

서울특별시고시 제2021-610호

구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)

변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

- 광진구 구의동 246-10번지 일원 공공지원민간임대주택(역세권청년주택) 사업 -

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.), 서울특별시 제2020-317호(2020.7.23)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조에 따라 구의자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 [준치관리구역 지구단위계획]을 변경 결정하고, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시 하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 4일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비촉진지구	중심지형	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,352.5	-	385,352.5	· 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역 중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 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		3,888	증)439	4,327	10,002	증)639	10,641	-
재정비 촉진구역	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	
준치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	60~85㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	
준치관리구역		1,224	증)439	1,663	2,970	증)639(주1)	3,610	역세권 청년주택

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

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	· 재정비촉진지구 준치관리구역 인구·주택 수용계획 변경 - 주택수 : 3,888호 → 4,327호 - 인구수 : 10,002인 → 10,641인	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 439세대 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
 ○ 지구단위계획 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	서울특별시고시 제1996-154호(1996.6.7.)

- 토지이용에 관한 결정 (변경)
 ■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		181,187.9	-	181,187.9	100.0
주거지 역	소계	127,572.9	-	127,572.9	70.4
	제1종일반주거지역	3,854.8	-	3,854.8	2.1
	제3종일반주거지역	47,092.0	-	47,092.0	26.0
	준주거지역	76,626.1	감)1,098.04	75,528.06	41.7
일반상업지역		53,615.0	증)1,098.04	54,713.04	30.2

- 도시기반시설에 관한 결정 (변경없음)

- 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

- 가구 및 획지에 관한 결정조서
 ① 최대개발규모 (변경없음)
 ② 가구 및 획지계획 (변경)
 • 가구 및 획지계획 결정(변경)조서
 - 기정

가구		획지		비 고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	
F	10,611.1	-	-	-

- 변경

가구		획지		비 고
번호	면적(㎡)	번호	면적(㎡)	
F	10,611.1	1	2,031.92	단일필지

－ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

도면 표시	변경 내용	변경 사유
-	· 구의동 246-10번지에 한하여 획지계획 추가	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」에 의거 획지계획을 지정하고자 함

③ 공동개발계획 (변경없음)

■ 건축물에 관한 결정

① 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

· 지정용도 계획 (변경)

구분	지정용도		비고
	기정	변경	
가	-	· 공동주택(주거복합)주1)	구의동 246-61번지 일원, 구의동 246-10번지 역세권청년주택에 한함

주1)공동주택(주거복합)은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

· 불허용도 계획 (변경)

－ 기정

구분	전층	비고
일반상업지역 (A)	· 해당 미관지구 불허용도(미관지구)에 한함) · 단독주택 · 고시원 · 문화 및 집회시설 중 동·식물원 · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 · 운동시설 중 옥외철타이 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	구의동 246-61번지 일원 역세권청년주택에 추가하여 적용함
준주거지역 간선변 (B)	· 해당 미관지구 불허용도(미관지구)에 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 옥타이 설치된 골프연습장 · 공장 및 창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 동물 및 식물 관련시설 · 교정 및 군사시설 · 발전시설	-
제3층 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	-
- 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 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	-
	· 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 · 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장 · 판매시설 중 도매시장 · 자원순환관련시설 · 묘지 관련 시설 · 야영장 시설	구의동 246-61번지 일원 역세권청년주택에 추가하여 적용함

구분	전층	비고
	- 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 1층 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 금융업소(단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/3이 상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외 - 단, 서울특별시 역세권 청년주택에 한하여 주거복합건물의 불허용도 적용 예외	구의동 246-10번지 역세권청년주택에 추가하여 적용함
준주거지역 간선변 (B)	- 해당 미관지구 불허용도(미관지구에 한함) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 동·식물원 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 - 공장 및 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자전거관련시설 - 동물 및 식물 관련시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설	-
준주거지역 이면부 (C)	- 해당 미관지구 불허용도(미관지구에 한함) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 동·식물원	-
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	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	구의동 246-61번지 일원 역세권청년주택에 한하여 적용 예외

구분	전층	비고
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	구의동 246-61번지 일원, 246-10번지 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

