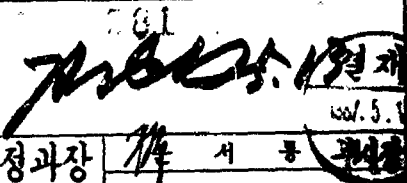




기안용지

분류기호 문서번호	주개30321-57	(전화: 731-6393)	시행상 특별취급
보존기간	영구·준영구 10.5.3.1	시	장
수신처 보존기간	영구		
시행일자	87. 5.		
보조기관	부시 건설관리국장 주택개발과장	전결 협조기관 업조통제관 법무담당관	행정과장 서봉 김영 1987.5.15 발 인
기안책임자	개발2계장 심관중	(구시안심사)	발 인
경유 수신 참조	각안참조	장	 
제목	주택개발재개발사업계획 변경결정 고시 (전농 제3구역)		
(제 1 안) 내부결재			
1. 건설부고시 제470호(73.12.1)및 같은고시 제616호(87.3.4)로 구역시정및 구역변경 결정되고, 서고시 제142호(87.3.4)로 지적고시(87.3.4) 서고시 제274호(82.7.20)로 사업계획결정 및 같은고시 제128호(84.3.9)로 일부사업시행인가된 전농 제3 주택개발재개발구역에 대하여,			
2. 구역내 주민 대다수가 합동재개발로 아파트를 건립코자 재개발사업 구역의 분할시행 요청민원 (관할구청에서 사업계획 변경안 전달)이 있어,			
3. 도시계획개발법 제5조 (재개발사업계획의 입안및 결정) 같은법 제6조의2(재개발사업의 분할시행), 같은법 제8조 (권한의 위임) 제6호의 규정에 의거 사업계획변경결정하고 같은법 시행령 제6조 (재개발사업계획의 결정 또는 변경고시)의 규정에 따라 별첨 고시안과 같이 이를 고시하고자 합니다.			
첨부 : 1. 전농 제3 주택개발 재개발구역 사업계획 변경 결정도서 1부			
(제 2 안)			

수신 : 총무직장관
제목 : 관보제재의뢰
1. 우리시 전농 제3주택개량재개발구역에 대하여 도시재개발법 제5조의 규정에 의거 사업계획을 변경 결정하였기, 같은법 시행령 제6조의 규정에 따라 관보에 게재의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.
첨부 : 1. 고시안 사본2부
(제 3 안)
수신 : 건설부장관
참조 : 도시개발과장
제목 : 같은건 (보고)
1. 건설부고시 제470호(73.12.1)및 같은고시 제616호(86.12.27) 로 구역지정 및 구역변경 결정되고 서고시 제142호 (87.3.4)로 지적고시된 전농 제3 주택개량재개발구역에 대하여
2. 도시재개발법 제5조및 제6조위 같은법 시행령 제6조, 제56조및 제 58조의 규정에 의거 사업계획변경결정 고시하였기 같은법 시행령 제58조 제5항 의 규정에 따라 그처리내용을 보고합니다.
첨부 : 1. 고시안 사본1부
2. 사업계획변경결정 도서 1부
(제 4 안)
수신 : 동대문구청장
참조 : 주택과장
제목 : 같은건 (통보)
1. 건설부 고시 제470호(73.12.1)및 같은고시 제616호 (86.12.27) 로 구역지정 및 구역변경 결정되고, 서고시 제142호 (87.3.4)로 지적고시 되 어 서고시 제274호 (82.7.20)로 사업계획결정 및 같은고시 제128호 (84. 3.9)로 일부사업시행인가된 전농 제3 주택개량 ^{재개발} 구역에 대하여 별첨과 같이 사업계



획을 변경결정하였기 통보하니,

2. 일부 사업시행인가 구역의 인가폐지 절차를 조속 시행하고, 관계도서를 도시계획 관련 해당과에 통보하여 민원이 발생지 않도록 업무 처리에 각별 유의할 것.

첨부 : 1. 고시안 사본 2부

2. 사업계획변경 결정 도서 2부

(제 5 안)

수신 : 수신처참조

발신 : 과 장

제목 : 같은건 (통보)

1. 건설부고시 제470호 (73.12.1) 및 같은고시 제616호 (86.12.27)로 구역지정 및 구역변경결정되고, 서고시 제142호 (87.3.4)로 지적고시되어 같은고시 제274호 (82.7.20)로 사업계획 결정된 전농 제3주택개량재개발 구역에 대하여 별첨과 같이 사업계획을 변경결정하였기 통보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

첨부 : 1. 고시안 사본1부




2. 사업계획 결정도서 1부. 끝.

