

**◆ 서울특별시고시 제2022-181호**
**구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획(구의지구단위계획)  
변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시**

－ 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 해제 －

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 제2017-253호(2017.7.13), 서울특별시고시 제2017-332(2017.9.14), 서울특별시고시 제2017-366호(2017.10.19), 서울특별시고시 제2018-15호(2018.1.18), 서울특별시고시 제2018-153호(2018.5.17), 서울특별시고시 제2018-384호(2018.11.29), 서울특별시고시 제2020-317호(2020.7.23.)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 구의·자양재정비촉진지구에 대하여,

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은법」 제12조제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.

구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 21일

서울특별시

**I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)**

| 명 칭                  | 유 형  | 위 치                                  | 면 적(㎡)    |    |           | 지 정 목 적                                                                                                                                                |
|----------------------|------|--------------------------------------|-----------|----|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |      |                                      | 기정        | 변경 | 변경후       |                                                                                                                                                        |
| 구의·자양<br>재정비<br>촉진지구 | 중심지형 | 광진구<br>구의동 246번지,<br>자양동 680번지<br>일대 | 385,352.5 | -  | 385,352.5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함</li> </ul> |

**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     | 증감     | 변경    | 기정     | 증감     | 변경     |              |
| 합계         |          | 4,327  | 감) 182 | 4,145 | 10,641 | 감) 219 | 10,422 |              |
| 재정비촉진구역    | 소계       | 2,664  | -      | 2,664 | 7,032  | -      | 7,032  | 세대당<br>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<br>정비구역 | 소계       | -      | -      | -     | -      | -      | -      |              |
|            | 60㎡이하    | -      | -      | -     | -      | -      | -      |              |
|            | 60~85㎡이하 | -      | -      | -     | -      | -      | -      |              |
|            | 85㎡초과    | -      | -      | -     | -      | -      | -      |              |
| 준치관리구역     |          | 1,663  | 감) 182 | 1,481 | 3,609  | 감) 219 | 3,390  |              |

#### － 결정(변경) 사유서

| 구 분 | 계획내용                                                                                                                                                  | 결정(변경)사유                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -   | <ul style="list-style-type: none"> <li>재정비촉진지구 준치관리구역<br/>인구·주택수용계획 변경</li> <li>- 주택수 : 4,327호 → 4,145호</li> <li>- 인구수 : 10,641인 → 10,422인</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>준치관리구역 내 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소로 인한 세대수 환원</li> </ul> |

- 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) 구의지구단위계획 결정(변경)조서  
 ○ 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

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

○ 토지이용에 관한 결정 (변경없음)

■ 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 (변경없음)

| 구 분    |           | 면 적(㎡)     |    |            | 구성비(%) |
|--------|-----------|------------|----|------------|--------|
|        |           | 기정         | 변경 | 변경후        |        |
| 합계     |           | 181,187.90 | -  | 181,187.90 | 100.0  |
| 주거지역   | 소계        | 126,474.86 | -  | 126,474.86 | 69.8   |
|        | 제1종일반주거지역 | 3,854.80   | -  | 3,854.80   | 2.1    |
|        | 제3종일반주거지역 | 47,092.00  | -  | 47,092.00  | 26.0   |
|        | 준주거지역     | 75,528.06  | -  | 75,528.06  | 41.7   |
| 일반상업지역 |           | 54,713.04  | -  | 54,713.04  | 30.2   |

○ 도시기반시설에 관한 결정 (변경없음)

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

■ 건축물에 관한 결정

① 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

• 지정용도 계획(변경)

| 구 분 | 지정용도                        |                                            |                             |                           |
|-----|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|     | 기정                          | 비고                                         | 변경                          | 비고                        |
| 가   | · 공동주택(주거복합) <sup>주1)</sup> | 구의동 246-61번지 일원, 구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함 | · 공동주택(주거복합) <sup>주1)</sup> | 구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함 |

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

• 불허용도 계획(변경)

－ 기정

| 구분                  | 전층                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(A)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 고시원</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원</li> <li>• 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> |                                             |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장</li> <li>• 판매시설 중 도매시장</li> <li>• 자원순환관련시설</li> <li>• 묘지 관련 시설</li> <li>• 야영장 시설</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | 구의동<br>246-61번지 일원<br>역세권 청년주택에<br>추가하여 적용함 |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 1층 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 제2종근린생활시설 중 금융업소(단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/30이상을<br/>기초시간(08:00~22:00)내에 개방운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외<br/>단, 서울특별시 역세권 청년주택에 한하여 주거복합건축물의 불허용도 적용 예외</li> </ul> </li> </ul>                                                                                     | 구의동 246-10번지<br>역세권 청년주택에<br>추가하여 적용함       |
| 준주거지역<br>간선변<br>(B) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> </ul>                                                                        |                                             |
| 준주거지역<br>이면부<br>(C) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> </ul>                                                                                           |                                             |

| 구분                   | 전충                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 제3종<br>일반주거지역<br>(D) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 철탑이 있는 골프연습장</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 의료시설 중 격리병원, 정신병원</li> <li>• 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 동물 및 식물관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설 중 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> </ul> |    |

