

◆ 서울특별시고시 제2024-410호

전농·답십리재정비촉진지구 재정비촉진계획(전농13구역) 변경 결정 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-416호(2008.11.20.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2021-15호(2021.1.14.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 전농·답십리재정비촉진지구[전농13구역(전농1지구중심 지구단위계획구역 특별계획가능구역1)]에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 22일

서울특별시장

I. 전농13재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)	비고
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 전농1동, 답십리1동	812,867.1	전농·답십리동 일대 노후주거 밀집지역에 대한 주거환경 정비 유도

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		812,867.1	-	812,867.1	100.0	
주택용지	소계	479,172.6	증) 17,907.7	497,080.3	61.1	
	단독/다가구/다세대	100,298.0	-	100,298.0	12.3	
	공동주택	313,011.3	-	313,011.3	38.5	
	근린생활	23,186.6	-	23,186.6	2.9	
	복합용도	42,676.7	증) 17,907.7	60,584.4	7.4	
상업업무용지	소계	38,474.0	감) 18,521.7	19,952.3	2.5	
	상업/업무/복합	38,474.0	감) 18,521.7	19,952.3	2.5	
공공시설용지	소계	284,577.5	증) 614.0	285,191.5	35.1	
	도로	156,868.6	-	156,868.6	19.3	
	광장	4,367.0	-	4,367.0	0.5	

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	공원/녹지/공공공지	44,278.2	-	44,278.2	5.4	
	순환보행로	7,817.0	-	7,817.0	1.0	
	학 교	48,132.1	-	48,132.1	5.9	
	공공청사	1,804.1	증) 284.0	2,088.1	0.2	
	문화복지	21,030.4	증) 330.0	21,360.4	2.6	
	기 타	280.1	-	280.1	0.1	
종교시설		10,643.0	-	10,643.0	1.3	부군당(존치)

주) 전농13구역 촉진계획 변경사항 반영(전농13구역 외 변경사항 없음)

2) 인구·주택 수용계획 : 변경

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
전농13구역	계	-	증) 949	949	-	증) 1,869	1,869	임대주택 154세대 포함
	60㎡ 이하	-	증) 260	260	-	증) 512	512	
	60~85㎡ 이하	-	증) 689	689	-	증) 1,357	1,357	

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) 인구수는 '동대문구 주민등록 인구통계 자료(2024년 기준)'에 따라 세대당 인구 1.97인 적용

3) 기반시설 설치계획 : 변경

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	변경후	
합 계		3	4	21,030.4	증) 330.0	21,360.4	-
문화복지시설		3	4	21,030.4	증) 330.0	21,360.4	-

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	사업의 종류	비 고
		기 정	변 경	변경후			
촉진지구		812,867.1	-	812,867.1	100.0	-	
촉진구역		453,399.8	증) 21,381.0	474,780.8	58.4	-	
주택정비형 재개발	전농7	151,792.3	-	151,792.3	18.7	주택정비형 재개발	
	전농8	93,697.0	-	93,697.0	11.5	주택정비형 재개발	
	답십리12	7,039.9	-	7,039.9	0.9	주택정비형 재개발	
	답십리16	145,767.9	-	145,767.9	17.9	주택정비형 재개발	
	답십리18	55,102.7	-	55,102.7	6.8	주택정비형 재개발	
도시정비형 재개발	전농13	-	증) 21,381.0	21,381.0	2.6	도시정비형 재개발	
존치정비구역	전농 도시환경정비1	21,665.0	감) 21,665.0	-	-	-	
존치관리구역	지구단위계획 및 기타	337,802.3	증) 284.0	338,086.3	41.6	-	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

8) 촉진사업별 계획(전농13구역 외 변경없음)

(1) 전농13재정비촉진구역 : 신설

■ 정비구역의 위치 및 면적 : 신설

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	전농13재정비촉진구역 (특별계획구역2)	전농동 295-29번지 일대	-	증) 21,381.0	21,381.0	-

■ 재정비촉진계획

① 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 21,381.0	21,381.0	100.0	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,143.3	3,143.3	14.7	
	도 로	-	증) 3,143.3	3,143.3	14.7	- 도로 기부채납 2,319.0㎡ - 기존 국공유지 824.3㎡
획 지	소 계	-	증) 18,237.7	18,237.7	85.3	
	획지1 (택지)	-	증) 17,907.7	17,907.7	83.8	- 공공청사 기부채납 - 건축물 환산부지 189.4㎡ - 건축물 지분면적 57.7㎡ (※ 연면적 537.6㎡) - 임대주택 기부채납 - 건축물 환산부지 133.8㎡ - 건축물 지분면적 135.4㎡ (※ 연면적 1,260.4㎡)
	획지2 (문화복지시설)	-	증) 330.0	330.0	1.5	- 문화복지시설 기부채납 - 건축물 환산부지 223.1㎡ (※ 연면적 597.1㎡)

주) 순부담률 : 15.85%(토지+건축물)

- 토지 기부채납 : 도로 2,319.0㎡(10.85%) (도로면적 3,143.3㎡ - 국공유지 824.3㎡ = 2,319.0㎡), 문화복지시설 330.0㎡(1.54%)

- 건축물 기부채납 : 공공청사 247.1㎡(1.16%) → 연면적 537.6㎡, 임대주택 269.2㎡(1.26%) → 연면적 1,260.4㎡, 문화복지시설 223.1㎡(1.04%) → 연면적 597.1㎡

② 용도지역 변경계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		21,381.0	-	21,381.0	100.0	-
주거지역	소 계	1,135.0	감) 1,135.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	469.0	감) 469.0	-	-	-
	준주거지역	666.0	감) 666.0	-	-	-
상업지역	소 계	20,246.0	증) 1,135.0	21,381.0	100.0	-
	근린상업지역	20,246.0	증) 1,135.0	21,381.0	100.0	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

— 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	제2종일반주거지역, 준주거지역 → 근린상업지역	대상지 각각부에 위치하고 있는 일부 주거지역(제2종일반주거지역, 준주거지역)을 근린상업지역으로 용도지역 변경하여 용도지역 일원화 및 복합개발 유도

■ 도시계획시설 설치계획

① 도로 : 변경

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	10	25~32 (-)	보조 간선	1,100 (-)	마장동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-
변경	대로	3	10	25~32 (3)	보조 간선	1,100 (85)	마장동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경
기정	대로	3	11	26~35 (-)	보조 간선	1,900 (-)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-
변경	대로	3	11	26~35 (3)	보조 간선	1,900 (62)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경
기정	중로	2	A	10~16 (10~16)	집산 도로	228 (228)	전농동 295~124	전농동 295~12	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	-
변경	중로	3	A	12 (12)	집산 도로	195 (195)	전농동 26~5	전농동 295~319	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	폭원변경, 선형변경

주) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-10	대로3-10	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 25 ~ 32m → 25 ~ 32m (구역 내 3m) - 연장 : 1,100m → 1,100m (구역 내 85m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-11	대로3-11	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 26 ~ 35m → 26 ~ 35m (구역 내 3m) - 연장 : 1,900m → 1,900m (구역 내 62m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정
중로2-A	중로3-A	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10 ~ 16m → 12m - 연장 : 228m → 195m	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정

② 공공청사 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	-	증) 305.4	305.4	-	입체적 결정

주) 305.4㎡는 건축물의 수평투영면적임

－ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	층수	-	증) 지하1층, 지상1층	지하1층, 지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 305.4	305.4		

주) 상기 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

－ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 305.4㎡(입체적 결정)	자녀 돌봄을 위한 안전한 놀이공간 제공 및 육아 커뮤니티 공간 조성을 위한 공공청사 신설

■ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
계	전농13 재정비 촉진구역	21,381.0	획지1	17,907.7	전농동 295~29 일대	122	-	-	122	-	
			획지2	330.0							

