

◆ 서울특별시고시 제2020-317호

**구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획(구의지구단위계획) 변경(경미한 변경)
결정 및 지형도면 고시**
- 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 -

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 균형발전촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19) 재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2009-225호(2009.6.4) 재정비촉진계획 결정고시, 서울특별시고시 제2010-98호(2010.3.18) 및 서울특별시고시 제2010-186호(2010.5.20), 서울특별시고시 제2011-341호(2011.11.17), 서울특별시고시 제2012-143호(2012.5.31), 서울특별시고시 제2013-41호(2013.2.14), 서울특별시고시 제2013-151호(2013.5.16), 서울특별시고시 제2014-240호(2014.6.26), 서울특별시고시 제2015-115호(2015.5.7), 서울특별시고시 제2016-319호(2016.10.13), 서울특별시고시 제2017-146호(2017.4.27), 서울특별시고시 제2017-253(2017.7.13), 서울특별시고시 제2017-332(2017.9.14), 서울특별시고시 제2017-366(2017.10.19), 서울특별시고시 제2018-15호(2018.1.18), 서울특별시고시 제2018-153호(2018.5.17), 서울특별시고시 제2018-384호(2018.11.29)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 7월 23일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,352.5	-	385,352.5	• 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상 업·업무·문화기능 등의 복합시설 을 적극적으로 유치하여 지역경제 활 성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

II. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 (변경없음)

- 기준년도 : 2015년
- 목표년도 : 2025년

III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

IV. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		3,706	증) 182	3,888	9,783	증) 219	10,002	
재정비촉진 구역	소계	2,664	-	2,664	7,032	-	7,032	세대당 2.64인
	60㎡이하	1,153	-	1,153	3,044	-	3,044	
	60~85㎡이하	1,160	-	1,160	3,062	-	3,062	
	85㎡초과	351	-	351	926	-	926	
존치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	60~85㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	
존치관리구역		1,042	증) 182	1,224	2,751	증) 219 ^{주1)}	2,970	역세권 청년주택

주1) 인구수(인)는 역세권청년주택 단독세대는 1.0인, 신혼부부세대는 2.0인 적용하여 산정.

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	- 재정비촉진지구 존치관리구역 인구·주택수용계획 변경 - 주택수 : 3,706호 → 3,888호 - 인구수 : 9,783인 → 10,002인	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 182세대 건립으로 인한 주택 및 인구수 증가

3) 기반시설 설치계획 (변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

11) 기반시설의 비용분담 계획 (변경없음)

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

14) 광고물 관리계획 (변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

16) 방재계획 (변경없음)

17) 정보화계획 (변경없음)

18) 에너지 순환계획 (변경없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경없음)

20) 존치구역의 정비 및 정비계획 (변경)

가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획

(1) 구의지구 지구단위계획 결정(변경)조서

○ 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	181,187.9	-	181,187.9	서고시 제1996-154호 (1996.6.7.)

○ 토지이용에 관한 결정 (변경없음)

■ 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		181,187.9	-	181,187.9	100.0
소계		127,572.9	-	127,572.9	70.4
주거지 역	제1종일반주거지역	3,854.8	-	3,854.8	2.1
	제3종일반주거지역	47,092.0	-	47,092.0	26.0
	준주거지역	76,626.1	-	76,626.1	42.3
	일반상업지역	53,615.0	-	53,615.0	29.6

○ 도시기반시설에 관한 결정 (변경없음)

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

- ① 최대개발규모 (변경없음)
- ② 가구 및 획지계획 (변경없음)
- ③ 공동개발계획 (변경없음)

• 계획기준

구분	내용	비고
대지분할가능선	• 간선도로변 등 도로의 확폭이 필요한 필지에 대하여 대지분할가능선(2~5m)을 계획 • 대지분할가능선이 계획된 필지들은 대지분할가능선을 기준으로 대지분할 후 기반시설 제공 • 대지분할가능선으로 계획된 부지 부분에는 장래 도시계획도로 확폭을 위하여 지하층 개발 규제	
공동개발(지정)	• 연접한 동일소유 필지로서 계획적 유도가 필요한 20이상의 필지 • 연접한 개별소유 필지로서 공동개발된 20이상의 필지 • 대지분할가능선(도로 확보) 계획에 따라 필지의 규모가 작아진 필지 및 그와 연접한 필지 • 간선변 차량출입불허 등 계획적 유도가 필요한 20이상의 필지	
공동개발(권장)	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형·세장형, 과소필지, 맹지 등)가 필요한 20이상의 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 20이상의 필지	
자율적 공동개발	• 연접한 20이상의 필지(공동개발 지정 계획된 필지 포함 가능)	