수신처 : 도시계획과장, 시설계획과장, 공원과장

1985. 12. 14
과장

고 시 제
서울특별시 제

안 호

2491심사	1987. 5. 1.	제16호
발달자	법제국장	허우담장
		

전농 제 3 주택개량 재개발 구역 사업계획 변경결정

1. 건설부 고시 제 470호 (73.12.1) 및 같은고시 제 616호 (86.12.27)로 구역지정 및 구역변경 결정되고 서고시 제 142호 (87.3.4)로 지적고시 및 서고시 제 274호 (82.7.20)로 사업계획 결정된 전농 제 3주택개량 재개발 구역에 대하여

2. 도시재개발법 제 5조, 제 6조의 2 및 제 8조 같은법 시행령 제 56조의 규정에 의거 사업계획을 변경 결정 하였기 같은법 시행령 제 6조의 규정에 따라 이를 고시한다.

3. 관계도서는 서울특별시청 주택개량과와 동대문구청 주택과 및 도시정비과에 비치하여 일반인에게 보인다.

1987. 4.

서울특별시장

가. 재개발 사업의 명칭 : 전농 제 3 주택개량 재개발사업

나. 구 역 명 : 전농 제 3 주택개량 재개발구역

다. 면 적 : 97,785 m²

○ 제 1 지구 : 87,529 m²

○ 제 2 지구 : 9,656 m²

라. 공공시설의 위치와 규모 : 서울특별시청 주택개량과와 동대문구청 주택과 및 도시정비과 비치
도면과 같음.

마. 건축 계획

구분	당 초	변 경 후		비 고
	전농 제3구역	제 1 지구	제 2 지구	
용 도		주택및 근린생활 시설, 공동주택및 부대복리시설	공동주택 및 부대 복리시설	
견제율	건축법 및 등 시행령 적용	주택및 근린생활 시설 : - 50% 공동주택: - 25%	25%	
용적율	"	250 %	250 %	
높 이	"	45.7 m	45.7 m	

사업 계획 변경 결정조서

1. 구역명 : 전농제3구역

가. 계획면적

위 치	면 적	비 고
동대문구 전농 3동 9번지일대	97,185M ²	

나. 사업 시행지구 변경 결정

변 경 전		변 경 후			비 고
위 치	면적(M ²)	구분	위 치	면적(M ²)	
동대문구 전농 3동9번지 일대	97,185	계		97,185	
		1지구	전농3동 9번지일대	87,329	
		2지구	답십터4동 산7번지일대	9,856	

다. 토지이용계획

구분	양 도													
	택지		노면		공동		주택		여민이방		경이		계	
	전	후	전	후	전	후	전	후	전	후	전	후	전	후
1지구		59,932 M ²		6,904 M ²		20,446 M ²		247 M ²						87,529 M ²
2지구		9,033 M ²		183 M ²		440 M ²								9,656 M ²
계	84,706 M ²	68,965 M ²	9,034 M ²	7,087 M ²	32,907 M ²	20,386 M ²		247 M ²	322 M ²		168 M ²		127,137 M ²	97,185 M ²
총합	합 : 15,741 M ²		합 : 1,947 M ²		합 : 12,021 M ²		합 : 247 M ²		합 : 322 M ²		합 : 168 M ²		합 : 29,952 M ²	

* 지구별 현황

- 제1지구 : 동 지구는 서울특별시 고시 제 274호 ('82.7.20)로 자택개발로 시행고시 되었으나, 지역내 주민들이 합동개발로 아파트 건축을 요구하고 있어, 합동개발지구로 분할 시행코자함.
- 제2지구 : 서울특별시 고시 제 28호 ('84. 3. 9)로 기 시행인가된 지역으로서, 1지구와 분할 사업시행이 가능하며, 도시계획 도로를 연결할 계획임.