② 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	전농13 재정비 촉진구역	21,381.0	획지1	17,907.7	전농동 295~29번지 일대	공동주택, 판매 및 근린생활시설, 공공청사	60 이하	600 이하	160이하 (55층이하)	-
			획지2	330.0		문화복지시설	60 이하	500 이하	40이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 총 세대수 : 949세대							
			구분	합계	분양주택	임대주택				
						소계	재개발 의무 및 주거비용 완화	기부채납		
			합계	949	795	154	146	8		
			30~50㎡ 이하	124	62	62	62	-		

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																
			구분	합계	분양주택	임대주택														
						소계	재개발 의무 및 주거비를 완화	기부채납												
			50~60㎡ 이하	136	74	62	62	-												
			60~85㎡ 이하	689	659	30	22	8												
심의완화사항			2030 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 300% → 허용용적률 500% '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준('22.1.)' 에 따른 주거비를 및 주거용 용적률 완화 - 주거비를 80% → 주거비를 완화 88.84% - 주거용적률 480% → 주거용적률 완화 529.25%																	
건축물의 건축선 등에 관한 계획			- 건축한계선 지정<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>교차가각부(전농동 사거리)</td><td>대지경계선으로부터 12m</td><td rowspan="3">도면 참조</td></tr><tr><td>간선도로변(사가정로 및 전농로)</td><td>대지경계선으로부터 5m</td></tr><tr><td>이면도로변(중로3-A호선)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr></table> - 공공보행통로 - 지정된 위치에 8m이상으로 공공보행통로 조성 (향후 건축계획을 고려하여 시·종점 및 선형 조정 가능)								구분	건축선 지정 내용	비고	교차가각부(전농동 사거리)	대지경계선으로부터 12m	도면 참조	간선도로변(사가정로 및 전농로)	대지경계선으로부터 5m	이면도로변(중로3-A호선)	대지경계선으로부터 3m
구분	건축선 지정 내용	비고																		
교차가각부(전농동 사거리)	대지경계선으로부터 12m	도면 참조																		
간선도로변(사가정로 및 전농로)	대지경계선으로부터 5m																			
이면도로변(중로3-A호선)	대지경계선으로부터 3m																			
대지내 공지에 관한 계획			- 교차가각부(전농동 사거리) 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 12m - 간선도로변(사가정로 및 전농로) 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 5m - 이면도로변(중로3-A호선) 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 3m																	
차량출입에 관한 사항			간선변에서 차량출입 불허(단, 획지2의 경우 전면부 지정된 구간 내 차량출입 허용)																	

— 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			신설 정비기반시설 내 국공유지
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산부지)	
	21,381.0㎡	17,907.7㎡	4,212.7㎡	3,666.4㎡	546.3㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 4,212.7㎡ - 0㎡ - 824.3㎡ = 3,388.4㎡ (15.85%)					
공공시설등 부지(토지)면적	• 공공시설등 부지(토지)면적 = 3,666.4㎡ = 도로 3,143.3㎡ + 문화복지시설 330.0㎡ + 공공청사 대지지분 57.7㎡ + 임대주택 대지지분 135.4㎡ [대지지분] = 대지면적 × (시설면적 ÷ 전체 연면적) ○ 공공청사 = 17,907.7㎡ × (537.6㎡ ÷ 166,720.8㎡) = 57.7㎡ ○ 임대주택 = 17,907.7㎡ × (1,260.4㎡ ÷ 166,720.8㎡) = 135.4㎡					
공공시설 (건축물) 설치에 대한 환산부지 면적	• 공공시설(건축물) 설치에 따른 환산부지 면적 = 546.3㎡ = 문화복지시설 223.1㎡ + 공공청사 189.4㎡ + 임대주택 133.8㎡ [건축물 환산부지] = 공공시설등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) = (건축면적 × 설치비용) ÷ (공시지가 × 2) ○ 문화복지시설 = (597.1㎡ × 3,644,545주1) ÷ (4,876,731원/㎡ 주2) × 2 = 223.1㎡ ○ 공공청사 = (537.6㎡ × 3,435,455주1) ÷ (4,876,731원/㎡ 주2) × 2 = 189.4㎡ ○ 임대주택 = (1,260.4㎡ × 1,035,636원 주3) ÷ (4,876,731원/㎡ 주2) × 2 = 133.8㎡ 주1) 2022 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인 - 문화복지시설(500㎡ 이상 1,500㎡ 미만) 3,644,545원 (부가가치세 제외) - 공공청사(1,500㎡ 미만) 3,435,455원 (부가가치세 제외) 주2) 2022년 1월 기준 고시된 개별 공시지가 주3) 공공건설임대주택 표준건축비 - 21층 이상(50㎡~60㎡ 이하) : 1,035,636원 (부가가치세 제외)					
기준용적률	• 기준용적률 = 300%					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 200%) = 300% + 200% = 500% • 인센티브 = 200% (공익시설 0.85% + 보행가로활성화 90% + 안전·방재 20% + 우수건축물 80% + 친환경 개발 20%) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 상한용적률이 변경될 수 있음					

구분	산정내용
상한용적률	- 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α 토지) + (0.7 × α 건축물)] $= 500\% \times [1 + (1.3 \times 0.9531 \times 0.1604) + (0.7 \times 0.0308)] = 610.2\%$ (600% 적용) ※ α 토지 = 공공시설등 부지(토지·지분) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지·지분) 제공 후 대지면적 $= 2,842.1\text{㎡} / 17,714.6\text{㎡} = 0.1604$ ※ α 건축물 = 공공시설등(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지·지분) 제공 후 대지면적 $= 546.3\text{㎡} / 17,714.6\text{㎡} = 0.0308$ ※ 가중치 = ① 기반시설 평균용적률 476.6% / ② 사업부지 평균용적률 500% = 0.9531

－ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따른다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않게 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

－ 임대주택 건설 계획

▣ 재개발의무 및 주거비율 완화

계획 기준	[재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준('22.1.)] - 임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 세대수 국민주택규모 이하로 건설
	[재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율('22.12.)] - 임대주택 건설 : 전체 세대수의 5% 이상 또는 전체 연면적의 5% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하 건설
산출 근거	[재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준('22.1.)] - 임대주택 건설 : 전체 연면적의 10% 이상 → 임대주택 연면적 16,701.99㎡ / 전체 연면적 166,720.87㎡ = 10.02% > 10% 이상 - 전체 세대수 국민주택규모 이하로 건설 → 계획 전용면적 : 전용 84㎡, 74㎡, 59㎡, 39㎡
	[재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율('22.12.)] - 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 5% 이상 → 임대주택 146세대 / 전체 949세대 = 15.38% > 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하 건설 → 전용 40㎡ 이하 62세대 / 임대주택 146세대 = 42.47% > 30% 이상

구 분	임대주택 총 세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	146	15.38%	100.00%
40㎡ 이하	62	6.53%	42.47%
40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	-	-
50㎡ 초과~60㎡ 이하	62	6.53%	42.47%
60㎡ 초과	22	2.32%	15.06%

▣ 공공기여 임대주택

기부채납 주택계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	기부채납 면적(㎡)	
					대지지분	건축물 환산
전용 74	74.98	99.58	157.56	8	135.39	133.84

■ 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 증가 세대수
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	조합	현황 : 274세대 계획 : 949세대 증) 675세대

■ 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비 고
전농13 재정비 촉진구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	154세대	39㎡, 59㎡, 74㎡	연면적 : 17,962.45㎡

■ 토지등소유자별 분담금 산출근거 (추산액은 결정도서 참조)

－ 추정비례율 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 120.04% = (735,595백만 - 527,072백만) / 173,707백만 × 100% = 120.04% - 총 수입 추정 : 735,507백만 - 총 지출 추정 : 526,997백만 - 종전자산 총액 추정 : 173,707백만				
개별 종전자산 추정액 (b)	- 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명: 삼창감정평가법인) - 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가선례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음				
	구역명	토지면적 (㎡)	평균 공시지가 단가(천원)	공시지가 총액(천원)	보정률
	전농13	21,381.0	5,249	110,504,506	170%
	토지 전체 추정액 (천원)	건물추정액 (천원)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	종전자산 추산액(천원)
	195,036,708	7,609,486	9,638,756	19,300,744	173,706,695
※ 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 170%로 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임					
※ 종전자산은 향후 사업시행계획확인가 고시일을 기준으로 2개 이상의 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임					
추정 분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 - 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정 비례율)				
	권리자 분양가 추정액(천원) (a)		추정 권리가액 (b)	추정 분담금(a-b)	
	아파트	전용 59.98㎡	557,760	개별 종전자산 추정액 X 추정 비례율(120.04%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (- : 환급)
		전용 74.98㎡	666,368		
		전용 84.98㎡	759,656		
	1+1분양(84타입+59타입)		1,317,416		
아파트, 상가(84타입+근생A 1층)		1,508,004			

