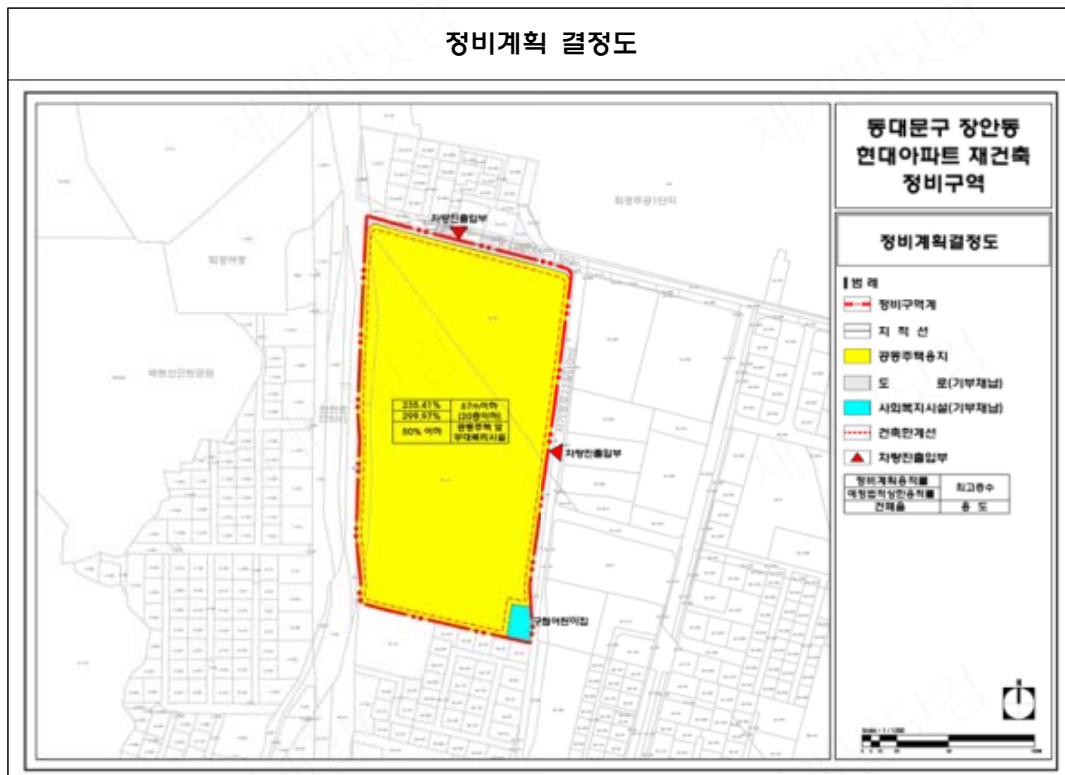




◆ 서울특별시고시 제2017-332호

구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

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)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구(자양1재정비촉진구역)에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구(자양1재정비촉진구역)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.

2017년 9월 14일

서울특별시

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동246번지, 자양동680번지 일대	385,356.7	—	385,356.7	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 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 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,356.7	—	385,356.7	100.0	
개발용지	소 계	239,927.5	증) 4,246.0	244,173.5	63.4	—
	첨단업무복합	74,259.0	감) 1,012.0 증) [5,684.0]	73,247.0 [5,684.0]	19.0	광진구 통합청사 (복합화)
	첨단업무지원	38,551.0	—	38,551.0	10.0	
	상업업무복합	94,995.0	—	94,995.0	24.7	
	주 거 복 합	32,122.5	증) 5,258.0	37,380.5	9.7	
공공용지	소 계	145,429.2	감) 4,246.0	141,183.2	36.6	
	공공문화복합	14,411.0	—	14,411.0	3.7	現 광진구청
	공 원	15,000.7	감) 823.0	14,177.7	3.7	
	광 장	1,897.1	—	1,897.1	0.5	
	공공공지	543.4	—	543.4	0.1	
	주 차 장	1,037.0	—	1,037.0	0.3	
	입체공공시설	4,250.0	감) 2,750.0	1,500.0	0.4	복합문화시설
	도 로	108,290.0	감) 673.0	107,617.0	27.9	

