

◆ 서울특별시고시 제2026-249호

**광장극동아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역
지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일대 광장극동아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제14차 도시계획 수권분과위원회(2025.12.24.) 심의(수정가결), 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	광장극동아파트 재건축정비구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	79,417.2	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		79,417.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지	71,647.0	90.2	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정분담금 산출

추정비례율(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (중전자산 총액) × 100%
- 추정비례율 : 100.94%
- 총수입 추정 : 3,729,382,700,000원
- 총지출 추정 : 1,487,541,852,000원
- 중전자산 총액 추정 : 2,220,746,640,000원(현금청산(2%), 상가, 국공유지 제외)
- (3,729,382.70백만 - 1,487,541.85백만) / 2,220,746.64백만 ≈ 100.94%

개별중전자산추정액(b)

- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률
- 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 평형별 평균 중전자산 추정액은 아래와 같음.

전용면적(m ²)	세대수	평균공시가격(원)	평균중전자산 추정액(원)
75.5	280	993,742,857	1,492,000,000
84.5	616	1,128,719,156	1,643,000,000
102.6	28	1,277,142,857	1,780,000,000
126.9	280	1,568,300,000	1,984,000,000
156.9	140	1,704,257,143	2,361,000,000

- 공동주택 및 상가의 중전자산은 개략적으로 추정된 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

추정분담금산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(A) (천원)	추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
59형	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.94%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
75형		
84형		
88형		
102형		
114형		
143형		
160형		

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전·중후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 산출근거

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ 비례율} &= (\text{종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입)} - \text{총사업비(총지출액)}) / \text{종전토지 및} \\ &\quad \text{건축물의 총가액(조합원 총재산)} \times 100\% \\ &= (3,729,382,700,000 - 1,487,541,852,000) / 2,220,746,640,000 \times 100\% \\ &= 100.94\% \end{aligned}$$

■ 총수입 : 약 3조 7,293.83억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계				-	-	3,729,382,700,000	-
조 합 원	56	59.99	82.59	66,825,000	1,604,000,000	89,824,000,000	일반분양가 × 75%
	113	75.99	101.79	64,350,000	1,931,000,000	218,203,000,000	
	469	84.99	114.69	61,875,000	2,104,000,000	986,776,000,000	
	240	88.99	121.21	60,018,750	2,161,000,000	518,640,000,000	
	27	102.99	136.99	58,781,250	2,410,000,000	65,070,000,000	
	266	114.99	151.69	58,162,500	2,617,000,000	696,122,000,000	
	120	143.99	182.29	57,543,750	3,165,000,000	379,800,000,000	
	26	160.05	199.92	56,925,000	3,416,000,000	88,816,000,000	
	1,317	-	-	-	-	3,043,251,000,000	
일 반 분 양	234	59.99	82.59	89,100,000	2,138,000,000	500,292,000,000	-
	2	75.99	101.79	85,800,000	2,574,000,000	5,148,000,000	
	9	84.99	114.69	82,500,000	2,805,000,000	25,245,000,000	
	5	88.99	121.21	80,025,000	2,880,900,000	14,404,500,000	
	1	102.99	136.99	78,375,000	3,213,375,000	3,213,375,000	
	5	114.99	151.69	77,550,000	3,489,750,000	17,448,750,000	
	2	143.99	182.29	76,725,000	4,219,875,000	8,439,750,000	
	1	160.05	199.92	75,900,000	4,554,000,000	4,554,000,000	
	259	-	-	-	-	578,745,375,000	
기 부 임 대	81	59.99	82.59	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	81	-	-	-	-	-	
소 형 임 대	182	59.99	82.59	-	142,808,000	25,990,990,000	도시정비법 제54조 (법적상한 용적률)
	25	84.99	114.69	-	199,529,000	4,988,216,000	
	207	-	-	-	-	30,979,206,000	
공 공 임 대	56	59.99	82.59	-	142,808,000	7,997,228,000	-
	15	75.99	101.79	-	177,541,000	2,663,119,000	
	20	84.99	114.69	-	199,529,000	3,990,573,000	
	91	-	-	-	-	14,650,920,000	
공 공 분 양	71	59.99	82.59	-	447,514,000	31,773,488,000	-
	23	84.99	114.69	-	616,176,000	14,172,044,000	
	94	-	-	-	-	45,945,532,000	
상가	-	-	4,480.00	-	-	15,810,667,000	-

■ 총 사업비 : 약 1조 4,875.42억원

구분	내용	비고
연면적	426,318.77㎡	지하4층/ 지상49층
공사비	1,116,146,297,000원	연면적 3.3㎡당 8,700,000원 기준
기타 사업비	251,813,329,000원	예비비 포함 (공사비의 23%)
일반 사업비	1,367,959,626,000원	공사비 + 기타사업비
현금청산 금액	119,582,226,000원	중전자산가액의 2%(매도청구), 상가 등
총사업비	1,487,541,852,000원	일반사업비 + 현금청산액, 개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	전체 사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	9,398	9,920	10,442	10,964	11,486
분양가 (일반분양 기준)	10%	90,750	124.44%	121.09%	117.74%	114.39%	111.04%
	5%	86,625	116.04%	112.70%	109.35%	106.00%	102.65%
	0%(기준)	82,500	107.65%	104.30%	100.94%	97.60%	94.25%
	-5%	78,375	99.25%	95.90%	92.55%	89.20%	85.85%
	-10%	74,250	90.85%	87.51%	84.16%	80.81%	77.46%

■ 개별분담금 추정

중전 전용면적(㎡)			75.5	84.5	102.6	126.9	156.9
추정 종전가액(천원)			1,492,000	1,643,000	1,780,000	1,984,000	2,361,000
추정비례율			100.94%				
예상권리가액(천원)			1,506,000	1,658,000	1,797,000	2,003,000	2,383,000
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	59형	1,604,000	98,000	-54,000	-193,000	-399,000	-779,000
	75형	1,931,000	425,000	273,000	134,000	-72,000	-452,000
	84형	2,104,000	598,000	446,000	307,000	101,000	-279,000
	88형	2,161,000	655,000	503,000	364,000	158,000	-222,000
	102형	2,410,000	904,000	752,000	613,000	407,000	27,000
	114형	2,617,000	1,111,000	959,000	820,000	614,000	234,000
	143형	3,165,000	1,659,000	1,507,000	1,368,000	1,162,000	782,000
	160형	3,416,000	1,910,000	1,758,000	1,619,000	1,413,000	1,033,000

4. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-
	제3종일반주거지역	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-

5. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	
변경	광로	2	5	50~60 (50~55)	주간선 도로	16,500 (109)	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	일부 확폭 및 철도 중복결정
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40 (31~37)	주간선 도로	10,000 (244)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부 확폭 및 철도 중복결정
신설	소로	2	a	8	국지도로	8 (8)	광로 2-5 교점	광장동 218-1	일반 도로	-	-	-

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	- 일부 구간 확폭 - 폭 50~60m(50~55m) - 연장 16,500m(109m)	- 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭 - 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
대로 2-25	대로 2-25	- 일부 구간 확폭 - 폭 20~40m(31~37m) - 연장 10,000m(244m)	- 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 - 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
-	소로 2-a	- 도로 신설 - 폭 8m, 연장 8m	천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	-	-	광장동 238번지 일대	-	6,273.8 (146.6)	건고695호 (90.10.19)	- 중복결정 (광로2-5, 대로2-25, 공원) - 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경	-	-	-	-	-	-	-	6,940.2 (502.2)		

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 218-1 일대	길이(m)	-	증) 42	42	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 7.4	7.4		
				높이(m)	-	증)+11.15 ~ +21.6	+11.15 ~ +21.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 310.8	310.8		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상1층 : 면적 = 179.15㎡ 높이 = +17.8m ~ 21.6m - 지하1층 : 면적 = 237.47㎡ 높이 = +11.15m ~ 17.8m				

■ 철도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도 (5호선)	- 광나루정거장 3번 출입구 이설 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,940.2㎡ (증) 666.4㎡	아차산로 도로 확장으로 광나루정거장 3번 출입구가 도로에 저촉되어 이설하는 사항임
	- 극동아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 42m, 폭 : 7.4m - 높이 : +11.15m ~ +21.60m - 수평투영면적 : 310.8㎡	

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	광장동 218-1 일대	-	증) 2,017.6	2,017.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 소공원 신설 - 면적 : 2,017.6㎡	접근성이 높은 광장사거리변에 소공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0 (4,129.4)	감) 4,129.4	33,887.6	건고325호 (84.8.25)	-
신설	-	녹지	연결녹지	광장동 212-6번지 일대	-	증) 4,129.4	4,129.4 (4,129.4)	-	-

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충 녹지	- 면적 변경 - 면적 : 38,017.0㎡ → 33,887.6㎡ (감 4,129.4㎡)	한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지 일부를 연결녹지로 변경
-	연결 녹지	- 연결녹지 신설 - 면적 : 4,129.4㎡ 신설	

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 2,054.6	2,054.6 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 2,054.6㎡는 수평투영면적

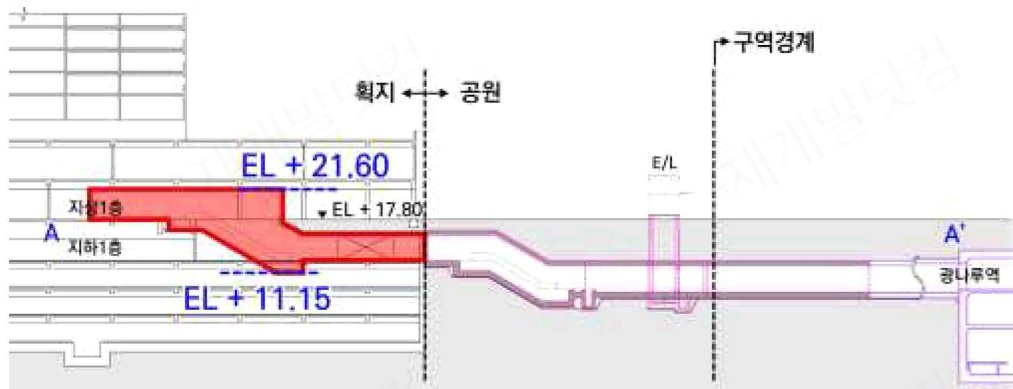
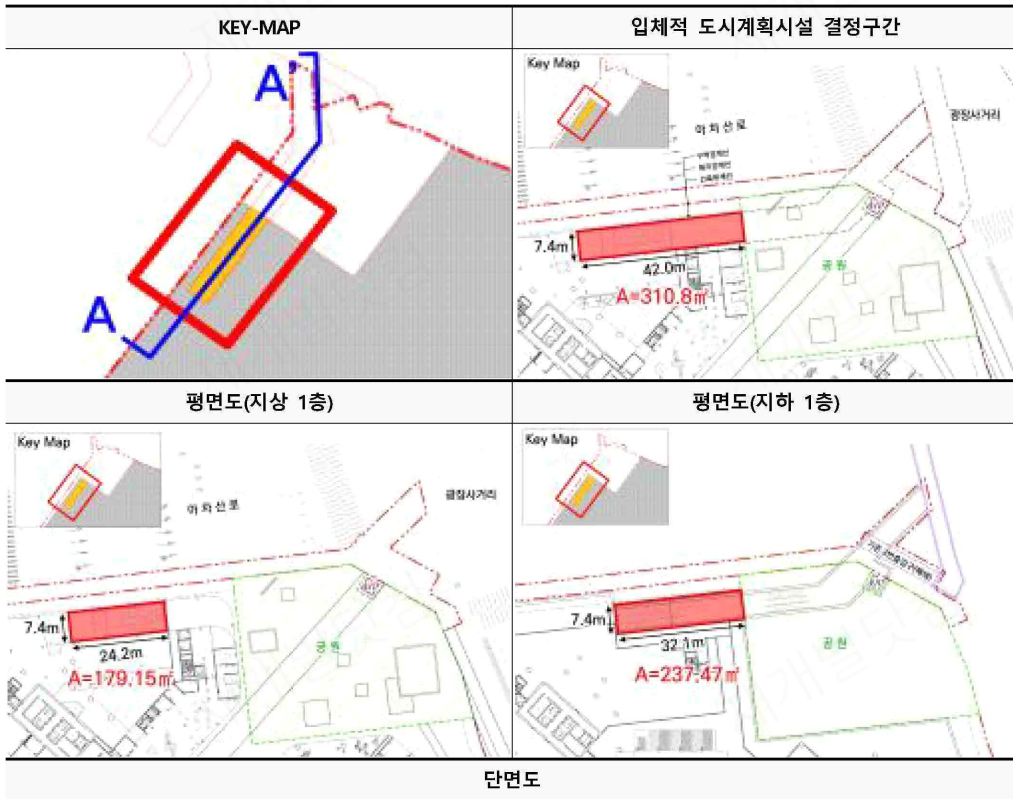
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,054.6	2,054.6		

