

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

서울특별시 고시 제2008-233호(2008.7.10.)로 주택재개발 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-416호(2008.11.20.)로 재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 결정, 서울특별시 고시 제2024-72호(2024.2.8.)로 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시 고시 제2025-302호(2025.6.5.)로 재정비촉진지구 (경미한)변경 지정 및 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정된 동대문구 전농동 204번지 일대에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 제1항 및 제12조 제1항에 의거 재정비촉진지구 (경미한)변경 지정 및 재정비촉진계획(전농8구역)을 (경미한)변경 결정하고, 같은 법 제5조 제5항 및 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조 규정에 의거하여 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 변경 결정·고시하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 4일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
전농·답십리 재정비촉진지구	주거지형	동대문구 전농1동, 답십리1동	813,240.1	증) 659.0	813,899.1	전농·답십리동 일대 노후주거 밀집지역에 대한 주거환경 정비 유도

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

(1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		813,240.1	증) 659.0	813,899.1	100.0	-
주택용지	소 계	497,345.8	증) 16.0	497,361.8	61.1	-
	단독/다가구/다세대	100,298.0	-	100,298.0	12.3	-
	공동주택	313,276.8	증) 16.0	313,292.8	38.5	-
	근린생활	23,186.6	-	23,186.6	2.9	-
	복합용도	60,584.4	-	60,584.4	7.4	-
상업업무용지	소 계	19,952.3	-	19,952.3	2.5	-
	상업/업무/복합	19,952.3	-	19,952.3	2.5	-
공공시설용지	소 계	285,360.0	증) 642.0	286,002.0	35.1	-
	도 로	157,255.6	증) 945.0	158,200.6	19.4	-
	광 장	4,367.0	-	4,367.0	0.5	-
	공원/녹지/공공공지	44,200.1	감) 303.0	43,897.1	5.4	-
	순환보행로	7,817.0	-	7,817.0	1.0	-
	학 교	48,132.1	-	48,132.1	5.9	-
	공공청사	2,088.1	-	2,088.1	0.3	-
	문화복지	21,220.0	-	21,220.0	2.6	(체육시설)
	기 타	280.1	-	280.1	0.0	-
종교시설		10,582.0	증) 1.0	10,583.0	1.3	(부군당 포함)

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

(2) 인구·주택 수용계획 : 변경

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
전농8 구역	계	1,760	감) 32	1,728	3,467	감) 63	3,404	임대주택 324세대
	60㎡이하	942	감) 98	844	1,856	감) 193	1,663	
	60~85㎡	704	증) 61	765	1,387	증) 120	1,507	
	85㎡초과	114	증) 5	119	224	증) 10	234	

※ 전농8구역 촉진계획 변경에 따른 인구 및 세대수 변경(전농8구역 외 변경사항 없음)

※ 인구수는 세대당 인구 1.97인 적용

(3) 기반시설 설치계획 : 변경없음

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
문화복지시설		4	4	21,220.0	-	21,220.0	체육시설

※ 전농8구역 부분만 기재

(4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구 분		개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합계		10	10	29,053.5	감) 303.0	28,750.5	-
공원	소계	4	4	22,376.9	감) 303.0	22,073.9	-
	근린공원	2	3	14,192.8	증) 6,457.0	20,649.8	-
	소공원	2	1	8,184.1	감) 6,760.0	1,424.1	-
녹지	소계	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 측량성과 반영에 따른 면적 변경 및 통합심의 의견에 따른 공원 세분 변경(소공원→근린공원)

- (5) 교통계획 : 변경없음
- (6) 경관계획 : 변경없음
- (7) 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경없음
- (8) 재정비촉진구역 및 존지구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	사업의 종류	비 고
		기정	변경	변경후			
촉진지구		813,240.1	증) 659.0	813,899.1	100.0	-	-
촉진구역		475,153.8	증) 659.0	475,812.8	58.5	-	-
주택정비형 재개발	전농7구역	151,792.3	-	151,792.3	18.7	주택정비형	-
	전농8구역	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	11.6	주택정비형	-
	답십리12구역	7,039.9	-	7,039.9	0.9	주택정비형	-
	답십리16구역	145,767.9	-	145,767.9	17.9	주택정비형	-
	답십리18구역	55,102.7	-	55,102.7	6.8	주택정비형	-
도시정비형 재개발	전농13구역	21,381.0		21,381.0	2.6	도시정비형	-
존치관리구역	지구단위계획 및 기타	338,086.3	-	338,086.3	41.5	-	-

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

- (9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		475,153.8	증) 659.0	475,812.8	100.0	-
전농7구역	제2종일반주거지역	151,792.3	-	151,792.3	31.9	-
전농8구역	제2종일반주거지역	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	20.0	-
답십리12구역	제2종일반주거지역	7,039.9	-	7,039.9	1.5	-
답십리16구역	제2종일반주거지역	145,767.9	-	145,767.9	30.6	-
답십리18구역	제2종일반주거지역(7층이하)	2,550.5	-	2,550.5	0.5	-
	제2종일반주거지역	52,552.2	-	52,552.2	11.0	-
전농13구역	근린상업지역	21,381.0	-	21,381.0	4.5	-

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

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

구분	구역명	주용도	용적률(%)		건폐율(%)	높이계획	비고
			상한	법적상한			
기정	전농7구역	공동주택	239.00%이하		50%이하	평균 16층	-
기정	전농8구역	공동주택	239.69%이하	250.00%이하	50%이하	130m이하 /최고35층(지하4층)	-
변경		공동주택	250.00%이하		50%이하	130m이하 /최고35층(지하5층)	-
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	-
기정	전농13구역	공동주택	600.00%이하		60%이하	160m이하 /55층 이하	-

※ 전농8구역 측량성과 반영 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(’25.3)」 개정에 따라 상한용적률 변경

(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	1,760	1,409	351	-
변경		1,728	1,404	324	-
기정	답십리12구역	141	141	-	-
기정	답십리16구역	2,652	2,199	453	-
기정	답십리18구역	1,009	837	172	-
기정	전농13구역	949	795	154	-

※ 전농8구역 촉진계획 변경 사항 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 : 변경 (전농8구역 외 변경없음)

가. 전농8 재정비촉진구역(변경)

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	전농8 재정비촉진구역	서울시 동대문구 전농동 204번지 일대	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	-

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

2) 용도지역 결정 조서(변경)

구분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주거지역	제2종일반주거지역	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	-

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

■ 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입-총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정 비례율 : 101.95% - 총 수입 추정 : 15,642억 - 총 지출 추정 : 9,334억 - 종전자산 총액 추정 : 6,188억 ※ 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 경과년수와 내용연수를 감안하여 추정 - 구분건물은 인근 거래사례 등을 기초로 하여 추정 - 전체 토지등소유자 종전자산가치 추정 : 약 9,142억원 · 사유지 : 6,780억원 · 국공유지 : 2,362억원 (국공유지 지상 소재 건물 추정액 약 1억원 제외) · 현금청산자 예상액 : 135억원 · 존치 및 대체용지 : 457억원 - 종전자산총액 추정 : 6,188억원 (전체 토지등소유자 종전자산가치 - 국공유지 - 청산대상자 청산금 - 존치 및 대체용지)																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(원)(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용 39㎡</td><td>487,000,000</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.95%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:부담/-:환급)</td></tr><tr><td>전용 45㎡</td><td>564,000,000</td></tr><tr><td>전용 59㎡</td><td>850,000,000</td></tr><tr><td>전용 84㎡</td><td>1,068,000,000</td></tr><tr><td>전용 107㎡</td><td>1,334,000,000</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(원)(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡	487,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.95%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:부담/-:환급)	전용 45㎡	564,000,000	전용 59㎡	850,000,000	전용 84㎡	1,068,000,000	전용 107㎡	1,334,000,000
권리자 분양가 추정액(원)(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용 39㎡	487,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.95%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:부담/-:환급)																
전용 45㎡	564,000,000																		
전용 59㎡	850,000,000																		
전용 84㎡	1,068,000,000																		
전용 107㎡	1,334,000,000																		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양 가격 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㎡)	7,020,000	7,410,000	7,800,000	8,190,000	8,580,000
분양가 (일반분양 기준)	10%	39,600,000	136.62%	130.79%	124.96%	119.13%	113.31%
	5%	37,800,000	125.11%	119.28%	113.46%	107.63%	101.80%
	0%(기준)	36,000,000	113.60%	107.78%	101.95%	96.12%	90.29%
	-5%	34,200,000	102.10%	96.27%	90.44%	84.62%	78.79%
	-10%	32,400,000	90.59%	84.76%	78.94%	73.11%	67.28%

