 이동, 투하 및 적치, 그리고 자재운반 차량 진·출입시 날림먼지가 발생할 것으로 예상되고, 차량 배기가스에서는 연료사용에 따른 이산화질소가 발생하는 등 대기오염물질이 발생할 것으로 사료됨
- 따라서, 공사시 발생되는 대기오염물질 최소화를 위한 저감방안을 강구하여야 할 것으로 판단됨

2) 운영시

- 운영시 사업대상지의 연료사용에 따른 온실가스에 영향이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사시

가) 공사장비의 효율적 투입

- 공사장비는 노후장비를 최대한 배제하고 최신식 장비 및 정비가 잘된 고효율 장비를 사용할 계획이고, 장비 운전자에게 저연비 운전 교육 실시할 계획임
- 현장내 공사차량의 작업 중 공회전을 금지하고, 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동 동선 및 운영 최소화할 계획임
- 장비 점검을 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생 최소화 할 것임

나) 건설폐기물 재활용

- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 2021.3.16, 환경부」을 준용하여 공사시 발생되는 건설폐기물을 적법 처리하겠음

다) 친환경적 녹색제품 사용

- 건축자재의 경우 「우수재활용제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품을 우선적으로 고려하여 사용하겠음

2) 운영시

가) 사업대상지 내 조경면적 확보

- 사업대상지 내 조경면적을 확보하여 운영시 발생하는 CO_2를 저감하는 가장 효과적인 방법으로 사업대상지 내 수목식재를 통하여 온실가스를 흡수할 계획임

나) 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획

- 건축물의 에너지 소비 최소화를 위하여 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2017-881호, 2017.12.28」 및 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호」을 준용하여 에너지 절약 계획을 수립하고 건축, 기계설비, 전기설비를 에너지 절약성능이 높게 설계할 계획임

▌ 건축물 에너지효율등급 인증등급

등급	주거용 건축물	주거용 이외의 건축물
	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)
1+++	60 미만	80 미만
1++	60 이상 90 미만	80 이상 140 미만
1+	90 이상 120 미만	140 이상 200 미만
1	120 이상 150 미만	200 이상 260 미만
2	150 이상 190 미만	260 이상 320 미만
3	190 이상 230 미만	320 이상 380 미만
4	230 이상 270 미만	380 이상 450 미만
5	270 이상 320 미만	450 이상 520 미만
6	320 이상 370 미만	520 이상 610 미만
7	370 이상 420 미만	610 이상 700 미만

주) 1.주거용 건축물 : 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)
2.비주거용 건축물 : 주거용 건축물을 제외한 건축물
3.등외 등급을 받은 건축물의 인증은 등외로 표기한다.
4.등급산정의 기준이 되는 1차에너지소요량은 용도 등에 따른 보정계수를 반영한 결과이다.
자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호 별표 2

▌ 제로에너지건축물 인증등급

ZEB 등급	에너지 자립률
1 등급	에너지자립률 100% 이상
2 등급	에너지자립률 80 이상 ~ 100% 미만
3 등급	에너지자립률 60 이상 ~ 80% 미만
4 등급	에너지자립률 40 이상 ~ 60% 미만
5 등급	에너지자립률 20 이상 ~ 40% 미만

자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호 [별표 2의2]

13. 에너지

가. 현황

1) 청정연료 사용기준

- 서울특별시는「대기환경보전법」 시행령 제 40조 1항 관련 [별표 10의2]에 의한 저황유 공급 및 사용지역으로, 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유(LWSR포함)를 사용하는 것으로 조사됨

▌ 사용가능한 연료의 황함유량 기준

구 분	황함유량	공급 · 사용지역
경 유	0.1% 이하	전국
중 유	0.5% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시 해당 없음
	0.3% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

2) 전력소비 현황

- 사업대상지가 위치한 동대문구의 용도별 전력사용량은 총 1,488,755Mwh이고, 서비스업이 730,237Mwh(49.05%)로 가장 많으며, 가정용 551,311Mwh(37.03%), 공공용 138,188Mwh(9.28%), 산업용 69,019Mwh(4.64%)의 순으로 조사됨

▌ 용도별 전력사용현황

(단위 : Mwh, %)

구분 / 년도	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2024	1,488,755	551,311	138,188	730,237	69,019
	100.0	37.03	9.28	49.05	4.64

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

3) 도시가스 공급현황

- 사업대상지가 위치한 동대문구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 이용량이 가장 많은 것으로 나타남

▌ 가스 공급현황

(단위 : 개소)

구분 / 년도	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용	합계
2024	185,069	7,068	1,491	394	44	-	194,066

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 총에너지 사용량 변화

- 사업시행 후 사업대상지내 난방을 포괄하는 에너지 사용은 청정연료인 LNG를 공급받아 사용토록 계획하였고, 사업대상지내 에너지 사용량을 산정한 결과 연간 약 8,680,185.36N㎥(난방용 4,270,185.36N㎥/yr, 취사용 4,410,000.00N㎥/yr)를 사용할 것으로 예측됨

▌ 사업시행에 따른 난방면적 산정

구분	연면적(㎡)	난방면적률(%)	난방면적(㎡)
공동주택	55,127.20	80	44,101.76
근린생활시설	2,100.00	70	1,470.00

주) 공동주택의 연면적은 전용면적을 기준으로 함

▌ 난방용 연료사용량

구 분	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최대 열부하량 (kcal/hr)	연료 사용량	
		난방	급탕		시간당 사용량 (N㎥/hr)	연간 총 사용량 (N㎥/yr)
공동주택	44,101.76	49	15	2,160,986.24	251.42	452,563
근린생활시설	1,470.00	86	5	126,420	14.71	26,475

주) 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정한 수치임
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2015.6.24.), 한국에너지공단

▌ 취사용 연료사용량

구 분	연면적(㎡) 및 세대수(세대)	원단위 (Mcal/세대·년)	연료사용량	
			시간당 사용량 (N㎥/hr)	연간 총 사용량 (N㎥/yr)
공 동 주 택	55,127.20 / 1,804세대	1,411.2	149.25	268,645.19

주) 일 취사시간은 4시간으로 가정하여 산정한 수치임
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2015.6.24.), 한국에너지공단

다. 저감방안

1) 연료사용기본계획

- 청정연료인 LNG 및 저황유를 사용하여 사업대상지 운영시 온실가스배출량을 최소화
- “서울특별시 에너지기본조례”에 준한 고효율제품 및 환경표지인증제품의 도입
- “건축물 열손실 방지 및 에너지절약 계획서” 및 “연도별 에너지 절감목표설정 및 관리계획서” 제출
- 이산화탄소 배출저감을 위한 “자발적 협약”(에너지 이용합리화법 제28조)의 이행 및 준수

2) 에너지절약 방안 및 기대효과

- 에너지 소비절약형 건물로 유도

- 건물의 에너지 소비절약형 건물의 유도방안으로 도입 가능한 에너지절약 시스템을 건축물 실시설계시 충분히 검토, 에너지 과다사용으로 인한 주변 대기질에 미치는 온실가스 배출 최소화

3) 에너지 절약 설비기기

가) 정부의 에너지 절약정책 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화

나) 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 에너지사용기자재(「에너지이용합리화법」 제15조 제1항)로 고시하는 제품은 가능한 고효율 제품을 구입
- 발전설비 등 에너지 공급설비
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

다) 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입

- 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부 고시 제2021-166호」의 [별표 1]에서 제시된 효율기기의 사용
- 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 국토교통부령 제715호」
- 「건축물의 에너지절약 설계기준, 국토교통부고시 제2022-52호」의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

4) 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영

나) 추진근거

- 「녹색건축물조성지원법」제정 시행 ('13. 2.23)
- 「건축물의 에너지절약설계기준」(국토교통부 고시)
- 「원전하나줄이기 종합대책」추진

다) 추진(강화) 배경 : 「녹색건축물조성지원법」제정 시행('13. 2.23)

- 「건축물의 에너지절약 설계기준」개정(강화) - 2013. 9. 시행
  - ▸ 에너지절약계획서 제출대상 확대
    - 용도별 500㎡ ~ 10,000㎡이상 → 500㎡이상 모든 용도
    - 아파트, 연립주택 → 아파트, 연립, 다세대주택
  - ▸ 에너지절약계획서 건축물 용도 재분류
    - 9개용도(목욕탕, 숙박시설, 주택 등) → 4개용도(비주거, 주거)
  - ▸ 건축물 각 부위별 열관류율 기준 강화
    - 0.2 ~ 2.1(w/㎡·K) 이하 → 0.18 ~ 1.5(w/㎡·K)이하
- 녹색건축물 인증제 시행 - 2013. 2. 23 시행
  - ▸ 「친환경건축물 인증제」+「주택성능등급 인정제」를 통합
    - 공동주택 500세대 이상은 인증 의무대상이고 그 외 자율임
- 에너지효율등급인증제 확대 시행 - 2013. 2. 23 시행
  - ▸ 신축 공동주택, 업무시설 → 모든 신축 및 기존건축물
  - ▸ 인증등급 세분화 : 5개 등급(표준주택대비 에너지 절감율)

라) 추진계획

- 적용대상
  - 연면적 500㎡ 이상인 건축물로서 「건축법」 제11조 및 제19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물

마) 기대효과

- 녹색건축 기준을 설계단계 부터 반영함으로써 환경친화적이고, 에너지 저소비형으로의 건축
- 건축 디자인의 창의성 도모로 건축물의 다양화
- 건축물 유지관리비용 절감에 따른 재산가치 상승효과 발생
- 원전 하나 줄이기 사업 선도

▌ 녹색건축물 설계 기준

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">평가내용</th><th colspan="3">적용기준</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">건축물에너지 효율등급</td><td rowspan="2">주거</td><td>가</td><td>평균전용면적 60㎡ 초과: 1+등급 이상
평균전용면적 60㎡ 이하: 1등급 이상</td></tr>
<tr><td>나,다[2]</td><td>평균전용면적 60㎡ 초과: 1등급 이상 평균전용면적 60㎡ 이하: 2등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">비주거</td><td>가</td><td>1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>나</td><td>1등급 이상</td></tr>
<tr><td>다</td><td>2등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4">외피성능
향상</td><td rowspan="3">단열성능 평균
열관류율
(W/㎡K)</td><td>거실의외벽</td><td rowspan="6">공통</td><td rowspan="8">라</td><td>EPI[3] 건축부문 1번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>지붕</td><td>EPI 건축부문 2번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>바닥</td><td>EPI 건축부문 3번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>기밀성능</td><td>창 및 문</td><td>EPI 건축부문 5번 항목 0.9점 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">냉·난방
에너지절감</td><td colspan="2">냉·난방 열원설비1)</td><td>EPI 기계부문 1번/2번 항목0.9점 이상
(열원설비 신설 또는 교체의 경우)</td></tr>
<tr><td colspan="2">폐열회수 환기장치</td><td>EPI 기계부문 6번 항목 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">전력
에너지절감</td><td colspan="2">LED 조명기기 전력량 비율</td><td>EPI 전기부문 11번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">대기전력차단장치</td><td>EPI 전기부문 12번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>냉난부하
저감</td><td colspan="2">외부차양장치</td><td>공통</td><td>가
나
다
라</td><td>남향 및 서향 거실 투광부에 외부차양[4]
설치 권장</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신·재생
에너지설치</td><td colspan="2" rowspan="2">신·재생에너지 공급의무비율(%)5) =
신·재생에너지 생산량 / 예상 에너지사용량 ×100</td><td rowspan="2">주거용</td><td>가</td><td>연도별 설치비율</td></tr>
<tr><td>나</td><td>연도별 설치비율-0.5%포인트</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">태양광 발전설비 의무설치</td><td>다</td><td>연도별 설치비율-1.0%포인트</td></tr>
<tr><td rowspan="2">비
주거용</td><td>라</td><td>자율</td></tr>
<tr><td rowspan="3">가
나
다</td><td>가</td><td>연도별 설치비율</td></tr>
<tr><td>나</td><td>연도별 설치비율-1.0%포인트</td></tr>
<tr><td>다</td><td>연도별 설치비율-2.0%포인트</td></tr>
<tr><td>라</td><td>자율</td></tr>
<tr><td colspan="2">태양광 발전설비 의무설치</td><td colspan="2">태양광 발전설비 의무설치 용량(kWp)
= 대지면적(㎡) × 0.01(kWp/㎡)</td></tr>
</table>

1) 평가내용 중 냉·난방 열원설비와 관련된 냉난방 장치 설치기준은 별표 1에 따른다.

2) '17.12.15. 이후 시행중인 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」(국토교통부고시)을 적용하는 주거용(나,다)의 경우에는 건축물 에너지효율등급 인증을 받지 않을 수 있다.

3) 에너지성능지표(EPI) : EPI의 점수 및 내용은 별표 2에 따른다.

4) 외부차양 : 고정형 차양으로 외부 수직 또는 수평 차양, 가동형 차양으로 외부 또는 유리 사이 차양을 말한다.

5) 세부 산출방식은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시) 및 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단 신·재생에너지센터)을 따름(다만, 공동주택은 용도별 단위에너지사용량을 230kWh/㎡y으로 반영)

※ 태양광 발전설비 의무설치 시 추후 설비용량 증설을 대비한 사전배관 및 인버터 등 계획 반영

14. 친환경적 자원순환

가. 현황

- 사업대상지가 위치하고 있는 서울특별시 동대문구의 생활폐기물 관리구역 인구는 358,603인으로 전체 행정구역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있음
- 생활폐기물 발생량은 총 106,178.6ton/년으로 1인 1일당 생활폐기물 배출량은 0.81㎏/인·일인 것으로 조사됨

▌생활폐기물 발생 및 처리 현황

구 분		행정구역 인 구(인)	관리구역 인 구(인)	발생량 (ton/년)	1인당배출량 (kg/인·일)	발생현황(ton/년)		
						계	가정	사업장비배출시설계
동대문구	생활폐기물	358,603	358,603	106,178.6	0.81	86,435.8	80,021.8	6,414.0

자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단

- 동대문구의 건설폐기물 발생량은 218,121.3ton/년이고, 불연성폐기물(172,876.6ton/년)이 가장 많이 발생하는 것으로 조사되었으며, 대부분 재활용(217,571ton/년)되는 것으로 조사됨

▌건설폐기물 발생 및 처리 현황

발생 및 처리방법	총 발생량 (ton/년)	처리현황(ton/년)			
		재활용	소각	매립	기타
총 발생량	218,121.3	217,571	550.3	-	-
가연성	3,466	2915.7	550.3	-	-
불연성	172,796.7	172,796.7	-	-	-
가연성·불연성 혼합	41,659.8	41,659.8	-	-	-
기타	-	-	-	-	-

자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단

- 사업대상지가 위치한 동대문구의 분뇨 총 발생량 428㎥/일 중에서 정화조, 오수처리, 오니 발생량이 421㎥/일, 수거분뇨 발생량이 7㎥/일 이고, 1인 1일당 배출량은 0.91L/일·인인 것으로 조사됨

▌분뇨 발생량

구 분	인 구 (인)	발생량(㎥/일)			1인 1일당 배출량 (L/일·인)
		계	수거분뇨	정화조,오수처리, 오니	
동대문구	658,603	428	7	421	0.91

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 폐기물은 공사시 현장투입 인력들에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 그리고 공사장비 가동에 따른 폐유 발생이 예상됨

가) 투입인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생

- 공사시 투입인원은 본 계획의 공사비를 참조하여 「건설공사 표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원」의 공사금액 크기에 의한 현장사무소 등의 규모 및 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제 2021-59호」에 의거하여 산정한 바, 총 62인으로 산정됨
- 공사시 투입인원은 공사현장이 서울특별시에 위치하고 있는 점을 감안하여 대부분의 인력(62인)이 현장 출퇴근함을 전제로 하였고, 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정은 동대문구 1인 1일 발생원단위(투입인력들의 상주시간을 감안하여 50% 적용)를 적용한 결과, 생활폐기물 및 분뇨발생량은 약 25.11㎏/인·일, 28.21L/인·일이 예상됨

▌ 공사시 투입인원 산정

공사금액	현장사무소(㎡)		투입인원 (원)
	감독·관리자	수급자	
500억 이상	300	520	62

주 : 인원=0.075×면적

자료 : 1. 건설공사표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원
2. 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제 2021-59호

▌ 공사투입인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량 예측

구 분	배출원단위	투입예상인원(인)	발생량
생활폐기물	0.81㎏/일·인	62	25.11㎏/일
분 뇨	0.91L/일·인		28.21L/일

주 : 투입인력의 생활폐기물 및 분뇨의 발생원단위는 원단위의 50%적용

나) 건설폐기물 발생

- 사업대상지내 지장물 철거 및 공사시 폐자재에 의한 폐기물과 신축 공사시 건설폐기물 발생이 예상됨

다) 공사투입장비에 의한 폐유발생

- 사업대상지내 공사시 각종 장비의 가동으로 인하여 폐윤활유 등의 지정폐기물 발생이 예상되므로 적절한 저감방안이 요구됨
- 본 공사시 폐유발생량의 추정은 기 조사된 자료 「건설공사 표준품셈」에 제시된 투입장비 주연료의 잡품비율(%)등을 적용하여 산정하였고, 폐유 발생량은 11.4L/일이 발생되는 것으로 예측되었음

▌ 공사시 폐유 발생량

장 비 명	규 격	장비투입대수 (대)	연료사용량 (L/hr)	잡품비율 (%)	폐유발생량 (L/일)
덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.8
굴 삭 기	1.0㎥	1	19.5	22	3.4
불 도 저	19ton	1	25.0	16	3.2
합 계	-	3	60.4	-	11.4

주 : 1. 일 작업시간을 8시간으로 가정함
2. 폐유발생량 : 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 연료1L당 폐유발생비율(0.1L/L)
자료 : 건설공사 표준품셈, 2026 국토교통부·한국건설기술연구원

2) 운영시

가) 생활폐기물 발생량 예측

- 환경부에서 발행한 『전국 폐기물 발생 및 처리현황(2024년 기준), 2025, 기후에너지환경부·한국환경공단』의 동대문구 생활폐기물 발생원단위를 적용한 결과, 사업대상지 생활폐기물 총 발생량은 2,945.16kg/일로 예측됨

▌ 생활폐기물 발생량

구 분	계획인구(인)	발생원단위(kg/일·인)	발생량(kg/일)
사업대상지	3,636	0.81	2,945.16

주 : 공동주택(3,600세대) 계획인구는 사업대상지 세대수에 「2025 동대문통계연보 (2024년 기준), 동대문구」에 제시된 세대당 인구수 2.00을 곱한 값임

나) 분뇨발생량 예측

- 「2025 동대문구 통계연보(2024년 기준), 동대문구」의 분뇨 발생원단위를 적용한 결과, 사업대상지 분뇨 총 발생량은 3,308.76L/일로 예측됨

▌ 분뇨 발생량

구 분	계획인구(인)	발생원단위(L/인 · 일)	발생량(L/일)
사업대상지	3,636	0.91	3,308.76

주 : 공동주택(3,600세대) 계획인구는 사업대상지 세대수에 「2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구」에 제시된 세대당 인구수 2.00을 곱한 값임

다. 저감방안

1) 공사시

가) 생활폐기물 및 분뇨처리대책

- 공사시 발생되는 생활폐기물은 분리수거용기를 설치하여 최대한 분리수거한 후 동대문구 폐기물 처리계획에 의거 처리토록 하고, 이동식 화장실을 설치 운영하여 전량 수거 및 위탁처리 할 계획임
- 공사시 급식시설을 따로 설치하지 않고 인근 식당을 이용할 계획이므로 급식시설에서 발생하는 오수는 없을 것으로 조사됨

▌ 생활폐기물 분리수거함 및 간이이동식화장실 설치 예시

생활폐기물 분리수거함	간이이동식화장실

나) 건설폐기물 처리대책

- 건축물 해체 및 신축시 발생되는 건설폐기물 처리시 「폐기물 관리법 시행규칙」 제14조[별표 5], 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한법률 시행규칙」, 제5조[별표 1의2], 「자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률」 제11조 및 "건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무 처리지침, 환경부예규 제471호"에 따라 성상별·종류별로 구분하여 보관하고, 재활용이 가능한 것은 분리 보관토록 하여 재활용이 용이하도록 할 계획이며, 재활용이 불가능한 건설폐기물은 사업대상지 인근에 위치한 건설폐기물 위탁처리업체(수집·운반, 중간처리)로 하여금 적법하게 처리토록하겠음

▌ 건설폐기물 종류별 처리방법

분류	종 류		처 리 방 법
가연성	폐목재		· 재활용 가능 시 - 우드칩, 토방 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 · 방부제, 유류에 오염되었거나 페인트가 묻어 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지 폐섬유 폐벽지		· 재활용 가능 시 - 폐관법 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 · 재활용 불가능 시 - 폐관법 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에게 위탁(다만, 소각처리 불가능 시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류	폐콘크리트 폐아스콘 폐벽돌 폐기와 건설폐토석	· 건설폐기물중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) · 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 · 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 재생아스콘을 생산할 수 있는 업체(순환아스콘 생산시설을 갖춘 건설폐기물 중간처리업)에서 재활용
가연성 불연성 혼합	폐보드류		· 재활용이 가능한 것은 재활용, 재활용이 불가능한 것 중 소각이 가능한 것은 소각, 소각이 불가능한 것은 매립

자료 : 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부예규 제734호, 2023. 10. 16)

- 본 사업은 민간 개발사업으로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제4조에 해당하지 않으나, 재활용 가능한 폐기물과 재활용이 어려운 건설폐기물이 서로 섞이지 않도록 건설폐기물 14종을 우선 분별해체를 통해 분리배출하도록 하겠음
  - 분별 해체 시 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제5조에 따라 발주건설공사에서 발생하는 건설폐기물의 분별해체, 분리배출, 보관, 처리 및 재활용 등에 필요한 비용을 공사금액에 계상하고, 분별해체 기간 및 그 밖에 재활용에 필요한 사항을 공사시방서 등 계약서류에 기재하겠음
- 공사시 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제38조(순환골재의 품질기준 등)에 따라 적합한 순환골재를 사용할 계획임

다) 혼합건설폐기물 처리대책

- 혼합건설폐기물의 경우 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침, 환경부 예규 제734호, '23.10.16」의 배출, 수집·운반, 보관, 중간처리에 관한 기준에 따라 철저히 분리배출·운반·처리할 계획임
- 공사시 사업대상지 내 암롤박스 및 포대에 보관 후 성상에 따라 적합한 중간처리업체에 위탁처리할 계획임
- 또한, 혼합폐기물의 발생량을 줄이기 위하여 폐콘크리트, 폐목재, 폐합성수지, 폐보드류 등 각 성상별로 암롤박스 포대 등을 분리 배치하여 재활용률을 높일 계획임

라) 폐유처리대책

- 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하되, 고장 또는 이동성이 떨어지는 장비에서 발생되는 폐유의 처리를 위하여 각 구역별로 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임
- 특히 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법 제25조 및 같은 법 시행규칙 제28조」에 의거 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

▌ 폐유저장소 설치(예)

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>폐유저장소 외부</td><td>폐유저장소 내부</td></tr>
</table>

마) 순환골재 사용계획

- 본 사업은「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행령」제5조에 의거 순환골재 의무 사용 건설공사에 해당하지 않으나,「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」제38조 건설폐기물의 자원 재활용 촉진을 위해 순환골재 사용계획을 검토 수립하겠음

바) 건물 신축시 친환경적 건설자재 사용방안

- 사업 시행에 따른 신축 건물 설계시 인간의 쾌적성 확보, 에너지 절약, 폐기물 발생억제, 재활용 확대 등을 위하여 친환경적인 건설자재를 사용할 계획임

2) 운영시

가) 생활폐기물 처리대책

- 운영시 사업대상지내는 공동주택의 상주인구에 의하여 생활폐기물이 발생할 것으로 판단되고, 발생폐기물의 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여「서울특별시 동대문구 폐기물관리 조례」에 의거하여 처리후 서울특별시 및 관할 구청과 협의 후 수집·운반토록 할 것임
- 가연성, 불연성 및 재활용 품목은 각 분리수거함을 설치하여「서울특별시 동대문구 폐기물관리 조례 시행규칙」에 부합될 수 있도록 최대한 재활용하고, 음식물류 폐기물은「서울특별시 동대문구 음식물류 폐기물 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」에 부합될 수 있도록 할 계획임

나) 음식물류 폐기물 처리계획

- 사업대상지에서 발생하는 음식물류 폐기물을 저감하기 위해 쓰레기처리장에「서울특별시 동대문구 음식물류 폐기물 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」에 부합될 수 있도록 전용수거용기를 설치하여 수거하고, 발생하는 음식물류 폐기물 전량을 위탁처리 할 계획임

다) 분뇨처리대책

- 운영시 사업대상지에서 발생되는 분뇨는 하수처리장으로 이송하여 처리할 계획임

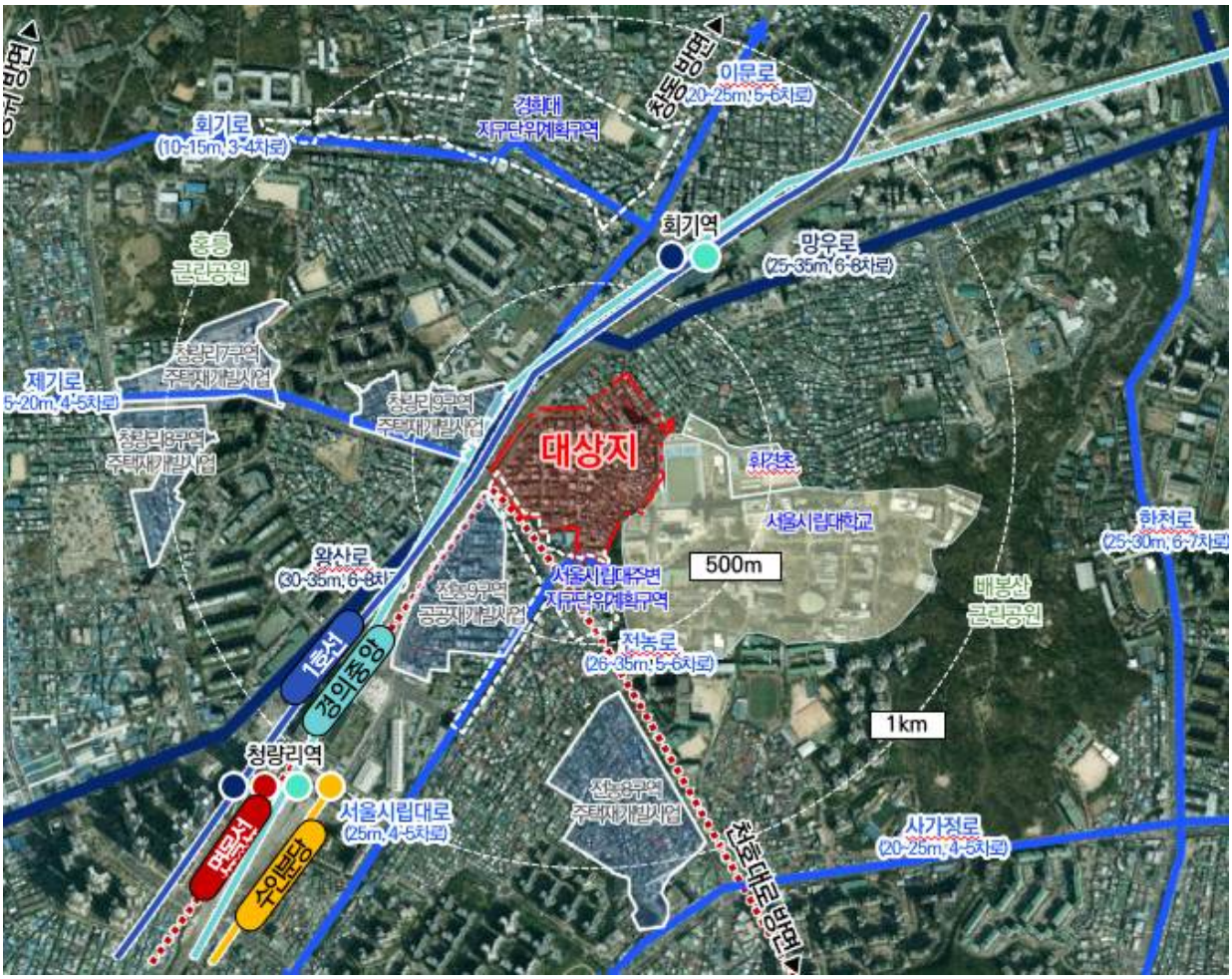
15. 소음·진동

가. 현황

1) 사업대상지 및 주변 환경현황

- 사업대상지는 서울특별시 동대문구 전농동 152-65 일원에 위치하고, 주변지역으로 주거시설 등이 위치하고 있음
- 사업대상지 인근 지역의 소음·진동 발생원을 조사한 결과, 사업대상지와 인접하여 전농로와 왕산로가 위치하고 있으며, 북측으로는 지하철 1호선 및 경의중앙선 회기역과 철도 선로가 입지하고 있음

▌ 사업대상지 주변 현황



2) 환경소음 현황

- 사업대상지로부터 가장 인접(남서측 약 3km)한 서울특별시 동대문구 회기동 지점의 국가소음정보시스템 환경소음 측정자료의 평균소음도(최근 3년간) 분석결과, 서울 도심지역의 지속적인 교통량과 인접 간선도로의 차량 통행으로 인해 주야간 모두 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사됨.

▌환경소음측정망 운영결과(최근 3년간)

구 분		소음도[dB(A)]			환경기준 [dB(A)]	비 고
		2023년	2024년	2025년		
도로변 지역	낮	70	69.2	69	65	낮 시간대 : 06:00~22:00 밤 시간대 : 22:00~06:00
	밤	65.5	65.7	65.5	55	

자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 건설장비 가동에 따른 소음예측

- 공사시 주요 공종은 기존 지장물 철거 및 건축공사로 구분되고, 건축공사는 기초공, 토공, 구조물공 등으로 구분할 수 있으며, 소음영향 예측은 공정단계를 고려하여 소음예측을 실시하여야 하나, 현재 구체적인 공사계획(철거계획, 토공계획, 발파계획 등)이 수립되지 않아 평가 항목에 대한 정량적인 검토가 어려우므로 추후 세부개발계획 수립시 정량적인 소음·진동예측을 실시하도록 할 계획임
- 따라서, 사업대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함

▌ 합성소음도 산출공식 및 점음원 거리감쇠공식

■ 합성소음도 산출공식

$$SPL_0 = 10\log(\sum_{i=1}^{n} 10^{\frac{Li}{10}})$$

■ 점음원 거리감쇠공식

$$SPL = SPL_0 - 20\log(\frac{d_2}{d_1})$$

여기서 , SPLo : 음원의 합성소음도(dB(A))
SPL : 수음점에서의 소음도(dB(A))
d_1 : 기준거리(m) , d_1 ≒ 15m
d_2 : 수음점까지의 이격거리(m)

▌ 이격거리별 예측소음도

(단위 : dB(A))

공 종	장 비 명	투입 대수	SPL0	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					20m	40m	60m	72m	100m	200m
토 공	덤프트럭	1	74.9	78.6	76.1	70.1	66.6	65.0	62.2	56.1
	굴 삭 기	1	73.4							
	불 도 저	1	73.1							

주) SPL0 : 장비로부터 15m 이격된 지점에서의 소음도
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경과학원

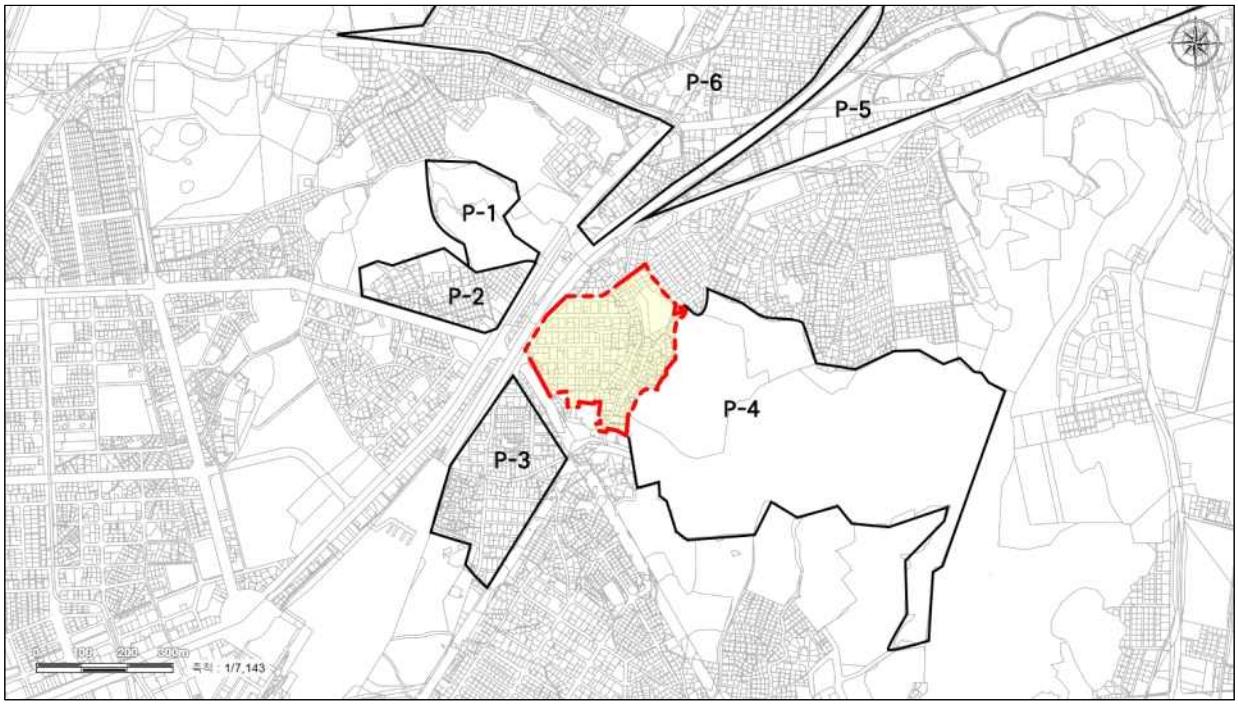
- 공사 시 사업대상지 주변지역 소음예측결과 54.9~78.6dB(A)로 모든 지점에서 소음목표기준을 상회하는 것으로 예측됨

▌ 공사시 소음예측결과

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리(m)	예측소음도(dB(A))	소음목표기준(dB(A))
P-1	청량중고	95	56.5	60
P-2	주거지역1	80	58.0	65
P-3	주거지역2	30	66.6	65
P-4	서울시립대학교	-	78.6	65
P-5	주거지역3	88	57.2	65
P-6	주거지역4	115	54.9	65

주) 1. 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)
2. 예측소음도 중 (음영부분)은 환경목표기준을 초과함
3. 이격거리는 사업대상지 경계와 보호대상시설까지의 CAD상의 거리임

▌ 소음진동 영향예측 지점도



▌생활소음 규제기준

(단위 : Leq dB(A))

대 상 지 역	시간별 / 대상지역		조 석 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00 ~ 18:00)	심 야 (22:00 ~ 05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역,그 밖의 지역에 있는 학교·병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기 타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

자료 : 소음진동관리법 시행규칙 [별표 8]

나) 건설장비 가동에 따른 진동예측

- 공사시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 굴삭기, 불도저 등으로 예상됨
- 각 투입장비 가동에 따른 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 합성진동도 55.5dB(V)로 생활진동규제기준(주간 : 70dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

▌합성진동도 산출공식 및 거리감쇠공식

■ 합성진동도 산출공식

$$VL_0 = 10\log\left(\sum_{i=1}^{n} 10^{\frac{Li}{10}}\right)$$

■ 거리감쇠공식

$$VL = VL_0 - 20\log\left(\frac{d_2}{d_1}\right)^n$$

여기서 , VLo : 합성진동도(dB(V))
VL : 보호대상시설에서의 진동도(dB(V))
d_1 : 기준거리(m) , d_1 ≒ 7.5m
d_2 : 보호대상시설까지의 이격거리(m)
n : 기하감쇠정수(평균치 0.81)

▌ 이격거리별 예측진동도

(단위 : dB(V))

공 종	장 비 명	투입 대수	진동도	합 성 진동도	이격거리별 예측진동도				
					10m	20m	30m	50m	100m
토 공	덤프트럭 굴 삭 기 불 도 저	1 1 1	33.3 39.9 55.4	55.5	53.5	48.6	45.8	42.2	37.3

주) 각 장비별 진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임
자료 : 환경영향평가 평가범위 설정 가이드라인, 2013.01.01, 환경부

- 공사 시 사업대상지 주변지역 진동예측결과 33.9~55.5dB(V)로 예측되어 전 지점에서 진동목표기준을 만족하는 것으로 예측됨

▌ 공사시 진동예측결과

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측진동도 (dB(V))	진동목표기준 (dB(V))
P-1	청량중고등학교	95	35.4	65
P-2	주거지역1	80	36.8	65
P-3	주거지역2	30	36.0	65
P-4	서울시립대학교	-	55.5	65
P-5	주거지역3	88	36.0	65
P-6	주거지역4	115	33.9	65

주) 1. 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)
2. 이격거리는 사업대상지 경계와 보호대상시설까지의 CAD상의 거리임

▌ 생활진동 규제기준

(단위 : dB(V))

시간대별 / 대상 지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다

자료 : 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

2) 운영시

- 운영시 사업대상지 주변 도로교통소음에 의한 공동주택내 소음영향이 예상됨
- 한편, 현재 세부설계안이 확정되지 않은 계획이므로 추후 건축 허가전 서울시 환경영향평가 조례에 의한 환경영향평가 대상사업으로 추후 세부계획 수립시 확정된 건축 계획안을 토대로 목표연도 교통량을 적용하여 소음영향을 검토하고 소음환경기준을 만족하는지 확인하여 도로교통소음에 의한 영향이 없는 쾌적한 생활환경을 유지할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

가) 일반적인 저감대책

- 「2016 도시소음관리메뉴얼(공사장소음), 서울특별시」, 「공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)」 등을 준수토록 할 계획임
- 주간작업 실시(08:00~18:00), 경적사용 지양
- 충격력에 의한 굴삭을 가능한 피하고, 무리한 부하나 불필요한 공회전 등을 제한
- 공사시 실제 공사장비 투입 및 공사 진행 방법은 현장 여건에 따라 변경될 수 있으므로 생활소음규제기준을 상회하거나, 상회할 것으로 우려될 경우 공사장비 분산 배치, 투입 장비대수 조정 등 적절한 대책을 수립·시행하여 영향을 최소화 하도록 함
- 투입장비의 변경(저소음·저진동 장비의 사용), 공사장비 투입 최소화 및 공사 조기 완료
- 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임
- 특정공사 사전신고 준수
- 공사시 특정공사 사전신고 대상 기계·장비인 굴삭기 등의 사용에 따른 소음·진동 관리법 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조에 의거 공사 시행전(건설공사의 경우 착공 전)까지 특정공사의 개요 등(방음·방진시설의 설치내역 및 도면)을 첨부하여 신고함
- 기타
- 민원발생 등에 따른 추가대책의 수립
- 소음·진동 저감대책 시행으로 소음영향을 최소화 할 계획이나, 공사구간과 근접하게 위치하는 정온시설 주민의 민원이 발생할 경우 민원인과 충분히 협의하여 별도의 저감대책을 시행하여 민원을 해소할 계획임

나) 가설방음판넬 설치

- 공사 시 영향예상지역은 생활소음규제기준(공사장) 주간 65dB(A) 이하를 초과하므로, 가설방음판넬을 설치토록 할 계획이며, 고소음 장비를 사용시에는 이동식 가설방음판넬 설치 등 추가적인 소음저감을 적극 검토하여 주변 환경에 미치는 소음영향을 최소화 하도록 계획함

다) 발파 소음·진동 저감방안

- 지반조사 미시행 및 발파여부 결정불가로 발파소음진동 영향예측은 현 단계 불가하나, 추후 발파공정이 있을 경우 다음과 같은 저감방안을 수립하겠음

- 시험발파 과정 등을 통해 과장약을 지양하고 적정 장약량을 준수하겠음
- 발파의 모든 작업은 화약류 관리보안 책임자의 책임하에 천공방향 지발당 장약량 준수 장약방법 등을 선정하고 모든 안전조치와 주민의 피해를 최소화 하도록 함
- 발파시 진동속도 진동레벨 발파 소음을 동시에 측정 분석 가능한 장비를 사용하여 모니터링을 실시하며 소음 진동도가 높을 것으로 예상되는 암파쇄 작업시에는 수시로 모니터링을 실시하겠음

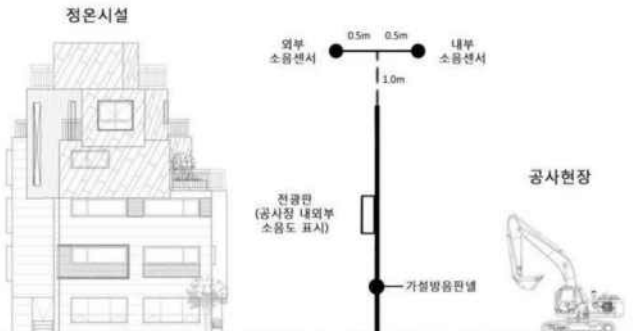
라) 소음자동측정망 설치

- 공사시 사업대상지 가설방음판넬 상단부에 자동소음측정기를 설치하여 실시간으로 모니터링을 실시하여 지속적인 모니터링을 총한 효율적인 공사장 소음 관리를 계획함

- 가설방음벽 상부에 설치하는 소음자동측정기(마이크로폰)은 공사장측 및 외부(정온시설)측으로 각각 구분하여 설치하고, 각각 소음도를 전광판으로 나타낼 수 있도록 계획
- 소음자동측정망의 설치상태 등을 주기적으로 점검하여 정확한 모니터링이 가능하도록 하며 측정데이터가 누적 기록 저장되는 제품을 사용하여 측정데이터를 확보토록 하겠음

▌ 소음자동측정망 운영계획

구 분	개 요	비 고
대상구역	사업대상지 주변	-
설치 운영기간	공사시 ~ 가설방음판넬 해체시	일 작업시간내 상시측정 및 표시
설치위치	가설방음 판넬	인근주민이 잘 볼 수 있는곳



16. 경관

가. 현황

1) 경관자원분석

- 사업대상지 근거리로 주거지, 상업지구 및 교육시설 등 시가지경관이 형성되어 있음
- 사업대상지를 중심으로 경관자원 및 조망점은 없으나 녹지자원(배봉산)과 인접
- 사업대상지 주변으로 제기로, 왕산로, 전농로가 위치함

2) 경관시뮬레이션

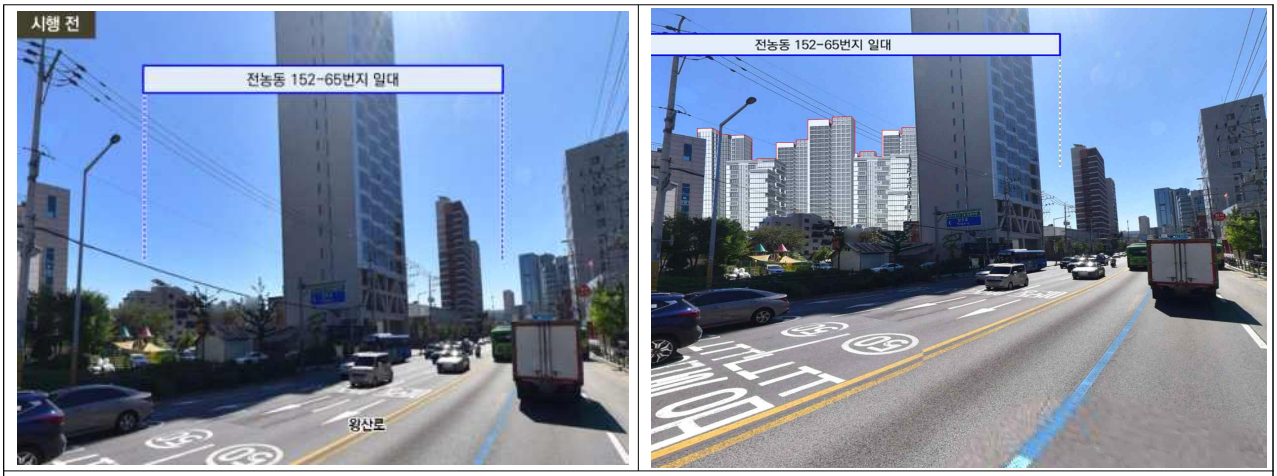
▌ 대상지 조망점 현황도

구분		거리(m)	위치
원경 (500m~)	①	600	제기로
중경 (200~500m)	②	250	시조사삼거리
	③	500	청량리역 고가도로교
근경 (~200m)	④	90	서울시립대사거리
	⑤	70	떡전교사거리
	⑥	70	시립대학교 정문
	⑦	90	시립대학교 운동장

▌ 서울시립대사거리 (근경 90m)

공원과 연접한 건축물 높이에 따른 조화로운 스카이라인 계획

▌ 시조사 삼거리 (중경 250m)



전체를 파악할 수 있는 지점이므로 도시경관에 어울리는 조화로운 계획

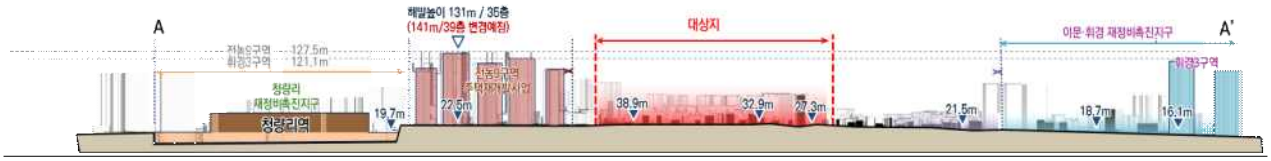
▌ 제기로 (원경 600m)

대상지 서측 제기로에서 바라보는 배봉산 방향 가로경관 계획

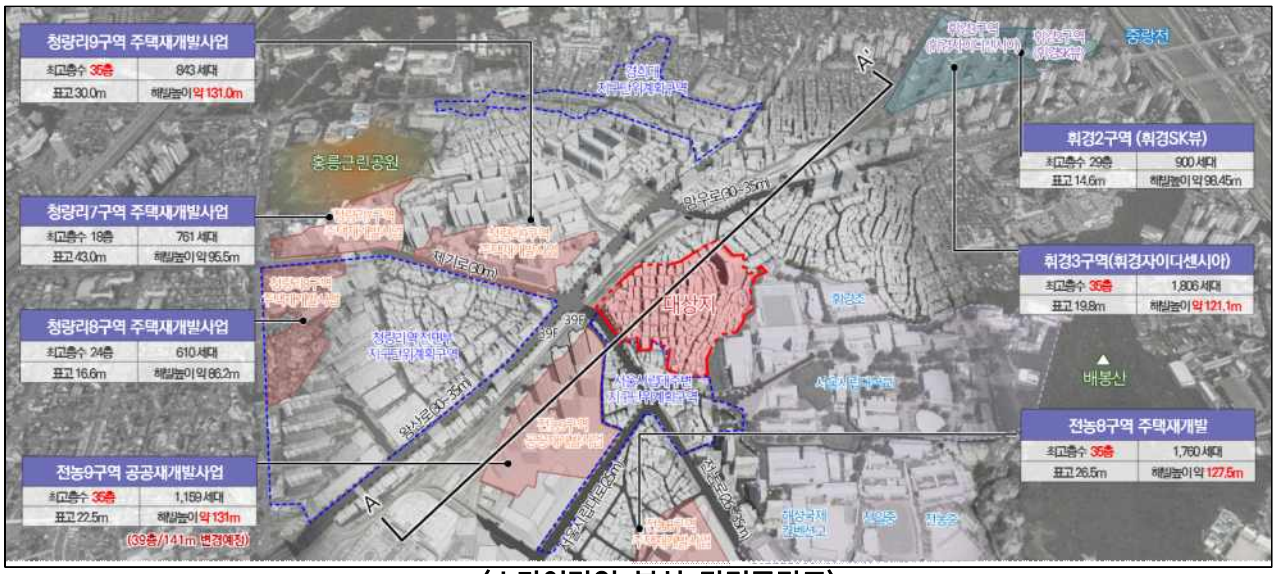
4) 스카이라인 및 지형분석

가) 스카이라인 분석

- 사업대상지 주변 공동주택 및 사업시설 건축물들과 주변 개발 예정지 건축물들의 미래 스카이라인의 변화를 예측 검토함
- 청량리 9구역 해발고도 131m(35F), 전농9구역 해발고도 131m(35F)로 건축물 높이 계획을 수립함



〈 A - A' 단 면 〉



〈스카이라인 분석 단면구간도〉

다. 저감방안

- 사업대상지 내 진입부에 입구감 창출을 위한 조경 시설물을 설치 및 가로수 수종의 특화로 특색 있는 진입경관 조성
- 사업대상지 내 휴식공간을 배치시켜 단지의 인지성 제고 및 주민 휴식 여가공간을 제공토록 거점경관 조성
- 사업대상지 내 인접 대지경계부에는 주변 지역을 고려한 녹지조성 등으로 주변 지역의 경관향상을 도모할 수 있는 인접지 경계부경관 조성
- 사업대상지를 중심으로 주변 시설물과의 자연스런 스카이라인의 설정 및 주변 개발지와 조화로운 경관구축
- 건축물 높이를 조절하여 고층건물에 대한 위압감 해소와 부드러운 스카이라인 형성 유도
- 사업대상지는 북한산 인근 위치임을 고려하여 유리 난간 등 적용시 '서울시 야생조류 충돌방지 디자인 권고안'을 고려하여 설계할 계획임

17. 휴식 및 여가공간

가. 현황

1) 공원현황

- 동대문구의 공원은 자연국립공원 0개소, 도시공원 74개소, 기타공원은 16개소로 총 90개소의 공원이 위치하는 것으로 조사됨

▌ 공원현황

총계	자연 국립공원	도시공원						기타공원
		소계	어린이 공원	소공원	근린공원	도시자연 공원구역	문화공원	
90(1)	-	74(1)	34	24	11	1(1)	1	16

주) 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 기타공원은 유원지, 한강시민공원, 마을마당을 포함함

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

2) 문화시설현황

- 동대문구의 문화공간은 공연시설 3개소, 전시시설 5개소, 지역문화복지시설 6개소, 문화보급 전수시설 1개소로 총 15개소가 위치하는 것으로 조사됨

▌ 문화시설현황

합계	공연시설			전시시설			지역문화복지시설					문화보급 전수시설			
	소계	공연장	영화관	소계	박물관	미술관	소계	문예 회관	종합 복지회관	구민 체육 시설	청소년 수련 시설	소계	문화원	국악원	전수 회관
15	3	3	1	5	5	-	6	-	2	3	1	1	1	-	-

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

3) 체육시설현황

- 동대문구의 체육시설은 공공체육시설 62개소, 신고등록체육시설 369개소가 위치하는 것으로 조사됨.