※ 대지분할가능선이 계획된 부분은 기반시설로 조성 후 기부채납하며, 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의거 상한용적률 완화 적용

• 공동개발 결정조서

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
F	구의동	246-13	466.3	990.7	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-104	524.4			
		246-15	773.9	1,242.6	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지

		246-17	221.6			
		246-18	207.8			
		246-19	39.3			로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-61	199.3			
		246-62	199.3			대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-63	293.9	692.5	공동개발(지정)	

■ 건축물에 관한 결정

① 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

• 지정용도 계획(신설)

구분	지정용도		비고
	기정	변경	
가	-	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

• 불허용도 계획(변경)

- 기정

구분	전층
일반상업지역 (A)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 단독주택 • 고시원 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호텔, 소형호텔 제외) • 위락시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 장례식장
준주거지역 간선변 (B)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설
준주거지역 이면부 (C)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원

	· 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 동물 및 식물 관련시설 · 교정 및 군사시설 · 발전시설
제3종 일반주거지역 (D)	· 해당 미관지구 불허용도 · 제2종근린생활시설 중 철탑이 있는 골프연습장 · 문화 및 집회시설 중 동·식물원 · 종교시설 · 의료시설 중 격리병원, 정신병원 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 동물 및 식물관련시설 · 교정 및 군사시설 중 군사시설 · 발전시설

- ※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함
 ※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

- 변경

구분	전층	비고
일반상업지역 (A)	· 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) · 단독주택 · 고시원 · 문화 및 집회시설 중 동·식물원 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 · 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 숙박시설 (단, 관광호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 제외) · 위락시설 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설 · 동물 및 식물 관련 시설 · 교정 및 군사시설 · 발전시설 · 장례식장	
	· 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 · 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 · 판매시설 중 도매시장 · 자원순환관련시설 · 묘지 관련 시설 · 야영장 시설	광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 추가하여 적용함
준주거지역 간선변 (B)	· 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) · 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 · 문화 및 집회시설 중 동·식물원 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 자동차관련시설 · 동물 및 식물 관련시설	

	• 교정 및 군사시설 • 발전시설	
준주거지역 이면부 (C)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설	
제3종 일반주거지역 (D)	• 해당 미관지구 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 종교시설 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설 • 발전시설	

- ※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함
 - 서울특별시 역세권 청년주택에 한하여 주거복합건물의 불허용도 적용을 예외로 함
 ※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

- 권장용도 계획 (변경)
- 기정

구분	전층
일반상업지역 (1)	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 운동시설(단, 불허용도 제외) • 판매시설 • 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외) • 의료시설(단, 불허용도 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 교육연구시설
준주거지역 간선변 (2)	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 판매시설 중 상점 • 의료시설(단, 불허용도 제외) • 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)
준주거지역 이면부 제3종일반주거지역 (3)	• 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 • 판매시설 중 상점 • 노유자시설
미가로 먹자골목 (4)	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점

주) 권장용도의 경우 전층 권장용도 면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

- 변경

구분	전층	비고
일반상업지역 (1)	- 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 운동시설(단, 불허용도 제외) - 판매시설 - 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외) - 의료시설(단, 불허용도 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 교육연구시설	광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 적용 예외
준주거지역 간선변 (2)	- 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 판매시설 중 상점 - 의료시설(단, 불허용도 제외) - 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)	
준주거지역 이면부 제3종일반주거지역 (3)	- 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 - 판매시설 중 상점 - 노유자시설	
미가로 먹자골목 (4)	- 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	

주) 권장용도의 경우 전층 권장용도 면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

- 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 지정용도 신설 (가) - 불허용도 변경 (A) - 권장용도 변경 (1)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도를 신설하고 불허용도 및 권장용도를 변경하고자 함

② 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

• 건폐율 결정조서 (변경없음)

구분	건폐율	비고
주거지역	제3종일반주거지역	50%이하
	준주거지역	60%이하
상업지역	일반상업지역	60%이하

주) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

• 용적률 결정(변경)조서

- 지정

위치	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제3종일반주거지역	250%	250%	법정용적률의 2배이하	
준주거 지역	준주거지역	300%	360%	400%
일반 상업 지역	아차산로변	300%	630%	800%
	자양로변	400%	660%	800%

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정에 따른다.