4) 정비계획(변경)

가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		94,070.0	증) 659.0	94,729.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	21,634.0	증) 642.0	22,276.0	23.5	-
	도 로	11,271.0	증) 945.0	12,216.0	12.9	-
	공 원	6,760.0	감) 303.0	6,457.0	6.8	근린공원 (하부 주차장 중복결정)
	체육시설	3,603.0	-	3,603.0	3.8	-
획 지	소 계	72,436.0	증) 17.0	72,453.0	76.5	-
	획지1	67,338.0	증) 16.0	67,354.0	71.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2(종교시설1)	788.0	-	788.0	0.8	대순진리회 (전농동 190-4번지 대체부지 확보)
	획지3(종교시설2)	798.0	-	798.0	0.8	진각종 (전농동 206-100번지 대체부지 확보)
	획지4(종교시설3)	2,785.0	-	2,785.0	2.9	전농동성당 (현 위치에 존치)
	획지5(부군당)	727.0	증) 1.0	728.0	0.8	부군당 (현 위치에 존치)

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

나) 도시계획시설 결정 조서(변경)

■ 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	10~18	집산 도로	150	전농동 325-129	전농동 295-439	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	447	15	집산 도로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	D	8	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
변경	소로	1	D	10	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	10	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	1	E	10	집산 도로	76	전농동 213-2	전농동 209-51	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	시설 선형 변경

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-D	소로 1-D	• 도로 확폭 - B: 8m → 10m	• 도로(소로 2-D) 내 보도를 확폭하고자 도로 확폭
-	소로 1-E	• 도로 신설 - B: 10m - L: 76m	• 전농로27길변 공원 구간에서 획지로 연속되는 보행공간을 확보하고자 구역 편입 및 도로 신설
소로 2-C	소로 2-C	• 시설 선형 변경	• 폭원 미달되는 일부 구간의 도로 시설 선형 조정

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경		기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	근린공원	전농동 209-44번지 일대	6,760.0	감) 303.0	6,457.0	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	- 주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	- 공원 세분 변경 - 소공원 → 근린공원 - 공원 면적 변경 - 6,760.0㎡ → 6,457.0㎡	- 공원하부에 주차장 중복결정 및 주차장의 부속시설로 인해, 상부의 공원시설 설치에 제한이 있어 다양한 시설 도입을 위하여 세분변경 - 연접하는 도로 확폭(소로2-D) 및 신설(소로 1-E), 측량성과 반영에 따른 면적 변경

■ 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	6,760.0	감) 303.0	6,457.0	서울시고시 제2008-233호 (’08.7.10)	- 근린공원 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	연접하는 도로 확폭(소로2-D) 및 신설(소로 1-E), 측량성과 반영에 따른 면적 변경

■ 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	체육시설	다목적 체육관	전농동 357-21번지 일대	3,603.0	-	3,603.0	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	- 연면적 3,984.8㎡ - 지하1층~지상2층

■ 건축물의 규모 결정 조서(신설)

시설명	건축물의 규모			비 고
	건폐율	용적률	높이(층수)	
체육시설 (다목적체육관)	60% 이하	200% 이하	5층 이하	제2종일반주거지역

※ 체육시설 건축물의 규모는 사업시행계획인가 시 관련부서 협의에 따라 변경될 수 있음

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 건축물의 규모 결정조서 신설	• 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 내용 기재

다) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
경비실		동대문구 전농동 204번지 일대	60.0	증) 3.2	63.2	-
관리사무소			477.0	증) 76.1	553.1	-
근린생활시설			1,714.9	감) 661.9	1,053.0	-
주민 공동시설	소계		4,760.0	증) 6,121.4	10,881.4	-
	작은도서관		893.0	감) 18.8	874.2	-
	어린이집		728.7	증) 108.9	837.6	-
	경로당		729.7	감) 2.8	726.9	-
	주민운동시설		500.0	-	500.0	-
	어린이놀이터		1,750.0	-	1,750.0	-
	다함께돌봄센터		158.6	감) 41.4	117.2	-
	기타 주민공동시설		-	증) 6,075.5	6,075.5	-

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

$$= (500\text{㎡} + (1,728\text{세대} \times 2\text{㎡})) \times 1.25 = 4,945.0\text{㎡ 이상} \leq 10,881.4\text{㎡ 계획}$$

※ 향후 사업시행계획인가 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(변경)

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	전농 제8구역	94,070.0	전농동 204 일대	533	-	-	533	-	-
변경	주택재개발 정비구역	94,729.0							

마) 건축물에 관한 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이/ (층수)																																							
	명칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				계획	법적상한																																								
기정	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	94,070.0	1-1	67,338.0	전농동 204일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	239.69이하	250이하	130m이하 /최고35층 (지하4층)																																							
			1-2																																														
			2	788.0	전농동 138-10일대	종교시설	관계법규에 의함																																										
			3	798.0	전농동 206-53일대	종교시설																																											
			4	2,785.0	전농동 293-1일대	종교시설																																											
			5	727.0	전농동 270-41일대	제2종근린생활시설 (제설)																																											
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,760세대 • 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 93.5%) <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>1,760 (100.0%)</td><td>1,409 (80.1%)</td><td>351 (19.9%)</td><td>242 (13.8%)</td><td>69 (3.9%)</td><td>40 (2.2%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>942 (53.5%)</td><td>654</td><td>288</td><td>242</td><td>10</td><td>36</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>704 (40.0%)</td><td>641</td><td>63</td><td>-</td><td>59</td><td>4</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>114 (6.5%)</td><td>114</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>								구분	합계	분양	임대				소계	재개발	공공기여	법적상한	합 계	1,760 (100.0%)	1,409 (80.1%)	351 (19.9%)	242 (13.8%)	69 (3.9%)	40 (2.2%)	60㎡이하	942 (53.5%)	654	288	242	10	36	60~85㎡이하	704 (40.0%)	641	63	-	59	4	85㎡초과	114 (6.5%)	114	-	-	-	-
			구분	합계	분양	임대																																											
						소계	재개발	공공기여	법적상한																																								
			합 계	1,760 (100.0%)	1,409 (80.1%)	351 (19.9%)	242 (13.8%)	69 (3.9%)	40 (2.2%)																																								
60㎡이하			942 (53.5%)	654	288	242	10	36																																									
60~85㎡이하			704 (40.0%)	641	63	-	59	4																																									
85㎡초과	114 (6.5%)	114	-	-	-	-																																											
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-C번 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																																															

