

◆ 서울특별시고시 제2024-72호

전농·답십리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(전농8구역) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2008-233호(2008.7.10.)로 주택재개발정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-416호(2008.11.20)로 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 결정된 동대문구 전농동 204번지 일대에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 8일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

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

※ 전농동 및 답십리동 통폐합에 따른 위치(동명) 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

구분	기정		변경	
	기준연도	목표연도	기준연도	목표연도
시간적 범위	2004년	2012년	2004년	2027년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

(1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		812,867.1	-	812,867.1	100.0	
주택용지	소 계	479,929.1	감) 756.5	479,172.6	58.9	
	단독/다가구/다세대	100,298.0	-	100,298.0	12.3	
	공동주택	313,767.8	감) 756.5	313,011.3	38.5	
	근린생활	23,186.6	-	23,186.6	2.9	
	복합용도	42,676.7	-	42,676.7	5.3	
상업업무용지	소 계	38,474.0	-	38,474.0	4.7	
	상업/업무/복합	38,474.0	-	38,474.0	4.7	
공공시설용지	소 계	284,549.0	증) 28.5	284,577.5	35.0	
	도 로	159,748.6	감) 2,880.0	156,868.6	19.3	
	광 장	4,367.0	-	4,367.0	0.5	
	공원/녹지/공공공지	43,708.1	증) 570.1	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	3,209.1	감) 1,405.0	1,804.1	0.2	
	문화복지	17,287.0	증) 3,743.4	21,030.4	2.6	
	기 타	280.1	-	280.1	0.0	
종교시설		9,915.0	증) 728.0	10,643.0	1.3	부군당 (존치)

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

(2) 인구·주택 수용계획 : 변경

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
전농8 구역	계	1,515	증)235	1,750	3,015	증)433	3,448	임대주택 352세대 포함
	60㎡이하	262	증)642	904	521	증)1,260	1,781	
	60~85㎡	959	감)240	719	1,908	감)492	1,416	
	85㎡초과	294	감)167	127	585	감)335	250	

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

※ 인구수는 세대당 인구 1.97인 적용

(3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합계		5	6	63,949.1	증) 3,743.4	67,692.5	
교육시설	소계	3	3	46,662.1	-	46,662.1	
	초등학교	2	2	33,525.1	-	33,525.1	
	중학교	1	1	13,137.0	-	13,137.0	
문화복지시설		2	3	17,287.0	증) 3,743.4	21,030.4	

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

(4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합계		12	10	28,561.5	증) 570.1	29,131.6	
공원	소계	6	4	21,884.9	증) 570.1	22,455.0	
	근린공원	2	2	14,192.8	-	14,192.8	
	어린이공원	1	-	4,166.0	감) 4,166.0	-	
	소공원	3	2	3,526.1	증) 4,736.1	8,262.2	

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
녹지	소개	6	6	6,676.6	-	6,676.6	
	연결녹지	4	4	4,975.8	-	4,975.8	
	완충녹지	1	1	1,346.4	-	1,346.4	
	경관녹지	1	1	354.4	-	354.4	

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

(5) 교통계획 : 변경없음

(6) 경관계획 : 변경없음

(7) 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경없음

(8) 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	사업의 종류	비 고
		기정	변경	변경후			
촉진지구		812,867.1	-	812,867.1	100.0	-	
촉진구역		453,399.8	-	453,399.8	55.8	-	오기정정
주택 재개발	전농7구역	151,792.3	-	151,792.3	18.7	주택재개발	
	전농8구역	93,697.0	-	93,697.0	11.5	주택재개발	
	답십리12구역	7,039.9	-	7,039.9	0.9	주택재개발	
	답십리16구역	145,767.9	-	145,767.9	17.9	주택재개발	
	답십리18구역	55,102.7	-	55,102.7	6.8	주택재개발	
존치정비구역	전농도시환경정비1	21,665.0	-	21,665.0	2.7		
존치관리구역	지구단위계획 및 기타	337,802.3	-	337,802.3	41.6		

※ 촉진구역 소개 기 결정사항(서울시고시 제2022-507호) 오기 정정 : 453,339.8㎡→453,399.8㎡

(9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경없음

(10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구분	구 역 명	주용도	용적률(%)		건폐율 (%)	높이계획	비고
			상한	법정상한			
기정	전농7구역	공동주택	239.00%이하		50%이하	평균 16층	

구분	구역명	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	높이계획	비고
			상한	법적상한			
기정	전농8구역	공동주택	230.00%이하	-	50%이하	70m이하 /평균16층	
변경		공동주택	240.11%이하	250.00%이하	50%이하	130m이하 /최고35층(지하4층)	
기정	답십리12구역	공동주택	250.00%이하		35%이하	9~12층이하	
기정	답십리16구역	공동주택	242.37%이하		50%이하	평균16층	
기정	답십리18구역	공동주택	251.54%이하		30%이하	평균18층	

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

(11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	구역명	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	전농7구역	2,397	1,984	413	-
기정	전농8구역	1,515	1,253	262	-
변경		1,750	1,398	352	-
기정	답십리12구역	141	141	-	-
기정	답십리16구역	2,652	2,199	453	-
기정	답십리18구역	1,009	837	172	-

※ 전농8구역 촉진계획 변경사항 반영(전농8구역 외 변경사항 없음)

(12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

(13) 광고물 관리계획 : 변경없음

(14) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

(15) 기타계획(에너지순환, 방재, 정보화, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) : 변경없음

(16) 재정비촉진구역별 정비계획(전농8구역 외 변경없음)