상한용적률 = 허용용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α)
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율
 - α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

- 주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 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 설치는 지상부 설치를 의미
 주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
 - 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상 및 건축법상 건축허가 대상을 말함

- 주5) 상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용

- ※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함
 주6) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 X α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 X $(\beta - \alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
〈상업지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 X 7/10	기부채납으로 증가되는 용적률 X 3/10
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용	

- 주7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

주택연면적비율(%)	일반상업지역			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
60 이상 ~ 70 미만	360% 이하	600% 이하	800% 이하	
50 이상 ~ 60 미만	390% 이하	650% 이하		
50 미만	400% 이하	660% 이하		

- 주8) 대지분할가능선이 계획된 필지는 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의거 상한용적률 완화 적용

- 변경

위치		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제3종일반주거지역		250%	250%	법정용적률의 2배이하	
준주거지역	준주거지역	300%	360%	400%	
일반상업지역	아차산로변	300%	630%	800%	
	자양로변	400%	660%	800%	
	구의동 246-61, -62, -63	기본용적률 1,000%	상한용적률 1,104%	구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함	

- 주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용
 주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정에 따른다.

상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율
 - α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

- 주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 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
- 주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용
 - 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상 및 건축법상 건축허가 대상을 말함

- 주5) 상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전제연면적의 70%이하 적용

- ※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건축물(공동주택과의 복합)은 불허함
- 주6) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
〈상업지역으로 상향된 경우〉		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용	

- 주7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

주택연면적비율(%)	일반상업지역			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
60 이상 ~ 70 미만	360% 이하	600% 이하	800% 이하	
50 이상 ~ 60 미만	390% 이하	650% 이하		
50 미만	400% 이하	660% 이하		

- 주8) 대지분할가능선이 계획된 필지는 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의거 상한용적률 완화 적용

- 주9) 서울특별시 역세권 청년주택에 한하여 주5), 주6), 주7의 적용을 예외로 함

- 상한용적률 완화

구분	완화내용
공공시설부지 등 제공에 따른 상한용적률 완화	- 도로 제공에 따른 상한용적률 완화 - 산정식 : 기본용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물})$ - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)는 '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지' 포함 $\alpha_{\text{현금}} \cdot \text{건축물}$: 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 ⇒ 상한용적률 : $1,000\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times (51.3/641.2)) = 1,104.01\% \approx 1,104\%$

- ※ 공공시설 설치에 따른 용적률 완화량 산정 시 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 결정(변경) 고시 이후 사업계획승인 시점을 기준으로 변경하여 적용

- ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시 도시계획국, 2019.1.)」 준용

- 용적률 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 기본용적률 1,000%, 상한용적률 1,104% 적용	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

- 용적률 완화항목 및 완화내용 (변경없음)
- 용적률 인센티브 적용유형 (변경)

구분	용도 지역	공간 특성	유형	건폐율	기준용적률	허용용적률	계획방향
기정	일반 상업 지역	간선변 (자양로변)	D1	60%	400%	660%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등
			D2	60%	300%	630%	
		간선변 (아차산로변)	D3	60%	400%	660%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등
			D4	60%	300%	630%	
	준주거 지역	이면부	D5	60%	300%	360%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등
			D6	60%	300%	360%	
	일반상업 지역	특별계획 가능구역	D7	60%	221%	461%	• 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등
신설	일반상업 지역	역세권 청년주택	D8	60%	기본용적률 1,000%		• 공공기여율, 건축물 용도구분, 주택건설비중, 건축물형태, 주민공동이용시설 등

- 인센티브 유형(D1) (변경없음)
- 인센티브 유형(D2) (변경없음)
- 인센티브 유형(D3) (변경없음)
- 인센티브 유형(D4) (변경없음)
- 인센티브 유형(D5) (변경없음)
- 인센티브 유형(D6) (변경없음)
- 인센티브 유형(D7) (변경없음)
- 인센티브 유형(D8) (신설)