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율(%)	용적률(%)	높이/ (층수)																																	
	명칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)																																						
변경	전농 제8구역 주택 재개발 정비구역	94,729.0	1-1	67,354.0	전농동 204일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250이하	130m이하 /최고35층 (지하5층)																																	
			1-2																																							
			2	788.0	전농동 138~10일대	종교시설	관계법규에 의함																																			
			3	798.0	전농동 206~53일대	종교시설																																				
			4	2,785.0	전농동 293~1일대	종교시설																																				
			5	728.0	전농동 270~41일대	제2종근린생활시설 (제설)																																				
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,728세대 • 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 93.1%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양</th><th colspan="3">임대</th></tr><tr><th>소계</th><th>재개발</th><th>공공기여</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,728 (100.0%)</td><td>1,404 (81.2%)</td><td>324 (18.8%)</td><td>255 (14.8%)</td><td>69 (4.0%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>844 (48.8%)</td><td>579</td><td>265</td><td>255</td><td>10</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>765 (44.3%)</td><td>706</td><td>59</td><td>-</td><td>59</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>119 (6.9%)</td><td>119</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>							구분	합계	분양	임대			소계	재개발	공공기여	합 계	1,728 (100.0%)	1,404 (81.2%)	324 (18.8%)	255 (14.8%)	69 (4.0%)	60㎡이하	844 (48.8%)	579	265	255	10	60~85㎡이하	765 (44.3%)	706	59	-	59	85㎡초과	119 (6.9%)	119	-	-	-
	구분	합계	분양	임대																																						
				소계	재개발	공공기여																																				
	합 계	1,728 (100.0%)	1,404 (81.2%)	324 (18.8%)	255 (14.8%)	69 (4.0%)																																				
60㎡이하	844 (48.8%)	579	265	255	10																																					
60~85㎡이하	765 (44.3%)	706	59	-	59																																					
85㎡초과	119 (6.9%)	119	-	-	-																																					
심의완화사항		• 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 상향 (210% 적용)																																								
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 : 1개소 (일반인에게 상시 개방하도록 조성하며, 지역권 설정) - 근린공원 방향 공공보행통로 : 폭원 8m							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-C번 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 조성 • 기타 도로변 건축한계선 내 전면공지 : 보도형 전면공지 조성 ※식수대 및 전면공지 조성에 관한 사항은 도면 참조 ※보도형 전면공지 내에는 보행지장물 설치를 금지																																								

■ 용적률 계획(변경)

구 분		산정내용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			신설 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산부지)		
	94,070.0	67,338.0	30,539.3	24,713.2	5,826.1	8,149.9	12,713.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 $= (24,713.2\text{㎡} + 5,826.1\text{㎡}) - 8,149.9\text{㎡} - 12,713.0\text{㎡} = 9,676.4\text{㎡} \text{ (10.29\%)}$						
공공시설등 부지(토지)면적	공공시설등 부지(토지)면적 = 24,713.2㎡ $= \text{도로 } 11,271.0\text{㎡} + \text{공원 } 6,760.0\text{㎡} + \text{체육시설 } 3,603.0\text{㎡} + \text{임대주택 대지지분 } 3,079.2\text{㎡}$ $[\text{대지지분}] = \text{대지면적} \times (\text{주거면적} \div \text{전체면적}) \times (\text{임대전용면적} \div \text{주거전용면적})$ ㉠ 59B타입(10세대) = $67,338.0\text{㎡} \times (290,519.04\text{㎡} \div 293,526.79\text{㎡}) \times (599.56\text{㎡} \div 121,504.71\text{㎡}) = 328.9\text{㎡}$ ㉡ 84A타입(26세대) = $67,338.0\text{㎡} \times (290,519.04\text{㎡} \div 293,526.79\text{㎡}) \times (2,209.34\text{㎡} \div 121,504.71\text{㎡}) = 1,211.8\text{㎡}$ ㉢ 84D타입(33세대) = $67,338.0\text{㎡} \times (290,519.04\text{㎡} \div 293,526.79\text{㎡}) \times (2,804.75\text{㎡} \div 121,504.71\text{㎡}) = 1,538.5\text{㎡}$						
공공시설 (건축물) 설치에 대한 환산부지면적	공공시설(건축물) 설치에 대한 환산부지면적 = 5,826.1㎡ $= \text{체육시설 } 2,129.4\text{㎡} + \text{주차장 } 1,805.8\text{㎡} + \text{공공기여 임대주택 } 1,890.9\text{㎡}$ $[\text{건축물 환산부지}] = \text{㉠공공시설 등 설치비용} \div \text{㉡부지가액(원/㎡)} = (\text{건축면적} \times \text{설치비용}) \div (\text{공시지가} \times 2)$ 1) 체육시설(다목적 체육관) = 2,129.4㎡ $= \{3,984.8\text{㎡} \times (4,313,000\text{원}^{주1}) / 1.1\} \div (3,668,723\text{원} / \text{㎡}^{주2}) \times 2 = 2,129.4\text{㎡}$ 2) 주차장 = 1,805.8㎡ $= \{5,043.2\text{㎡} \times (2,890,000\text{원}^{주1}) / 1.1\} \div (3,668,723\text{원} / \text{㎡}^{주2}) \times 2 = 1,805.8\text{㎡}$ 3) 공공기여 임대주택 = 1,890.9㎡ ㉠ 59B타입(10세대) = $\{1,445.31\text{㎡} \times (1,139,200\text{원}^{주3}) / 1.1\} \div (3,668,723\text{원} / \text{㎡}^{주2}) \times 2 = 204.0\text{㎡}$ ㉡ 84A타입(26세대) = $\{5,260.35\text{㎡} \times (1,138,400\text{원}^{주3}) / 1.1\} \div (3,668,723\text{원} / \text{㎡}^{주2}) \times 2 = 741.9\text{㎡}$ ㉢ 84D타입(33세대) = $\{6,699.77\text{㎡} \times (1,138,400\text{원}^{주3}) / 1.1\} \div (3,668,723\text{원} / \text{㎡}^{주2}) \times 2 = 945.0\text{㎡}$ 주1) 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 체육관(체육센터)(3,500㎡~5,000㎡미만) 4,313,000원 (부가가치세 면세 적용) - 주차장(5,000㎡초과) 2,890,000원 (부가가치세 면세 적용) 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2025.01 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 = $\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지·지분}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}))$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0599 + 0.7 \times 0.0907) = 239.69\%$ $\alpha(\text{토지·지분}) = \text{공공시설등부지(토지·지분) 제공면적} / \text{공공시설등부지(토지·지분) 제공 후 부지면적}$ $= 3,850.3\text{㎡} / 64,258.8\text{㎡} = 0.0599$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등부지(건축물 환산부지)} / \text{공공시설등부지(토지·지분) 제공 후 부지면적}$ $= 5,826.1\text{㎡} / 64,258.8\text{㎡} = 0.0907$						
법적상한용적률	법적상한용적률 = 250%이하 (계획:249.95%)						