가. 전농8 재정비촉진구역

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

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

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

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

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

■ 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입-총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정 비례율 : 101.96% - 총 수입 추정 : 14,600억 - 총 지출 추정 : 8,680억 - 종전자산 총액 추정 : 5,807억 ※ 실제 계산은 원단위까지 반영
개별 종전자산 추산액	- 약식 감정평가한 금액 (평가 업체명 : 대한감정평가법인) - 토지는 인근 공시지가, 평가사례 및 거래사례 등을 기준으로 추정, 건물은 원가법을 전제로 적정 재조달원가에 사용승인일 기준 경과연수와 내용연수를 감안하여 추정 - 구분건물은 인근 거래사례 등을 기초로 하여 추정 - 전체 토지등소유자 종전자산가치 추정 : 약 8,674억원 - 사유지 : 6,348억원 - 국공유지 : 2,325억원 (국공유지 지상 소재 건물 추정액 약 1억원 제외) - 현금청산자 예상액 : 127억원 - 존치 및 대체용지 : 415억원 - 종전자산총액 추정 : 5,807억원 (전체 토지등소유자 종전자산가치 - 국공유지 - 청산대상자 청산금 - 존치 및 대체용지)

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)				
	권리자 분양가 추정액(원)(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 39㎡	546,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.96%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:부담/-:환급)
	전용 45㎡	619,000,000			
	전용 59㎡	781,000,000			
	전용 84㎡	1,002,000,000			
	전용 112㎡	1,302,000,000			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (원/3.3㎡)	6,750,000	7,125,000	7,500,000	7,875,000	8,250,000
분양가 (일반분양기준)	10%	39,578,000	136.56%	130.93%	125.30%	119.68%	114.05%
	5%	37,779,000	124.89%	119.26%	113.64%	108.02%	102.40%
	0%(기준)	35,980,000	113.21%	107.58%	101.96%	96.34%	90.72%
	-5%	34,181,000	101.52%	95.89%	90.27%	84.65%	79.04%
	-10%	32,382,000	89.83%	84.21%	78.59%	72.97%	67.36%

4) 정비계획(변경)
가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		93,697.0	-	93,697.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	21,437.0	증) 28.5	21,465.5	22.9	
	도 로	13,764.0	감) 2,880.0	10,884.0	11.6	
	공원1	4,166.0	감) 4,166.0	-	-	
	공원2	1,702.0	감) 1,702.0	-	-	
	공원3	400.0	감) 400.0	-	-	
	공원4	-	증) 6,838.1	6,838.1	7.3	
	공공청사	1,405.0	감) 1,405.0	-	-	
	체육시설	-	증) 3,743.4	3,743.4	4.0	주차장 중복결정
획 지	소 계	72,260.0	감) 28.5	72,231.5	77.1	
	획지1	67,829.0	감) 756.5	67,072.5	71.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2(종교시설1)	828.0	-	828.0	0.9	대순진리회(대체부지 확보)
	획지3(종교시설2)	803.0	-	803.0	0.9	진각종(대체부지 확보)
	획지4(종교시설3)	2,800.0	-	2,800.0	3.0	전농동 성당(현 위치에 존치)
	획지5(부군당)	-	증) 728.0	728.0	0.8	부군당(현 위치에 존치)

나) 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	11	26~35	보조 간선	1,900 (398)	답십리동	전농동	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	445	18	집산 도로	113	전농동 325-129	전농동 357-30	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	445	10~18	집산 도로	150	전농동 325-129	전농동 295-439	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	2	446	18	집산 도로	284	전농동 357-1	전농동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	447	15	집산 도로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	448	18	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
변경	소로	2	D	8	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	8~18	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	B	10	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	-	-

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-445	중로 2-445	- 도로폭원 변경 : 18m→10~18m - 선형변경 : 113m→150m	주변 도로와의 연계를 고려하여 폭원 변경
중로 2-446	-	도로 폐지	주변 도로와의 연계를 고려하여 폐지
중로 2-448	소로 2-D	도로폭원 변경 : 18m→8m	주변 도로와의 연계를 고려하여 폭원 변경
-	소로 2-C	도로 신설	연접한 전농7구역 보행출입구 현황을 고려하여 기존 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 2-B	소로 2-B	도로폭원 변경 : 8~18m→10m	연접한 전농1지구중심지구단위계획과 연계되는 원활한 보행환경을 위하여 폭원 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공원1	어린이 공원	전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
폐지	⑧	공원2	소공원	전농동 271-19번지 일대	1,702	감)1,702	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
폐지	⑨	공원3	소공원	전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
신설	①	공원4	소공원	전농동 209-44번지 일대	-	증)6,838.1	6,838.1	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원1	어린이공원 폐지	자투리에 분산 계획된 공원을 하나의 공원으로 통합 및 정형화하여 활용도를 제고하고, 소공원 하부 주차장 중복결정
⑧	공원2	소공원 폐지	

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑨	공원3	• 소공원 폐지	
①	공원4	• 소공원 신설	

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	전농동 209-44번지 일대	4,166.0	증)2,672.1	6,838.1	서울시고시 제2008-233호 (' 08.7.10)	공원4와 중복결정 - 연면적 5,043.2㎡ - 지하1층~지하2층

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	• 주차장 면적 변경	• 전농·답십리 재정비촉진지구 외 인접 주거지역 주민들의 원활한 주차장 이용을 위해 위치변경 및 면적 확대

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	전농4동 사무소	공공청사	동대문구 전농동 206-35번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-233호(' 08.7.10)	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	• 공공청사 폐지	• 촉진계획 결정 이후 전농1·2·4등 통합에 따른 수요 소실

■ 체육시설 결정(신설) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관	동대문구 전농동 357-21번지 일대	-	증)3,743.4	3,743.4	-	- 연면적 3,984.8㎡ - 지상 1층~2층