※ 상기 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거는 2023.6.7.에 시행한 전농13재정비촉진구역 동대문구 추정분담금 검증위원회 심의 기준임

※ 상기 추정비례율 산출근거, 공시비 및 분양가 변동표는 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액 및 비례율로 향후 관련 법률에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

－ 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-5%	-2.5%	0%	+2.5%	+5%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,648	7,849	8,050	8,251	8,453
분양가 (59타입 일반분양기준)	+5%	29,400	156.39%	148.80%	141.22%	133.63%	126.05%
	+2.5%	28,700	145.80%	138.22%	130.63%	123.04%	115.46%
	0% (기준분양가)	28,000	135.21%	127.63%	120.04%	112.46%	104.87%
	-2.5%	27,300	124.63%	117.04%	109.46%	101.87%	94.28%
	-5%	26,600	114.04%	106.46%	98.87%	91.28%	83.70%

9) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

10) 특성화계획 : 변경없음

11) 촉진구역별 정비계획 : 변경

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
합계				453,399.8	증) 21,381.0	474,780.8	
촉진 구역	주택정비형 재개발	전농7	전농동 440-9번지 일대	151,792.3	-	151,792.3	
		전농8	전농동 204번지 일대	93,697.0	-	93,697.0	
		답십리12	답십리동 1001번지 일대	7,039.9	-	7,039.9	
		답십리16	답십리동 178번지 일대	145,767.9	-	145,767.9	
		답십리18	답십리동 98번지 일대	55,102.7	-	55,102.7	

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
	도시정비형 재개발	전농13	전농동 295-29번지 일대	-	증) 21,381.0	21,381.0	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

－ 촉진구역별 정비계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	전농13구역 신설 (증 21,381.0㎡)	재정비촉진사업 시행을 위한 촉진구역 신설

12) 존치구역의 관리 및 정비계획 : 변경

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
존치정비구역	도시환경정비	전농도시환경정비1	전농동 295-29번지 일대	21,665.0	감) 21,665.0	-	
존치관리구역	지구단위계획 및 기타		-	337,802.3	증) 284.0	338,086.3	

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

－ 존치구역의 관리 및 정비계획(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	존치정비구역 해제 (감 21,665.0㎡)	재정비촉진사업 시행을 위한 존치정비구역 해제
변경	존치관리구역 신설 (증 284.0㎡)	관계기관 협의 결과에 따라 구역 내 공공청사(우체국)를 존치정비구역에서 존치관리구역으로 변경

13) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

(1) 재정비촉진지구 결정조서 : 변경없음

■ 재정비촉진지구에 관한 결정 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	지정목적
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 전농1동, 답십리1동	812,867.1	전농·답십리동 일대 노후주거 밀집지역에 대한 주거환경 정비 유도

(2) 용도지역 결정조서 : 변경

■ 촉진구역 용도지역 결정 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		453,399.8	증) 21,381.0	474,780.8	100.0
전농7구역	제2종일반주거지역	151,792.3	-	151,792.3	32.0
전농8구역	제2종일반주거지역	93,697.0	-	93,697.0	19.7
답십리12구역	제2종일반주거지역	7,039.9	-	7,039.9	1.5
답십리16구역	제2종일반주거지역	145,767.9	-	145,767.9	30.7
답십리18구역	제2종일반주거지역(7층이하)	2,550.5	-	2,550.5	0.5
	제2종일반주거지역	52,552.2	-	52,552.2	11.1
전농13구역	근린상업지역	-	증) 21,381.0	21,381.0	4.5

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

- 촉진구역 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	전농13구역 신설 (증 21,381.0㎡)	전농지구중심에 부합하는 편리한 생활환경 조성과 합리적 토지이용 및 정비계획 수립을 통한 계획적이고 체계적인 관리를 위해 촉진구역으로 지정

■ 존치구역(전농1지구중심 지구단위계획) 용도지역 결정 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		44,029	-	44,029	100.0
상업지역	근린상업지역	42,217	증) 1,135	43,352	98.5
주거지역	소계	1,812	감) 1,135	677	1.5
	제2종일반주거지역	1,146	감) 469	677	1.5
	준주거지역	666	감) 666	-	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

- 존치구역(전농1지구중심 지구단위계획) 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	용도지역 변경 - 제2종일반주거지역, 준주거지역 → 근린상업지역	대상지 가각부에 위치하고 있는 일부 주거지역(제2종일반주거지역, 준주거지역)을 근린상업지역으로 용도지역 변경하여 용도지역 일원화 및 복합개발 유도

(3) 용도지구 결정조서 : 변경없음

(4) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	전농1지구중심 지구단위계획구역	동대문구 전농동 295번지 일대	44,029	-	44,029	서고 제149호 (96.06.03)

(5) 도시계획시설 결정조서 : 변경

■ 교통시설

① 도로 : 변경

- 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	10	25~32 (-)	보조 간선	1,100 (-)	마정동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-
변경	대로	3	10	25~32 (3)	보조 간선	1,100 (85)	마정동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경
기정	대로	3	11	26~35 (-)	보조 간선	1,900 (-)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-
변경	대로	3	11	26~35 (3)	보조 간선	1,900 (62)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	중로	2	A	10~16 (10~16)	집산 도로	228 (228)	전농동 295-124	전농동 295-12	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	-
변경	중로	3	A	12 (12)	집산 도로	195 (195)	전농동 26-5	전농동 295-319	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	폭원변경, 선형변경

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-10	대로3-10	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 25 ~ 32m → 25 ~ 32m (구역 내 3m) - 연장 : 1,100m → 1,100m (구역 내 85m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정
대로3-11	대로3-11	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 26 ~ 35m → 26 ~ 35m (구역 내 3m) - 연장 : 1,900m → 1,900m (구역 내 62m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정
중로2-A	중로3-A	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10 ~ 16m → 12m - 연장 : 228m → 195m	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정

■ 공공·문화체육시설 : 변경

① 공공청사(변경)

－ 공공청사 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	-	증) 305.4	305.4	-	입체적 결정

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) 305.4㎡는 건축물의 수평투영면적임

－ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	층수	-	증) 지하1층, 지상1층	지하1층, 지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)		증) 305.4	305.4		

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) 상기 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

－ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 면적 : 305.4㎡(입체적 결정)	자녀 돌봄을 위한 안전한 놀이공간 제공 및 육아 커뮤니티 공간 조성을 위한 공공청사 신설

※ 상기 시설 외 전농·답십리재정비촉진지구 내 도시계획시설 변경없음

14) 전농1지구중심 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

(1) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 조서 : 변경

■ 지구단위계획에 관한 결정 : 변경없음

－ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	전농1지구중심 지구단위계획구역	동대문구 전농동 295번지 일대	44,029	-	44,029	서고 제149호 (96.06.03)	-

■ 토지이용에 관한 결정 : 변경

－ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		44,029	-	44,029	100.0	-
주거지역	소 계	1,812	감) 1,135	677	1.5	-
	제2종일반주거지역	1,146	감) 469	677	1.5	-
	준주거지역	666	감) 666	-	-	-
상업지역	소 계	42,217	증) 1,135	43,352	98.5	-
	근린상업지역	42,217	증) 1,135	43,352	98.5	-

주) 상기 면적은 CAD상 구역면적임

－ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	제2종일반주거지역, 준주거지역 → 근린상업지역	대상지 가각부에 위치하고 있는 일부 주거지역(제2종일반주거지역, 준주거지역)을 근린상업지역으로 용도지역 변경하여 용도지역 일원화 및 복합개발 유도