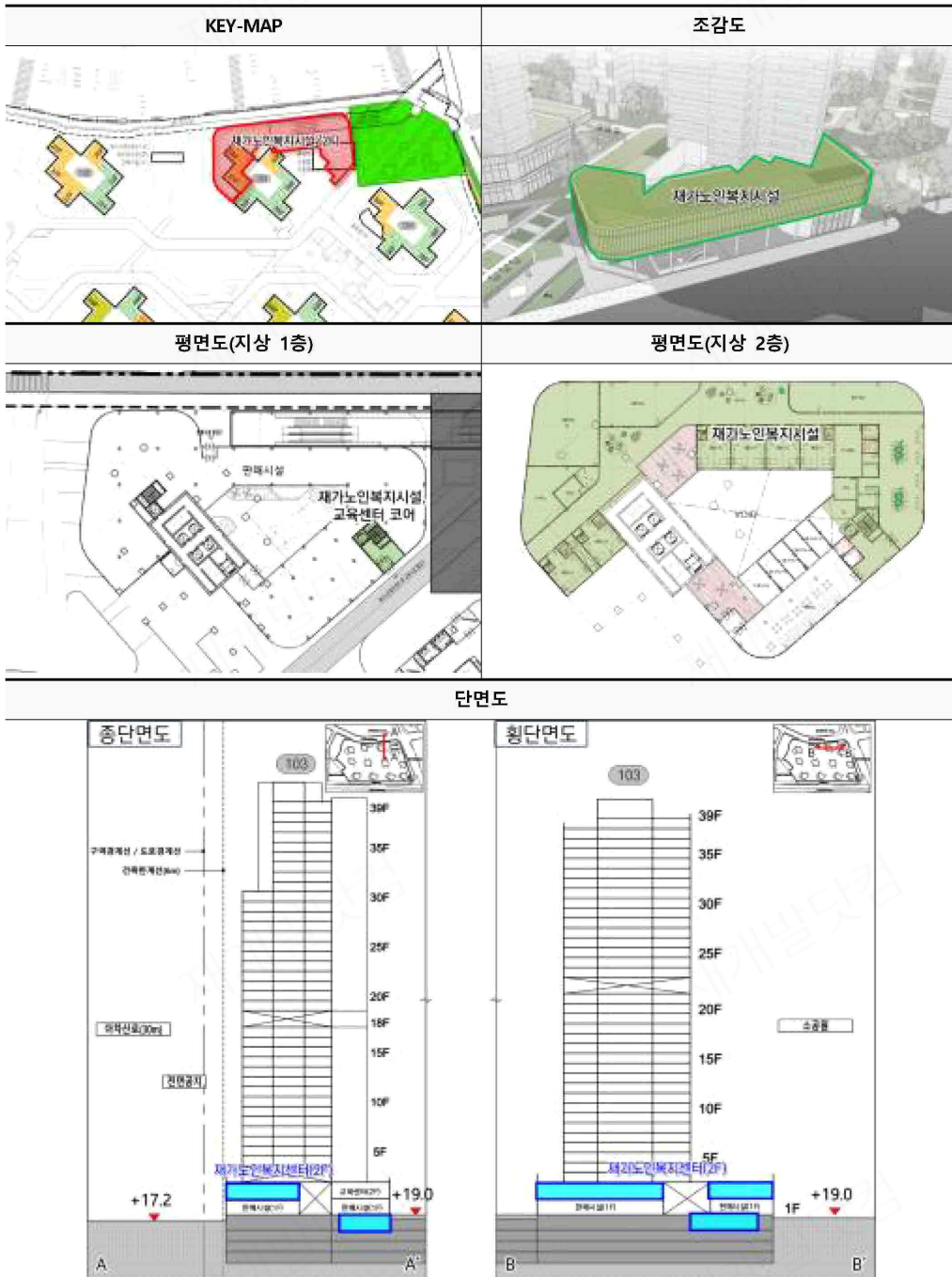
■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	- 사회복지시설 입체적 도시 계획 시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층, 지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 2,054.6㎡	광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

[입체적 도시계획시설(철도) 결정도]



[임체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정도]



6. 공동이용시설 설치계획

구분		면 적(m²)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
경비실		-	36.0	지상
관리사무소		100.0	300.0	지하
돌봄시설(키즈카페)		-	1,390.0	지상(개방)
주민 공동 이용 시설	다함께돌봄센터	66.0	70.0	지상(개방)
	경로당	734.8	750.0	지상
	어린이집	734.8	750.0	지상(개방)
	작은도서관	302.9	550.0	지상(개방)
	유치원	-	1,000.0	지상
	주민공동시설	-	13,080.0	지상/지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.10	2,500.0	옥외
	소계	-	20,700.0	
합계			22,426.0	