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 체육시설 신설	• 구민 체육활동 증진에 기여코자 체육시설(다목적체육관) 신설

다) 공동이용시설 설치계획(변경)

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

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

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

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

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

라) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	전농제8구역 주택재개발 정비구역	93,697.0	전농동 204 일대	533	-	-	533	-	-

마) 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이/ (층수)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				계획	법적상한	
기정	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	93,697.0	1	67,829.0	전농동 204 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	230이하	-	70m이하 /평균16층
			2	828.0	전농동 138-10 일대	종교시설	관계법규에 의함			
			3	803.0	전농동 206-53 일대	종교시설				
			4	2,800.0	전농동 294-3 일대	종교시설				
	주택의 규모 및 규모별 건설비를		• 총 세대수 : 1,515세대							
			구분	합계	분양	임대				
			합 계	1,515 (100.0%)	1,253 (82.7%)	262 (17.3%)				
			60㎡이하	657 (43.4%)	395	262				
			60~85㎡이하	564 (37.2%)	564	-				
			85㎡초과	294 (19.4%)	294	-				
건축물의 건축선에 관한 계획		• 전농로변에서부터 건축한계선 3m 지정 • 공원주변에서부터 건축한계선 10m 지정 • 기타도로변에서부터 건축한계선 6m 지정								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이/ (층수)																																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				계획	법적상한																																								
변경	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	93,697.0	1-1	67,072.5	전농동 204 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	240.11이하	250이하	130m이하 /최고35층 (지하4층)																																							
			1-2																																														
			2	828.0	전농동 138-10 일대	종교시설	관계법규에 의함																																										
			3	803.0	전농동 206-53 일대	종교시설																																											
			4	2,800.0	전농동 293-1 일대	종교시설																																											
			5	728.0	전농동 270-41 일대	제2종근린생활시설 (제실)																																											
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	총 세대수 : 1,750세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양</th><th colspan="4">임대</th></tr><tr><th>소계</th><th>재개발</th><th>공공기여</th><th>법적상한</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,750 (100.0%)</td><td>1,398 (79.9%)</td><td>352 (20.1%)</td><td>239 (13.7%)</td><td>69 (3.9%)</td><td>44 (2.5%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>904 (51.6%)</td><td>611</td><td>293</td><td>239</td><td>10</td><td>44</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>719 (41.1%)</td><td>660</td><td>59</td><td>-</td><td>59</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>127 (7.3%)</td><td>127</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>									구분	합계	분양	임대				소계	재개발	공공기여	법적상한	합 계	1,750 (100.0%)	1,398 (79.9%)	352 (20.1%)	239 (13.7%)	69 (3.9%)	44 (2.5%)	60㎡이하	904 (51.6%)	611	293	239	10	44	60~85㎡이하	719 (41.1%)	660	59	-	59	-	85㎡초과	127 (7.3%)	127	-	-	-	-
		구분	합계	분양	임대																																												
					소계	재개발	공공기여	법적상한																																									
		합 계	1,750 (100.0%)	1,398 (79.9%)	352 (20.1%)	239 (13.7%)	69 (3.9%)	44 (2.5%)																																									
		60㎡이하	904 (51.6%)	611	293	239	10	44																																									
		60~85㎡이하	719 (41.1%)	660	59	-	59	-																																									
	85㎡초과	127 (7.3%)	127	-	-	-	-																																										
심의완화사항	- 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 상향 (210% 적용) - 법적상한용적률 적용 (250% 이하)																																																
건축물의 건축선 등에 관한 계획	- 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>전농로변</td><td>대지경계로부터 3m</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>획지1-1내 중로2-447번</td><td>대지경계로부터 3~4m</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>획지1-2내 중로2-447번</td><td>대지경계로부터 5m</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>기타도로변</td><td>대지경계로부터 3m</td><td>도면참고</td></tr></table> - 공공보행통로 : 2개소 (일반인에게 상시 개방하도록 조성하며, 지역권 설정) - 소공원 방향 공공보행통로 : 폭원 10m - 전곡초등학교 방향 공공보행통로 : 폭원 6m									구분	건축선 지정 내용	비고	전농로변	대지경계로부터 3m	도면참고	획지1-1내 중로2-447번	대지경계로부터 3~4m	도면참고	획지1-2내 중로2-447번	대지경계로부터 5m	도면참고	기타도로변	대지경계로부터 3m	도면참고																									
	구분	건축선 지정 내용	비고																																														
	전농로변	대지경계로부터 3m	도면참고																																														
	획지1-1내 중로2-447번	대지경계로부터 3~4m	도면참고																																														
	획지1-2내 중로2-447번	대지경계로부터 5m	도면참고																																														
	기타도로변	대지경계로부터 3m	도면참고																																														
대지내 공지에 관한 계획	- 전농로변 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 조성 - 획지 1-1내 중로2-447번 건축한계선 내 전면공지 : 식수대(0.5m) 및 보도형 전면공지 조성 - 획지 1-2내 중로2-447번 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 조성 - 소로 2-C변 건축한계선 내 전면공지 : 차도형(1m) 및 보도형(2m) 전면공지 조성 - 기타 도로변 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 조성 ※식수대 및 전면공지 조성에 관한 사항은 도면 참조																																																