▌ 체육시설현황

공공체육시설								
소계	테니스장	간이운동장	구기체육관	생활체육관	전천후 게이트볼장	수영장	골프연습장	기타
62	3	43	1	4	2	3	1	5

신고등록체육시설										
소계	종합체육시설	수영장	체육 도장	골프연습장	가상체험시설	체력단련장	당구장	무도	체육교습	암벽
369	2	5	79	58	1	119	86	5	10	4

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

4) 사업대상지 주변 휴식 및 여가공간 분포현황

- 사업대상지 주변으로 작은언덕공원, 새싹마을마당, 시립대학교 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌ 휴식 및 여가공간 분포현황

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지 내 휴식 및 여가공간으로 어르신들의 여가문화 공간을 제공하고, 테마가 있는 놀이시설을 도입
- 녹지공간의 확보로 친환경적이고 쾌적한 주거환경 조성 및 여가활동의 제공공간 확보
- 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터 등의 설치로 open-space확보
- 사업대상지 내 다수의 공동이용시설을 계획

▌ 휴식 및 여가공간 조성

경로당	어린이놀이터	휴게시설

18. 일조

가. 현황

- 서울시의 기상(일조시간, 일조율) 현황을 파악하기 위하여 영등포구와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(2016~2025년)를 조사한 결과, 일조시간은 2,365.13hr/년으로 조사됨
- 한편, 월별로는 5월이 251.4hr으로 가장 긴 일조시간을 나타내고, 7월이 153.41hr로 가장 짧은 일조시간을 나타냄

▌ 월별 일조시간

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
일조시간 (hr)	190.49	188.98	221.95	229.19	251.4	218.2	153.41	167.77	183.13	199.8	179.44	181.37	2,365.13

자료) 기상연보, 2016~2025, 기상청

나. 영향예측

1) 검토기준

- 사업대상지가 위치한 지역은 급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역으로 일조영향예측은 지형을 고려하여 북측 주거지를 대상으로 예측하였음
- 동지일을 기준으로 직사일광을 받을 수 있는 시간이 09시부터 15시사이의 6시간 중 계속하여 2시간 이상 확보될 수 있는지(「건축법」 시행령 제86조), 또는 08시부터 16시 사이의 8시간 중 간헐적으로 확보되는 일조시간의 총합이 4시간이 되는지 여부 검토

▌ 일조권 관련 법령 및 권고기준

구 분	일조권 관련 법령 및 권고기준
건축법시행령 제 86조	◦ 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 2시간 이상 연속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 확보
서울고법 판례	◦ 1996.3.26 선고 나 11806판결 - 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다

2) 예측지점 선정

- 우리나라의 지리적 특성상 구조물에 의해 생성되는 일영의 하루 중 움직임은 북서→북→북동으로 이동하게 되며, 남측에는 일영이 발생하지 않아 일조장해 지역은 일영을 발생시키는 건축물의 북측지역에 국한됨
- 일조장해가 예상되는 북측 주변 주거시설 등을 대상으로 일영발생을 예측함

▌ 사업대상지 현황 및 예측지점

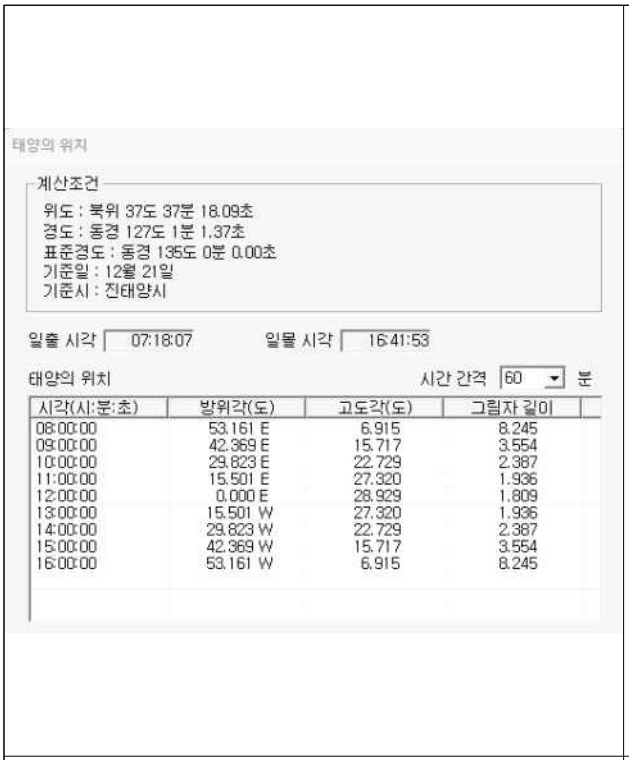
3) 분석조건

- 영향예측 기준시는 진태양시를 기준으로 하여 08시~16시를 일영시간범위로 설정하였으며, 일조시간 기준인 연중 낮 시간이 가장 짧은 동지(12월 21일)를 기준으로 산정함
- 사업대상지는 고도 차이가 심한지역이며 수치지도상의 고도를 적용함

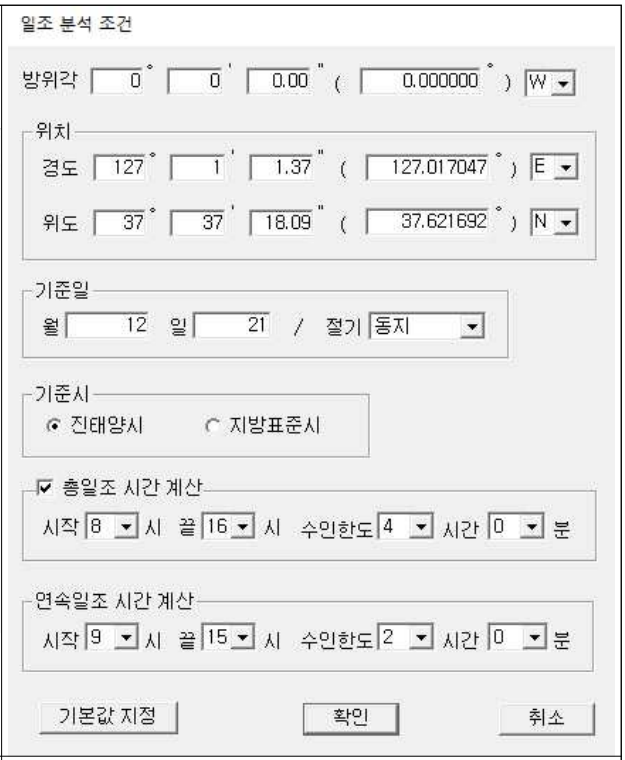
▌분석조건

구분	위도	경도	기준시	예측 시기
분석조건	37° 37′ 18.09″	127° 01′ 1.37″	진태양시	동지(12/21)

▌일조모델링 입력조건



태양의 위치



일조분석조건

4) 예측결과

- 일조 장해 예측 결과, 사업시행 전 대비 북측 주거지에서 추가로 일조 장해가 발생할 것으로 예상되므로 적절한 저감 대책이 필요할 것으로 판단됨

▌ 사업시행 전·후 일조시간 비교

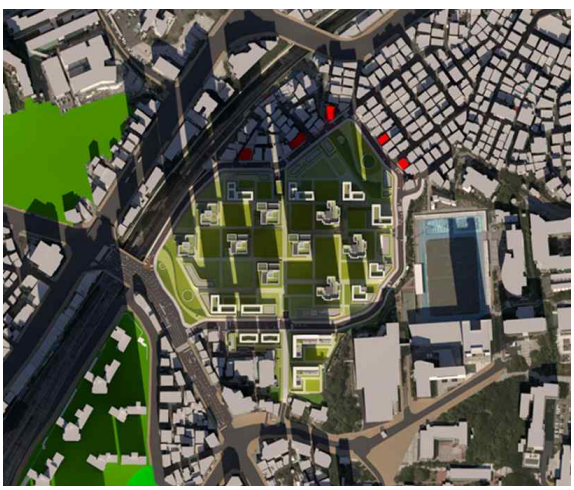
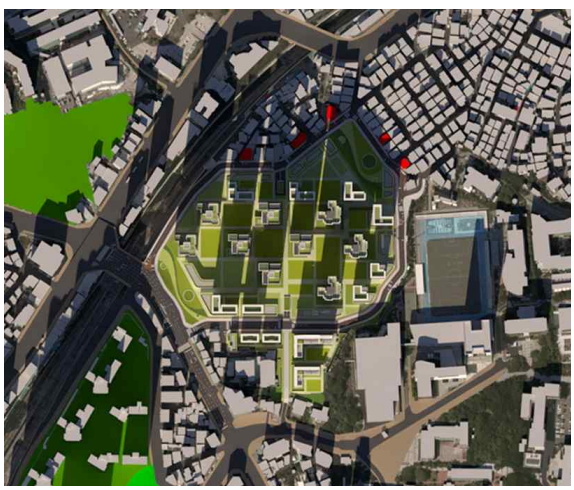
예측지점		사업시행 전			사업시행 후			추가 침해 여부
		총 일조시간	연속 일조시간	수인한도 만족여부	총 일조시간	연속 일조시간	수인한도 만족여부	
주거지	1	06:07	05:58	o	00:28	00:28	x	o
	2	06:24	05:35	o	00:57	00:26	x	o
	3	06:28	03:36	o	03:40	02:01	o	-
	4	01:12	01:12	x	02:13	02:10	o	-
	5	02:09	01:20	x	03:14	03:01	o	-

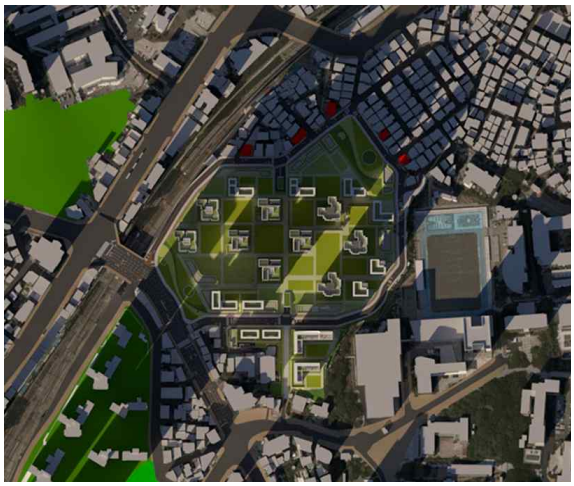
예측지점 위치

특히, 사업시행에 따른 일조영향의 최소화 차원에서 건물의 배치 및 층고는 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한”에 관한 건축법 및 서울시 건축조례 등에 준하여 계획하여 추가적인 일조피해가 발생하지 않도록 하겠음

- 주택건설시 관련법규에 제시된 서울특별시 건축 조례에 준하여 일조장해 영향 범위가 최소화되도록 배치계획을 수립하도록 할 것임

5) 시간별 일조분석 시뮬레이션

08:00	09:00
10:00	11:00
	
12:00	13:00

<table>
<tr><td> </td><td>  </td></tr>
<tr><td>14:00</td><td>15:00</td></tr>
<tr><td> </td><td rowspan="2">- 공 란 -</td></tr>
<tr><td>16:00</td></tr>
</table>

다. 저감방안

- 향후, 일조 피해 당사자와의 협의 등을 통한 피해보상 등 일조권 민원 발생 최소화 및 적극적인 해소 대책을 강구할 계획이며, 주민대표자 회의를 통한 일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의를 진행할 계획임

가) 일조 확보를 위한 건축 관련법 준수

- 일조분석결과 주변 지역에 대한 일조피해 지점이 발생함에 따라, 사업시행 전 주변 지역 주민들에게 일조영향과 피해부분을 충분히 설명하고 이해와 동의를 구한 후사업을 진행토록 할 계획이며, 요구가 있을시 일조현황에 대해 설명하는 등 해당 주민과 충분히 협의한 후 사업을 시행하여 민원발생이 최소화 되도록 하겠음
- 또한, 예측된 일조분서결과 보고서를 현장사무소에 상시 비치하여 관계인의 열람이 가능하도록 조치

▌건축법

♣ 건축법 시행령(제86조)

◦ 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 〈개정 2009.7.16〉

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

♣ 서울특별시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침 개정(안), 2021.11)

◦ 서울특별시 건축조례 제35조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에서 높이는 9m이하인 부분에 인접대지 경계선으로부터 1.5m이상, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지 경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분 높이 ½이상 기준으로 한다. 또 한 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면이 서로 마주보는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이 0.8배 이상, 법령에서 따로 정하지 아니한 그 밖의 경우 0.5배 이상을 기준으로 한다. 주택법 시행령 3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4m이상으로서 0.25배 이상을 기준으로 한다.

〈 판례 요약 〉

♣ 일조권, 동지기준 4시간 안되면 배상책임(한겨레)

- 동지일을 기준으로 하루에 연속 2시간, 통틀어 4시간 이상 햇빛을 받지 못하면 일조권 침해에 해당, 손해배상을 해야 한다는 판결이 나왔다.
- 서울지법 민사합의 13부(재판장 조대현 부장판사)는 1일 오아무개씨 등 서울 중화동 W연립주택 주민 24명이 H주택조합을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “주택조합은 주민들에게 5천여만원을 지급하라”며 원고승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “건축관계법에 비춰볼 때 동지일을 기준해 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간, 오전8시~오후4시 사이 통틀어 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 침해에 해당된다.”며 “주택조합이 건립한 고층아파트 2개동으로 인해 연립주택 주민들이 상당시간 햇빛을 받지 못하는 등 생활상 불편과 정신적 고통을 겪고 있는 점이 인정된다.”고 밝혔다. 오씨등은 지난 96년 9월 H주택조합이 자신들의 3층 연립주택에서 20여m 떨어진 지역에 25~27층에 이르는 고층아파트 9개동을 짓자 일조권 피해를 호소하며 소송을 제기했다.

19. 보행 친화공간

가. 현황

- 본 사업은 서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대 진행되는 사업으로, 남북간 전농로(창동~천호대로), 동서간 왕산로(종로~동부간선도로) 통해 접근 가능함
- 본 대상지는 주간선도로의 결절지에 입지한 교통 중심지로 지역간 연결성이 우수함

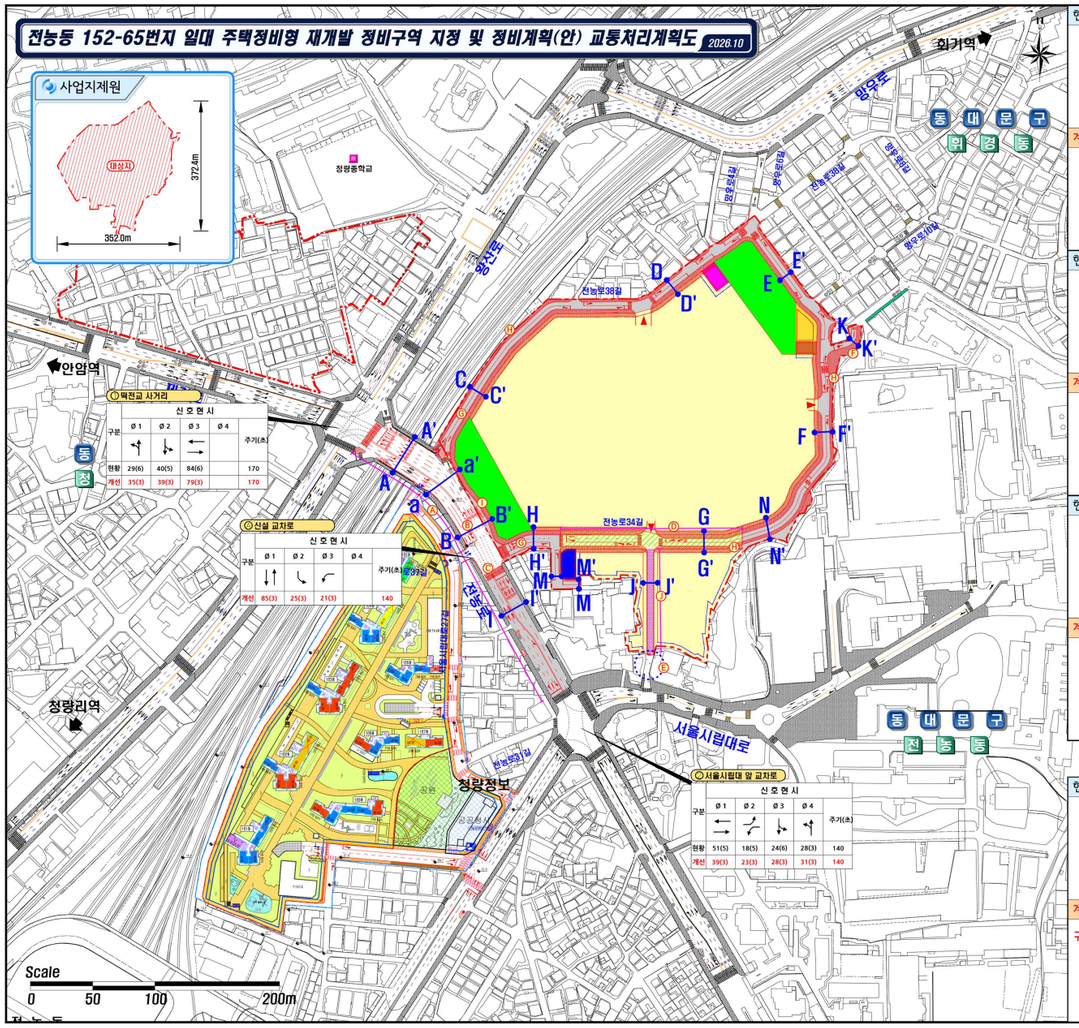
▌ 가로망 현황도

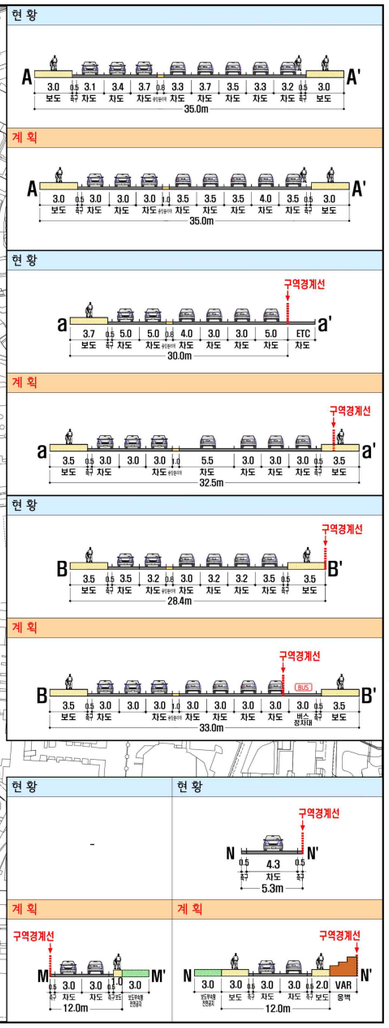
나. 영향예측 및 저감방안

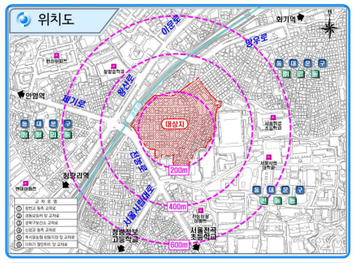
1) 교통개선방안

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	◦대상지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시: 3개소
	Ⓐ	◦전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	◦전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 ◦전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	◦전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	◦대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	◦서울시립대로와 접하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	◦서울시립대29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입동선	Ⓖ	◦전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - L=12.0~15.0m(2~3차로) ◦진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	◦대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	◦대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	◦전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m ◦보도부속형 전면공지 설치
	Ⓙ	◦대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	-	◦법정주차 대수: 1,705대 ◦장래주차 수요: 1,979대 ◦계획주차 대수: 2,210대 - 법정대비: 129.6% - 수요대비: 111.7%
교통안전 및 기타	-	◦노면표시 설치
	-	◦횡단보도 설치

2) 교통처리계획도







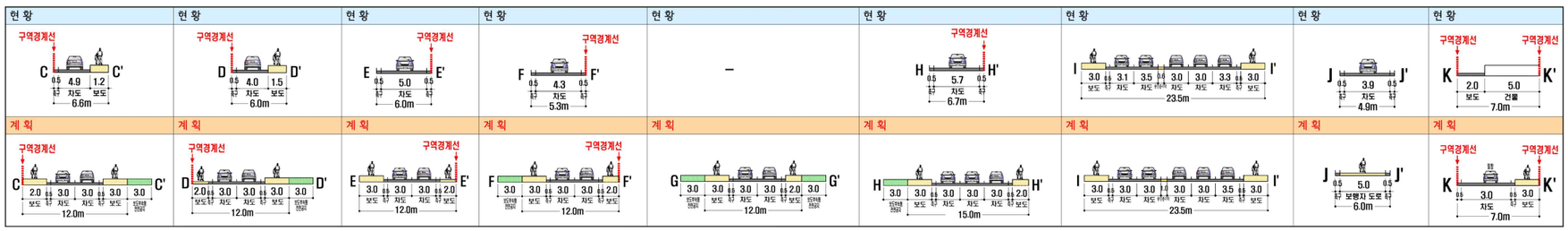
개선방안

구 분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	· 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (3개소)
	Ⓐ	· 전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	· 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 · 전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	· 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	· 대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	· 서울시립대로와 접하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	· 서울시립대로29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입 동선	Ⓖ	· 전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - B=12.0~15.0m(2~3차로)
	-	· 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보) · 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	· 대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	· 전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m · 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)
	Ⓙ	· 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	-	·법정주차대수 : 1,617대 ·장래주차수요 : 1,847대 ·계획주차대수 : 2,131대 - 법정대비 : 131.8% - 수요대비 : 115.4%
교통안전 및 기타	-	·노면표시 및 횡단보도 설치
	-	·보도부속형 전면 공지 상 보행에 방해되는 지장물 설치 금지

범 례

보도 (현황) / 보도(개선) / 보도부속형 전면공지 / 미끄럼방지포장 (현황) / 보행자방호울타리(현황) / 차량출입구 / 횡단보도(현황) / 횡단보도(개선) / 교통신호기(현황) / 교통신호기(개선) / 공동주택 / 공원 / 종교용지 / 파출소 / 어린이집 / 경로당

횡단면도



20. 인구 및 주거

가. 현황

1) 동대문구 인구 현황

- 사업대상지가 위치한 동대문구의 2024년 기준 세대수는 172,840세대, 등록인구는 358,603명, 인구밀도는 25,218명/㎢, 65세이상 고령자는 69,582명이고, 전년대비 인구증감율은 0.4%감소한 것으로 조사됨

▌ 세대 및 인구 현황

구분	세대수(세대)	등록인구(명)	인구증감율(%)	인구밀도(명/㎢)	65세이상 고령자(명)
2020	167,598	357,014	-1.7	25,106	61,796
2021	168,219	352,006	-1.4	24,762	62,211
2022	169,873	353,601	0.5	24,873	64,468
2023	172,801	359,873	1.8	25,315	67,030
2024	**172,840**	**358,603**	**-0.4**	**25,218**	**69,582**

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

2) 인구 동태

- 사업대상지가 위치한 동대문구의 2024년 인구증감 현황을 조사한 결과, 자연적인 증감요인 중 출생 1,461명, 사망 2,169명으로 조사되며, 사회적 증감요인 중 전입은 44,534명, 전출은 46,301명으로 자연적 요인과 사회적 요인에 의해 인구 감소가 발생한 것으로 조사됨

▌ 인구 동태 현황 (단위 : 명)

구분	출생	사망	전입	전출
2020	1,702	1,911	54,908	58,135
2021	1,585	2,061	48,955	51,031
2022	1,475	2,293	44,531	43,365
2023	1,359	2,303	50,572	45,202
2024	**1,461**	**2,169**	**44,534**	**46,301**

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

3) 동대문구 주거 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 주택 현황 조사결과, 2024년 기준 주택수 총 110,761호 중 아파트가 72,215호(65.20%)로 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 조사됨

▌ 동대문구 주거 현황

구분	주택수(호)					
	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
2024년	110,761	16,011	72,215	3,378	17,662	1,495
구성비(%)	100.0	14.46	65.20	3.05	15.95	1.35

자료 : 2025 동대문통계연보(2024년 기준), 동대문구

나. 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지가 위치한 동대문구는 65세 이상 고령자 수의 증가, 출산율 감소, 유출인구 등으로 상주인구가 계속 감소할 것으로 예측되나, 본 사업에 따른 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상과 더불어 쾌적한 주거환경을 형성하고 주거시설 개발로 인한 동대문구의 상주인구 증가가 예측됨

2. 교통성 검토서

전농동 152-65 일대
주택정비형 재개발

교통성 검토서

2026. 11

행복을 여는 동대문구

【 목 차 】

제1장 서 론 ····· 3

1.1 분석의 목적 ····· 3

1.2 분석의 범위 ····· 3

1.3 사업지 위치 ····· 4

1.4 사업개요 ····· 5

제2장 교통환경조사 분석 ····· 7

2.1 교통시설 및 교통소통현황 ····· 7

2.2 토지이용현황 ····· 26

2.3 주변개발계획 ····· 27

2.4 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획 ····· 30

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요 ····· 34

3.1 교통수요 예측 개요 ····· 34

3.2 사업 미시행시 수요예측 ····· 36

3.3 사업 시행시 수요예측 ····· 39

3.4 주차수요 예측 ····· 52

제4장 사업시행에 따른 개선대책 ····· 56

4.1 주변가로 및 교차로 ····· 56

4.2 진출입동선 ····· 56

4.3 보행 ····· 56

4.4 주차 ····· 57

4.5 교통안전 및 기타 ····· 57

4.6 교통개선대책 ····· 58

제1장 서 론

1.1 분석의 목적
1.2 분석의 범위
1.3 사업지 위치
1.4 사업개요

제1장 서 론

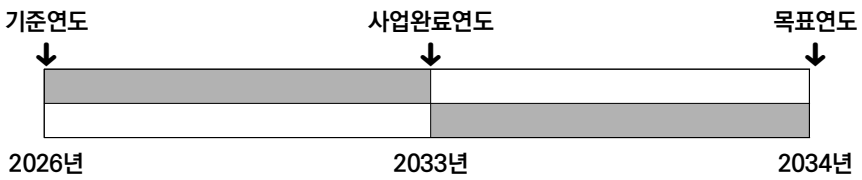
1.1 분석의 목적

○ 본 과업은 서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일원에 사업시행시 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는데 그 목적이 있음

1.2 분석의 범위

1.2.1 시간적 범위

○ 사업의 목표연도는 교통량 조사시점인 2026년을 기준연도로 하여 사업완료(2033년) 1년 후인 2034년을 목표연도로 설정하였음



1.2.2 공간적 범위

○ 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변지역으로 사업시행에 따라 직·간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정하였음

○ 따라서, 본 분석의 공간적 범위는 사업지 주출입구를 중심으로 인접한 3개 교차로와 그 범위 내의 가로를 대상으로 설정하였음

1.2.3 내용적 범위

○ 교통현황조사 및 분석

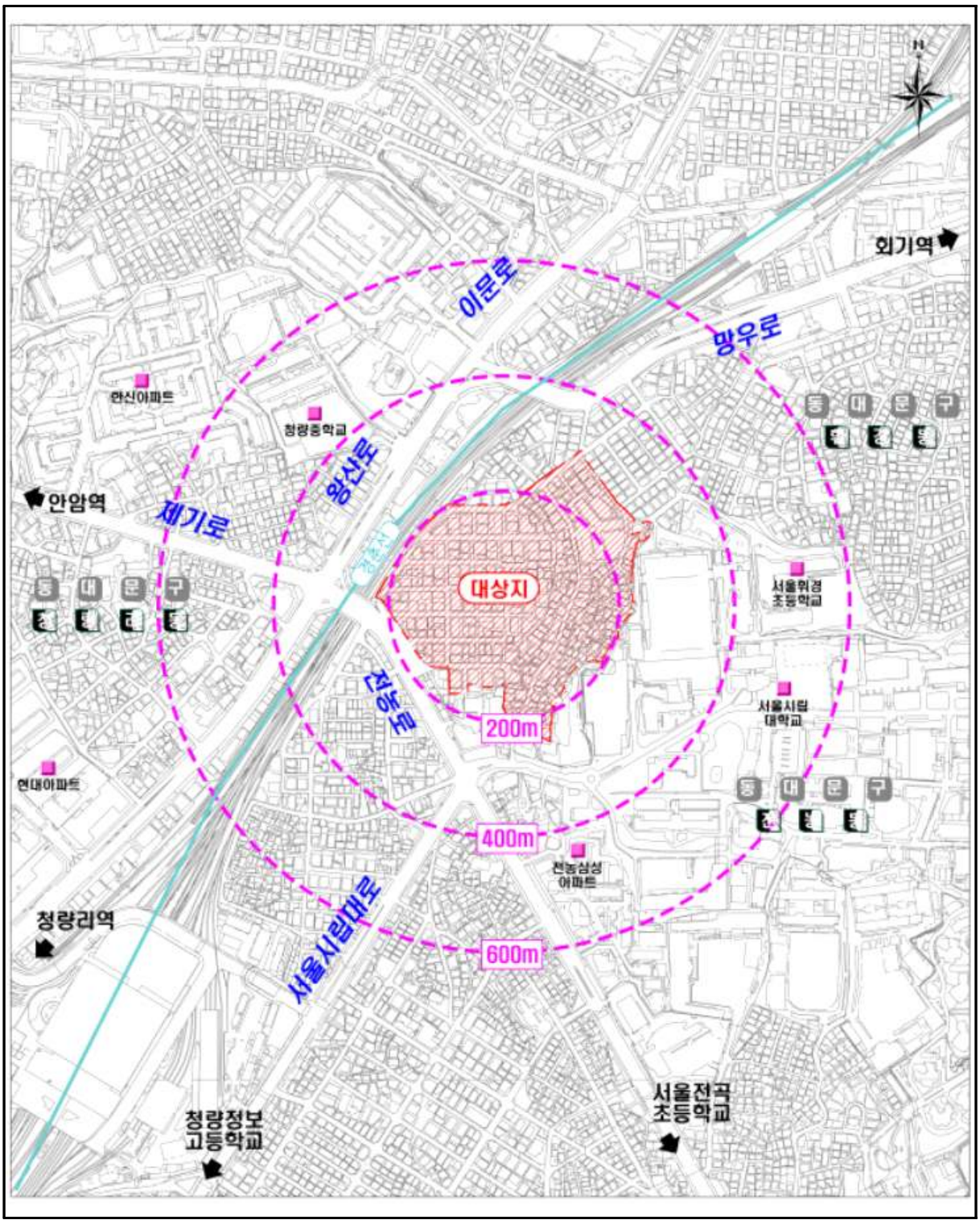
○ 사업지 주변 상위 관련계획 내용 등의 기초자료 검토

○ 교통수요 및 주차수요 예측

○ 사업지 및 주변지역 개선방안 강구

1.3 사업지 위치

○ 본 사업은 서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대 진행되는 사업으로, 사업지와 접하여 서울시립대가 위치하고 있으며, 북측으로는 청량중학교, 동측으로는 휘경초등학교가 위치하고 있음



〈그림 1-1〉 위치도

1.4 사업개요

○ 서울시 동대문구 전농동 152-65일대 주택정비형 재개발사업 사업개요는 다음과 같음

〈표 1-1〉 사업개요

구 분			내 용						
일반 개요	대 상 지 위 치		서울특별시 동대문구 전농동 152-65번지 일대						
	사 업 기 간		2026년 ~ 2033년						
	지 역 지 구		제1종,제2종(7층 이하),제2종,제3종 일반주거지역						
	대 지 면 적		72,594.2㎡						
건축 개요	용 도		공동주택 및 부대복리시설						
	규 모		지하3~2층, 지상35층. 21개동						
	세 대 수		1,804세대(분양 1,307세대, 임대 497세대)						
	건 축 면 적		14,130.00㎡						
	연 면 적		250,189.47㎡ (지상:164,710.50㎡, 지하:85,478.97㎡)						
	건 폐 율		25.79%						
	용 적 률		299.90%						
주차 계획	법 정 주 차 대 수		1,617대						
	주 차 수 요 대 수		1,847대 (2033년 기준)						
	계 획 주 차 대 수		주차장 확보 계획 : 2,131대 - 법정대비 : 131.8%, 수요대비 : 115.4%						
발생 교통량 (2033년)	평 일		승용차		택시		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	사업지 첨두시 (08:00~09:00)	기존시설(Ⓐ)	23	209	28	28	51	237	288
		사업완료시(Ⓑ)	54	435	58	58	112	493	605
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	31	226	30	30	61	256	317
	주변가로 첨두시 (08:00~09:00)	기존시설(Ⓐ)	23	209	28	28	51	237	288
		사업완료시(Ⓑ)	54	435	58	58	112	493	605
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	31	226	30	30	61	256	317
	1일 발생량	기존시설(Ⓐ)	1,162	1,162	247	247	1,409	1,409	2,818
		사업완료시(Ⓑ)	2,496	2,496	526	526	3,022	3,022	6,044
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	1,334	1,334	279	279	1,613	1,613	3,226

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

제2장 교통환경조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황
2.2 토지이용현황 및 주변지역개발 계획
2.3 교통시설의 설치계획 및 교통관련 계획

제2장 교통환경조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황

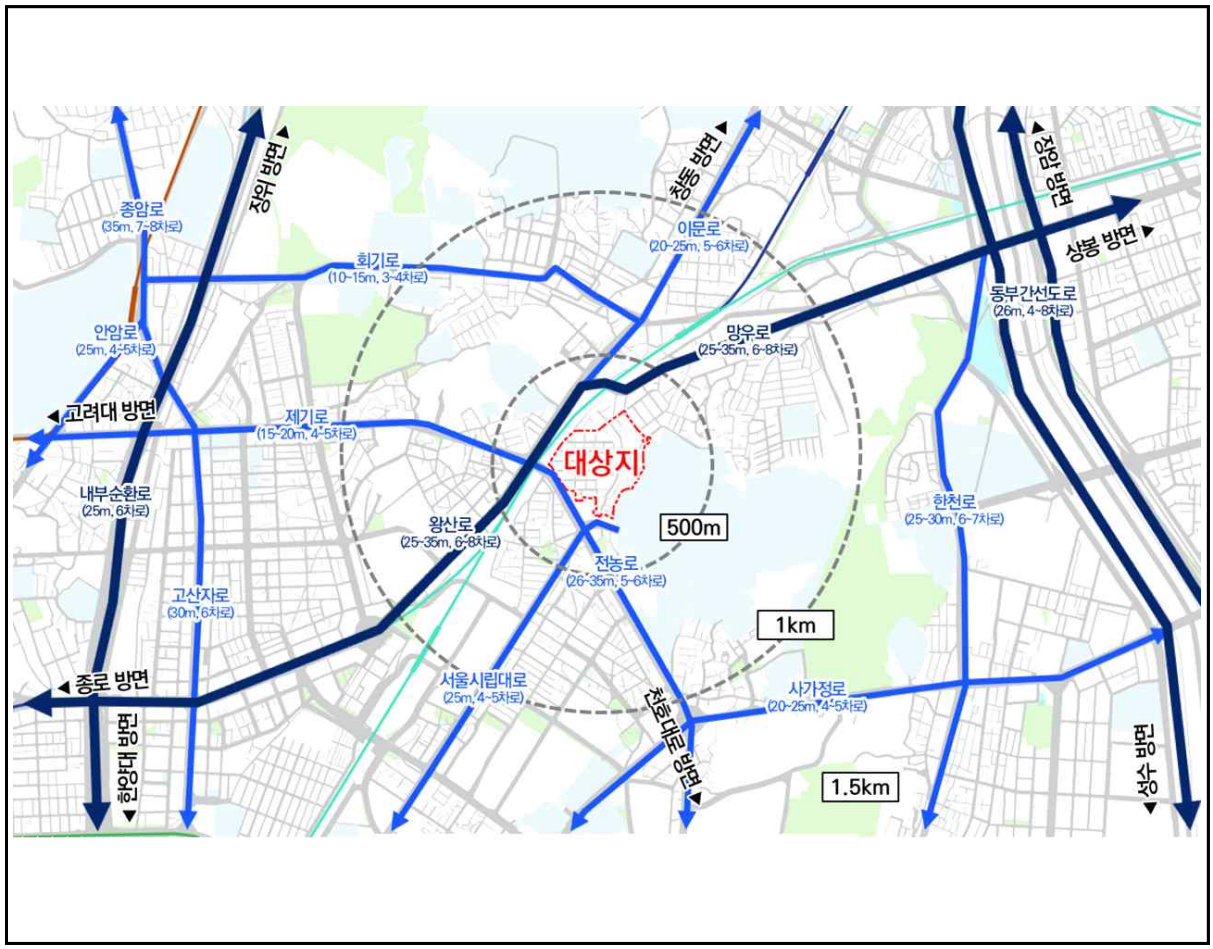
2.1.1 교통시설 현황

가. 가로망체계 현황

○ 본 대상지의 주변 가로망체계 현황을 살펴보면, 대상지 서측으로 전농로(왕복 5~6차로), 대상지 북측으로 왕산로(왕복 6~8차로), 망우로(왕복 6~8차로), 대상지 남측으로 서울시립대로(왕복4~5차로)가 위치하고 있음

〈표 2-1〉 대상지 주변 가로망체계 현황

가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비 고
① 전농로	5 ~ 6	26 ~ 35	대상지 서측
② 왕산로	6 ~ 8	25 ~ 35	대상지 북측
③ 망우로	6 ~ 8	25 ~ 35	대상지 북측
③ 서울시립대로	4 ~ 5	25	대상지 남측



〈그림 2-1〉 가로망도

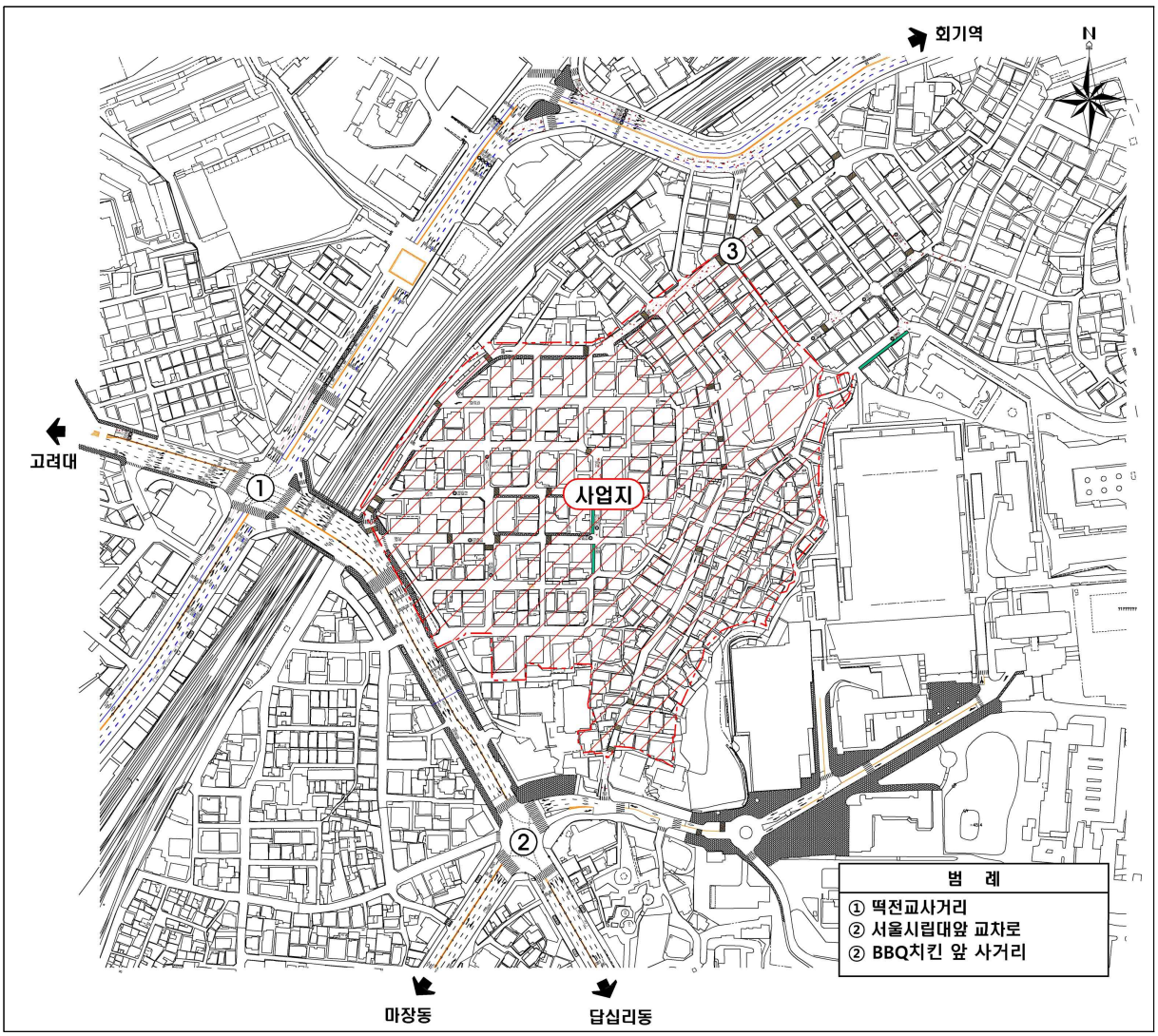
나. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

○ 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 공간적 범위내의 3개 교차로를 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사하였음

○ 분석대상의 교차로 운영현황은 다음과 같음

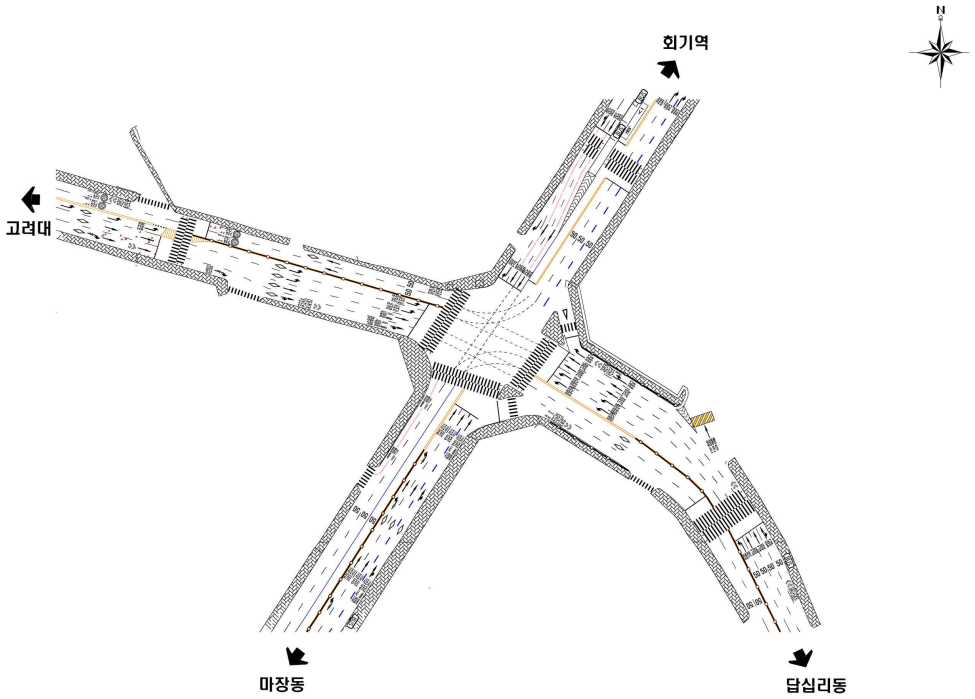
〈표 2-2〉 교차로 운영현황

구 분	교차로 형태	신호현시	주 기	신호등 설치여부
① 떡전교사거리	4지	3현시	170초	o
② 서울시립대앞사거리	4지	4현시	140초	o
③ BBQ치킨 앞 사거리	4지	-	-	×(비신호)

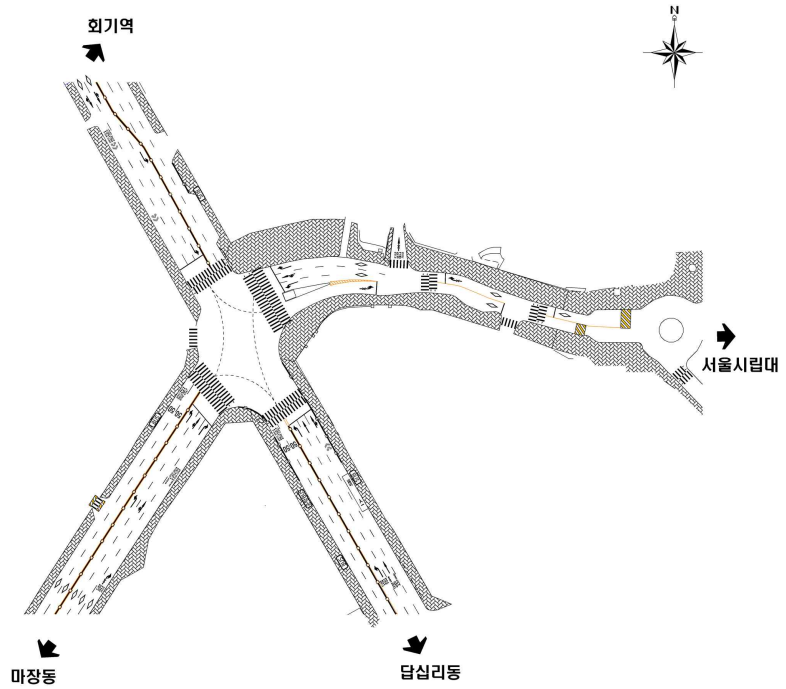


〈그림 2-2〉 분석대상 교차로 Key-map

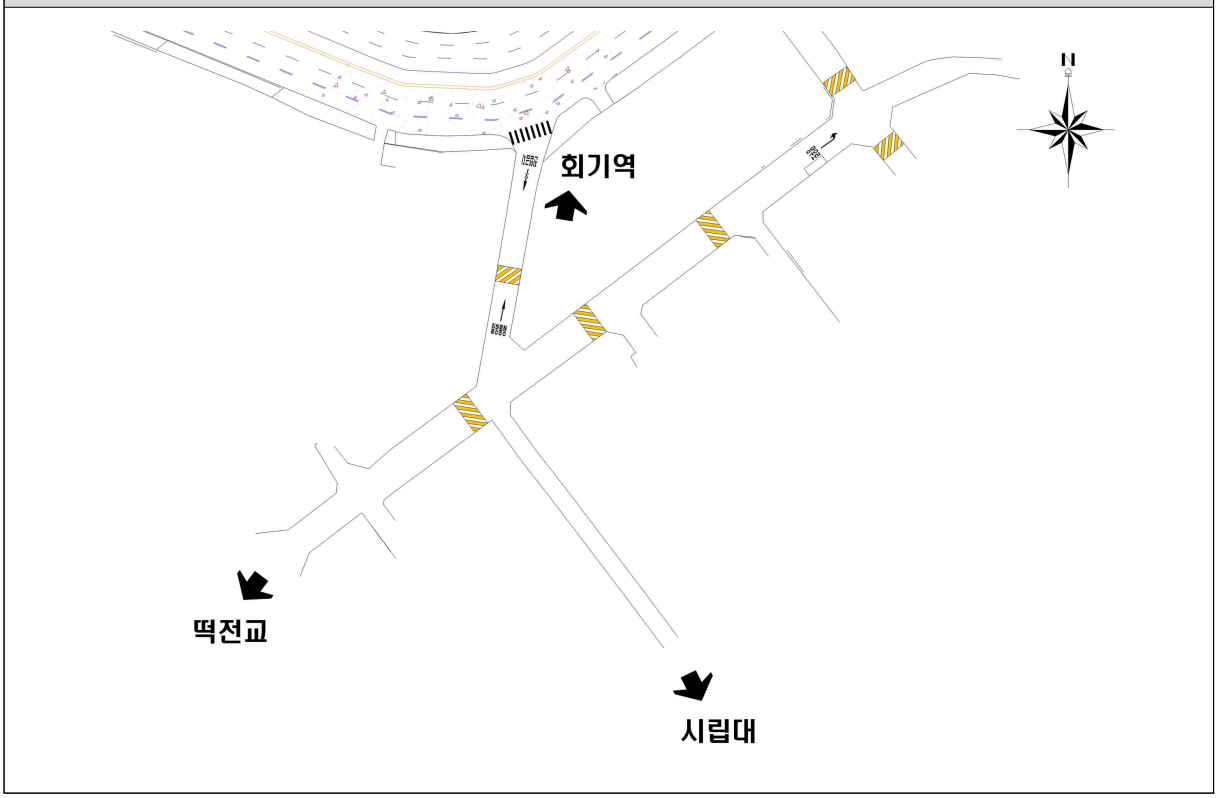
1. 떡전교 사거리



2. 서울시립대앞 교차로



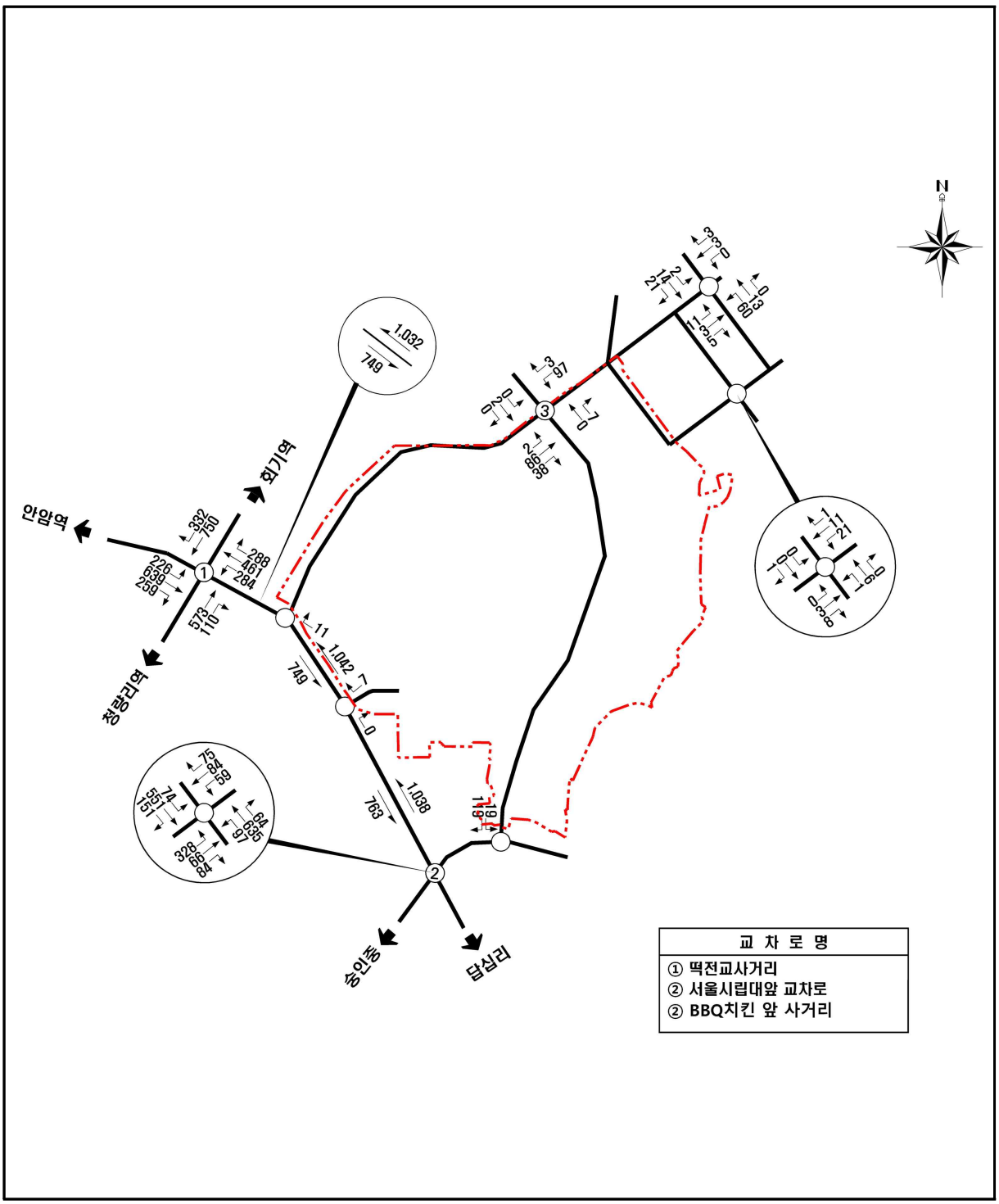
3. BBQ치킨 앞 교차로



2.1.2 교통소통 현황

가. 교통량 현황

○ 본 사업의 시행으로 인해 직접적인 영향을 받는 공간적 범위 내의 분석대상 교차로 3개소에 대한 첨두시(08:00~09:00시) 교통량은 다음과 같음



〈그림 2-3〉 가로 및 교차로 교통량 현황 (2026년 평일 08:00~09:00 대/시)

나. 교통소통 현황 분석

○ 본 교통영향분석의 공간적 범위 내 분석대상 가로 및 교차로 서비스 수준 분석은「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하고 있는 분석방법론을 준용하여 분석을 시행하였음

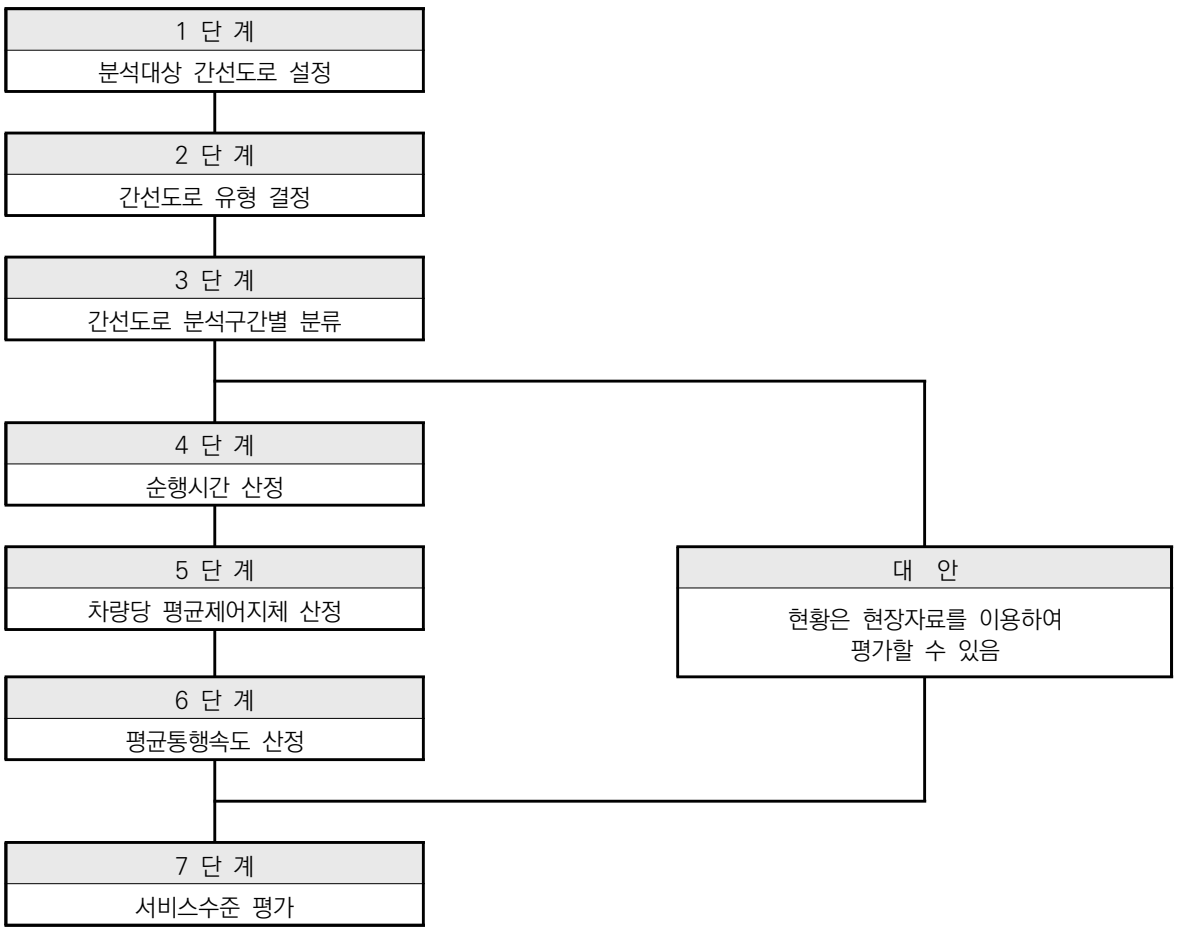
1) 도시 및 교외 간선도로 서비스 수준 분석

○ 도시 및 교외 간선도로는 신호가 설치된 도로로서 그 주된 기능은 직진교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적 기능으로는 인접위계의 도로와 유·출입을 원활하게 제공하는 것임

○ 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며 이러한 주요소를 분석함으로써 용량과 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함

○ 본 과업에서는「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16, 서울특별시고시 제2017-43호」에서 제시한 평균통행속도를 효과척도로 사용하여「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 분석방법에 따라 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준을 분석함

○ 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준 산정방법은 다음과 같음



○ 1단계 : 분석대상 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정

○ 2단계 : 간선도로 유형의 결정

- 분석대상 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정하였다. 이때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의됨
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 간선도로 유형의 설정기준은 다음과 같음

〈표 2-1〉 간선도로 유형 결정기준

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진 출 입 로 설 치 밀 도		저	중	고
km당 신 호 교 차 수		2개이하	1~3개	2개이상
자 유 속 도(km)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호		보 통
차로수	고 규 격	링크편도 4차로 이상		링크편도 3차로 이하
	저규격/중간규격	링크편도 3차로 이상		링크편도 2차로

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

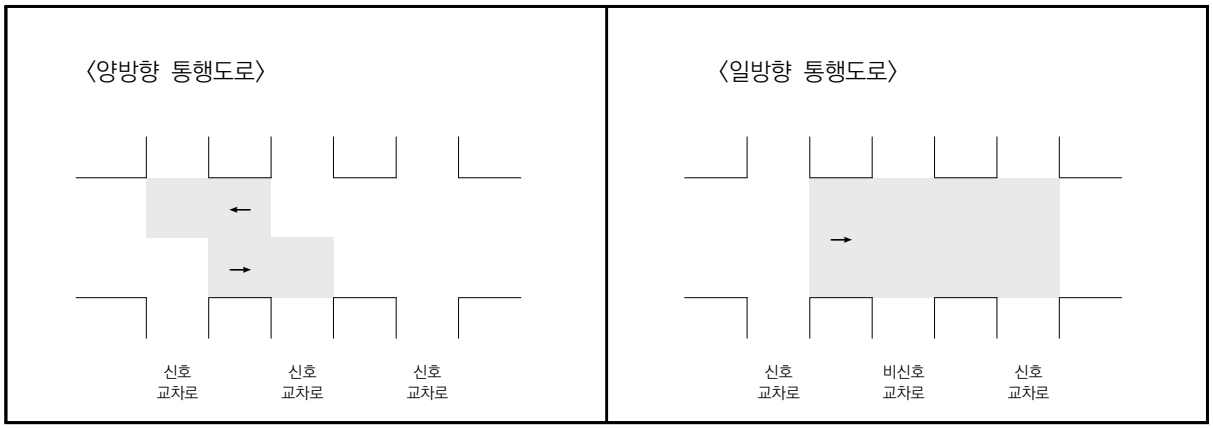
〈표 2-2〉 기능적, 설계적 분류에 따른 간선도로 등급

도로여건 / 도로구분	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

- 도로의 서비스수준 분석에 사용되는 분석 기본단위는 구간(segment)으로서 이는 신호교차로의 정지선에서 다음 신호교차로의 정지선까지 한 방향의 길이를 의미함
- 분석구간의 설정개념은 다음 그림과 같음



[그림 2-1] 도로의 분석구간 개념도

○ 4단계 : 순행시간(Running Time : 순행시간) 산정

- 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨, 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 되며, 이때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 가짐