※ []는 용지내 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		2,739	증)555	3,294	7,231	증)1,465	8,696	-
재정비 촉진구역	소계	1,263	증)555	1,818	3,334	증)1,465	4,799	세대당 : 2.64인
	60㎡ 이하	318	증)272	590	840	증)718	1,558	
	85㎡ 이하	645	증)352	997	1,703	증)929	2,632	
	85㎡ 초과	300	감)69	231	791	감)182	609	
존치 정비구역	소계	434	-	434	1,146	-	1,146	
	60㎡ 이하	75	-	75	198	-	198	
	85㎡ 이하	106	-	106	280	-	280	
	85㎡ 초과	253	-	253	668	-	668	
존치 관리구역	-	1,042	-	1,042	2,751	-	2,751	기존세대 수용

3) 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		145,429.2	감) 4,246	141,183.2	36.6	
교통시설	소 계	109,327.0	감) 673	108,654.0	28.2	
	도 로	108,290.0	감) 673	107,617.0	27.9	
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	
공간시설	소 계	17,441.2	감) 823	16,618.2	4.3	
	공 원	15,000.7	감) 823	14,177.7	3.7	
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	
	공공공지	543.4	-	543.4	0.1	
공공·문화 체육시설	소 계	18,661.0	감) 2,750 증) (5,684)	15,911.0 (5,684)	4.1	
	입체공공시설 (복합문화시설)	4,250.0	감) 2,750	1,500.0	0.4	
	광진구청	14,411.0	-	14,411.0	3.7	現 광진구청
	입체적공공시설 (공공청사)	-	증) (5,684)	(5,684)	(1.4)	광진구 통합청사

※ ()는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경)

구분	명 칭	개 소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		10	감)1	9	17,441.2	감)823	16,618.2	
공 원	소 계	6	감)1	5	15,000.7	감)823	14,177.7	
	소공원	3	감)1	2	1,861.0	감)743	1,118.0	
	주제공원	3	－	3	13,139.7	감) 80	13,059.7	
광 장		2	－	2	1,897.1	－	1,897.1	
공공공지		2	－	2	543.4	－	543.4	

5) 교통계획 : 「구의·자양재정비촉진지구재정비촉진계획공람도서(I.교통계획)에 명시」

6) 경관계획 : 「구의·자양재정비촉진지구재정비촉진계획공람도서(I.경관계획)에 명시」

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

○ 도시환경정비예정구역 (변경없음)

지구명	구분	구역명	동명	지번	면 적(㎡)			정비유형	비고
					기정	변경	변경후		
구의자양 재정비 촉진구역	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동	680-63일대	78,147	-	78,147	전면개발	
	기정	자양4 재정비촉진구역	"	778-6일대	10,816.4	-	10,816.4	"	
	기정	구의3 재정비촉진구역	"	244-5일대	9,871.6	-	9,871.6	"	

○ 구역별 계획 (변경)

▶ 기 정

구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (m)	주용도	사업방식	비고
				기준	최대				
자양1재정비 촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	60이하	173	492	150	업무, 주거	도시환경 정비사업	-
자양4재정비 촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	60이하	321	500	100	주거	도시환경 정비사업	-
구의3재정비 촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	60이하	250	400	100	주거	도시환경 정비사업	-

▶ 변 경

구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (m)	주용도	사업방식	비고
				기준	최대				
자양1재정비 촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	60이하	173	492.9	150	업무, 주거	도시환경 정비사업	변경
자양4재정비 촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	60이하	321	500	100	주거	도시환경 정비사업	변경없음
구의3재정비 촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	60이하	250	400	100	주거	도시환경 정비사업	변경없음