구 분		산정내용									
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 (도로, 공원, 주차장)			무상양도 등 국공유지			새로 설치하는 기반시설 (체육시설, 임대주택)		
			소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산부지)	소계	무상양도	유상매입	소계	토지 및 대지지분	건축물 (환산부지)
	94,729.0	67,354.0	20,486.3	18,673.0	1,813.3	21,619.7	20,486.3	1,133.4	11,846.3	6,690.1	5,157.7
순부담면적	• 새로 설치하는 정비기반시설 제공면적 - 무상양도 등 국공유지 $= (18,673.0\text{㎡} + 1,813.3\text{㎡}) - 21,619.7\text{㎡} = -1,133.4\text{㎡}$ ('-'값은 유상매입 처리) ※ 무상양도 국공유지는 정비기반시설 범위 내 적용 그 외 유상매입 처리, 정비기반시설 외 순부담면적 산정 • 새로 설치하는 기반시설 제공면적 $= (6,690.1\text{㎡} + 5,157.7\text{㎡}) = 11,847.8\text{㎡}$ (12.51%)										
정비기반시설 토지(지분) 면적	• 정비기반시설 토지(대지지분) 면적 = 18,673.0㎡ $= \text{도로 } 12,216.0\text{㎡} + \text{공원 } 6,457.0\text{㎡}$										
정비기반시설 건축물 (환산부지) 면적	• 정비기반시설 건축물(환산부지) 면적 = 1,813.3㎡ $[\text{건축물 환산부지}] = \text{㉠공공시설 등 설치비용} \div \text{㉡부지가액(원/㎡)} = (\text{건축연면적} \times \text{설치비용}) \div (\text{공시지가} \times 2)$ 1) 주차장 = $\{5,043.2\text{㎡} \times (2,890,000\text{원}/1.1)\} \div (3,653,478\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 1,813.3\text{㎡}$ 주1) 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 주차장(5,000㎡초과) 2,890,000원 (부가가치세 면세 적용) 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2025.01 기준)										
기반시설 토지(지분) 면적	• 기반시설 토지(대지지분) 면적 = 6,690.1㎡ $= \text{체육시설 } 3,603.0\text{㎡} + \text{공공기여 임대주택 } 3,087.1\text{㎡}$ $[\text{임대주택 대지지분}] = \text{대지면적} \times (\text{주거연면적} \div \text{전체연면적}) \times (\text{임대전용면적} \div \text{주거전용면적})$ 1) 59B타입(10세대) = $67,354.0\text{㎡} \times (300,905.65\text{㎡} \div 303,950.48\text{㎡}) \times (599.71\text{㎡} \div 121,238.34\text{㎡}) = 329.8\text{㎡}$ 2) 84A타입(26세대) = $67,354.0\text{㎡} \times (300,905.65\text{㎡} \div 303,950.48\text{㎡}) \times (2,208.82\text{㎡} \div 121,238.34\text{㎡}) = 1,214.8\text{㎡}$ 3) 84D타입(33세대) = $67,354.0\text{㎡} \times (300,905.65\text{㎡} \div 303,950.48\text{㎡}) \times (2,804.59\text{㎡} \div 121,238.34\text{㎡}) = 1,542.5\text{㎡}$										
기반시설 건축물 (환산부지) 면적	• 기반시설 건축물(환산부지) 면적 = 5,157.7㎡ $= \text{체육시설 } 2,138.2\text{㎡} + \text{공공기여 임대주택 } 3,019.5\text{㎡}$ $[\text{건축물 환산부지}] = \text{㉠공공시설 등 설치비용} \div \text{㉡부지가액(원/㎡)} = (\text{건축연면적} \times \text{설치비용}) \div (\text{공시지가} \times 2)$ 1) 체육시설(다목적 체육관) = 2,138.2㎡ $= \{3,984.8\text{㎡} \times (4,313,000\text{원}/\text{㎡}^{1.1})\} \div (3,653,478\text{원}/\text{㎡}^{1.2} \times 2) = 2,138.2\text{㎡}$ 2) 공공기여 임대주택 = 3,019.5㎡ ㉡ 59B타입(10세대) = $\{ \{652.48\text{㎡} \times (1,156,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} + \{827.66\text{㎡} \times (2,398,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} \} \div (3,653,478\text{원}/\text{㎡}^{1.2} \times 2) = 340.8\text{㎡}$ ㉢ 84A타입(26세대) = $\{ \{2,403.20\text{㎡} \times (1,156,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} + \{2,996.71\text{㎡} \times (2,220,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} \} \div (3,653,478\text{원}/\text{㎡}^{1.2} \times 2) = 1,173.3\text{㎡}$ ㉣ 84D타입(33세대) = $\{ \{3,051.39\text{㎡} \times (1,156,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} + \{3,861.35\text{㎡} \times (2,220,000\text{원}^{1.3}) / 1.1 \} \} \div (3,653,478\text{원}/\text{㎡}^{1.2} \times 2) = 1,505.4\text{㎡}$ 주1) 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 - 체육관(체육센터)(3,500㎡~5,000㎡이하) 4,313,000원 (부가가치세 면세 적용) - 주차장(5,000㎡초과) 2,890,000원 (부가가치세 면세 적용) 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2025.01 기준) 주3) 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비(국토부고시 제2026-107호) : 16~25층(50㎡초과~60㎡이하) 2,398,000원/㎡ : 16~25층(60㎡초과~85㎡이하) 2,220,000원/㎡ : 지하층 1,156,000원/㎡										
상한용적률	• 상한용적률 = $\text{기준용적률} \times \{ (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지·지분}) + (1.0 \sim 0.7 \times \alpha \text{건축물}) \}$ $= 210\% \times \{ 1 + (1.3 \times 1 \times 0.1041) + (1.0 \times 0.0470) + (0.7 \times 0.0333) \} = 253.18\% \rightarrow 250\% \text{ 적용}$ $\alpha(\text{토지·지분}) = \text{기반시설부지(토지·지분) 제공면적} / \text{기반시설부지(토지·지분) 제공 후 부지면적}$ $= 6,690.1\text{㎡} / 64,266.9\text{㎡} = 0.1041$ $\alpha(1.0 \text{ 건축물}) = \text{기반시설부지(건축물 환산부지)} / \text{기반시설부지(토지·지분) 제공 후 부지면적}$ $= 3,019.5\text{㎡} / 64,266.9\text{㎡} = 0.0470$ $\alpha(0.7 \text{ 건축물}) = \text{기반시설부지(건축물 환산부지)} / \text{기반시설부지(토지·지분) 제공 후 부지면적}$ $= 2,138.2\text{㎡} / 64,266.9\text{㎡} = 0.0333$										

※ 순부담 면적 및 용적률 계획 등은 도로, 공원 등 새로이 설치되는 정비기반시설 설치비용에 따라 조정될 수 있음(도시 및 주거환경정비법 제97조제2항 관련)

바) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 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 입주기획 확대 등 공공 목적의 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 경우에 그에 따른다.

■ 임대주택 건설 계획(변경)

기정	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 : 242세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,665)의 15% 이상 ⇒ 1,665세대 × 15% = 250세대 이상 ≥ 242세대 계획 • 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(286,606.39㎡)의 10% 이상 ⇒ 286,606.39㎡ × 10% = 28,660.64㎡ 이상 ≤ 28,741.21㎡(242세대) 계획 (확보) • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 242세대 × 30% = 73세대 이상 ≤ 73세대 계획 (확보) • 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 ⇒ 1,760세대 × 5% = 88세대 이상 ≥ 73세대 계획			
		구 분	임대주택 총 세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
		합 계	242	13.8	100.0
		40㎡이하	73	4.2	30.2
		40㎡초과~50㎡이하	81	4.6	33.5
		50㎡초과~60㎡이하	88	5.0	36.3
		60㎡초과	-	-	-
	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 : 255세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,728세대)의 15% 이상 ⇒ 1,728세대 × 15% = 260세대 이상 ≥ 255세대 계획 • 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(303,950.48㎡)의 10% 이상 ⇒ 303,950.48㎡ × 10% = 30,395.05㎡ 이상 ≤ 30,411.59㎡(255세대) 계획 (확보) • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 255세대 × 30% = 77세대 이상 ≤ 98세대 계획 (확보) • 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 ⇒ 1,728세대 × 5% = 87세대 이상 ≤ 98세대 계획 (확보)			
변경		구 분	임대주택 총 세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
		합 계	255	14.8	100.0
		40㎡이하	98	5.7	38.4
		40㎡초과~50㎡이하	84	4.9	32.9
		50㎡초과~60㎡이하	73	4.2	28.6
		60㎡초과	-	-	-

■ 공공기여 임대주택(변경)

구분	공공기여 주택계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세 대 수	기부채납 면적(㎡)	
						대지지분	건축물 환산
기정	합 계				69	3,079.2	1,890.9
	전용 59B	59.96	83.88	144.53	10		
	전용 84A	84.97	116.36	202.32	26		
	전용 84D	84.99	117.04	203.02	33		
변경	합 계				69	3,087.1	3,019.5
	전용 59B	59.97	82.77	148.01	10		
	전용 84A	84.95	115.26	207.69	26		
	전용 84D	84.99	117.01	209.48	33		