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.6배 이상 확보 = $(500\text{㎡} + 2,049\text{세대} \times 2) \times 1.25 = 5,747.5\text{㎡}$ 이상 < 20,700.0㎡ 계획
 ※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	광장극동아파트 재건축정비구역	79,417.2	획지	71,647.0	광장동 218-1번지 일원	18	-	-	18	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)					높이 (층수)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				기준	허용	상한	법적 상한	법적 상한 완화		
신규	광장극동 재건축 정비구역	79,417.2	획지	71,647.0	광장동 218-1 일원	공동 주택 및 부대 복리 시설	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	339.50 이하	155.7m 이하 (49층)	-

• 주택공급계획 : 2,049세대(분양 1,576세대, 공공 473세대)

• 전체 건립규모(전용면적 기준)

주택의 규모 및
규모별 건설비율

구분		세대수					
		소계		분양		공공	
합 계		2,049	100.0%	1,576	76.9%	473	23.1%
85m ² 이하	60m ² 이하	680	33.2%	290	14.2%	390	19.0%
	60 초과 ~ 85m ² 이하	676	33.0%	593	28.9%	83	4.1%
85m ² 초과		693	33.8%	693	33.8%	-	-

- 국민주택규모 주택(85m² 이하)이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(계획 66.2%)

심의완화사항

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
: 기준용적률 210% → 허용용적률 230%
- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%
- 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항)
: 법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 339.50%

건축물의 건축선 등에
관한 계획

- 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성

구분	건축선 지정 내용	비고
아차산로변 인접대지, 연결녹지	건축한계선(폭3m) 지정	-

기타사항

- 공공보행통로 : 6.0m 조성
- 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고
지역권 설정 (지역권자: 광진구청장)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

나. 용적률 계획

구 분		산정내용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	공공시설등 면적			순부담 제외 면적	
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	회지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	79,417.2	71,647.0	11,819.10	10,175.29	1,643.81	4,405.00	-
공공 시설 제공 면적	전체	· 순부담면적 : 7,414.10㎡ (9.34%) = 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = (① 7,770.20㎡ + ② 2,405.09㎡ + ③ 1,643.81㎡) - 4,405.00㎡ - 0㎡ = 7,414.10㎡					
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 7,770.20㎡ (도로 1,598.40㎡, (소공원) 2,017.60㎡, (철도) 24.80㎡, (연결주차) 4,129.40㎡)					
	지분	② 건축물 대지지분 면적 : 2,405.09㎡ [지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체 연면적)] · 공공임대주택 : 71,647.00㎡ × (11,811.06㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 1,984.96㎡ · 재가노인복지시설 : 71,647.00㎡ × (2,000.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 336.11㎡ · 교육센터 : 71,647.00㎡ × (500.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 84.02㎡					
	건축물	※ 건축물 설치비용 환산 면적 : 총 공사비(공사비 + 설계비 + 감리비) ÷ (개별공시지가 × 부지가액 가중치) ③ 건축물 설치비용 환산 면적 : 1,643.81㎡ · 공공임대주택 : 1,157.13㎡ - 연면적 : 11,811.06㎡ (지상 : 6,824.78㎡, 지하 : 4,986.28㎡) - 공사비 : (6,824.78㎡ × 2,244,000원/㎡ ÷ 1.1) + (4,986.28㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1) = 19,108,282,400원 - 환산면적 : 19,108,282,400원 ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 1,157.13㎡ · 재가노인복지시설 : 413.02㎡ - 연면적 : 2,000㎡ (지상 : 1,450㎡, 지하 : 550㎡) - 공사비 : (1,450㎡ × 4,477,000원/㎡ ÷ 1.1) + (550㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1) = 6,473,500,000원 - 설계비·감리비 : (6,473,500,000원 × 4.29%) + (6,473,500,000원 × 1.06%) = 346,898,163원 - 환산면적 : (6,473,500,000원 + 346,898,163원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 413.02㎡ · 교육센터 : 73.66㎡ - 연면적 : 500㎡ (지상 : 295㎡, 지하 : 205㎡) - 공사비 : (295㎡ × 3,466,000원/㎡ ÷ 1.1) + (205㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1) = 1,142,718,182원 - 설계비·감리비 : (1,142,718,182원 × 5.23%) + (1,142,718,182원 × 1.21%) = 73,706,434원 - 환산면적 : (1,142,718,182원 + 73,706,434원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 73.66㎡ ※ 건축물 공사비 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 적용 (노인복지센터, 교육센터) 「서울시 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준」에 따른 분량기 상한제 기본형 (지하)건축비 적용 (공공임대주택) ※ 설계비·감리비 : 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용					

구 분	산정내용	
기준 용적률	· 210%	
허용 용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% · 인센티브 = 20% (공공보행통로 8.9%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%, 돌봄시설 5%)	
상한 용적률	· 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률(정비계획 용적률) $= \text{허용용적률} \times [1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지·지분})) + (1.0 \times \alpha(\text{건축물})) + (0.7 \times \alpha(\text{건축물}))]$ $\Rightarrow 230\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times (0.0486 + 0.0347) + 1.0 \times 0.0227 + 0.7 \times 0.0011)$ $\therefore 260.30\%$	
	가중치	기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0
	α토지	공공시설 등 부지(도로, 소공원, 철도) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,365.20㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0486
	α지분	공공시설 등 대지지분(임대주택, 재가노인복지시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,405.09㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0347
	α건축물 (계수 1.0)	건축물 환산부지(임대주택, 재가노인복지시설) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = (1,157.13㎡ + 413.02㎡) ÷ 69,241.91㎡ = 0.0227
	α건축물 (계수 0.7)	건축물 환산부지(교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 73.66㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0011
	· 상한용적률 = 250% 이하(260.30%)	
법적상한 용적률	· 공동주택 건설에 따른 상한용적률 완화 $\Rightarrow$ 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300% · 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (100분의 120까지 완화 가능) $\Rightarrow$ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360%까지 가능	
	· 추가완화 법적상한 용적률 = 339.50%	「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 같은법 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량	적용
보행중심 생활공간 조성	① 공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(*지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × a $= 210\% \times (3,048.9\text{m}^2 \div 71,647.0\text{m}^2) \times 1.0$ $\Rightarrow 8.9\%$ * a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정), (수변 친화 중목 적용 불가)	10% 이내 8.9%
세대 맞춤형 생활환경 개선	② 돌봄 시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)] × a $= 210\% \times (1,390.0\text{m}^2 \div 5,747.5\text{m}^2) \times 0.1$ $\Rightarrow 5.07\%(5\% \text{ 적용})$ * a=0.1 이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5% 이내 5%
환경친화 안전한 주거지 조성	③ 우수 디자인+ 장수명 주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) $\Rightarrow$ 우수등급 10%(10% 적용)	15% 이내 10%
합 계		최대 20%p 이내	20% 적용