사업조건 항목	적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 66.26㎡ (20세대, 10.33%) • 공공시설(건축물+부속토지) : 3.85% - 건축물 연면적 : 99.75㎡ ※ 환산부지면적 : 16.48㎡ (2.57%) - 부속토지면적 : 8.23㎡ (1.28%) • 공공기여율 : 10.33% + 3.85% = 14.18% - 부속토지면적 : 74.49㎡ (66.26㎡ + 8.23㎡) - 건축물 연면적 : 99.75㎡	기본 용적률 1,000% / 상한 용적률 1,104% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 광진구 구의동 246-61 일원 역세권

건축물 용도구분	비주거 비율	• 10%이상 20%이하 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율(용적률 기준) : 6.87%(477.44㎡) 주2)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	• 주거 : 비주거 = 6,468.83㎡(93.13%) : 477.44㎡(6.87%) - 비주거비율 10% 이상 20% 이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 10.99% : 89.01% (세대수 비율) (20세대) (162세대) • 공공임대주택 : 전용 16.29㎡, 15.90㎡, 34.50㎡, 34.44㎡, 18.80㎡Type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 16.29㎡, 15.90㎡, 34.50㎡, 34.44㎡, 18.80㎡Type 계획	청년주택 에 한함	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커 뮤니티지원시설의 설치계 획, 에너지효율건축물, 친 환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민커뮤니티 시설 설치	• 지상 3층 : 118.95㎡ 계획		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 비주거 비율은 용적률을 기준으로 산정한다.

비주거 용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야 한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에
서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는
심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

- 지하철 출입구 · 환기구 · 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하는 경우 용적률 완화 기
준 (변경없음)
- 건축물의 높이 결정(변경)조서
- 기정

	위치	계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m이하	
	간선부	70m이하	
준주거지역	간선도로 교차부	57m이하	
	간선부	55m이하	
	이면부(미가로 주변)	48m이하	
	자양로 이면부	24m이하	
제3종일반주거지역		48m이하	

- 변경

	위치	계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m이하	
	간선부	70m이하	
	구의동 246-61, 246-62, 246-63	84m이하	구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함
준주거지역	간선도로 교차부	57m이하	
	간선부	55m이하	
	이면부(미가로 주변)	48m이하	
	자양로 이면부	24m이하	
제3종일반주거지역		48m이하	

- 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 구의동 246-61번지 일원 건축물 최고높이 변경 - 70m이하 → 84m이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경

③ 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

• 건축물의 배치 및 건축선 (변경)

구분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
건축한계선	간선도로변	3~5m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m	좌동	결정도 참조
	이면도로변	1~2m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 1m	1~2m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m	

- 건축물 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 이면도로변 건축한계선 변경 - 1m → 2m(구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지)	역세권 청년주택으로의 원활한 진출입을 위하여 건축한계선 1m 추가 확보

• 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

• 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
공지	공개공지	3개소	좌동	결정도 참조
	전면공지	- 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m - 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 1m	- 좌동 - 이면도로변 : 1~2m - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m(차도부속형 전면공지 1m, 보도부속형 전면공지 1m)	
통로	공공보행통로	전구간 : 3개소(건축한계선)	좌동	

- 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 이면도로변 전면공지 변경 - 1m → 2m (차도부속형 전면공지 1m, 보도부속형 전면공지 1m)	역세권 청년주택 주출입구로의 보행연속성 확보를 위하여 보도부속형 전면공지 1m 추가 확보

- 차량동선 및 주차계획 (변경없음)
- 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 (변경없음)

- 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)
- 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)
- 공공기여 계획 (신설)

구분	내용	면적	공공기여율
공공임대주택	공공임대주택 부속토지	66.26㎡ (공공임대 20세대)	10.33%
공공시설	건축물 (건축물 + 부속토지)	건축물 연면적 : 99.75㎡ 부속토지면적 : 8.23㎡	3.85%

- ※ 공공시설은 설치 후 광진구에 무상 귀속되며, 기반시설 공공기여로 인정(기부채납)
- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 후 결정
 - 공공기여량 산정방법 등은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(서울특별시 도시계획국, 2019.1.)」 준용