■ 증가용적률 적용 임대주택(변경)

기정	계획 기준		임대주택 공급 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상				
	산출내용	법적상한용적률(건축계획)	250% 이하(249.95%)				
		상한용적률	239.69%				
		용적률 증가분	$249.95\% - 239.69\% = 10.26\%$				
		증가용적률의 50%	$10.26\% \times 50\% = 5.13\%$				
		의무 연면적	$5.13\% \times 67,338.0\text{㎡} = 3,454.44\text{㎡}$ 이상				
	임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
			합계		40	3,487.67	$\geq 3,454.44\text{㎡}$
			59.96	83.88	36	3,019.51	-
			84.99	117.04	4	468.16	-
변경	(미적용)						

사) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

아) 정비사업 시행계획(변경)

구분	사업시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발사업	정비구역 변경지정 고시일로부터 4년 이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,760세대 - 증감 : 증) 179세대	-
변경		정비구역 변경지정 고시일로부터 4년 이내	- 현황 : 1,581세대 - 계획 : 1,728세대 - 증감 : 증) 147세대	-

자) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	전농8 주택재개발 지구단위계획구역	서울시 동대문구 전농동 204번지 일대	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8.)

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
주거지역	소계	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	94,070.0	증) 659.0	94,729.0	100.0	-

※ 전농8구역 공원 구간 내 보행공간 확보를 위한 도로 편입 및 측량성과 반영, 필지 편입에 따른 면적 변경

나. 기반시설 결정 조서(변경)

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	보조 간선	1,900 (398)	답십리동	전농동	일반 도로	-	총고 제722호 (1936.12.26)	-
기정	중로	2	445	10~18	집산 도로	150	전농동 325-129	전농동 295-439	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	447	15	집산 도로	303	전농동 206-114	전농동 141-218	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	D	8	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
변경	소로	1	D	10	집산 도로	100	전농동 206-71	전농동 209-44	일반 도로	-	서울시고시 제2008-233호 (2008.7.10)	-
기정	소로	2	B	10	집산 도로	135	전농동 295-50	전농동 60-258	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
신설	소로	1	E	10	집산 도로	76	전농동 213-2	전농동 209-51	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	A	6~8	국지 도로	150	전농동 357-1	전농동 295-481	일반 도로	-	서울시고시 제2007-215호 (2007.7.5)	-
변경	소로	2	C	8	국지 도로	240	전농동 294-12	전농동 206-114	일반 도로	-	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	-

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-D	소로 1-D	• 도로 확폭 - B: 8m → 10m	• 도로(소로 2-D) 내 보도를 확폭하고자 도로 확폭
-	소로 1-E	• 도로 신설 - B: 10m - L: 76m	• 전농로27길변 공원 구간에서 획지로 연속되는 보행공간을 확보하고자 구역 편입 및 도로 신설
소로 2-C	소로 2-C	• 시설 선형 변경	• 폭원 미달되는 일부 구간의 도로 시설 선형 조정

2) 도로 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경		기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	근린공원	전농동 209-44번지 일대	6,760.0	감) 303.0	6,457.0	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	- 주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 근린공원 • 공원 면적 변경 - 6,760.0㎡ → 6,457.0㎡	• 공원하부에 주차장 중복결정 및 주차장의 부속시설로 인해, 상부의 공원시설 설치에 제한이 있어 다양한 시설 도입을 위하여 세분변경 • 연접하는 도로 확폭(소로2-D) 및 신설(소로 1-E), 측량성과 반영에 따른 면적 변경

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	6,760.0	감) 303.0	6,457.0	서울시고시 제2008-233호 ('08.7.10)	- 근린공원 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	• 연접하는 도로 확폭(소로2-D) 및 신설(소로 1-E), 측량성과 반영에 따른 면적 변경

4) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	체육시설	다목적 체육관	전농동 357-21번지 일대	3,603.0	-	3,603.0	서울시고시 제2024-72호 (2024.2.8)	- 연면적 3,984.8㎡ - 지하1층~지상2층

■ 건축물의 규모 결정 조서(신설)

시설명	건축물의 규모			비 고
	건폐율	용적률	높이(층수)	
체육시설 (다목적체육관)	60% 이하	200% 이하	5층 이하	제2종일반주거지역

※ 체육시설 건축물의 규모는 사업시행계획인가 시 관련부서 협의에 따라 변경될 수 있음

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 건축물의 규모 결정조서 신설	• 건축물 규모(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 내용 기재

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	가구	면적	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	-	72,436.0	1	전농동 204 일대	67,338.0	공동주택 및 부대복리시설
			2	전농동 138-10 일대	788.0	대순진리회 (전농동 190-4번지 대체부지)
			3	전농동 206-53 일대	798.0	진각종 (전농동 206-100번지 대체부지)
			4	전농동 293-1 일대	2,785.0	전농동성당 (현 위치에 존치)
			5	전농동 270-41 일대	727.0	부군당 (현 위치에 존치)
변경	-	72,453.0	1	전농동 204 일대	67,354.0	공동주택 및 부대복리시설
			2	전농동 138-10 일대	788.0	대순진리회 (전농동 190-4번지 대체부지)
			3	전농동 206-53 일대	798.0	진각종 (전농동 206-100번지 대체부지)
			4	전농동 293-1 일대	2,785.0	전농동성당 (현 위치에 존치)
			5	전농동 270-41 일대	728.0	부군당 (현 위치에 존치)

※ 전농8구역 측량성과 반영에 따른 면적 변경

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서(변경)

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)
- 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)
 - 가) 건폐율 계획(변경없음)
 - 나) 용적률 계획(변경)

구 분		용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지1	210%	-	239.69%	250%이하	건축계획 249.95%
	획지2	관계법규에 의함				-
	획지3	관계법규에 의함				-
	획지4	관계법규에 의함				-
	획지5	관계법규에 의함				-
변경	획지1	210%	-	250%이하		건축계획 248.55%
	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(변경)

구 분		용적률		비 고
		공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	획지1	29.69%	10.26%	총 39.95%
변경	획지1	40.00%	- (미적용)	총 40.00%

다) 높이 계획(변경)

구 분		지역	높이기준	비 고
기정	획지1	제2종일반주거지역	최고 35층이하(지하4층)/130m이하	-
	획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
변경	획지1	제2종일반주거지역	최고 35층이하(지하5층)/130m이하	-
	획지2	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지3	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지4	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-
	획지5	제2종일반주거지역	관계법규에 의함	-

※ 최고층수 변경이 없는 지하 1개층 추가

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

마. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경)

구 분		적용위치	계획내용
기정	전면 공지	전동로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
		획지1-1내 종로2-447번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성 • 건축한계선으로 조성되는 공간(4m)은 식수대 및 보도형 공지 조성 - 식수대 : 0.5m / 축진지구 녹지계획과 연계 - 보도형공지 : 3.5m
		획지1-2내 종로2-447번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(5m)은 보도형 공지 조성
		소로 2-C번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 차도형 및 보도형 공지 조성 - 차도형 : 1m - 보도형 : 2m
		기타도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
	공공 보행 통로	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
변경	전면 공지	전동로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
		획지1-1내 종로2-447번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성 • 건축한계선으로 조성되는 공간(4m)은 식수대 및 보도형 공지 조성 - 식수대 : 0.5m / 축진지구 녹지계획과 연계 - 보도형공지 : 3.5m
		획지1-2내 종로2-447번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(5m)은 보도형 공지 조성
		소로 2-C번	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
		기타도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 공지 조성
	공공 보행 통로	획지1-1 (근린공원 방향)	• 근린공원 방향 공공보행통로 지정 - 폭원 8m, 연장 250m - 근린공원~전농1지구중심 지구단위계획구역 내 공공보행통로와 연계