■ 도시기반시설에 관한 결정 : 변경

1. 교통시설 : 변경

① 도로(변경)

－ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	대로	3	10	25~32 (-)	보조 간선	1,100 (-)	마장동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-
변경	대로	3	10	25~32 (3)	보조 간선	1,100 (85)	마장동	전농동 광장	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경
기정	대로	3	11	26~35 (-)	보조 간선	1,900 (-)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	-

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
변경	대로	3	11	26~35 (3)	보조 간선	1,900 (62)	답십리동	전농동	일반 도로	총고 제722호 (36.12.26)	폭원변경, 선형변경
기정	중로	2	A	10~16 (10~16)	집산 도로	228 (228)	전농동 295-124	전농동 295-12	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	-
변경	중로	3	A	12 (12)	집산 도로	195 (195)	전농동 26-5	전농동 295-319	일반 도로	서고 제215호 (07.7.5)	폭원변경, 선형변경

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-10	대로3-10	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 25 ~ 32m → 25 ~ 32m (구역 내 3m) - 연장 : 1,100m → 1,100m (구역 내 85m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정
대로3-11	대로3-11	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 26 ~ 35m → 26 ~ 35m (구역 내 3m) - 연장 : 1,900m → 1,900m (구역 내 62m)	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정
중로2-A	중로3-A	- 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10 ~ 16m → 12m - 연장 : 228m → 195m	원활한 교통처리를 위한 도로 선형 및 폭원 조정

2. 공간시설 : 변경없음

3. 공공·문화체육시설 : 신설

① 공공청사(변경)

－ 공공청사 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	-	증) 305.4	305.4	-	입체적 결정

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) 305.4㎡는 건축물의 수평투영면적임

- 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	-	공공청사	동대문구 전농동 295-29번지 일대	층수	-	증) 지하1층, 지상1층	지하1층, 지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)		증) 305.4	305.4		

주1) 전농13재정비촉진구역 부분만 기재

주2) 상기 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

- 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사 신설 - 면적 : 305.4㎡(입체적 결정)	자녀 돌봄을 위한 안전한 놀이공간 제공 및 육아 커뮤니티 공간 조성을 위한 공공청사 신설

※ 상기 시설 외 전농1지구중심 지구단위계획구역 내 도시기반시설 변경없음

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 결정(변경)조서 : 변경
 - ① 건축물 용도 : 변경없음
 - ② 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율	비 고
특별계획구역1 및 특별계획가능구역1, 특별계획(가능)구역 외 필지	60% 이하	-

주) 하나의 대지에 20이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

③ 용적률 계획 : 변경없음

— 용적률계획 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	계 획			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
교차각각부 및 간선도로변	300%	500%	600%	-
기존 준주거지역	400%	530%	600%	-
기존 제2종일반주거지역	200%	460%	600%	-
제2종일반주거지역	180%	200%	250%	-

주) 1. 하나의 대지에 20이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

2. 상한용적률은 서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준에 따르며, 운영 기준 개정 시 개정된 기준에 따른다.

상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금 · 건축물)

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- α 토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

- α 현금 · 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

3. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

- 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

- 용적률 10% 이상 설치하는 지상부 설치를 의미

4. 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률

- 상업지역 내 주거복합건축물 건축 시 주거 : 비주거 비율(연면적 기준)은 80% : 20%로 한다.

- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400% 이하로 한다. 단, 임대주택 확보(증가용적률의 1/2) 시 500% 이하를 적용한다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙 <제7093호, 2019.3.28> 제2조(준주거지역의 용적률 변경 및 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 변경에 관한 규정의 유효기간)에 따른 유효기간 관련 규정을 준수한다.

— 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경

■ 유형1·2·3·4(제2종일반주거지역/근린상업지역/특별계획구역1/특별계획가능구역1
해제 시) : 변경없음

■ 유형5(특별계획가능구역1 도시정비형 재개발사업 적용 시) : 변경

▶ 의무 및 계획유도 인센티브 항목(기정)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 및 보정계수	
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	허용용적률 총량의 1/2 중 인증 등급별 차등 부여 (인센티브량 = 허용용적률 총량의 1/2 * 등급별 비율(%))	정량 부여	1등급(40%), 2등급(30%), 3등급(20%)	허용 용적률 총량의 1/2
		건축물에너지소비총량제		정량 부여	1등급(30%), 2등급(20%), 3등급(10%)	
		신재생에너지 보급확대		정량 부여	공급률 20% 초과(30%), 공급률 20% 이하 15% 초과(25%), 공급률 15% 이하 10% 초과(20%), 공급률 10% 이하 5% 초과(15%), 공급률 5% 이하 3% 초과(10%)	
	역사보전	옛길/물길 복원 및 재현	역사도심기본계획 지침 조성 시	정량 부여	50%	최대 50%
		지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 문화재 보전 시			
		역사흔적 남기기	위원회에서 보전가치 있다고 인정 시	정률 부여	0.25	
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합) 설치 시(오피스텔 제외)	정량 부여	50%	차등 적용
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시	정률 부여	0.25	
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
	생활SOC 문화 인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관	정률 부여	0.2	최대 50%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입(전용 60㎡이하, 전체 연면적 20% 이상 도입)	정량 부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물 내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간 (개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입 시	정률 부여	0.1	최대 50%
		특정층(최상층) 개방	건축물 최상층 공공공간(전망대 로비) 조성 시			
		공개공지	실내, 개방형, 필로티형 공개공지 도입 시			
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 50%
		무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 우수 등급 인증 시			
		공공보행통로 (지하보행통로 포함)		재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 및 보정계수	
	안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수대비 저류시설, 노후 하수관거 교체, 공동소화전 등을 포함하여 이 중 4가지 이상의 항목 설치시	정량 부여	30%	최대 30%
	우수건축물	우수디자인 인정	위원회에서 우수디자인 인정 시	정량 부여	80%	최대 80%
		장수명주택 인증	인증별 차등 부여 (최우수(90점 이상), 우수(80점 이상), 양호(60점 이상), 일반(50점 이상))	정량 부여	등급별 차등 적용 (최우수 50%, 우수 40%, 양호 30%, 일반 20%)	최대 50%

주) 정률방식 인센티브량 산정식 : 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보정계수

▶ 의무 및 계획유도 인센티브 항목(변경)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 또는 보정계수	
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립시	정량 부여	50%	최대 50%
계획 유도	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단,오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%		
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3 최대 100%		
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우			
	생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.3	최대 50%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.3	최대 50%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시			

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정식		적용량
				산정 방식	완화량 또는 보상계수	
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		공개공지	개방형, 필로티형공개공지 도입 시		0.1	
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	가로활성화 용도 도입 시	정량 부여	30%	최대 30%
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%
		공공보행통로등 (지하보행통로포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%
		가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
	우수 건축물	우수디자인 인정	위원회에서 우수디자인 인정 시	정량 부여	80%	최대 80%
	친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량 부여	30%	최대 30%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	
	녹지생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 100%
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구단 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%

주) 정률방식 인센티브량 산정식 : 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수

④ 높이 계획 : 변경

- 높이계획 결정(변경)조서 : 변경

구 분	위 치		기준높이	최고높이	비 고
기정	특별계획구역1, 특별계획가능구역1		80m	100m	-
	간선변	근린상업(로터리주변)	-	80m	
		근린상업(그 외)	-	60m1)	
	이면부	제2종일반주거지역	-	30m	
변경	특별계획구역1		80m	100m	-
	간선변	근린상업(로터리주변)	-	80m	
		근린상업(그 외)	-	60m1)	
	이면부	제2종일반주거지역	-	30m	
	특별계획구역2		-	140m	

주1) 대지면적 2,000㎡ 이상으로 개발할 경우 최고높이 80m로 완화

- 높이계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	- 명칭 변경 - 특별계획가능구역1 → 특별계획구역2 - 특별계획구역2 높이계획 변경 - 기준 80m, 최고 100m → 최고 140m	- 재정비촉진사업(도시정비형 재개발사업) 추진을 위한 구역 명칭 신설 - 대상지 입지현황(지구중심, 근린상업지역) 및 2040 서울도시기본계획에 따른 높이계획 변경