(2) 자양9존치관리구역 지구단위계획 결정조서(변경없음)

21) 도시관리계획 결정조서(변경없음)

IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

- ※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의·자양 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치 도서로 갈음)

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7224) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7688)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

**구의 자양재정비촉진지구
재정비촉진계획**

재정비촉진지구에 관한 결정도
(변경없음)

■ 범례

- 구의 자양재정비촉진지구
- 사업대상지(역세권 청년주택)

구의 자양 재정비촉진지구

0 25 50 100 150 200 250m

구의 자양재정비촉진지구 재정비촉진계획

도시환경정비(예정)구역 결정도 (변경없음)

■ 범 례

- 구의 자양재정비촉진지구
- 도시환경정비(예정)구역
- 사업대상지(역세권 청년주택)

구역명		
구역번호	면적(㎡)	인구(명)
1	76,147	603,036
2	10,333	388,000
3	10,333	388,000
4	10,333	388,000
5	10,333	388,000

구의 자양 재정비촉진지구

자양1 재정비촉진구역
76,147㎡ 603,036인구 60% 이하
100% 이하

자양2 재정비촉진구역
10,333㎡ 388,000인구 60% 이하
100% 이하

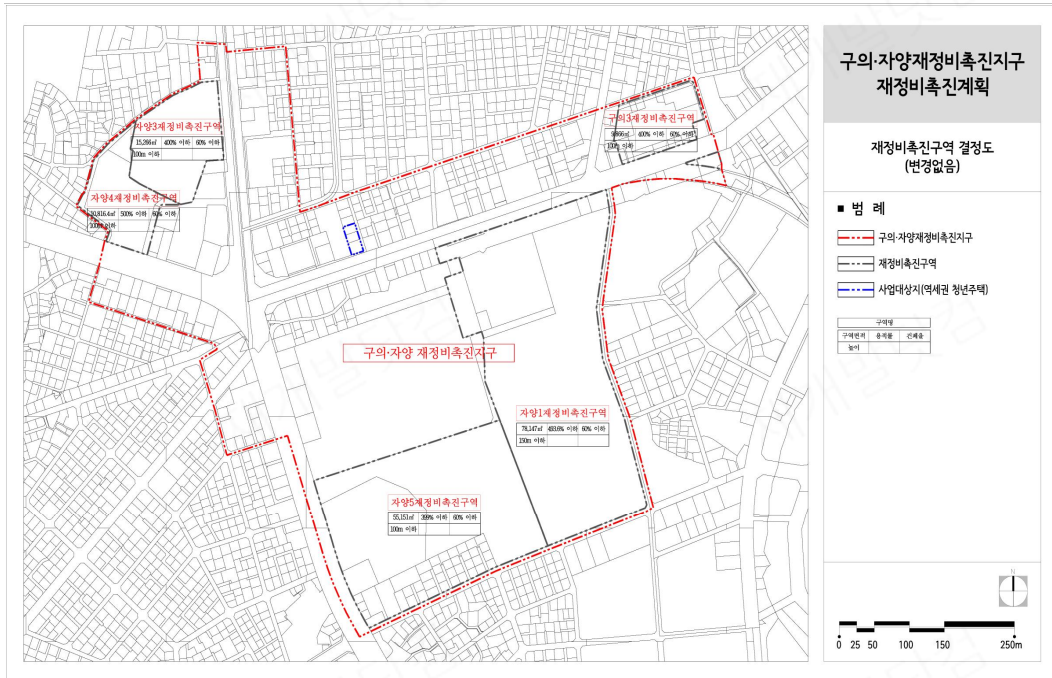
자양3 재정비촉진구역
10,333㎡ 388,000인구 60% 이하
100% 이하