※ 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 도면에 면한 필지의 규정 적용

### － 변경

| 구분                  | 전충                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(A)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>• 단독주택</li> <li>• 고시원</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원</li> <li>• 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장</li> <li>• 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호텔, 소형호텔 제외)</li> <li>• 위락시설</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련 시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> <li>• 장례식장</li> </ul> |                                       |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소</li> <li>• 1층 불허용도</li> <li>- 제2종근린생활시설 중 금융업소(단, 현금자동입출금기(ATM)만 설치하거나 입점업소 전면 폭의 1/30이상을 기준시간(08:00~22:00)내에 개방운영되도록 ATM을 함께 설치한 금융업소는 제외</li> <li>단, 서울특별시 역세권 청년주택에 한하여 주거복합건축물의 불허용도 적용 예외</li> </ul>                                                                                                                                           | 구의동 246-10번지<br>역세권 청년주택에<br>추가하여 적용함 |
| 준주거지역<br>간선변<br>(B) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장</li> <li>• 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>• 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 공장 및 창고시설</li> <li>• 위험물저장 및 처리시설</li> <li>• 자동차관련시설</li> <li>• 동물 및 식물 관련시설</li> <li>• 교정 및 군사시설</li> <li>• 발전시설</li> </ul>                                                                       |                                       |

| 구분                   | 전충                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 준주거지역<br>이면부<br>(C)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함)</li> <li>· 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>· 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>· 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>· 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장</li> <li>· 공장 및 창고시설</li> <li>· 위험물저장 및 처리시설</li> <li>· 동물 및 식물 관련시설</li> <li>· 교정 및 군사시설</li> <li>· 발전시설</li> </ul>      |    |
| 제3종<br>일반주거지역<br>(D) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당 미관지구 불허용도</li> <li>· 제2종근린생활시설 중 철타이 있는 골프연습장</li> <li>· 문화 및 집회시설 중 동·식물원</li> <li>· 종교시설</li> <li>· 의료시설 중 격리병원, 정신병원</li> <li>· 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>· 공장 및 창고시설</li> <li>· 위험물저장 및 처리시설</li> <li>· 동물 및 식물 관련시설</li> <li>· 교정 및 군사시설 중 군사시설</li> <li>· 발전시설</li> </ul> |    |

※ 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)

#### — 지정

| 구분                            | 전충                                                                                                                                                                                                                             | 비고                                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(1)                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</li> <li>· 운동시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>· 판매시설</li> <li>· 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)</li> <li>· 의료시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>· 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>· 교육연구시설</li> </ul> | 구의동 246-61번지 일원,<br>246-10번지<br>역세권 청년주택에<br>한하여 적용 예외 |
| 준주거지역<br>간선변<br>(2)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</li> <li>· 판매시설 중 상점</li> <li>· 의료시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>· 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)</li> </ul>                                                                   |                                                        |
| 준주거지역 이면부<br>제3종일반주거지역<br>(3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원</li> <li>· 판매시설 중 상점</li> <li>· 노유자시설</li> </ul>                                                                                                            |                                                        |
| 미가로 먹자골목<br>(4)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제1종근린생활시설 중 휴게음식점</li> <li>· 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점</li> </ul>                                                                                                                      |                                                        |

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

## - 변경

| 구분                            | 전층                                                                                                                                                                                                                             | 비고                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(1)                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</li> <li>• 운동시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>• 판매시설</li> <li>• 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)</li> <li>• 의료시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>• 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>• 교육연구시설</li> </ul> | 구의동 246-10번지<br>역세권 청년주택에<br>한하여 적용 예외 |
| 준주거지역<br>간선변<br>(2)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</li> <li>• 판매시설 중 상점</li> <li>• 의료시설(단, 불허용도 제외)</li> <li>• 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)</li> </ul>                                                                   |                                        |
| 준주거지역 이면부<br>제3종일반주거지역<br>(3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원</li> <li>• 판매시설 중 상점</li> <li>• 노유자시설</li> </ul>                                                                                                            |                                        |
| 미가로 먹자골목<br>(4)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점</li> </ul>                                                                                                                      |                                        |

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

## - 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                                          | 변경사유                                                                                                            |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정용도 변경 (가)</li> <li>• 불허용도 변경 (A)</li> <li>• 권장용도 변경 (1)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따라 지정용도 및 불허용도, 권장용도 환원</li> </ul> |