- 높이 완화항목 및 완화내용(변경) : 변경없음

⑤ 건축물의 배치 및 형태계획 : 변경없음

■ 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

- ① 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경) : 변경없음
 ② 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경) : 변경

구 분		계획내용	비 고
기정	차량출입불허구간	지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	결정도 참조
기정	주차출입구	- 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 내에서 출입이 가능하며, 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄 - 간선변 : 사가정길변 2개소 (공동 1개소, 단독 1개소)	결정도 참조
변경	주차출입구	- 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 내에서 출입이 가능하며, 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 봄 - 간선변 : 사가정길변 3개소, 전농로변 1개소 (공동 1개소, 단독 3개소)	결정도 참조
기정	주차장 설치기준 완화구역	- 대상 필지 : 전농동 295-320, -74, -499 - 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차량출입불허구간을 지정한 위 대상 필지에 대하여 부설주차장 설치를 완화함 〈설치비용 면제항목〉 - 2가지 준수 : 100%, 1가지 준수 : 50% - 개방화장실 설치 - 1층 전용면적의 80%이상 권장용도 설치 시 - 단, 대상 필지가 인접 필지와 공동개발하여 차량출입이 가능한 경우 제외	결정도 참조
기정	주차장 설치방식	관련 법규 및 조례에 의함	

－ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	주차출입구 2개소 신설 (사가정길변 1개소, 전농로변 1개소)	관계기관 협의 결과에 따른 구역 내 공공청사(우체국) 제척 및 문화복지시설 별도 획지 조성에 따라 각 필지의 차량 진출입을 위해 주차출입구 신설

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

① 특별계획구역 결정(변경)

－ 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역1	전농동 295-431 일대	9,201	-	9,201	
신설	특별계획구역2	전농동 295-29 일대	-	증) 21,381.0	21,381.0	

－ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
신설	특별계획구역2 신설	재정비촉진사업(도시정비형 재개발사업) 추진을 위한 특별계획구역 신설

② 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용(변경)

－ 특별계획구역1 계획지침 : 변경없음

－ 특별계획구역2 계획지침 : 신설

구 분	특별계획가능구역1 계획지침	특별계획구역2 세부개발계획	비 고
위치	• 전농동 295-29번지 일대	• 좌 동	변경없음
면적	• 21,665㎡	• 21,381.0㎡	의견 반영에 따른 공공청사(우체국) 제척
용도지역	• 근린상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역 ※ 세부개발계획 결정시 용도지역 (준주거, 제2종일반주거지역 → 근린상업) 변경 추진 검토	• 준주거지역, 제2종일반주거지역 → 근린상업지역	용도지역 일원화 및 복합개발 유도를 위한 가각부 용도지역 변경
공공시설계획	• 구역면적의 15.0%이상 설치 － 도로 및 건축물 기부채납 설치 ※ 향후 세부개발계획 수립 시 공공시설 건축물 용 도 결정 ※ 기존 우체국(토지 284㎡, 건축물 244.4㎡), 노인시설(토지 330㎡,	• 토지 기부채납 － 도로 : 2,319.0㎡ (10.85%) － 문화복지시설 : 330.0㎡ (1.54%) • 건축물 기부채납 － 공공청사 : 247.1㎡ (1.16%)	도로, 문화복지시설, 공공청사, 임대주택 기부채납에 따른 공공시설 계획 변경

구 분			특별계획가능구역1 계획지침	특별계획구역2 세부개발계획	비 고
			건축물 497.58㎡)은 대체 부지 및 건축물을 확보하도록 함(대체 부지 및 건축물 위치 등 은 향후 세부개발계획수립 시 관련 부서와의 협의를 통하여 결정)	→ 연면적 537.6㎡ - 임대주택 : 269.2㎡(1.26%) → 연면적 1,260.4㎡ - 문화복지시설 : 223.1㎡(1.04%) → 연면적 597.1㎡ ⇒ 총 기부채납 = 3,388.4㎡ / 21,381.0㎡ = 15.85%	
건축물의 용도 · 밀도에 대한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	• 좌 동	변경없음
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 a	• 좌 동	변경없음
	건폐율		• 60% 이하	• 좌 동	변경없음
	용적률	기준	• 300% 이하	• 좌 동	변경없음
		허용	• 500% 이하	• 좌 동	변경없음
		상한	• 600% 이하	• 좌 동	변경없음
	건축물 높이	기준	• 80m 이하	-	조화로운 스카이라인 조성을 위한 높이계획 조정
		최고	• 100m 이하	• 140m 이하	조화로운 스카이라인 조성을 위한 최고높이 완화 적용
배치	건축한계선		• 교차가각부 : 12m • 간선변 : 5m • 이면부 : 3m	• 좌 동	변경없음
건축물 형태		• 고층부 탑상형 권장	• 좌 동	변경없음	
교통처리계획		• 간선변에서 차량출입불허	• 좌 동	변경없음	
기타에 관한 사항	전면공지	• 교차가각부 : 12m • 간선변 : 5m • 이면부 : 3m	• 좌 동	변경없음	
	공개공지	• 지정된 위치에 1개소 조성	• 지정된 위치에 1개소 조성 및 공공보행통로와 연계하여 1개소 조성	공공보행통로와 연계하여 공개공지 조성	
	공공보행통로	• 지정된 위치에 8m이상으로 조성	• 지정된 위치에 8m 이상으로 공공보행통로를 조성(향후 건축계획을 고려하여 시 · 중 · 후유연한 건축계획 수립을 위해 공공보행통로 계획 변경 및 선형조정 가능)	향후 유연한 건축계획 수립을 위해 공공보행통로 계획 변경	

주) 1. 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률

- 상업지역 내 주거복합건축물 건축 시 주거 : 비주거 비율(연면적 기준)은 80% : 20%로 한다. 단, 공공임대주택 건설 시 주거 : 비주거의 비율(연면적 기준)은 90% : 10%로 완화할 수 있으며, 이때 공공임대주택은 10% 이상 건설하여야 한다.
- 기타사항은 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 기준'에 따른다.

－ 특별계획구역2 계획지침 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
면적	21,665.0㎡ → 21,381.0㎡	의견 반영에 따른 구역 내 공공청사(우체국) 제척
용도지역	준주거지역, 제2종일반주거지역 → 근린상업지역	대상지 각각부에 위치하고 있는 일부 주거지역(제2종일반주거지역, 준주거지역)을 근린상업지역으로 용도지역 변경하여 용도지역 일원화 및 복합개발 유도
공공시설계획	도로, 문화복지시설, 공공청사, 임대주택 설치	- 도시계획시설로 결정되어 있는 중로3-A호선 설치 - 지역주민이 이용할 수 있는 문화복지시설 및 공공청사 설치 - 저소득계층의 주거안정을 위한 임대주택 설치
건축물 높이	기준높이 및 최고높이 변경	조화로운 스카이라인 경관 조성을 위해 기준높이 삭제 및 최고높이 변경
공개공지	공개공지 1개소 추가	지역주민 및 이용객 등의 쾌적한 휴식공간 제공을 위해 대상지 내 공공보행통로와 연계하여 공개공지 추가 계획
공공보행통로	형태 및 시·종점 변경	유연한 건축계획 수립을 위해 공공보행통로 형태 및 시·종점 위치 조정

③ 특별계획가능구역 결정(변경)

－ 특별계획가능구역1 결정(변경)조서 : 폐지

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
폐지	특별계획가능구역1	전농동 295-29 일대	21,665	감) 21,665	-	

－ 특별계획가능구역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
폐지	특별계획가능구역1 폐지 (면적 : 21,665㎡)	도시정비형 재개발사업 추진을 위한 특별계획구역 신설로 인해 특별계획가능구역 폐지