■ 용적률 계획

구 분	산정내용						
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			신설 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 옹도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산부지)		
	93,697.0	67,072.5	30,351.2	24,518.3	5,832.9	8,103.6	12,494.9
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 옹도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 $= (24,518.3\text{㎡} + 5,832.9\text{㎡}) - 8,103.6\text{㎡} - 12,494.9\text{㎡} = 9,752.7\text{㎡}$ (10.41%)						
공공시설등 부지(토지)면적	• 공공시설등 부지(토지)면적 = 24,518.3㎡ $= \text{도로 } 10,884.0\text{㎡} + \text{공원 } 6,838.1\text{㎡} + \text{체육시설 } 3,743.4\text{㎡} + \text{임대주택 대지지분 } 3,052.8\text{㎡}$ [대지지분] = 대지면적 × (주거면적 ÷ 전체면적) × (임대전용면적 ÷ 주거전용면적) ㉠ 59타입(10세대) = $67,072.5\text{㎡} \times (287,468.19\text{㎡} \div 289,080.73\text{㎡}) \times (599.90\text{㎡} \div 122,662.50\text{㎡}) = 326.2\text{㎡}$ ㉡ 84타입(59세대) = $67,072.5\text{㎡} \times (287,468.19\text{㎡} \div 289,080.73\text{㎡}) \times (5,014.41\text{㎡} \div 122,662.50\text{㎡}) = 2,726.6\text{㎡}$						
공공시설 (건축물) 설치에 대한 환산부지면적	• 공공시설(건축물) 설치에 대한 환산부지면적 = 5,832.9㎡ $= \text{체육시설 } 2,190.0\text{㎡} + \text{주차장 } 1,736.9\text{㎡} + \text{공공기여 임대주택 } 1,906.0\text{㎡}$ [건축물 환산부지] = ①공공시설 등 설치비용 ÷ ②부지가액(원/㎡) = (건축면적 × 설치비용) ÷ (공시지가 × 2) 1) 체육시설(다목적 체육관) = 2,190.0㎡ $= \{3,984.8\text{㎡} \times (4,272,000\text{원}/1.1)\} \div (3,533,195\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 2,190.0\text{㎡}$ 2) 주차장 = 1,736.9㎡ $= \{5,043.2\text{㎡} \times (2,677,000\text{원}/1.1)\} \div (3,533,195\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 1,736.9\text{㎡}$ 3) 공공기여 임대주택 = 1,906.0㎡ ㉠ 59타입(10세대) = $\{1,426.85\text{㎡} \times (1,139,200\text{원}/1.1)\} \div (3,533,195\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 209.1\text{㎡}$ ㉡ 84타입(59세대) = $\{11,586.75\text{㎡} \times (1,138,400\text{원}/1.1)\} \div (3,533,195\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 1,696.9\text{㎡}$ 주1) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 체육관(체육센터)(3,500㎡~5,000㎡미만) 4,272,000원 (부가가치세 면세 적용) - 주차장(5,000㎡초과) 2,677,000원 (부가가치세 면세 적용) 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2023.01 기준) 주3) 공공건설임대주택 표준건축비 : 21층이상(50㎡~60㎡이하) 1,139,200원 (부가가치세 면세 적용) : 21층이상(60㎡초과) 1,138,400원 (부가가치세 면세 적용)						
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지·지분) + 0.7 × α(건축물)) $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0612 + 0.7 \times 0.0911) = 240.11\%$ ※ α(토지·지분) = 공공시설등부지(토지·지분) 제공면적/공공시설등부지(토지·지분) 제공 후 부지면적 $= 3,919.8\text{㎡} / 64,019.7\text{㎡} = 0.0612$ ※ α(건축물) = 공공시설등부지(건축물 환산부지)/공공시설등부지(토지·지분) 제공 후 부지면적 $= 5,832.9\text{㎡} / 64,019.7\text{㎡} = 0.0911$						
법정상한용적률	• 법정상한용적률 = 250%이하 (계획:249.99%)						

바) 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 입주 기회 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 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

■ 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 증가용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	• 재개발 공공임대주택 건설계획 : 239세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,689)의 15% 이상 $\Rightarrow 1,689\text{세대} \times 15\% = 254\text{세대 이상} > 239\text{세대 계획}$ • 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(278,174.54㎡)의 10% 이상 $\Rightarrow 278,174.54\text{㎡} \times 10\% = 27,817.45\text{㎡ 이상} < 27,820.97\text{㎡}(239\text{세대}) \text{ 계획 (확보)}$ • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 $\Rightarrow 239\text{세대} \times 30\% = 72\text{세대 이상} < 77\text{세대 계획}$		
구 분	임대주택 총 세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	239	14.1	100.0
40㎡이하	77	4.5	32.3
40㎡초과~50㎡이하	89	5.3	37.2
50㎡초과~60㎡이하	73	4.3	30.5
60㎡초과	-	-	-

■ 공공기여 임대주택

기부채납 주택계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세 대 수	기부채납 면적(㎡)	
					대지지분	건축물 환산
합 계	-	-	-	69	3,052.8	1,906.0
전용 59	59.99	82.62	142.68	10		
전용 84	84.99	111.29	196.39	59		

■ 법적상한용적률 적용 임대주택

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

사) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 개발밀도 및 세대수 증가로 부족해지기 쉬운 공원을 계획적으로 조성하여 확보 - 대지 활용도를 높이기 위하여 주차장을 지하화하고 지상은 공원으로 확보 - 주변지역과의 원충공간으로 공원을 조성하여 휴게공간 확보 및 삶의 질이 한층 높아진 친환경적 단지 조성	
재난방지	- 기준도로 확폭 및 신설을 통해 화재발생 및 비상시 재난으로부터 안전성 확보 - 건축물 및 기타 구조물을 내화구조로 하여 방재성 향상 - 자연지역 절개로 인한 과도한 옹벽, 축대 등의 인공 구조물 설치를 자제하여 지반 및 축대 붕괴의 위험 축소	

■ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자연지반 녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
	녹지 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m, 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4, 5등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 계획지구는 간선변 교차로에 위치하며, 상업지역과 인접	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화 된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 조경공간의 확보	-
	휴가 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 계획지구 내 휴식·여가공간 부족	• 어린이 놀이터, 공원 및 충분한 녹지조성	-
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 유효보도폭이 협소하여 불합리한 보행동선, 보행여건 개선 필요	• 단지 내 중앙 공공보행통로 및 보도형전면공지 조성	-
추가	대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	폐기물	-	○	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
	소음·진동	-	-	• 공사 시 투입장비에의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치 • 녹지공간조성	-

아) 정비사업 시행계획

구분	사업시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발사업	구역지정 고시 4년 이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,515세대 - 증감 : 감) 66세대	-
변경		정비구역 변경지정 고시일로부터 4년 이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,750세대 - 증감 : 증) 169세대	-

자) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	11	26~35	보조간선	1,900 (398)	답십리동	전농동	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	445	18	집산 도로	113	전농동 325~129	전농동 357~30	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	445	10~18	집산 도로	150	전농동 325~129	전농동 295~439	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	중로	2	446	18	집산도로	284	전농동 357-1	전농동 260-13	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	447	15	집산도로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	중로	2	448	18	집산도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
변경	소로	2	D	8	집산도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	8~18	집산도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	B	10	집산도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
기정	소로	3	A	6~8	국지도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	-	-

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-445	중로 2-445	- 도로폭원 변경 : 18m→10~18m - 선형변경 : 113m→150m	주변 도로와의 연계를 고려하여 폭원 변경
중로 2-446	-	도로 폐지	주변 도로와의 연계를 고려하여 폐지
중로 2-448	소로 2-D	도로폭원 변경 : 18m→8m	주변 도로와의 연계를 고려하여 폭원 변경
-	소로 2-C	도로 신설	연접한 전농7구역 보행출입구 현황을 고려하여 기존 현황도로를 도시계획시설로 결정
소로 2-B	소로 2-B	도로폭원 변경 : 8~18m→10m	연접한 전농1지구중심지구단위계획과 연계되는 원활한 보행환경을 위하여 폭원 변경

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공원1	어린이공원	동대문구 전농동 357-21번지 일대	4,166	감)4,166	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
폐지	⑧	공원2	소공원	동대문구 전농동 271-19번지 일대	1,702	감)1,702	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
폐지	⑨	공원3	소공원	동대문구 전농동 141-175번지 일대	400	감)400	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
신설	①	공원4	소공원	동대문구 전농동 209-44번지 일대	-	증)6,838.1	6,838.1	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원1	• 어린이공원 폐지	• 자투리에 분산 계획된 공원을 하나의 공원으로 통합 및 정형화하여 활용도를 제고하고, 소공원 하부 주차장 중복결정
⑧	공원2	• 소공원 폐지	
⑨	공원3	• 소공원 폐지	
①	공원4	• 소공원 신설	

3) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	전농동 209-44번지 일대	4,166.0	증)2,672.1	6,838.1	서울시고시 제2008-233호 (' 08.7.10)	공원4와 중복결정 - 연면적 5,043.2㎡ - 지하1층~지하2층

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	• 주차장 면적 변경	• 전농·답십리 재정비촉진지구 외 인접 주거지역 주민들의 원활한 주차장 이용을 위해 위치변경

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	전농4동 사무소	공공청사	동대문구 전농동 206-35번지 일대	1,405	감)1,405	-	서울시고시 제2008-233호(' 08.7.10)	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	• 공공청사 폐지	• 촉진계획 결정 이후 전농1·2·4동 통합에 따른 수요 소실

5) 체육시설 결정(신설) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관	동대문구 전농동 357-21번지 일대	-	증)3,743.4	3,743.4	-	- 연면적 3,984.8㎡ - 지상 1층~2층

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	구분	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 체육시설 신설	• 구민 체육활동 증진에 기여코자 체육시설(다목적체육관) 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
신설	-	72,231.5	1	전농동 204 일대	67,072.5	공동주택 및 부대복리시설
			2	전농동 138-10 일대	828.0	종교시설(대순전리회)
			3	전농동 206-53 일대	803.0	종교시설(진각종)
			4	전농동 293-1 일대	2,800.0	종교시설(전농동 성당)
			5	전농동 270-41 일대	728.0	제2종근린생활시설 (제실, 부군당)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
획지1	제2종일반주거지역	50%이하	-

구 분	지 역	건폐율	비 고
획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

나) 용적률 계획

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

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

■ 상한용적률 완화 사항

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

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
획지1	제2종일반주거지역	최고 35층이하(지하4층)/130m이하	-
획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

구 분	지 역	높이기준	비 고
획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

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

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

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

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

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

3) 경관에 관한 계획

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

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

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

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	○	비오톱유형평가도 4, 5등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	계획지구 내 녹지공간 확보	-
2 생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
3	등·식물상	등·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택용지, 기반시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 17~30m 평균 경사도 10° 이하의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 • 지형에 순응한 계획수립	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조정수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	-
10	바람	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
11	열	열환경 영향 최소화		• 불투수포장비율이 높은 4층이하주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 주변대비 온도가 높음	• 향후 충분한 녹지 및 공원 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 비산먼지 발생에 의한 영향 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

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

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

구분 (전용면적)	전체 세대수	공공임대주택 세대수			
		소계	공공기여	재개발 의무임대	국민주택규모 주택
합계	1,750	352	69	239	44

구분 (전용면적)	전체 세대수	공공임대주택 세대수			
		소계	공공기여	재개발 의무임대	국민주택규모 주택
40㎡이하	212	77	-	77	-
40㎡초과~50㎡이하	199	106	-	89	17
50㎡초과~60㎡이하	493	110	10	73	27
60㎡초과~85㎡이하	719	59	59	-	-
85㎡초과	127	-	-	-	-