자양4 재정비촉진구역
10,333㎡ 388,000인구 60% 이하
100% 이하

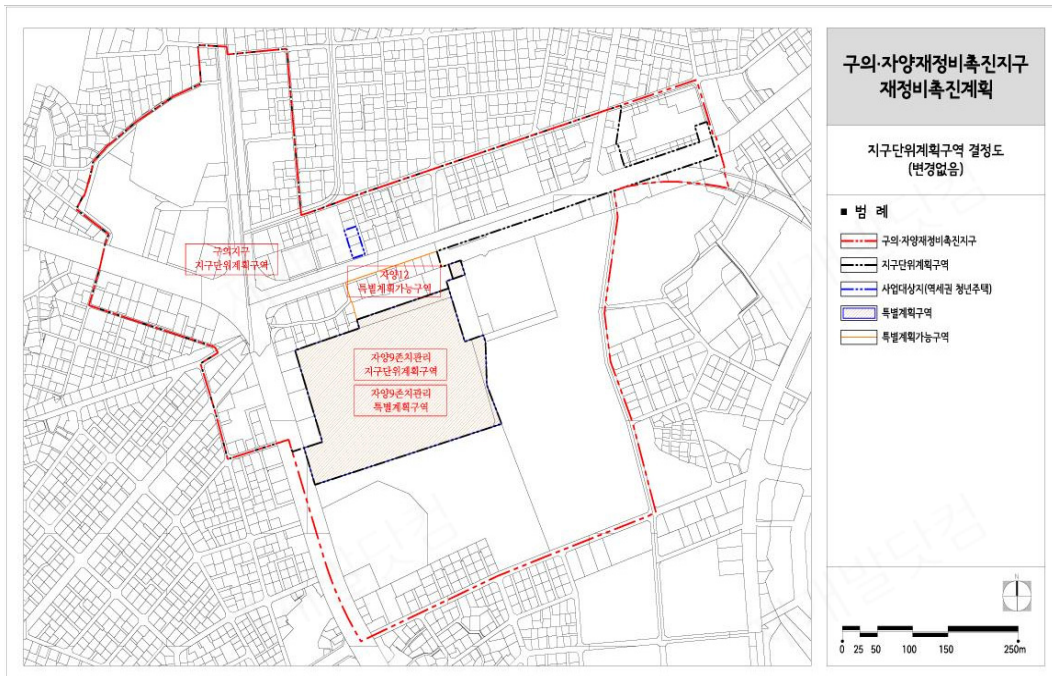
자양5 재정비촉진구역
10,333㎡ 388,000인구 60% 이하
100% 이하

0 25 50 100 150 250m

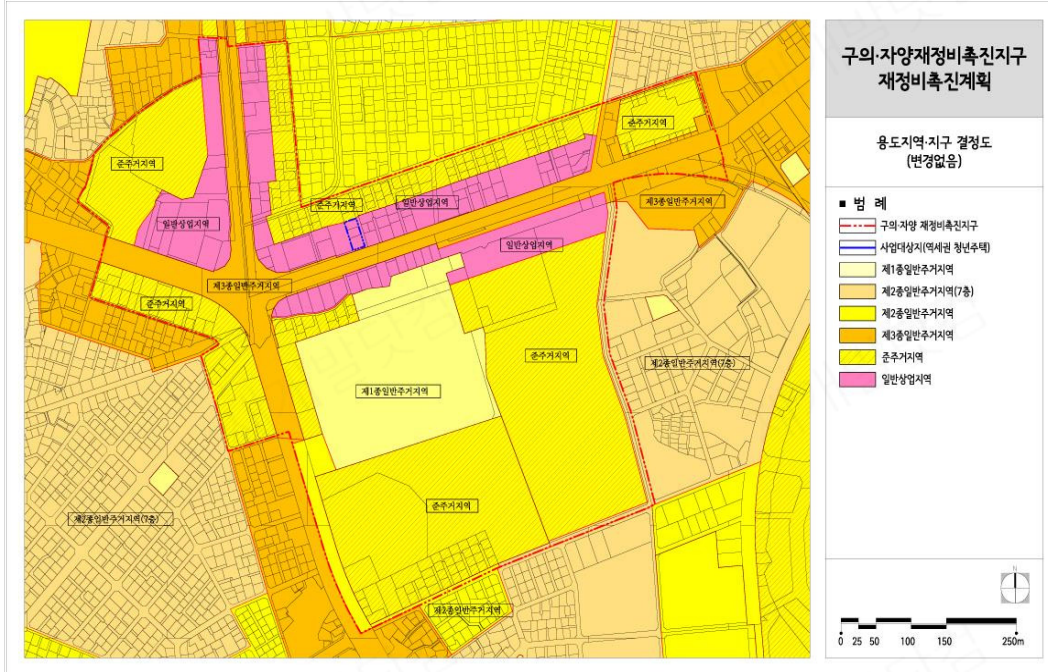
■ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