〈표 2-3〉 분석구간의 주행시간 산정

도 로 유 형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노면마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
> 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2-4〉 노면마찰 정도 설정기준

도 로 유 형	Ⅰ 유 형		Ⅱ 유 형		Ⅲ 유 형	
노면마찰 / 노면마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스 정류장 수 (개/km)	>2	≤2	>2	≤2	>2	≤2
진 출 입 로 수 (개/km)	>2	≤2	>3	≤3	>4	≤4

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 5단계 : 지체도 계산

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

d = d1 × PF × fcw + d2 + d3

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동보정계수(비연동화의 경우 PF=1.0 적용)

fcw = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

$$d1 = \frac{0.5C(1-g/C)2}{1-[\min(1,X)\ \frac{g}{C}\ ]} \qquad d2 = 900T[(x-1)+\sqrt{(x-1)2+\ \frac{4X}{cT}\ }\ ]$$

$$d3 = \frac{1800Qb2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Qb}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Qb}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

여기서, T = 분석기간의 길이(h), C = 신호주기(s)

g = 유효 녹색시간(s), X = 해당차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당차로군의 용량, g = 차로그룹의 유효녹색시간(초)

Qb = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

〈표 2-5〉 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2-6〉 고정신호 연동계수(PF)

옵셋편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/c)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이값을 추정함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 6단계 : 평균통행속도 산정

- 서비스수준의 효과척도가 되는 평균통행속도를 산정하는 단계로서 4단계에서 산정한 주행시간간과 5단계에서 산정한 교차로 총접근지체를 가지고 간선도로의 분석구간별 또는 간선도로 전체구간의 평균통행속도를 계산함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이(km)}}{\text{1km당 순행시간(초)} \times \text{구간길이(km)} + \text{교차로 총접근지체(초)}}$$

○ 7단계 : 서비스수준 평가

- 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈표 2-7〉 도시 간선도로 서비스수준 산정기준

간 선 도 로 유 형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (KPH)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (KPH)	80	70	60
서 비 스 수 준	평균통행속도(KPH)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(1) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 본 과업의 공간적범위 내의 간선도로 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 12.5 ~ 14.5km/h, 서비스수준 "E"로 분석되었음

〈표 2-8〉 2025년 현황 도시 및 교외 간선도로 가로구간 서비스수준 분석결과

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
전농로	①	→	②	Ⅲ	0.35	2	551	14.5	E
	②	→	①	Ⅲ	0.35	2	461	12.5	E

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

2) 교차로 서비스 수준 분석

(1) 신호교차로

○ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라미터이다. 특히, 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF, FFF 등 8개의 등급으로 나타냄

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」 모형의 차량당 평균제어지체 산정 방법을 이용하였음

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

$$d = d1(PF) + d2 + d3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

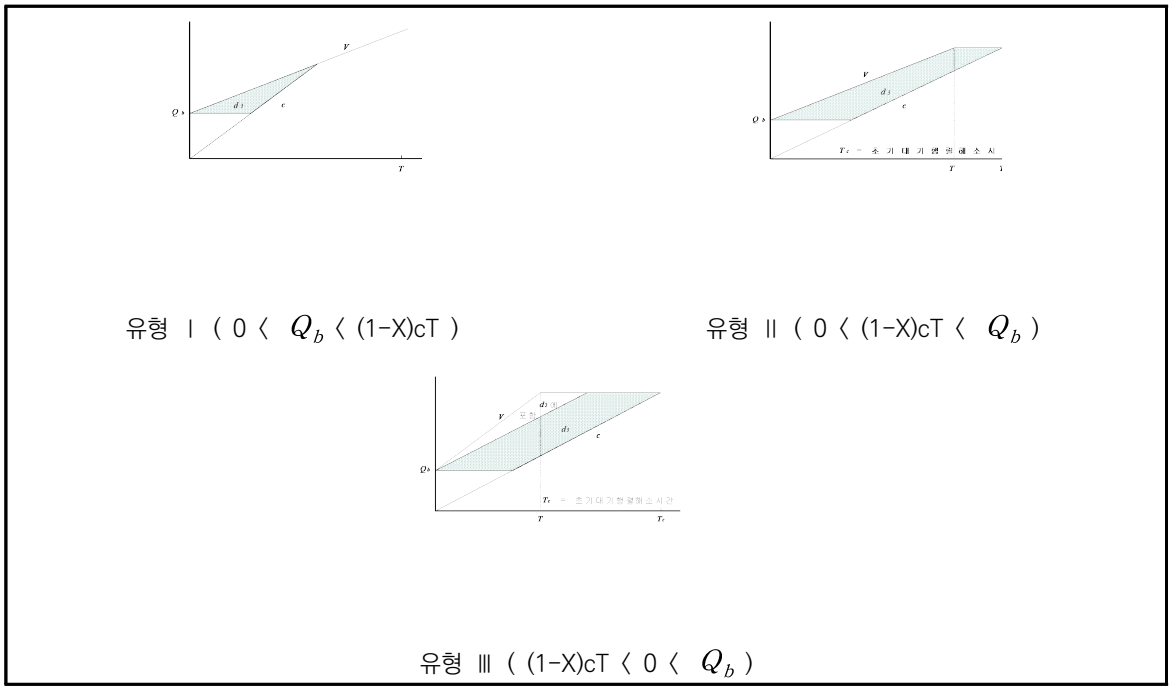
d_3 = 추가지체, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음과 같음

① 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉, $0 < Q_b < (1-X)cT$

② 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉, $0 < (1-X)cT < Q_b$

③ 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉, $(1-X)cT < 0 < Q_b$



〈그림 2-4〉 추가지체(d_3)의 모형

○ 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정함

$$d_1 = \frac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0 \text{ 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 Ⅰ 때 사용)}$$

$$= \frac{R}{2} \text{ (유형 Ⅱ, Ⅲ 때 사용)}$$

여기서, Q_b = 초기 대기차량 대수(대)

d_1 = 균일지체(초/대)

C = 주기(초)

g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X = 해당 차로군의 포화도

R = 적색신호 시간(초)

y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T = 분석기간 길이(시간)

S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

○ 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정함

$$d_2 = 900T\left[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

여기서,

d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

T = 분석기간 길이(시간)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 해당 차로군의 용량(vph)

○ 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정함

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ때)}$$

여기서,

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 한편, 본 과업에서 추가로 적용가능한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 「Highway Capacity Manual, 2000, TRB」의 지체도 모형은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b(1+U)t}{cT}$$

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

〈표 2-3〉 신호교차로 서비스수준 평가기준

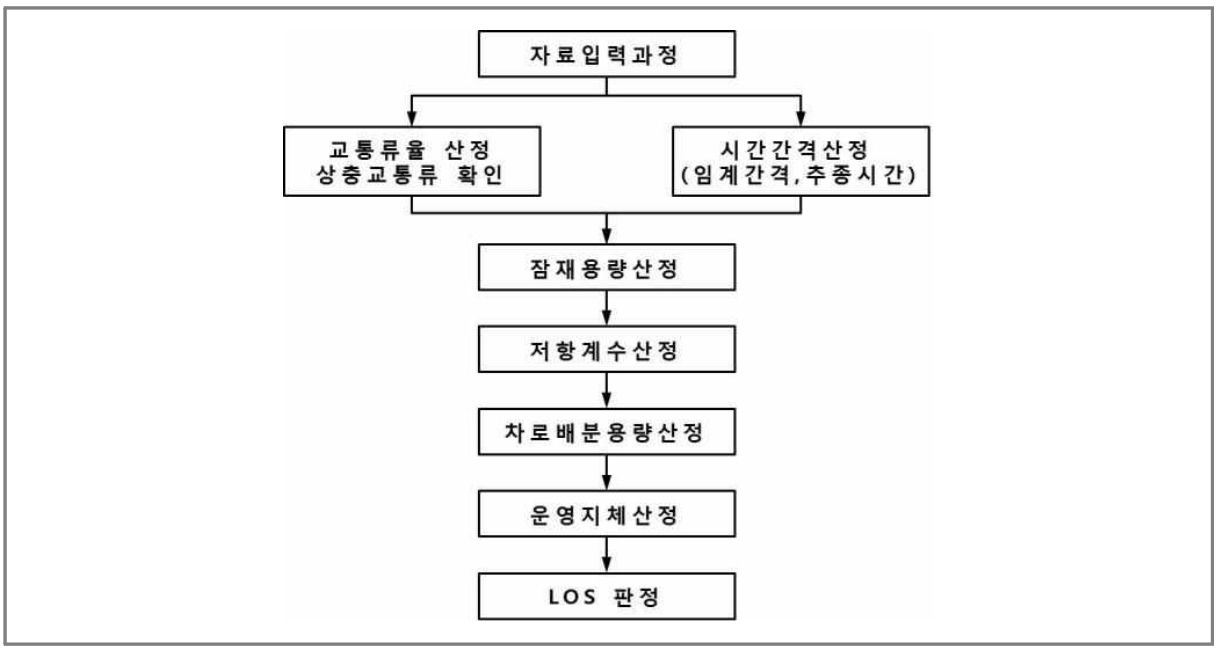
서비스수준	차량당 제어지체(초)
A	≤ 15
B	≤ 30
C	≤ 50
D	≤ 70
E	≤ 100
F	≤ 220
FF	≤ 340
FFF	〉 340

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(2) 비신호교차로 분석방법

○ 비신호교차로는 교차로에서 직진, 좌회전, 우회전하는 각 방향별 교통류가 신호등에 의하여 통행권을 부여 받지 못하고, 양보·정지 등의 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행 우선순위에 의하여 통행권을 부여 받으면서 통과하는 교차로 지점을 말함

○ 비신호교차로는 무통제 교차로, 양방향정지 교차로, 전방향정지 교차로, 로터리식 교차로로 구분 할 수 있으며, 본 과업에서는 양방향정지 교차로의 분석방법을 적용하였음



〈그림 2-5〉 비신호(양방향정지)교차로 서비스수준 분석과정

① 자료입력 과정

○ 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구함

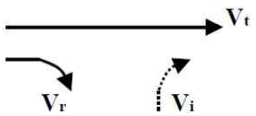
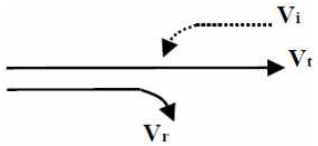
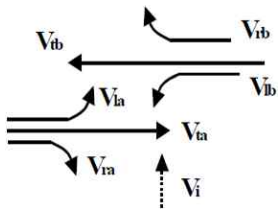
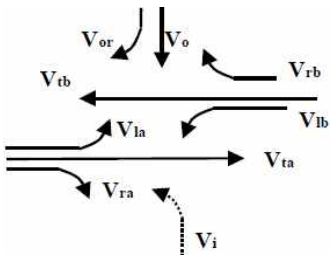
○ 여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용

② 상충교통류 산정

○ 일반적으로 상충교통류 산정은 진입 차로별, 각 이동류별 특성에 따라 다른 방법으로 산정

○ 각 이동류에 대한 상충교통류의 산정은 아래그림에 제시된 식에 따라 산정

〈표 2-4〉 상충교통류의 정의 및 계산

주 이동류	상충교통류, Vci	형 태
1. 우회전(부도로)	$1/2(Vr)^{**} + Vt^{*}$	
2. 좌회전(주도로)	$Vr^{***} + Vt$	
3. 직 진(부도로)	$1/2(Vra)^{**} + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb$	
4. 좌회전(부도로)	$1/2(Vra)^{**} + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb + Vo + Vor$	

주 : V_i = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이 되는 이동류 i(pcph)
V_{ri} = 접근로 i에 대한 우회전 상충교통량(pcph)
V_{ti} = 접근로 i에 대한 직진 상충교통량(pcph)
V_{li} = 접근로 i에 대한 좌회전 상충교통량(pcph)
* Vt는 우측방향 차로의 교통량을 말함
** 주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 Vr 또는 Vra를 상충에서 배제함
*** 부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 Vr(유형2), Vra, 및 Vrb(유형4)는 상충에서 배제함. Vrb는 주도로가 다차로인 경우 상충에서 배제됨

③ 임계간격 및 추종시간 산정

○ 임계간격 및 추종시간은 잠재용량을 구하기 위하여 필요한 값으로서 교차로 형태에 따라 산정방법이 상이함

〈표 2-5〉 양방향정지 교차로의 임계간각과 추종시간

(단위 : 초)

구 분	임 계 간 격				추 종 시 간			
	주방향	부방향			주방향	부방향		
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1×1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2×1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

④ 이동류의 잠재용량 산정

◦ 아래 식에 의하여 이동류의 잠재용량을 산정

$$c_{p,x} = v_{c,x} \frac{e^{-v_{c,x} t_{c,x}/3600}}{1-e^{-v_{c,x} t_{f,x}/3600}}$$

◦ 여기서, $c_{p,x}$ = 이동류 x의 잠재용량(pcph)

$v_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 상충교통류율

$t_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 임계간격

$t_{f,x}$ = 이동류 x에 대한 추종시간

⑤ 저항계수 산정

◦ 저항계수란 비신호교차로에서 주도로상의 좌회전 대기차량이 대향직진 차량간의 대기에 의하여 발생하는 용량의 손실을 고려하기 위한 것

◦ 저항계수를 산정하려면 수요에 따른 용량을 구하고, 그 값을 아래식에 대입하여 저항계수 값을 얻음

$$p = -0.04\ x^2 - 0.64\ x + 1$$

◦ 여기서, p = 통행저항계수

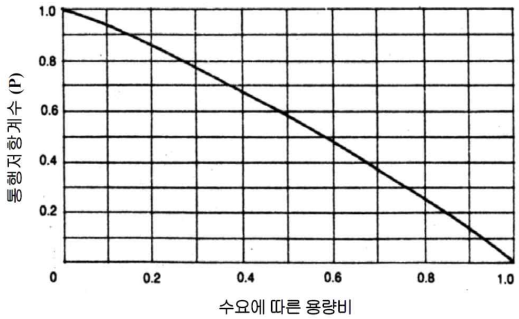
x = 수요에 따른 용량비

◦ 임의의 i 방향의 수요에 따른 용량을 구하는 방법은 방향별 교통량과 계산된 잠재용량을 이용하여 아래식에 대입함

$$\text{수요에 따른 용량비} = (V_i / c_\pi)$$

◦ 여기서, c_π = 이동류 i에 대한 잠재용량

V_i = 이동류 i의 교통량



〈그림 2-6〉 용량에 따른 통행저항계수

⑥ 차로배분 용량 산정

○ 각각의 부도로 이동류는 독립적인 차로를 가지고 있는 것으로 가정되어 있으나, 실제로는 하나의 차로에 두 가지 또는 세 가지 이동류가 차로를 배분하여 사용하고 있는 경우가 빈번함

○ 따라서 이러한 상황에 대한 보정이 필요하며, 이러한 차로배분을 고려한 용량은 아래의 식에 의하여 산정됨

$$C_{SH} = \frac{v_l + v_t + v_r}{[v_l/c_{ml}] + [v_t/c_{mt}] + [v_r/c_{mr}]}$$

◦ 여기서, C_{SH} = 배분된 차로의 용량 (pcph)

v_l = 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (pcph)

v_t = 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (pcph)

v_r = 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (pcph)

c_{ml} = 차로에 배분된 좌회전 이동 용량 (pcph)

c_{mt} = 차로에 배분된 직진 이동 용량 (pcph)

c_{mr} = 차로에 배분된 우회전 이동 용량 (pcph)

⑦ 운영지체 산정

○ 각 이동류에 대한 교통류율과 용량 값을 가지고 각 이동류에 대한 운영지체의 값을 구함

$$d = \frac{3600}{c_{m,x}} + 900T\left[\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{c_{m,x}}\right)\left(\frac{v_x}{c_{m,x}}\right)}{450T}}\right] + 5$$

◦ 여기서, d = 운영지체 (sec/veh)

v_x = 이동류 x에 대한 교통류율 (vph)

$c_{m,x}$ = 이동류 x에 용량 (vph)

T = 분석 시간 주기(h) (T = 0.25는 분석시간이 15분을 의미함)

⑧ 서비스수준 판정

○ 서비스수준은 교차로의 운영지체 값에 의하여 아래표를 이용하여 결정됨

〈표 2-6〉 양방향정지 교차로의 서비스수준 기준

서비스수준	평균운영지체(sec/veh)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	〉 50

(3) 차로 서비스수준 분석 결과

○ 본 과업의 공간적범위 내의 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 48.0~58.9초/대, 서비스수준은 "D"~"E"로 분석되었고 비신호교차로의 상충횟수는 31회/시로 서비스수준은 "A"로 분석되었음

〈표 2-7〉 2025년 현황 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 떡전교사거리	3,922	73.9초/대	E	신호교차로
② 서울시립대 앞 사거리	2,268	54.3초/대	D	신호교차로
③ BBQ치킨 앞 사거리	236	31회/시	A	비신호교차로

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

2.2 토지이용현황

2.2.1 토지이용현황

가. 동대문구 토지이용 현황

○ 동대문구 지목별 토지이용 현황을 살펴보면, 대지 면적이 7,807,827㎡로서 54.92%를 차지하여 가장 많은 비율을 나타내고 있음

〈표 2-8〉 동대문구 지목별 토지이용현황

구 분	전	답	임야	대지	학교용지	도로	기타	합계
면적(㎡)	39,567	14,885	721,524	7,807,827	1,312,898	2,633,382	1,685,723	14,215,806
구성비	0.28	0.10	5.08	54.92	9.24	18.52	11.86	100.00

자료 : 2025년 동대문구 통계연보, 2025

나. 동대문구 용도지역 지정현황

○ 동대문구 도시계획상 용도지역현황을 살펴보면, 전체면적 중 주거지역이 12,464,546㎡로서 87.50%를 차지하고 있음

〈표 2-9〉 동대문구 용도지역 지정현황

구 분	주거지역				상업지역	공업지역	녹지지역	합계
	소계	전용주거	일반주거	준주거				
면적(㎡)	12,464,546	-	11,893,232	571,314	826,492	-	383,081	14,245,433
구성비(%)	87.50	-	83.49	4.01	5.08	-	2.69	100.00

자료 : 2025년 동대문구 통계연보, 2025

2.3 주변개발계획

2.3.1 청량리역 전면부 지구단위계획 수립 교통영향평가

구 분		내용					
사업명		청량리역 전면부 지구단위계획 수립 교통영향평가					
사업지위치		서울특별시 동대문구 청량리동 268번지 일대					
사업시행자		동대문구 주 소 : 서울시 동대문구 천호대로 145 TEL) 02-2127-4114					
설계기관		(주)동해기술공사 서울특별시 성동구 광나루로6길 35, 6층 TEL : 02-575-1199 FAX : 02-469-1945					
평가기관		이강교통연구소(주) 주 소 : 서울특별시 송파구 송파대로 167, B동 406호 TEL) 02)2054-8645 FAX : 02)2054-8649					
관련법규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시교통정비촉진법, 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례, 교통영향평가 지침					
지역·지구		제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역					
사업기간		2030년					
대지면적		331,246㎡ (주거지역 288,830㎡, 일반상업지역 42,416㎡)					
주차규모	법정 주차	8,950대					
	주차 수요	10,462대(2031년, 원단위법)					
구 분		2031년			2035년		
		유입	유출	계	유입	유출	계
사업 미시행시 (①)	사업지 및 주변가로 첨두시 (대/시)	1,858	3,026	4,886	1,858	3,028	4,886
	1일 발생교통량 (대/일)	26,213	26,213	52,426	26,002	26,002	52,004
사업 시행시 (②)	사업지 및 주변가로 첨두시 (대/시)	3,891	4,194	8,085	3,885	4,188	8,073
	1일 발생교통량 (대/일)	48,445	48,445	96,890	47,999	47,999	96,890
순수 발생 교통량 (②-①)	사업지 및 주변가로 첨두시 (대/시)	2,033	1,168	3,201	2,027	1,160	3,187
	1일 발생교통량 (대/일)	22,232	22,232	44,464	21,997	21,997	43,994

주 : 주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시(08:00-09:00)
자료 : 청량리역 전면부 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.04, 이강교통연구소㈜

2.3.2 전농제9구역 주택재개발 정비사업

구 분	내 용
사 업 명	전농9구역 주택재개발 정비사업
사 업 지 위 치	서울특별시 동대문구 전농동 103-236번지 일대
지역 · 지구	제3종일반주거지역
사 업 시 행 자	한국토지주택공사 LH
용 도	공동주택 및 부대복리시설
대 지 면 적	49,061㎡

자료 : 동대문구청(https://www.ddm.go.kr)

2.3.3 전농제8구역 주택재개발 정비사업

구 분	내 용
사 업 명	전농8구역 주택재개발 정비사업
사 업 지 위 치	서울특별시 동대문구 전농동 204번지 일대
지역 · 지구	제2종일반주거지역
사 업 시 행 자	한국토지주택공사 LH
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설
구 역 면 적	93,697㎡
건 축 규 모	지하2층, 지상20층, 공동주택 22개동
연 면 적	220,000㎡ 이하
건 폐 율	50% 이하
용 적 율	230% 이하
세 대 수	1,515 세대(임대 262세대 포함)

자료 : 동대문구청(https://www.ddm.go.kr)

2.4 교통시설의 설치계획 및 교통관련계획

2.4.1 교통관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

〈표 2-10〉 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

구 분	7대 목표	주요내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시 경쟁력"	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	미래위기를 준비하는 '탄소중립 안전도시 구축'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 도시공간구조 설정

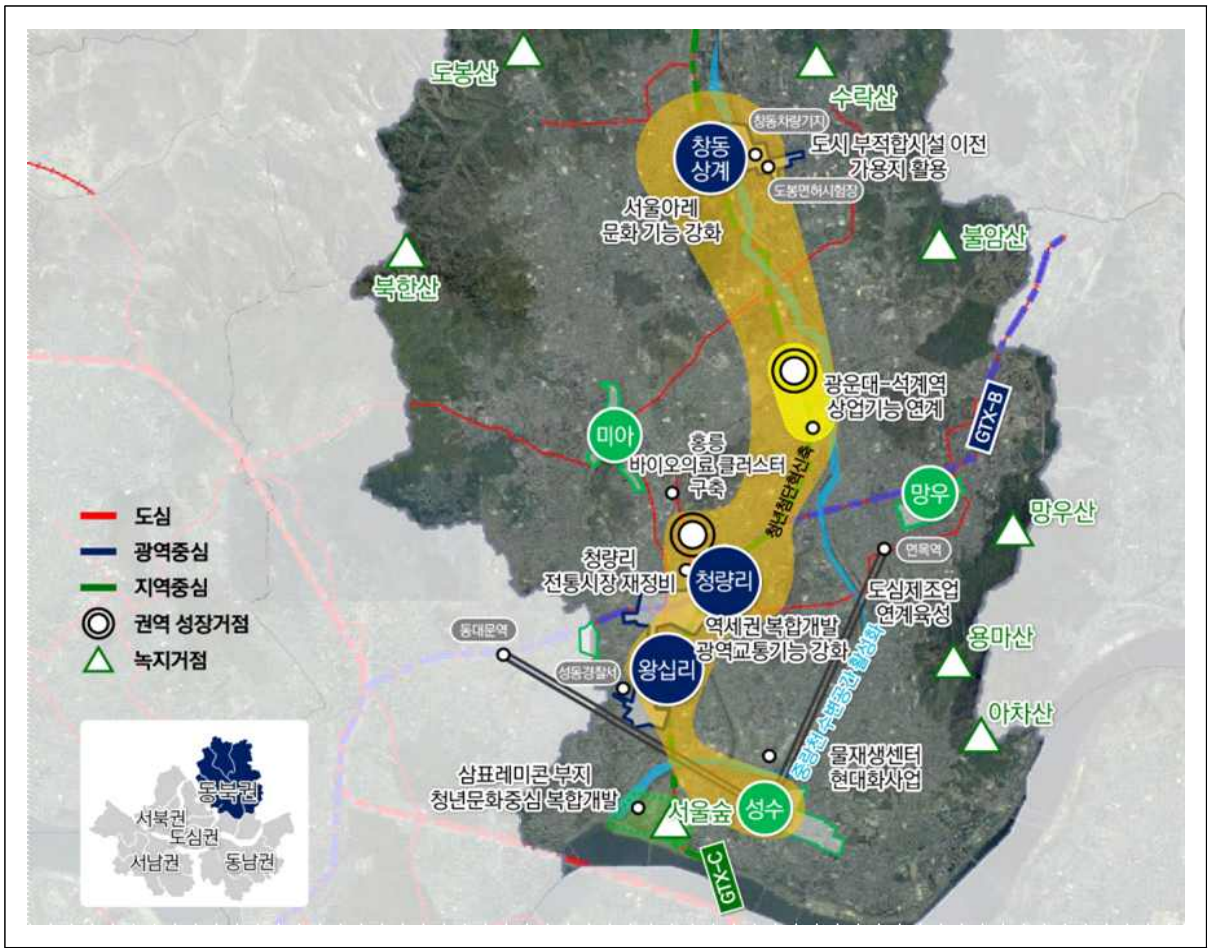
- 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

구 분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계,상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지오 육성 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,상수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,목동,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	주민 생활편의를 증진하는 생활권을 중심지로 기능 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

3) 생활권별 정비목표와 기본방향

〈표 2-11〉 분야별 발전계획

구 분	내 용
도시공간	여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
	마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



〈그림 2-7〉 동북권 발전구상도

나. 서울특별시 도시교통정비 중기계획 (2022년, 서울특별시)

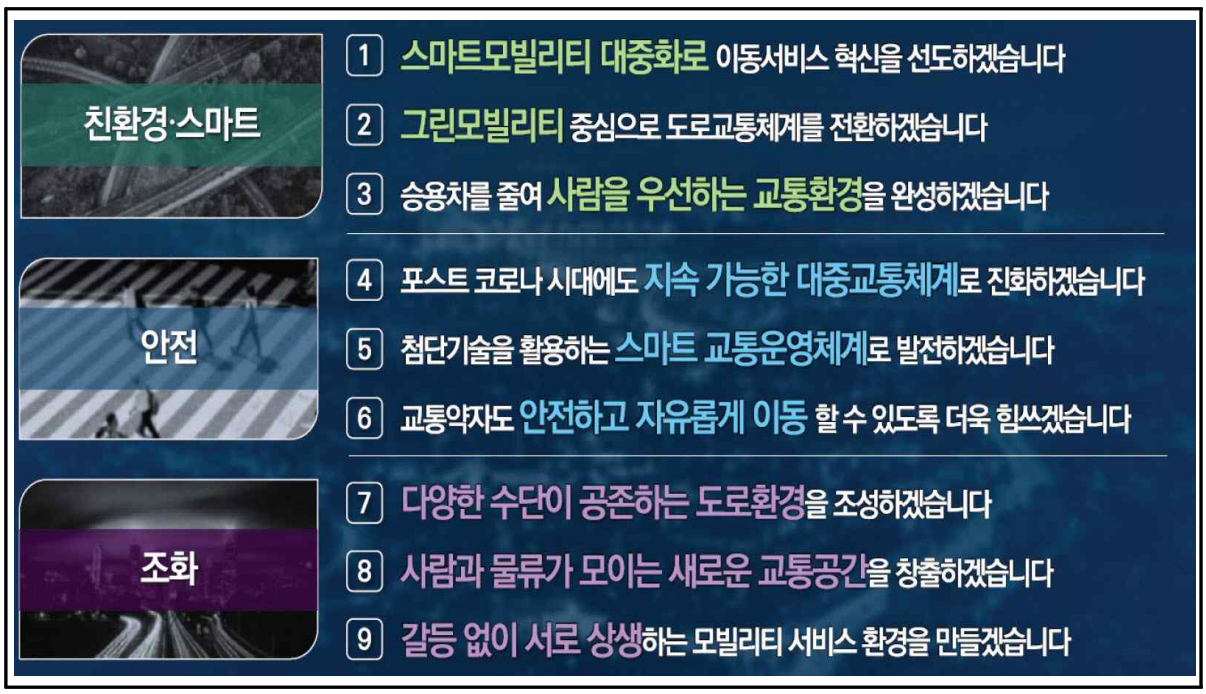
1) 계획의 교통정책 목표

○ 서울시 교통정책 비전을 달성하기 위해 “친환경 스마트모빌리티 중심의 조화롭고 안전한 교통환경 조성”을 중기계획의 총괄 목표로 설정함

○ 교통비전에서 도출한 핵심가치인 회복, 신뢰, 공존에 대응하는 중기계획의 목표가치로 친환경·스마트, 안전, 조화를 도출함

- 친환경·스마트 : 환경에 기여하는 교통, 대중교통, 자전거, 보행, 스마트모빌리티 등 다양한 교통수단으로 승용차 없이도 이동이 자유로운 도시
- 안전 : 신뢰받을 수 있는 교통, 교통사고 위험으로부터 자유로운 이동, 포스트 코로나 뉴노멀 시대에도 안심하고 이용할 수 있는 도시
- 조화 : 참여자 모두가 공존하는 교통, 모든 시민이 다양한 수단을 자유롭게 이용할 수 있고, 운영자, 종사자, 이용자 모두가 갈등없는 교통환경

○ 상기의 목표를 달성하기 위한 아래 9대 교통정책 목표 설정함



〈그림 2-8〉 교통정비 중기계획의 9대 교통정책 목표

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요

3.1 교통수요 예측 개요
3.2 사업 미시행시 수요예측
3.3 사업 시행시 수요예측
3.4 주차수요 예측

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요

3.1 교통수요 예측 개요

3.1.1 교통수요 예측 방법

○ 교통영향분석은 사업시행으로 인해 발생되는 유발교통량이 사업지 및 주변지역 가로망에 미치는 교통상의 문제점을 분석 · 검토하고 이에 대한 개선방안을 강구하여 교통영향을 최소화하는데 그 주목적이 있음

○ 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행배분(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배정(Trip Assignment) 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용됨

○ 반면, 교통축 분석방법(Corridor Analysis)은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상 교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래 교통수요를 예측하는 미시적 분석방법임

○ 본 과업에서는 교통수요예측을 사업미시행시와 사업시행시로 구분하여 통행발생, 통행배분, 수단분담, 노선배정의 4단계 접근방법을 사용하여 장래 교통수요를 예측하고자 함

○ 교통영향의 분석은 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 주변 가로 및 교차로의 교통량을 산정한 후, 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 예측교통량을 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 사업시행시 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변 가로 및 교차로상의 교통영향을 분석하였음

○ 본 교통성검토의 시간적 범위는 사업완료(2032년)후 1년 후인 2033년을 최종목표연도로 설정하여 교통영향을 분석하였음

3.1.2 도시교통지표 분석

가. 서울시 장래 인구 전망

○ 서울시 장래 인구 연평균 증가율('26~'33)은 -0.56%로 지속적으로 인구가 감소되는 것으로 예측되었음

〈표 3-1〉 서울시 장래 인구 전망

(단위 : 인, %)

구 분	2026년	2030년	2033년	2035년	2040년	연평균 증가율 ('26~'33)
인구	9,124,339	8,864,471	8,823,987	8,663,892	8,460,321	-0.56%

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

나. 서울시 목적별 통행량 전망

○ 서울시의 장래 총 목적별 통행량의 연평균 증가율은 '25~'32년 -0.32%로 감소하는 추세를 보이고 있으며, 최종 목표연도인 2033년 기준 총 목적통행량은 34,400,875통행/일로 예측되었음

〈표 3-2〉 서울시 장래 목적별 통행량 전망

(단위 : 통행/일)

구 분			2026년	2030년	2033년*	2035년	2040년	연평균 증가율 ('26~'33)
통행량	가정 기반	출근	4,873,210	4,689,090	4,641,107	4,454,034	4,185,938	-0.81%
		등교	1,112,973	973,694	952,331	871,465	820,954	-2.56%
		업무	2,811,752	2,819,710	2,815,006	2,796,269	2,713,451	0.02%
		귀가	10,738,102	10,657,843	10,623,158	10,485,542	10,201,250	-0.18%
		기타	12,059,922	12,017,824	11,973,656	11,798,600	11,424,470	-0.12%
	비가정 기반	업무	1,989,320	1,979,483	1,968,633	1,925,825	1,845,904	-0.17%
		쇼핑	242,595	235,980	234,696	229,628	226,311	-0.55%
		기타	1,232,087	1,199,524	1,192,288	1,163,779	1,142,119	-0.55%
	합 계		35,059,961	34,573,148	34,400,875	33,725,142	32,560,397	-0.32%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

다. 서울시 수단별 통행량 전망

○ 서울시 장래 총 수단별 통행량의 연평균 증가율은 '26~'33년 -0.25%로 예측되었으며, 최종목표연도인 2033년 기준 총 수단통행량은 32,968,696통행/일로 예측되었음

〈표 3-3〉 서울시 장래 수단별 통행량 전망

(단위 : 통행/일)

구 분		2026년	2030년	2033년*	2035년	2040년	연평균 증가율 ('25~'32)
통행량	승용차	8,740,000	8,690,000	8,653,698	8,510,000	8,270,000	-0.17%
	택 시	820,000	790,000	785,959	770,000	750,000	-0.70%
	버스	3,150,000	3,050,000	3,035,870	2,980,000	2,880,000	-0.61%
	지하철	5,700,000	5,850,000	5,839,966	5,800,000	5,600,000	0.41%
	도보 및 기타	15,050,000	14,730,000	14,653,203	14,350,000	13,870,000	-0.44%
	합 계	33,460,000	33,110,000	32,968,696	32,410,000	31,370,000	-0.25%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 : 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

〈표 3-4〉 서울시 장래 주요 교통지표 전망

(단위 : 통행/일)

구 분	2026년	2030년	2033년*	2035년	2040년	연평균 증가율 ('26~'33)
인구(인)	9,124,339	8,864,471	8,823,987	8,663,892	8,460,321	-0.56%
목적통행(통행/일)	35,059,961	34,573,148	34,400,875	33,725,142	32,560,397	-0.32%
수단통행(통행/일)	33,460,000	33,110,000	32,968,696	32,410,000	31,370,000	-0.25%
1인당 목적통행	3.84	3.90	3.90	3.89	3.85	0.26%
1인당 수단통행	3.67	3.74	3.74	3.74	3.71	0.32%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

3.2 사업 미시행시 수요예측

3.2.1 접근방법

○ 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업의 시행여부와 관계없이 인구 및 자동차 보유대수의 증가, 목적통행량 및 수단 통행량의 증가 등으로 인한 자연증가 교통량과 사업지 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 함께 반영하여야 함

3.2.2 자연증가 교통량 예측

○ 사업미시행시 장래 자연증가에 의한 교통량을 예측하기 위해『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 서울시의 장래 수단통행량 증가율(2026년~2033년 -0.25%)을 적용하여 사업 미시행시 자연증가교통량을 예측하였음

〈표 3-5〉 서울시 장래 수단별 통행량 전망

(단위 : 통행/일)

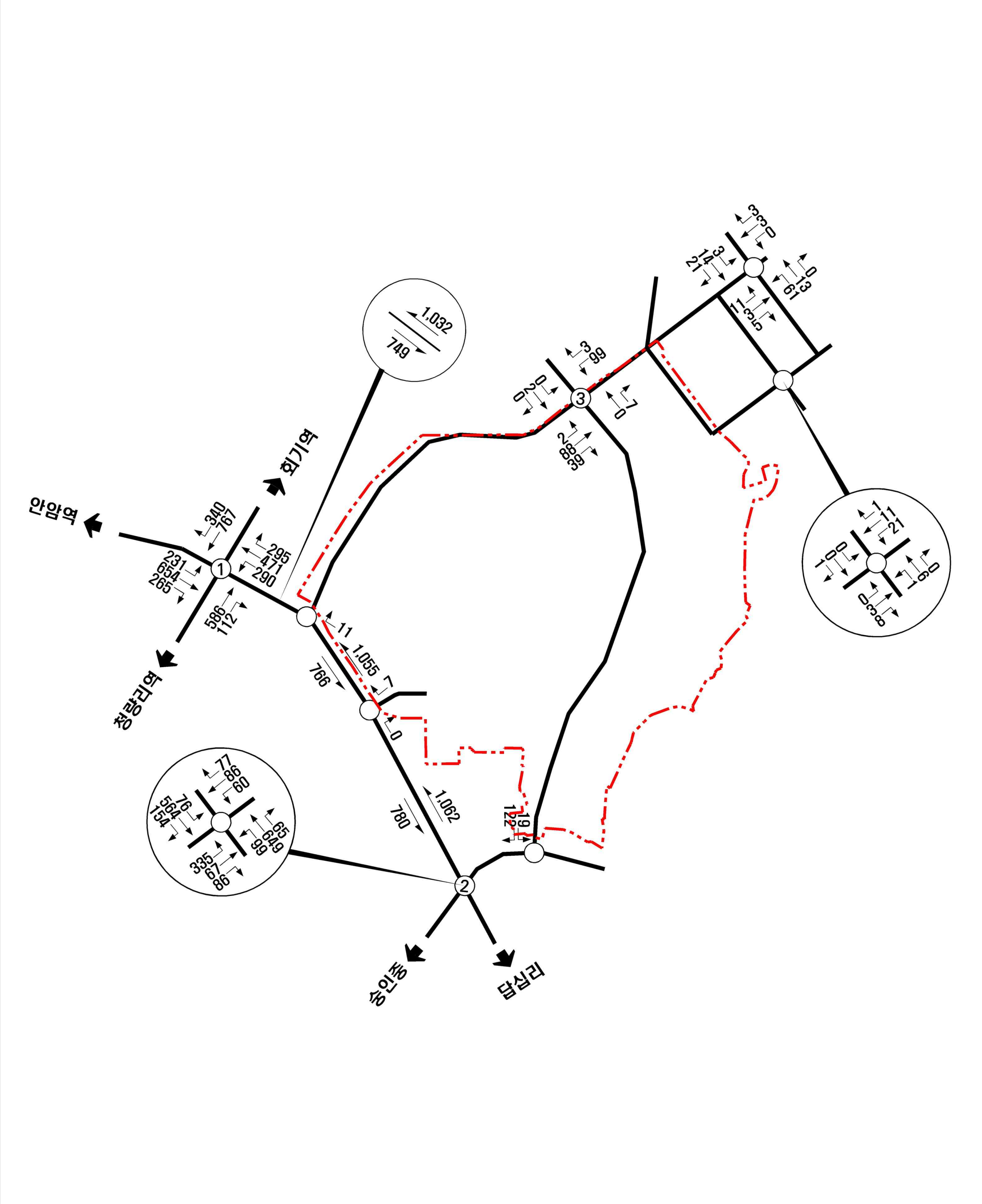
구 분		2026년	2030년	2033년*	2035년	2040년	연평균 증가율 ('26~'33)
통행량	승용차	8,740,000	8,690,000	8,653,698	8,510,000	8,270,000	-0.17%
	택 시	820,000	790,000	785,959	770,000	750,000	-0.70%
	버스	3,150,000	3,050,000	3,035,870	2,980,000	2,880,000	-0.61%
	지하철	5,700,000	5,850,000	5,839,966	5,800,000	5,600,000	0.41%
	도보 및 기타	15,050,000	14,730,000	14,653,203	14,350,000	13,870,000	-0.44%
	합 계	33,460,000	33,110,000	32,968,696	32,410,000	31,370,000	-0.25%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』

3.2.3 사업 미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

가. 사업 미시행시 교통량 예측 결과

○ 사업 미시행시의 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같음



〈그림 3-1〉 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량 (2033년 08:00~09:00 대/시)

나. 사업 미시행시 서비스수준 분석 결과

○ 사업 미시행시 본 과업의 공간적범위 내의 도로 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 11.8~12.5km/h, 서비스수준 "E~F"로 분석되었음

〈표 3-6〉 2033년 사업 미시행시 도시 및 교외 간선도로 가로구간 서비스수준 분석결과

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
전농로	①	→	②	Ⅲ	0.35	2	564	11.8	F
	②	→	①	Ⅲ	0.35	2	471	12.5	E

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

○ 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 47.3~58.7초/대, 서비스수준은 "C"~"D"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체는 12.52초/대, 상충횟수는 111회/시로 서비스수준은 "B"~"C"로 분석되었음

〈표 3-7〉 2033년 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 떡전교사거리	4,011	73.4초/대	E	신호교차로
② 서울시립대 앞 사거리	2,318	54.7초/대	D	신호교차로
③ BBQ치킨 앞 사거리	236	31회/시	A	비신호교차로

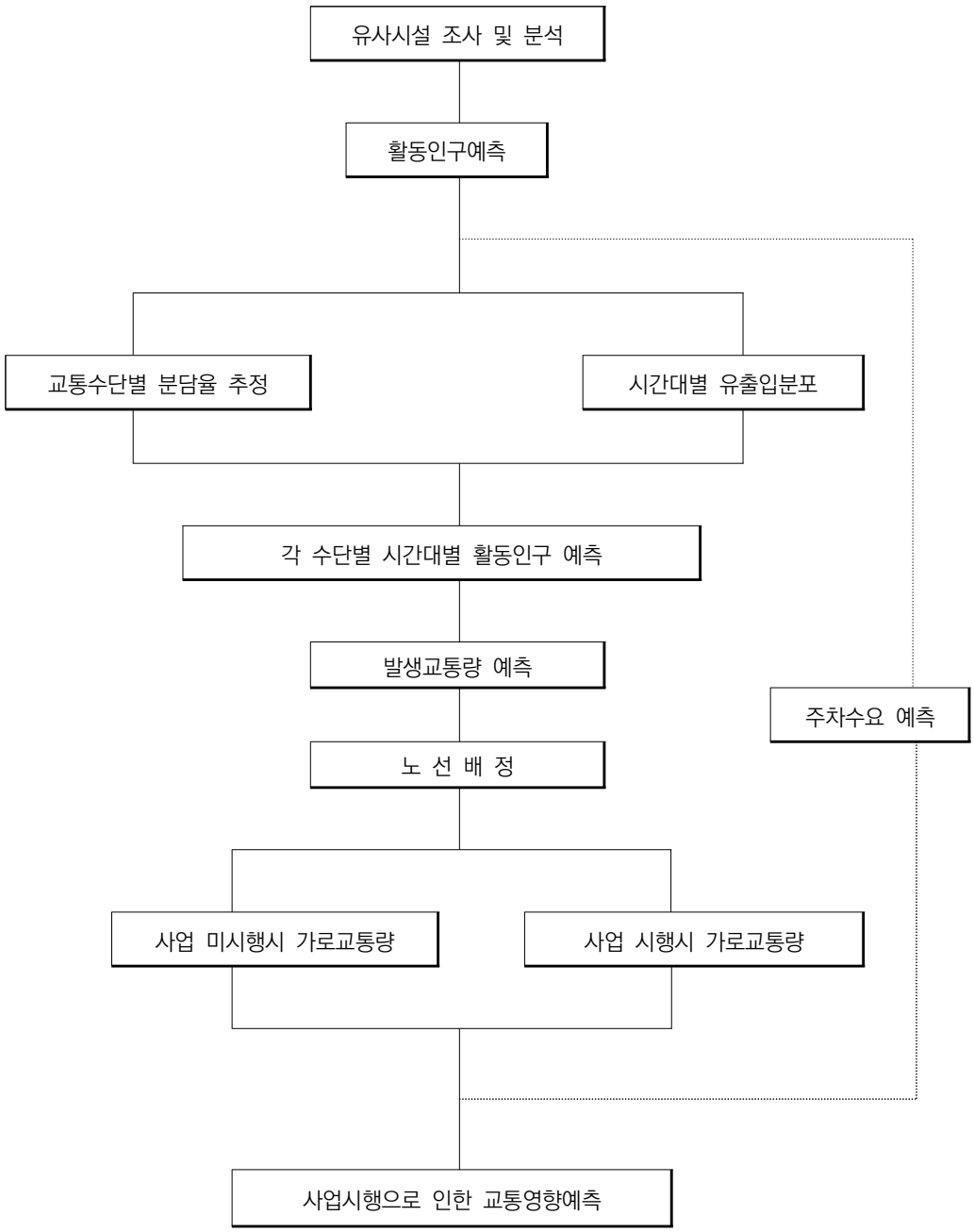
주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

3.3 사업 시행시 수요예측

3.3.1 접근방법

○ 교통성 검토의 목적은 본 사업의 시행에 따라 발생하는 제반 교통상의 문제점을 분석함으로써 사업 대상지의 내부 및 주변지역 교통상의 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하는데 있음

○ 따라서, 교통상의 영향을 분석하기 위하여 본 사업의 시행으로 인해 유발되는 교통수요를 도출분석하여야 하며, 이 과정은 다음과 같음



3.3.2 통행발생(Trip Generation)

○ 본 사업시행에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 이를 본 사업의 시설별 계획에 적용하여 본 사업지의 장래 활동인구를 예측할 수 있다.

가. 면적개요

〈표 3-8〉 주거시설 면적개요

(단위 : ㎡)

구분	TYPE	세대수 (세대)	전용면적	주거공용 면적	분양면적	기타공용면적	지하주차장	계약면적
분양 및 임대	39	178	39.95	17.93	57.88	2.17	27.31	87.36
	46	240	46.95	19.25	66.20	2.55	32.10	100.85
	59	666	59.95	22.18	82.13	3.26	40.99	126.38
	74	270	74.95	24.73	99.68	4.08	51.24	155.00
	84	354	84.95	28.03	112.98	4.62	58.08	175.68
	101	96	101.95	31.60	133.55	5.55	69.70	208.80
합계		1,804	118,401.80	42,219.79	160,621.59	6,440.40	80,947.97	248,040.96

〈표 3-9〉 비주거시설 면적개요

(단위 : ㎡)

구 분	지상	지하	계약면적
근린생활시설	1,300.00	800.00	2,100.00

나. 활동인구 발생원단위 예측

○ 활동인구 예측을 위한 활동인구 발생원단위는 유사시설 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하여 기준연도인 2026년 활동인구 발생원단위를 산정하였음

〈표 3-10〉 유사시설 활동인구 발생원단위(2026년)

구 분		시설명	세대수(세대), 시설면적(㎡)	활동인구(인)		활동인구 발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거1	신림현대아파트 1)	435	1,322	444	3.04	1.02
		천호우성아파트 2)	100	307	56	3.07	0.56
		양지473아파트 3)	56	187	55	3.34	0.98
		적용치	-	-	-	**3.07**	**0.94**
	주거2	신림현대아파트 1)	269	853	277	3.17	1.03
		래미안목동아델리체 4)	284	909	287	3.20	1.01
		신길우성2차아파트 5)	120	377	127	3.14	1.06
		적용치	-	-	-	**3.18**	**1.03**
	주거3	신림현대아파트 1)	330	1,115	356	3.38	1.08
		래미안목동아델리체 2)	848	2,892	899	3.41	1.06
		신길우성2차아파트 4)	605	2,081	653	3.44	1.08
		적용치	-	-	-	**3.41**	**1.07**
	주거4	신림현대아파트 1)	270	991	297	3.67	1.10
		목동힐스테이트4)	154	604	169	3.92	1.10
		보라매경남아너스빌5)	88	349	99	3.97	1.13
		적용치				**3.80**	**1.11**
근린생활시설		래미안목동아델리체 4)	3,294.26	88	911	26.80	277.55
		현대홈타운2단지아파트 6)	2,632.70	81	849	30.77	323.16
		마포트라팰리스 7)	2,153.63	64	604	29.88	281.48
		적용치	-	-	-	**28.91**	**293.46**

주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2024년)에 맞게 보정하였음
자료 : 1) 2022.11, 신림1 재정비 촉진구역 재개발 정비사업 교통영향평가, KTS엔지니어링
2) 2022.12, 천호우성아파트 재건축 정비사업 교통영향평가, ㈜내일이엔시
3) 2022.01, 가락미륭아파트 재건축사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
4) 2022.04, 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
5) 2022.05, 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜도시발전연구원
6) 2023.12, 개봉역 역세권 활성화사업 주상복합 신축공사, 동림피엔디
7) 2022.11, 마포 합정7구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, ㈜동림피엔디
주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2026년)에 맞게 보정하였음
주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음

다. 사업지 목표연도 총 활동인구 예측

○ 장래 목표연도 활동인구는 유사시설 원단위를 토대로 『2023년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』상의 서울시 목적통행 증가율(2026년~2033년 : -0.32%)을 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음

○ 본 사업지의 장래 목표연도의 총 활동인구를 예측한 결과, 장래목표연도인 2033년 평일 8,337인/일로 예측되었음

〈표 3-11〉 기준연도(2026년) 활동인구 예측결과

구 분		세대수(세대), 시설면적(㎡)	활동인구 발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		1일 총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	416	3.07	0.94	1,277	391	1,668
	주거2	668	3.18	1.03	2,124	688	2,812
	주거3	624	3.41	1.07	2,128	668	2,796
	주거4	96	3.80	1.11	365	107	472
근린생활시설		2,100.00	28.91	293.46	61	616	677
합 계		-	-	-	5,955	2,470	8,425

주 : 상근인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음

〈표 3-12〉 장래목표연도(2033년) 1일 총 활동인구 예측

구 분		세대수(세대), 시설면적(㎡)	1일 총 활동인구(인/일)		
			2033년		
			상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	416	1,277	377	1,654
	주거2	668	2,124	664	2,788
	주거3	624	2,128	644	2,772
	주거4	96	365	103	468
근린생활시설		2,100.00	60	594	654
합 계		-	5,955	2,382	8,337

라. 장래 목표연도 총 통행량 예측

○ 본 사업지의 장래 활동인구의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 주거시설 상주인구에 대해서는『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시한 목표연도별 인당 목적통행횟수(2033년 3.90통행/인)를 적용하였으며, 상근/방문/이용인구에 대해서는 인당 2.0통행/인을 적용하여 사업지 1일 총 통행량을 예측하였음

○ 장래 목표연도인 2033년의 1일 총통행량을 예측한 결과, 사업완료시 상주인구 16,389통행/일, 방문인구 4,764통행/일로 총 21,153통행/일로 예측되었음

〈표 3-13〉 장래목표연도(2033년) 총 통행량 예측결과

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	1일 총 통행발생량 · 2031년		
			상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	416	3,525	754	4,279
	주거2	668	5,862	1,328	7,190
	주거3	624	5,873	1,288	7,161
	주거4	96	1,007	206	1,213
근린생활시설		2,100.00	122	1,188	1,310
합 계		-	16,389	4,764	21,153

마. 시간대별 유출입 통행분포비 추정

○ 용도별, 시간대별 평일 유출입 통행 분포비는 문헌조사 자료의 평균치를 적용하였음

〈표 3-14〉 유사시설의 시간대별 유출입 통행분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택					
	통근		통학		기타	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	0.3	14.2	0.0	5.7	0.2	2.2
7시~8시	0.3	31.3	0.0	31.5	0.6	5.0
8시~9시	0.5	30.6	0.0	51.0	3.2	5.9
9시~10시	0.6	11.8	0.0	4.8	4.1	7.3
10시~11시	0.9	4.2	0.0	4.3	3.4	13.4
11시~12시	0.5	1.6	0.5	1.0	5.0	9.9
12시~13시	0.2	1.2	3.5	0.3	7.5	6.8
13시~14시	0.7	1.1	4.0	0.3	5.5	6.9
14시~15시	0.8	0.9	7.7	0.3	11.1	7.8
15시~16시	2.1	0.3	5.6	0.3	9.5	8.5
16시~17시	4.4	0.2	11.1	0.3	11.1	6.3
17시~18시	9.2	0.6	20.7	0.2	9.2	6.7
18시~19시	24.9	0.6	15.4	0.0	12.2	4.1
19시~20시	23.7	0.6	13.5	0.0	8.5	4.1
20시~21시	16.9	0.3	8.3	0.0	5.7	3.2
21시 이후	13.9	0.6	9.8	0.0	3.2	1.9
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

〈표 계속〉

구 분	주거시설(방문인구)		근린생활시설			
			상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	0.1	0.9	4.8	0.0	1.6	1.7
7시~8시	1.0	0.4	22.0	0.0	1.8	2.7
8시~9시	3.9	2.4	38.0	0.2	2.7	1.9
9시~10시	5.1	3.9	19.8	0.4	4.2	2.3
10시~11시	7.4	5.7	9.1	0.0	5.7	4.1
11시~12시	7.4	6.5	2.0	0.0	7.8	6.7
12시~13시	6.6	4.8	0.8	0.0	7.9	8.2
13시~14시	10.2	5.3	0.6	0.0	6.9	5.9
14시~15시	10.5	9.0	0.4	0.0	8.7	8.3
15시~16시	6.9	10.8	0.2	0.3	10.8	9.1
16시~17시	7.2	9.3	0.0	1.3	9.7	9.5
17시~18시	9.1	10.2	0.3	6.3	8.0	8.6
18시~19시	10.1	7.5	0.2	16.8	8.0	9.6
19시~20시	6.2	8.8	0.0	23.1	5.9	7.3
20시~21시	5.0	6.6	0.0	32.7	5.8	7.3
21시 이후	3.2	7.9	1.8	19.0	4.4	7.1
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

바. 시간대별, 용도별 통행량 예측

○ 장래 목표연도의 1일 총 통행량을 적용하여 본 사업의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음

〈표 3-15〉 장래 활동인구 시간대별 유출입 통행량 예측(2033년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분	공동주택					
	통근		통학		기타	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	15	651	0	48	6	59
7시~8시	16	1,434	0	265	17	137
8시~9시	23	1,401	0	427	87	159
9시~10시	27	542	0	40	110	199
10시~11시	43	192	0	36	93	364
11시~12시	21	73	5	8	135	268
12시~13시	9	53	29	3	204	186
13시~14시	33	48	34	2	148	188
14시~15시	35	39	65	2	302	211
15시~16시	97	16	47	2	257	230
16시~17시	202	9	93	2	300	171
17시~18시	424	27	173	2	250	180
18시~19시	1,140	30	129	0	332	112
19시~20시	1,086	27	112	0	232	112
20시~21시	774	14	69	0	155	86
21시 이후	639	28	81	0	85	51
합 계	4,584	4,584	837	837	2,713	2,713

구분	주거시설(방문인구)		근린생활시설				합 계		
			상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
7시 이전	3	17	4	0	10	10	38	785	823
7시~8시	17	8	14	0	11	16	75	1,860	1,935
8시~9시	69	43	23	0	16	11	218	2,041	2,259
9시~10시	92	69	12	0	25	14	266	864	1,130
10시~11시	133	101	6	0	34	24	309	717	1,026
11시~12시	132	116	1	0	46	40	340	505	845
12시~13시	119	87	0	0	47	48	408	377	785
13시~14시	183	95	0	0	41	35	439	368	807
14시~15시	187	161	0	0	52	49	641	462	1,103
15시~16시	124	193	0	0	64	54	589	495	1,084
16시~17시	128	166	0	1	57	56	780	405	1,185
17시~18시	162	182	0	4	48	51	1,057	446	1,503
18시~19시	180	134	0	10	47	57	1,828	343	2,171
19시~20시	111	157	0	14	35	44	1,576	354	1,930
20시~21시	90	118	0	20	34	43	1,122	281	1,403
21시 이후	58	141	1	12	27	42	891	274	1,165
합 계	1,788	1,788	61	61	594	594	10,577	10,577	21,154

〈표 계속〉

3.3.3 통행분포(Trip Distribution)

○ 통행분포는 추정된 유출입 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜주는 단계로서 이는 통행량을 각 죤(Zone)에 배분시키는 단계로 크게 프라타법, 중력모델법으로 나눌 수 있음

○ 그러나, 특정지역에 대한 통행분포에서 Zone 구분 자체가 비경제적이고 O-D Matrix에서 유입통행(Attraction)은 본 시설이 포함된 죤(Zone) 외에는 모두 "0" 이 되기 때문에 본 분석처럼 대상이 국부적이고 단기적일 경우 일반의 분포교통량 예측모델을 적용하는데 무리가 있음