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ④	- 사업지 주변교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소) - 아차산로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 4.0m set-back - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진·출입 동선	- ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ - ⑫ ⑬	- 차량 진출입구 설치(3개소) - 아차산로 서측 진출입구 신호교차로 운영(진입 2차로, 진출 2차로) - 아차산로 동측 진출입구 우회전집출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로) - 천호대로 우회전 진입구 - 차량진출입구 각각부 회전반경 확보 (R = 6.0m 이상) - 천호대로 진출입구부 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.5m, L=32m(테이퍼 포함) - 가속차로 : B=3.5m, L=42m(테이퍼 포함)
보행 및 대중교통	- - - -	- 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B = 3.0m) - 진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치(2개소) - 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소 - 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	- - -	- 법정주차대수 : 2,535대 - 주차수요대수 : 2,747대(2032년 원단위법) - 계획주차대수 : 4,151대 - 법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양 유지 및 공원 등 녹지,조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 3개소 (광남초·중·고교)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거하여 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 광남초·중·고교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 같은법 제30조(사업시행계획서의 작성) 의거하여 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
18	16	2	18	18	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수				구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,344	1,344	760	584	3,830	2,166	1,664	-
공동주택	1,344	1,344	760	584	3,830	2,166	1,664	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 인구수: 광장동 세대당 인구 2.85인 적용 (출처: 2025 광진구 통계연보, 2025년 12월 기준)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,344	-	-	-	-	1,344	1,344	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	896	-	-	-	-	896	896	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡ 이하	896	-	-	-	-	896	896	-	-	-
85㎡ 초과	소계	448	-	-	-	-	448	448	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡ 이하	308	-	-	-	-	308	308	-	-	-
	135㎡ 초과	140	-	-	-	-	140	140	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양주택	공공임대	공공분양	비고
합 계		2,049	1,576	379	94	-
60㎡ 이하	소 계	680	290	319	71	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	680	290	319	71	-
60㎡초과 ~ 85㎡ 이하		676	593	60	23	-
85㎡ 초과	소 계	693	693	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡ 이하	544	544	-	-	-
	135㎡ 초과	149	149	-	-	-

14. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진 중으로, 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「건축법」, 「산업안전보건법」 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

16. 정비사업 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	광장극동아파트 재건축 정비구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	-	증) 79,417.2	79,417.2	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	정비계획 지정 후 4년 이내	-	현황	증감	계획	-
			1,344	705	2,049	

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

17. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지	광진구 광장동 218-1 일원	71,647.0	공동주택 및 부대복리시설

18. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적) ※공급면적 기준
					전용면적	공급면적	
신설	획지	71,647.0	소계	81	-		6,693.84㎡
			전용 59㎡	81	59.99㎡	82.64㎡	6,693.84㎡

2) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 250.00% 이하				
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.00% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 300.00% - 250.00% = 50.00%				
	증가된 용적률의 50%	• 50.00% × 50% = 25.00%				
	의무 연면적(지상층)	• 71,647.0㎡(대지면적) × 25.00% = 17,911.75㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	182	15,040.48㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	25	2,887.25㎡	획지
		합계		207	17,927.73㎡	> 17,911.75㎡

3) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획

- 정비구역이 역세권 등 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시도시기획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60 이상 100분의 70 이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거

계획 기준		• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 별표5에 따라 추가용적률 중 법정상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 다른 공공분양주택 건설비용 등 적용				
예정 법적상한용적률		• 300.0% 이하				
공공주택 산출근거	변경 계획용적률	• 339.50%				
	용적률 증가분	• 339.50% - 300.0% = 39.50%				
	연면적 증가분	• 71,647.0㎡(대지면적) × 39.50% = 28,300.56㎡				
	공공분양주택 + 공공임대주택 연면적	• 28,300.56㎡ × 60% = 16,980.34㎡				
	공공분양주택 연면적	• 16,980.34㎡ × 60분의 30 = 8,490.17㎡이상				
	공공임대주택 연면적	• 16,980.34㎡ - 8,523.71㎡(공공분양계획) = 8,456.63㎡이상				
공공분양주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	71	5,867.44㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	23	2,656.27㎡	획지
		합계		94	8,523.71㎡	> 8,490.17㎡
공공임대주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	56	4,627.84㎡	획지
		75.99㎡	102.29㎡	15	1,534.35㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	20	2,309.80㎡	획지
		합계		91	8,471.99㎡	> 8,456.63㎡

■ 공공분양주택 비율산정

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 제5항 별표5(국민주택규모 주택 중 공공분양 주택 건설비용 등)를 적용하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조 제5항에 따라 공공분양주택의 비율 20%이상의 요건을 갖추어야함
- 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율(20% 이상)에 해당하는 주택에 대하여는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있음

예정법적상용적률		• 300.0%			
법적상용적률초과		• 339.50%			
공공주택 산출근거	법적상용적률 완화에 따른 공공주택건설 연면적	• $71,647.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 50\% \times 50\% = 17,911.75\text{m}^2$ 이상			
	법적상용적률초과에 따른 공공주택건설 연면적	• $71,647.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 39.5\% \times 60\% = 16,980.34\text{m}^2$ 이상			
	공급받는 공공주택 연면적	• $17,911.75\text{m}^2 + 16,980.34\text{m}^2 = 34,892.09\text{m}^2$ 이상			
	의무 공공분양주택비율 (20%) 연면적	• $34,892.09\text{m}^2 \times 20\% = 6,978.42\text{m}^2$ 이상			
공공분양주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적
		전용면적	공급면적		
		59.99m ²	82.64m ²	71	5,867.44m ²
		84.99m ²	115.49m ²	23	2,656.27m ²
		합계		94	8,523.71m ²
					> 6,978.42m ²