도면 표시	변경 내용	변경 사유
-	• 지정용도 변경 (가) • 불허용도 변경 (A) • 권장용도 변경 (1)	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 구의동246-10번지 역세권 청년주택에 건립을 위해 지정용도, 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 20이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

• 용적률 결정(변경)조서

— 기정

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제3종일반주거지역		250%	250%	법정용적률의 2배이하	-
준주거지역	준주거지역	300%	360%	400%	-
일반 상업 지역	아차산로변	300%	630%	800%	-
	자양로변	400%	660%	800%	-
	구의동 246-61,62,63	기본용적률		상한용적률	구의동 246-61번지 일원 역세권청년주택에 한함
		1,000%		1,104%	

주1) 하나의 대지에 20이상의 용도지역이 겹치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

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

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 설치하는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역 내 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 포함한 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 용적을 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 용도용적률 적용	

주7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적을 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), 주7)의 적용을 예외로 함

— 변경

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제3종일반주거지역		250%	250%	법정용적률의 2배이하	-
준주거지역	준주거지역	300%	360%	400%	-
일반 상업지역	아차산로변	300%	630%	800%	-
	자양로변	400%	660%	800%	-
	구의동 246-61,62,63	기본용적률		상한용적률	구의동 246-61번지 일원 역세권청년주택에 한함
		1,000%		1,104%	
	구의동 246-10	기본용적률		상한용적률	구의동 246-10번지 역세권청년주택에 한함
		827.1%		960% 이하	

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 겹치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정 따름

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

※ 단, 역세권 청년주택의 용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안) 마련(서울특별시 도시계획국, 2021.7.)」을 준용
 ※ 공공시설 설치에 따른 용적률 산정 시 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 결정(변경) 고시 이후 사업계획승인 시점을 기준으로 변경하여 적용

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) 준주거지역 내 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 $\times \alpha/\beta$	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 용적을 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), 주7)의 적용을 예외로 함

— 용적률 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경 내용	변경 사유
-	• 구의동 246-10번지 역세권 청년주택 - 기본용적률 827.1% - 상한용적률 960% 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용함

- 용적률 완화항목 및 완화내용 (변경없음)
- 용적률 인센티브 적용유형 (변경없음)
- 역세권청년주택사업(246-10번지) 용적률 적용 기준 (신설)

항목		적용기준	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본 : 대지면적의 17.3% 이상 • 상한 : 증가된 용적률 1/2이상	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용
건축물 용도구분	비주거 비율	• 용적률 기준 10%이상 20%이하	
주택 건설비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡이하	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 이상 목적으로 이행	
주민공동이용시설	커뮤니티시설	• 주민공동체 활성화를 위해 주민커뮤니티시설 설치 - 364호 이상 산정식 : (전체건립호 - 299호)×2.5×1.25	
주차장 설치	주차대수	• 도시형생활주택 - 전용30㎡ 이하 : 0.25대/세대 - 전용50㎡ 이하 : 0.3대/세대 • 아파트 - 전용30㎡ 이하 : 0.5대/세대 - 전용60㎡ 이하 : 0.8대/세대 • 공공업무시설 : 200㎡ 당 1대 • 근린생활시설 : 134㎡ 당 1대	모든 항목을 충족하여야 용적률 부여
	자주식	• 120대 이상인 경우 자주식 주차장 1/3이상	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에서 정하지 않는 사항은 관련규정을 따름

- 건축물의 높이 결정(변경)조서
- 기정

위 치		계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m 이하	-
	간선부	70m 이하	-
준주거지역	간선도로 교차부	57m 이하	-
	간선부	55m 이하	-
	이면부(미가로 주변)	48m 이하	-
	자양로 이면부	24m 이하	-
제3종일반주거지역		48m 이하	-

- 변경

위 치		계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m 이하	-
	간선부	70m 이하	-
	구의동 246-10	76m 이하	구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함
준주거지역	간선도로 교차부	57m 이하	-
	간선부	55m 이하	-
	이면부(미가로 주변)	48m 이하	-
	자양로 이면부	24m 이하	-
제3종일반주거지역		48m 이하	-

- 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 구의동 246-10번지 일원 건축물 최고높이 변경 - 70m이하 → 76m이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 변경 결정

- 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

③ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

- 건축물의 배치 및 건축선 (변경)