○ 본 검토서에서는 현재의 교통량 접근행태 및 장래 교통여건을 반영하여 장래 각 방향별 분포비를 산정하였음

3.3.4 수단분담(Modal Split)

○ 교통수단별 분담율을 예측하기 위한 대표적인 모형으로는 통행자의 행태적인 측면에 기반한 로짓 모형을 들 수 있는데, 본 분석과 같은 국지적 사업의 예측 모형에 적용하기에는 객관적이고 합리적인 모형도출이 어려움에 따라 본 분석에서는 유사시설 문헌자료를 토대로 기준연도 교통수단별 분담율을 산정하였고, 장래 수단별 분담률의 변화는 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시된 수단별 통행량의 연평균 증가율을 적용하였음

가. 수단별 · 시간대별 수단통행량 예측

○ 유사시설 문헌자료를 토대로 수단별 분담율을 산정하였으며, 이를 적용한 2033년(목표연도)의 수단별·시간대별 유출입 통행량 예측결과는 다음과 같음

〈표 3-16〉 장래 수단별·시간대별 유출입 통행량 예측(2033년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	12	265	2	34	7	150	10	238	8	98	39	785	824
7시~8시	24	583	4	77	13	371	19	563	15	266	75	1,860	1,935
8시~9시	76	607	13	83	36	419	55	607	38	325	218	2,041	2,259
9시~10시	96	293	15	41	42	157	65	253	48	120	266	864	1,130
10시~11시	115	234	17	40	48	121	74	196	55	126	309	717	1,026
11시~12시	121	171	19	29	52	80	80	130	68	95	340	505	845
12시~13시	133	126	23	22	65	59	100	95	87	75	408	377	785
13시~14시	155	126	24	21	72	57	104	93	84	71	439	368	807
14시~15시	208	164	36	27	107	71	159	113	131	87	641	462	1,103
15시~16시	187	178	32	29	99	75	151	118	120	95	589	495	1,084
16시~17시	242	145	40	24	138	61	208	94	152	81	780	405	1,185
17시~18시	328	162	50	26	198	68	290	106	191	84	1,057	446	1,503
18시~19시	614	122	85	19	336	53	528	80	264	69	1,827	343	2,170
19시~20시	528	131	71	20	294	55	463	83	219	65	1,575	354	1,929
20시~21시	379	101	51	15	208	45	328	65	156	55	1,122	281	1,403
21시 이후	294	104	40	15	170	43	262	62	126	50	892	274	1,166
합 계	3,512	3,512	522	522	1,885	1,885	2,896	2,896	1,762	1,762	10,577	10,577	21,154

나. 장래 발생교통량 예측

○ 상기에서 산정한 시간대별 교통수단별 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표연도의 시간대별/수단별 발생교통량을 산정한 결과, 2033년 발생교통량은 6,044대/일로 예측되었음

〈표 3-17〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (사업시행시, 2033년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	9	190	24	24	33	214	247
7시~8시	17	418	54	54	71	472	543
8시~9시	54	435	58	58	112	493	605
9시~10시	67	209	29	29	96	238	334
10시~11시	81	167	28	28	109	195	304
11시~12시	85	121	20	20	105	141	246
12시~13시	94	89	15	15	109	104	213
13시~14시	109	89	15	15	124	104	228
14시~15시	147	116	25	25	172	141	313
15시~16시	133	125	22	22	155	147	302
16시~17시	172	102	28	28	200	130	330
17시~18시	233	114	35	35	268	149	417
18시~19시	438	86	60	60	498	146	644
19시~20시	376	92	50	50	426	142	568
20시~21시	271	70	36	36	307	106	413
21시 이후	210	73	27	27	237	100	337
합 계	2,496	2,496	526	526	3,022	3,022	6,044

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

다. 기존시설 유지시 발생교통량 검토

○ 본 사업은 역세권활성화 사업으로 기존 건축물에 대한 발생교통량을 조사, 분석하여 사업 시행에 따른 순수유발 발생교통량을 예측하였음

〈표 3-18〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (기존시설 유지시, 2033년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	3	91	11	11	14	102	116
7시~8시	6	200	26	26	32	226	258
8시~9시	23	209	28	28	51	237	288
9시~10시	30	100	14	14	44	114	158
10시~11시	37	79	13	13	50	92	142
11시~12시	38	56	9	9	47	65	112
12시~13시	42	40	7	7	49	47	96
13시~14시	50	41	7	7	57	48	105
14시~15시	68	53	11	11	79	64	143
15시~16시	60	57	10	10	70	67	137
16시~17시	80	46	13	13	93	59	152
17시~18시	109	52	16	16	125	68	193
18시~19시	208	37	28	28	236	65	301
19시~20시	180	40	24	24	204	64	268
20시~21시	128	30	17	17	145	47	192
21시 이후	100	31	13	13	113	44	157
합 계	1,162	1,162	247	247	1,409	1,409	2,818

라. 순수 발생교통량

○ 위에서 산정한 사업시행시 발생교통량과 기존시설 유지시 발생교통량으로 정비사업 시행에 따른 순수 유발 발생교통량을 예측하였음

〈표 3-19〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (순수 발생교통량, 2033년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	6	99	13	13	19	112	131
7시~8시	11	218	28	28	39	246	285
8시~9시	31	226	30	30	61	256	317
9시~10시	37	109	15	15	52	124	176
10시~11시	44	88	15	15	59	103	162
11시~12시	47	65	11	11	58	76	134
12시~13시	52	49	8	8	60	57	117
13시~14시	59	48	8	8	67	56	123
14시~15시	79	63	14	14	93	77	170
15시~16시	73	68	12	12	85	80	165
16시~17시	92	56	15	15	107	71	178
17시~18시	124	62	19	19	143	81	224
18시~19시	230	49	32	32	262	81	343
19시~20시	196	52	26	26	222	78	300
20시~21시	143	40	19	19	162	59	221
21시 이후	110	42	14	14	124	56	180
합 계	1,334	1,334	279	279	1,613	1,613	3,226

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

마. 발생교통량 종합

○ 본 사업의 장래 발생교통량은 다음과 같이 예측되었음

〈표 3-20〉 장래 목표연도(2031년) 발생교통량 종합

구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
발생 교통량 2033년	사업지 첨두시 (08:00~09:00)	기존시설(Ⓐ)	23	209	28	28	51	237	288
		사업완료시(Ⓑ)	54	435	58	58	112	493	605
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	31	226	30	30	61	256	317
	주변가로 첨두시 (08:00~09:00)	기존시설(Ⓐ)	23	209	28	28	51	237	288
		사업완료시(Ⓑ)	54	435	58	58	112	493	605
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	31	226	30	30	61	256	317
	1일발생량	기존시설(Ⓐ)	1,162	1,162	247	247	1,409	1,409	2,818
		사업완료시(Ⓑ)	2,496	2,496	526	526	3,022	3,022	6,044
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	1,334	1,334	279	279	1,613	1,613	3,226

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

3.3.5 노선배정(Trip Assignment)

○ 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말함

○ 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 함

가. 노선배분 접근방법

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함

○ 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있음

- 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
- 둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용율을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법
- 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역 내 가로의 차량이용율을 그대로 배분하는 방법 등이 있음

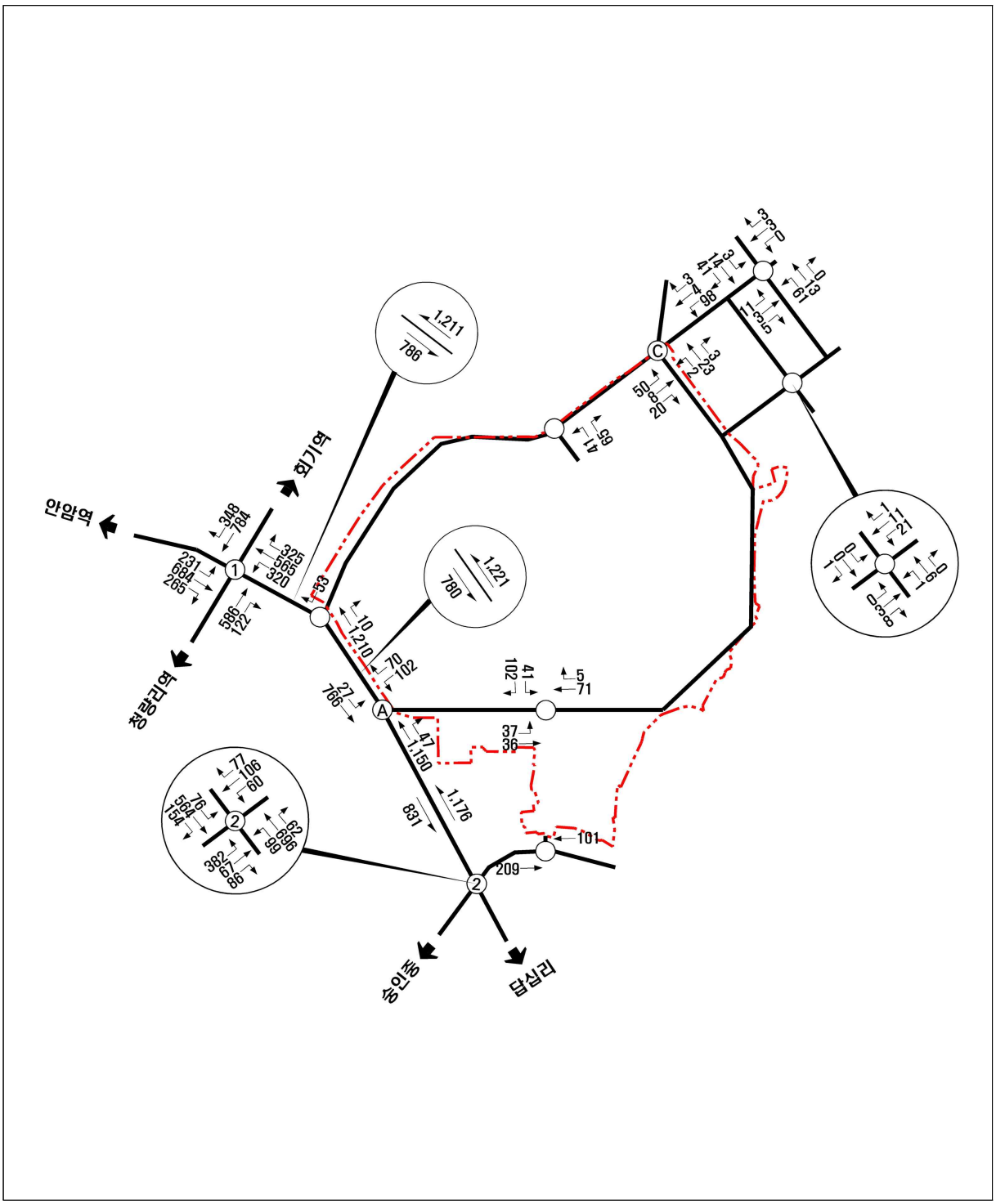
○ 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역 내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음

○ 따라서, 본 분석에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용율을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음

3.3.6 사업 시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

가. 사업 시행시 교통량 예측 결과

○ 사업시행시 목표연도별 가로 및 교차로 교통량을 배분한 결과는 다음과 같음



〈그림 3-2〉 사업 시행시 가로 및 교차로 교통량 (2033년 08:00~09:00 대/시)

나. 사업 시행시 서비스수준 분석 결과

○ 사업 시행시 본 과업의 공간적범위 내의 도로 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 5.0~ 16.8km/h, 서비스수준 "E~FF"로 분석되었음

〈표 3-21〉 2033년 사업 시행시 도시 및 교외 간선도로 가로구간 서비스수준 분석결과

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
전농로	①	→	②	Ⅲ	0.35	2	564	10.2	F
	②	→	①	Ⅲ	0.35	2	565	10.6	F
	①	→	Ⓐ	Ⅲ	0.12	2	766	16.8	E
	Ⓐ	→	①	Ⅲ	0.12	2	565	5.2	FF
	Ⓐ	→	②	Ⅲ	0.11	2	564	5.0	FF
	②	→	Ⓐ	Ⅲ	0.11	2	1,159	16.4	E

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

○ 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 20.2~73.0초/대, 서비스수준은 "B"~"E"로 분석되었고 비신호교차로의 상충횟수는 70회/시, 서비스수준은 "B"로 분석되었음

〈표 3-22〉 2033년 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 떡전교사거리	4,185	73.0초/대	E	신호교차로
② 서울시립대 앞 사거리	2,412	54.3초/대	D	신호교차로
Ⓐ 신설교차로	2,354	20.2초/대	B	신호교차로
③ BBQ치킨 앞 사거리	295	70회/시	B	비신호교차로

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

3.4 주차수요 예측

3.4.1 법정주차대수 산정

가. 법정주차대수 산정기준

○ 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2026. 3. 30』의 [별표2] "부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준" 및 [별표3]" 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준"을 검토하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였음

〈표 3-23〉 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례[시행 2026.3.3.] 별표2

〈표 3-24〉 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준

시 설 물	최 고 한 도
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원 · 요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장 · 골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피 스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 122㎡당 1대

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례[시행 2026.3.3.] 별표3

나. 법정주차대수 산정

○ 상기의 법정주차대수 산정기준을 토대로 본 사업지의 법정주차대수를 산출한 결과, 총 법정주차대수는 1,617대로 산정되었음

〈표 3-25〉 법정주차대수 산정 종합

구분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	전용 면적 (㎡)	산정 면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정 주차대수
					주택건설기준		주택건설기준등		
					전용면적당	세대당	전용면적당	세대당	
공동 주택	39형	178	39.95	7,111.10	75	0.8	93.7	140.8	94
	46형	240	46.95	11,268.00	75	0.8	150.2	192.0	151
	59형	666	59.95	39,926.70	75	0.8	534.0	534.4	534
	74형	270	74.95	20,236.50	75	1.0	269.8	270.0	270
	84형	354	84.95	30,072.30	75	1.0	401.0	354.0	401
	110형	96	101.95	9,787.20	75	1.0	150.6	96.0	151
소 계		1,804		118,401.80					1,601
근린생활시설		2,100.0	-	2,100.00	134		15.7		16
합 계		-	-	-	-	-	-	-	1,617

3.4.2 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 주차수요 예측은 주차발생 원단위법에 의한 장래 주차수요를 예측하였으며, 주차발생 원단위는 유사시설에 대한 문헌자료를 토대로 주차발생원단위를 가중평균하여 적용하였음

○ 또한, 주차이용효율의 경우 한국교통연구원의 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 제시된 0.8~0.9을 참고하여 본 분석에서는 공동주택은 1.00, 그 외 시설은 0.85를 적용하였음

〈표 3-26〉 주차발생 원단위법

공 식	$P_d = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$
변수설명	P_d : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F : 주차대상면적(㎡) e : 주차이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times \text{주차장운영시간}}$

〈표 3-27〉 주차발생 원단위 산정(2026년)

구 분		시설명	세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/호, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	꿈의숲해링턴플레이스	269	1.07
		포레나노원	446	1.06
		본동 신동아아파트	132	1.04
		적용치	-	**1.06**
	주거3	꿈의숲해링턴플레이스	565	1.16
		포레나노원	540	1.17
		본동 신동아아파트	228	1.12
		적용치	-	**1.16**
업무시설		우진빌딩	7,410.29	8.07
		씨제이제일제당센터	58,143.70	5.40
		영시티	68,161.02	8.72
		적용치	-	**7.24**
판매시설		대우한강베네시티	13,500.57	8.09
		남서울농협남성지점 하나로마트	2,989.70	9.72
		롯데슈퍼	1,426.65	10.94
		적용치	-	**8.59**
문화 및 집회시설		사당문화회관	2,989.70	7.84
		성수아트홀	3,502.63	12.80
		정동극장	3,500.00	14.20
		적용치	-	**11.81**
운동시설		휴먼프라자	1,068.32	5.48
		상현빌딩	1,129.16	5.18
		이화정동빌딩	824.67	8.33
		적용치	-	**6.15**

주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2025년)에 맞게 보정하였음

3.4.3 주차계획의 종합분석

○ 본 사업의 장래 주차수요 예측을 위한 주차발생 원단위의 증가율은『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울 승용차 수단통행량 연평균 증가율(`26~`33년 : -0.17%)을 적용하여 장래 주차수요를 예측하였음

○ 장래 본 사업지의 주차수요 예측결과 장래 목표연도 2033년 주차수요는 1,847대로 예측되었음

〈표 3-28〉 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측(장래 목표연도 2033년)

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	주차수요 원단위 (대/세대, 대/호, 대/1,000㎡)	이용효율	주차수요(대) 2033년
공동주택	39형	178	0.92	1.00	164
	46형	240	0.92	1.00	221
	59형	666	0.92	1.00	613
	84형	270	1.09	1.00	295
	74형	354	1.16	1.00	411
	110형	96	1.31	1.00	126
	소계	1,804	-	1.00	1,830
근린생활시설		2,100.00	6.58	0.85	17
합계		-	-	-	1,847

○ 본 사업지 계획주차대수는 2,131대로 법정주차대비 131.8%, 주차수요대비 115.4%를 확보하였음

〈표 3-29〉 주차검토 총괄

법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비
1,617	1,847	2,131	131.8%	115.4%

제4장 사업시행으로 인한 개선대책

4.1 주변가로 및 교차로
4.2 진출입동선
4.3 보행
4.4 주차
4.5 교통안전 및 기타
4.6 교통개선대책

제4장 사업시행에 따른 개선대책

4.1 주변가로 및 교차로

- ○ 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
- ○ 전농로 구간 차로재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
- ○ 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립
- ○ 전농로 자로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 좌회전 차로 확보
  - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m
  - 보도 Set-back : B=3.5m
- ○ 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
- ○ 대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145.0m)
- ○ 서울시립대로와 접하는 시립대로29길 구간 통행체계 변경(일방 → 양방 통행)
- ○ 서울시립대로29가길 확폭을 통한 보도설치 및 일방통행 운영

4.2 진출입동선

- ○ 전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보
  - B = 12~15.0m(2~3차로)
- ○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
- ○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시

4.3 대중교통 및 보행

- ○ 대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치
  - B = 5.0m(사업지 내측 B = 3.0m, 사업지 외측 B = 2.0m)
- ○ 전농로변 베스베이 확보
  - B = 3.0m, L = 50m
- ○ 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)
- ○ 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B = 6.0m, L = 88.0m)

4.4 주차

○ 주차장 확보 계획 : 2,131대

- 법정주차대수 : 1,617대
- 장래주차수요 : 1,847대
- 법정주차대비 131.8%, 주차수요대비 115.4%

4.5 교통안전 및 기타

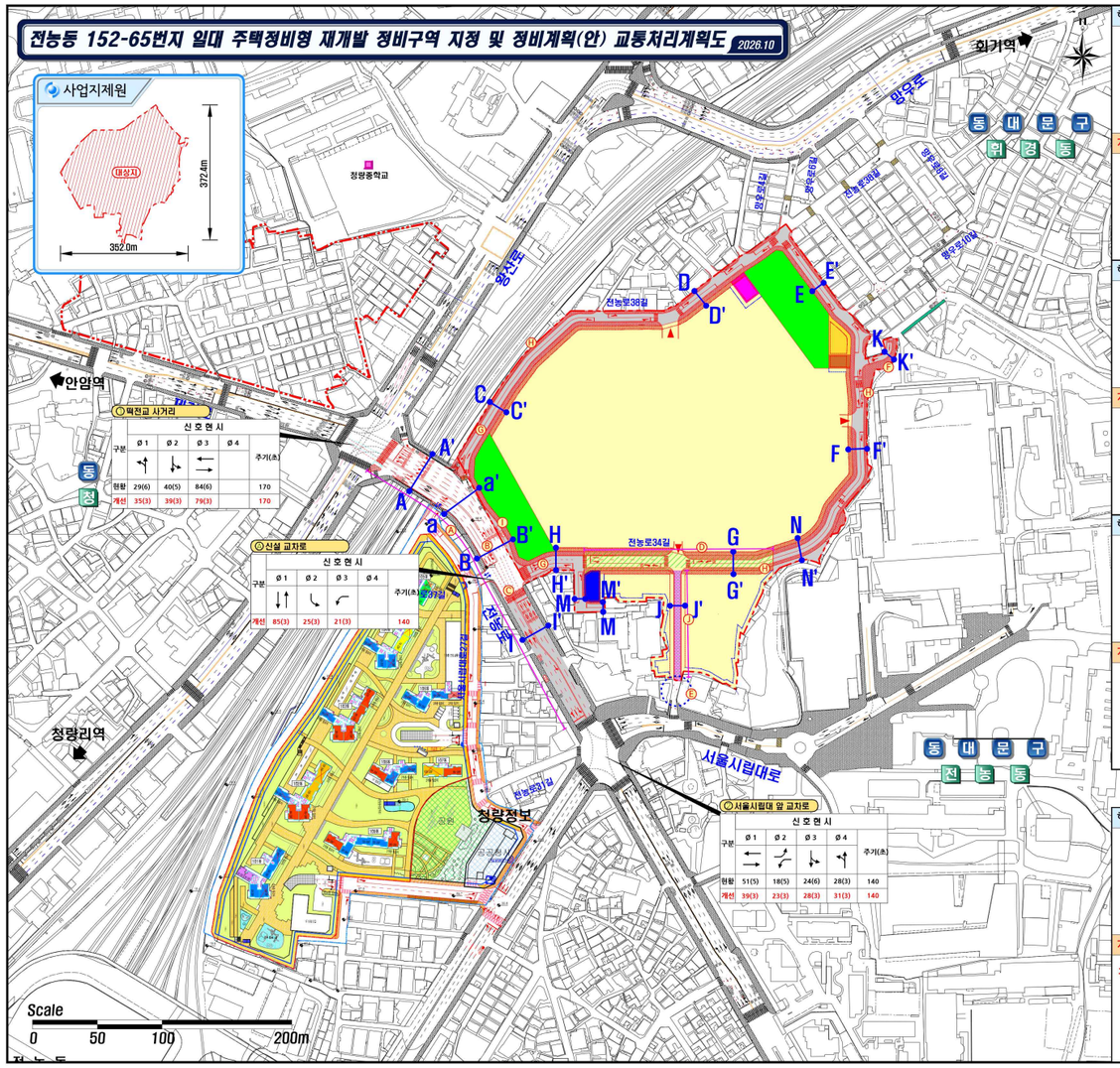
○ 보도부속형 전면공지 상 보행에 방해되는 지장물 설치 금지

○ 노면표시 및 횡단보도 설치

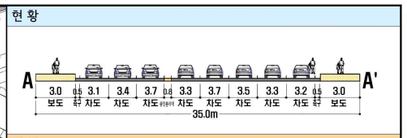
4.6 교통개선대책

항 목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)
	Ⓐ	· 전농로 구간 차로재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	· 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 · 전농로 자로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	· 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	· 대상지 남측 전농로34길 구간 입체도로 운영계획 수립(L=145.0m)
	Ⓔ	· 서울시립대로와 접하는 시립대로29길 구간 통행체계 변경(일방→양방 통행)
	Ⓕ	· 서울시립대로29가길 확폭을 통한 보도설치 및 일방통행 운영
진출입 동선	Ⓖ	· 전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - B = 12~15.0m(2~3차로) · 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보) · 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	Ⓗ	· 대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B = 5.0m(사업지 내측 B = 3.0m, 사업지 외측 B = 2.0m)
	Ⓘ	· 전농로변 베스베이 확보 - B = 3.0m, L = 50m · 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)
	Ⓙ	· 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B = 6.0m, L = 88.0m)
주차	-	· 주차장 확보 계획 : 2,131대 - 법정주차대수 : 1,617대 - 장래주차수요 : 1,847대 - 법정주차대비 131.8%, 주차수요대비 115.5% 확보
교통안전 및 기타	-	· 보도부속형전면공지 상 보행에 방해되는 지장물 설치 금지
	-	· 노면표시 및 횡단보도 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

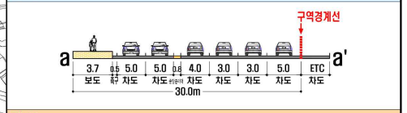


현 황

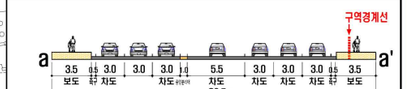


계 획

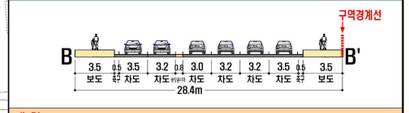
현 황



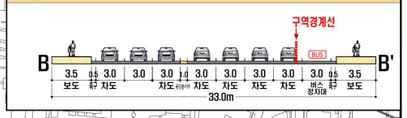
계 획



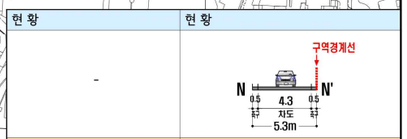
현 황



계 획

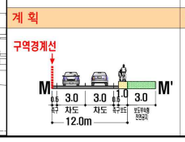


현 황

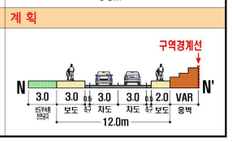


현 황

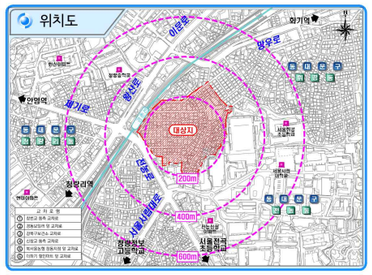
계 획



계 획



위치도



개선방안

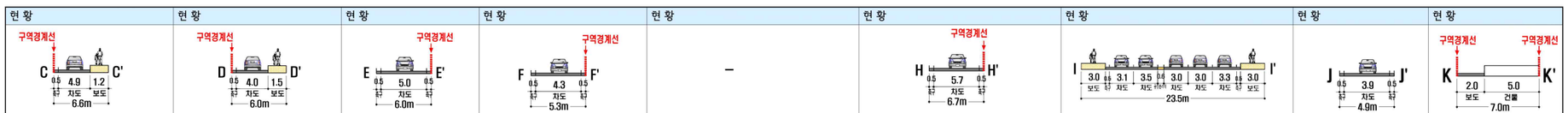
구 분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	· 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (3개소)
	Ⓐ	· 전농로 구간 차로 재배치 및 보도 Set-back을 통한 가로운영 변경
	Ⓑ	· 전농로 상 교차로 1개소 신설 및 차로 운영계획 수립 · 전농로 차로 재배치 및 보도 Set-Back을 통한 좌회전 차로 확보 - 좌회전 차로 : B=3.0m, L=120.0m - 보도 Set-back : B=3.5m
	Ⓒ	· 전농로 상 횡단보도 이전 설치(신규 교차로 남측)
	Ⓓ	· 대상지 남측 전농로34길 구간 일방도로 운영계획 수립(L=145m)
	Ⓔ	· 서울시립대로와 정하는 시립대로 29길 구간 통행체계 변경(일방→양방)
	Ⓕ	· 서울시립대로29가길 확폭을 통한 보도 설치 및 일방통행 운영
진출입 동선	Ⓖ	· 전농로38길, 전농로34길 확폭 및 양방통행 체계 확보 - B=12.0~15.0m(2~3차로) · 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	· 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
대중교통 및 보행	Ⓗ	· 대상지 계획도로 기준 양측 보도 설치 - B=5.0m, (사업지 내측 B=3.0m, 사업지 외측 B=2.0m)
	Ⓘ	· 전농로변 버스베이 확보 - B=3.0m, L=50m - 보도부속형 전면공지 설치(B=3.0m)
	Ⓙ	· 대상지 내 시립대로29길 구간 보행자전용도로 전환(B=6.0m, L=88.0m)
주차	"	·법정주차대수 : 1,617대 ·장래추차수요 : 1,847대 ·계획주차대수 : 2,131대 - 법정대비 : 131.8% - 수요대비 : 115.4%
교통안전 및 기타	-	·노면표시 및 횡단보도 설치
	-	·보도부속형 전면 공지 상 보행에 방해되는 지장물 설치 금지

범 례

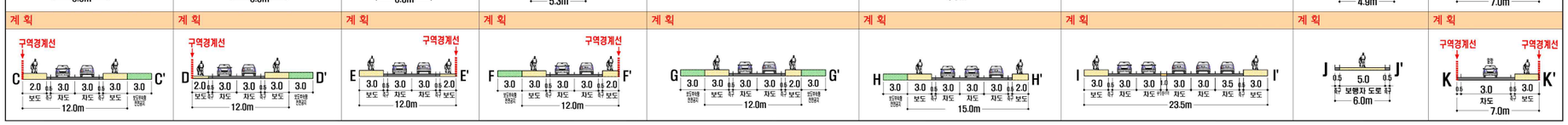
보도 (현황) / 보도(개선) / 보도부속형 전면공지 / 미끄럼방지포장 (현황) / 보행자방호울타리(현황) / 차량출입구 / 횡단보도(현황) / 횡단보도(개선) / 교통신호기(현황) / 교통신호기(개선) / 공동주택 / 공원 / 종교용지 / 파출소 / 어린이집 / 경로당

횡단면도

현 황



계 획



〈그림 4-1〉 교통처리계획도

3. 경관성 검토서

전농동 152-65 일대
주택정비형 재개발

경관성 검토서

2026. 11

행복을 여는 동대문구

1 경관성 검토의 개요 ····· 1

2 상위계획분석 ····· 3

3 경관분석결과 ····· 15

4 경관계획 ····· 22

1 경관성 검토의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경 및 목적

◦ 본 대상지는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따라 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업을 추진하고자

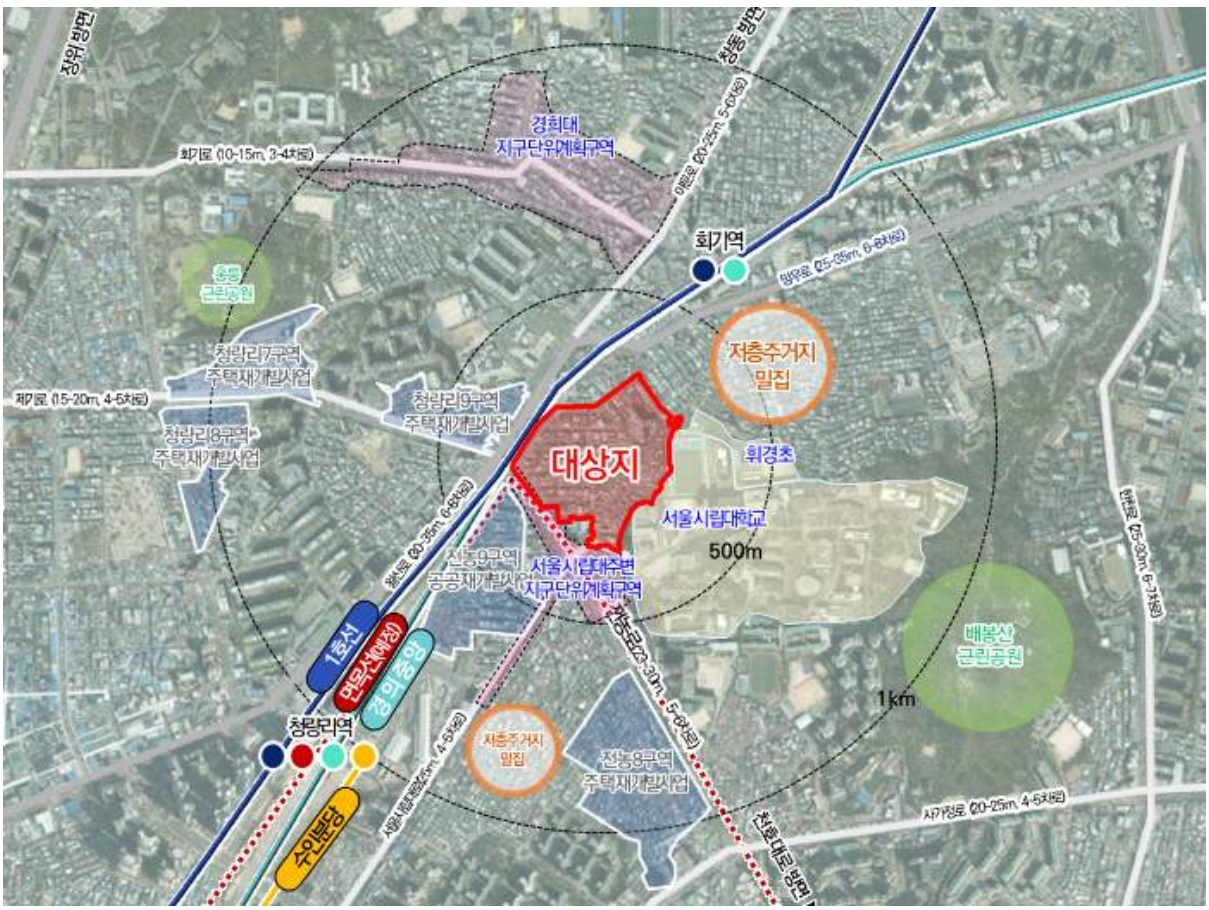
◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 하고자 함

◦ 본 경관성 검토는 전농동 주택재개발 정비구역 지정 및 정비계획에 따른 사업대상지 및 주변 지역의 자연적, 인공적 측면의 경관 변화를 검토하여 경관의 쾌적성에 대한 부정적인 경관 요인을 최소화하고, 양호한 조망경관을 보전, 유도 하는데 그 목적이 있음

나. 계획의 범위

공간적 범위	• 위치 : 서울특별시 동대문구 전농동 165-65번지 일대 • 면적 : 72,594.2㎡
시간적 범위	• 기준년도 : 2023년 • 목표연도 : 2033년
내용적 범위	• 전농동 152-65번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

[위 치 도]

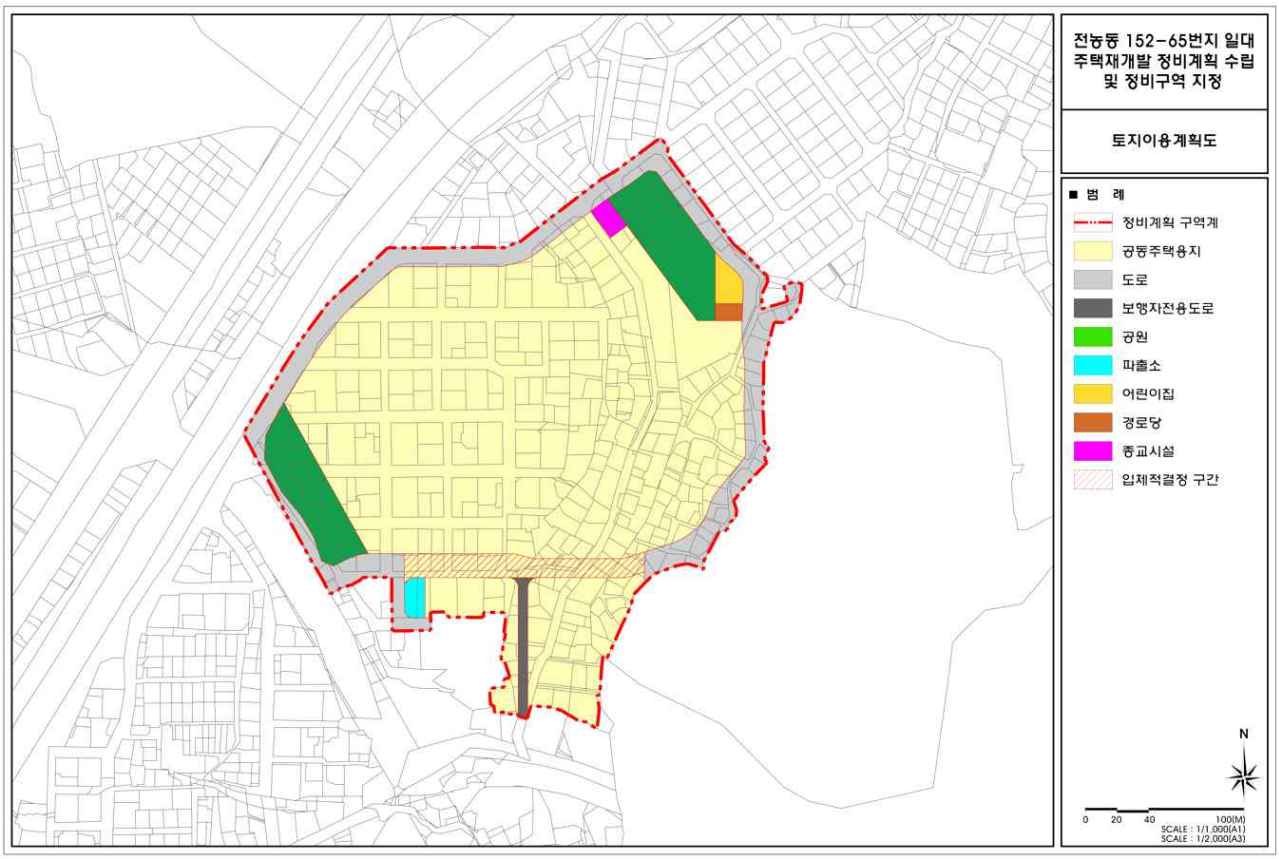


다. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
계		72,594.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	17,534.5	24.1	
	도로	10,961.1	15.1	보행자전용도로 면적 포함
	공원	5,661.4	7.8	2개소(중복결정 1개소)
	공영주차장	(3,000.0)	(4.2)	북측 공원 하부(중복결정)
	경로당	182.0	0.2	대토 이전
	어린이집	416.0	0.6	대토 이전
	파출소	314.0	0.4	대토 이전
획지	소계	55,059.7	75.9	
	획지1	54,788.7	75.5	공동주택 및 부대복리시설 (입체도로 면적 포함)
	획지2	271.0	0.4	종교시설

※ 공원 및 공영주차장 중복결정: 북측공원 지하부 3,000.0㎡ (중복결정 구간은 정비계획 결정도 참고)
※ 경로당, 어린이집, 파출소은 운영부서의 수요조사 결과(시설 유지)에 따라 효율적 토지이용을 고려하여 현황 동일 면적으로 이전·배치를 계획
※ 종교시설은 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업 추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정

〈 토지이용계획도 〉



2 상위계획 분석

1. 관련용어의 개념

〈경관 관련 용어〉

용 어	개 념
자연경관	자연환경적 측면에서 시각적·심미적인 가치를 가지는 지역·지형 및 이에 부속된 자연요소 또는 사물이 복합적으로 어우러진 자연의 경치(법 제2조제10호의 규정)
경관자원	경관을 구성하는 물리적 요소 중 심미성, 역사성, 향토성, 특이성, 자연성 등에 의해 보존 혹은 이용할 가치가 있는 시각대상
조망(view)	관찰자와 일정한 거리를 두고 한눈에 바라다 보이는 대상물과 그 주변 환경
조망점 (view point)	조망대상을 바라다 볼 수 있는 지점
가시권	특정 조망점에서 보여지는 대상지역의 시각적 범위
가시성	대표적인 경관들을 전략적 위치에서 잘 보이게 하는 것
가시율	특정의 조망지점에서 보여야 할 조망대상의 실제 입면적과 보이는 입면적의 비율을 말함. 조망점의 위치에 따라 가변적임
경관축	조망경관의 보존 및 개방감 확보를 위해 공원녹지, 하천, 도로, 광장, 공개대지, 농경지, 건물사이 개방공간 등에 의해 설정된 일정 폭을 지닌 선형의 공간축을 말하는 것으로, 개념적으로 통경축과 조망축으로 구분 ◦ 통경축 : 일반적으로 인공시설이 밀집되어 일정 거리의 개방 가시권 확보가 어려운 지역에서 개방감을 높이기 위해 설정한 선형의 개방공간 ◦ 조망축 : 산림, 하천, 특이지형, 역사건조물, Landmark, 조형적 건축 · 구조물 등 조망가치가 있는 특정 경관에 대한 가시권을 보호하기 위해 설정한 직선형태의 개방공간
Sky-line	지형·지물의 윤곽선이 하늘과 맞닿아 드러난 선
경 관 시뮬레이션	특정 개발사업이 주변경관에 미치는 영향을 평가하기 위해 실험적으로 만들어내는 모의경관으로서 이를 위해 모형제작, 사진합성, 컴퓨터이미지합성, 가상 동영상 등이 활용
경관시설	심미성, 인지성, 자연성, 향토성, 특이성 등 경관의 가치를 향상시키기 위해 인위적으로 설치하는 구조물 또는 자연소재
시각회랑 (visual corridor)	특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선
연속적 경관	시각회랑을 따라 이동하는 관찰자가 시점의 변화에 따라 경관이 변화하는 모습
위압경관	규모나 높이가 주변 건물보다 지나치게 크거나 높아 주변경관과 조화를 이루지 못하는 경우
잠식경관	잘못된 건물 입지와 규모로 나타나는 경관의 훼손
획일경관	형태, 배치 등이 획일적이어서 단조롭게 개성 없는 경관
차폐경관	경관대상으로의 조망을 차폐하는 경우
차 폐 율	특정 조망점에서 보여야 할 조망대상의 전체 입면적 중 가시면적을 제외하고 인공물 등에 의해 차폐된 면적의 비율

2. 경관분석의 주 요소

◦ 경관분석의 주요소는 시점(視點)인 조망점과 시대상(視對象)인 조망대상임

◦ 일반적으로 조망점은 지역주민이나 관광객이 많이 모이는 주요 장소, 보행 및 주행 이동할 때의 동선을 중심으로 조망점이 선정됨

조 망(view)	일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 '본다'는 의미를 내포
조망점 (view point)	공학적인 일정한 레벨에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치
조망대상 (view object)	조망점에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소 또는 특정한 목적에 의해 지정된 요소
조망축 (view corridor)	특별한 의미를 지닌 조망대상의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 조망대상까지 연속적인 시각의 거리
비스타 (Vista)	특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함
파노라마 (Panorama)	초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 넓은 시야 확보 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타남

3. 경관의 구성요소

◦ 경관의 구성요소는 크게 물적 요소와 비물적 요소로 구분됨

◦ 물적 요소는 자연적 요소, 인공적 요소, 복합적 요소로 분류되며, 비물적 요소는 인위적 요소와 형태적 요소로 구분됨

〈경관의 구성요소〉

구분		경관 구성요소
물적 요소	자연적 요소	◦ 기후, 지형, 지질, 토양, 수문, 식생, 야생동물 등
	인공적 요소	◦ 평면적 요소 : 도로, 획지
		◦ 입체적 요소 : 구조물, 건축물, 옥외장치물
	복합적 요소	◦ 오프 스페이스, 스카이라인
비물적 요소	인위적 요소	◦ 역사, 경제, 문화, 제도, 행정
	형태적 요소	◦ 사람, 자동차의 행태 등

〈경관관리시 고려사항〉

구분	경관 구성요소
높 이	◦ 주변 지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제
스카이라인	◦ 주변 산세나 지평선 등 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공 건조물의 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도
형 태	◦ 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계
위 치	◦ 건축물이나 구조물 등의 설치는 경관이 수려한 지역과 외부노출에 의한 경관유지 불량지역은 최대한 회피(불가피한 경우 높이와 형태 · 색채 등을 조절)
색 채	◦ 주변환경과 조화될 수 있도록 유도
용적률	◦ 관계 법령이 정하는 범위 내에서 주변 도시기반시설용량과 환경용량을 고려하여 적절히 제한
기 타	◦ 경관형성을 위해 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용

4. 경관의 유형 구분 및 분석방법

가. 경관자원의 요소에 의한 구분

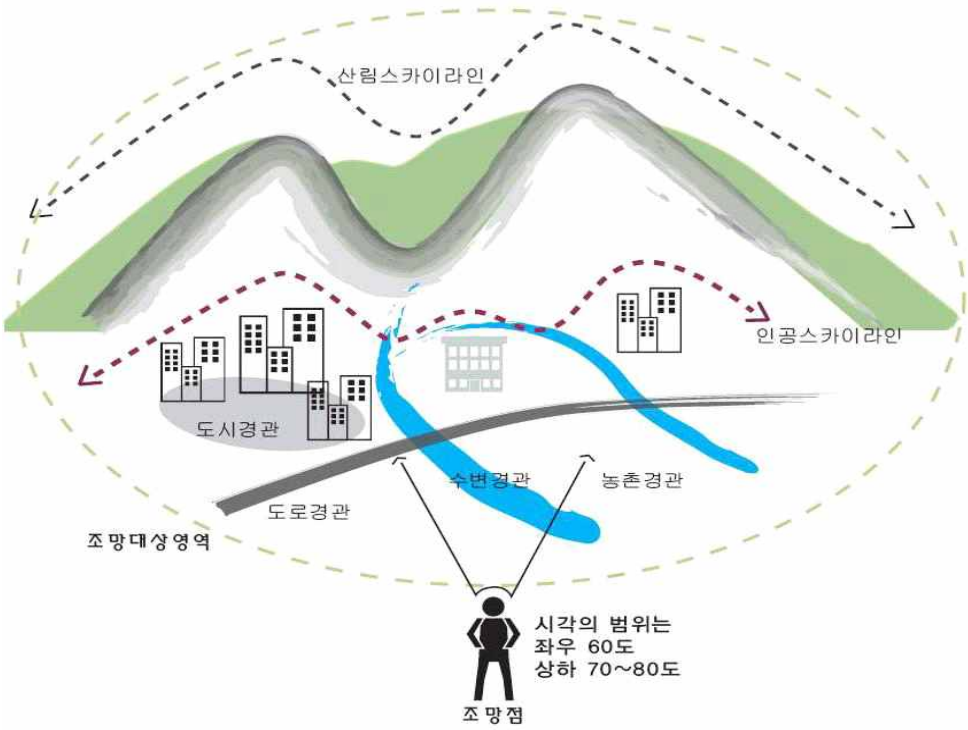
◦ 경관자원의 특성에 따라 자연경관, 인공경관으로 구분되며, 자연경관은 녹지경관과 수변경관으로, 인공경관은 역사경관과 도시경관으로 구분됨

◦ 세부적으로 분류하면 녹지경관은 산, 능선 등의 산악 경관과 계곡과 구릉지 경관 등으로 구분되며, 수변경관은 하천, 강 등의 하천경관, 호수 등 호수경관, 바다, 섬 등의 해안경관으로 구분되며, 도시경관은 도로축 경관, 시가지 경관으로 구분됨

나. 경관자원의 형태에 의한 구분

◦ 경관자원의 분포특성으로 파악될 수 있으며, 크게 점, 선, 면적인 형태로 구분된다. 시점과 경관자원의 관계에 따른 구분

◦ 경관시점에 의한 근경, 중경, 원경으로 구분되며, 경관의 영향권이 미치는 범위에 따라 광역적 경관, 도시적 경관, 시가지 경관, 지역적 경관으로 분류됨



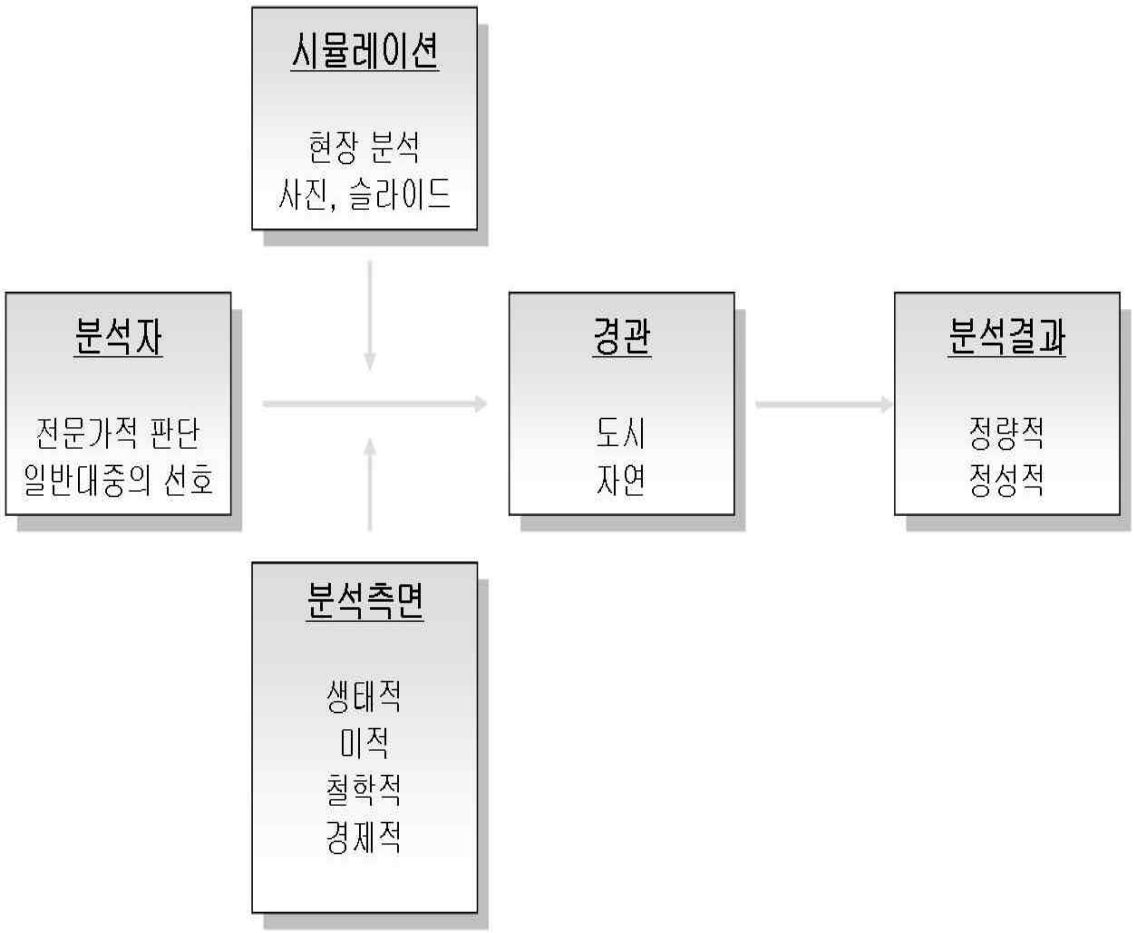
〈경관자원 구분도〉

5. 경관분석 방법

◦ 경관분석이란 현재 또는 경관구성요소와 그들의 조합으로 형성되는 종합적인 경관이 관찰자에게 어떻게 보이고 느껴지는가를 계량적·비계량적 방법으로 파악하는 것임

가. 경관분석방법의 선택

◦ 경관분석방법은 누가 어떠한 조작 기법을 통하여 대상의 어떠한 측면을 어떠한 형태의 결과물로 도출하고자 하느냐에 따라 달라짐



〈경관분석방법〉

나. 경관분석방법의 일반적 요건

◦ 어떠한 분석방법이 선택되던지 신뢰성과 타당성을 지녀야 하며 이 외에도 예민성, 실용성, 비교가능성 등을 고려하여야 함

다. 경관분석방법의 분류

◦ 아서(Arthur et al., 1977) 등의 분류
  - 목록작성(특성을 목록으로 작성), 대중선호모델(설문지 혹은 면담), 경제적 분석(금전적 가치로 환산)로 분류

◦ 쥬비 (Zube et al., 1982) 등의 분류
  - 전문가적 판단, 정신물리학적 방법, 인지적 방법, 개인적 경험에 의지하는 방법으로 분류

◦ 대니얼과 바이닝 (Daniel & Vining, 1983) 등의 분류
  - 생태학적 접근, 형식미학적 접근, 정신물리학적 접근, 심리학적 접근, 현상학적 접근으로 분류

6. 조망 경관 관련 사항

가. 사진합성 작성기준

〈사진합성 작성기준〉

구 분	기 준 사 항
작성기준	◦ 주요 경관대상을 포함 ◦ 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성 (단, 조감도합성은 제외) ◦ 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

나. 조망거리에 따른 경관평가 내용

◦ 조망거리에 따라 시대상에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함

◦ 각 조망거리에 따른 계획지구의 주요 평가내용을 도출하면 다음과 같음

〈조망거리에 따른 경관평가 내용〉

조망거리	평 가 내 용
근 경	◦ 가로경관의 쾌적성 확보 ◦ 주변 경관과의 상호 통일성 확보
중 경	◦ 지역주민의 조망권 확보 ◦ 주변 환경과의 조화 ◦ 주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응
원 경	◦ 지역경관의 수준 향상 ◦ Sky-line의 보존

다. 경관평가시 주요 검토사항

〈경관평가시 주요 검토안〉

조망거리	평가내용	평가기준
근 경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화 여부 ◦ 사업예정지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화여부
중 경	지역주민의 조망권확보	◦ 주변지역 주민의 정서적 쾌적성 ◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부 ◦ 주요산의 조망에 대한 저해성 여부
	주변환경과의 조화	◦ 기하학형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 ◦ 계획지구의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 계획지구의 장소성
원 경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 Landmark 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 계획지구의 인지성
	도시 Sky-line 보존	◦ 건축군에 의한 도시Sky-line의 리듬감 있는 다양성 ◦ 도시 Sky-line의 저해성 여부

라. 조망점 선정기준

◦ 사업 시행으로 인한 경관 변화 및 영향 검토를 위해 1:5,000 수치지형도로 맵핑분석하여 조망점을 설정하며, 현장조사를 병행・실시하여 조망점에서의 가시여부와 조망점 주변 경관현황을 조사·분석함

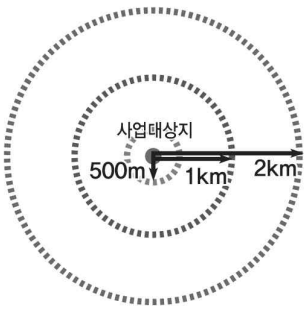
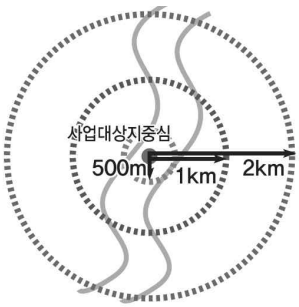
◦ 조망점은 계획지구 주변 지역의 경관자원 분포특성과 거리, 조망방향 등을 판단하여 다음의 기준에 따라 선정함

- 지구주변의 주요도로 및 교차로 주변지역의 주요경관자원과 해당지역이 잘 조망되는 지역, 진입부 등을 조망점으로 선정함
- 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 학교주변, 마을입구나, 주변의 주요 개발계획이 예정된 지점. 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

마. 조망거리 산정

◦ 「개발사업 등에 대한 자연경관심의 심의지침, 2015, 8 환경부」에 따라, 계획지구를 중심으로 반경 500m 이내가 근경, 1km 이내가 중경, 2km 이내의 지역에 위치한 조망을 원경으로 선정함

〈조망거리의 산정〉

구 분		조망점 선정 거리	점·면적 개발사업의 예시	선적개발사업의 예시
근경	점·면적 개발사업	계획지구를 중심으로 반경 500m		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심에서 반경 500m		
중경	점·면적 개발사업	사업대상지를 중심으로 반경 1Km		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심으로 반경 1Km		
원경	점·면적 개발사업	사업대상지를 중심으로 반경 2Km		
	선적 개발사업	하천 및 도로의 중심으로 반경 2Km		

※ 규모가 큰 면적 개발사업의 경우 조망점 선정거리는 사업규모를 고려하여 결정함

7. 인간의 시지각 특성

가. 시야

◦ 시야란 인간이 대상을 바라보는 경우, 대상이 보이는 범위의 정도를 말함

◦ 일반적으로 시야의 범위는, 좌우 각각 60 ˚, 상하 각각 70 ˚, 80 ˚정도임

◦ 삽도 「시야(한쪽 눈, 양쪽 눈)」에서 표시한 시야는 주시점(보고 있는 중심점)을 고정한 경우의 정시야(시점이 정지해 있는 경우)로서, 실제로 목이나 신체를 움직인다면 인간은 단시간에 보다 넓은 범위의 대상을 볼 수가 있음

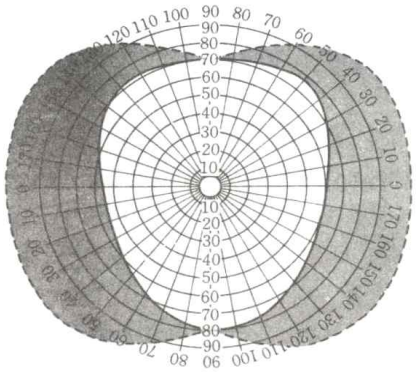
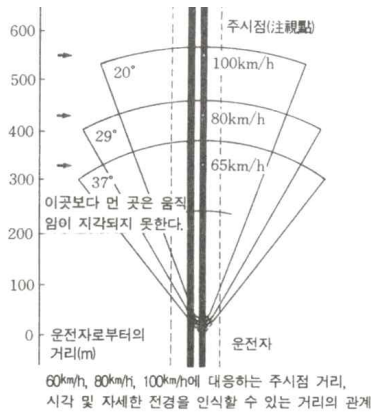
◦ 보통 어느 대상을 비검색적으로 바라보는 경우에는 바라보는 방향은 저절로 정해지는 경향이 있어 정시야의 개념은 경관분야에서는 유효한 것으로 이용함

나. 시점의 이동속도에 의한 시야의 변화

◦ 보통 속도증가에 동반하여 대상의 상세한 부분은 보이기 어렵게 되며, 유효 시야는 좁아지게 됨

◦ 운전자의 관점에서 바라보는 도로경관을 문제로 삼는 경우에 지표로 활용함

◦ 삽도 「동시야(動視野)와 주시점」는 속도증가에 따른 동시야(動視野)와 주시점 거리변화의 일례를 나타냄

시야(한쪽 눈, 양쪽 눈)	동시야(動視野)와 주시점
	

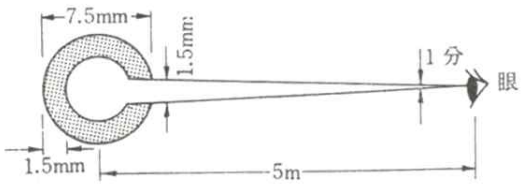
〈시야의 범위와 거리변화〉

다. 시력

◦ 시력이란 어느 정도 크기의 물체까지 보이는가 하는 것으로 인간이 대상을 식별하는 능력을 의미함

◦ 시력은 대상이 전개되는 시각(視角)의 역수로서 정의(시력=1/θ, θ:min)함

ex) 시력 1.0이란 대상의 크기(길이)의 약 3,438배의 거리로부터 해당 대상을 식별할 수 있음을 의미함

최소분리역의 시표(視標)	시력 1.0의 경우 Landolt 환의 식별
 (a) 2선 시표 (c) 줄모양 시표 (b) 2점 시표 (d) 바둑판 모양 시표	 시력 1.0에서는 대상을 그 크기의 3,438배 거리에서 식별할 수 있다

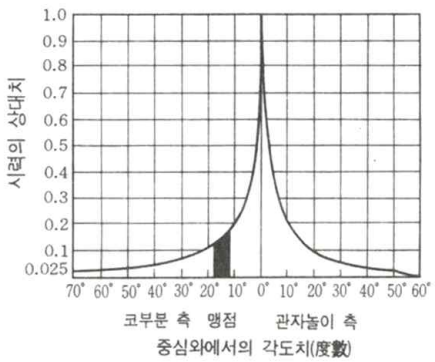
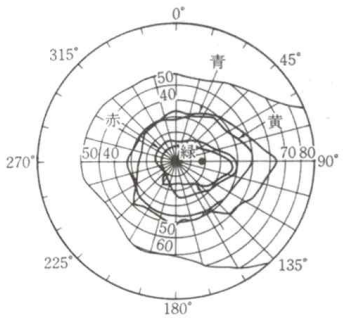
〈시력의 정의〉

라. 숙시각

◦ 망막중심의 시신경세포가 가장 조밀하게 존재하는 부분을 중심와라 칭하며, 이 부분이 식별능력이 가장 높고 주변부는 상대적으로 능력이 떨어짐

◦ 경관분석이나 계획에 있어서는 시력(응시할 경우의 세부식별능력)보다도 오히려 대상을 보통 상태에서 바라보는 경우 대상이 눈에 뜨이기 쉬운 방법을 문제로 삼는 일이 압도적으로 많음

◦ 숙시각이란 대상을 확실하게 볼 수 있는 시각을 의미하며 보통 1 ̊or 2 ̋가 사용됨

망막위치와 시력과의 관계	색각(色覺)한계의 전형적이 예(오른쪽눈)
	 중심와에서 주변 쪽으로 자극광을 움직여가면, 먼저 적색과 녹색 감각이 소실하며, 이어서 황색과 청색의 감각이 소실된다. 그 외측은 밝음 만을 느낄 수 있다.