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면적 (㎡)	사업의 종류	비고 (변경사유)
합 계			385,356.7	—	
재정비 촉진 구역	소 계		114,101.0	—	
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	도시환경정비	
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일원	15,266.0	도시계획시설	
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	도시환경정비	
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	"	
존치정비 구역	소 계		55,151.0	—	
	자양1 존치정비구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	도시환경정비	
존치 관리 구역	소 계		151,091.0	—	
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	개별건축사업	
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	"	
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	"	
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	"	
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	"	
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	"	
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	"	
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	"	
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	"	
	자양10 존치관리구역	자양동 219-25번지 일대	2,649.0	"	
	자양11 존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	"	
	자양12 존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	"	
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	"	
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	"	
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	"	
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	"	
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	"	
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	"	
	구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	"	
기타 존치구역	도로 등	—	65,013.7	—	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

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

○ 기 정

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1 재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	492	- / -	150	-
	자양2 재정비촉진구역	업무	60이하	365	491	- / -	120	-
	자양3 재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	-
	자양4 재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	-
	구의1 재정비촉진구역	업무	60이하	409	552	- / -	100	-
	구의2 재정비촉진구역	업무	60이하	419	546	- / -	100	-
	구의3 재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	-

※()는 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안) 미 적용시 최대용적률

○ 변 경

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1 재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	492.9	- / -	150	변경
	자양3 재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	변경없음
	자양4 재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	변경없음
	구의3 재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	변경없음

※()는 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안) 미 적용시 최대용적률

 ※ 재정비촉진구역 해제(서울특별시고시 제2017-146호,2017.4.27)에 따른 재정비촉진사업별(자양2, 구의1, 구의2)
 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 변경

11) 기반시설의 비용분담 계획 (변경)

○ 기 정

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
				합 계	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계		169,252	109,127.8	60,124.2	31,060.7	9,859.1	543.4	14,318	4,250 [12,416]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	44,669.2 (-15,717.8)	26.4 (-9.3)
촉진 구역	소 계	114,101	70,576.8	43,524.2	19,570	6,335.5	540	14,318	2,750 [8,388]	972.6 (5,084.6)	14,482.4 (26,876.4)	28,058.5 (11,563.2)	24.6 (10.1)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	54,368	23,779	16,074	4,955	-	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	23,779 (7,273)	30.4 (9.3)
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	14,318	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	2,312	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	1,978.2	20.04
	소 계	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)
존치 정비 구역	자양1 존치정비구역	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)

주1) []:입체공공시설 연면적

주2) ():공공청사(동부지원, 우편집중국, 지식정보센터)를 기존 국공유지로 간주하여 산정한 순부담률

※ 공공공지, 공공청사, 촉진구역 순부담률 소계 오기(540→543.4, 14,318→14,411)

○ 변 경

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
				합 계	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계		169,252	113,373.8	61,562.2	30,387.7	9,036.1	543.4	20,095 [5,646]	1,500 [4,028]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,107.2 (-14,279.8)	27.2 (-8.4)
촉진 구역	소 계	114,101	74,822.8	44,962.2	18,811.7	5,512.1	543.4	20,095 [5,646]	-	972.6 (5,084.6)	14,482.4 (26,876.4)	29,507.2 (13,001.2)	25.8 (11.3)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	58,614	25,217 {26,584}	15,401	4,132	-	5,684 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	- (12,394)	25,217 {26,584}	32.2 {34.0}
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	14,318	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	2,312	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	1,978.2	20.04
	소 계	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)
존치 정비 구역	자양1 존치정비구역	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)

주1) []:입체공공시설 연면적

주2) ():공공청사(동부지원, 우편집중국, 지식정보센터)를 기존 국공유지로 간주하여 산정한 순부담률

주3) { }:자양1 촉진구역 입체공공시설 건립비용 중 기부채납에 대한 부지환산 면적(1,367㎡)을 포함한 면적임
(공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설분담계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