※ 보도형 공지 내에는 보행지장물 설치를 금지

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서(변경)

구분 (전용면적)		전체 세대수	공공임대주택 세대수			
			소계	공공기여	재개발 의무임대	국민주택규모 주택
기정	합계	1,760	351	69	242	40
	40㎡이하	182	73	-	73	-
	40㎡초과~50㎡이하	266	81	-	81	-
	50㎡초과~60㎡이하	494	134	10	88	36
	60㎡초과~85㎡이하	704	63	59	-	4
	85㎡초과	114	-	-	-	-
변경	합계	1,728	324	69	255	-
	40㎡이하	184	98	-	98	-
	40㎡초과~50㎡이하	266	84	-	84	-
	50㎡초과~60㎡이하	394	83	10	73	-
	60㎡초과~85㎡이하	765	59	59	-	-
	85㎡초과	119	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 축진구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 축진계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

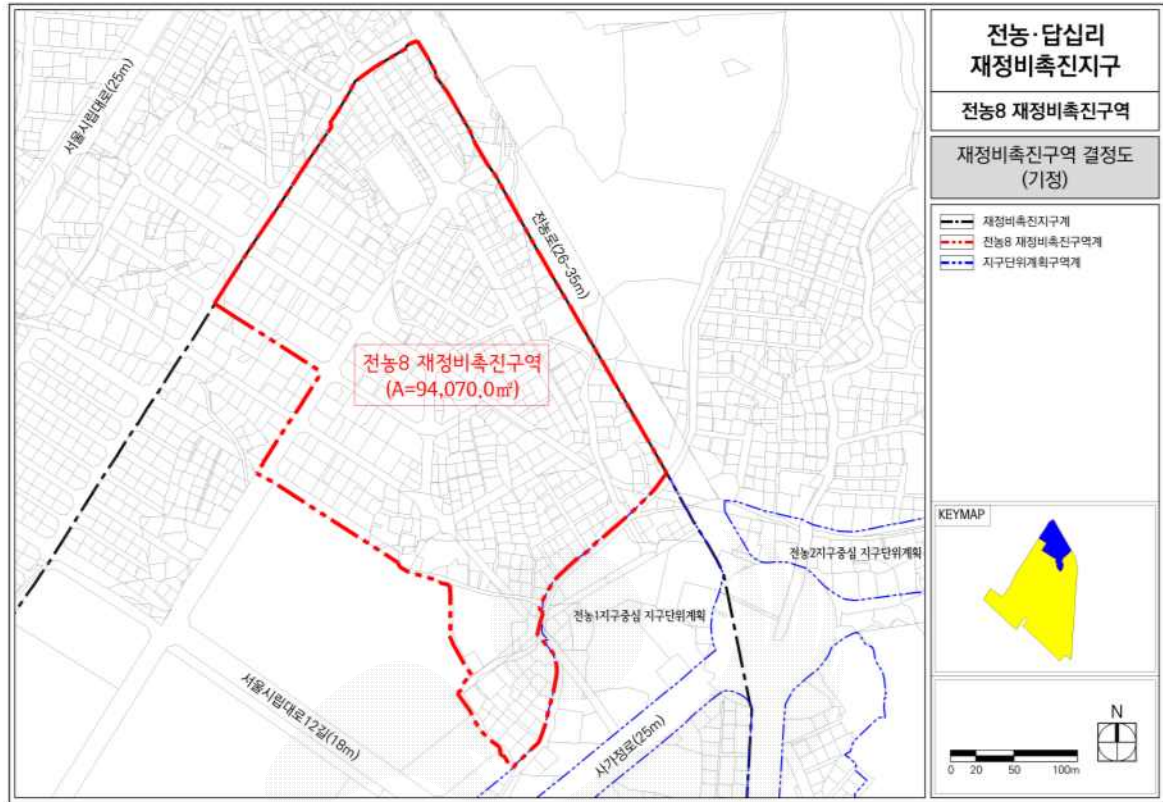
Ⅳ. 전농·답십리 재정비축진계획 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비축진과(☎02-2133-7227),
동대문구 주거정비과(☎02-2127-4579)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

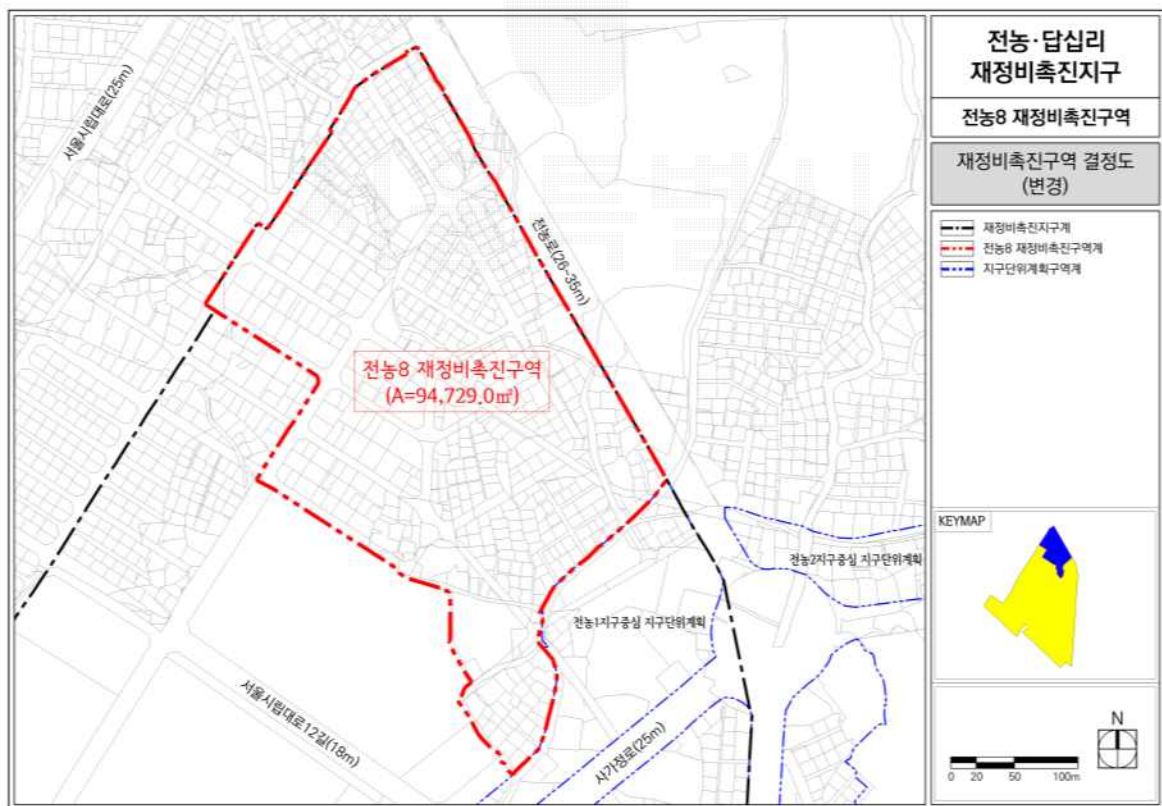
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>)에
게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