4) 사업대상지 공공주택건설 계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택					공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	법적상한초과		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,049	100.0	1,576	473	81	207	91	94	23.1	100.0
40m ² 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40m ² 초과 ~ 50m ² 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	680	33.2	290	390	81	182	56	71	19.0	81.7
60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	676	33.0	593	83	-	25	35	23	4.1	18.3
85m ² 초과	693	33.8	693	-	-	-	-	-	-	-

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용 계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.20% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 49층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

21. 인구 및 주택의 수용계획

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수					구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택				
			소계	기부채납	국민주택규모 주택		
합 계	2,049	1,576	473	81	392	100.0	-
60㎡이하	680	290	390	81	309	33.2	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	676	593	83	-	83	33.0	-
85㎡초과	693	693	-	-	-	33.8	-

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음**23. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등의 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음****24. 정비계획 결정 조건사항**[2025년 제14차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의('25.12.24.) 조건사항]

- 지하철역 및 교차로변에 위치한 공원은 입지 특성과 이용 수요를 고려하여, 어린이공원으로서의 적정성을 포함한 공원 기능·규모 및 유형 조정을 검토할 것
- 연결녹지와 연결되는 현황 녹지 구간(회전구간)은 충분한 녹지가 확보될 수 있도록 조성 방안 검토
- 대상지의 한강변 입지 특성 및 밀도 계획을 고려하여, 공공보행통로 등 보행체계 연계 방안을 검토 하되, 필요시 특별건축구역 지정 등 제도적 수단을 활용하여 통행축 형성 및 건축물 주동 형태·배치·층수 계획 등 건축계획 전반을 검토할 것
- 재가노인복지시설 등 공공기여시설은 공원변에 배치하여 보행 접근성 및 이용 효율성을 제고하고, 별도 획지를 통한 확보 또는 임체적 결정의 경우에도 집중 배치하는 방안을 검토할 것
- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것

II. 지구단위계획에 관한 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	-	증) 79,417.2	79,417.2	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(m ²)	결정(변경)사유
신설	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	79,417.2	• 광장극동아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-
	제3일반주거지역	79,417.2	-	79,417.2	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (‘58.11.3)	
변경	광로	2	5	50~60 (50~55)	주간선 도로	16,500 (109)	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (‘58.11.3)	일부 확폭 및 철도 중복결정
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (‘52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40 (31~37)	주간선 도로	10,000 (244)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (‘52.3.25)	일부 확폭 및 철도 중복결정
신설	소로	2	a	8	국지도로	8 (8)	광로 2-5 교점	광장동 218-1	일반 도로	-	-	-

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	- 일부 구간 확폭 - 폭 50~60m(50~55m) - 연장 16,500m(109m)	- 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭 - 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
대로 2-25	대로 2-25	- 일부 구간 확폭 - 폭 20~40m(31~37m) - 연장 10,000m(244m)	- 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 - 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
-	소로 2-a	- 도로 신설 - 폭 8m, 연장 8m	천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	중점	주요경과지				
기정	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	-	-	광장동 238번지 일대	-	6,273.8 (146.6)	건고695호 (90.10.19)	- 중복결정 (광로2-5, 대로2-25, 공원) - 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경	-	-	-	-	-	-	-	6,940.2 (502.2)		

※ ()는 대상지 내 수치임

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 218-1 일대	길이(m)	-	증) 42	42	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 7.4	7.4		
				높이(m)	-	증)+11.15 ~ +21.6	+11.15 ~ +21.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 310.8	310.8		
			세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상1층 : 면적 = 179.15㎡ 높이 = +17.8m ~ 21.6m - 지하1층 : 면적 = 237.47㎡ 높이 = +11.15m ~ 17.8m					

■ 철도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도 (5호선)	- 광나루정거장 3번 출입구 이설 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,940.2㎡ (증) 666.4㎡	아차산로 도로 확장으로 광나루정거장 3번 출입구가 도로에 저촉되어 이설하는 사항임
	- 극동아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 42m, 폭 : 7.4m - 높이 : +11.15m ~ +21.60m - 수평투영면적 : 310.8㎡	

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	광장동 218-1 일대	-	증) 2,017.6	2,017.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 소공원 신설 - 면적 : 2,017.6㎡	접근성이 높은 광장사거리변에 소공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0 (4,129.4)	감) 4,129.4	33,887.6	건고325호 (84.8.25)	-
신설	-	녹지	연결녹지	광장동 212-6번지 일대	-	증) 4,129.4	4,129.4 (4,129.4)	-	-

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충 녹지	- 면적 변경 - 면적 : 38,017.0㎡ → 33,887.6㎡ (감 4,129.4㎡)	한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지 일부를 연결녹지로 변경
-	연결 녹지	- 연결녹지 신설 - 면적 : 4,129.4㎡ 신설	

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 2,054.6	2,054.6 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 2,054.6㎡는 수평투영면적

2) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,054.6	2,054.6		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	- 사회복지시설 입체적 도시 계획 시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층, 지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 2,054.6㎡	광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광장동 218-1번지 일원	71,647.0	공동주택 및 부대복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 「건축법」 시행령 [별표1] 제11호에 의한 노유자시설 「건축법」 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률					비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	법적상한 완화용적률	
신설	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	339.50% 이하	-

주) 용적률계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	돌봄시설	우수디자인+장수명주택	공공보행통로	
신설	5%	10%	8.9%	총 20% (최대 20%)

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화			비고
	법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화	
신설	20%	50%	39.50%	총 109.50%

다) 높이 계획

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	155.7m이하 / 49층 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	아차산로변, 인접대지, 연결녹지	• 폭 3m 지정	-