－ 특별계획가능구역1 일반 지침 : 폐지

구분			계획내용	비고
위치			• 전농동 295-29번지 일대	
면적			• 21,665㎡	
용도지역			• 근린상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역 ※ 세부개발계획 결정시 용도지역(준주거, 제2종일반주거지역 → 근린상업) 변경 추진 검토	
공공시설계획			• 구역면적의 15.0%이상 설치 － 도로 및 건축물 기부채납 설치 ※ 향후 세부개발계획 수립 시 공공시설 건축물 용도 결정 ※ 기존 우체국(토지 284㎡, 건축물 244.4㎡), 노인시설(토지 330㎡, 건축물 497.58㎡)은 대체 부지 및 건축물을 확보하도록 함(대체 부지 및 건축물 위치 등은 향후 세부개발계획 수립 시 관련 부서와의 협의를 통하여 결정)	
건축물의 용도· 밀도에 대한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 a	
	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준	• 300% 이하	
		허용	• 500% 이하	
		상한	• 600% 이하	
	높이	기준	• 80m 이하	
		최고	• 100m 이하	
배치	건축한계선		• 교차가각부 : 12m • 간선변 : 5m	

구분		계획내용	비고
건축물 형태		• 이면부 : 3m	
		• 고층부 탑상형 권장	
	교통처리계획	• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지	• 교차가각부 : 12m • 간선변 : 5m • 이면부 : 3m	
	공개공지	• 지정된 위치에 1개소 조성	
	공공보행통로	• 지정된 위치에 8m이상으로 조성	
	효력기간	• 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지의 효력 상실. 단, 주민요청(대상토지 면적의 1/2이상 등의) 및 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 2년 이내에서 연장 가능	

주) 1. 상업지역 내 주거복합건축물의 용적률

- 상업지역 내 주거복합건축물 건축 시 주거 : 비주거 비율(연면적 기준)은 80% : 20%로 한다. 단, 공공임대주택 건설 시 주거 : 비주거의 비율(연면적 기준)은 90% : 10%로 완화할 수 있으며, 이때 공공임대주택은 10% 이상 건설하여야 한다.
- 기타사항은 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 기준'에 따른다.

■ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

II. 2023년 제12차 서울시 도시재정비위원회 심의(2023.12.21.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	반영여부
서울시 도시재정비 위원회	• 자치구 소유 노인지회 부지는 구역으로 편입하여 계획 수립	• 별도 획지로 계획한 자치구 소유 부지는 해당 부서와 협의를 통해 구역계에 포함하였음 ■현황 - 면적 : 330㎡ - 연면적 : 497.58㎡ ■계획(안) - 면적 : 330㎡ - 연면적 : 597.10㎡ (증 99.52㎡)	반영
	• 공공기여 시설의 구체적인 활용계획 및 필요성을 고려하여 공공청사 적정 규모(축소) 등을 검토하고 공공임대 대체 확보 등 검토	• 공공청사 활용계획에 따른 적정 규모를 고려하여 2층 연면적(1,168.53㎡)에 대해 공공주택(전용 74㎡ 기준 8세대)으로 대체 확보하였음 ■심의시 공공청사 2층연면적(지하포함 연면적) - 연면적 : 1,168.53㎡ ■의견반영 임대주택 확보 연면적	반영

구분	심의의견	조치계획	반영여부
		- 연면적 : 1,260.40㎡ (증 91.87㎡) - 전용74㎡ 8세대 확보	
	• 남측 도로모퉁이 부분은 관련 규정에 따라 계획 수립하시기 바람	• 남측 도로모퉁이 부분은 『도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙』에 의거 회전반경(R=18.6m)에 따른 적절한 도류로 폭원(B=4.7m→5.0m)을 확보하였으며, 교통섬의 설치기준에 의거 최소면적(A=9㎡) 이상 확보되도록 계획(A=233.8㎡)하였음	반영
	• 우체국 부지는 향후 구역에 편입 검토(권장)	• 우체국 부지는 구역계 포함과 더불어 공공시설 복합화에 대하여 관련 기관(우정청)과 협의를 진행하였으나, 단독 필지 및 기존 위치 유지 의견에 따라 구역에서 제척하였음 • 다만, 촉진구역 지정 이후 사업시행계획인가 시 구역 편입에 대해 우정청과 지속적으로 협의 진행토록 하겠음	미반영
	• 정비기반시설(도로)의 용도지역 변경 시에도 상한용적률 산정을 위한 가중치는 기정 용도지역 용적률 적용 검토	• 상한용적률 산정 시 정비기반시설(도로)에 대해 기정 용도지역 용적률에 따른 가중치를 적용하여 산정하였음	반영
	• 전층을 대상으로 치우치지 않은 소섵믹스 계획 검토	• 전층 대상으로 소섵믹스 계획을 조정하였음	반영

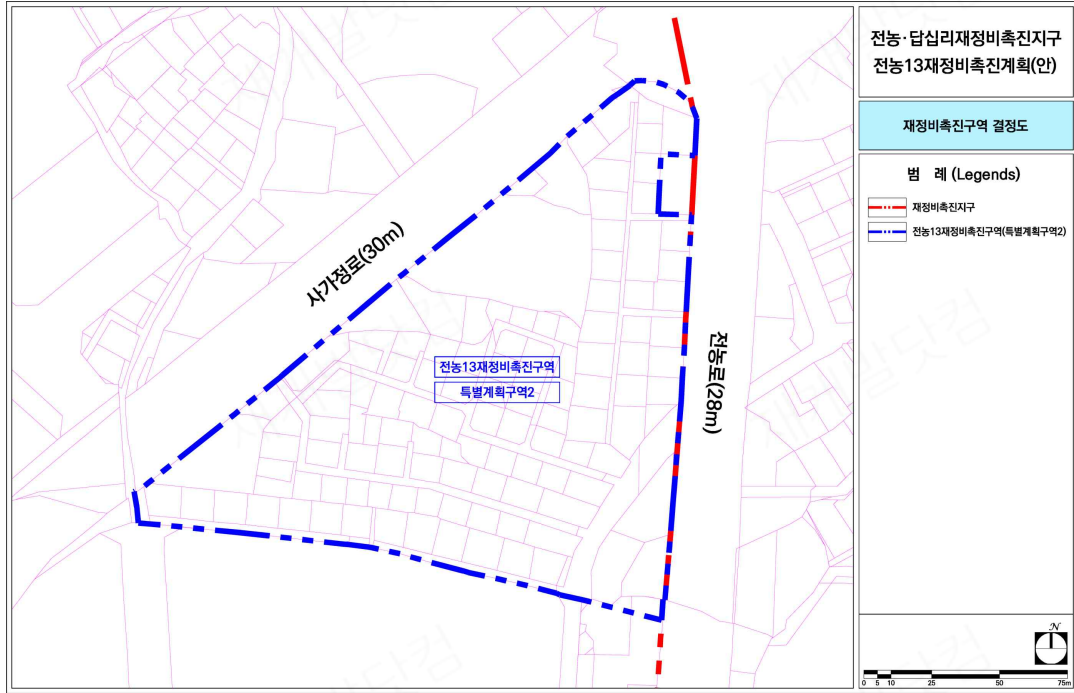
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