구분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
건축 한계선 (변경없음)	간선도로변	• 3~5m(대지분할가능선 제외)	좌동	결정도 참조
	이면도로변	• 1~2m(대지분할가능선 제외)	좌동	
1~2층 벽면한계선 (신설)	246-10번지 내 공공보행통로	-	• 공공보행통로의 중심선으로부터 3m, 총 6m - 필요시 연결통로 설치 가능	

－ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	· 구의동 246-10번지에 한하여 신설 - 공공보행통로변 1~2층 벽면한계선 폭원 6m	· 역세권 청년주택 건립을 위한 246-10번지 내 1~2층 벽면한계선 지정

- 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

- 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

구분		적용기준		비고
		기정	변경	
공지 (변경없음)	공개공지	· 3개소	좌동	결정도 참고
	전면공지	· 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지) · 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지)	좌동	
통로 (변경)	공공 보행통로	· 전구간 : 3개소(건축한계선)	· 전구간 : 3개소(건축한계선) - 구의동 246-10 제외 · 구의동 246-10(1~2층 벽면한계선)	

－ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	· 전구간 : 3개소(건축한계선) → 전구간 : 3개소(건축한계선) - 구의동 246-10 제외로 변경 · 구의동 246-10(1~2층 벽면한계선) 신설	· 대상지 내 쾌적한 공간 확보를 위해 공공보행통로 폭원 및 높이 확보

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

○ 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

○ 공공기여 계획 (변경)

- 구의동 246-61번지 (변경없음)
- 구의동 246-10번지 (신설)

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	비고
일반상업지역	827.1% 이하	960% 이하	· 기본 : 대지면적의 17.3% 이상 ^{주1)} · 상한 : 증가된 용적률 1/2 이상	구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 준용

※ 단, 역세권 청년주택의 용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「기부채납 공공시설 설치비용 감증 가이드라인(안) 마련(서울특별시 도시계획국, 2021.7.)」을 준용

(2) 자양9존치관리구역 지구단위계획 결정조서 (변경없음)

21) 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

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

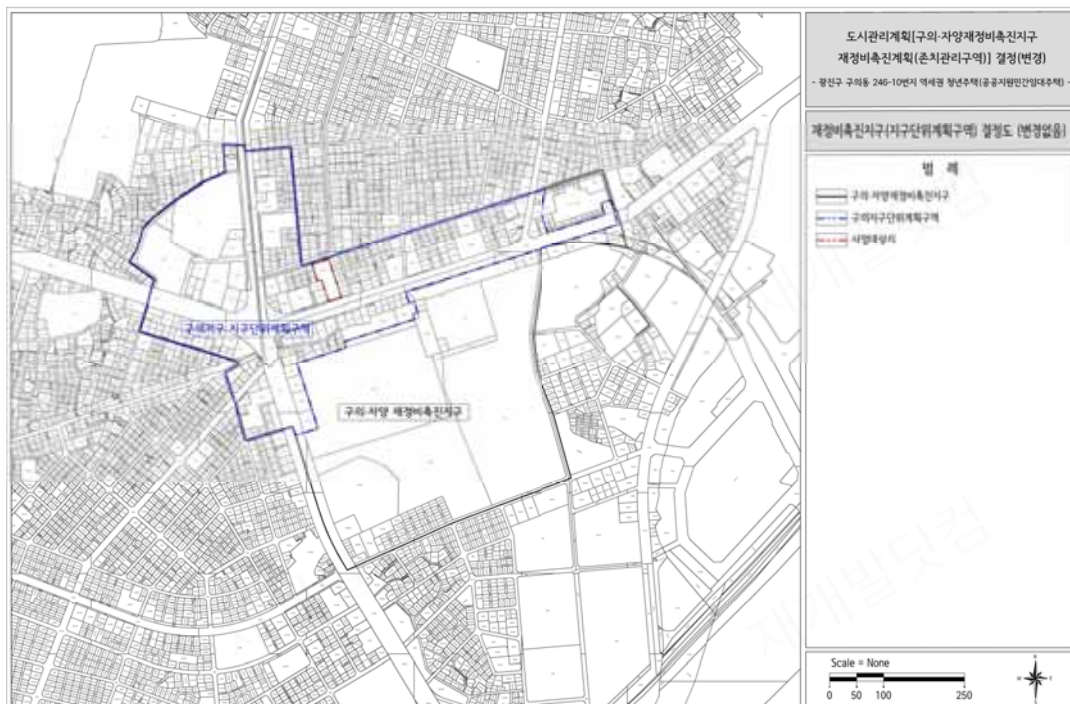
※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