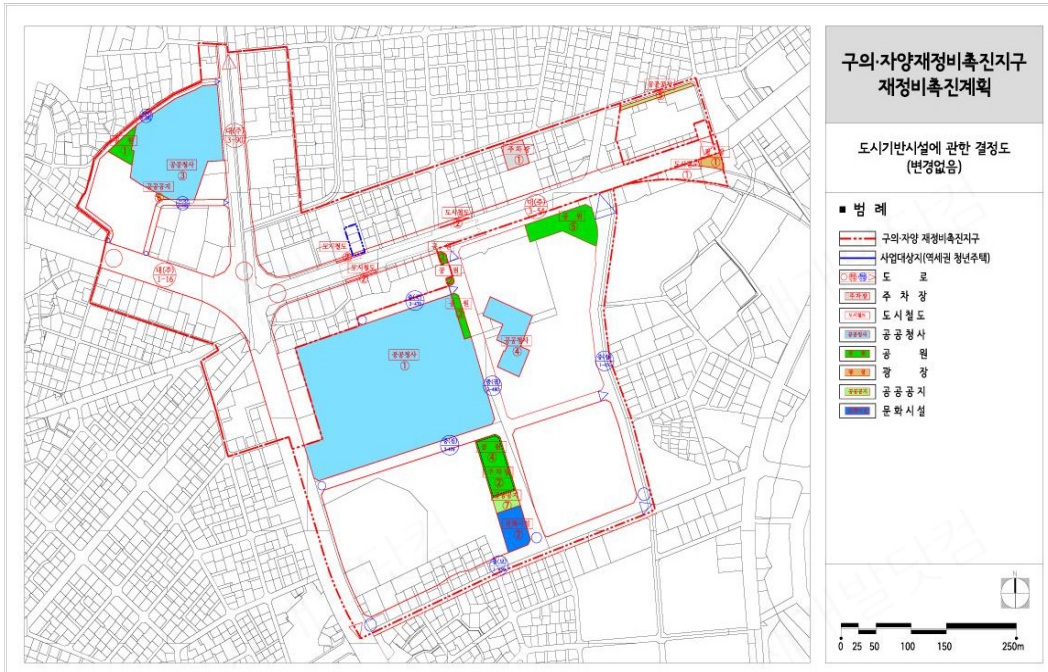
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)