라. 경관 계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 통경축 확보
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치 계획
스카이라인	획지	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형, 차도형 전면공지로 조성
공공보행통로	도면에 표기	• 한강 및 통학 접근성 개선을 위한 공공보행통로(6m) 계획 - 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자: 광진구청장)

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	아차산로변	• 아차산로에서 차량진출입구 2개소 설치 (1개소 우회전 진출입 전용)
	천호대로변	• 천호대로에서 차량진출입구 1개소 설치 (진출입용)

Ⅲ. 2025년 제14차 도시계획 수권분과위원회('25.12.24.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고																				
수정 사항	구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여 계획, 순부담면적 및 주택공급 계획은 주관 부서 수정가결 요청(안) 반영	구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여 계획, 순부담면적 및 주택공급 계획은 주관 부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영																				
	- 대안으로 제시한 도시계획시설(도로) 확보계획으로 수정 - 아차산로변 전면공지(1,067.1㎡) → 도시계획시설 도로로 변경(도로 465.2㎡ → 1,276.4㎡) - 천호대로변 진출입구 가감속차로(217㎡) 구역 내 편입 및 도시계획 시설 도로결정(322㎡)	대안으로 제시한 도시계획시설(도로) 확보계획을 반영하였음	반영																				
조건 사항	지하철역 및 교차로변에 위치한 공원은 입지 특성과 이용 수요를 고려하여, 어린이공원으로서의 적정성을 포함한 공원 기능·규모 및 유형 조정을 검토할 것	- 현재 어린이공원 계획은 간선도로변 사거리 (광장사거리)에 접하여 어린이 교통안전 우려 - 다양한 연령대가 이용할 수 있는 소공원으로 계획 (어린이공원 2,017.6㎡ → 소공원 2,017.6㎡)	반영																				
	연결녹지와 연결되는 현황 녹지 구간 (회전구간)은 충분한 녹지가 확보될 수 있도록 조성 방안 검토	연결녹지와 연결되는 현황 녹지 구간 (회전구간)과 연계되도록 단지 내 녹지를 확보하여 충분한 녹지가 확보되도록 하였고, 녹지 내 산책로를 유기적으로 연결함으로써 보행 편의성을 강화하였음	반영																				
	대상지의 한강변 입지 특성 및 밀도 계획을 고려하여, 공공보행통로 등 보행체계 연계 방안을 검토하되	- 대상지 입지 특성 및 재건축 후 보행 수요 등을 고려하여, 한강 접근성 개선 및 통학 접근성 개선을 위한 공공보행 통로(6m) 계획 - 한강 접근성 : 소공원~공공보행통로~ 연결녹지~한강 - 통학 접근성 : 소공원~공공보행통로~ 삼성2차~학교 <table border="1"><thead><tr><th>허용용적률 인센티브</th><th>인센티브량</th><th>적용</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>돌봄시설</td><td>5% 이내</td><td>5%</td><td></td></tr><tr><td>우수디자인+장수명주택</td><td>15% 이내</td><td>10%</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>10% 이내</td><td>8.9%</td><td></td></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>23.9%</td><td>최대 20% 적용</td></tr></tbody></table>	허용용적률 인센티브	인센티브량	적용	비고	돌봄시설	5% 이내	5%		우수디자인+장수명주택	15% 이내	10%		공공보행통로	10% 이내	8.9%		합계	-	23.9%	최대 20% 적용	반영
	허용용적률 인센티브	인센티브량	적용	비고																			
돌봄시설	5% 이내	5%																					
우수디자인+장수명주택	15% 이내	10%																					
공공보행통로	10% 이내	8.9%																					
합계	-	23.9%	최대 20% 적용																				
필요시 특별건축구역 지정 등 제도적 수단을 활용하여 통경축 형성 및 건축물 주동 형태·배치·층수 계획 등 건축계획 전반을 검토할 것	건축계획은 특별건축구역 지정 등 제도적 수단 활용 방안 검토하여 추후 통합심의 시 재검토하겠음	추후 반영																					

구분	심의의견	조치계획	비고
조건 사항	재가노인복지시설 등 공공기여시설은 공원변에 배치하여 보행 접근성 및 이용 효율성을 제고하고, 별도 획지를 통한 확보 또는 입체적 결정의 경우에도 집중 배치하는 방안을 검토할 것	- 공공기여시설은 보행 접근성 및 관리·이용 효율성 제고를 위해 광장사거리변 공원 인접부에 집중 배치하였음 - 대상지 여건상 별도 획지 공공기여는 현실적 제약이 따르므로, 주동 하부 집중배치 계획을 통해 운용 효율성 확보 - 도로, 공원, 임대주택 등의 다양한 공공기여 계획이 자문 및 심의를 통해 결정된 바, 추가 별도 획지 확보는 제한적임 - 한강·아차산 통경축 확보 및 한강변 첫 주동 20층 이하 계획으로 획지면적 감소로 인한 적정밀도 및 배치계획 수립 곤란 - 별도 획지 기반채납시 원칙적으로 대로변에 접해야 하나, 대상지는 북서측의 아차산로에만 접하고 있음. 현재 해당 구간에 공원, 차량 진출입구, 상가, 유치원, 개방형 커뮤니티 등 다양한 시설이 계획되어있어 추가적인 별도 획지 확보에는 물리적 한계가 있음	반영
	대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	대상지와 접한 도로 하부 개선이 필요한 노후 기반시설 현황(상·하수도) 확인하였으며, 향후 통합심의 과정에서 기반시설 개선방안을 재협의하여 반영하겠음	추후 반영

IV. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 건축기획관 공동주택과(☎ 02-2133-7144), 광진구 주거사업과(☎ 02-450-9723)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