III. 2023년 제9차('2023.10.17.) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제9차 도시재정비 위원회	수정가결	• 인접 지역의 주차장 필요 정도를 검토하여 기부채납 주차장 면수 추가 확보 검토 • 사가정9길은 도로 양쪽으로 보도 설치될 수 있는 방안 검토 • 공개공지 위치의 적정성 및 필요성 등을 종합적으로 검토하고, 불필요시 소공원으로 대체 검토 필요 • 학교(전곡초)와 단지내 통학동선을 고려하여 전곡초 방향의 공공보행통로 추가 검토	• 반영	수정 사항
		• 산업안전보건법에 따라 경비원, 청소원 등에게 적절한 휴게 공간이 만들어질 수 있도록 사업시행계획인가시 조건 부여 검토 • 다음 사항들을 검토하여 건축위원회에서 적정 여부 논의할 것 - 보행 동선을 고려하여 부군당 및 주변 공간을 활용 방안 검토 - 지역주민 개방 시설은 주민이 이용하기 쉬운 위치를 검토하여 배치 • 다음 사항들을 검토하여 교통영향평가에서 논의할 것 - 주차장 출입구가 한쪽(전농로27길)에 집중되어 있으므로 위치 조정 및 진출입구 분산 계획을 검토 - 전농로 교차로와 단지 주차장 출입구의 이격 거리는 좌회전차로 등을 고려하여 적정 간격 검토	• 추후 반영	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 촉진구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 촉진계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도

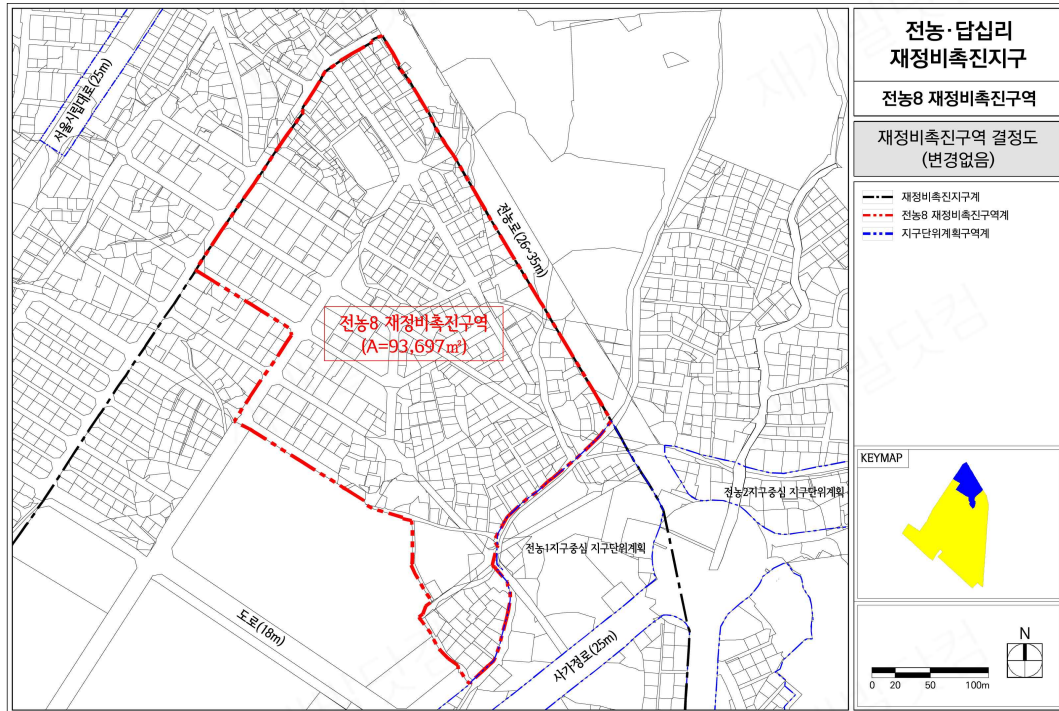
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 전농·답십리 재정비촉진계획 도서 : 생략

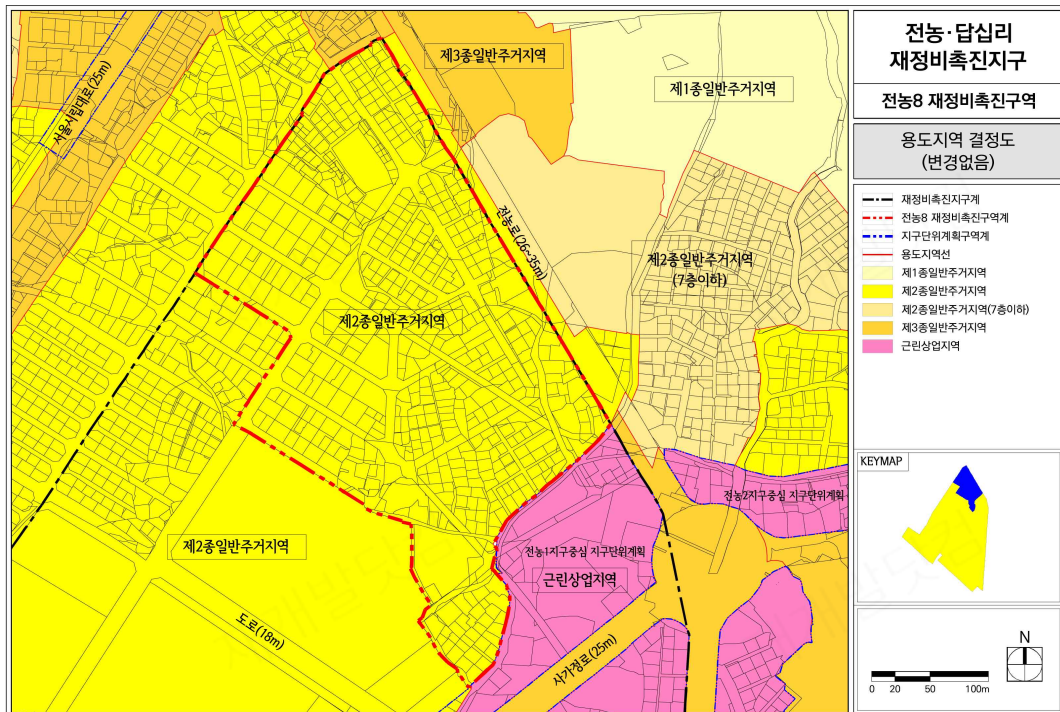
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7228), 동대문구 주거정비과(☎02-2127-4578)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