〈숙시각의 정의〉

8. 대상의 시각속성

가. 크기(규모, Size)

◦ 크기와 깊은 관련성을 가지는 스케일은 동일한 크기의 대상이라도 주변 사물이나 공간과의 관계에 의해 정해지기 때문에 반드시 스케일이 동일하다고 할 수 없음

◦ 휴먼스케일은 인간의 크기와 비교하여 나타내는 스케일로 그림과 같이 경관대상으로서의 인간이 어떠한 정도로 보이는가를 기초로 지표화한 것

◦ 스케일감은 스케일로부터 받는 인간의 심리적, 주관적 인상을 나타냄

나. 형태 (형상)

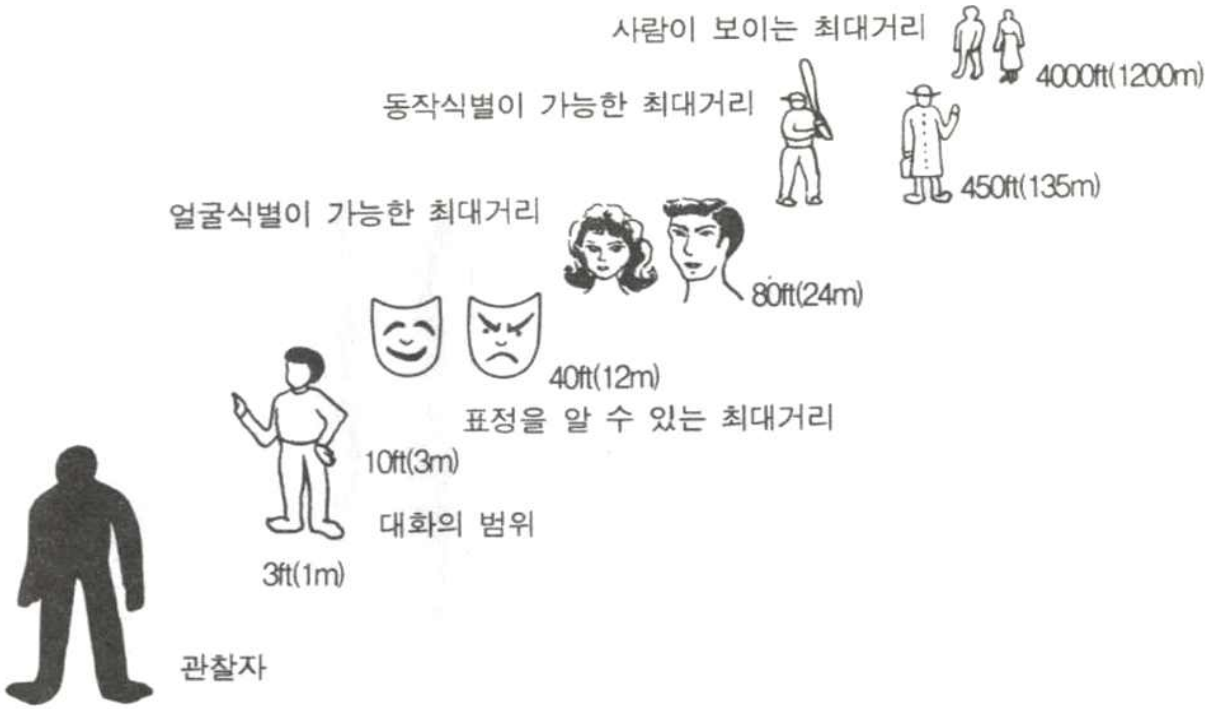
◦ 형태의 경우 시점위치가 중요한데, 경관의 경우에는 대상이 대규모이고 그것을 바라보는 시점위치는 한정되어 있으므로 '대상자체'와 '보이는 형태'도 매우 중요함

◦ 또한, 비례와 구도가 중요시 되는데, 동일대상 또는 동일공간에 있어서 다른 치수간의 관계가 비례이며, 서로 다른 대상 상호간의 '보이는 위치 관계'로 분석됨

다. 색채와 질감

◦ 색채는 규모나 형태 이상으로 개인적 취향이 다양하여 합의가 얻어지기 쉽지 않음

◦ 색채는 보통 색상(색), 명도(밝기), 채도(선명함)으로 표시되지만, 주의를 기울일 부분은 색 보다는 오히려 명도, 채도 쪽임



〈시거리에 따라 인간이 보이는 정도〉

9. 원경·중경·근경에 따른 시각특성

가. 중·원경 : 조망형 경관

◦ 중/원경의 특정 및 불특정 조망점(회랑)에서 가치가 있는 주요하다고 판단되는 조망대상(산, 기념물 등)을 바라보는 경관을 의미함

◦ 〈조망점-시가지(조망점 주변-조망대상 주변)-조망대상 산〉에 대한 관리가 필요함

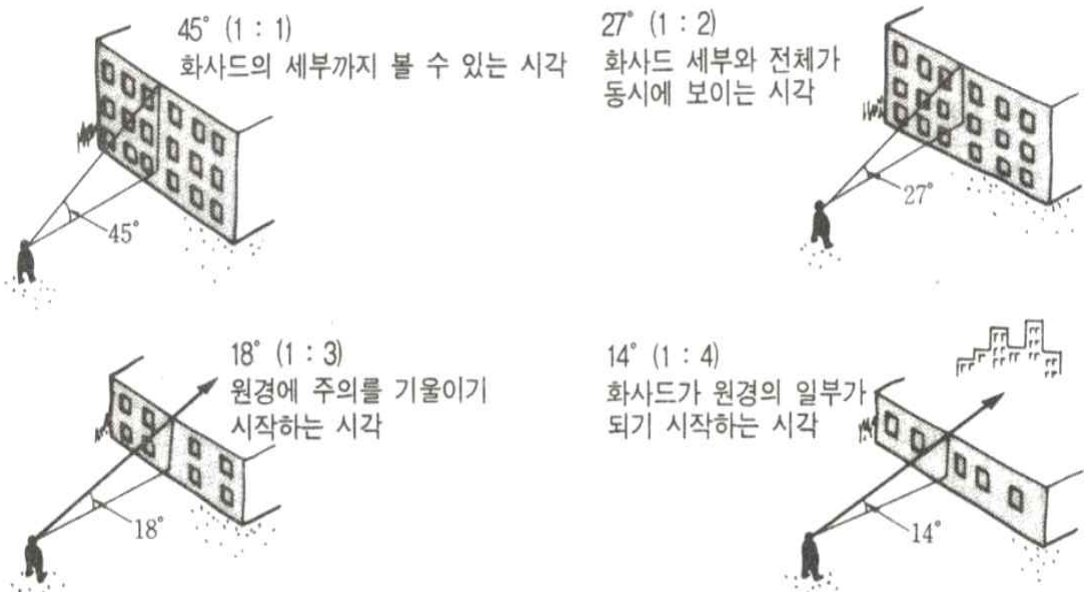
◦ 조망대상에 따라 산악경관, 평야경관, 하천경관으로 분류됨

나. 근경 : 환경형 경관

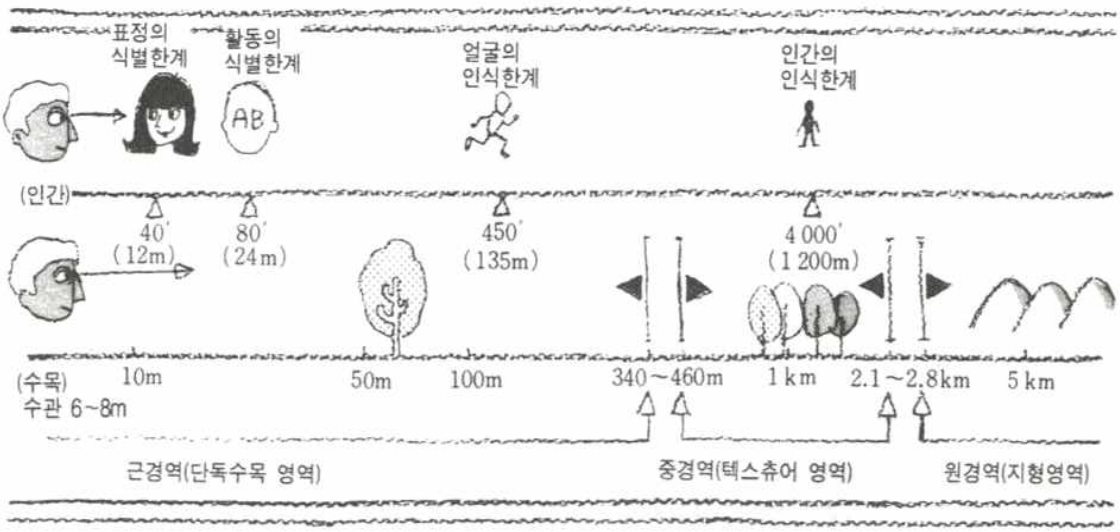
◦ 근경의 생활이 일어나는 곳에서 건축물 및 구조물, 공공공간 및 식재 등으로 구성된 환경을 바라보는 경관임

◦ 부분적 스카이라인, 건조물 및 외부공간 디테일의 향상이 주요 관리영역임

◦ 환경적 특성에 따라 역사문화, 시가지, 자연취락, 도로경관으로 분류됨



〈시각과 건물의 보여짐 차이〉



주) 표준 대상인간 : 휴먼스케일
주) 표준 대상수목 : 경관의 표정, 수목의 효과는 3㎞까지가 최대이다.

〈경관에 있어서 시거리의 분할〉

10. 앙각·부각에 따른 시각특성

가. 앙각

◦ 앙각은 도시경관에서 위요감을 나타내는 지표로, 광장, 가로의 분석 및 설계에 이용, 벽면 앙각 45도 에서는 완전한 위요감, 18도가 위요감의 최소치, 14도에서는 비로서 위요감이 소실되기 시작됨

◦ 토목구조물의 경우, 앙각은 압박감을 나타내는 지표로 자주 인용함

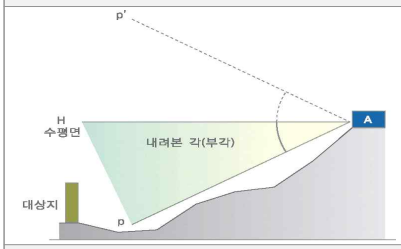
◦ 보이는 면적과 병행되는 관계를 갖는 앙각이 일단 공학적지표로 이용됨

나. 부각

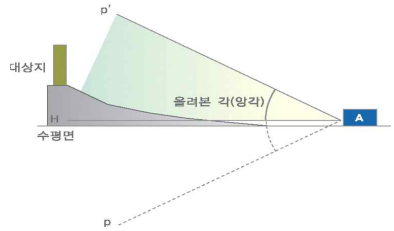
◦ 시점이 높은 곳이고 대상을 내려다보는 경우, 주대상에 대한 부각정도가 경관의 인상에 크게 좌우함

◦ 그림과 같이 부각의 수치 외에 대상의 수직시각도 큰 역할을 하게 될 것이므로 수치만을 절대적인 것으로 볼 수 없고 부감경관 특성에 대해 전반적 분석이 필요함

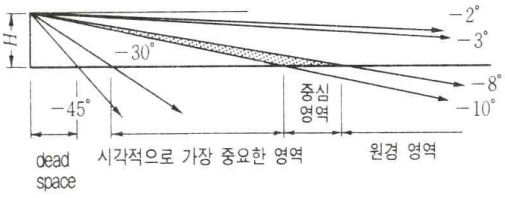
부각



앙각

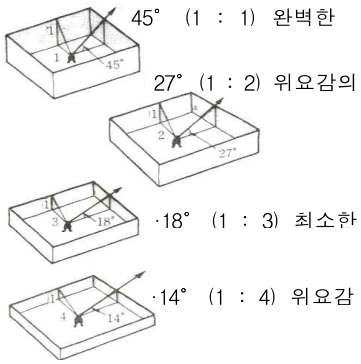


부각의 가설적 수치



시점의 높이 H	각도 θ	거리 D
시축 (시각의 중심)	-8° ~ -10°	5.7H ~ 7.1H
부감의 일반 하한치	-30°	1.7H
부감의 최대 하한치	-45°	H
부감의 일반 상한치	-2° ~ -3°	19H ~ 29H

위요감과 앙각



〈앙각과 부각〉

3 경관분석결과

1. 일반기준

가. 조망점 선정의 일반기준

◦ 사업의 경관분석을 위한 조망점은 이용밀도가 높은 지점을 선정하거나 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 지점을 선정

◦ 중심개념(경관자원, 이용자) 측면의 조망점 구분 외에도 조망위치에 따른 구분(내부, 외부), 조망거리에 따른 구분(근경, 중경, 원경), 조망점 활용방식에 따른 구분(규제형, 형성형, 관리형) 등으로도 나뉨

[조망점 선정의 일반 기준]

구분		조망점 선정기준	조망점 지정 예시
중심개념에 따른 구분	**경관자원 중심**	우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소	주요 건축물 및 주요 지형지물 주변 문화재 주변 주요지점 전망대(산봉우리, 파노라마), 진입부
	이용자 중심	이용 밀도가 높은 장소	주요 도로 및 교차로 공원 및 광장 이용자 밀집 주요 시설 (문화재, 산책로, 하천 공간 등)
조망위치에 따른 구분	**내부 조망점**	사업대상지 주변 주요지점	대상지 내부의 주요 지점
	외부 조망점	대상지 주변 주요 지점	진입부 경관 주변 통과 도로상의 주요 지점
조망거리에 따른 구분	**근경**	사업대상지를 중심으로 반경 300m	반경내 주요 조망점
	중경	사업대상지를 중심으로 반경 500m	반경내 주요 조망점
	원경	사업대상지를 중심으로 반경 1㎞	반경내 주요 조망점
조망점활용에 따른 구분	**규제형 조망점**	양호한 경관을 보존하기 위해 설정한 기준 조망점	조망보존을 위한 기준 조망점 (전략적 표준조망점)
	형성형 조망점	향후 양호한 경관을 형성하기 위한 기준 조망점	경관계획의 기준이 되는 조망점
	관리형 조망점	불량한 경관관리를 위해 설정한 기준 조망점	지속적인 관리를 위한 경관 모니터링 기준점

나. 조망점 선정

1) 선정기준

▌ 이용특성

◦ 개발에따른 직접적 영향을 판단하기 쉬운 지점
◦ 시민의 접근성 및 조망을 즐길 수 있는 지점
◦ 대상지 내부로 접근하는 이동경로
◦ 공공적 접근이 가능한 조망 지점
◦ 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점

▌ 경관특성

◦ 특별한 가치를 지닌 경관이 보이는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지역을 선정
◦ 주진입부 전경, 주요 지형지물을 배경으로 하는 전경 등을 포함
◦ 주요 계획 시설물을 관찰할 수 있는 대상지 부지의 주변지점을 선정

2) 주요 조망점 선정

구분		조망지점	선정사유	이격거리
원경	①	제기로	- 시민의 접근성 및 조망을 즐길 수 있는 지점 - 개발에 따른 직접적 영향을 판단하기 쉬운 지점	600m
중경	②	청량리역 고가도로교	- 시민의 접근성 및 조망을 즐길 수 있는 지점 - 개발에 따른 직접적 영향을 판단하기 쉬운 지점	500m
근경	③	서울시립대 사거리	- 기존 주거지가 밀집된 생활가로 - 상지 내부로 접근하는 이동경로	90m
근경	④	시립대학교 운동장	- 기존 주거지가 밀집된 생활가로 - 개발에 따른 직접적 영향을 판단하기 쉬운 지점	90m

<사업대상지 조망점>

회기동
서울청량초
N
회기역
500m
홍릉근린공원
망우로(30~35m)
청량중·고
휘경2동
1
제기로(30m)
대상지
4
휘경초
왕산로(30~35m)
서울시립대
3
2
청량리역
전농로(20~35m)
서울시립대로(25m)
전일중
해성여고
전농중
전곡초
청량리역
0
100
200
500

다. 조망점별 경관 시뮬레이션

1) 조망점 1

조망지점	제기로	거리 관계 구분	원경 (600m)
조망점 위치		현황사진	

경관시뮬레이션

경관해석	• 대상지 북서측 제기로를 따라 대상지가 조망되며 계획된 통경축을 따라 열린 경관이 형성될 것으로 예상됨

2) 조망점 2

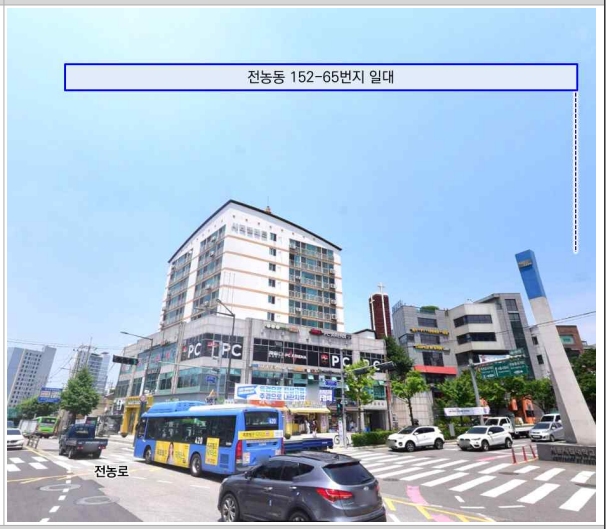
조망지점	청량리역 고가도로교	거리 관계 구분	중경 (500m)
조망점 위치		현황사진	

경관시뮬레이션

경관해석	• 대상지 남서측 청량리역 고가도로교에서 대상지가 조망되며, 주변지역과 조화로운 도시경관이 형성될 것으로 예상됨

3) 조망점 3

조망지점	서울시립대 사거리	거리 관계 구분	근경 (90m)
조망점 위치		현황사진	



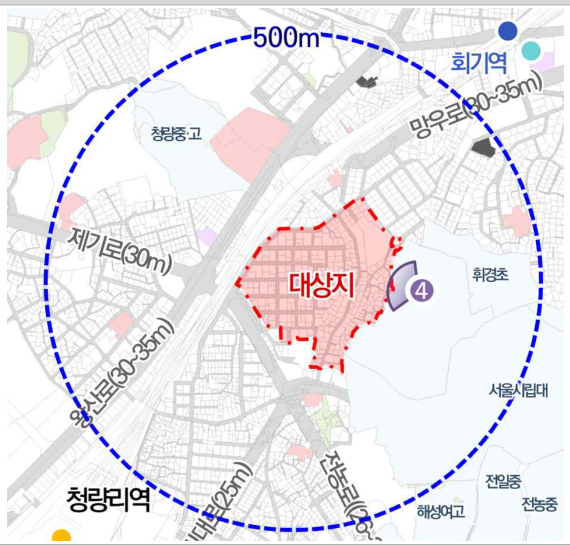
경관시뮬레이션

경관해석	• 대상지 남측 서울시립대 사거리에서 바라본 조망으로 기 형성된 건축물 등에 차폐되어 경관 변화 미미할 것으로 예상됨

4) 조망점 4

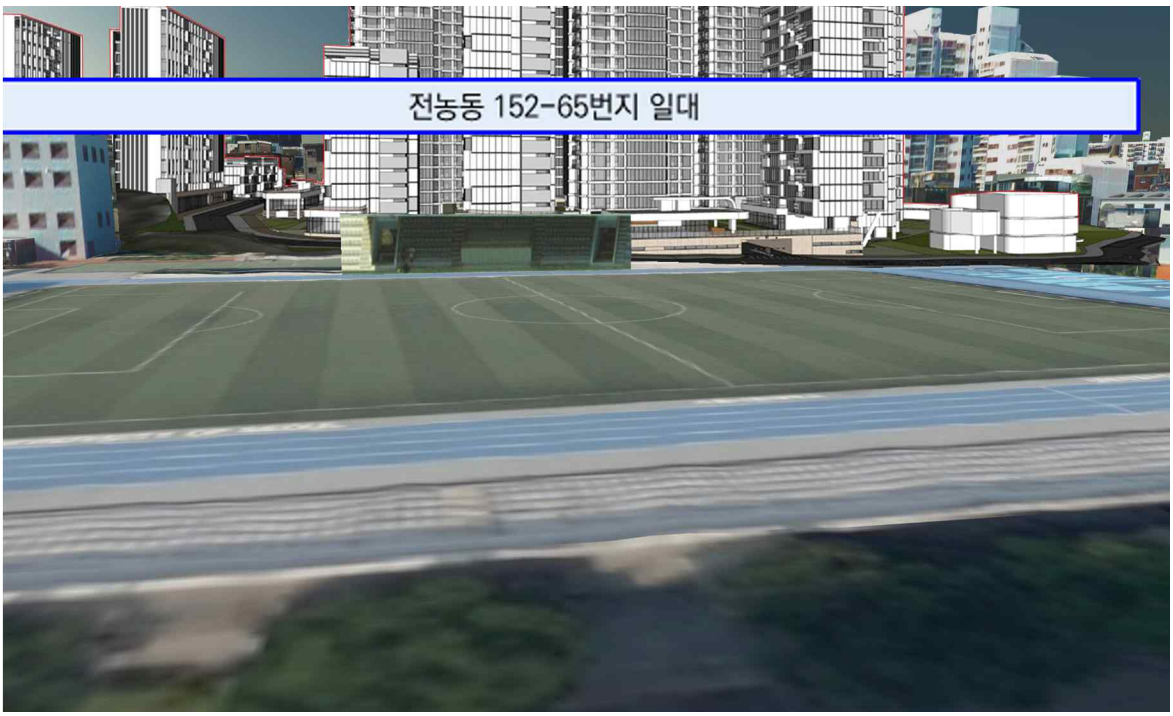
조망지점	시립대학교 운동장	거리 관계 구분	근경 (90m)

조망점 위치



현황사진

경관시뮬레이션



경관해석	• 대상지 동측 서울시립대 운동장에서 바라본 조망으로, 사업시행으로 경관적 변화가 예상되어 건축물 열린배치를 통해 통경축 확보하고 학교 경계부는 중저층 건축배치 및 색채계획 등을 통해 위압감 완화토록 계획

4 경관계획

1. 기본 방향

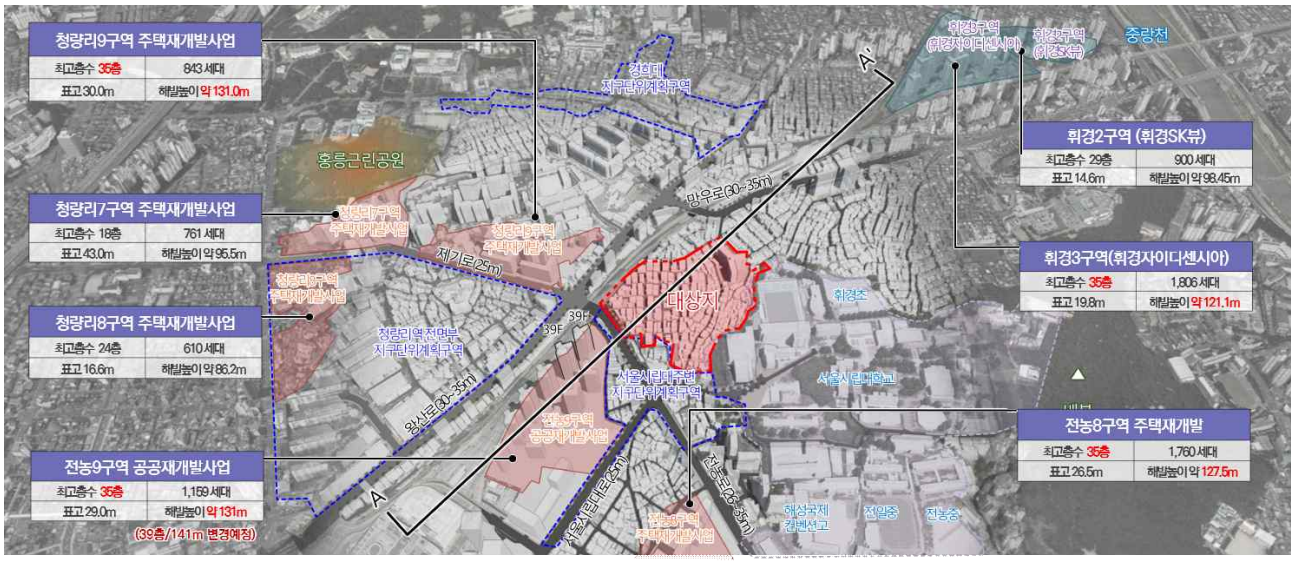
◦ 왕산로변(철로변), 주변 개발사업, 저층주거지 및 서울시립대학교 등 지역 여건을 고려한 단계적·입체적 스카이라인 형성

2. 건축배치 및 층고계획

◦ 남측에서 북측으로 점차 높아지는 높이 계획을 통해 일조 및 주거환경을 고려

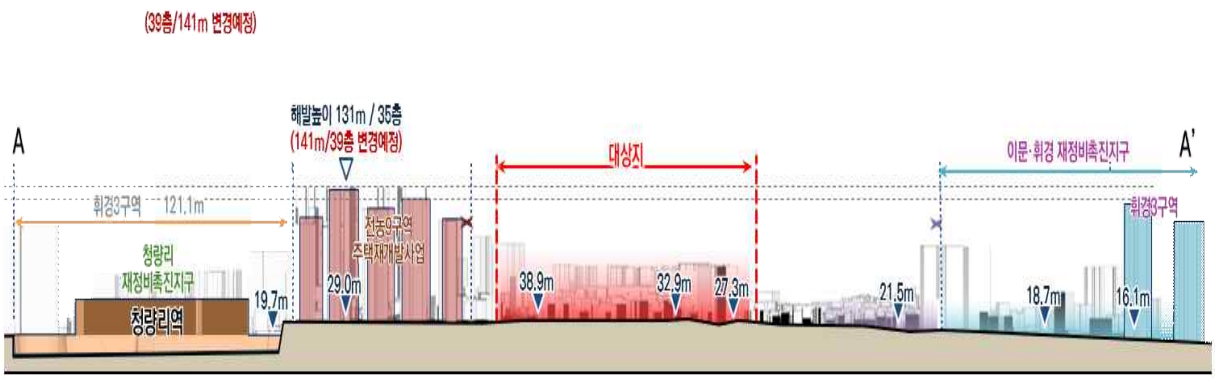
◦ 대공방어협조구역 해발 135m 범위 내

〈 스카이라인 KEY PLAN 〉



◦ 왕산로변(철로변)에 최고층 주동을 배치하고, 저층주거지 및 서울시립대 방향으로 점진적으로 낮아지는 스카이라인 형성

〈 스카이라인 A-A' 〉



3. 열린 경관축 계획

◦ 왕산로변(철도변) 단지 최고층수(35F) 주동 배치 (대공방어협조구역 해발고도 135m이하)

◦ 제기로에서 사업대상지 방향으로 열린 경관 확보

◦ 시립대로에서 사업대상지 방향으로 열린 경관 계획

4. 경관저감방안

1) 기본방향

◦ 2016 서울시 경관계획, 서울시 도시디자인 가이드라인, 동대문구 도시디자인 기본계획 2009, 동대문구 도시디자인 기본계획 야간경관 2009 등 상위·관련 계획 지침을 준용하여 공공시설물로써 상징성 및 특화된 사회복지시설 경관 조성을 유도함

◦ 사업 시행으로 인해 조성되는 사회복지시설이 인근 주민들에게 위화감을 조성하지 않고 긍정적으로 보여 질 수 있으며 주변 경관과 조화되는 사업이 될 수 있는 저감방안 모색

◦ 건축물 배치·형태, 색채계획으로 주변경관과 조화로운 경관형성 및 자연스러운 스카이라인 유도

◦ 공공시설물로서 장소성 및 특성을 고려한 오픈스페이스 조성으로 쾌적한 도시환경 조성

2) 건축 디자인 가이드라인

(1) 기본방향

◦ 디자인서울 공공건축물 가이드라인, 동대문구 도시디자인 기본계획 2009 건축 디자인 가이드라인을 준용하여 통합적인 건축경관 형성을 유도함

◦ 지나치게 차별성을 강조하기 보다는 주변의 도시 및 자연환경과의 조화성을 강조하여 디자인

◦ 이용자 집단의 특수성을 고려하는, 배려하는 공공건축의 디자인 권장

3) 공공공간 디자인 가이드라인

(1) 기본방향

◦ 디자인 서울 공공공간 가이드라인, 동대문구 도시디자인 기본계획 2009 공공공간 디자인 가이드라인을 준용하여 통합적인 공공공간을 연출을 유도함

◦ 저층부에 외부 공간을 확보하여 건축물 부속 공간 계획을 권장

◦ 가로공간기능의 회복으로 커뮤니티 활성화

구분	가이드라인
외부공간	• 외부 공간의 규모를 조정하여 위압감을 없앰 • 주변의 기존 보행 가로와 연결되는 동서방향 보행로 확보 • 커뮤니티 활동 장소를 겸하는 공간 계획을 권장
보행로	• 보행자를 위한 유니버설 디자인의 가로환경 조성 • 디자인을 단순화하고 색채 및 패턴, 조명을 차분하게 조성
진입부 및 경계부	• 진입부 오픈스페이스 조성 및 경관식재로 개방감과 자연성 확보 • 경계부는 인공펜스 및 담장 설치를 지양하고, 생울타리 또는 다층 조경 식재를 통해 자연성을 증진
녹지공간	• 녹지공간은 주변 자연경관과 연속성을 확보하고 경관불량 지역은 시각적 이미지 완화를 위한 차폐식재 검토 • 공간별 기능별에 따른 수목의 생태적, 기능적, 경관 측면을 고려하고 꽃, 열매, 단풍 등 계절적 특성을 통해 계절감을 부여

4) 경관색채 디자인 가이드라인

(1) 기본방향

◦ 동대문구 도시디자인 기본계획 2009 경관색채 디자인 가이드라인을 준용하여 통합적인 색채계획을 수립

◦ 동대문구의 정체성 및 공공기관의 신뢰성과 친근한 이미지가 연출되도록 보조, 주조, 강조색을 활용하여 동일조화, 유사조화, 부채색조화로 배색

구분	색채범위	
건축물	주조색 • 보조색	
	NCS	색상 : G80Y-Y50R / 뉘앙스 : 검정색도 60이상, 유채색도 15이하
	KS	색상 : 2.5YR-10Y / 명도 : 8이상 / 채도 : 4이하
	보조색 • 강조색	
	NCS	색상 : Y-R40B / 뉘앙스 : 검정색도 50이상, 유채색도 40이하
	KS	색상 : BG계열 제외 / 명도 : 4이상 / 채도 : 8이하
공공공간	주조색 • 보조색	
	NCS	색상 : Y-R / 뉘앙스 : 검정색도 60이상, 유채색도 15이하
	KS	색상 : 2.5YR-10Y / 명도 : 8이상 / 채도 : 4이하
	권역별 테마 강조색	
	NCS	뉘앙스 : 검정색도 60이상, 유채색도 40이하
	KS	명도 : 4이상 / 채도 : 8이하

5) 공공시설물 디자인 가이드라인

(1) 기본방향

◦ 서울시립대 주변지역 지구단위계획 운영지침, 디자인서울 공공시설물 가이드라인, 동대문구 도시디자인 기본계획 2009 공공공간 디자인 가이드라인을 준용하여 통합적인 공공시설물 디자인 계획을 유도함

◦ 능과 무관한 장식적 요소를 최소화하고 주변과 조화되는 색채와 형태를 사용

구분	가이드라인
보행안전시설물	• 주변 환경과의 조화를 고려하여 과도한 디자인 및 형태, 상징적 요소의 부착 지양 • 보행자의 안전하고 편리한 통행을 방해하지 않는 범위 내에서 설치하며, 가급적 최소한으로 설치
휴게시설물	• 불필요한 장식적 요소를 배제하고 최대한 간결한 형태를 적용 • 시각적으로 안정감을 지닌 자연 소재의 색상 사용을 지향하며, 유지관리에 용이한 재료를 적용하여 정돈된 마감처리를 함
위생시설물	• 기능성을 우선으로 한 간결한 형태를 권장
통행시설물	• 동대문구 색채 계획을 원칙으로 한 구간에서의 과도한 색 변화를 지양 • 단위의 크기가 크고 단순한 형태의 모듈을 사용하고 한 구간에서의 여러 패턴의 혼용을 지양
보호시설물	• 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 간결한 형태를 권장하며 복잡한 형태의 패턴과 장식의 남용을 지양 • 사람 또는 차량 이동 시 쉽게 인지될 수 있는 높이로 설치
서비스시설물	• 불필요한 요소를 최소화하여 간결하고 기능적인 형태로 설치물의 풍하중을 검토하여 구조적 안전성 확보
녹지시설물	• 단순한 디자인으로 보도 패턴과 나무의 특성에 맞는 패턴 및 형태를 권장
조명시설물	• 주조색에 대해 단색 사용을 권장하고 주변 경관을 해치지 안도록 고채도 색 사용을 지양 • 주변 수목과 조화를 이룰 수 있도록 간결한 형태를 권장하고 동대문구의 심볼 마크 등 아이덴티티에 관한 시각적 요소를 적용하여 형태를 보완

6) 공공시설물 디자인 가이드라인

(1) 기본방향

◦ 서울시 야간경관 가이드라인(2015), 동대문구 도시디자인 기본계획 야간경관 2009 디자인 가이드라인을 준용하여 대상지 및 주변지역 경관특성을 고려하여 주거지역 야간경관계획 가이드라인, 오픈스페이스 조명 가이드라인을 준용함

◦ 공공성을 고려하여 과도한 빛의 연출보다는 절제된 빛으로 표현

◦ 주변 광장 및 보행로와 조화로운 이미지를 형성하여 지역을 상징할 수 있도록 함

구분	가이드라인
건축물	• 간접조명을 통한 권위 있는 빛을 사용 • 건축물 품격을 훼손하는 원색 계열의 색상사용 제한 -건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 함
공공공간	• 이용행태, 기능, 주변 환경을 고려하여 가이드라인 조도기준에 의한 조명계획을 수립 • 수평면, 연직면 조도를 고려하여 보행자의 안전성 및 시야 내에 대상물을 인지 할 수 있도록 함 • 계절에 따라 자연의 경관을 감상할 수 있는 조명 연출

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 비용) / 종전자산총액 × 100%
◦ 추정비례율 : 103.86%
→ (1조 6,962억 - 1조 937억) / 5,800억 × 100% ≒ 103.86%
▸ 총 수입 추정 : 1조 6,962억
▸ 총 비용 추정 : 1조 937억
▸ 종전자산총액 추정 : 5,800억</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산
추정액</td><td>◦ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
※ 개별공시지가 보정률 〈2.3배〉적용하여 산출하였음
◦ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2026년) × 토지면적 × 보정률(2.3)
▸ 건물 = 재조달원가 × 잔존 내용연수 / 전 내용연수
◦ 공동주택 소유자 = 2026년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.9)
※ 공동주택의 경우 공동주택 공시가격 대비 〈1.9배〉 적용하여 산출하였음</td></tr>
<tr><td>추정분담금
산출</td><td>◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>585,000천원</td><td rowspan="6">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(103.86%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가
추정액
추정 권리가액
(+:부담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 46㎡형</td><td>693,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>1,068,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형</td><td>1,191,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>1,312,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 101㎡형</td><td>1,519,000천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

2) 산출근거

◦ 비례율 : (종후대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(종 지출액)
/종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A-B) / C ≒ 103.86%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	1,307	-	-	-	1,574,861,000	
조합원 분양 (보류지 포함)	55	57.88	33,400	585,000	851,879,000	
	105	66.20	34,600	693,000		
	250	82.13	43,000	1,068,000		
	123	99.68	39,500	1,191,000		
	187	112.98	38,400	1,312,000		
	58	133.55	37,600	1,519,000		
일반분양	39	57.88	41,800	732,000	722,982,000	
	71	66.20	43,200	865,000		
	170	82.13	53,800	1,337,000		
	84	99.68	49,400	1,490,000		
	127	112.98	48,000	1,641,000		
	38	133.55	47,000	1,899,000		
임대 소계	497	-	-	-	114,604,000	
의무임대	82	57.88	11,600	317,000	101,268,000	
	64	66.20	11,800	370,000		
	51	82.13	11,900	470,000		
	36	99.68	11,800	557,000		
	12	112.98	11,800	631,000		
국민주택규모 주택	31	82.13	1,600	130,000	13,336,000	
	27	99.68	1,600	158,000		
	28	112.98	1,600	180,000		
기부채납	166	-	-	-	-	
근린생활시설 소계	-	-	-	-	10,647,010	
조합원 분양	-	-	-	-	5,915,008	
일반분양	-	-	-	-	4,732,002	
매출부가세	-	-	-	-	-3,903,850	
총 수입	-	-	-	-	1,696,208,160	

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	792,310,226	건축공사비 @9,400천원/3.3㎡ 및 기타공사비
제사업경비	301,410,802	-
총 사업비	1,093,721,028	-

■ 조합원 종전자산 가격 : C

조합원자산총액 - 무상양도양수 및 매입대상 국공유지평가액- 청산대상자 청산금
= 798,109,978천원 - 153,585,749천원 - 64,452,423천원 = 580,071,806천원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액 (천원)			200,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000
추정비례율			103.86%					
예상 권리가액 (천원)			207,728	415,457	623,185	830,914	1,038,642	1,246,371
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	분담금(환급금)					
	39	585,000	-377,272	-169,543	38,185	245,914	453,642	661,371
	46	693,000	-485,272	-277,543	-69,815	137,914	345,642	553,371
	59	1,068,000	-860,272	-652,543	-444,815	-237,086	-29,358	178,371
	74	1,191,000	-983,272	-775,543	-567,815	-360,086	-152,358	55,371
	84	1,312,000	-1,104,272	-896,543	-688,815	-481,086	-273,358	-65,629
	101	1,519,000	-1,311,272	-1,103,543	-895,815	-688,086	-480,358	-272,629

※ - 는 분담금이며, +는 환급금임

■ 공사비 및 일반 분양가 변동에 따른 비례율 민감도

평균단위단가 (천원) / 84형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	8,460	8,930	9,400	9,870	10,340
52,800	139.69%	133.66%	127.62%	121.58%	115.54%
50,400	128.26%	122.22%	116.18%	110.09%	102.80%
48,000	116.83%	110.79%	103.86%	96.58%	89.29%
45,600	104.92%	97.64%	90.36%	83.07%	75.79%
43,200	91.42%	84.13%	76.85%	69.56%	62.28%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 정비계획 입안 단계에서 정비계획 수립을 위한 계략적인 산출금액으로, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산 시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있으며, 향후 도시 및 주거환경정비법 제 74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

※ 상기 추정분담금 중 (-)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (+)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정 됨

※ 상기 금액은 향후 조합설립 또는 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(도시 및 주거환경정비법)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조하되, 정비계획 입안 과정중 비례율, 추산액 등 일부 조정될 수 있음

5. 건축개요

신속통합기획 대상지(전농동 152-65일대) 건축기획설계 및 정비계획지원 용역

■ 설계개요

사업명		전농동 152-65 일대 주택재개발정비					
대지위치							
지역지구	국계법	제1종, 제2종(7층이하)일반주거지역					
	다른법령	가축사육제한구역, 교육환경보호구역(상대보호구역), 과밀억제권역, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등)					
정비구역면적		72,594.20 ㎡	21,959.75 평				
도로 확폭 등		10,961.10 ㎡	3,315.73 평				
녹지/공원/주차장		5,661.40 ㎡	1,712.57 평				
기반시설용지/종교		1,183.00 ㎡	357.86 평				
공동주택 대지면적		54,788.70 ㎡	16,573.58 평				
건축면적		14,130.00 ㎡	4,274.33 평		건폐율	25.79%	(법정: 50%)
연면적		주 거	비 주거	합계	용적률	299.90%	(상한:269.29%) (법적:300.00%)
	지상	163,410.50 ㎡	1,300.00 ㎡	164,710.50 ㎡			
	지하	84,678.97 ㎡	800.00 ㎡	85,478.97 ㎡			
	계	248,089.47 ㎡	2,100.00 ㎡	250,189.47 ㎡	용적률 산정용 면적:		164,310.50 ㎡
건물규모		지하3~2층, 층수 35층					
세대수		1,804 세대	임대	497 세대	분양	1,307 세대	27.55%
부대복리시설		87,419.37 ㎡	26,444.36 평	조경면적	법정	8,218.31 ㎡	15.00%
근린생활시설		2,100.00 ㎡	635.25 평		계획	10,957.74 ㎡	20.00%
주차대수	법정	공동주택	1,689 대	근린생활시설	16대	함계	1705대
	지상		0 대		대		대
	지하		2,111 대		20대		2131대
	계획 합계		2,111 대		20대		2131대

■ 부대복리시설 면적표

구분		계획면적	법정면적	법적기준내용	비고
	진입도로	20m	20m 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제25조 1000세대이상 2000세대 미만 : 두개의 진입도로 20m이상	지하
	단지내 도로	8m	7m 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제26조 폭 7m이상(1.5m보도 포함)	출입구(2개소)
부대복리	관리사무소(지상)	120.00 ㎡	97.70 ㎡ 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 10㎡+(세대수-50)x0.05㎡	지상1층
	통합경비실(지상)	80.00 ㎡	-		지하(2개소)
	기계전기실	1,804.00 ㎡	-		지하
	지하주차장	80,974.97 ㎡	-		지하
복리시설	경로당(지상)	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상	○ 주민공동시설 규모 및 필수 시설 - 1000세대 이상 : 500+세대수 X 2.0㎡ X 1.25 - 500세대 이상: 경로당,어린이놀이터,주민운동시설 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터 ※ 옥외시설(운동시설, 어린이 놀이터 등) 포함 구)주민운동시설 = 300+(세대수-500)/200*150 구)어린이놀이터 = 300+(세대수-100)*1	
	어린이집(지상)	730.00 ㎡	725.00 ㎡ 이상		5,135.00 ㎡
	작은도서관(지상)	350.00 ㎡	298.00 ㎡ 이상		
	다함께돌봄센터(지상)	150.00 ㎡	전용 66.0㎡ 이상		
	주민공동시설(지하)	800.00 ㎡			입주자 전용
	개방형 주민공동시설(지상)	400.00 ㎡		- 용적률 제외	개방형 커뮤니티 시설
	개방형 주민공동시설(지하)	1,100.00 ㎡			
	지상 복리시설	2,360.00 ㎡		-경로당, 어린이집, 작은도서관, 다함께 돌봄 등	
	지하 복리시설	1,900.00 ㎡		- 주민공동시설, 개방형 주민공동시설 등	
	소계	4,260.00 ㎡			
기타시설	방재실	90.20 ㎡	-		지상1층
	MDF실	90.20 ㎡	-		지상1층
	소계	180.40 ㎡			
주민운동시설		1,300.00 ㎡		구)300+(세대수-500)/200*150	1,278.00 ㎡
어린이놀이터		2,100.00 ㎡		구)300+(세대수-100)*1	2,004.00 ㎡
근생	근린생활시설(지상)	1,300.00 ㎡			
	근린생활시설(지하)	800.00 ㎡			
	합계	2,100.00 ㎡			

■ 분양면적표

2164.8 1,804 세대

단위:M2(평)

구 분	세대수	전용면적	주거공용			분양면적	기타공용	지하주차장	계약면적	전용율	비고
			벽체공용	현관/계단실	계						
39㎡형	82	39.95	4.00	13.93	17.93	57.88	2.17	27.31	87.36	69%	임대주택
(17평형)	4.55%	(12.08 평)	(1.21 평)	(4.21 평)	(5.42 평)	(17.51 평)	(0.66 평)	(8.26 평)	(26.43 평)		
46㎡형	64	46.95	4.70	14.55	19.25	66.20	2.55	32.10	100.85	71%	임대주택
(20평형)	3.55%	(14.20 평)	(1.42 평)	(4.40 평)	(5.82 평)	(20.03 평)	(0.77 평)	(9.71 평)	(30.51 평)		
59㎡형	248	59.95	5.40	16.79	22.18	82.13	3.26	40.99	126.38	73%	임대주택
(24평형)	13.75%	(18.13 평)	(1.63 평)	(5.08 평)	(6.71 평)	(24.84 평)	(0.99 평)	(12.40 평)	(38.23 평)		
74㎡형	63	74.95	6.00	18.74	24.73	99.68	4.08	51.24	155.00	75%	임대주택
(30평형)	3.49%	(22.67 평)	(1.81 평)	(5.67 평)	(7.48 평)	(30.15 평)	(1.23 평)	(15.50 평)	(46.89 평)		
84㎡형	40	84.95	6.80	21.24	28.03	112.98	4.62	58.08	175.68	75%	임대주택
(34평형)	2.22%	(25.70 평)	(2.06 평)	(6.42 평)	(8.48 평)	(34.18 평)	(1.40 평)	(17.57 평)	(53.14 평)		
39㎡형	94	39.95	4.00	13.93	17.93	57.88	2.17	27.31	87.36	69%	분양주택
(17평형)	5.21%	(12.08 평)	(1.21 평)	(4.21 평)	(5.42 평)	(17.51 평)	(0.66 평)	(8.26 평)	(26.43 평)		
46㎡형	176	46.95	4.70	14.55	19.25	66.20	2.55	32.10	100.85	71%	분양주택
(20평형)	9.76%	(14.20 평)	(1.42 평)	(4.40 평)	(5.82 평)	(20.03 평)	(0.77 평)	(9.71 평)	(30.51 평)		
59㎡형	420	59.95	5.40	16.79	22.18	82.13	3.26	40.99	126.38	73%	분양주택
(24평형)	23.28%	(18.13 평)	(1.63 평)	(5.08 평)	(6.71 평)	(24.84 평)	(0.99 평)	(12.40 평)	(38.23 평)		
74㎡형	207	74.95	6.00	18.74	24.73	99.68	4.08	51.24	155.00	75%	분양주택
(30평형)	11.47%	(22.67 평)	(1.81 평)	(5.67 평)	(7.48 평)	(30.15 평)	(1.23 평)	(15.50 평)	(46.89 평)		
84㎡형	314	84.95	6.80	21.24	28.03	112.98	4.62	58.08	175.68	75%	분양주택
(34평형)	17.41%	(25.70 평)	(2.06 평)	(6.42 평)	(8.48 평)	(34.18 평)	(1.40 평)	(17.57 평)	(53.14 평)		
101㎡형	96	101.95	8.16	23.45	31.60	133.55	5.55	69.70	208.80	76%	분양주택
(40평형)	5.32%	(30.84 평)	(2.47 평)	(7.09 평)	(9.56 평)	(40.40 평)	(1.68 평)	(21.08 평)	(63.16 평)		세대분리형주택 56세대적용
합계	1,804	118,441.80	10,241.79	31,986.50	42,228.30	160,670.10	6,444.40	80,974.97	248,089.47		
	100%	(35,828.64 평)	(3,098.14 평)	(9,675.92 평)	(12,774.06 평)	(48,602.70 평)	(1,949.43 평)	(24,494.93 평)	(75,047.07 평)		

※본 도면은 개략적인 설계도서로서 관청 인,허가 및 심의결과에 따라 변경될 수 있음

전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발사업

배 치 도

범 례

SCALE 1 : 2,000

N

0 10 20 40 60 100(m)

6. 서울시립대 주변지역 지구단위계획(변경)

도시관리계획(서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)

2026. 11.

행복을 여는 동대문구

목 차

Ⅰ. 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 도면

1 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 조서
2 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 도면

Ⅱ. 계획설명서

1 과업의 개요
2 현황 및 여건분석
3 기본구상
4 부문별 지구단위계획

Ⅲ. 지구단위계획 운영지침

1 민간부문 지구단위계획 운영지침
2 공공부문 지구단위계획 운영지침

Ⅳ. 별첨

1 지구단위계획구역 결정(변경)도(기정, 변경)
2 용도지역·지구 결정(변경)도(기정, 변경)
3 도시기반시설에 관한 결정(변경)도(기정, 변경)

Ⅰ. 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 조서 및 도면

1 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획결정(변경)조서

2 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획결정(변경)도면

1 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울시립대 주변지역 지구단위계획구역	동대문구 전농동 150번지 일대	36,255.4	감) 856.2	35,399.2	서고시 2009-119호 (2009.3.26.)	