라. 공원조서

구분	종류	위치	면적		비고
			변경전	변경후	
1지구	어린이공원	천농3구역 4번지일대	322m ²	0	폐지
	근린공원	담십리산1번지일대		20,446m ²	천농제2 근린공원
2지구	근린공원	담십리산1번지일대		440m ²	"

마. 가로망조서 : 별첨 참조

바. 변경사유 : 기존 천농 3구역내 주민 일부가 합동 개발을 시행하여
 뒤하여 추진위원회를 구성 지구분할을 요구하고 있어 이에
 따른 지구분할, 지구내 계획도로의 폐지, 변경등을 시행하여
 재개발사업을 추진하므로써 동지역의 불량주택을 정비로 자함.

2. 사업 계획 기준

가. 사업 범위

동 대상 지구의 기존시설을 최대한 활용하고 공공시설을 정비하여 규모있는 주택을 건립하므로써 주민복지향상 및 민원해소, 주요도로 가시권내 불량주택을 정비 할 수 있도록 다음과 같은 주요사업을 시행한다.

- 1) 도시계획 가로망 폐지 및 변경, 신설, 기타 공공용지 확보
- 2) 시설개량 및 주택건립, 거뜔음, 용적율 변경
- 3) 지선 및 지구내 상하수도 신설, 개량
- 4) 토지의 교환, 합필, 분필, 지목, 지번의 변경과 국공유지 매각등 그에 따른 확정 및 촉탁 등기
- 5) 불합리한 지구 개선 변경
- 6) 기타 필요한 부대사업

나. 개발 기준

- 1) 지역 여건의 특성에 맞추어 개발한다.
- 2) 제 1,2지구는 공동주택을 건립토록 하되 제 1 지구 내 답십덕4동 일부지역은 환지에 의하여 주민들이 주택 또는 근린생활시설을 건립하도록 한다.
- 3) 재개발구역 지구 내 가로망은 도시기능에 크게 지장이 없는 범위 내에서 가급적 지구별로 분터 되도록 도로계획을 수립하고 주위 환경등도 고려하여 미관등이 유지되도록 한다.

3. 건축 계획

구 분	당 초	변 경 후	
	전농제 3구역	제 1 지구	제 2 지구
용 도	작부 개발	주택 및 근린생활시설 공동주택 및 부대복 리시설(합동 개발)	공동주택 및 부대복리 시설 (합동 개발)
건 폐율	건축법상 맞도록	주택및 근린생활 시설 : -50% 공동주택 : -25%	25%
용 적율	"	250%	250%
높 이	"	45.7미터 (15층)	45.7미터 (15층)

가 로 망 조 서

전 경 도					구 간	경 우				
노 선 명	부 (㉮)	연 장 (㉮)	시 점	종 점		노 선 명	부 (㉮)	연 장 (㉮)	시 점	종 점
소로 2류 1호선	8	23	전농동 3-24	전농동 3-11	존 치	소로 2류 1호선	8	18	전농동 3-43	전농동 3-77
· 3호선	6	200	· 1-79	· 4-101	매 지					
· 2호선	6	135	· 4-113	· 7-70	·					
소로 3류 3호선	6	135	· 9-70	· 4-52	·					
· 4호선	6	175	· 9-9	· 7-72	·					
· 5호선	6	290	· 1-99	답십리동산 1-7	존 치	소로 3류 5호선	6	230	전농동 1-99	전농동 9-158
· 6호선	6	100	답십리동산 1-2	· 1-414	변 경	· 6호선	6	30	답십리 1-424	답십리 1-414
· 7호선	6	380	·	· 7-70	매 지					
소로 4류 1호선	4	60	전농동 9-56	· 9-25	매 지					
					존 치	대로 3류 43호선	25	156	장안동 112-2	전농동 3-100
					신 설	소로 3류 1호선	6	76	전농동 4-151	전농동 4-48
					·	소로 4류 1호선	4	86	전농동 7-70	· 4-10
					·	소로 4류 2호선	4	84	답십리 1-432	답십리 1-166
					·	소로 4류 3호선	4	80	· 1-104	· 1-155

전농 제3구역 사업계획변경 검토 보고

전 설 관 리 국

1. 구역현황

- . 위치 : 동대문구 전농동 9번지일대
- . 면적 : 97,185m²
 - [국공유지 : 12,116m²
 - [사유지 : 85,069m²
- . 정비대상건물 : 611동
 - [유허가 : 215동
 - [무허가 : 396동
- . 시공회사 : (주)우성건설