※ 계획기반시설 면적중 개발용지내 입체복합화 시설은 대지지분면적임

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

○ 기 정

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				장기 전세주택 (세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		1,697	843	574	217	308	49	280
재정비 촉진 구역	소계	1,263	604	379	142	202	35	280
	자양1재정비촉진구역	802	212	310	102	173	35	280
	자양3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-	-
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-
존치정비 구역	소계	434	239	195	75	106	14	-
	자양1존치정비구역	434	239	195	75	106	14	-

○ 변 경

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				행복주택 (세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		2,252	1,256	696	407	275	14	300
재정비 촉진 구역	소계	1,818	1,017	501	329	172	-	300
	자양1재정비촉진구역	1,357	625	432	289	143	-	300
	자양3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-	-
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-
존치정비 구역	소계	434	239	195	75	106	14	-
	자양1존치정비구역	434	239	195	75	106	14	-

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

○ 기 정

구 분	추진시기	이주시기	입주시기	대 상	비 고
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2017년	2019년	2021년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

○ 변 경

구 분	추진시기	이주시기	입주시기	대 상	비 고
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2018년	2019년	2024년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

14) 광고물 관리계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(I. 17) 광고물관리계획)에 명시(변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(I. 18) 폐기물 처리에 관한 계획)에 명시(변경없음)

16) 방재계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(I. 19) 방재계획)에 명시(변경없음)

17) 정보화계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(I. 20) 정보화계획)에 명시(변경없음)

18) 에너지 순환계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(I. 21) 에너지순환계획)에 명시(변경없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 자양1재정비촉진구역 (변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획 (변경)

○ 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		78,147		78,147	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	23,779	감) 4,246	19,533	24.6	-
	도 로	16,074	감) 673	15,401	19.3	-
	공 원	4,955	감) 823	4,132	5.3	-
	문 화 시 설	2,750	감) 2,750	-	-	-
획지	소 계	54,368	증) 4,246 증) [5,684]	58,614 [5,684]	75.4	광진구 통합청사 (복합화)
	획 지	54,368	증) 4,246 증) [5,684]	58,614 [5,684]	75.4	-

※ []는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

○ 도시계획시설 설치계획

■ 도 로

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	264 [675]	자양동781-4 [자양동216-26]	자양동245-12 [구의동244-6]	1966.6.21	아차산로 (구의로)
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	152 [435]	자양동683-9 [자양동680-72]	구의동592-39 [구의동592-39]		독섬로 (동서울길)
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로 58길 (새마을길)
기정	중로	2	479	18	집산도로	157 [434]	자양동680-81 [자양동716]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	자양1구역내 내부도로 폭원축소
변경	중로	2	479	14 ~18	집산도로	157 [434]	자양동680-81 [자양동716]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
기정	중로	2	480	18	집산도로	332 [408]	자양동680-81 [자양동683-6]	자양동781-4 [자양동781-4]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	

※ []는 재정비촉진지구내 연장을 의미함

■ 공 원

구분	도면 번호	공원명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
기정	②	소공원	자양동 216-1 일대	256	-	256	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	부분편입
폐지	③	소공원	자양동 781-2 일대	743	감)743	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-
신설	③	소공원	자양동 680-83 일대	-	증)605	605	-	-
변경	⑤	문화공원	자양동 680-63일대	3,351	감)80	3,271	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	위치변경

■ 공공청사

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
변경	①	공공청사	자양동 680-65일대	605 [45,333]	감)605 [605]	- [44,728]	서울시고시 제1985-847호 1985.12.13	우편집중국

※ []는 재정비촉진지구내 면적임

■ 입체적 도시계획시설(공공청사)

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
신설	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지지분	-	증)5,684	5,684	-	광진구 통합청사
				층	-	지하1~2층, 지상25층 이 하	지하1~2층, 지상25층 이 하		
				연면적	-	증)32,908	32,908		