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변경	①	동대문구 전농동 150번지 일원	• 면적변경 : 36,255.4㎡ → 35,399.2㎡ 감) 856.2㎡	• 주택재개발정비구역 지정에 따라 정비구역에 편입되는 부분을 기존 지구단위계획구역에서 제척하고, 해당 부분은 정비계획에 따라 관리하고자 함

다. 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 별첨

2. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가. 토지이용 및 시설에 관한 사항(변경)

(1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		36,255.4	감) 856.2	35,399.2	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	1,594	-	1,594.0	4.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,265	감) 158.9	15,106.1	42.7	
	제2종일반주거지역	405	-	405.0	1.1	
	제3종일반주거지역*	18,991.4	감) 697.3	18,294.1	51.7	

주) 전농15구역 정비사업에 따른 쾌적한 공동주택단지 조성을 위하여 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 면적 감소

2) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 : 별첨

(2) 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경)

○ 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	858	22,261	1	120	3,417	-	-	-	4	738	18,844
대로	2	690	18,591	-	-	-	-	-	-	2	690	18,591
중로	1	120	3,417	1	120	3,417	-	-	-	-	-	-
소로	2	48	253	-	-	-	-	-	-	2	48	253

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선도로	1,900 (360)	답십리동	전농동	일반 도로	총고시제722호 (36.12.26)	전농로
변경	대로	3	11	26~35 (26~32)	보조 간선도로	1,900 (360)	답십리동	전농동	일반 도로	총고시제722호 (36.12.26)	전농로
기정	대로	3	92	25~30	보조 간선도로	1,500 (330)	전농동	답십리동 광로1-5	일반 도로	건고시제743호 (63.12.30)	배봉로
기정	중로	1	318	23~50	집산 도로	120 (120)	전농동 150-8	전농동 159-10	일반 도로	서고시제357호 (87.05.21)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	290 (27)	전농동 152-9	전농동 152-39	일반 도로	서고시제241호 (76.09.23)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	27 (27)	전농동 152-83	전농동 152-39	일반 도로	서고시제241호 (76.09.23)	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	21 (21)	전농동 150-84	전농동 150-1	일반 도로		

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	○일부구간 폭원 축소 - B =26~35m→26~32m	○ 정비구역 편입에 따른 도로폭원 축소
소로3-1	소로3-1	○ 노선축소, 기점변경 - L =280m→ 27m 감)263m	○ 도로 기능의 효율성을 정립하기 위한 노선축소

2) 공간시설(변경없음)

○ 녹지 (변경없음)

■ 녹지 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	녹지	경관녹지	전농동 150-62번지 일대	679	서고제189호 (93.6.22)	

○ 공공공지(변경없음)

■ 공공공지 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	동대문구 전농동 150-1번지	1,718.9	-	1,718.9	동고제1호 (98.1.9)	
기정	②	공공공지	동대문구 전농동 103-320번지	432	-	432	서고시제2009-119호 (09.3.26)	

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

○ 사회복지시설(변경없음)

■ 사회복지시설 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	동대문구 전농동 146번지 일원	1,158.4	-	1,158.4	동고시제1호 (98.1.9)	

○ 사회복지시설 건폐율 · 용적률 · 높이 계획

건폐율계획	용적률계획	높이계획
60% 이하	기준 : 180% 이하 / 허용 : 200% 이하	20m 이하

4) 도시기반시설에 관한 결정도 : 별첨

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

○ 가구 및 획지계획(변경없음)

구 분	계획기준	비고
획지계획	• 개별 소유필지로서 계획적 유도(맹지, 건축불가대지 등)가 필요한 경우	
공동개발 (규제)	• 연접한 동일 소유필지로서 기 공동개발된 2 이상의 필지 • 개별 소유필지로서 계획적 유도(대지의 정형화 등)가 필요한 2 이상의 필지	

○ 가구 및 획지 결정 조서(변경없음)

구분	획지번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
기정	①	A1	4,049	103-14	263	1,057	• 획지계획 • 부분 편입 : 103-14
				103-80	400		
				103-317	24		
				103-318	23		
				103-319	113		
				103-320	112		
				103-417	73		
				103-493	49		
기정	②			103-14	259	1,072	• 획지계획 • 부분 편입 : 103-14, 103-297, 103-298
				103-82	278		
				103-83	93		
				103-84	46		
				103-85	53		
				103-149	109		
				103-259	106		
				103-297	1		
				103-298	1		
				103-321	83		
				103-637	19		
				103-638	24		
기정	-			103-340	1,476		
기정	-			150-4	301		• 단독개발
				150-8	143		• 단독개발

구분	획지번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
기정	-	A2	1,587	152-1	645		
기정	-			152-2	735		• 공동개발(규제)
				152-75	22		
				152-85	50		
				152-111	109		
				152-171	26		
기정	①	A3	7,450	135-44	78	328	• 획지계획
				135-46	25		
				150-73	36		
				150-75	116		
				150-79	73		
기정	-			150-113	14		• 공동개발(규제)
				151	46		
				152-4	192		
				152-11	307		
				152-92	30		
기정	-			153-1	99		• 공동개발(규제)
				153-3	76		
기정	-			103-525	3		
기정	-			103-526	3		
기정	-			103-531	26		
기정	-			103-532	23		
기정	-			103-533	71		
기정	-			135-3	260		
기정	-			135-39	49		
기정	-			143-1	274		• 사회복지시설
기정	-			143-2	40		• 사회복지시설
기정	-			144-1	407		
기정	-			146	390		• 사회복지시설
기정	-			147-1	99		• 사회복지시설
기정	-			147-2	347		• 사회복지시설 부분편입
기정	-			149-1	179		
기정	-			149-2	66		
기정	-			149-3	30		
기정	-			150	481		
기정	-			150-1	1,268		
기정	②			150-11	93	215	• 획지계획
				150-64	122		
기정	-			150-12	886		
기정	-			150-35	2		
기정	-			150-36	3		
기정	-			150-37	75		
기정	-			150-62	390		
기정	-			150-63	83		
기정	-			150-71	173		
기정	-			150-76	33		
기정	-			150-77	13		
기정	-			150-99	5		
기정	-			150-106	11		
기정	-			153-2	294		
기정	-			154	159		

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서

○ 건축물의 용도(불허/권장용도) : (변경없음)

구분	도면표시	전 층
불허 용도	A (전구역)	• 미관지구내 불허용도(미관지구에 해당하는 대지에 한함) • 단독 및 공동주택(복합용도 제외, 간선변, 시립대 진입로에 한함 • 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설중 정신병원, 격리병원, 장례식장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외)
권장 용도	a (전구역)	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 노유자시설 중 아동관련시설

주) 1. 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

○ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : (변경없음)

■ 건폐율 계획 : 관련법규 및 조례를 따름

■ 용적률 계획

위 치	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	140%	150%	-	
제2종일반주거지역(7층이하)	180%	200%	-	
제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역	200%	230%	250%	
제3종일반주거지역	230%	250%	-	

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용적률이 적용되는 경우 면적 대비 산술평균을 통한 용적률 적용

■ 높이계획

위치	최고높이(m)	비고
시립대앞교차로 주상복합	50	
전농로변	30	
시립대 진입로 및 주거지역 이면부	20	

주) 단, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조에 따른 별표4 및 서울시 도시계획 조례 제28조 제1항제1호에 의거하여 용도지역에 따라 제한된 층수 적용

■ 건축물 개발밀도 분류표 : (변경없음)

도면표시	위치	계획내용		
GR1	시립대앞 교차로 가각부 (제3종일반주거지역)	건폐율	50%이하	
		용적률	기준용적률	230%이하
			허용용적률	250%이하
		높이	최고높이	50m이하
GR2	전농로변 획지 A1-①, ② (제3종일반주거지역,제2종일반주거지역 (7층이하)→제3종일반주거지역)	건폐율	50%이하	
		용적률1)	기준용적률	200%/230%이하
			허용용적률	230%/250%이하
		높이	최고높이	30m이하
GR3	시립대앞 교차로 가각부, 전농로변 (제2종일반주거지역(7층이하))	건폐율	60%이하	
		용적률	기준용적률	180%이하
			허용용적률	200%이하
		높이	최고높이	30m이하
GR4	진입로변, 이면부 주거지역 (제2종일반주거지역(7층이하))	건폐율	60%이하	
		용적률	기준용적률	180%이하
			허용용적률	200%
		높이	최고높이	20m이하
GR5	진입로변 (제1종일반주거지역)	건폐율	60%이하	
		용적률	기준용적률	140%이하
			허용용적률	150%이하
		높이	최고높이	20m이하

주) 하나의 대지에 둘 이상의 용적률이 적용되는 경우로서 면적대비 산술평균을 통한 용적률 적용

○ 건축물 건축선·배치·형태 : (변경없음)

구분		내용	비고
배치	건축한계선	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로부터 4m • 보차혼용통로변 : 대지 경계선으로부터 2m	결정도 참조

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 별첨

3) 기타 사항에 관한 결정 조서

○ 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정 조서

구 분		제 어 기 준		비고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면공지	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로 부터 4m	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로 부터 4m	결정도 참조
	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] • 지정 위치 : 1개소	• 최소면적 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] • 지정 위치 : 1개소	
통로	공공보행 통로	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m)	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 2개소(폭 4m)	
	보차혼용 통로	• 보행자 및 차량이 자유롭게 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m, 건축한계선)	• 보행자 및 차량이 자유롭게 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m, 건축한계선)	

○ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : (변경없음)

구분	제 어 기 준	비고
차량출입불허구간	• 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허 단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용 • 공공보행통로와 인접하여 일정구간이상 차량출입 불허	결정도 참조
공동주차출입구	• 이면도로에서 주차출입이 불가능한 연접한 2개의 필지에 지정	

○ 경관 및 환경친화요소 : (변경없음)

구분	계 획 내 용	비고
옥외광고물	• “서울시 옥외광고물 가이드라인(2008.4)”, “서울특별시 동대문구 옥외 광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화 (서울특별시동대문구 고시 제2008-36호)”기준을 준수	
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야하며 동식물이 자생할 수 있는 자연 토양으로 구성될 수 있도록 보존 권장	
옥상녹화	• “국토해양부 지침 조경기준(2008.7.15)”과 “건축물 옥상녹화시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼(2007.6)”에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• “서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축시 “환경부 생태면적률 도시계획 적용편람 (2005.12)’에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용할 것을 권장	
중수도시설	• 하수도법 제26조, 하수도법 시행령 제21조에 따를 것을 권장	
빗물이용시설	• “서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, “서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따를 것을 권장	
신·재생에너지시설	• “신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령”의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
에너지 절감율	• “건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정”에 따를 것을 권장	
에너지성능지표	• “건축물에너지 설계기준”에 따를 것을 권장	
친환경건축물인증	• “친환경건축물 인증제도 세부지침”에 따를 것을 권장	

4) 인센티브에 관한 계획 : (변경 없음)

○ 용적률 완화항목 및 완화내용

항 목				완화조건	산 정 방 식	비 고
	대분류	중분류	소분류			
일반 계획 요소	획지계획	획지단위개발		준수시	기준용적률×0.1	
	공동개발	규제		준수시	기준용적률×0.08	
	건축물 용도	권장 용도	전층	준수시	기준용적률×(설치면적÷주차장제외건축연면적)×0.2	• 건축연면적의 20% 이상시
	대지내 공지	쌈지형 공지		위치 준수, 조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (설치면적÷대지면적)×α	• 피로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1
		건축 한계선	전면 공지	-	기준용적률× (설치면적÷대지면적)×1.5	• 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
	대지내 통로	공공보행통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	
		보차혼용통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	
친환경 계획 요소	환경 친화적 건축물	자연지반 보존		준수시	기준용적률× (보존면적÷대지면적)×0.2	
		옥상 녹화		준수시	기준용적률× (녹화면적÷대지면적)×0.3	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률× (설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	
		중수도시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용 시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신·재생 에너지 시설		준수시	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담시
		에너지 절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	• 에너지 절감율 : 33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 85점 이상
			2등급		기준용적률×0.05	• 에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 74~81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상

상한용적률	기부채납시	허용용적률× (1+1.3×가중치×α)	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 • α란 공공시설제공부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주) 1. 인센티브로 제공되는 용적률(지침상 허용용적률-기준용적률)의 20% 이상은 환경친화 계획요소 준수시 제공
2. 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

○ 높이 완화항목 및 완화내용

항목	계획 내용	비고
최고높이 완화	• 기부채납시 -1.5D×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지 면적)]	

주) 완화된 높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

5) 경미한 사항에 관한 계획 : (변경 없음)

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외)
2. 공개공지 · 쌈지형공지, 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
3. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
5. 통로의 성격 · 설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)
6. 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지 분할에 의한 경우)
7. 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

② 서울시립대 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 도면

1. 지구단위계획구역 결정(변경)도 : 별첨
2. 용도지역·지구 결정(변경)도 : 별첨
3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)도 : 별첨

Ⅱ. 계획설명서

1 과업의 개요

2 현황 및 여건분석

3 부문별 지구단위계획

1 과업의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

○ 「서울시립대 주변지역 지구단위계획구역」은 서울특별시고시 제2009-119호(2009. 3. 26.)로 최초 결정되고, 동대문구고시 제2015-97호(2015. 12. 3.)로 결정(변경)되었으며, 동대문구고시 제2021-30호(2021. 3. 4.)로 경미한 사항(지구단위계획구역, 지구단위계획, 도시계획시설 등)이 변경된 구역으로, 금회 정비구역 지정에 따라 기존 지구단위계획구역과 중첩되는 일부 구간을 제척하고, 이에 따른 구역면적 감소 및 구역 경계를 조정하고자 하는 목적이 있음

2. 계획의 범위

○ 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 동대문구 전농동 150번지 일원
- 면　　적 : 36,255.4㎡ → 35,399.2㎡ 감) 856.2㎡

○ 시간적 범위

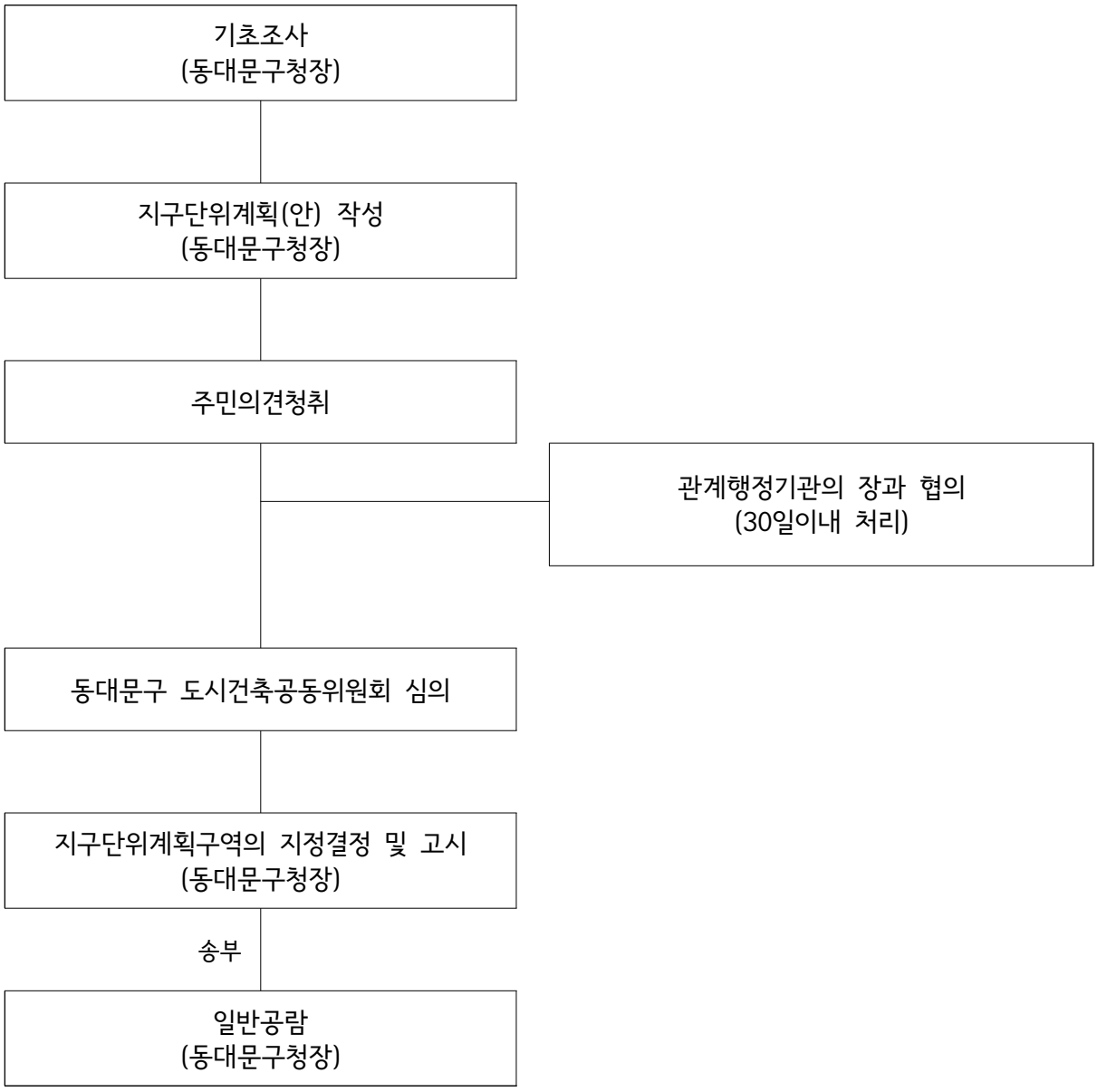
- 기준년도 : 2023년
- 목표연도 : 2034년

< 위 치 도 >

3. 계획의 수립 절차 및 과정

○ 금회 지구단위계획의 변경 입안 및 결정절차는 아래와 같으며, 「지구단위계획 수립지침」에서 정의되지 않은 사항은 「도시관리계획 수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차를 따름

<지구단위계획 변경 입안 및 결정절차>



2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

가. 2030 서울도시기본계획

(1) 2030 서울의 미래상

○ 2030년 서울의 도시미래상은 “소통과 배려가 있는 행복한 시민도시”임

(2) 핵심이슈별 계획

○ 핵심이슈별 계획은 서울의 특성에 맞게 구성한 서울형 주체계획으로 17대 목표, 60개가 선정되었음

○ 본 사업계획과 관련된 핵심이슈는 핵심이슈1의 “차별없이 더블어 사는 사람중심 도시” 에 해당하며, 초고령 사회에 대응한 복지시스템 마련이라는 목표1 달성을 위한 고령인구의 사회참여 기회 확대와 세대통합 문화조성이라는 전략사항에 해당함

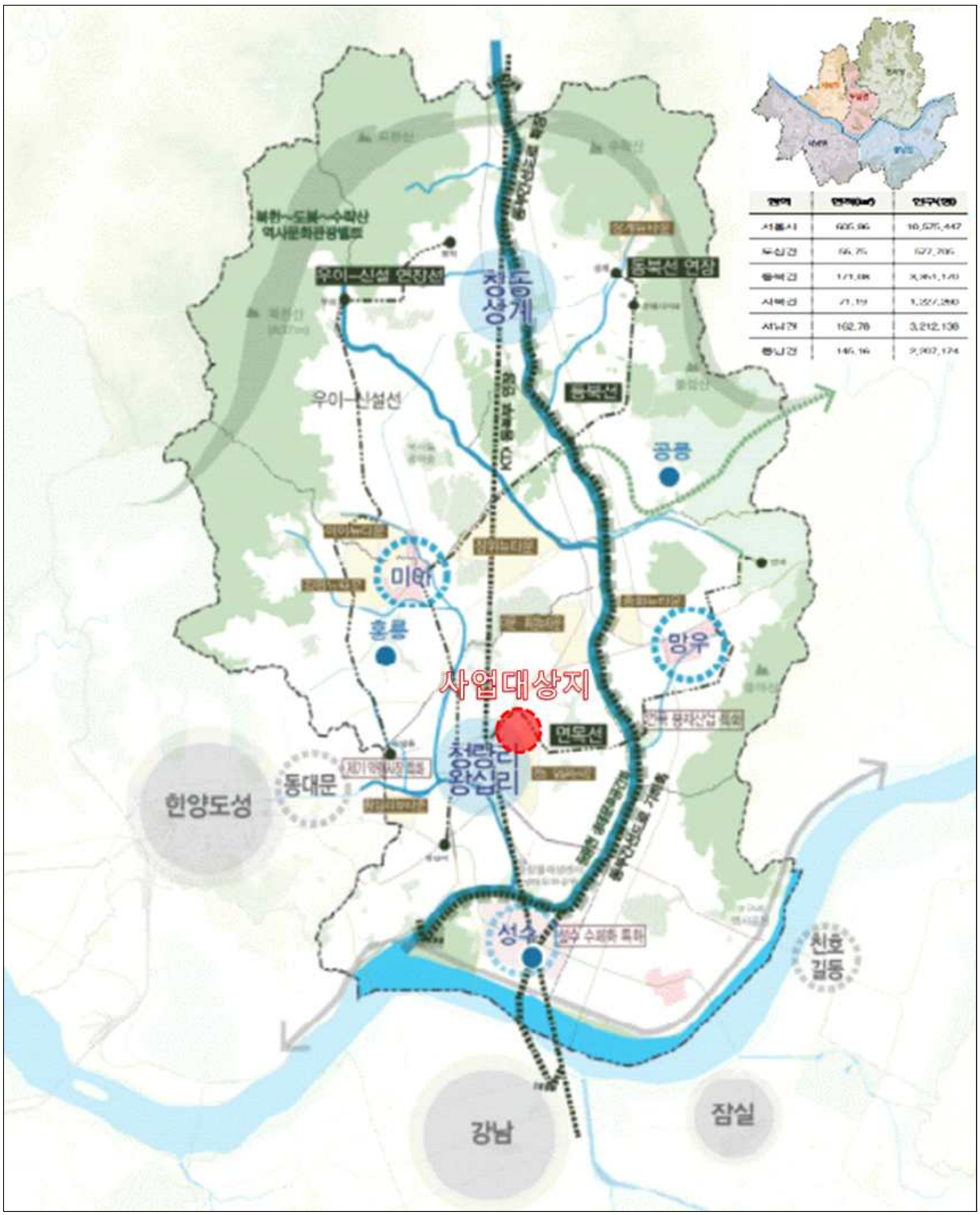
구분	핵심이슈	목표 및 전략	비 고
1	차별없이 더블어 사는 사람중심 도시	5개목표 17개전략	
2	일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시	3개목표 10개전략	
3	역사가 살아있는 즐거운 문화도시	3목표 11개전략	
4	생명이 살아 숨 쉬는 안심도시	3개목표 11개전략	
5	주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시	3목표 11개전략	

○ 핵심이슈1의 주요지표

목표연도 / 주요지표	2013	2020	2030
최저 소득기준 보장률(%)	48	80	100
지역 공공기관수 (개소/10만명)	0.5	0.8	1.2
노인여가복지시설수 (개소/노인 천명)	2.3	6	10
평생교육 경험률 (%)	35	50	70
국·공립어린이집 보육분담률 (%)	11	25	35

(3) 생활권계획

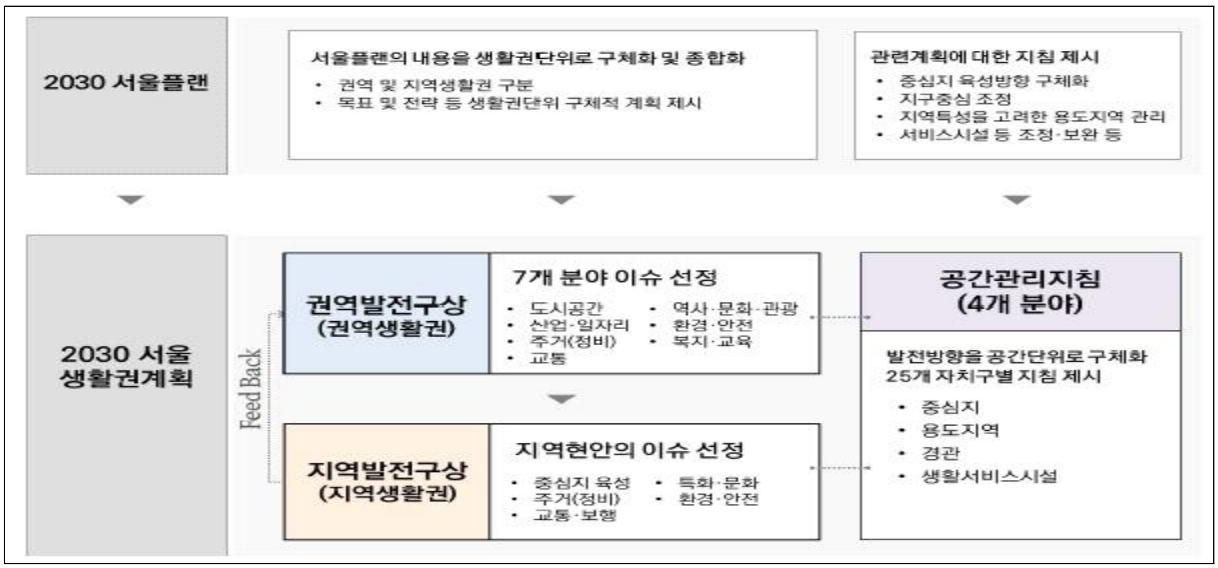
○ 본 사업대상지는 서울의 5대 권역생활권 중 인구가 가장 많고 면적이 가장 넓은 동북생활권에 포함되어 있음



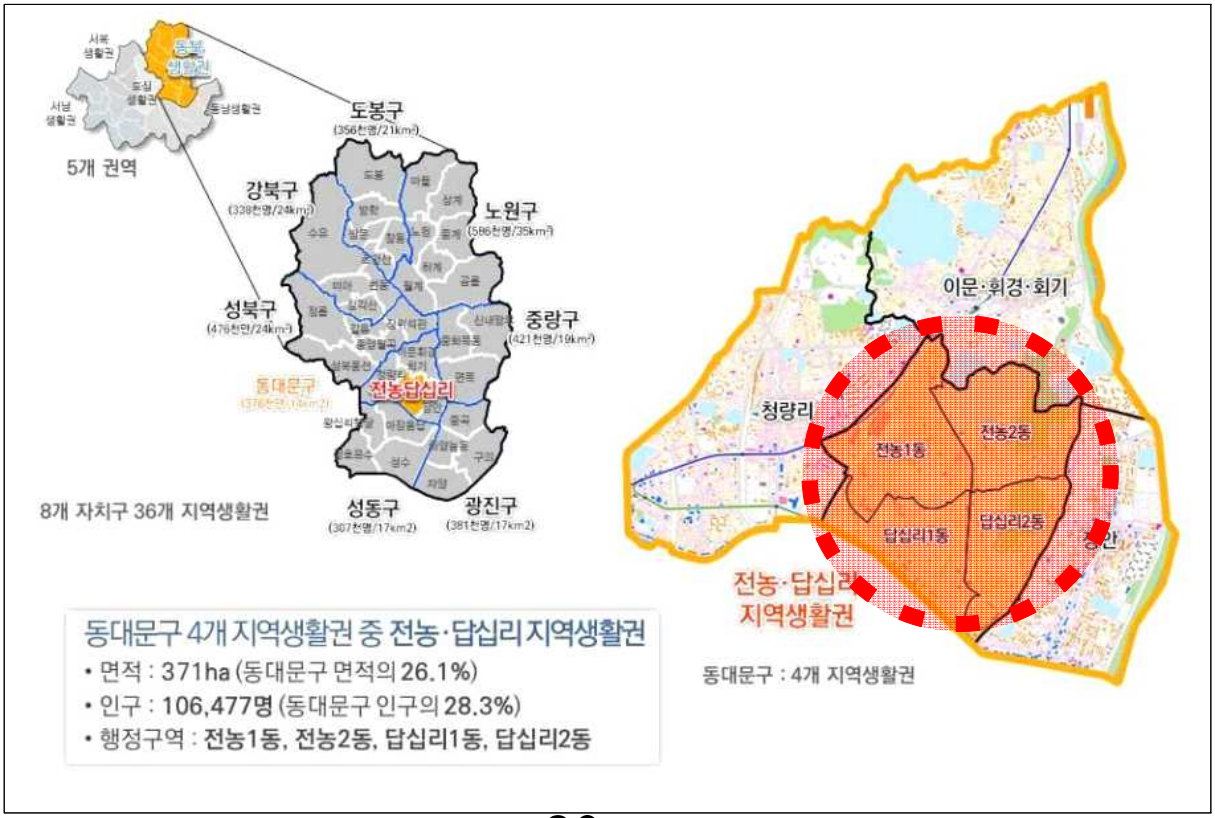
나. 2030 서울생활권계획(지역생활권계획/동대문구)

(1) 생활권계획의 체계

○ 생활권계획은 2030 서을플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역 · 지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨



(2) 동대문구 지역생활권 현황



(3) 전농답십리 지역생활권

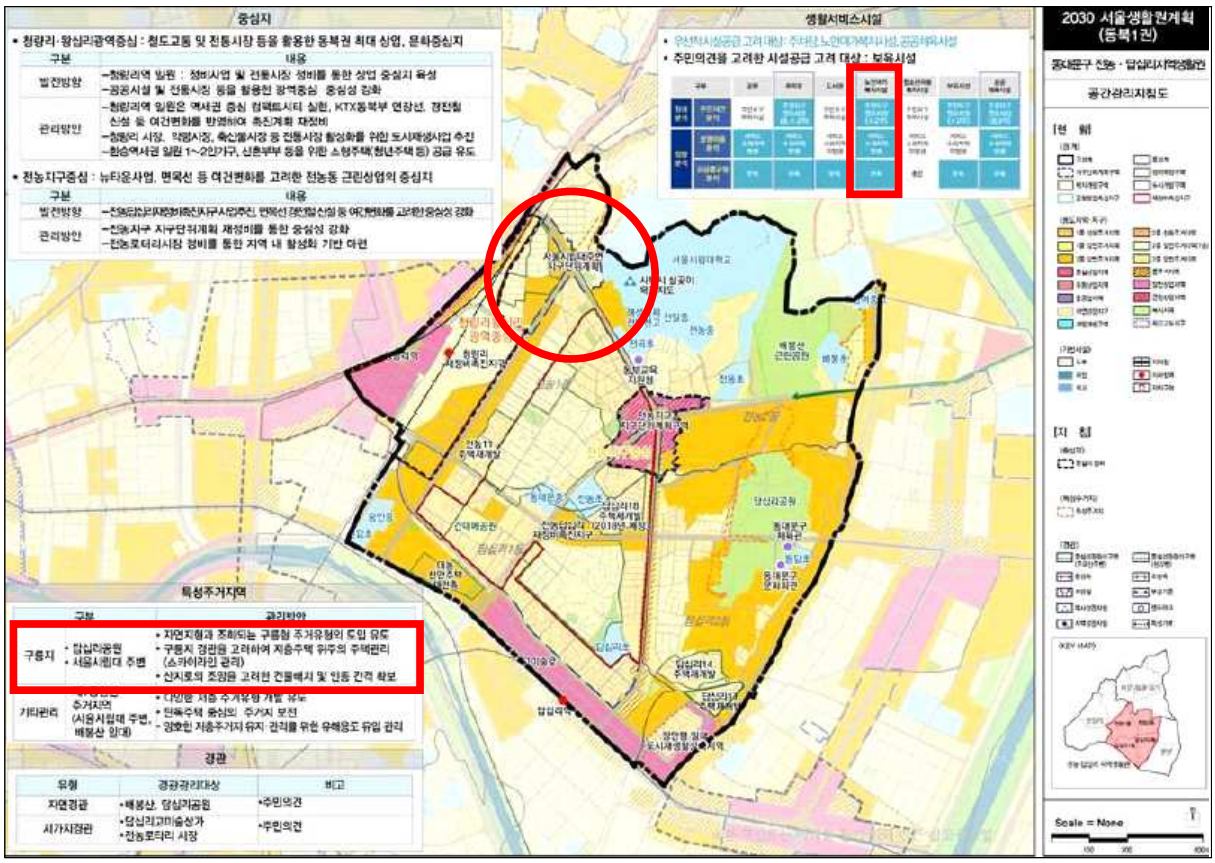
○ 본 사업대상지는 동대문구 지역생활권계획 중 서울시립대가 위치하고 정비사업이 활발하여 거주환경의 변화가 큰 전농답십리 지역생활권에 해당함

○ 전농답십리 지역생활권은 다양한 전철 노선통과, 서울시립대학교 입지 및 다양한 주거유형분포 및 정비사업 활발한 특성이 있음

○ 전농답십리 지역생활권 미래상 및 목표

○ 전농답십리 지역생활권 공간관리지침

- 사업대상지와 관련한 특성주기지 관리방안으로 서울시립대 주변 단독주택 및 신축 다세대 · 다가구 밀집지역의 양호한 주거지 유지관리를 위해 유해용도 유입을 억제하고 내부도로 정비 및 환경개선 도모하도록되어 있음
- 생활권내 생활서비스시설 중 노인여가복지시설에 대한 소외지역발생 및 서울시 지표값(서울시 평균(0.33) 및 자치구 평균(0.31)) 대비 미달로 형평성 차원에서 자지구 단위의 공급계획이 필요한 것으로 분석되어 있음



다. 동대문구 VISION

(1) 비전 2022 역점부문

미래사회를 선도하는 으뜸 보육·교육 도시	• 영유아의 50%이상 구립 어린이집 수준의 보육시설 이용 • 서울시 자치구 상위권 수준의 교육경비 지원으로 자녀교육 시키기 좋은 지역여건 조성 • 대학 등 지역인프라와 연계한 평생교육 생태계 구축
함께 나누고 함께누리는 복지건강 도시	• 보듬누리 사업 확대를 통한 예산의 한계 극복 및 복지 사각지대 해소 • 어르신, 장애인 등 취약계층별 맞춤형 서비스 지원으로 건강하고 따뜻한 건강복지 도시 실현
청년창업과 일자리가 확보되는 경제도시	• 청년들의 가치관 변화 및 창업에 대한 관심을 충족시킬 수 있는 공간 및 지원책 마련 • 포용과 동반성장을 통한 지속가능한 일자리 발굴 • 지역특색을 극대화시킬 수 있도록 전통시장 현대화사업 추진
지속성장을 주도하는 성장 도시	• 청량리역세권 개발을 통한 광역중심상권 여권 조성 • 지역맞춤형 도시재생사업으로 다양한 계층의 정착 유도 및 지역경제 활성화 • 대규모 개발사업 추진으로 노후시설 개선 및 생활기반시설 확충
일상이 꽃피는 문화도시	• 서울 동북부를 대표하는 전문 공연장 건립·육성 • 다양한 문화향유기회 확대 및 생활체육 지원을 통한 구민만족도 제고 • 역사~문화 관광벨트 조성을 통한 지역 역사자산 가치의 재정립 및 지역관광 경쟁력 강화
쾌적하고 살기좋은 환경도시	• 효율적이고 안정적인 환경자원센터 운영체계 구축 • 주민이 편하게 이용할 수 있는 자연휴식공간 조성 • 기후환경 변화에 대처하고 생활쓰레기 감량화 추진
주민자치에 기초한 생활안전도시	• 주민의 참여를 기반으로 하는 마을공동체 활성화로 주민자치 실현 • 주민과 함께 하는 도시안정망 구축으로 각종 사고 예방 및 신속한 대응체계 구축

2. 관련법규 검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

관 련 조 항	내 용	비고
법 제2조 (정의)	○ 도시관리계획 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 나. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 라. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획 마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획 ○ 지구단위계획 도시 · 군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 · 군관리계획을 말한다	
법 제25조 (도시·군관리계획의 입안)	○ 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 함 ○ 도시관리계획도서 (계획도 및 계획조서), 계획설명서(기초조사결과, 재원조달방안 및 경관계획 등) 1. 도시관리계획도서 중 계획도는 축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1의 지형도 (수치지형도를 포함)에 도시계획사항을 명시한 도면으로 작성	
법 제30조 (도시·군관리계획의 결정)	○ 시 · 도지사는 도시 · 군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 함 ○ 협의 요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견 제시 ○ 시 · 도지사가 도시 · 군관리계획을 결정하려면 시 · 도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 ○ 시 · 도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항 제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시 · 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동 심의	
법 제32조 (도시관리계획에 관한 지형도면의 고시 등)	○ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 도시관리계획의 결정 고시되면 지적이 표시된 지형도에 도시 · 군관리계획 사항을 자세히 밝힌 도면을 작성하여야 함	
법 제50조 (지구단위계획 구역 및 지구단위계획의 결정)	○ 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시 · 군관리계획으로 결정함	

관 련 조 항	내 용	비고
법 제52조 (지구단위계획의 내용)	○ 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 함 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발 · 정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모 와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농 · 산 · 어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ○ 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시 · 군계획시설의 처리 · 공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 함	
법 제54조 (지구단위계획구역에서의 건축 등)	○ 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위 계획에 맞게 하여야 함	
법 제43조 (도시계획시설의 설치·관리)	○ 지상·수상·공중·수중 및 지하에 기반시설을 설치하고자 하는 때는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하여야 함 1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우 가. 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공공공지, 열공급 설비, 방송통신시설, 시장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장례식장·종합의료시설·폐차장 나. 도시공원법의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원 안의 도시기반시설 다. 그 밖의 건설교통부령이 정하는 시설	

관 련 조 항	내 용	비고
령 제71조 (별표5 별표6)	■ 별표5 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 ㅇ 건축할 수 있는 건축물(경관관리 등을 위하여 도시군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다) 가.「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나.「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 다.「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 라.「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 마.「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원초등학교·중학교 및 고등학교 바.「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ■ 별표6 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 ㅇ 건축할 수 있는 건축물 가.「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나.「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 다.「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 라.「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 마.「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원초등학교·중학교 및 고등학교 바.「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설	
서울시 도시계획조례 제28조 (제2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)	ㅇ 영 별표 5 제1호의 각목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있음 1.「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만이고 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 라. 서점(「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설에 해당하지 않는 것) 사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는것에 한정한다) 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다) 자. 일반음식점 카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다) 로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 타. 독서실, 기원 파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 (「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것	

나. 지구단위계획 수립 지침

구 분	내 용
지구단위계획과 다른 계획과의 관계 (1-3-1, 1-3-2)	○ 지구단위계획은 광역도시계획·도시·군기본계획 등의 상위계획, 도시·군관리계획 및 수도권정비계획 등 관련계획의 내용과 취지를 반영하여야 한다. ○ 지구단위계획에 의하여 다른 도시·군관리계획이 변경되거나 다른 도시·군관리계획에 의하여 지구단위계획이 변경되는 경우에는 가급적 양자를 동시에 입안하도록 한다
기초조사 (2-5-1, 2-5-2)	지구단위계획의 기초조사와 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시·군기본계획수립지침」 및 「도시·군관리계획수립지침」의 기초조사에 따른다. 2-5-2. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립을 위한 기초조사는 일반기초조사·환경성검토·토지적성평가 및 재해취약성분석으로 구성되며, 다음의 기준에 따라 조사를 시행한다. (1) 일반기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」중 기초조사에 따르는 것을 원칙으로하되, 대상구역의 특성과 계획수준에 따라 필요시 조사내용 및 수준을 차등적으로 적용할 수 있다. (2) 환경성검토는 「도시·군관리계획수립지침」의 환경성검토 방법중 적합한 사항에 대하여 시행한다. (3) 토지적성평가는 「토지의적성평가에관한지침」에 따라 시행한다.

다. 도시관리계획 수립 지침

구 분	내 용
기초조사 방법 (2-2-2)	다음의 경미한 사항을 입안하는 경우에는 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있다. (1) 다음에서 정한 경미한 사항에 해당하는 경우(지구단위계획을 제외) ① 단위 도시·군계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우[도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시·군계획시설 결정후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제35조제1호의 완충녹지(도시지역외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다. ③ 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우 ⑦ 상기 ① 및 ②의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구·용도구역의 변경인 경우 ⑩ ① ·②·⑤·⑥·⑧ 및 ⑨의 규정에 의한 도시·군계획시설결정 또는 용도지역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

구 분	내 용
기초조사 방법 (2-2-2)	(2) 지구단위계획중 다음에서 정한 경미한 사항에 해당하는 경우 ① 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 상기 (1)에서 정한 변경인 경우 ② 가구(지구단위계획구역안에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우 특정부문에 대하여 지정한 일단의 구역을 포함한다)면적의 10/100 이내의 변경인 경우 ③ 획지면적의 30/100 이내의 변경인 경우 ④ 건축물높이의 20/100 이내의 변경인 경우 ⑤ 도시지역내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우 ⑥ 도시지역내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우 ⑦ 도시지역내 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우 ⑧ 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우 ⑨ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 ⑩ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다. ⑪ 법 부칙 제17조에 따라 도시지역외 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률의 10%이내의 변경인 경우(당해 용도지역에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150%를 초과하는 경우를 제외) ⑫ 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경 ⑬ 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경인 경우 ⑭ 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 ⑮ 간판의 크기·행태·색채 또는 재질의 변경인 경우 <16> 장애인·노약자 등을 위한 편익시설계획의 변경인 경우 <17> 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획의 변경인 경우 <18> 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획의 변경인 경우

3 부문별 지구단위계획

1. 지구단위계획구역에 관한 계획(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)계획

(1) 계획방향(변경없음)

나. 계획내용(변경)

○ 「서울시립대 주변지역 지구단위계획구역」은 서울특별시고시 제2009-119호(2009. 3. 26.)로 최초 결정되고, 동대문구고시 제2015-97호(2015. 12. 3.)로 결정(변경)되었으며, 동대문구고시 제2021-30호(2021. 3. 4.)로 경미한 사항(지구단위계획구역, 지구단위계획, 도시계획시설 등)이 변경된 구역으로, 금회 정비구역 지정에 따라 기존 지구단위계획구역과 중첩되는 일부 구간을 제척하고, 이에 따른 구역면적 감소 및 구역계 변경

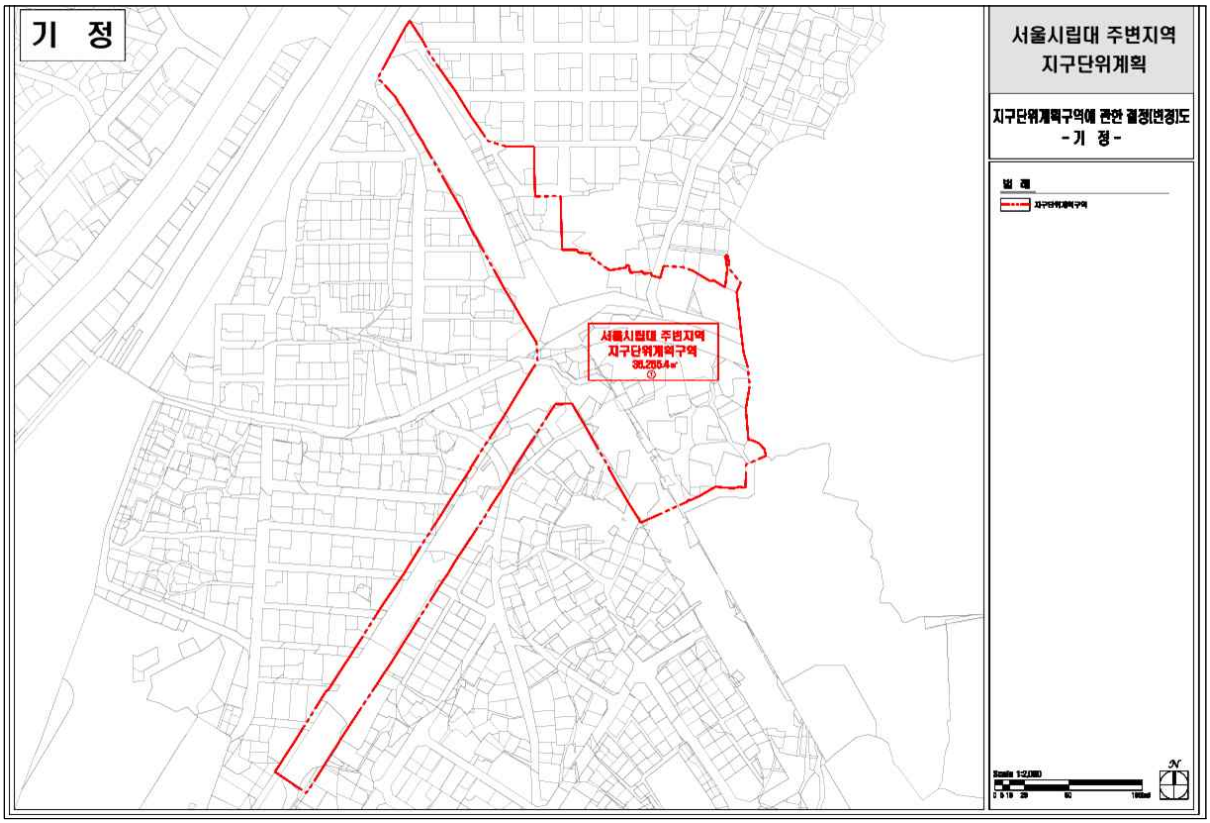
○ 지구단위계획구역 결정(변경)

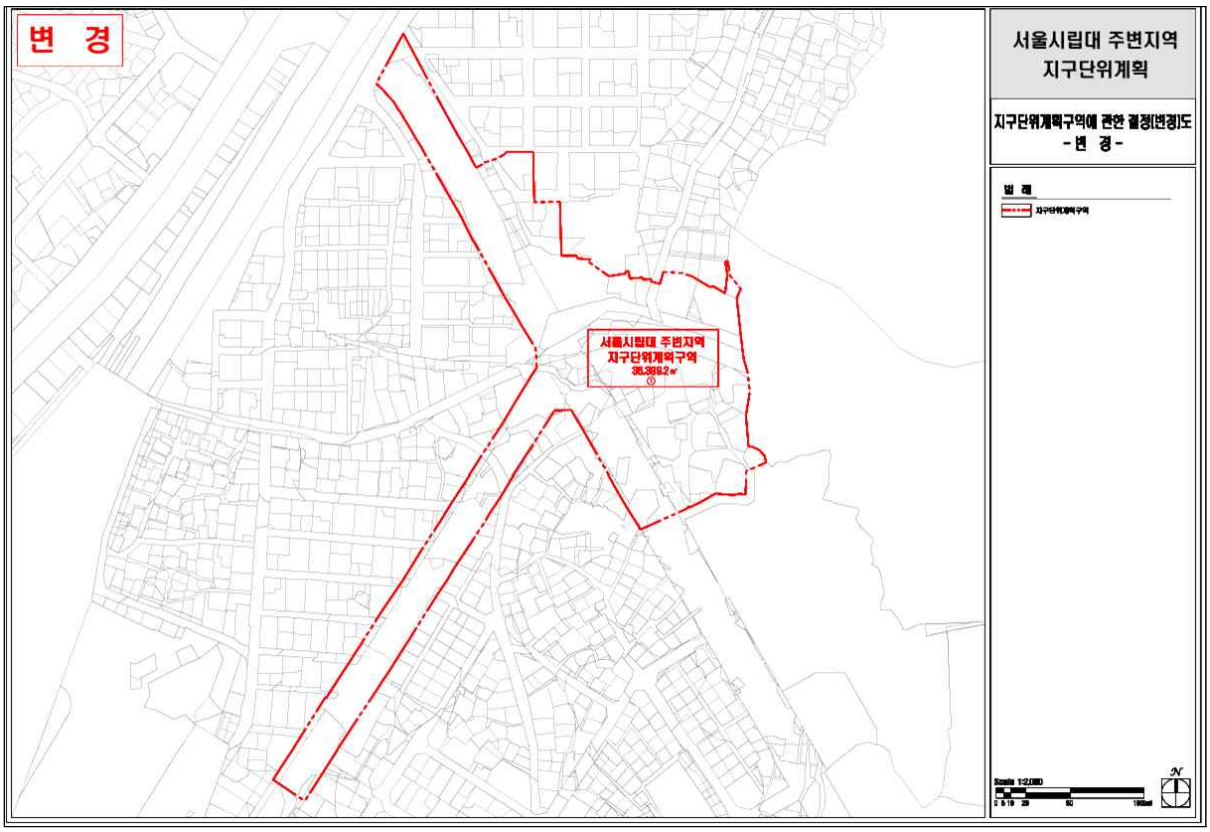
구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울시립대 주변지역 지구단위계획구역	동대문구 전농동 150번지 일대	36,255.4	감) 856.2	35,399.2	서고시 2009-119호 (2009.3.26.)	

○ 지구단위계획구역(변경) 사유서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변경	①	동대문구 전농동 150번지 일원	• 면적변경 : 36,255.4㎡ → 35,399.2㎡ 감) 856.2㎡	• 주택재개발정비구역 지정에 따라 정비구역에 편입되는 부분을 기존 지구단위계획구역에서 제척하고, 해당 부분은 정비계획에 따라 관리하고자 함

○ 지구단위계획구역 결정도(변경)





다. 계획내용 검토(변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 · 지구 계획(변경없음)

(1) 계획방향(변경 없음)

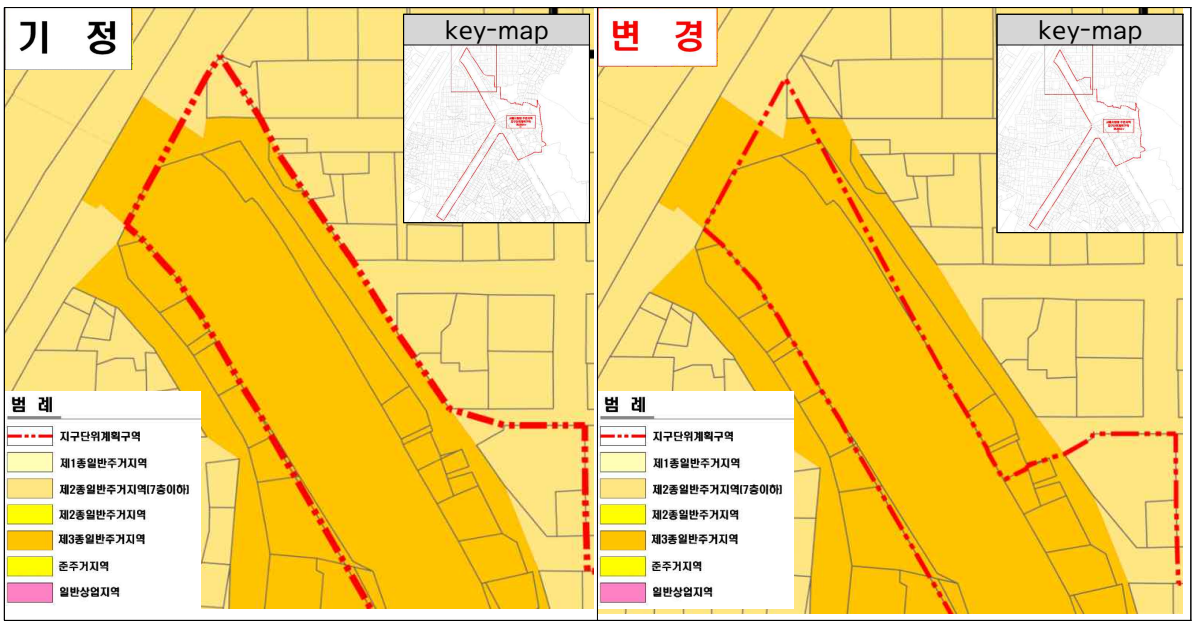
나. 계획내용(변경)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경)

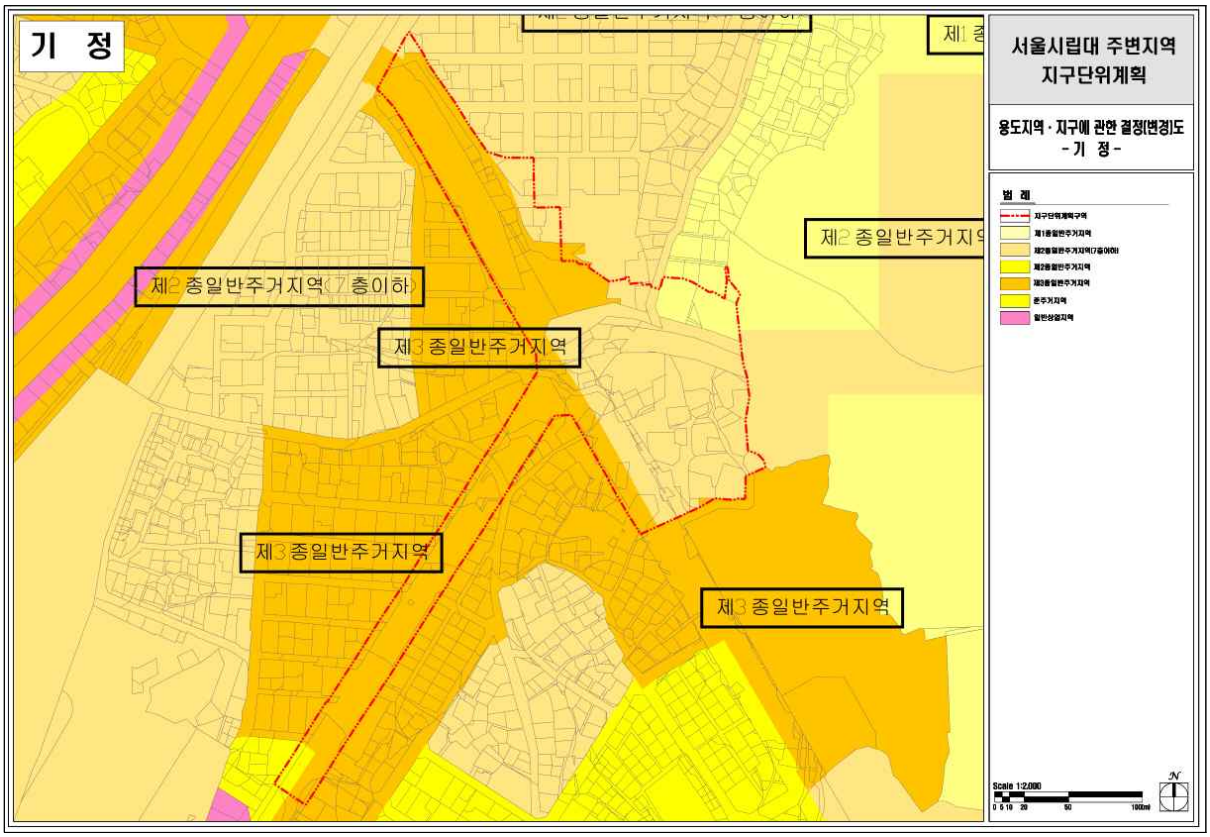
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		36,255.4	감) 856.2	35,399.2	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	1,594	-	1,594.0	4.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,265	감) 158.9	15,106.1	42.7	
	제2종일반주거지역	405	-	405.0	1.1	
	제3종일반주거지역*	18,991.4	감) 697.3	18,294.1	51.7	

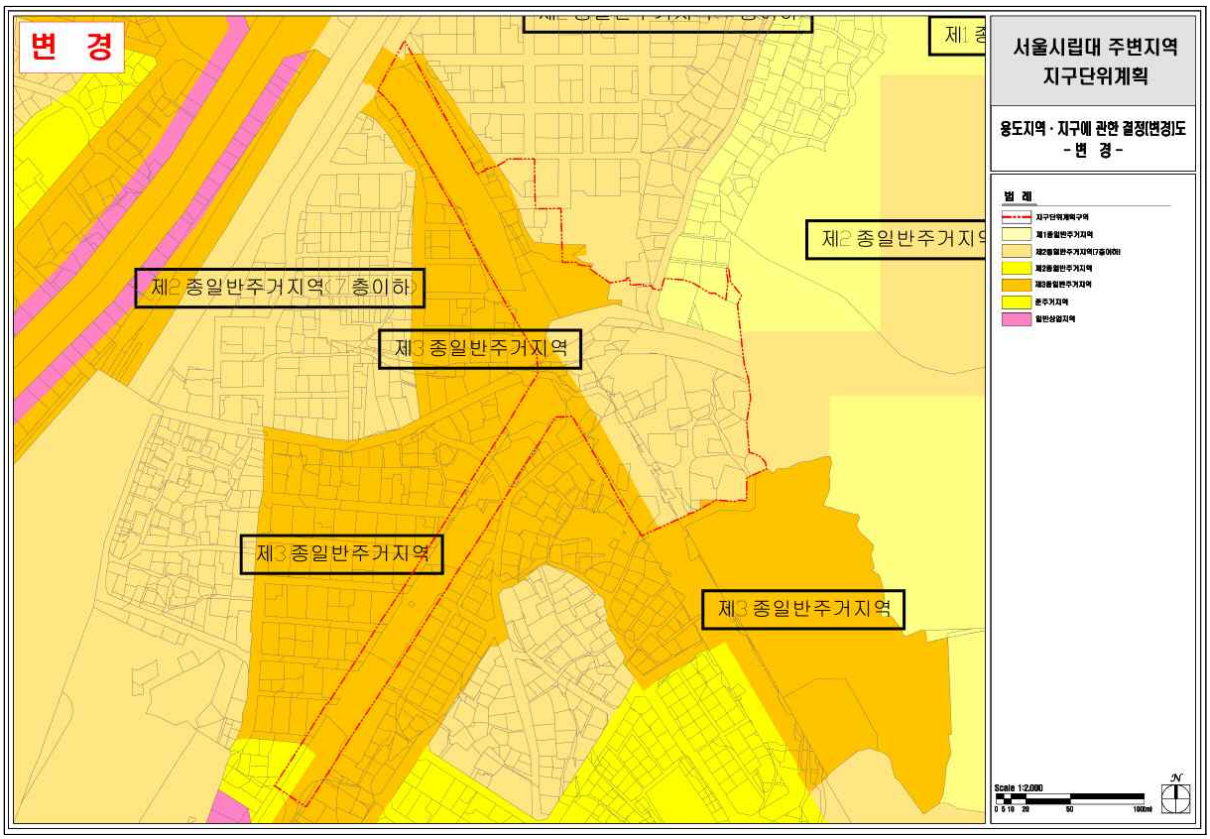
주) 정비계획구역 지정에 따라 기존 지구단위계획구역과 중첩되는 필지를 정비구역에 포함하기 위하여 지구단위계획구역 일부 면적을 제척하고자 함