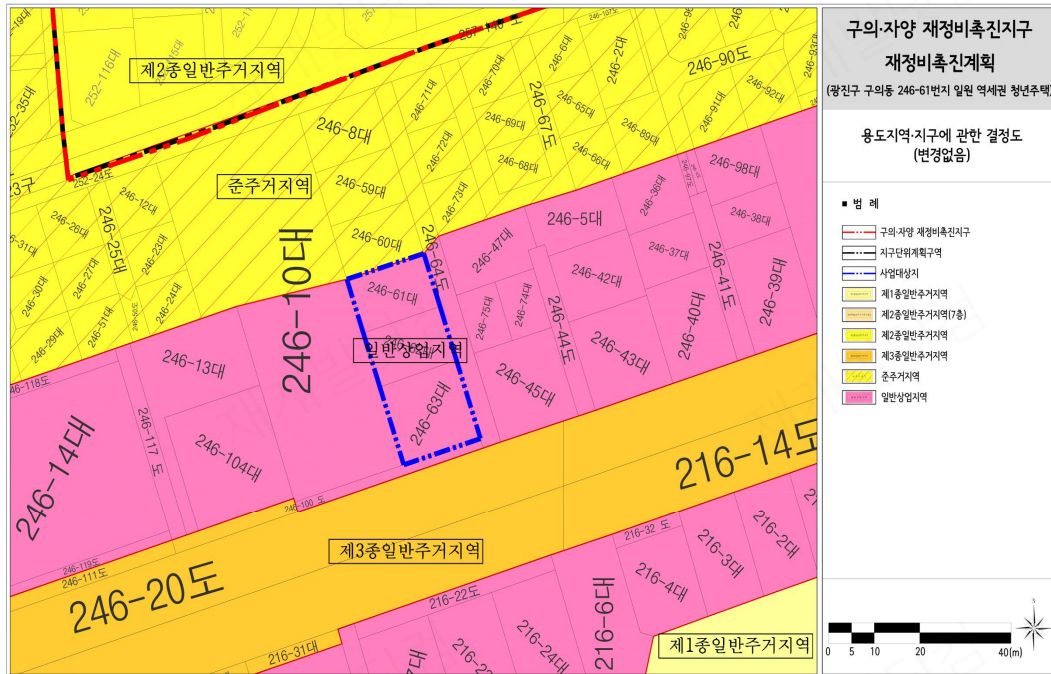


■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)

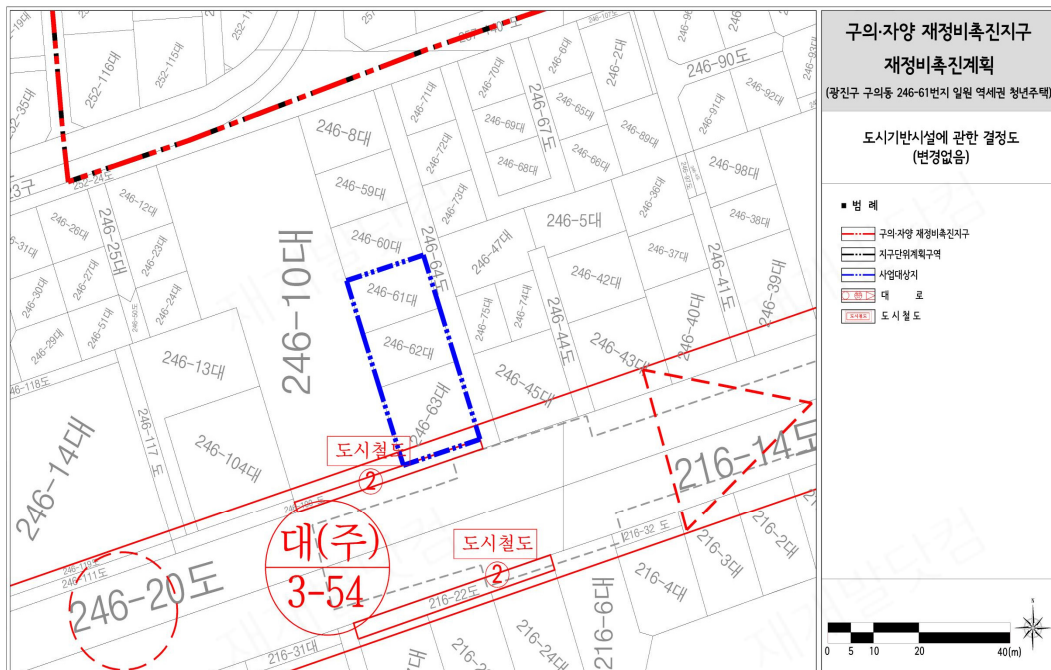


[illegible][illegible]

■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



**구의 자양 재정비촉진지구
재정비촉진계획**
(광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청령로역)

**지구단위계획에 관한 종합지침도
(기정)**

■ 법 레

- 구의 자양재정비촉진지구
- 지구단위계획구역
- 사업대상지
- 대지불가능선
- 공동주택 출입구
- 공공교통도로
- 공공개발(지정)
- 건축완계선
- 차량출입통려구간
- 공동주택 출입구
- 공공교통도로

구의 자양 재정비촉진지구
재정비촉진계획
(광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택)

지구단위계획에 관한 종합지침도 (변경)

■ 범례

- 구의 자양재정비촉진지구
- 지구단위계획구역
- 사업현황지
- 대지분할가능선
- 공동주차 출입구
- 공동보행도로
- 공동개발(지정)
- 건축완결선
- 거점상업용지구
- 공공공지취회

분류	지정	면적	비율	지정	면적	비율
지정	주거지역	200%	0/3	주거지역	100%	0/3
	주거지역	200%	48%	주거지역	100%	48%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
지정	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
지정	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
지정	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
지정	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%
	주거지역	200%	52%	주거지역	100%	52%

0 5 10 20 40(m)