※ 공공청사 대지지분 및 연면적은 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

■ 문화시설

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	①	문화시설	자양동 680-22일대	750	감)750	0	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
변경	③	문화시설	자양동 680-63일대	2,000 [2,043]	감)2,000 [2,000]	0 [43]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	

※ []는 재정비촉진지구내 면적임

■ 열공급설비

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	①	열공급 설비	자양동 680-22일대	3,000	감)3,000	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	

(3) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 (변경)
○ 기존건축물의 정비 · 개량계획
■ 기 정

구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	54,368	자양동 680-63 번지 일대	15	-	-	15	-	

■ 변 경

구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	58,614 [5,684]	자양동 680-63 번지 일대	15	-	-	15	-	

※ []는 공공정사(광진구 통합정사)복합화에 따른 대지지분 면적임

○ 건축시설계획

■ 기 정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	54,368	자양동 680-63 번지 일대	360,646 이하	업무, 주거	60 이하	492 이하	150 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 212세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 212세대 · 임대주택 : 310세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 35세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 173세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 102세대 · 장기전세주택 : 280세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 28세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 84세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 168세대 ○ 건설비율 · 일반주택 : 26.4% · 임대주택 : 38.7% · 장기전세주택 : 34.9% ○ 건립예정세대수 : 802세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관련 법규에 의한 ○ 구의자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

■ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	58,614 [5,684]	자양동 680-63 번지 일대	510,000 이하	업무, 주거	60 이하	492.9 이하	150 이하
건축물 용도별 비율 (지상연면적 기준)			주거	상업			업무			교육·연구, 문화·집회 등
				합계	판매	숙박	합계	일반업무 (오피스텔5%)	공공 업무	
			48.1%	11.7%	6.6%	5.1%	35.0%	25.4%	9.6%	5.2%
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 625세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 206세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 419세대 · 임대주택 : 432세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 143세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 289세대 · 행복주택 : 300세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 300세대 ○ 건설비율 · 일반주택 : 46.0% · 임대주택 : 31.8% · 행복주택 : 22.2% ○ 건립예정세대수 : 1,357세대							
			○ 건축법 등 관련 법규에 의한 ○ 구의·자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따른							
건축물의 건축선에 관한 계획										

※ []는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 연면적은 지상·지하 연면적 포함 면적임

(4) 정비사업 시행계획 (변경)

■ 기 정

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인 에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	2011년	토지등소유자, 조합등	703	이상없음	

■ 변 경

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인 에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	2018년	토지등소유자	1,258	이상없음	현황세대 (99)

나) 자양3재정비촉진구역 (변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역 (변경없음)

라) 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

20) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

마) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도 로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기 능	연장 (m)	위치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (377)	성동교 (자양동219-18)	자양동 강변 (자양동680-70)	1972.9.1	아차산로 자양로
기정	대로	3	90	29~34	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)	1971.4.7	자양로
기정	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)	1966.6.21	
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (435)	자양동680-72 (자양동680-72)	구의동593-20 (구의동592-39)	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	뚝섬로 (동서울길)
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동 592-39	자양동 781-1	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	아차산로 58길

구분	규모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	중로	2	479	18	집산도로	434	자양동 716 (자양동716)	구의동 591-29	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	자양 1구역내 내부도로 폭원축소
변경	중로	2	479	14~18	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29		
기정	중로	2	480	18	집산도로	408	자양동 683-6	자양동 781-4	"	
기정	중로	3	470	12	국지도로	270	자양동 680-86	자양동 680-83	"	
기정	소로	2	구의1	8	국지도로	170	자양동 779-2	자양동 779-24	"	
기정	소로	2	구의2	8	국지도로	70	구의동246-104	구의동 246-25	"	
기정	소로	2	구의3	8	국지도로	70	구의동 246-63	구의동 246-25	"	
기정	소로	2	구의4	8	국지도로	72	구의동 246-3	구의동 246-1	"	
기정	소로	3	구의1	6~8	국지도로	346	자양동 778-18	자양동 777-1	"	