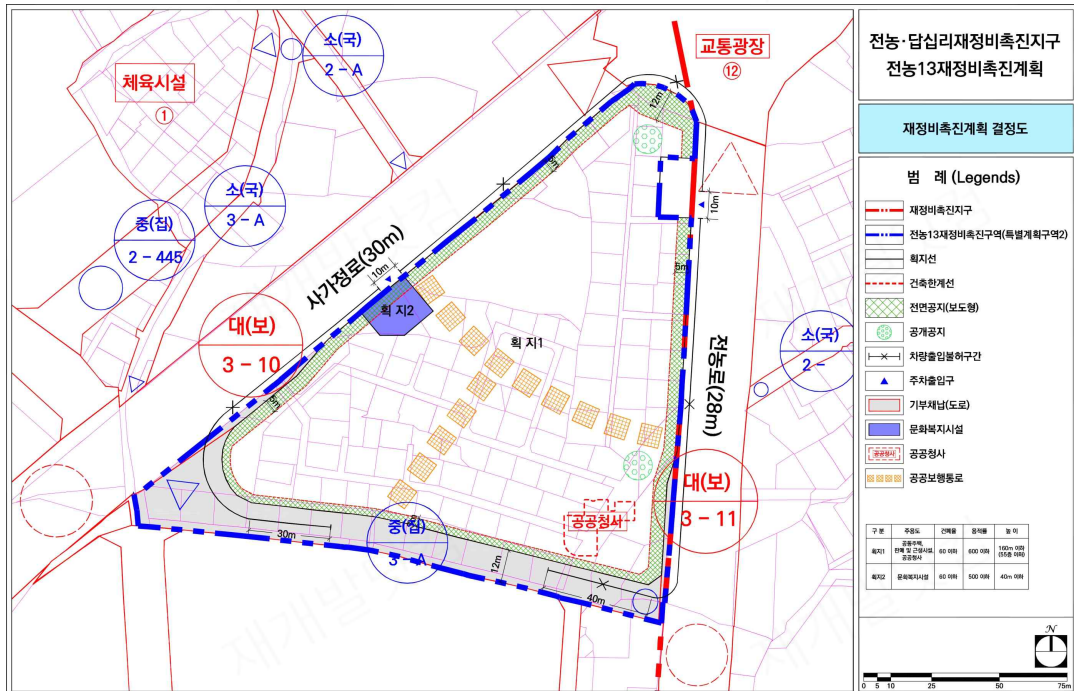
IV. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7228) 및 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4578)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

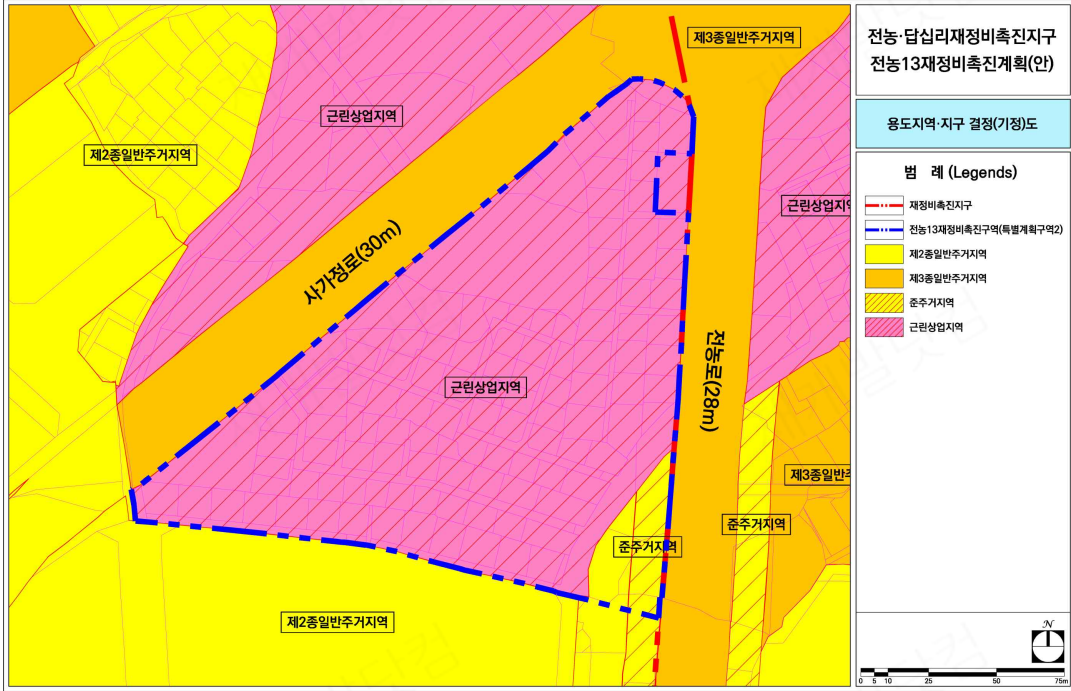
■ 전농13재정비촉진구역 결정도(신설)



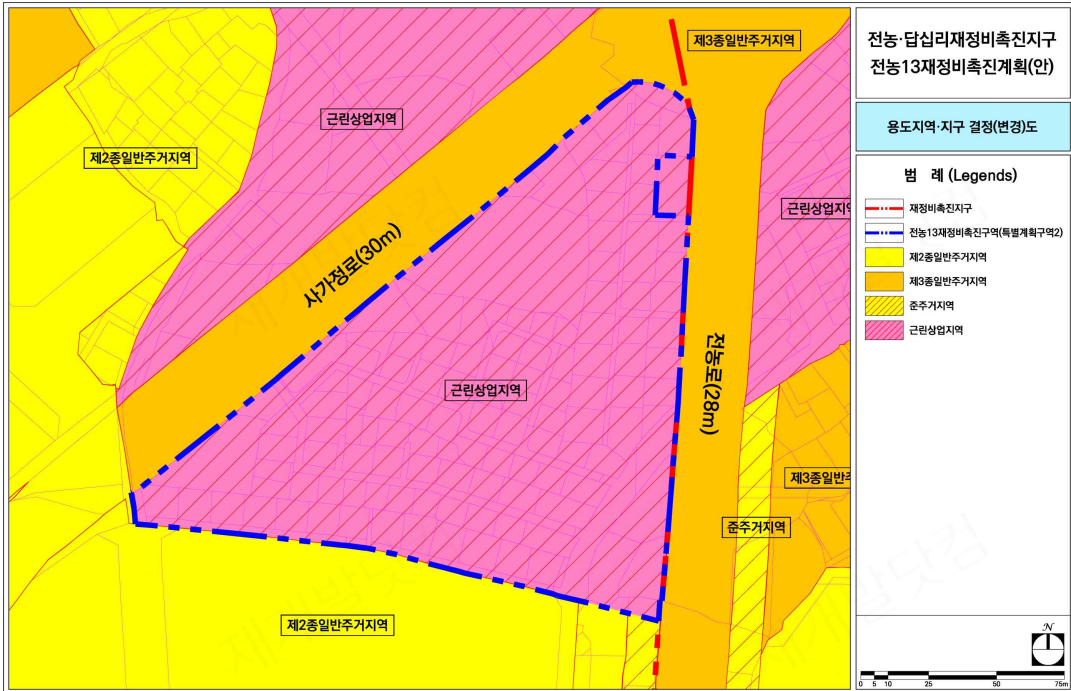
■ 재정비촉진계획 결정도(신설)



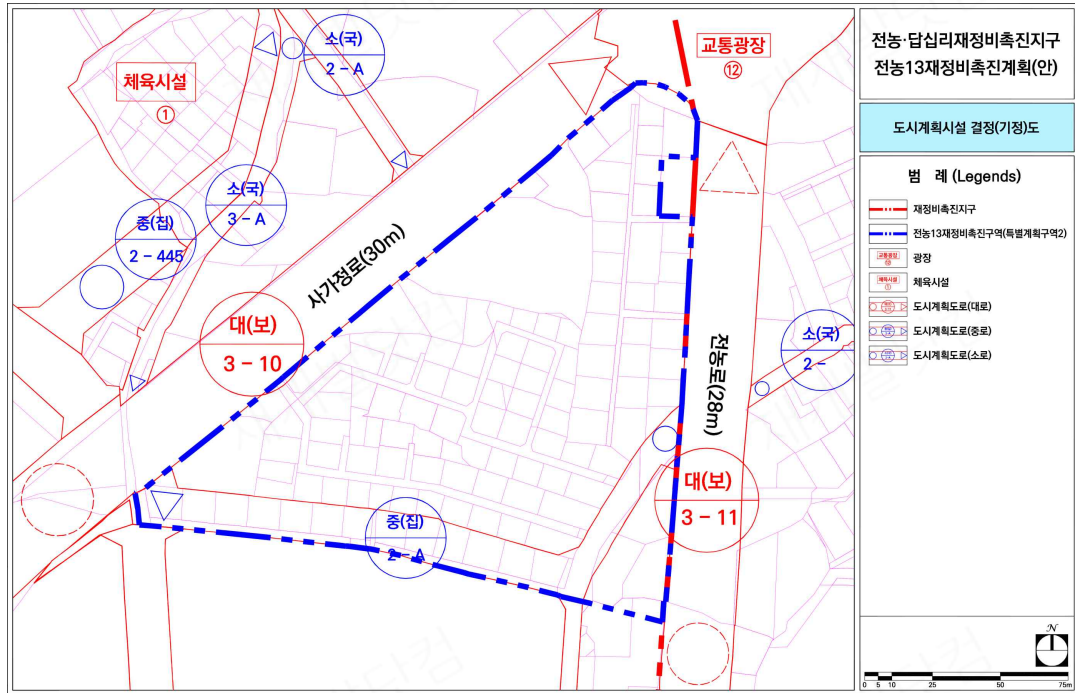
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