서울특별시

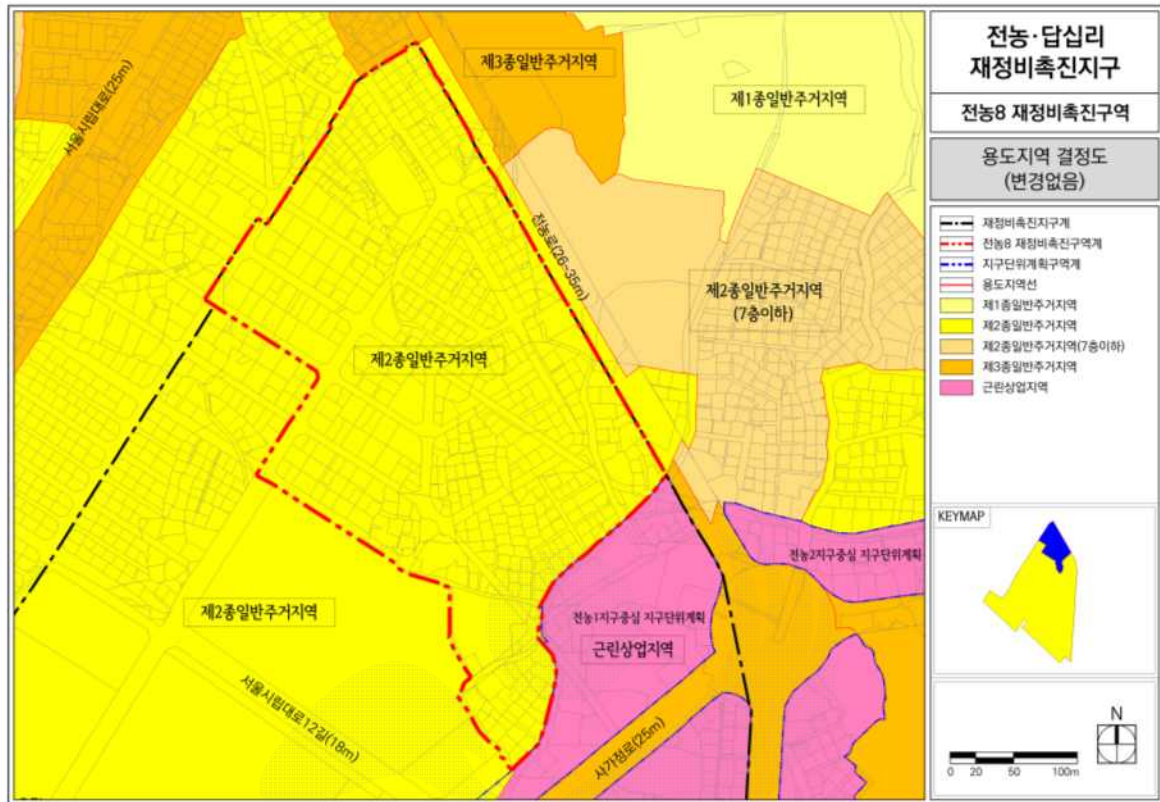
■ 재정비촉진구역 결정도(기정)



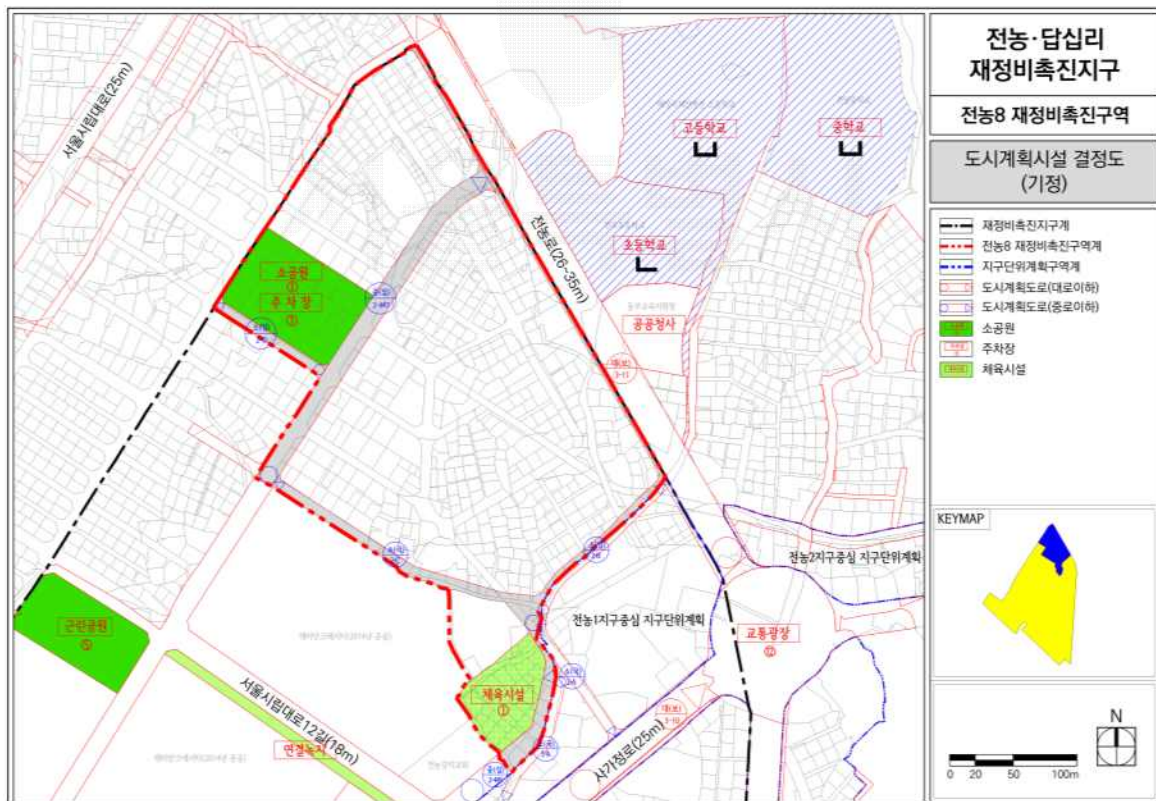
■ 재정비촉진구역 결정도(변경)



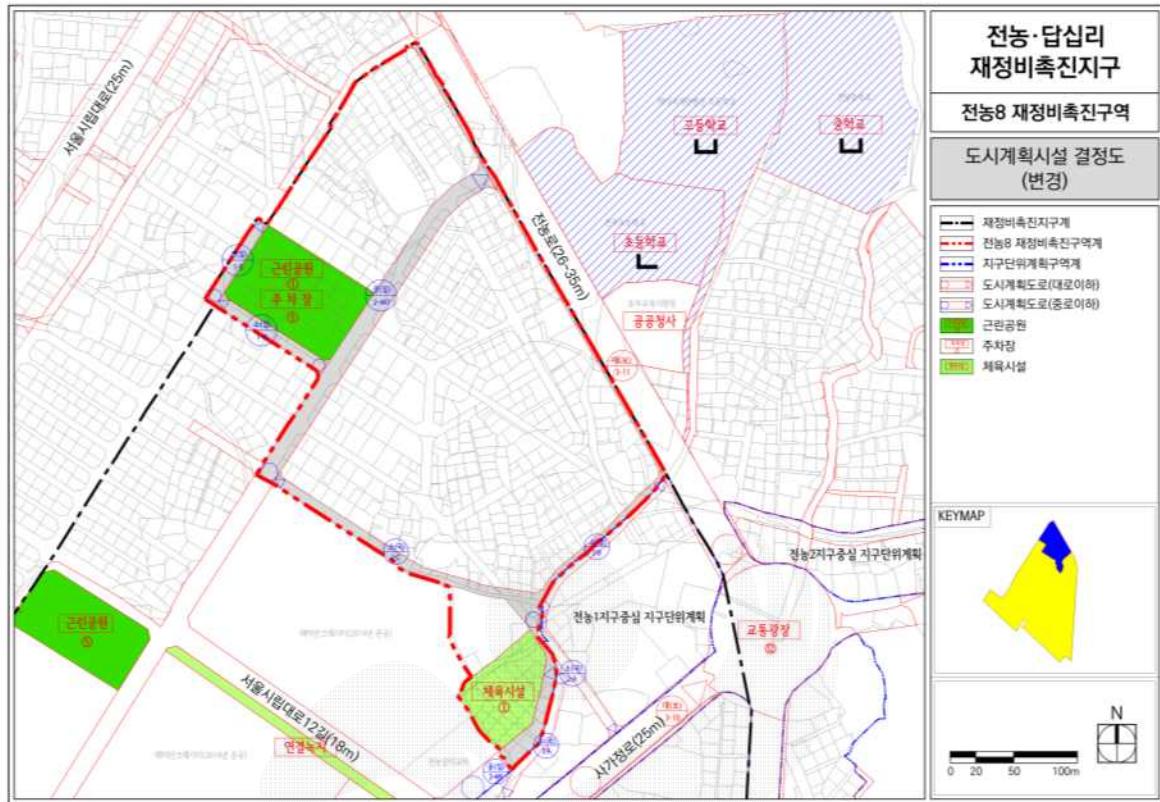
■ 용도지역 결정도(변경없음)