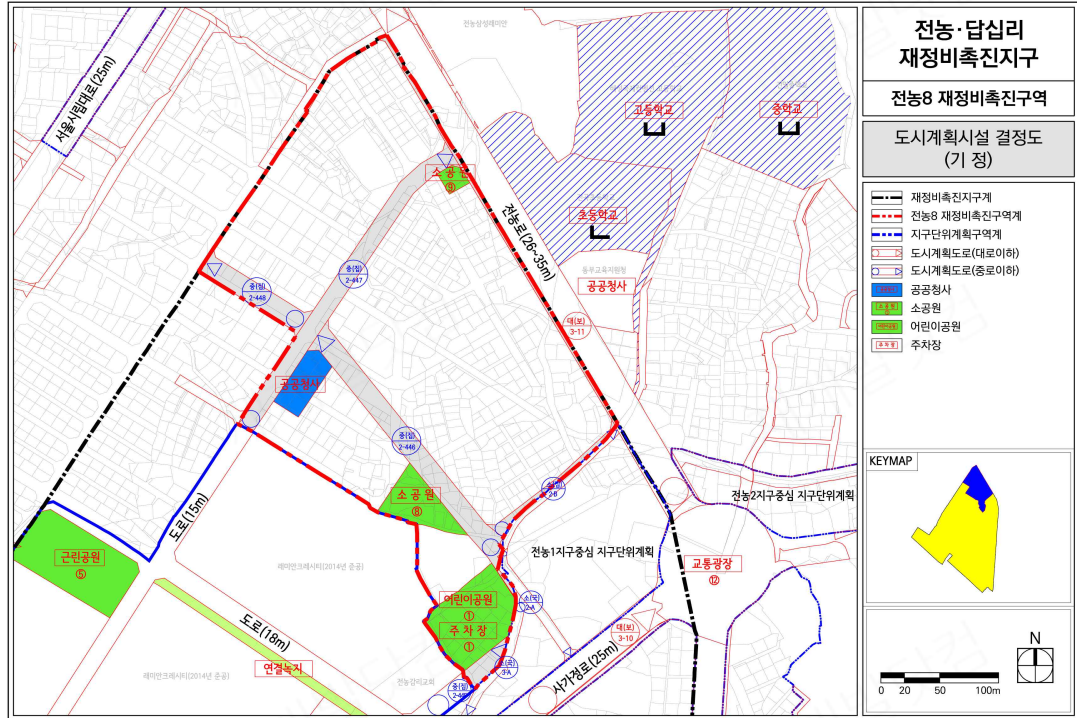
■ 재정비촉진구역 결정도



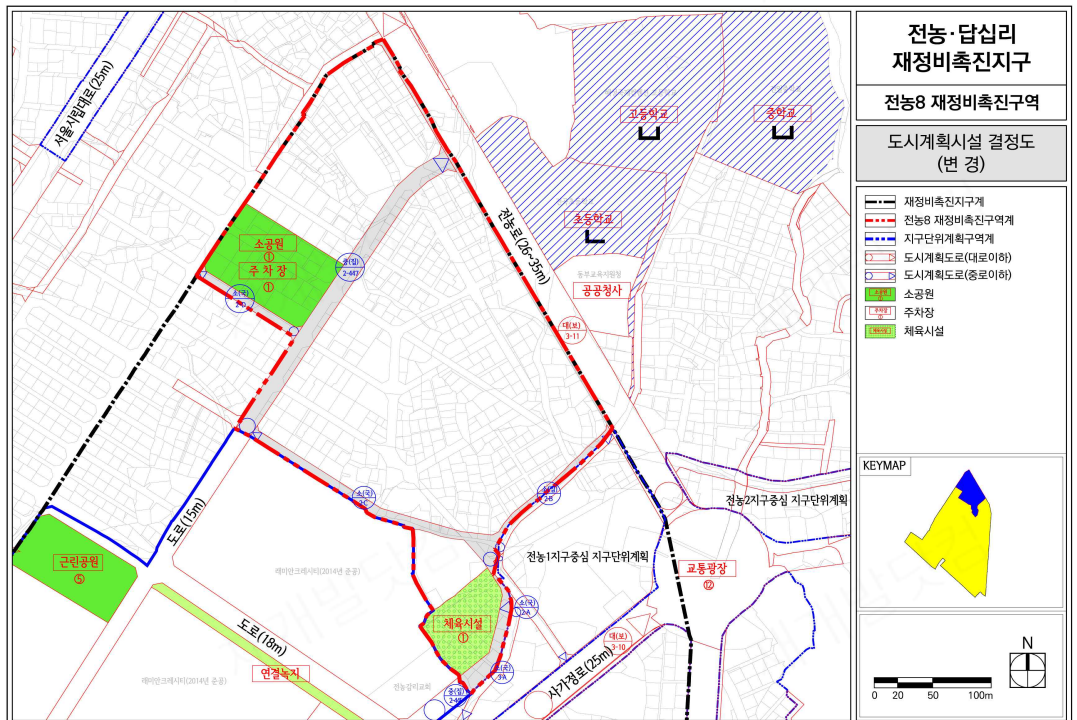
■ 용도지역 결정도



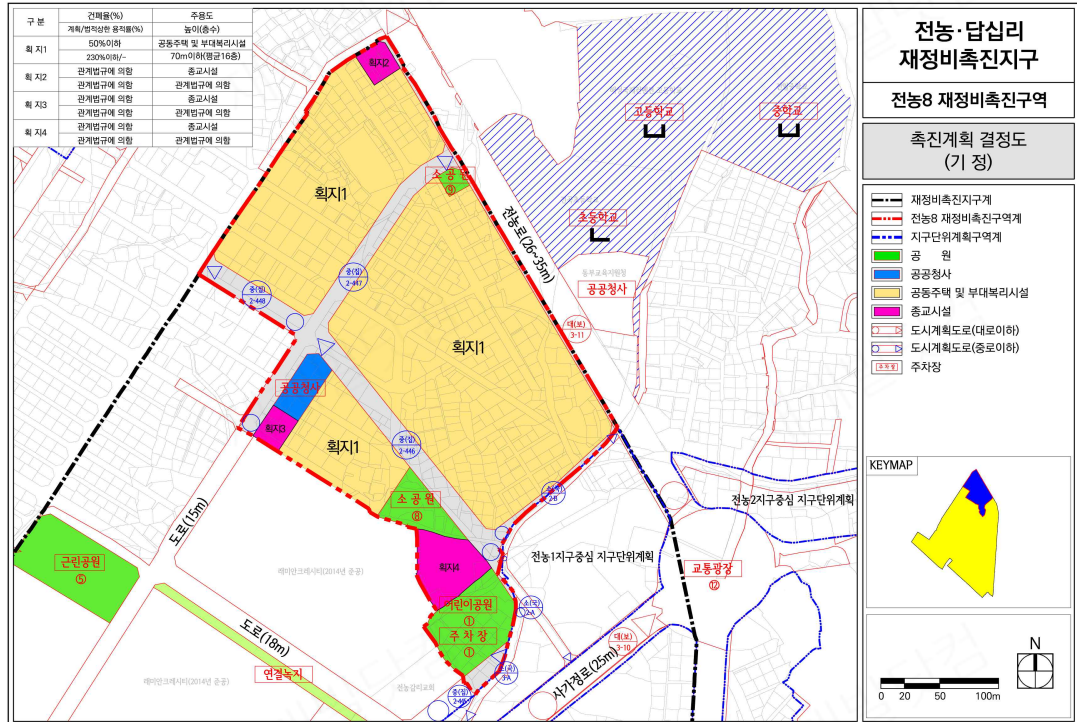