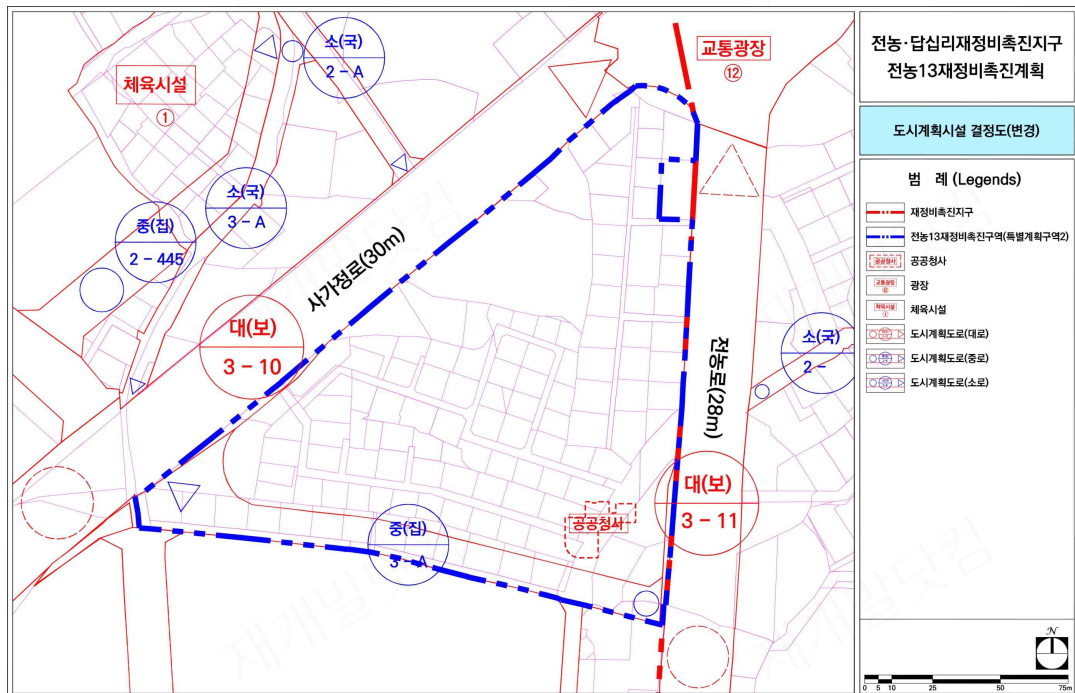
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



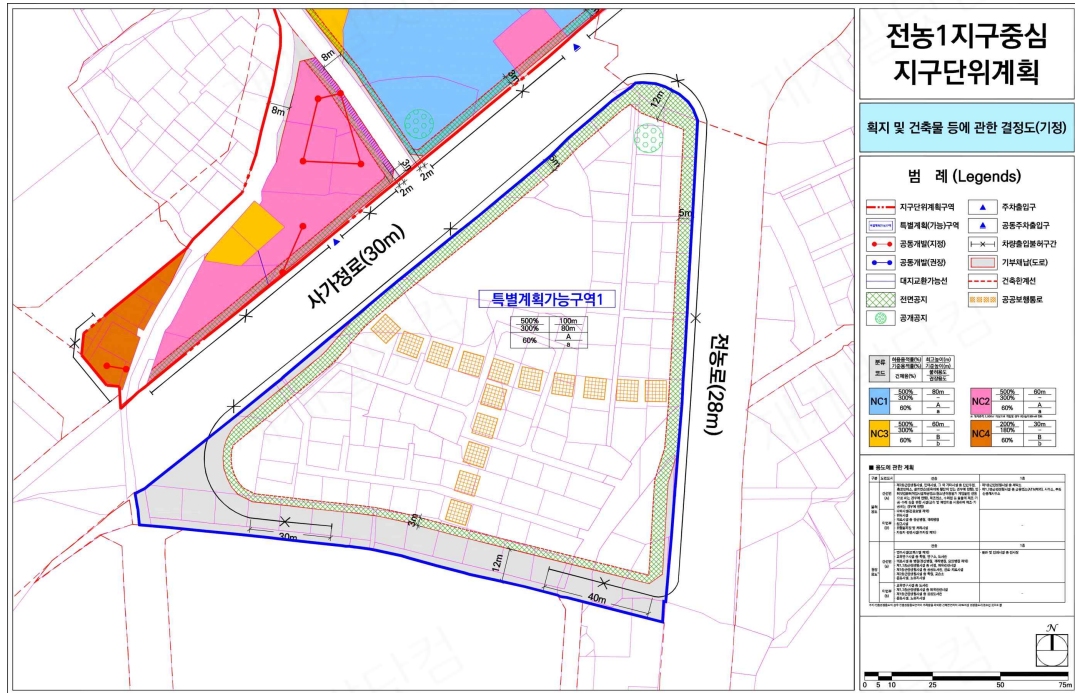
■ 도시계획시설 결정도(기정)



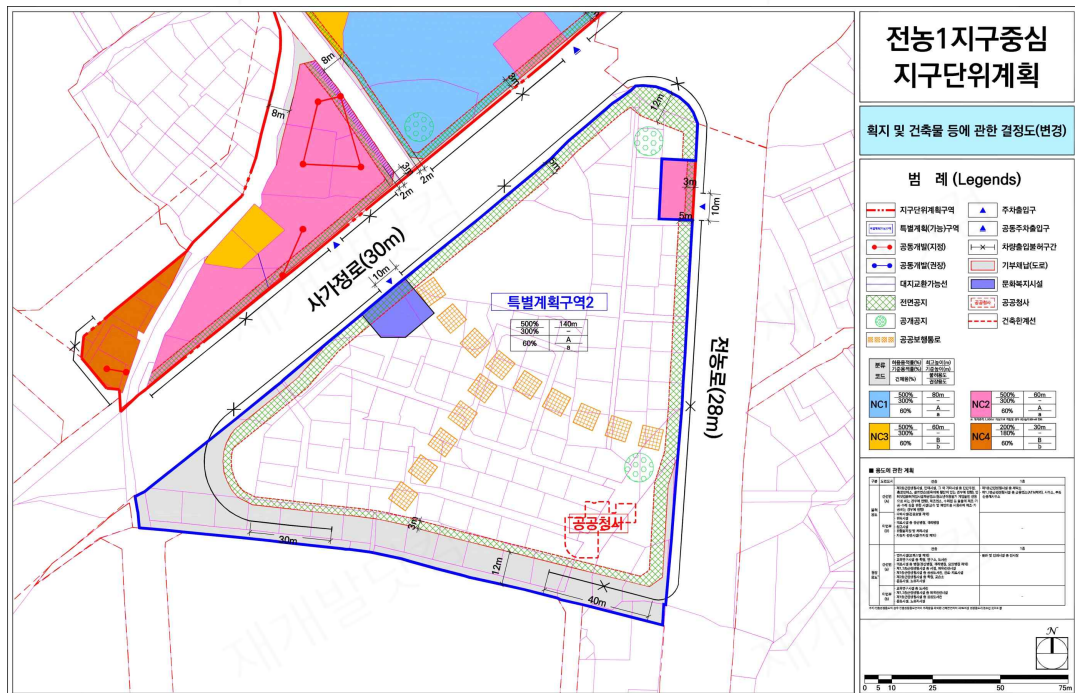
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역2 계획지침도(신설)