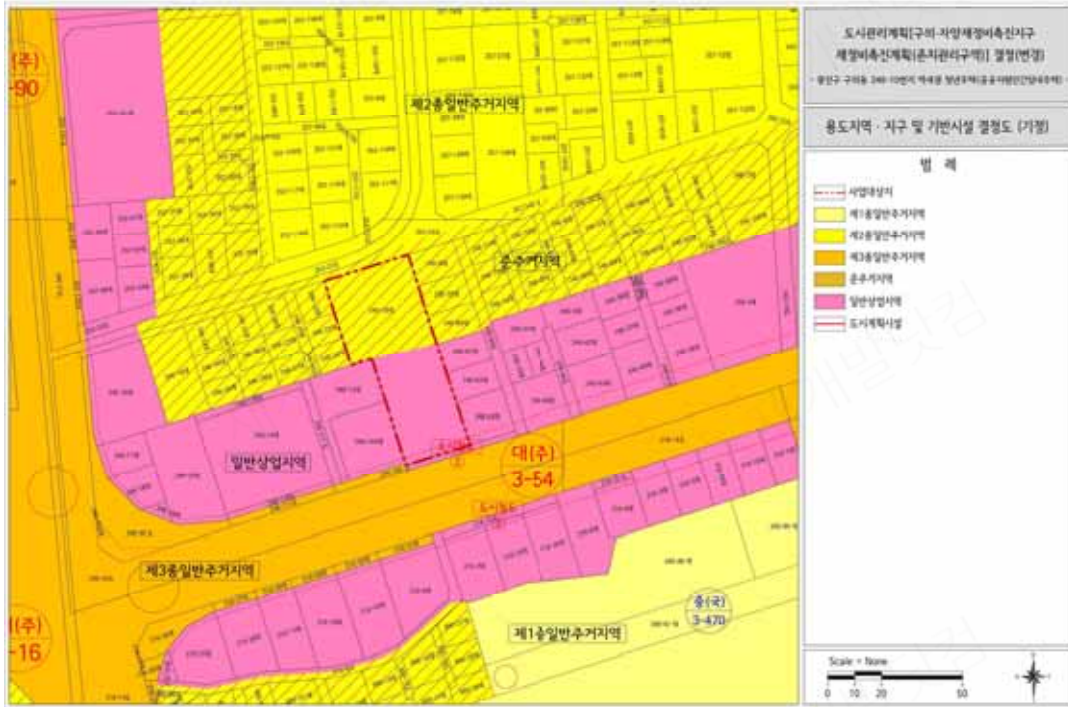
VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7227) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7687)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