2. 사업 추진 경위

- . 73.12.1 : 재개발구역지정
- . 74.12.6 : 지적승인고시
- . 82.7.20 : 사업계획결정 (자력개발)
- . 84.3.9 : 구역일부사업시행인가
 - [위치 : 답십리동 산1-2, 산1-7번지일부
 - [면적 : 8,671m²
 - [정비대상건물 : 13동
 - [건축계획 : 3층 연립주택 5동 64세대
- . 86.8.30 : 일부지역 해제요구
- . 86.12.27 : 구역변경결정 (건설부고시 제616호)
 - 구역일부해제 12,000m²

- . 87.3.3 : 사업계획변경안 (지구분할 시행등) 및 건축계획심의 신청서 진달 (추진위원회 → 구 → 시)
- . 87.3.4 : 지적승인고시 (구역일부해제)
- . 87.3.9 : 업무지시 (시 → 구)

내용 : 가. 일부사업시행인가구역의 인가기간 만료에 따른 인가폐지 조치할 것.

나. 지구분할시행의 경우 이해관계인의 의견 검토

다. 공원존치구역내 무허가건물에 대한 처리방안 강구

라. 주민자력개발지역에 대하여는 개발계획서 및 구역의 도로개설에 따른 문제를 검토하고 가능한한 대다수 주민이 찬성할 수 있는 계획을 작성할 것.

- 87.3.23 : 업무지시보고 (구 → 시)

내용 : 가. 대다수 주민이 요구하고 있는 지구분할시행이 타당함.

나. 공원존치구역내 무허가건물은 철거후 재개발구역내 아파트입주권 부여

다. 주민자력개발지역은 환지설계 작성중

라. 일부사업시행인가구역의 시행자가 인가폐지를 인정

- . 87.4.2 : 업무지시보고 보완제출 (구 → 시)

내용 : 주민자력개발지역 환지계획도 제출

- . 87.4.28현재 : 추진위원회와 일부사업시행인가구역 토지소유자간의 이견조정을추진하였으나 상호이해관계로 결렬됨

3. 전농 제3구역 민원 현황

· 추진위원회의 지구분할시행 요청 관련민원 (김남일 외 307인)

'86.12.15 : 서울시 제출 (내용:지구분할시행및 지적고시)

'86.12.20 : 건설부 → 시 (")

'86.12.24 : 동대문구청 → 시 (")

'86.12.26 : 대통령비서실 → 시 (")

'87.3.5 : 민주정의당 → 시 (")

· 일부사업시행인가구역 토지소유자 민원 (조동재 외 8인)

'87.3.24 : 서울시 제출 (내용:지구분할시행 반대)

4. 추진위원회 요구사항

: 구역내 주민대다수가 현행 자력개발에서 합동재개발로 사업계획을 변경시행코져 추진하고 있으며, 일부사업시행인가구역을 포함할 시 건축법에 의한 건축물의 높이제한을 받게 되어 용적율이 감소되므로 지구분할시행을 요망

5. 검토사항

- 추진위원회는 전체구역으로 사업시행할 경우 건축법시행령 제88조 (2이상의 전면도토가 있는 경우의 완화)의 규정에 의한 건축물 높이 완화 적용을 받지 못하므로 건축계획상 용적율의 감소가 불가피한 바, 이에따른 개발이익의 저하를 이유로 지구분할 시행을 요구.
- 일부 사업시행인가구역의 토지소유자들은 당초부터 동시추진한 사항이므로 동구역 전체의 합동개발을 원하며 지구분할시행을 반대하고 있음.
- 당사자간의 이해관계로 인하여 이견조정이 어려운 실정임.

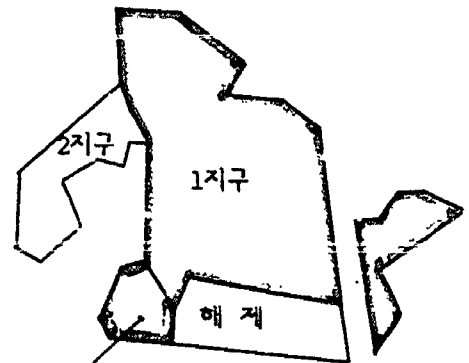
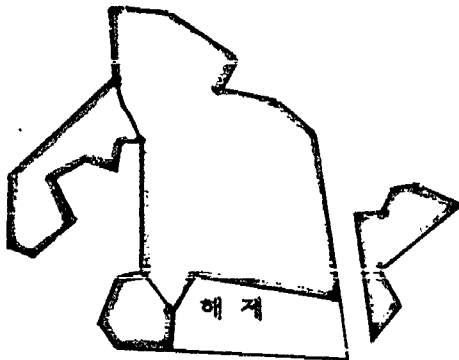
6. 대 책