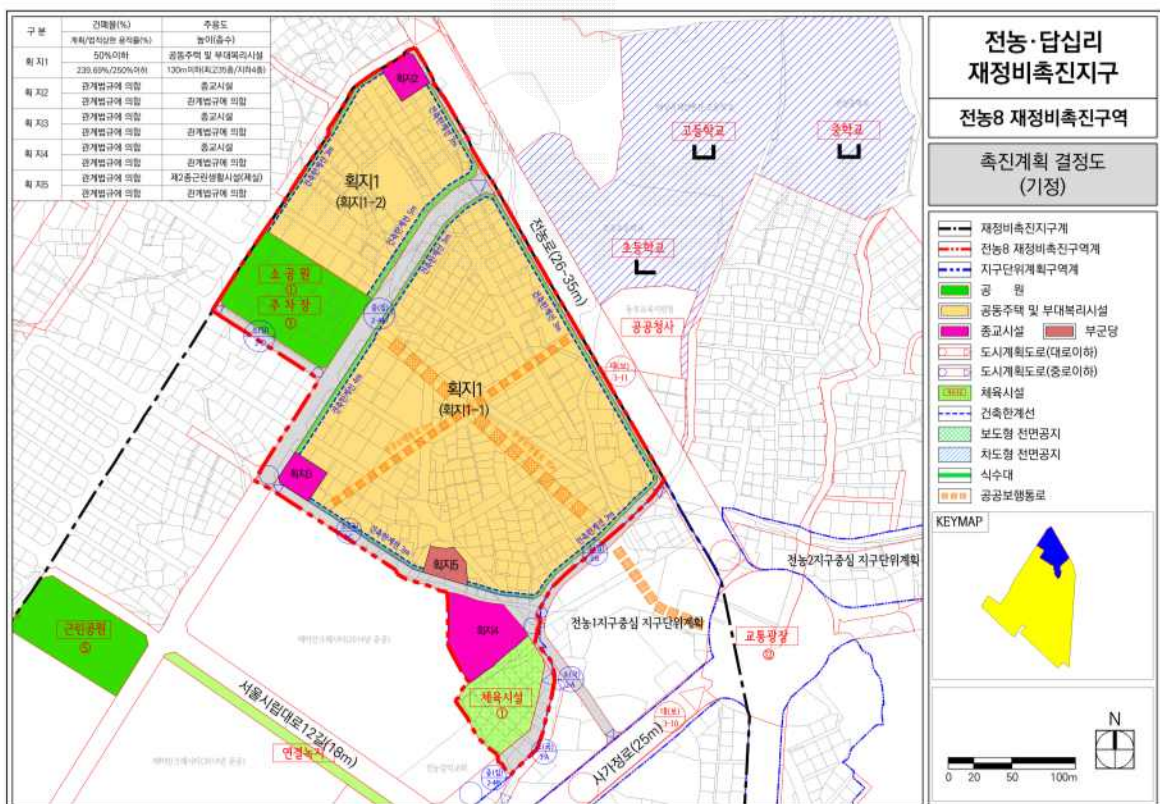
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 촉진계획 결정도(기정)



구분	전면율(%)	주요도
제1차(1차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제2차(2차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제3차(3차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제4차(4차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제5차(5차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제6차(6차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제7차(7차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제8차(8차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제9차(9차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설
제10차(10차)전면율(%)	25.00%	농업지역 및 부대복리시설

전농·답십리 재정비촉진지구

전농8구역 주택재개발 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (기정)

전농8 주택재개발 지구단위계획구역

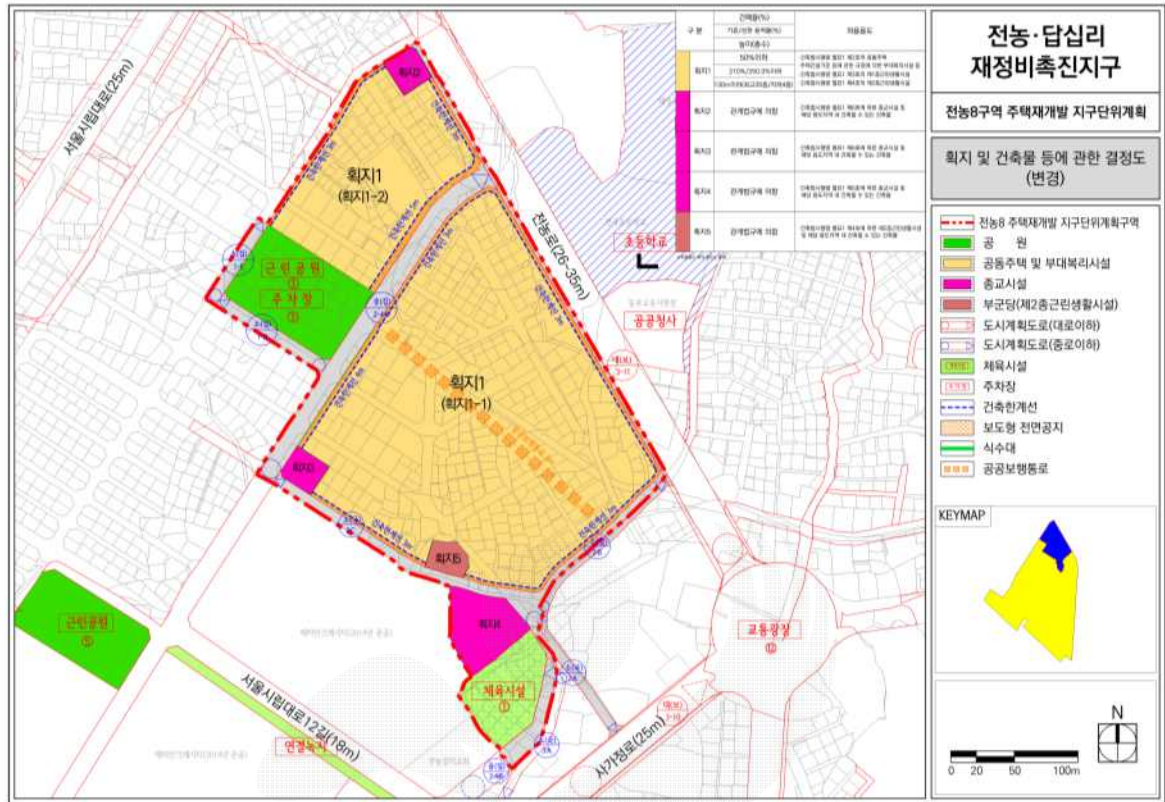
- 공 원
- 공동주택 및 부대편의시설
- 종교시설
- 무궁대(제2종근린생활시설)
- 도시계획도로(도로이하)
- 도시계획도로(중로이하)
- 체육시설
- 주차장
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지
- 식수대
- 공공보행통로

KEYMAP

0 20 50 100m

N

■ 지구단위계획 결정도(변경)



서울특별시