※ ()는 재정비촉진지구내 연장을 의미함

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-479	중로 2-479	· 폭원축소 - 18m → 14~18m	· 필요 차로수(3차로)를 유지하여 적정 도로 폭원으로 축소

(2) 주차장 (변경없음)

(3) 철도 (변경없음)

(4) 광장 (변경없음)

(5) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	-	소공원	자양동 776-5일대	862	-	862	서울시고시 제20096-225호 2009.6.4	
기정	②	-	소공원	자양동 216-1일대	1,772	-	1,772	"	
폐지	③	-	소공원	자양동 781-3일대	743	감)743	-	"	
신설	③	-	소공원	자양동 680-83일대	-	증) 605	605	-	
기정	④	-	문화공원	자양동 680-81일대	3,524			서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
변경	⑤	-	문화공원	자양동 680-63일대	3,351	감) 80	3,271	"	위치변경

■ 공원 변경사유서

도면번호	공 원 명	변경내용	변경사유
③	소공원	· 소공원 폐지 - 면적 : 743㎡→0㎡ (감 743㎡)	· 불합리한 기반시설 계획 정비 및 효율적인 토지이용을 위해 공원 폐지
③	소공원	· 소공원 신설 - 면적 : 0㎡→605㎡ (증 605㎡)	· 구의자양 재정비촉진계획(공원 및 녹지계획)을 반영하여 공공청사를 소공원 변경 신설
⑤	문화공원	· 위치이동 및 면적축소 - 면적 : 3,351㎡→3,271㎡ (감 80㎡)	· 구의역에서의 접근성 및 가로변(아차산로)활성화를 고려한 공원 위치이동

(6) 공공공지 (변경없음)

(7) 열공급설비 (변경)

■ 열공급설비 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	①	열공급 설비	자양동 680-22일대	3,000	감)3,000	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	

■ 열공급설비 변경사유서

도면번호	시설명	변경내용	변경사유
①	열공급설비	· 열공급설비 폐지 - 면적 : 3,000㎡→0㎡ (감 3,000㎡)	· 당초 집단에너지 공급 관련 열원시설 설치를 위해 부지를 확보하였으나, 개발난방방식으로 사업시행인가 되고 사업구역별 사업기간 상이 등의 사유로 열공급설비 폐지

(7) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
변경	①	공공청사	자양동 680-65일대	45,333	감)605	44,728	서울시고시 제1985-847호 1985.12.13	우편집중국
기정	②	공공청사	자양동 680-81일대	15,557	-	15,557	"	지식정보 센터
기정	③	공공청사	구의동 777일대	14,318	-	14,318	2009.6.4	現광진구청

■ 건축물의 범위 (변경없음)

구분	건폐율	용적률	높이	비고
①	50%이하	150%이하	4층이하	우편집중국
②	50%이하	150%이하	4층이하	지식정보센터
③	60%이하	400%이하	100m이하	現광진구청

■ 공공청사 변경사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 면적축소 - 면적 : 45,333㎡→44,728㎡ (감 605㎡)	· 구의자양 재정비촉진계획(공원 및 녹지계획)을 반영하여 소공원 신설에 따른 공공청사 면적 축소

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
신설	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지지분	-	증)5,684	5,684	-	
				층	-	지하1~2층, 지상25층 이 하	지하1~2층, 지상25층 이 하		
				연면적	-	증)32,908	32,908		

※ 공공청사 대지지분 및 연면적은 향후 건축 인허가 시 변경 될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 변경사유서

도면 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	· 공공청사 신설 - 연면적 : 32,908㎡(지상:27,908㎡, 지하5,000㎡) - 환산부지면적(대지지분포함) : 7,051㎡	· 광진구청 통합청사 신설을 위한 공공청사 입체적 결정

※ 환산부지면적은 대지지분(5,684㎡)과 건축물 기부채납 비용 부지환산면적(1,367㎡)의 합산면적임

(8) 문화시설 (변경)