: 동구역이 재개발구역으로 지정된 후 13년이 경과하여 사업지연에 따른 재산권 행사의 제한과 유휴노후 건물의 구조적인 안전문제 등으로 구역주민의 집단민원이 빈발하고 있어 동구역의 조속한 사업시행을 위하여 도시재개발법 제6조의2(재개발사업의 분할시행)의 규정에 의거 지구분할 시행코져 함.

○ 건축 계획 검토 (추진위원회 제출안)

구 분	본 할 전	본 할 후	비 고	
대 지 면 적	70,821m ²	61,165m ²	(감)9,656	
건축 연면적	152,405m ²	142,723m ²	(감)9,682	
용 적 율	215.2%	233.3%	(증)18.1%	
아 파 트	계	1,244세대	1,161세대	(감) 83
	25평형	424	471	
	27	76	.	
	30	180	180	
	42	170	180	
	48	294	330	

구 역 도



단독개발

○ 건축법

第41條【建築物의 높이 制限】 ① 建築物의 各部分의 높이는 그 部分으로부터 前面道路의 反對側의 境界線까지의 水平距離의 1.5배의 높이를 超過할 수 없다. (1972. 12. 30 本項條文削除)

② (1967. 3. 30 削除)

③ 土地가 2以上의 道路 또는 公園, 廣場, 河川 또는 바다에 接觸하거나 其他 特殊한 事情으로 因하여 第1項의 規定을 適用함이 高히 不適當한 場合에는 그 基準을 大體割合로 따로 定할 수 있다.

④ 住居專用地域·住居地域 및 商業地域 안에서 總稱하는 建築物과 共同住宅(多世帯住宅을 指한다) 또는 高層舍의 높이는 그 建築物으로부터 隣接地境界線까지의 距離 및 同一地塊內의 다른 建築物(共同住宅·共同住宅·高層舍에 限한다)까지의 距離의 각각 大體割合가 定하는 높이를 초과할 수 없다. (1984. 12. 31 本項改正)

⑤ 住居專用地域內의 建築物은 그 層數가 2層을 초과하거나 그 높이가 8미터 이상이어서는 아니된다. 다만, 12미터를 초과하지 아니하는 범위 안에서 大體割合로 특히 輕한 建築物에 있어서는 그러하지 아니하다. (1972. 12. 30 本項新設)

○ 건축법 시행령

제88조 (2이상의 전면도로가 있는 경우의 완화) ① 건축물의 전면도로가 2이상 있는 경우에 그 건축물중 다음에 정한 부분에 대하여 법 제11조 제1항의 규정을 적용함에 있어서는 당해 부분에 대한 전면도로의 폭은 가장 넓은 도로(가장 넓은 도로의 폭이 4미터를 넘는 경우에는 가장 넓은 도로에 폭이 12미터 이상 정하고 그 정한 폭이 폭지폭의 6분의 1 이상에 해당하는 경우의 도로에 한한다. 이하 이 조에서 같다)의 폭과 같은 것으로 본다. (1985. 12. 29 본문개정)

1. 가장 넓은 도로측의 건축물(지프면 이하의 부분을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 외곽선으로부터 수평거리 35미터 이내에 있는 부분
2. 제1호에 해당하지 아니하는 부분에 있어서는 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터 이내의 부분을 제외할 부분

② 제1항의 규정에 의하여 높이 제한이 완화되는 부분을 제외할 부분이 2개의 외곽선 또는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분을 넓은 도로측의 건축물의 외곽선으로부터 수평거리 35미터 이내에 있는 부분에 대하여 법 제11조 제1항의 규정을 적용함에 있어서는 당해 부분에 대한 전면도로의 폭은 넓은 도로의 폭과 같은 것으로 본다.

○ 도시재개발법

第6條의2【再開發事業의 分限施行】 再開發事業은 그 施行을 爲하여 필요하다고 인정할 때에는 再開發事業지역이 定하는 바에 따라 再開發區域을 2이상씩 事業施行地區로 分限하여 施行할 수 있다. (1981. 3. 31 본조 신설)