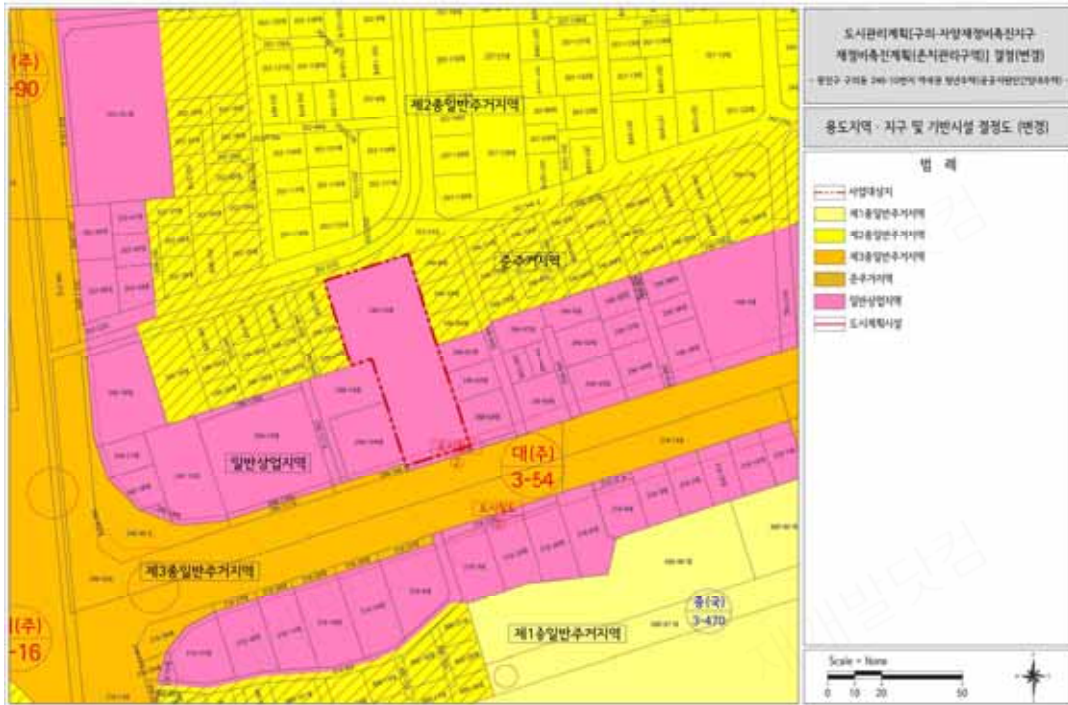
■ 재정비촉진지구(지구단위계획구역)에 관한 결정도 (변경없음)



■ 용도지역·지구 및 기반시설 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 및 기반시설 결정도(변경)



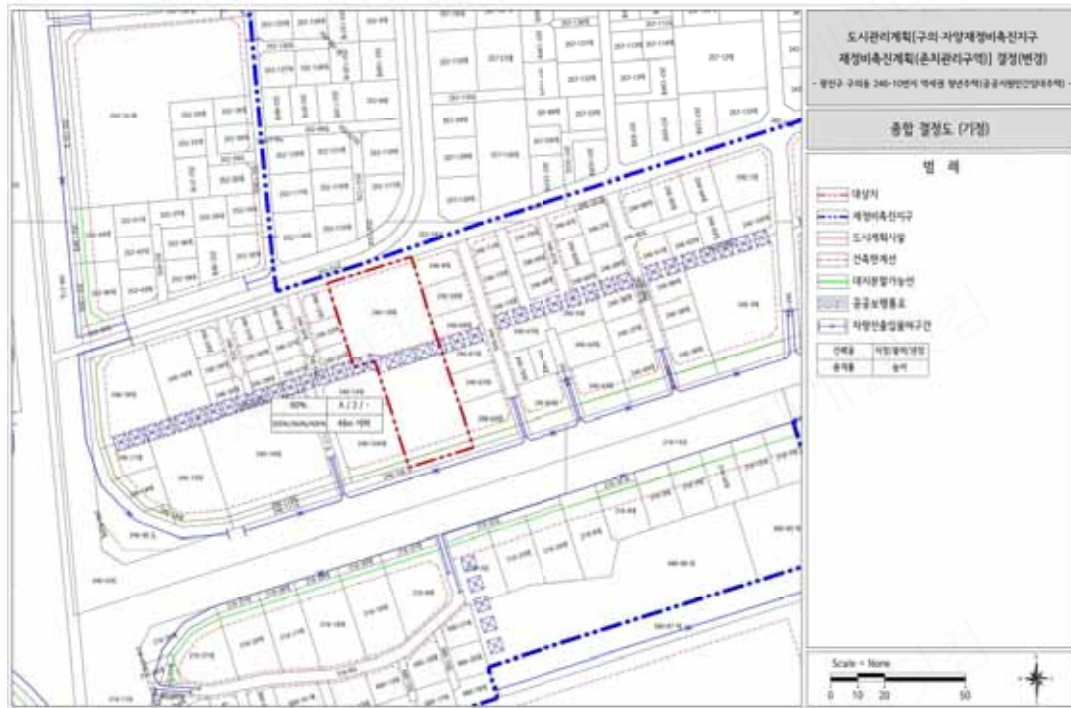
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획에 관한 종합결정도(기정)



■ 지구단위계획에 관한 종합결정도(변경)