■ 도시계획시설 결정도(기정)



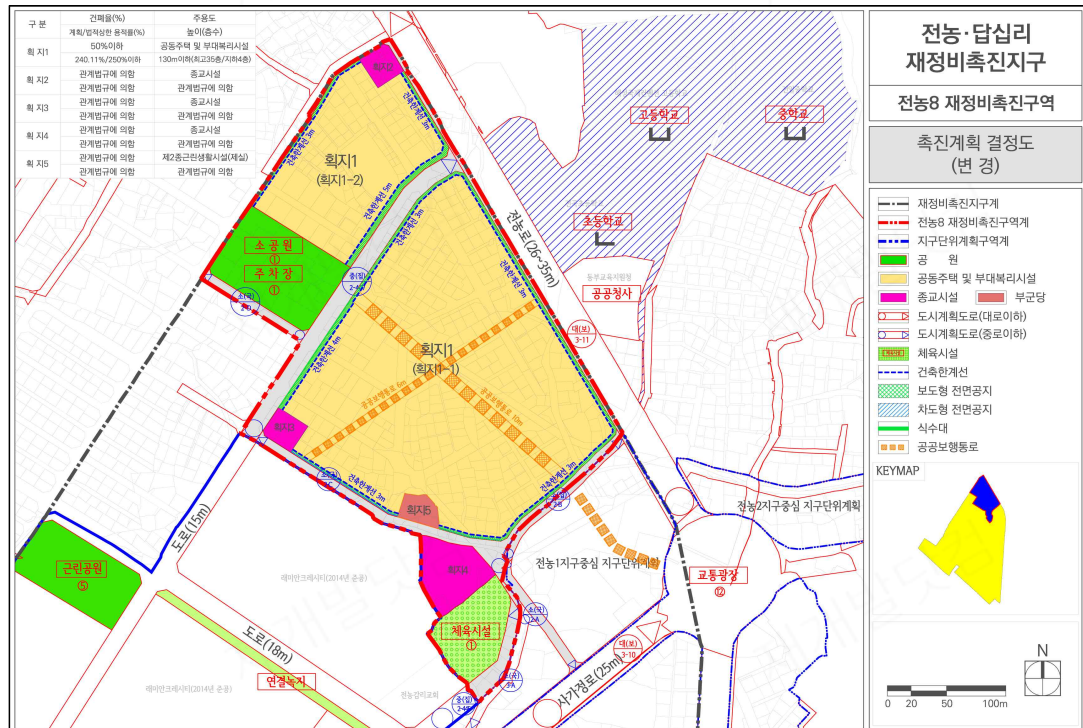
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 재정비촉진계획 결정도 (기정)



■ 재정비촉진계획 결정도 (변경)



■ 지구단위계획 결정도