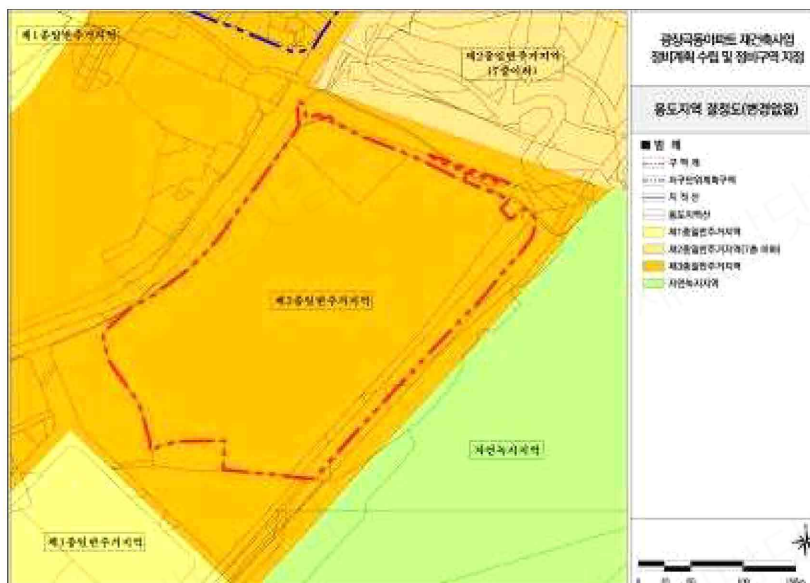
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임. 재건축 정비구역 지정 및 지형도면

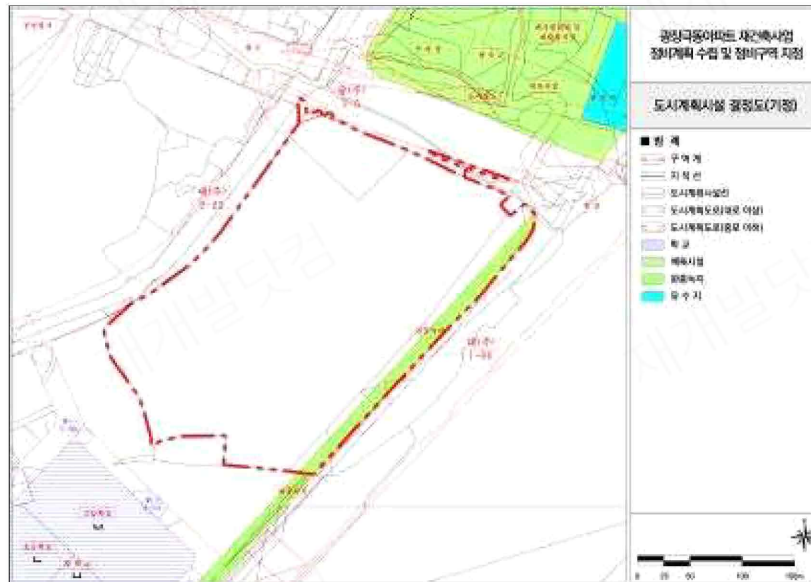
■ 정비구역 결정도



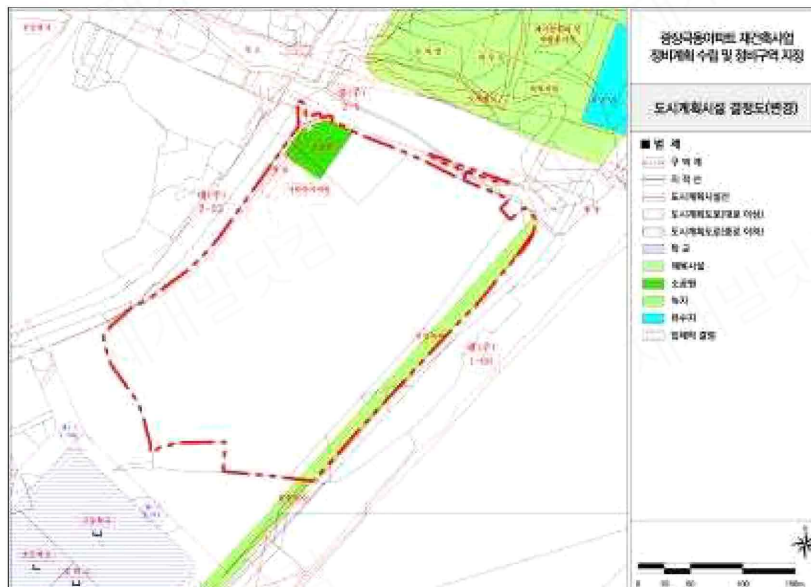
■ 용도지역 결정도(변경없음)



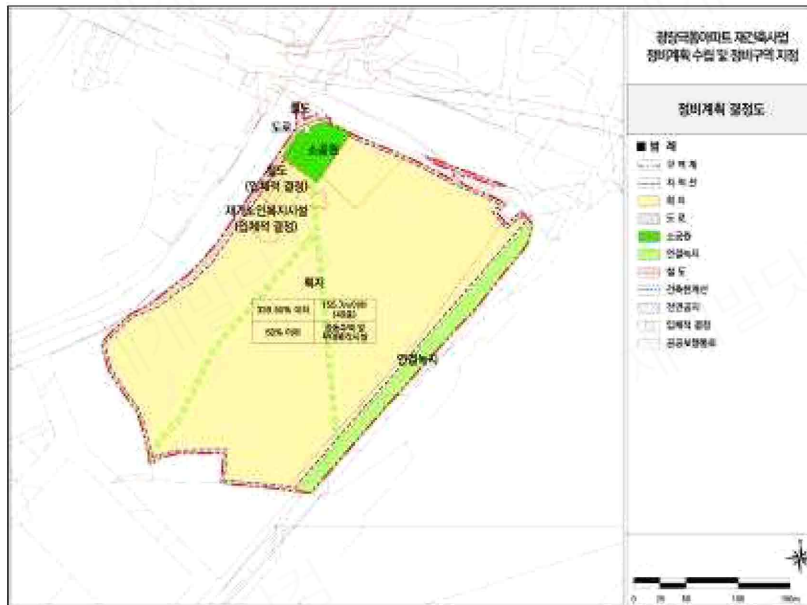
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도