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증감	변 경		
폐지	①	문화시설	자양동 680-22일대	750	감) 750	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
기정	②	문화시설	자양동 680-81일대	1,457	-	1,457	"	
변경	③	문화시설	자양동 680-63일대	2,043	감) 2,000	43	"	

■ 건축물의 범위(변경없음)

구분	건폐율	용적률	높이	비고
②	60%이하	400%이하	30m 이하	
③	60%이하	400%이하	30m 이하	

■ 문화시설 변경사유서

도면번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	· 문화시설 폐지 - 면적 : 750㎡→0㎡ (감 750㎡)	· 지역내 필요한 공공시설 확보(노후화 된 구청사 이전) 에 따른 문화시설 폐지 ※ 동부지법 이전부지 활용구상(안) 반영 (도시재생본부, 2016.4)
③	문화시설	· 문화시설 면적축소 - 면적 : 2,043㎡→43㎡ (감 2,000㎡)	

IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양 재정비촉진지구 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 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 및 광
진구 도시계획과(☎02-450-7694)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.



구의·자양재정비촉진지구
자양1재정비촉진구역

용도지역·지구 종류도

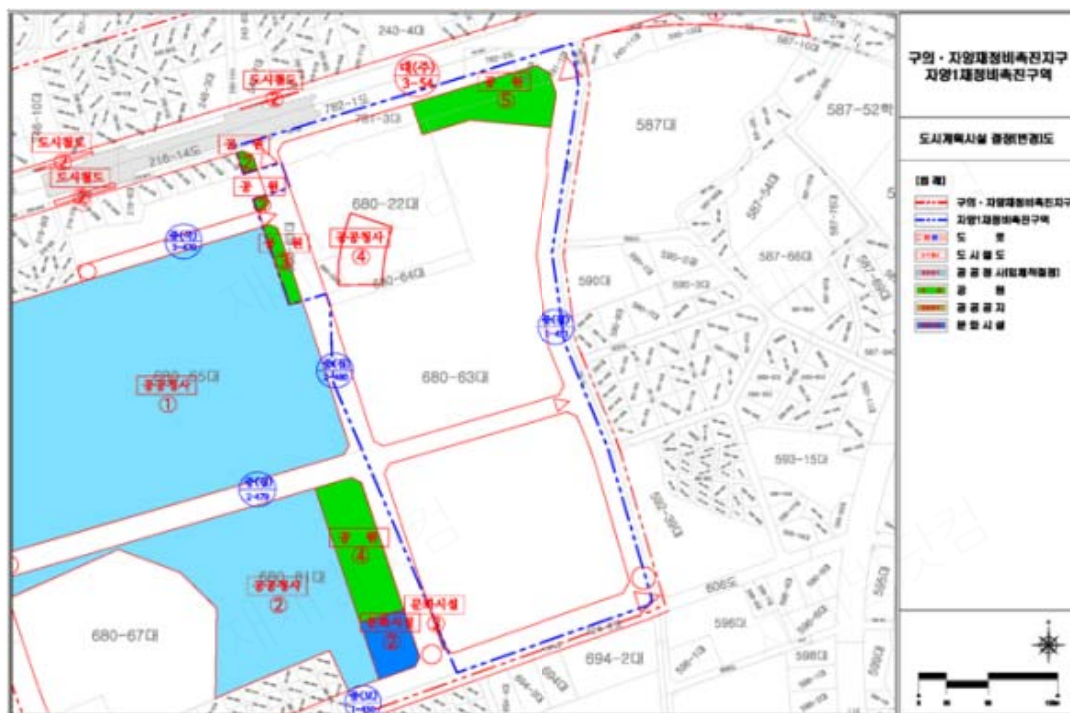
[용도지역]

- 재정비촉진지구제
- 정비구역제
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역(12층)
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 일반의류지역

Map showing the area around the former Jangjeon Station, including the proposed BRT route and surrounding land use zones. The map includes a legend and a scale bar.



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