○ 사업대상지 용도지역 · 지구 결정도(변경)



○ 용도지역 · 지구 결정도(변경)





다. 계획내용 검토(변경없음)

라. 도시기반시설계획(변경)

(1) 계획방향(변경)

○ 최초 결정된 지구단위계획 도시기반시설 계획방향을 반영

○ 정비계획구역 지정에 따라 기존 지구단위계획구역과 중첩되는 필지를 정비구역에 포함하기 위하여, 「서울시립대 주변지역 지구단위계획구역」의 일부 면적을 제척하고 구역 경계를 조정

마. 계획내용(변경)

(1) 도로(변경)

○ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	5	858	22,261	1	120	3,417	-	-	-	4	738	18,844
대로	2	690	18,591	-	-	-	-	-	-	2	690	18,591
중로	1	120	3,417	1	120	3,417	-	-	-	-	-	-
소로	2	48	253	-	-	-	-	-	-	2	48	253

주) 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선도로	1,900 (360)	답십리동	전농동	일반 도로	총고시제722호 (36.12.26)	전농로
변경	대로	3	11	26~35 (26~32)	보조 간선도로	1,900 (360)	답십리동	전농동	일반 도로	총고시제722호 (36.12.26)	전농로
기정	대로	3	92	25~30	보조 간선도로	1,500 (330)	전농동	답십리동 광로1-5	일반 도로	건고시제743호 (63.12.30)	배봉로
기정	중로	1	318	23~50	집산 도로	120 (120)	전농동 150-8	전농동 159-10	일반 도로	서고시제357호 (87.05.21)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	290 (27)	전농동 152-9	전농동 152-39	일반 도로	서고시제241호 (76.09.23)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	27 (27)	전농동 152-10	전농동 152-128	일반 도로	서고시제241호 (76.09.23)	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	21 (21)	전농동 150-84	전농동 150-1	일반 도로		

주) ( )는 지구단위계획구역내의 연장 및 면적임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	○일부구간 폭원 축소 - B =26~35m→26~32m	○ 정비구역 편입에 따른 도로폭원 축소
소로3-1	소로3-1	○ 노선축소, 기점변경 - L =280m→ 27m 감)263m	○ 도로 기능의 효율성을 정립하기 위한 노선축소

(2) 녹지(변경없음)

○ 녹지 결정 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	녹지	경관녹지	전농동 150-62번지 일대	679	서고제189호 (93.6.22)	

(3) 공공공지(변경없음)

○ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공공지	동대문구 전농동 150-1번지	1,718.9	-	1,718.9	동고제1호 (98.1.9)	
기정	②	공공공지	동대문구 전농동 103-320번지	432	-	432	서고2009-119호 (09.3.26)	

(4) 사회복지시설(변경없음)

○ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	동대문구 전농동 146번지 일원	1,158.4	-	1,158.4	동고시제1호 (98.1.9)	

○ 사회복지시설 건폐율 · 용적률 · 높이 계획

건폐율계획	용적률계획	높이계획
60% 이하	기준 : 180% 이하 / 허용 : 200% 이하	20m 이하

(6) 계획내용 검토(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지계획(변경없음)

(1) 계획기준(변경없음)

1) 획지계획 (변경없음)

2) 공동개발(규제) (변경없음)

(2) 가구 및 획지 결정(변경없음)

구분	획지번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
기정	①	A1	4,049	103-14	263	1,057	• 획지계획 • 부분 편입 : 103-14
				103-80	400		
				103-317	24		
				103-318	23		
				103-319	113		
				103-320	112		
				103-417	73		
				103-493	49		
기정	②			103-14	259	1,072	• 획지계획 • 부분 편입 : 103-14, 103-297, 103-298
				103-82	278		
				103-83	93		
				103-84	46		
				103-85	53		
				103-149	109		
				103-259	106		
				103-297	1		
				103-298	1		
				103-321	83		
				103-637	19		
				103-638	24		
기정	-			103-340	1,476		
기정	-			150-4	301		• 단독개발
				150-8	143		• 단독개발
기정	-	A2	1,587	152-1	645		
기정	-			152-2	735		• 공동개발(규제)
				152-75	22		
				152-85	50		
				152-111	109		
				152-171	26		
기정	①	A3	7,450	135-44	78	328	• 획지계획
				135-46	25		
				150-73	36		
				150-75	116		
				150-79	73		
기정	-			150-113	14		• 공동개발(규제)
				151	46		
				152-4	192		
				152-11	307		
				152-92	30		
기정	-			153-1	99		• 공동개발(규제)
				153-3	76		
기정	-			103-525	3		
기정	-			103-526	3		

구분	획지번호	가구번호	가구면적	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
기정	-	A3	7,450→ 7,498.4	103-531	26		
기정	-			103-532	23		
기정	-			103-533	71		
기정	-			135-3	260		
기정	-			135-39	49		
기정	-			143-1	274		• 사회복지시설
기정	-			143-2	40		• 사회복지시설
기정	-			144-1	407		
기정	-			146	390		• 사회복지시설
기정	-			147-1	99		• 사회복지시설
기정	-			147-2	347		• 사회복지시설 부분편입
기정	-			149-1	179		
기정	-			149-2	66		
기정	-			149-3	30		
기정	-			150	481		
기정	-			150-1	1,268		
기정	②			150-11	93	215	• 획지계획
				150-64	122		
기정	-			150-12	886		
기정	-			150-35	2		
기정	-			150-36	3		
기정	-			150-37	75		
기정	-			150-62	390		
기정	-			150-63	83		
기정	-			150-71	173		
기정	-			150-76	33		
기정	-			150-77	13		
기정	-			150-99	5		
기정	-			150-106	11		
기정	-			153-2	294		
기정	-			154	159		

(3) 계획내용 검토(변경없음)

나. 건축물 용도계획(변경없음)

구분	도면 표시	전 층
불허 용도	A (전구역)	• 미관지구내 불허용도(미관지구에 해당하는 대지에 한함) • 단독 및 공동주택(복합용도 제외, 간선변, 시립대 진입로에 한함 • 근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용 전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설중 정신병원, 격리병원, 장례식장 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외)
권장 용도	a (전구역)	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 노유자시설 중 아동관련시설

주) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 지상층 연면적의 20% 이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이계획(변경없음)

(1) 건폐율계획 : 관련법규 및 조례를 따름(변경없음)

○ 사회복지시설 건폐율은 서울시 도시계획조례 제54조제1항제4호에 의거 건축계획 수립시 60%이하로 적용

(2) 용적률계획(변경없음)

○ 사회복지시설 용적률은 제2종일반주거지역(7층이하)의 용적률을 적용하되 2개 이상의 용적률이 적용되는 경우 면적 대비 산술평균을 통한 용적률 적용함

위 치	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역	140%	150%	-	
제2종일반주거지역(7층이하)	180%	200%	-	
제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역	200%	230%	250%	
제3종일반주거지역	230%	250%	-	

주) 하나의 대지에 2개 이상의 용적률이 적용되는 경우 면적 대비 산술평균을 통한 용적률 적용

(3) 높이계획(변경없음)

○ 사회복지시설의 높이는 최고높이 20m이하로 계획

위 치	최고높이(m)	비고
시립대앞교차로 주상복합	50	
전농로변	30	
시립대 진입로 및 주거지역 이면부	20	

주) 단, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조에 따른 별표4 및 서울시 도시계획 조례 제28조 제1항제1호에 의거하여 용도지역에 따라 제한된 층수 적용

라. 건축물 배치 형태계획(변경없음)

○ 사회복지시설의 동측 도로 경계 및 남측 대지 경계에 1m 건축한계선 지정

○ 건축물 건축선 · 배치 · 형태계획(변경없음)

구분		내용	비고
배치	건축한계선	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로부터 4m • 보차혼용통로변 : 대지 경계선으로부터 2m	결정도 참조

마. 대지내공지 및 통로계획(변경없음)

○ 전농로 및 마을마당으로의 보행 연결성 및 편의를 위해 대상지 북측에 폭 4m의 공공보행통로 계획

○ 대지내 공지 및 통로계획(변경없음)

구 분		제 어 기 준		비고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면공지	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로부터 4m	• 간선변(전농로변, 진입로변) : 1~3m • 이면부 : 1m, 맞은편 도로 경계선으로부터 4m	결정도 참조
	쌈지형 공지	• 최소면적 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] • 지정 위치 : 1개소	• 최소면적 25㎡ 이상, 최소폭 5m 이상 [피로티 구조(유효높이 6m이상)가능] • 지정 위치 : 1개소	
통로	공공보행 통로	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m)	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 2개소(폭 4m)	
	보차혼용 통로	• 보행자 및 차량이 자유롭게 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m, 건축한계선)	• 보행자 및 차량이 자유롭게 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성 • 1개소(폭 4m, 건축한계선)	

바. 차량동선 및 주차계획(변경없음)

○ 차량동선 및 주차계획(변경없음)

구분	제 어 기 준	비고
차량출입불허구간	• 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허 단, 이면도로에서의 차량출입불가 필지에 한하여 일부 허용 • 공공보행통로와 인접하여 일정구간이상 차량출입 불허	
공동주차출입구	• 이면도로에서 주차출입이 불가능한 연접한 2개의 필지에 지정	

사. 경관 및 환경친화적 요소(변경없음)

○ 경관 및 환경친화적인 요소

구분	계 획 내 용	비고
옥외광고물	• “서울시 옥외광고물 가이드라인(2008.4)”, “서울특별시 동대문구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울특별시동대문구 고시 제2008-36호)”기준을 준수	
자연지반보존	• 지하에 인공구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야 하며 동식물이 자생할 수 있는 자연 토양으로 구성될 수 있도록 보존 권장	
옥상녹화	• “국토해양부 지침 조경기준(2008.7.15)”과 “건축물 옥상녹화시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼(2007.6)”에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• “서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화’기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축시 “환경부 생태면적률 도시계획 적용편람(2005.12)’에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용할 것을 권장	
중수도시설	• 하수도법 제26조, 하수도법 시행령 제21조에 따를 것을 권장	
빗물이용시설	• “서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, “서울특별시 빗물저수조 설치 지침’에 따를 것을 권장	
신·재생에너지시설	• “신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령”의 기준에 따라 시설을설치할 것을 권장	
에너지 절감율	• “건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정”에 따를 것을 권장	
에너지성능지표	• “건축물에너지 설계기준”에 따를 것을 권장	
친환경건축물인증	• “친환경건축물 인증제도 세부지침”에 따를 것을 권장	

아. 인센티브 운용계획(변경없음)

○ 용적률 인센티브(변경없음)

항 목				완화조건	산 정 방 식	비 고
	대분류	중분류	소분류			
일반계획요소	획지계획	획지단위개발		준수시	기준용적률×0.1	
	공동개발	규제		준수시	기준용적률×0.08	
	건축물 용도	권장 용도	전층	준수시	기준용적률×(설치면적÷주차장제외건축연면적)×0.2	• 건축연면적의 20% 이상시
	대지내 공지	쌈지형 공지		위치 준수, 조성형태 및 규모 준수시	기준용적률× (설치면적÷대지면적)×α	• 피로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1
		건축한계선	전면공지	-	기준용적률× (설치면적÷대지면적)×1.5	• 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
	대지내 통로	공공보행통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	
		보차혼용통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	
친환경계획요소	환경친화적 건축물	자연지반 보존		준수시	기준용적률× (보존면적÷대지면적)×0.2	
		옥상 녹화		준수시	기준용적률× (녹화면적÷대지면적)×0.3	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률× (설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	
		중수도시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용 시설2)		준수시	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신·재생 에너지 시설		준수시	기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담시
		에너지 절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	• 에너지 절감율 : 33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 85점 이상
			2등급		기준용적률×0.05	• 에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 74~81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상
상한용적률				기부채납시	허용용적률× (1+1.3×가중치×α)	• 가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 • α란 공공시설제공부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주) 1. 인센티브로 제공되는 용적률(지침상 허용용적률-기준용적률)의 20% 이상은 환경친화 계획요소 준수시 제공
2. 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

○ 용적률인센티브 적용 · 검토(변경없음)

(단위 : %)

구분	획지계획	공동개발(규제)	건축물용도	대지내공지		대지내통로		친환경적건축물								완화용적률	기준용적률+완화용적률	기준용적률/허용용적률
			권장용도	쌈지형공지	건축한계선 전면공지	공공보행통로	보차혼용통로	자연지반보존	옥상녹화	녹색주차장/투성성포장	중수도시설	빗물이용시설	신재생에너지	에너지절약				
	준수시	준수시	준수시	준수시	-	-	-	준수시	준수시	준수시	준수시	준수시	준수시	1등급	2등급			
1	21	0	42	10	0	4	0	4	4	10	0	0	10	17	0	124	333	209/236
2	21	0	42	11	0	4	0	4	4	11	0	0	11	17	0	124	334	210/237
3	0	0	16	12	28	0	0	5	5	12	0	0	12	18	0	136	366	230/250
4	0	0	36	9	11	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	96	276	180/200
5	0	0	28	7	20	0	0	3	3	7	0	0	7	11	0	85	225	140/150
6	0	0	28	7	25	0	0	3	3	7	0	0	7	11	0	91	231	140/150
7	0	0	36	9	10	0	5	4	4	9	0	0	9	14	0	100	280	180/200
8	0	0	36	9	17	0	8	4	4	9	0	0	9	14	0	109	289	180/200
9	0	0	36	9	11	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	96	276	180/200
10	0	0	36	9	32	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	116	296	180/200
11	0	0	36	9	10	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	95	275	180/200
12	0	0	36	9	9	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	93	273	180/200
13	0	0	36	9	8	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	93	273	180/200
14	0	0	36	9	28	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	113	293	180/200
15	0	0	36	9	13	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	97	277	180/200
16	18	0	36	9	0	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	103	283	180/200
17	18	0	36	9	0	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	103	283	180/200
18	18	0	36	9	27	0	0	4	4	9	0	0	9	14	0	130	310	180/200

주) ( )의 수치는 '친환경 지구단위계획 실현 제고방안' [도시관리과-14058(2007.12.10.)]에 따라 일반계획 요소는 완화가능 용적률의 80%, 친환경계획요소는 완화가능용적률의 20%를 나타내는 수치임

○

○ 높이 인센티브(변경없음)

항목	계획 내용	비고
최고높이 완화	• 기부채납시 -1.5D×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기 전의 대지 면적)]	

주) 완화된 높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

4. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항에 의한 사항인 경우에는 관계 행정기관 및 시 도시·건축공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획에 대한 변경이 가능

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제8호의 규정에 의한 경미한 사항은 서울시고시 제2004-225호를 준용하되, 구역 현황에 맞춰 일부 보완

- 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외)
- 공개공지·쌈지형공지, 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
- 수종 조경시설물 등의 설치계획의 변경
- 구역과 연접한 대지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
- 통로의 성격·설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)
- 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)
- 지구단위계획 운영지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

○ 경미한 사항에 대한 지구단위계획 변경은 구청장 권한에 의해 처리

5. 교통성검토(변경없음)

6. 환경성검토(변경없음)

7. 경관성검토(변경없음)

Ⅲ. 지구단위계획 운영지침

1 민간부문 지구단위계획 운영지침

2 공공부문 지구단위계획 운영지침

1 민간부문 지구단위계획 운영지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획운영지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 동대문구 "서울시립대 주변지역 지구단위계획"중 민간부문에 적용되며, 이의 운영을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정개정되는 경우에는 제정개정된 법규, 조례 등을 따른다.
③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.

제3조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 사용하는 지침기준과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.
1. "가구"라 함은 도로에 의해 둘러싸인 일단의 구역을 말한다.
2. "획지"라 함은 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
3. "공동개발"이라 함은 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
4. "불허용도"라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
5. "권장용도"라 함은 계획적으로 기능 육성을 위해 필요하다고 인정하여 권장되는 용도를 말한다.
6. "기준용적률"이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례가 허용하는 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
7. "용적률 완화(인센티브)"라 함은 기준용적률과 허용용적률이 제시된 개별필지 또는 획지의 개발시 완화항목에 지정된 공공기여방안(기부채납은 제외)을 제공할 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
8. "허용용적률"이라 함은 기준용적률에 용적률 완화에 의한 완화량을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
9. "상한용적률"이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 서울특별시 도시계획조례 제55조 및 동 조례시행규칙 제3조에 의거 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
10. "가로구역별 최고높이"라 함은 건축법 제60조 제1항에 의한 높이로 지구단위계획에서 별도로 정한 최고높이를 말하며, 지구단위계획에 의해 최고높이가 결정된 경우에는 건축법 제60조 제3항에도 불구하고 가로구역별 최고높이가 지정된 것으로 본다.
11. "최고높이"라 함은 지구단위계획에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 최고높이를 말한다.
12. "최고완화높이"라 함은 최고높이 이외에 대지의 일부를 기부채납시 완화되는 높이를 말한다.
13. "건축한계선"이라 함은 건축물(부대시설 포함) 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 것을 말한다.
14. "전면공지"라 함은 미관지구에 의한 건축선후퇴 또는 그 외의 지역에서 지구단위계획에 의해 건축선, 벽면선 후퇴로 인해 가로변을 따라 선형으로 차도 또는 보도형태로 조성되는 대지내 공지를 말한다.
15. "쌈지형공지"라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행 결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 최소면적 25㎡, 최소폭 5m로 조성하고 벤치, 조명 등을 설치하여 일반인에게 24시간 상시개방되는 공지의 형태를 말한다.
16. "투시형 셔터"라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
17. "피로티 구조"라 함은 당해층의 바닥면에서 위층바닥 아래면(지상부에서 6m이상)까지 벽체일부를 후퇴시켜 공간으로 만든 것을 말한다.
18. "공공보행통로"라 함은 보행자의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
19. "보차혼용통로"라 함은 보행 및 차량의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.

20. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
21. “주차출입구”라 함은 대지안의 주차장으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.
22. “공동주차출입구”라 함은 2이상의 대지에 주차장 출입을 위해 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
23. “자연지반”이라 함은 지하에 인공 구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야 하며, 동식물이 자생할 수 있는 자연 토양으로 구성된 토층을 말한다.
24. “옥상녹화”라 함은 각종 구조물들로 인한 경관악화를 완화하고 생태적인 환경을 조성하기 위하여 각종 인공지반상부에 녹화하는 것을 말한다.
25. “벽면녹화”라 함은 경관향상, 에너지 절감 및 미기후 조절효과를 위하여 건축물이나 구조물의 벽면, 담장, 방음벽 등 인공적으로 만들어진 입면을 식물소재로 피복하여 푸르게 하는 것을 말한다.
26. “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기외질 개선기능, 물순환기능, 동식물의 서식처로서의 기능)을 가진 토양의 면적비를 말한다.
27. “중수도시설”이라 함은 사용한 수돗물을 생활용수·공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
28. “빗물이용시설”이라 함은 빗물을 모아 생활용수·조경용수·공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.
29. “신·재생에너지시설”이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
30. “에너지절감율”이라 함은 고효율 에너지 기자재 사용 등을 통해 절약된 에너지 소비량를 수치로 표현한 것을 말한다.
31. “에너지성능지표”라 함은 가장 에너지 절약적으로 설계된 최상의 성능을 갖는 건물의 에너지 소비량을 100이라고 하는 단순한 지표로 설정하고, 이를 기준으로 각 건물의 에너지 성능을 규정하는 것을 말한다.
32. “친환경건축물인증”이라 함은 지속가능한 개발의 실현을 목표로 인간과 자연이 서로 친화하며 공생할 수 있도록 계획·설계되고 에너지와 자원절약 등을 통하여 환경오염부하를 최소화함으로써 쾌적하고 건강한 거주환경을 실현한 건축물에게 등급을 부여하는 것을 말한다.
33. “간선도로”이라 함은 전농로(대로3-11)와 배봉로(대로3-92)를 말한다.
34. “시립대 진입로”라 함은 시립대앞 교차로부터 시립대 정문까지 이어지는 도로(중로1-318)를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 대지에 관한 사항

제4조 (단위대지)

① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

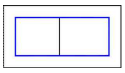
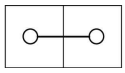
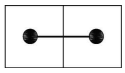
1. 획지로 지정된 일단의 필지
2. 공동개발로 지정된 일단의 필지
3. 본조 제1항 각호에 해당하지 않는 개별필지로서 단독개발 또는 자율적으로 공동개발하는 일단의 필지

제5조 (획지계획 / 공동개발)

① 획지계획 및 공동개발은 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 원칙으로 한다.

② 획지계획 및 공동개발 변경 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우에는 전면도로 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 지침을 적용한다.

③ 도면표시

획지계획  공동개발  공동개발(인센티브 미적용) 

※ 획지계획 A1-①, ②의 용도지역 변경[제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역]은 건축허가시 결정고시할 예정임.

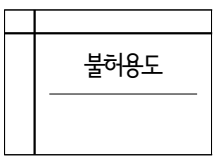
제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제6조 (불허용도)

① 불허용도가 지정된 대지에서는 관련 법규, 조례에서 허용한 용도라도 입지할 수 없다.

구분	도면표시	전 층
불허용도	A	•미관지구내 불허용도(미관지구에 해당하는 대지에 한함) •단독 및 공동주택(복합용도 제외, 간선변, 시립대 진입로에 한함) •근린생활시설, 판매시설, 그 외의 기타시설 중 -안마시술소, 단란주점, 실내경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 -옥외에 철탑이 있는 골프연습장 •의료시설중 정신병원, 격리병원, 장례식장 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) •자동차 관련시설(주차장 제외)

② 도면표시

불허용도 

제7조 (권장용도) : 권장사항

① 권장용도가 지정된 대지에서는 지정된 용도의 입지를 권장한다.

② 건축허가시 전층권장용도 이행을 조건으로 인센티브를 받았을 경우 건축법 제14조의 규정에 의한 용도변경시 본 지침에서 정한 권장용도에 적합하여야 한다.

③ 변경하려는 용도가 본 지침의 권장용도에 적합하지 않을 경우 당해 건축물을 인센티브를 받기 전 상태로 원상복구시키거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여를 용도변경 시점에 제공하여 구 도시계획위원회에서 적정하다고 인정할 경우를 제외하고는 용도변경을 할 수 없다.

구분	도면표시	전 층
권장용도[1)]	a	•문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •노유자시설 중 아동관련시설

주1) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 지상층 연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

④ 도면표시

권장용도

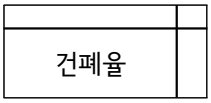
제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제8조 (건폐율)

① 건폐율이 지정된 대지에서는 지정된 건폐율 이하로 건축하여야 한다.

② 도면표시

건폐율



제9조 (용적률)

① 기준용적률이 지정된 대지에서는 관련법규상 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.

② 본 지침 제10조에 의해 용적률 완화를 받을 경우 기준용적률에 용적률 완화부분을 합한 용적률 이하로만 건축할 수 있다. 이 경우 대지별로 지정된 허용용적률을 초과할 수 없다.

위치	기준용적률	허용용적률	상한용적률
제1종일반주거지역	140%	150%	-
제2종일반주거지역(7층이하)	180%	200%	-
제2종일반주거지역(7층이하)→제3종일반주거지역	200%	230%	250%
제3종일반주거지역	230%	250%	-

주) 1. 하나의 대지에 2개이상의 용적률(용도지역이 같다는 전제하에)이 적용되는 경우 면적대비 산술평균을 통한 용적률 적용

③ 도면표시

기준/허용용적률

허용용적률	
기준용적률	

제10조 (용적률 완화)

① 다음의 표에서 정한 용적률 완화기준을 적용한다.

항 목				완화조건	산 정 방 식	비 고
	대분류	중분류	소분류			
일반계획요소	획지계획	획지단위개발		준수시	기준용적률×0.1	
	공동개발	규제		준수시	기준용적률×0.08	
	건축물 용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축연면적)×0.2	•건축연면적의 20% 이상시
	대지내 공지	쌈지형 공지		위치준수, 조성형태 및 규모준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×α	•피로티구조 α=0.5 •개방형구조 α=1
		건축한계선	전면공지	-	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×1.5	•미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
	대지내 통로	공공보행통로		-	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5	
		보차혼용통로		-	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.5	
친환경계획요소	환경친화적 건축물	자연지반 보존		준수시	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2	
		옥상녹화		준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3	•녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 •법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장, 투수성포장		준수시	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05이내	
		중수도시설[2]		준수시	기준용적률×0.04	•총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 •관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우 제외
		빗물이용시설[2]		준수시	기준용적률×0.04	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신·재생에너지 시설		준수시	기준용적률×0.05	•건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담시
		에너지 절약	1등급	준수시	기준용적률×0.08	•에너지 절감율 : 33.5% 이상 •에너지 성능지표 : 81점 이상 •친환경 건축물 인증 : 85점 이상
			2등급		기준용적률×0.05	•에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 •에너지 성능지표 : 74~81점 이상 •친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상
상한용적률				기부채납시	허용용적률×(1+1.3×가중치×α)	•가중치란 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 •α란 공공시설제공부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주) 1. 인센티브로 제공되는 용적률(지침상 허용용적률-기준용적률)의 20%이상은 환경친화계획요소 준수시 제공
2. 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함
※ 조성 및 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
※ 건축시 건축법 및 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

제5장 높이에 관한 사항

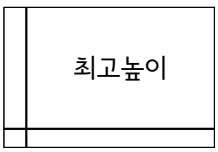
제11조 (최고높이)

① 당해 구역내 건축물은 당해 대지에 지정된 최고높이 이하로 건축하여야 한다.

② 당해 구역내 모든 건축물은 건축법제60조제3항에 의한 도로사선제한을 적용하지 아니한다.

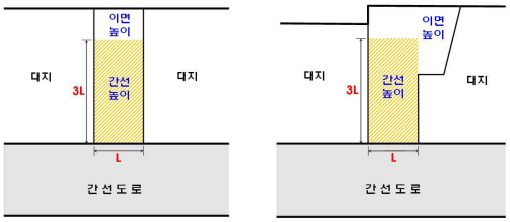
③ 간선도로에 접한 대지는 간선도로에 접한 길이(L)를 폭으로 하여 수직 방향으로 간선도로에 접한 길이의 3배(3L)이내에 한하여 적용한다.

④ 도면표시

최고높이 

위치	최고높이
시립대앞교차로 주상복합	50m
전농로변	30m
시립대 진입로 및 주거지역 이면부	20m

주) 1. 단, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조에 따른 별표4 및 서울시 도시계획조례 제28조 제1항 제1호에 의거하여 용도지역에 따라 제한된 층수 적용



제12조 (최고높이의 완화)

① 다음의 경우에 한하여 기준높이를 완화 받을 수 있다.

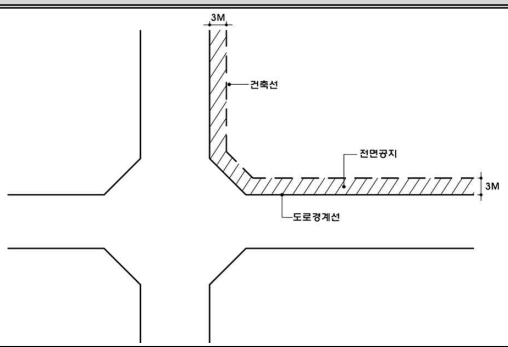
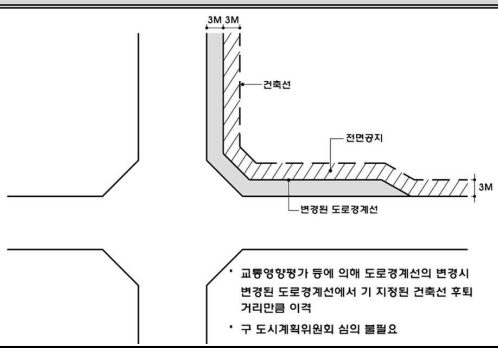
항목	완 화 조 건	산 정 방 식
최고높이완화[1)]	기부채납시	최고높이×[1+(공공시설을 제공하는 면적÷공공시설을 제공하기전의 대지면적)]

주1) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

제6장 배치에 관한 사항

제13조 (건축한계선)

① 향후 개별 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선(지적선)이 변경될 경우 변경된 도로경계선(지적선)을 기준으로 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 것으로 간주하고 그로 인해 조성된 전면공지 등은 본 지침에 따라 조성하여야 한다.

금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	

⑤ 도면표시

건축한계선

제7장 대지내 공지에 관한 사항

제14조 (전면공지)

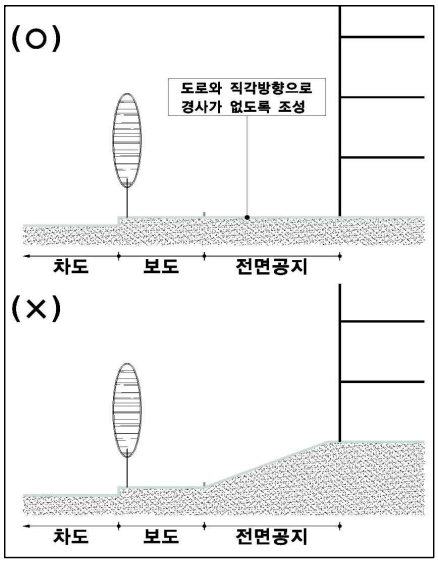
① 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다. 단, 구도시계획위원회에서 인정한 경우에는 조성방식을 변경할 수 있다.
1. 일체의 구조물, 시설물(이동이 가능한 테이블, 파라솔, 의자 등 포함) 등의 설치 및 식재 금지
2. 연접한 보도(차도로 조성시 연접한 차도)와 동일한 포장재료 및 패턴으로 단차없이 조성
3. 도로 직각방향으로 경사가 없도록 조성
4. 건축물의 신축시 건축주가 조성
5. 본 지침에서 언급하지 않은 사항에 대해서는 서울특별시 도시계획조례 제46조 건축선 후퇴부분 등의 관리 규정 적용

② 전면공지는 쌈지형공지와 중복조성 할 수 없다.

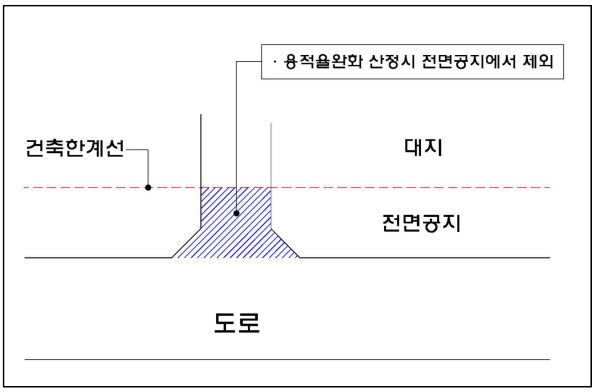
③ 차량출입이 허용되는 구간(차량출입불허외의 구간)에서 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우 용적률완화 산정면적에서 제외한다.

④ 간선도로에서의 차량출입이 허용된 경우, 간선도로내 보도에 차량출입통로 및 보도와 접하는 도로경계부에 볼라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보하여야 한다.

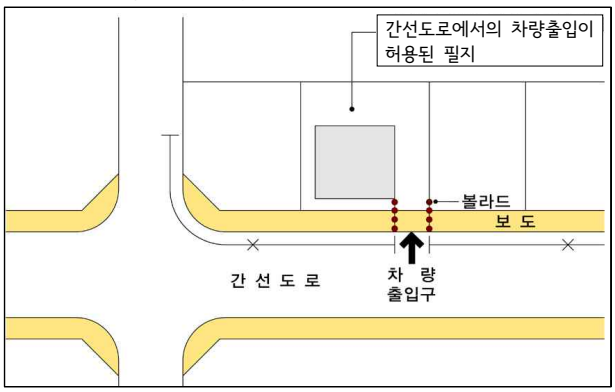
■ 도로 직각방향으로 경사없도록 조성



■ 전면공지내 차량출입구 지정



■ 간선변 차량출입시 보행안전 확보



⑤ 도면표시

전면공지 (차도형)

전면공지 (보도형)

제15조 (쌈지형 공지) : 권장사항

① 쌈지형공지 조성시 지구단위계획지침도상 위치가 지정된 대지 및 간선도로, 시립대 진입로변에 대해 설치하여야 하며, 면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상으로 설치하여야 하며 피로티구조(유효높이 6m이상)도 가능하다.

② 그 외의 설치기준은 다음 각 호에서 정한 설치기준에 적합하게 조성하여야 한다.

1. 진입구

가. 전면가로에 면한 가로길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 한다.

나. 쌈지형 공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이를 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로로 설치해야한다.

2. 공간활용

가. 전체면적의 40%이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.

나. 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료를 사용한다.

③ 위치가 지정된 대지에서 쌈지형공지의 위치 및 조성방법을 변경하고자 하는 경우에는 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 쌈지형공지는 전면공지와 중복조성 할 수 없다.

⑤ 쌈지형공지를 연접필지와 연접하여 조성할 경우 일체형으로 조성할 것을 권장한다. 쌈지형공지의 위치는 간선변 및 시립대 진입로변에 면하여 조성하도록 한다.

제16조 (대지안의 조경)

① 대지안의 조경면적은 서울특별시 건축조례 제20조의 규정을 준용한다.

② 20M이상 도로변에 접하고 2,000㎡이상인 대지 안에 건축하는 건축물은 건설교통부고시 제2000-159호 조경기준 제5조3항의 규정에 적합하도록 조경의무면적의 20%이상을 가로변에 연접하게 설치한다.

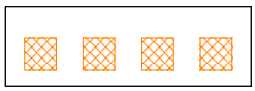
제17조 (공공보행통로)

① 공공보행통로가 지정된 대지는 운영지침도상 지정된 위치와 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 보행통로를 조성하여야 한다.

② 도면상 지정되지 않은 대지에 공공보행통로를 조성시 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 본지침 제10조에 의한 용적률을 완화받을 수 있다.

③ 차도와 연결되는 공공보행통로 입구에는 차량의 출입을 금지하기 위하여 볼라드를 반드시 설치하여야 하고, 통로내에 구조물, 공작물, 담장, 주차장, 화단, 식재, 간판, 냉난방용 실외기, 환기구, 배기구 등 보행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며 야간보행의 안전을 위해 조명을 설치하여야 한다.

④ 도면표시

공공보행통로 

제18조 (보차혼용통로)

① 보차혼용통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성하여야 한다.

② 보차혼용통로는 접하는 보도 또는 도로와 단차가 있어서는 안되며, 인접대지간에도 단차를 두어서는 안된다.

④ 보차혼용통로로 조성되는 부분에 대하여 개방형구조는 2분의 1, 피로티형 구조는 3분의 1을 조경면적으로 산정하되, 당해 대지내 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지만 산입한다.

⑤ 도면표시

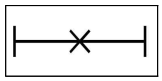
보차혼용통로

제8장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제19조 (차량출입불허구간)

① 차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니한다.

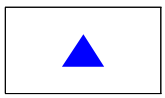
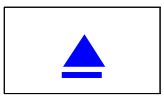
② 도면표시

차량출입불허구간 

제20조 (주차출입구 / 공동주차출입구)

① 주차출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 대지의 변내에서 이루어져야 하며, 주차출입구가 지정되지 않은 경우에는 차량출입불허구간이 지정되지 않은 구간 중 어디서든 가능하다.

② 도면표시

주차출입구  공동주차출입구 

제9장 경관 및 기타사항

제21조 (옥외광고물)

① 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울시 옥외광고물 가이드라인(2008.4)”, “서울특별시 동대문구 옥외광고물등 관리조례”, “옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울특별시동대문구 고시 제2008-36호)”기준을 준수한다.

② 신축 건축물에 대한 건축허가시 건축물 입면계획도에 광고물의 위치에 대해 표시된 도면을 함께 제시해야 한다.

제22조 (담장)

① 간선도로 및 시립대 진입로변으로는 일체의 담장(식재, 투시형 포함) 설치를 불허(건축한계선보다 후퇴하여 설치하는 경우도 포함)하며 단, 연접 대지와의 경계구분을 위한 담장에 한하여 식재 또는 투시형 담장을 설치할 수 있다.

제10장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제23조 (생태면적률)

① 당해 지구단위계획구역내 건축물의 신축시‘환경부 생태면적률 도시계획 적용편람(2005.12)’에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용하도록 한다.

② 적용기준

건 축 유 형	생태면적율 기준
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

③ 산정방법

$$\text{생태면적율(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

④ 공간유형 및 가중치

공간유형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	-자연지반이 손상되지 않은 녹지 -식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	-자연지반에 자생한 녹지 -자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	-자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	-하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 -지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		수공간 (차수)	0.7	-지하수 함양 기능이 없는 수공간	-자연지반 위 차수 처리된 수공간 -인공지반 위 차수 처리된 수공간
4		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	-토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	-지하주차장 상부 녹지, -지하구조물 상부 녹지
5		옥상녹화 ≥ 20㎝	-0.6	-토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	-혼합형 녹화옥상시스템 -중량형 녹화옥상시스템
6		인공지반녹지 < 90㎝	0.5	-토심이 90㎝ 미만인 인공지반 상부 녹지	-지하주차장 상부 녹지, -지하구조물 상부 녹지
7		옥상녹화 < 20㎝	0.5	-토심이 20㎝ 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	-저관리 경량형 녹화옥상시스템
8		부분포장	0.5	-자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	-잔디블록,식생블록 등 -녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9		벽면녹화	0.4	-벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	-벽면이나 옹벽녹화 공간 -녹화벽면시스템을 적용한 공간
10		전면 투수포장	0.3	-공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	-자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11		틈새 투수포장	0.2	-포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	-틈새를 시공한 바닥 포장 -사고석 틈새포장 등
12		저류,침투시설 연계면	0.2	-지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	-침투, 저류시설과 연계된 옥상면 -침투, 저류시설과 연계된 도로면
13		포장면	0.0	-공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	-인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, -불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함.

제24조 (자연지반 보존) : 권장사항

① 지하수 및 생태면적 확보와 열섬현상의 방지를 위해 자연지반 보존을 권장한다.

② 지하에 인공 구조물이 조성되지 않은 자연 그대로의 상태를 유지하고 있어야 하며, 동식물이 자생할 수 있는 자연 토양으로 구성되어야 한다.

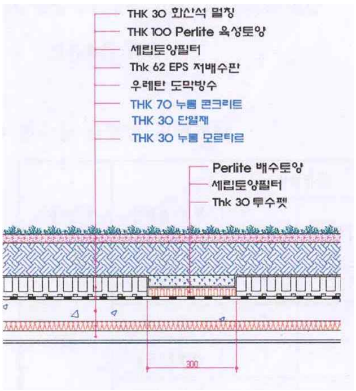
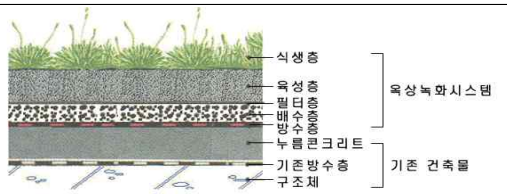
제25조 (옥상녹화) : 권장사항

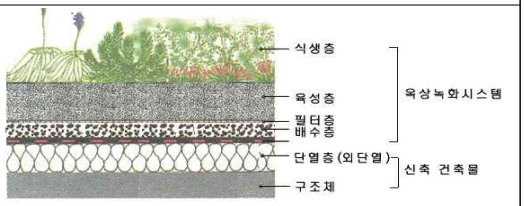
① 당해 지구단위계획구역내 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 건축물의 옥상에 옥상 바닥면적 50%이상을 국토해양부 지침 조경기준(2008.7.15) 및 '건축물 옥상녹화시스템 유형결정 및 관리 매뉴얼(2007.6)에 적합하도록 옥상조경의 설치를 권장한다.

② 옥상조경 설치시 생물의 이동통로 및 서식공간 역할을 할 수 있도록 생태연못의 도입 등 수공간을 조성하여야 하며, 수공간은 건축물의 안전성을 고려하여 조성하도록 한다.

③ 용적률 완화시 옥상조경으로 인정되는 면적은 옥상녹화 면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적(건축법 제32조에 의한 조경을 옥상부에 설치한 면적을 말함)을 제외한 면적으로 한다.

■ 옥상녹화시스템 단면설치 예시도

<table>
<tr><td>횡·단
배수로
단면</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>기존
건축물</td><td> 

※구조진단과 방수점검을 반드시 우선</td></tr>
<tr><td>신축
건축물</td><td> 

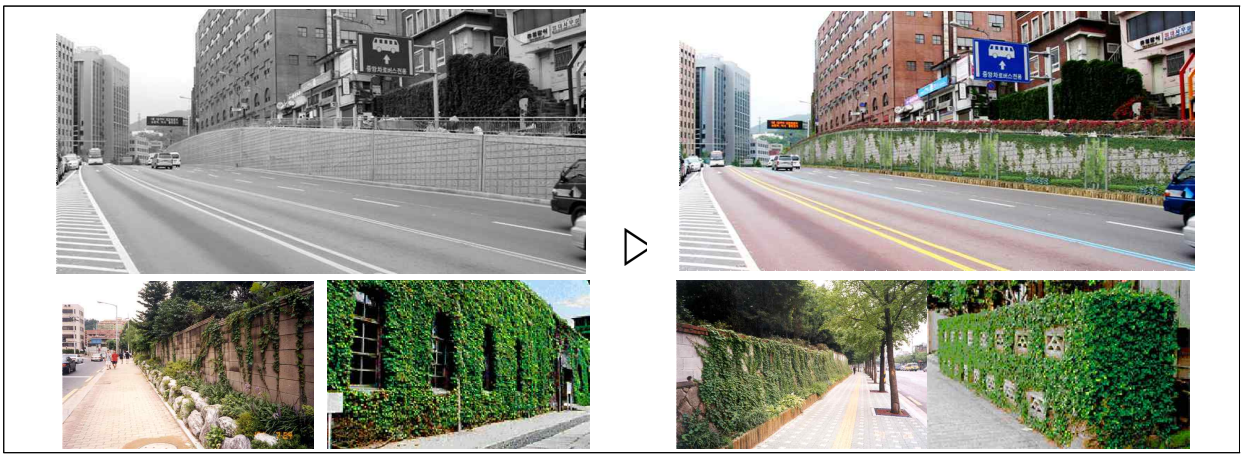
※누름콘크리트를 설치하지 않음</td></tr>
</table>

제26조 (벽면녹화) : 권장사항

① 도시경관 향상, 도시생태계 보전 및 에너지 절감등을 위하여 도시구조물의 벽면녹화를 권장한다.

② 벽면녹화시 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면을 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 식재하며, 세부사항은 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」기법을 따르도록 한다.

■ 벽면녹화 조성 예시



제27조 (중수도시설) : 권장사항

① 대지면적 2,000㎡이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에는 수자원 재활용 및 수질오염 방지를 통해 지속가능한 도시 조성을 위하여 중수도시설의 설치를 권장한다.

② 중수도시설의 설치기준은 하수도법 제26조, 하수도법 시행령 제21조에 의거한다.

제28조 (빗물이용시설) : 권장사항

① 대지면적 2,000㎡이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에는 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 빗물이용시설의 설치를 권장한다.

② 빗물이용시설의 설치기준은 '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따른다.

③ 부지조성시 지하수가 많이 발생될 경우는 부지내 조경시설관리용수로 활용할 것을 권장한다.

제29조 (신·재생에너지시설) : 권장사항

① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 신·재생에너지시설의 설치를 권장한다.
② 신·재생에너지시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'에 따른다.

제30조 (에너지절감율 등) : 권장사항

① 에너지절감율 등은 고유가시대 불가피한 선택으로 화석연료 사용을 줄이는 에너지절약 중의 효율적인 대책이며 합리적이고 효과적인 친환경적 도시관리를 위하여 건축물 신축시 도입할 것을 권장한다.
② 일반건축물(주상복합 건축물 포함)을 대상으로 하며 등급 설정을 통해 등급별 인센티브량을 차등 적용한다.
③ 단, 각 요소의 인센티브 산정시 중복 계산은 불허한다.

구 분	에너지절감율[1]	에너지성능지표[2]	친환경건축물인증[3]
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만

주1) '건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정'에 의함
주2) '건축물에너지 설계기준'에 의함
주3) '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함

제11장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제31조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

① 기존건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.
1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 자치구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 자치구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)
2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.
3. 기존건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 운영지침 중 "경관 및 기타사항"을 적용하여야 한다.
4. 용도변경의 경우에는 용도변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
5. 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자(사업계획승인권자 등)가 속하는 자치구 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.
6. 기정 지구단위계획에 의해 기존 건축물의 건축허가가 이루어진 경우, 본 지구단위계획 결정고시 이후 기존허가범위의 10%를 초과하여 설계변경을 하고자 할시에는 구 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

② 가설건축물을 설치하고자 하는 경우에는 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

제32조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제8호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다. 이 경우 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(획지는 제외)
2. 공개공지 · 쌈지형공지, 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
3. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
5. 통로의 성격 · 설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)

6. 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)
7. 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

제33조 (인허가 및 심의시 제출도서)

① 당해 구역내 주택건설사업 승인 또는 건축허가 신청시, 다음 각 호의 내용이 표시된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 당해 대지 및 주변지역을 포함하는 지구단위계획 결정현황 및 변경(안)도
2. 지침의 반영여부 요약(예시 참조) 및 반영여부를 입증할 수 있는 세부내용이 포함된 도서
   단, 전면공지는 당해 전면공지 및 전면보도, 양측연접대지의 전면공지 조성현황의 파악이 가능한 현장사진을 첨부할 것

■ 지침 반영여부 요약서 양식

구분	지침내용	반영내용	반영여부	입증도면번호	비고

※작성방법
○구분 : 가구 및 획지, 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태 및 외관, 대지내 공지, 차량출입 및 주차, 기타로 구분하여 입력
○지침내용 : 결정도 및 지침상 기준을 요약하여 입력
○반영내용 : 지침기준에 대한 반영내용 입력
○반영여부 : 반영, 미반영으로 구분하여 입력
○입증도면번호 : 제출도면중 반영내용이 표현된 도면번호 입력
○비고 : 해당되는 지침의 위치를'제00조0항0호'의 형식으로 입력

② 당해 지구단위계획구역내 건축물로서 심의를 받고자 할 경우에는 축척 1/100이상의 관련도면을 첨부하여야 한다. 단, 축척이 부적절할 경우 심의 담당부서와 협의하여 축척을 1/500의 범위이내까지 변경할 수 있다.

2 공공부문 지구단위계획 운영지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획운영지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 동대문구 "서울시립대 주변지역 지구단위계획"중 공공부문에 적용되며, 이의 운영을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정개정되는 경우에는 제정개정된 법규, 조례 등을 따른다.
③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
④ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우 규제가 강한 기준을 따르며 본 지침이'서울시립대 주변지역 가로환경개선사업'중 실시설계와 상이할 경우 '서울시립대 주변지역 가로환경개선사업'의 실시설계를 우선 적용한다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 지구단위계획 지침 제3조의 정의를 따른다.

제2장 시설별 운영지침

제1절 포 장

제4조 (적용 원칙)

① 미관지구 및 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다.
② 본 구역의 가로포장시 재료의 선정, 포장패턴 디자인 등은 "서울시립대 주변지역 가로환경개선사업"중 기본설계에 따라 결정된 포장패턴으로 시행하며, 건축허가시 포장패턴 및 재료에 대해 동대문구청과 협의하여야 한다.

제5조 (사후관리)

① 민간 · 공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장 훼손시는 공사완료 후 필히 당초대로 원상복구하는 것을 원칙으로 한다.
② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다.(통보시 첨부자료 : 공사 시행 전/후 현황사진)

■ 포장설계 지침

구 분	포장기준	포장재 및 지침
전구간 보도 / 공공보행통로	•친환경적인 소재 사용 •투수율 우수, 사후관리 용이한 재료 사용 •Warm Gray 색 사용	•점토블럭 -색상 : Gray Stone -포장규격 : T60×230×114
서울시립대 진입로 (차도)	•서울시립대 중앙로계획과 연계 •내구성, 미끄럼저항, 시공, 유지관리보수 측면에서 우수한 재료 사용	•칼라무늬 아스팔트 -색상 : Warm Gray 계통 -아트크리트 공법 사용
횡단보도	•시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	•점자블럭 -색상 : Yellow
이면도로	•위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 •저속으로 속도제한할 수 있는 재료	•사고석 -색상 : Dark Gray 계통 -포장규격 : T150×150×150 •아스콘

제2절 도시안내 표지시설

제6조 (적용범위)

① 도시안내표지시설은 가로정보체계에 관한 것으로 동대문구 가로시설물 개선계획 및 디자인서울 가이드라인(2008.6)을 우선적으로 준용하고 가이드라인에 언급되지 않은 사항은 관련법규에 따른다.

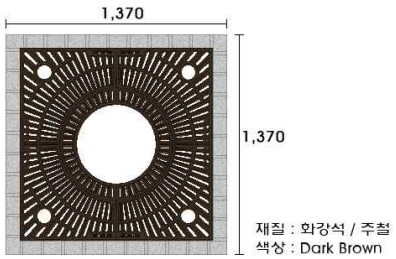
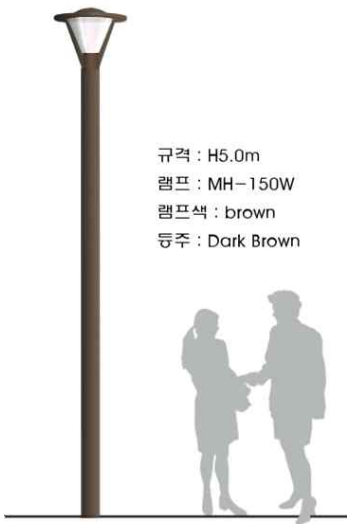
제3절 가로시설물

제7조 (적용범위)

① 가로상에 배치되는 각종 가로시설물들은 "서울시립대 주변지역 가로환경개선사업"중 기본설계에 따라 결정된 형태로 설치한다.

제8조 (가로시설물 설치기준)

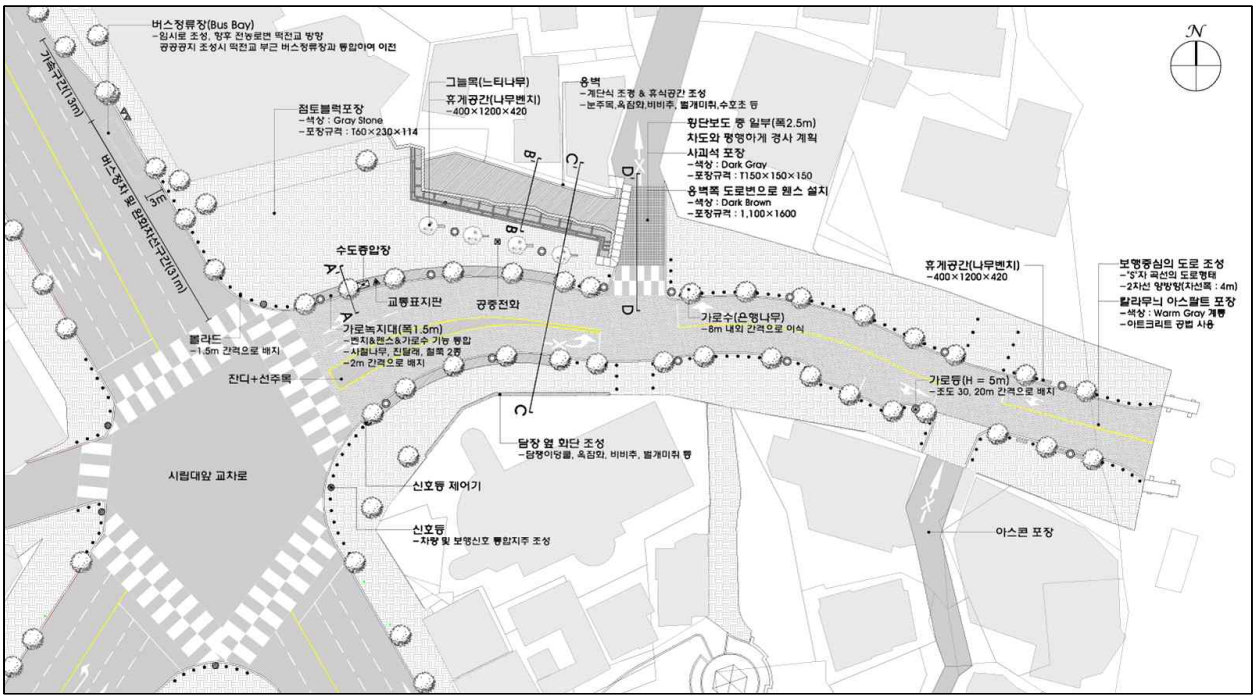
구 분	설치기준	가로시설물 상세도
볼라드	•보행자의 안전과 보도로의 무단차량 진입 방지 •기능성 위주의 단순한 형태 •시립대앞 교차로에 한하여 이동식 볼라드 설치 •공공시설물디자인 개선사례(2008.2) p.65 참조	
휀스	•시립대 진입로와 이어지는 내리막길 경사로 양 옆으로 설치	

구 분	설치기준	가로시설물 상세도
수목보호대	•가로녹지대의 가로수를 제외한 가로수의 경우 통일된 형태로 수목보호대 설치 •공공시설물디자인 개선사례(2008.2) p.30 참조	
벤치	•휴식공간 제공을 위해 광장 휴게공간 및 가로수 사이로 설치 •공공시설물디자인 개선사례(2008.2) p.65 참조	
휀스 & 벤치	•가로녹지대와 보도사이에 조성 •휀스 겸 벤치 기능 •공공시설물디자인 개선사례(2008.2) p.30 참조	
가로등	•시립대 진입로변으로 기존의 가로등 교체 •진입로변 가로등 8본 교체 -조도 30, 폴 높이 5m의 가로등을 20m 간격으로 설치 -총 13본 가로등 신설 •옹벽 앞 휴게공간 : 보행등 2본 신설	

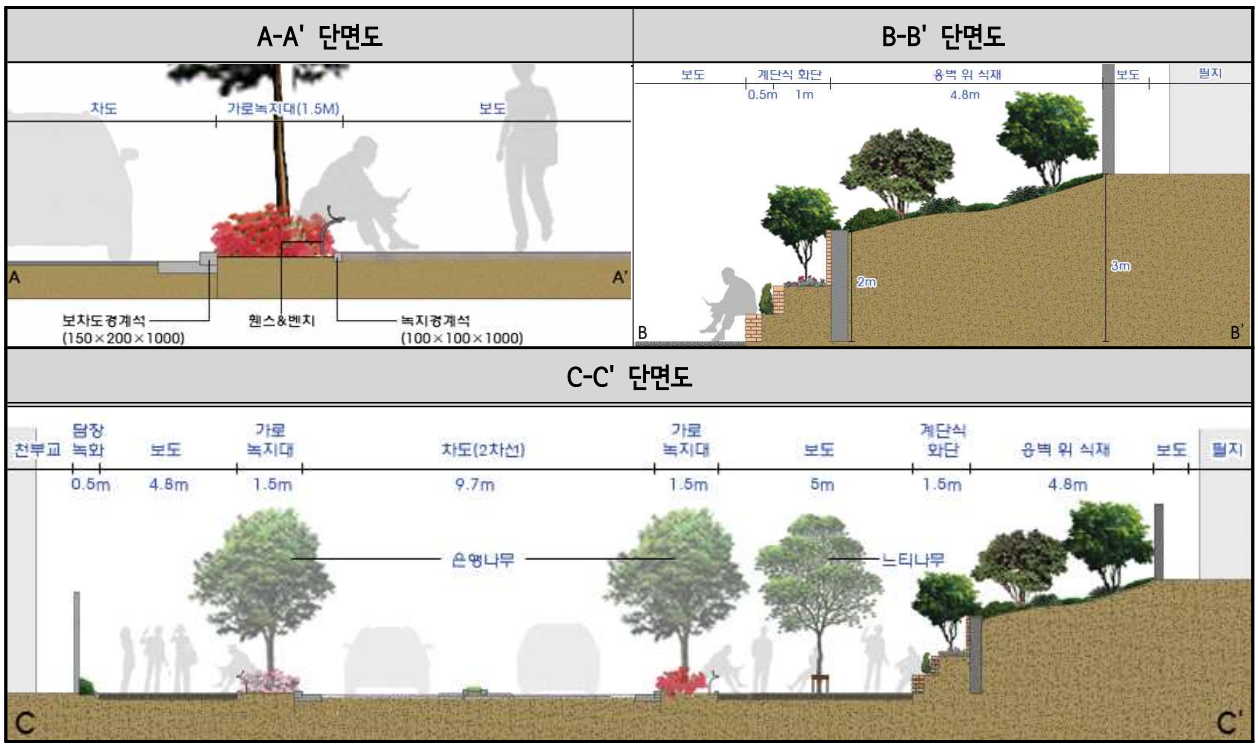
제3장 주요지점별 운영지침

제1절 시립대 진입로

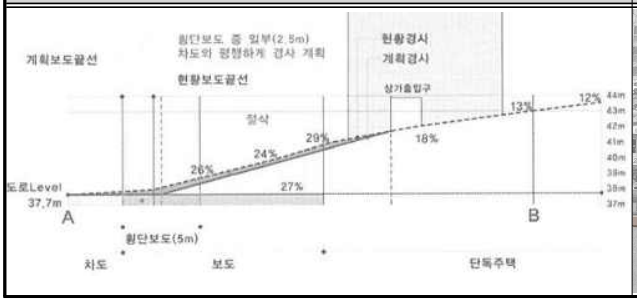
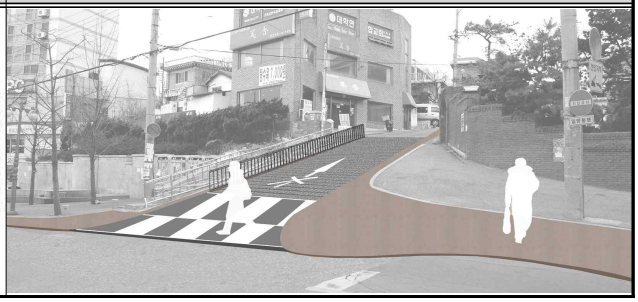
■ 조성 배치도



■ 조성 단면도



■ 시립대 진입로 중간부 내리막길(D-D')

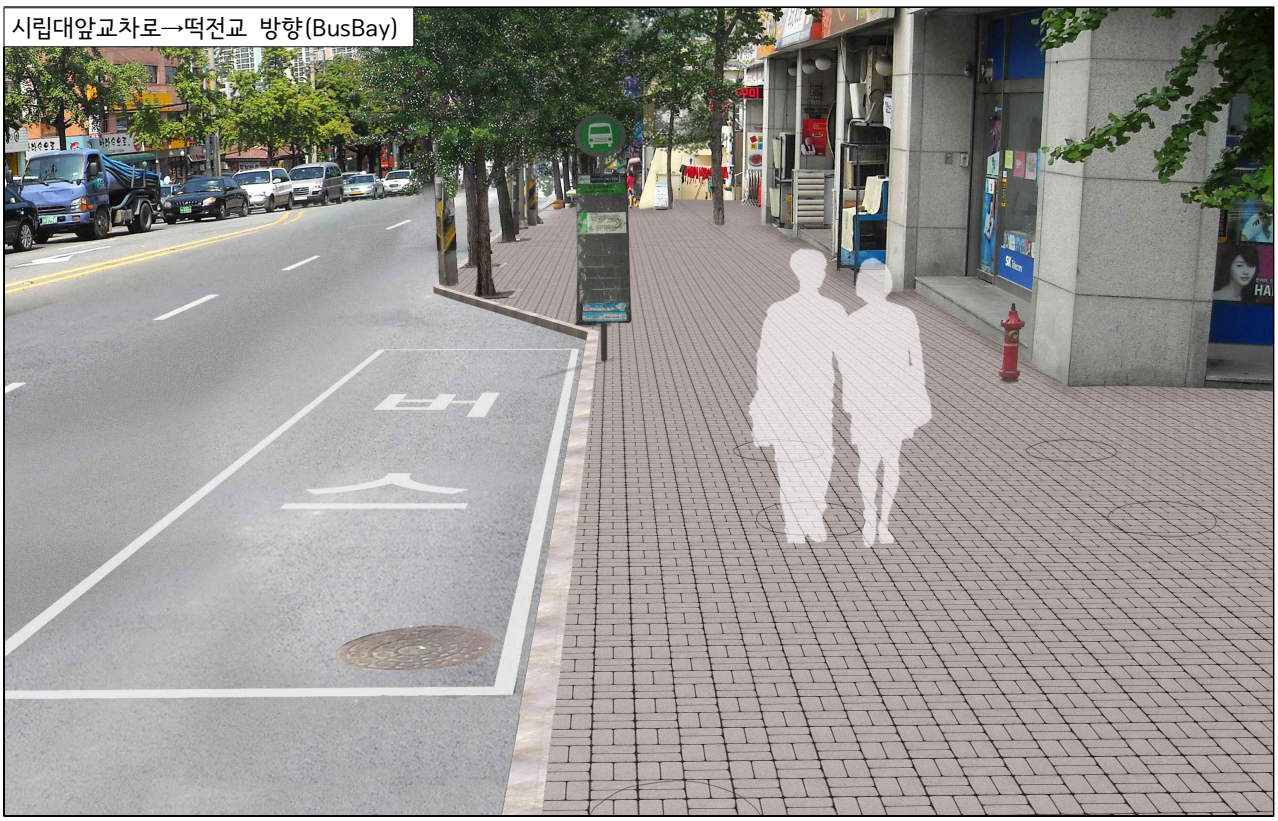
경사 단면도	조성예시
	

■ 조성 시뮬레이션

시립대앞교차로→시립대정문 방향

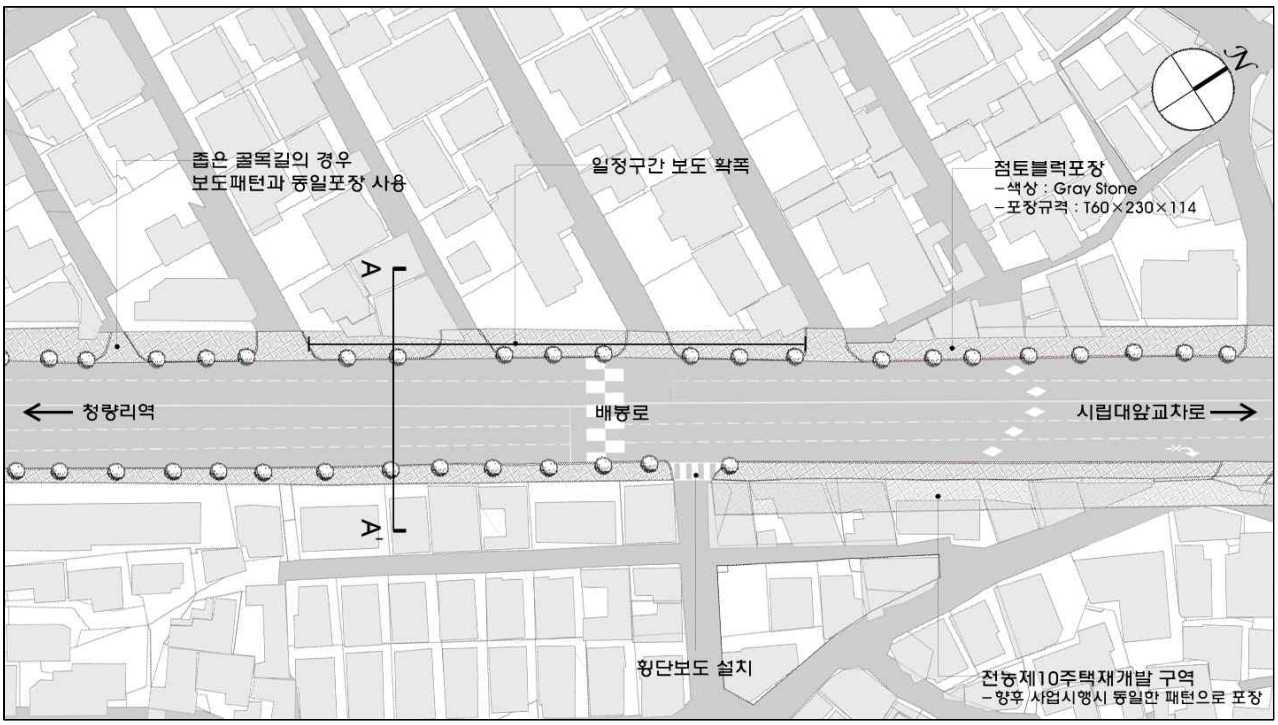
시립대정문→시립대앞교차로 방향

시립대앞교차로→떡전교 방향(BusBay)

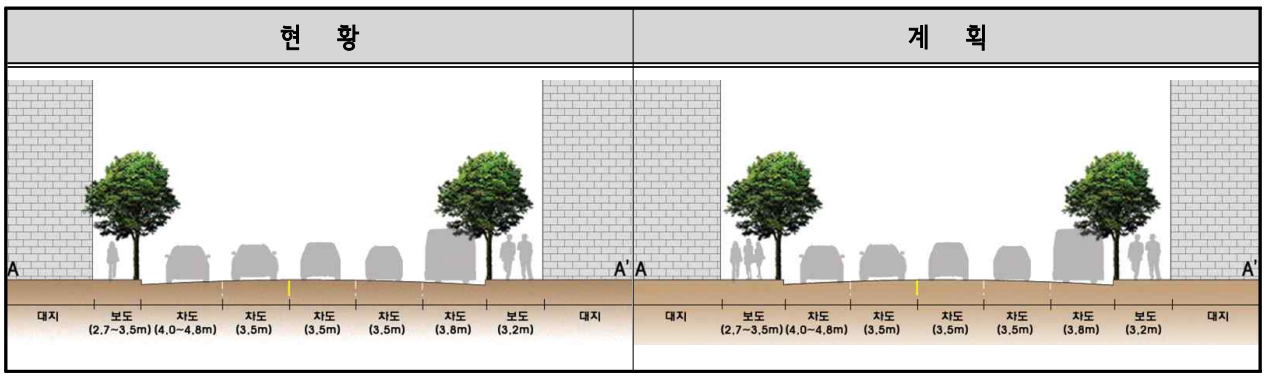


제2절 배봉로

■ 조성 배치도



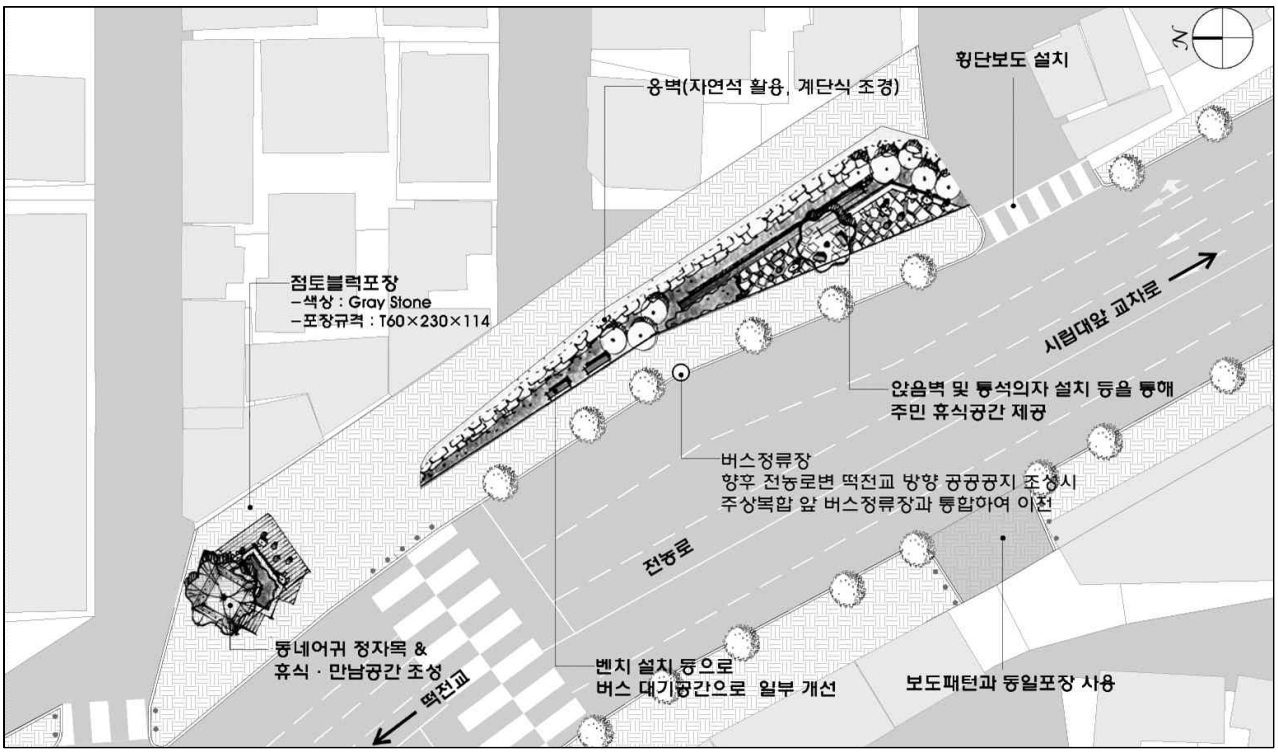
■ 조성 단면도(A-A')



■ 조성 시뮬레이션

제3절 전농로

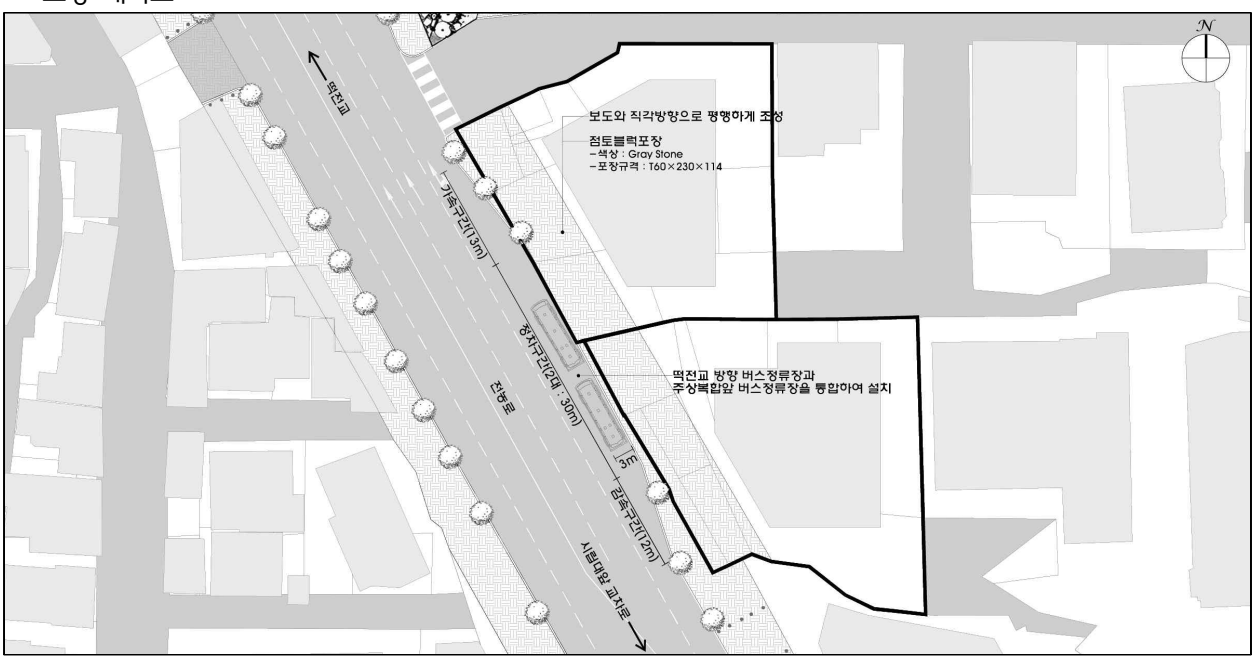
■ 조성 배치도



제4절 전농로변 공공공지1

① 다음의 조성지침은 전농로변 떡전교 방향 A1-①, ② 획지계획시 기부채납에 의해 조성되는 공공공지의 조성을 목적으로 한다.

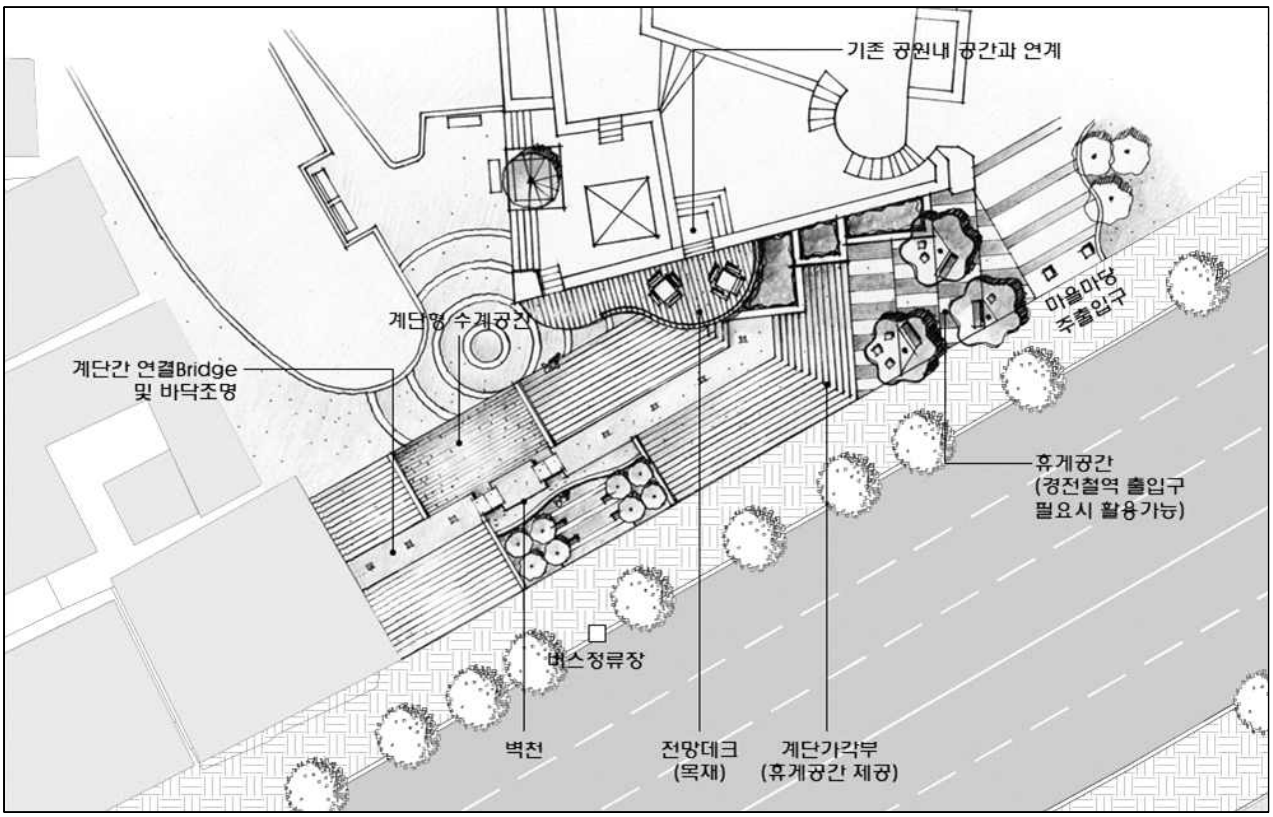
■ 조성 배치도



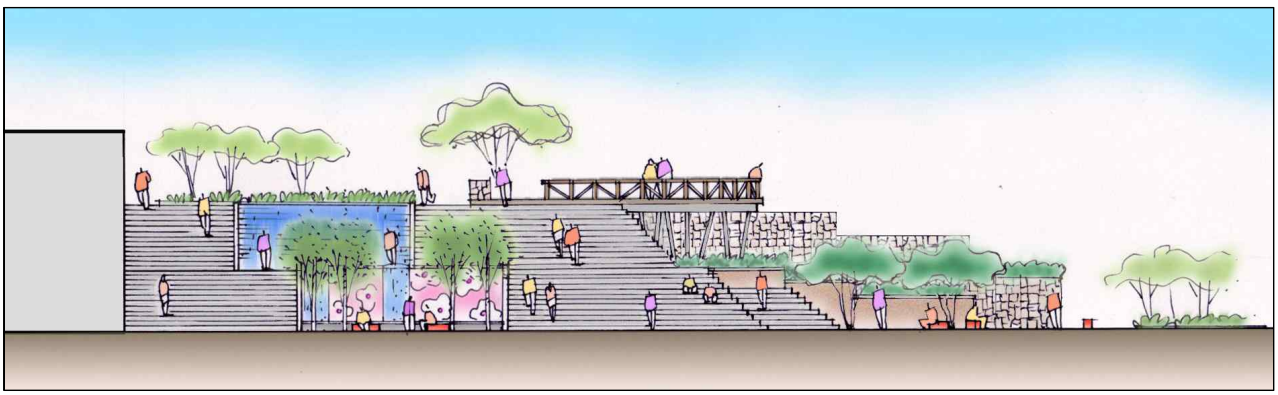
제4절 전농로변 공공공지2(마을마당)

① 전농로변과 연접하여 미조성 공공공지의 조성을 목적으로 한다.

■ 조성 배치도



■ 입면도



② 이면부 도로와 연접한 마을마당의 일부구간에 한하여 차도의 선형 직선화를 위해 차도로 조성, 이면부 차도 포장과 동일한 포장재를 사용한다.

③ 도면표시

공공공지 (차도형)

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제9조 (설계도서의 작성)

① 지구단위계획내에서 공공부문을 조성하고자 하는 것을 지구단위계획의 공공부문 지정 및 예시, 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제10조 (지침의 변경 및 완화)

① 다음 각 호의 사항중 구 도시계획위원회에서 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 목적에 부합하는 범위내에서 이를 변경 또는 완화하여 적용할 수 있다.

1. 개선된 공공부문계획이 수립된 경우
2. 현상설계 등을 통하여 설계안을 선정하는 경우
3. 교통영향평가, 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 부득이한 경우
4. 지침을 변경 및 완화하여 지구단위계획 목적 달성에 좀더 나은 방안이 제시된 경우

Ⅳ. 별첨

1 지구단위계획구역 결정(변경)도(기정, 변경)

2 용도지역·지구 결정(변경)도(기정, 변경)

3 도시기반시설에 관한 결정(변경)도(기정, 변경)

기 정

서울시립대 주변지역
지구단위계획구역
36,255.4㎡
①

서울시립대 주변지역 지구단위계획

지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도
- 기 정 -

범 례

지구단위계획구역

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

변 경

서울시립대 주변지역
지구단위계획구역
35,399.2㎡
①

서울시립대 주변지역 지구단위계획

지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도
- 변 경 -

범 례

지구단위계획구역

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

기 정

제2 종일반주거지역(7층이하)

제3 종일반주거지역

제1 종

제2 종일반주거지

제3 종일반주거지역

제3 종일반주거지역

서울시립대 주변지역 지구단위계획

용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도
- 기 정 -

범 례

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

변 경

제1 종

제2 종일반주거지역(7층이하)

제2 종일반주거지역

제3 종일반주거지역

제3 종일반주거지역

제3 종일반주거지역

서울시립대 주변지역 지구단위계획

용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도
- 변 경 -

범 례

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

기 정

소(국)
3-(1)

소(근)
1-(1)

소(근)
3-1

공공공지

대(보)
3-11

중(진)
1-318

학교

소공원

공공청사

녹지

사회복지시설

공공공지

대(보)
3-92

서울시립대 주변지역 지구단위계획

도시기반시설에 관한 결정도
- 기 정 -

범 례

- 지구단위계획구역
- 시설선
- 도로(대로)
- 도로(중로)
- 도로(소로)
- 공원
- 학교
- 녹지
- 사회복지시설
- 공공공지

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

변 경

서울시립대 주변지역 지구단위계획

도시기반시설에 관한 결정도
-변 경-

범 례

- 지구단위계획구역
- 시설선
- 도로(대로)
- 도로(중로)
- 도로(소로)
- 공원
- 학교
- 녹지
- 사회복지시설
- 공공공지

소(국) 3-(1)

소(로) 1-(1)

공공공지

대(보) 3-11

소(국) 3-1

중(진) 1-318

학교

소공원

공공청사

녹지

사회복지시설

공공공지

대(보) 3-92

Scale 1:2,000

0 5 10 20 50 100(m)

N

7. 신속통합기획 가이드라인

동행·매력 특별시 서울

동대문구 전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발사업

신 속 통 합 기 획

2026. 9.

도 시 공 간 본 부

(신속통합기획과)

동대문구 전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발사업
신 속 통 합 기 획

동대문구 전농동 152-65 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획 수립과 관련하여, 주민의견 수렴 및 전문가 자문을 거쳐 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 마련하고, 신속통합기획을 확정하고자 함

Ⅰ 대상지 개요

□ 대상지 현황

- ㅇ 위　　치 : 서울시 동대문구 전농동 152-65 일대
- ㅇ 구 역 면 적 : 72,594.2㎡
- ㅇ 용 도 지 역 : 제1종, 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역
- ㅇ 사 업 방 식 : 주택정비형 재개발사업

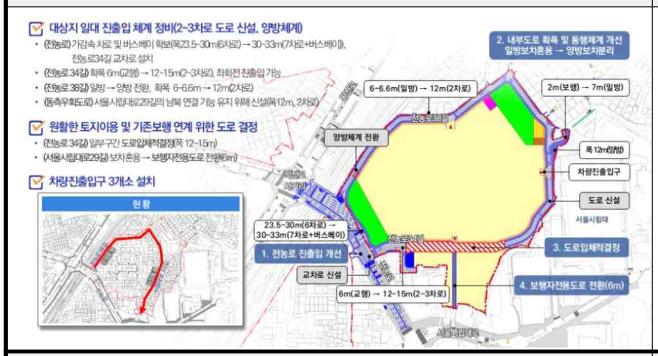
< 전농동 152-65 일대 위치도 >

II 신속통합기획 가이드라인

□ 신속통합기획 계획 원칙

지역 주민의 생활과 대학생의 활동이 함께하는 전농동
- “주변으로 열려있고, 지역과 함께하는 명품 주거단지” -

(원칙1) 원활한 차량진출입 및 교통연계 고려한 도로망 정비



(원칙2) 시립대 및 지역 보행편의 고려한 보행체계 연계

(원칙3) 기존 국공유지 재배치 통한 기반시설 전략적 확충

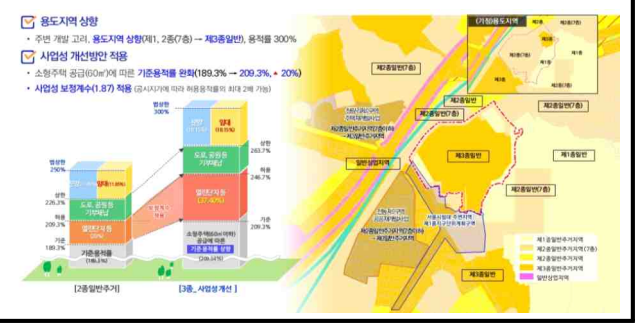
(원칙4) 구릉지 경사 및 높이차 극복하는 합리적 대지조성

(원칙5) 대학가 및 기존 가로 고려한 맞춤형 외부공간 계획

(원칙6) 지역 특성 고려한 영역별 주동 배치계획

(원칙7) 입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출

(원칙8) 원활한 사업추진 지원을 위한 유연한 도시계획



□ 정비계획 가이드라인

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>정비구역계</td><td>
○ 신속통합기획 후보지 선정 시(`23.11.) 구역계를 준용하되, 대상지 진출입 개선 및 원활한 차량 통행을 위해 전농로 변 일부 구역계 포함 (▲ 856.2㎡)
– 편입 : 전농동 103-14 일대 일부 필지(국유지)
※ 향후 정비계획 입안·결정 과정에서 신속통합기획 취지에 지장을 주지 않는 범위 내에서 서울시·자치구 등 관계기관 및 이해관계자 협의 등을 거쳐 확정
< 후보지 선정 당시 구역계 > (71,738.0㎡)

< 신속통합기획 구역계 > (72,594.2㎡)

</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>
○ 공동주택 획지 : 제1종, 2종(7층)일반주거지역 → 제3종일반주거지역
○ 기반시설
– 도로 : 제1종, 제2종(7층)일반주거지역
– 공원 : 제1종일반주거지역
※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 정비계획 입안·결정 과정에서 관련부서 협의 통해 일부 조정 가능
○ 생활SOC 및 종교시설 : 제2종(7층)일반주거지역(기존 용도지역 유지)
< 기정 >

< 신속통합기획 >

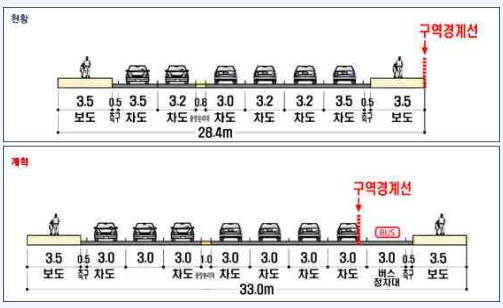
</td></tr>
<tr><td>획지계획</td><td>○ 공동주택 획지 : 공동주택 및 부대복리시설</td></tr>
</table>

공공시설 등	○ **도로** (교통처리 구상도 참고) **① 전농로(대상지 서측) : 폭원 23.5~30m(6차로) → 30~33m(6~7차로+버스베이 확보)** - 전농로34길로 좌회전 차량의 진출입이 가능하도록 신호교치로 신설 - 떡전교사거리 → 신설교차로 방면 대상지 진입을 위한 좌회전 대기차로 신설 - 떡전교사거리 서남측의 교통섬을 위치 조정하여 교차로 기하구조 개선 - 신설교차로 설치 및 차량 흐름을 고려하여 기존 횡단보도를 신설교차로 남측으로 이전 - 신설교차로 → 떡전교사거리 방면 버스베이 신설(폭원 3m, 길이 50m) 및 교통 안전을 고려하여 대상지 맞은 편 떡전교사거리 → 신설교차로 방면 기존 버스정류장 아래쪽으로 이전 설치 **② 전농로34길(대상지 남측) : 폭원 5~7m → 12~15m(2~3차로), 일부 도로 입체적 결정** - 전농로 신설교차로 접속구간 폭 15m로 확폭하고 좌·우회전 전용차로를 설치하여 진출입 차량 집중에 따른 병목현상 방지 - 획지 관통 구간(폭 12~15m, 길이 145m) : 기존 통행기능 유지 및 단지 지하주차장 통합 계획을 위해 입체적 결정(입체도로 구간은 획지에 포함) ※ 도로 입체적 결정구간은 구분지상권 설정(세부 적용기준은 「도시계획시설(도로) 입체적 결정기준, 시설계획과-7571(2026.7.15.)」에 따름) **③ 전농로38길(대상지 북측) : 폭원 6.5~8.5m(일방) → 12m(2차로)** - 대상지 북측 차량 진출입을 원활히 하고, 향후 망우로 접속구간 도로 확장 가능성을 고려하여, 폭12m로 확폭하고 일방통행에서 양방통행으로 변경 - 전농로 접속부는 우회전 진입/진출이 가능한 교차로로 운영 - 북측 저층 주거지측은 기존 주택의 차량 진출입이 가능하도록 턱낮춤 보도 적용 **④ 동측도로 신설 : 폭원 12m(2차로)** - 북측 전농로 38길과 남측 전농로34길을 연결하는 도로를 신설하여 기존 서울시립대로 29길의 남북 통행 기능을 유지하고, 망우로와 대상지 간 차량 흐름 개선 - 서울시립대학교 출입구와 연계한 횡단보도 설치 - 동측 저층 주거지측은 기존 주택의 차량 진출입이 가능하도록 턱낮춤 보도 적용(북측 턱낮춤 보도와 연계) **⑤ 망우로6길 접속 시립대로29가길(대상지 동측) : 폭원 2m → 7m(일방)** - 기존 보행자만 통행하던 구간을 확폭하여 망우로6길과 신설 동측도로간 차량통행이 가능하도록 연결하고, 차량 흐름 단순화를 위해 망우로6길→대상지 방향 일방통행으로 운영 - 휘경초 정문 및 서울시립대 입구로 이어지는 안전하고 연속적인 통학로 확보를 위해 신설 동측도로와 연계한 보도 조성

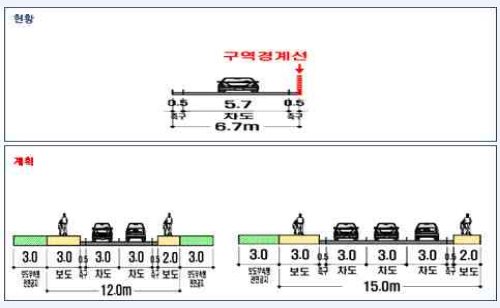
⑥ 서울시립대로29길(대상지 남측)

- [대상지 내부] 폭원 5m(보차혼용, 일방) → 6m(보행자전용도로) : 기존 일방통행 보차혼용도로를 확폭하여 보행자전용도로로 전환하고 기존 남북 보행 기능 유지 및 보행 안전성 확보
- [대상지 외부] 일방통행 → 양방통행 : 구역 외 존치 건축물의 차량 진출입이 가능하도록 기존 일방진출 체계를 양방통행으로 변경

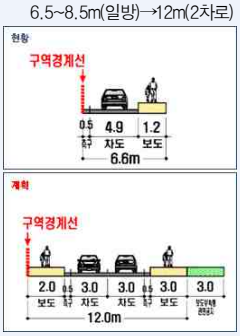
① 전농로변 확폭: 23.5~30m(6차로) → 30~33m(7차로+버스베이 확보)



② 전농로34길 확폭: 5~7m → 12~15m(2~3차로)

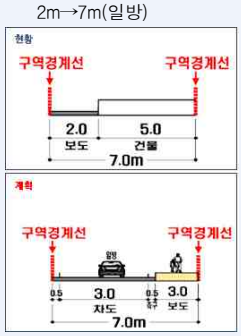


③ 전농로38길 확폭: 6.5~8.5m(일방)→12m(2차로)

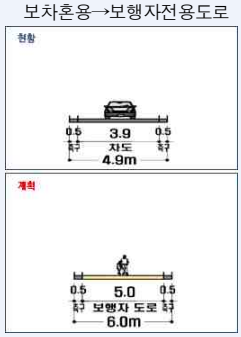


④ 동측도로 신설: 12m(2차로)

⑤ 망우로6길 접속 시립대로29가길: 2m→7m(일방)



⑥ 서울시립대로29길: 보차혼용→보행자전용도로

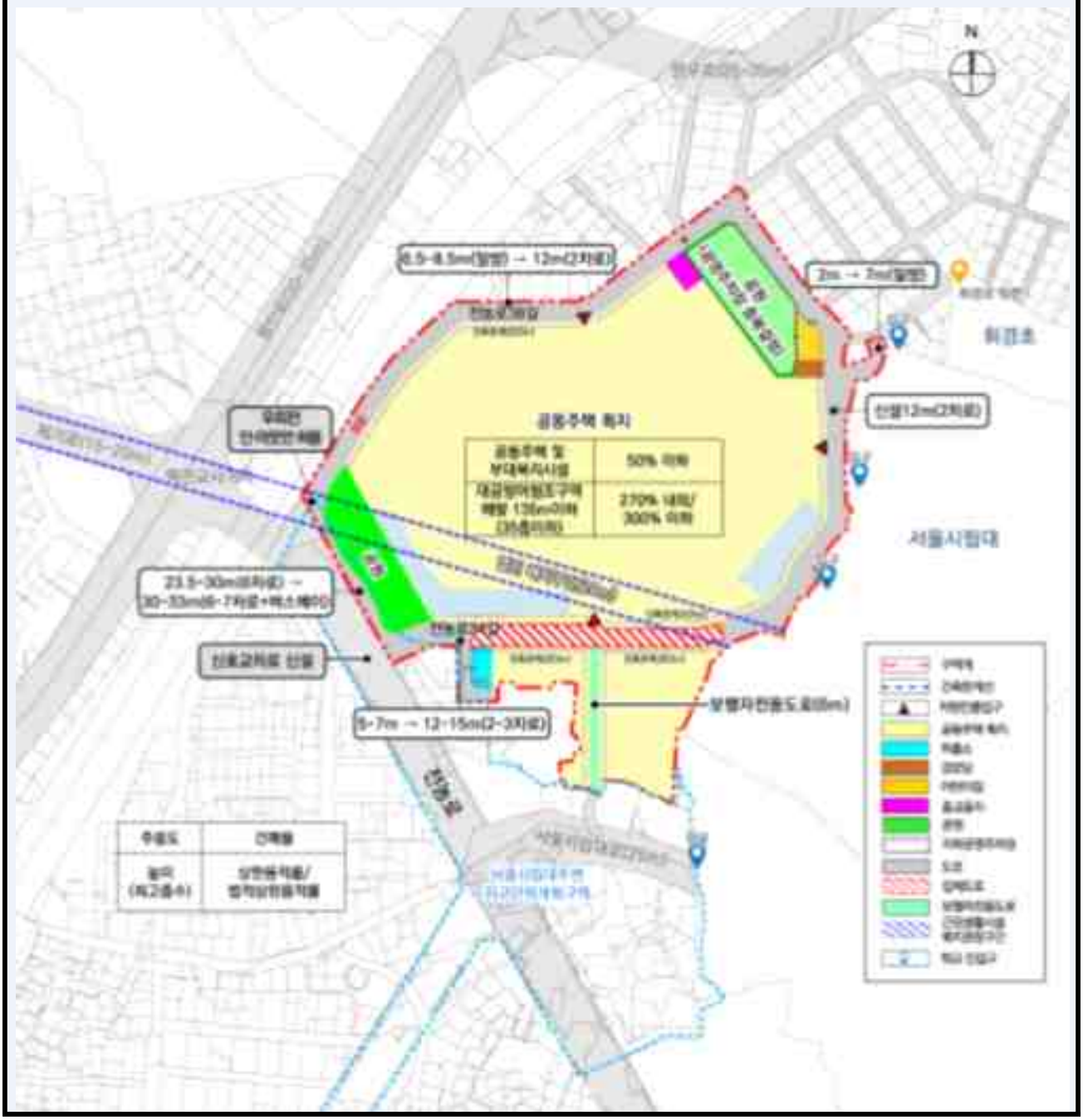


	○ **공원 : 총 면적 5,700㎡ 내외** **① 공원1(전농로변) : 2,600㎡ 내외** – 도로 전면부 열린공간 및 보행 개방감 확보를 위한 공원을 조성, 대상지 및 주변도로 등과 단차없이 조성 **② 공원2(저층주거지변) : 3,100㎡ 내외** – 저층주거지 연접부 주민 및 단지 내 주민 교류와 휴식을 위한 공원 조성 ※ 공원은「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 따라 의무 면적 이상 확보 ○ **공영주차장(공원2 하부 중복결정) : 총 면적 3,000㎡ 내외** – 주변 저층주거지 주차수요를 고려하여 대상지 북측 공원2 하부에 설치 ○ **파출소 : 면적 314㎡, 연면적 397.09㎡** – 신속한 긴급 출동을 고려하여 전농로 주변에 시설 재배치(현황 동일 면적) ○ **어린이집 : 면적 416㎡, 연면적 912.37㎡** – 영유아의 안전, 교통, 환경을 고려하여 공원주변 시설 재배치(현황 동일 면적) ○ **경로당 : 면적 182㎡, 연면적 182㎡** – 고령자의 도보이용을 고려하고 기존 위치와 차이가 비교적 없는 완만한 지형의 휘경2동 내 공원주변에 시설 재배치(현황 동일 면적) ※ 대상지내 기존 생활SOC(파출소, 어린이집, 경로당은)는 운영부서의 수요조사 결과(시설 유지)에 따라 효율적 토지이용을 고려하여 현황 동일 면적으로 이전·배치를 계획 ※ 추후, 공공시설 등의 종류, 규모, 운영 등 구체적인 사항은 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안과정에서 관계기관 협의 및 심의 등을 거쳐 결정
용적률	**[공동주택 획지]** ○ **기준용적률 : 209% 내외 (소형주택 공급에 따른 20% 상향, 현황 용도지역 고려한 가중평균 적용)** ○ **허용용적률 : 246% 내외 (사업성보정계수 1.87 적용)** ○ **상한용적률** – 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 270% 내외 – 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 (「도정법」 제54조에 따른 법적상한용적률) ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조,「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정

주택공급	○ **계획세대수 : 1,800세대 내외** ※ 정비계획 입안·결정과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 합리적으로 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
층수/높이	○ **주변 개발계획 및 청량리역 일대 광역 스카이라인을 고려하여 지역과 조화로운 도시경관이 형성될 수 있도록 계획** – 왕산로(철로변) 최고층 배치 후 단지 내부로 점차 낮아지는 입체적 스카이라인 형성 – 주변 저층주거지와의 조화, 공원 배치, 학교 등 고려하여 단지 경계부로는 중·저층 계획 – 단계적 스카이라인 형성, 열린경관 창출 위해 남측부 저층형 주동배치 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정하는 경우 유연하게 적용 [신속통합기획 높이계획 시뮬레이션(안)] ► 왕산로(철로변) 최고층수 35층(대공방어협조구역 해발 135m 이하) ► 단계적 스카이라인 형성 및 일조 확보를 위해 단지 중앙부는 26~31층 내외로 하고, 주변 여건 고려하여 단지 경계부는 10~21층 계획 ► 지대가 높은 대상지 남측의 경우 일조확보 및 주변 저층주거지 고려하여 4~15층 계획
경관계획	○ **지역여건을 고려한 입체적 스카이라인 형성 및 열린 경관 창출** – 제기로에서 전농로로 이어지는 대상지 일대 진입부의 개방감 확보를 위한 전농로변 공원 및 열린 배치구간(20m) 등 계획 – 남측에서 북서측 방향으로 높아지는 단계적· 입체적 층수 계획으로 일조 확보 및 거주성 향상
보행동선계획	○ **보행자전용도로(신설) : 폭원 6m 이상** – 기존 시립대로29길의 남북 방향의 보행 연결기능을 유지하고, 대상지 내·외부의 보행흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 보행동선 계획 ○ **단지 내 보행로** – 대중교통(지하철, 버스) 접근성 향상과 휘경초·서울시립대학교 통학동선을 고려하여, 단지 내 남북 방향의 연속적인 보행동선 확보 권장
건축한계선	○ **주요도로 개방감 확보, 보행편의성 및 가로활성화를 위해 건축한계선 계획** **① 공동주택 획지** – 전농로38길(대상지 북측), 전농로34길(대상지 남측), 동측 도로변 : 3m 이상 – 전농로(대상지 서측) 변 : 3.5.m 이상(전농로 보행연속성 위해 현황 폭원 유지) – 보행자 전용도로 변 : 3m 이상

	② 기타 획지 - 종교용지(대상지 북측 성화교회) : 전농로38길 변 3m 이상 - 파출소 : (북측)전농로34길변 3m 이상, 그 외 도로변 1m 이상 - 어린이집 : 북측 도로변 1m 이상, 동측 도로변 3m 이상 - 경로당 : 동측 도로변 3m 이상 ※ 건축한계선은 보도부속형 전면공지로 계획하고 상위 및 관련계획·정비계획 지침도에 따름
차량진출입구	**○ 공동주택 획지 : 총 3개소 설치** - 전농로34길(대상지 남측) : 전농로와 접속하는 신설교차로를 통해 주변 모든 방향으로 진출입이 가능한 주진출입구 조성 - 전농로38길(대상지 북측) : 제기로·왕산로 방면에서 신설교차로를 통해 유턴하여 접근하는 차량과 전농로 남→북 방향 차량의 진입 및 왕산로·동부간선도로 방면 차량 진출을 고려한 주진출입구 조성 - 서울시립대 연접부(대상지 동측) : 전농로 차량 집중을 완화하고 교통량을 분산하기 위한 부진출입구 조성 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	**○ 근린생활시설(권장)** - 전농로~서울시립대앞 사거리 구간의 버스정류장 및 기존 근린생활시설과 연계하여 단지 내 근린생활시설 배치 - 서울시립대학교 학생들의 이용 및 보행동선을 고려하여 시립대 이면부 출입구와 인접한 위치에 근린생활시설 배치 **○ 주민공동시설(권장)** - 지역주민의 접근 및 교류를 고려하여 인접 주거지 및 공원과 연계되는 가로변에 개방형 주민공동시설 배치 - 단지 내 이용 편의를 고려하여 단지 내 보행로 및 보행자우선도로와 연계하여 주민공동시설 분산 배치
종교시설 처리방안	**○ 효율적 토지이용을 고려하여 각 시설별 이전·존치 여부를 계획하되, 추후 사업추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정** - 성화교회 : 획지 활용성 향상을 위해 이전 배치 ※ 종교시설 위치는 정비계획 지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문)

<정비계획 지침도>


N
공동주택 획지
공동주택 및 부대복지시설
50% 이하
재급임대임대주택 배정 126㎡이하 (35층이하)
270% 내외/ 300% 이하
서울시립대
휘경초
보행자전용도로(6m)

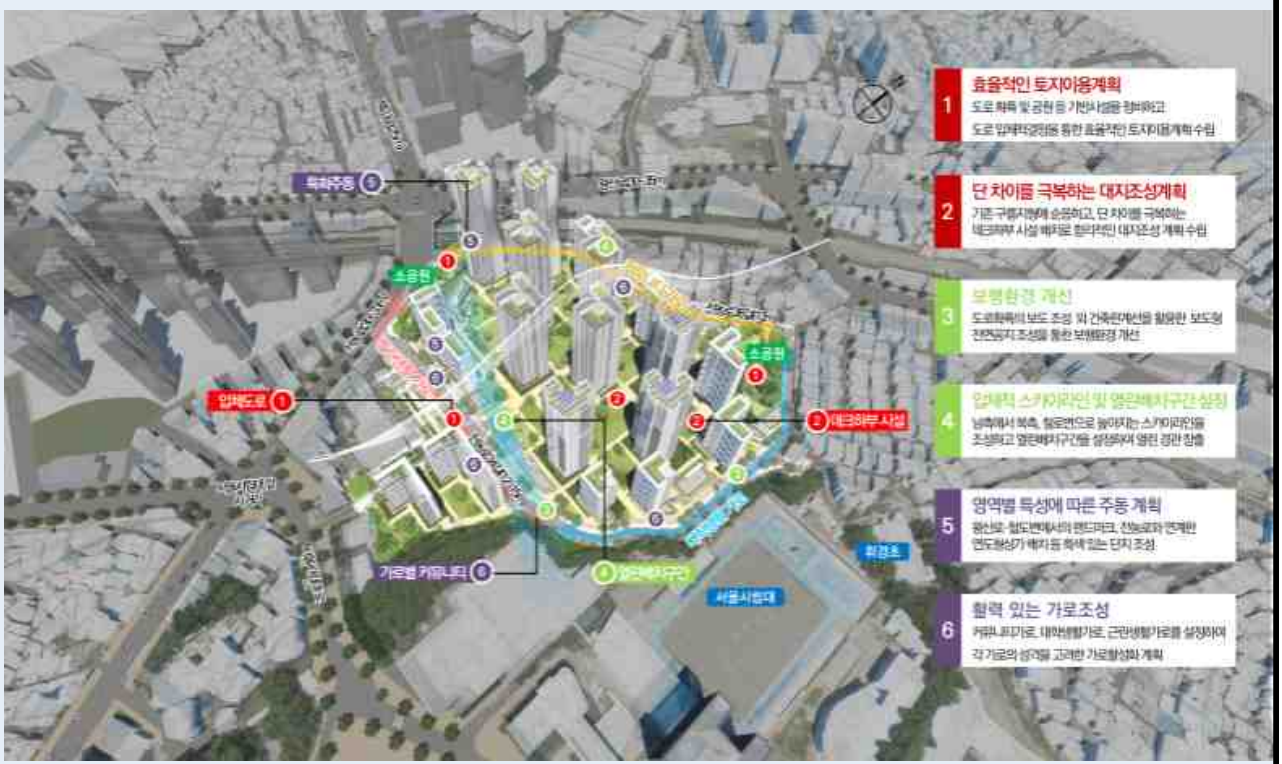
□ 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	○ **창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립** – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
대지조성계획	○ **주변 지역과의 맥락, 자연환경 및 지형 여건 등을 종합적으로 고려하여 주변 지역과 소통하는 열린 단지로 조성** – 주변 도로 및 인접 대지와의 연계를 고려해 높이차를 최소화하고, 과도한 절·성토 및 옹벽 설치를 지양하여 주변 지형과 자연스럽게 연계되도록 계획 – 단지내 보행자 이용편의를 고려하여 자연스러운 경사를 갖도록 원지형에 순응하는 대지를 조성하고, 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 수직 이동동선 계획 – 신설 공원과 접하는 구간은 공원과의 높이차를 최소화하여 단차 없이 보행 접근이 가능하도록 대지 조성 – 대상지 남측 인접대지 및 시립대 경계부 단차 발생구간은 계단식 조경공간 등 조성하여 시각적 위압감 최소화 [신속통합기획 대지조성 시뮬레이션(안)] ► 대상지 북측 철로변 전농로38길 표고(약+26.0)와 남동측 표고(약+48.2)의 약 22.2m 표고차 및 주변도로와의 연계를 고려하여 4개의 단(계획고 약 30m, 35m, 40m, 45m)으로 조성 ► 부득이 단지 내 단차 발생 시 데크 경계부는 주민공동이용시설, 커뮤니티시설 등 배치하여 활용
단지배치계획	○ **제기로에서 전농로로 이어지는 진입부의 개방감 확보를 위해 전농로변 공원 배치 및 단지 내 열린 배치구간(폭 20m) 등 설정** ○ **저층주거지 및 각 가로변에 대응하고 주변 환경을 고려한 영역별 배치계획** – 대상지 북서측(철로변) : 단지 상징 경관 형성 위한 최고 35층(대공방어협조구역 해발 135m 이하) 랜드마크형 주동 계획 – 대상지 동측(시립대학교 방면) : 서울시립대 운동장에서 바라보는 열린 배치 적용(최소폭 8m 이상) 및 주동 하부 주민공동시설 배치를 통한 커뮤니티 주동 계획 – 대상지 남측(전농로34길 북측 변) : 저층부 연도형 상가 배치를 통한 근린생활가로 조성 – 대상지 남측(전농로34길 남측 변) : 남향 일조확보 및 주변 저층주거지를 고려한 저층형 주동 배치 및 대상지 고저차를 활용한 데크하부 개방형 공동시설 배치

외부공간 및 동선계획	**○ 주변 주요시설 및 대중교통과 연계되는 단지 내 보행체계 구축** – 지형 및 단차를 고려하여 완만한 경사로와 수직 이동동선을 계획하여 보행의 연속성 확보 – 보행자전용도로와 연계하여 단지 중앙을 남북으로 연결하는 단지 내 보행로를 조성하고, 휘경초·서울시립대학교 통학 및 지하철·버스 등 대중교통 이용을 고려하여 동·서 방향 보행동선과 연계 **○ 다양한 외부공간과 주요 보행동선이 유기적으로 연계되도록 계획** – 주요 보행동선 및 커뮤니티시설과 연계한 다양한 외부공간 조성 – 외부공간은 중앙마당, 잔디마당, 커뮤니티마당, 정원 등 다양한 녹지·휴게공간으로 조성하여 단지 내 보행동선과 연결
스카이라인 및 경관계획	**○ 왕산로변(철로변), 주변 개발사업, 저층주거지 및 서울시립대학교 등 지역 여건을 고려한 단계적·입체적 스카이라인 형성** – 왕산로변(철로변)에 최고층 주동을 배치하고, 저층주거지 및 서울시립대 방향으로 점진적으로 낮아지는 스카이라인 형성 – 남측에서 북측으로 점차 높아지는 높이 계획을 통해 일조 및 주거환경을 고려한 주동 배치 **○ 제기로에서 대상지 방향으로 이어지는 열린공간 및 열린 배치구간을 확보하여 개방감 있는 열린 경관 형성** – 제기로에서 전농로를 거쳐 대상지로의 진입 구간 개방감 확보를 위해 전농로변에 공원 등 열린 공간 배치 – 제기로에서 대상지 내부까지 개방감이 이어지도록 열린 배치구간 설정 [신속통합기획 경관계획 시뮬레이션(안)] ► 제기로에서 대상지 방향으로 폭 20m의 열린 배치구간을 설정하고, 열린 배치구간 내 주거동 배치 지양(주거 외 용도 배치시, 지상 3층 이하로 계획) ► 시립대로 29길에서 대상지 방향으로의 열린 경관이 형성되도록 최소 폭 6m 이상의 단지 내 보행로(열린 공간)을 확보하여 건축물 배치

건축시설계획	**○ 대상지 특성을 고려한 주거유형 및 주동 계획** – 대학가 인접 특성과 주거 수요를 고려한 세대구분형 단위세대 평면 계획 – 대상지 북서측 왕산로변(철로변)은 장대한 입면을 지양하고 매스분절 등 건축적 기법을 적용하여 단지의 인지성 및 상징성 갖는 랜드마크형 주동계획 **○ 공공주택 및 분양주택의 배치 및 주거 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획** **○ 대상지 내 기존 매입임대주택은 정비계획 입안 및 사업시행 과정에서 관계 기관 협의를 통해 처리방안 결정**
근린생활시설 및 주민공동시설	**○ 근린생활시설(권장)** – 전농로변 열린 배치구간에 근린생활시설을 배치할 경우 개방감 확보를 위해 3층이하의 저층으로 계획 **○ 주민공동시설(권장)** – 북측 전농로 38길은 지역주민의 접근 및 교류를 고려하여 저층주거지 및 북측 공원과 연계되는 커뮤니티 가로로 조성하고, 대지 단차가 발생하는 구간에는 데크 하부 등을 활용한 개방형 주민공동시설 계획 – 주민 이용편의성을 고려하여 근린생활시설, 단지 내 보행로, 보행자우선도로와 상호 연계하여 개방형 주민공동시설 배치

[신속통합기획 종합구상도]



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

[단지배치 계획안] 영역별 특성을 고려한 주동 배치 및 맞춤형 외부공간 계획

[조감도] 주변으로 열려있고 지역과 함께하는 명품 주거단지 조성

※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

[조감도] 제기로에서 전농로로 이어지는 진입부의 개방감 확보를 위한 전농로변 공원 열린배치구간 설정

[조감도_전농로변 소공원] 전농로 진입경관 및 개방감, 보행편의성 등을 고려한 전농로변 공원계획

※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

[조감도_북측 소공원] 저층주거지변 주민 교류 및 휴식을 위한 공원 계획

※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

► **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

► **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MA), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시 2040 서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용 적용