## ② 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

- 건폐율 결정조서 (변경없음)
- 용적률 결정(변경)조서
  - 기정

| 위치             | 기준용적률                | 허용용적률  | 상한용적률       | 비고                              |
|----------------|----------------------|--------|-------------|---------------------------------|
| 제3종일반주거지역      | 250%                 | 250%   | 법정용적률의 2배이하 |                                 |
| 준주거지역          | 300%                 | 360%   | 400%        |                                 |
| 일반<br>상업<br>지역 | 아차산로변                | 300%   | 630%        | 800%                            |
|                | 자양로변                 | 400%   | 660%        | 800%                            |
|                | 구의동 246-61, -62, -63 | 기본용적률  | 상한용적률       | 구의동 246-61번지 일원<br>역세권 청년주택에 한함 |
|                |                      | 1,000% | 1,104%      |                                 |
|                | 구의동 246-10           | 기본용적률  | 상한용적률       | 구의동 246-10번지<br>역세권 청년주택에 한함    |
|                |                      | 827.1% | 960% 이하     |                                 |

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 겹치는 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

※ 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 자상부 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 (β-α)/β |
|                  |       | 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 용도용적률 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), 주7)의 적용을 예외로 함



## - 변경

| 위치             |            | 기준용적률  | 허용용적률 | 상한용적률       | 비고                           |
|----------------|------------|--------|-------|-------------|------------------------------|
| 제3종일반주거지역      |            | 250%   | 250%  | 법정용적률의 2배이하 |                              |
| 준주거지역          | 준주거지역      | 300%   | 360%  | 400%        |                              |
| 일반<br>상업<br>지역 | 아차산로변      | 300%   | 630%  | 800%        |                              |
|                | 자양로변       | 400%   | 660%  | 800%        |                              |
|                | 구의동 246-10 | 기본용적률  |       | 상한용적률       | 구의동 246-10번지<br>역세권 청년주택에 한함 |
|                |            | 827.1% |       | 960% 이하     |                              |

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  $\times$  가중치  $\times$   $\alpha$ )

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율

-  $\alpha$  : 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 준주거 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 자상부 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 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 $\times (\beta - \alpha)/\beta$ |
|                  |       | $\alpha$ : 허용용적률에서 주거비율, $\beta$ : 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 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), 주7)의 적용을 예외로 함

- 상한용적률 완화 (구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택) (삭제)
- 용적률 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                          | 변경사유                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| -      | • 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 기본용적률 1,000%, 상한용적률 1,104% 적용 및 상한용적률 완화 항목 삭제 | • 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 용적률 계획 환원 |

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

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

#### - 변경

| 용도 지역    | 공간 특성       | 유형 | 건폐율 | 기준용적률 | 허용용적률 | 계획방향                                                 |
|----------|-------------|----|-----|-------|-------|------------------------------------------------------|
| 일반 상업 지역 | 간선변 (자양로변)  | D1 | 60% | 400%  | 660%  | • 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등          |
|          |             |    |     | 300%  | 630%  |                                                      |
|          | 간선변 (아차산로변) | D2 | 60% | 400%  | 660%  | • 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등          |
|          |             |    |     | 300%  | 630%  |                                                      |
|          |             | D3 | 60% | 300%  | 630%  | • 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등 |
|          |             |    |     | 300%  | 360%  |                                                      |
| 준주거 지역   | 이면부         | D5 | 60% | 300%  | 360%  | • 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등 |
|          |             |    |     |       |       |                                                      |

| 용도<br>지역   | 공간<br>특성     | 유형 | 건폐율 | 기준용적률 | 허용용적률 | 계획방향                                                 |
|------------|--------------|----|-----|-------|-------|------------------------------------------------------|
|            |              | D6 | 60% | 300%  | 360%  | • 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등 |
| 일반상업<br>지역 | 특별계획<br>가능구역 | D7 | 60% | 221%  | 461%  | • 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 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) (삭제)
- 지하철 출입구 · 환기구 · 배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하는 경우 용적률 완화 기준 (변경없음)
- 용적률 인센티브 적용유형 변경 사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                 | 변경사유                                                  |
|--------|----------------------|-------------------------------------------------------|
| -      | • 용적률 인센티브 유형(D8) 삭제 | • 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 용적률 완화 적용 삭제 |

- 건축물의 높이 결정(변경)조서
- 기정

| 위치        |                            | 계획내용   | 비고                           |
|-----------|----------------------------|--------|------------------------------|
| 일반상업지역    | 간선도로 교차부                   | 100m이하 |                              |
|           | 간선부                        | 70m이하  |                              |
|           | 구의동 246-61, 246-62, 246-63 | 84m이하  | 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함 |
|           | 구의동 246-10                 | 76m이하  | 구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함    |
| 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 246-10  | 76m이하  | 구의동 246-10번지 역세권 청년주택에 한함 |
| 준주거지역     | 간선도로 교차부    | 57m이하  |                           |
|           | 간선부         | 55m이하  |                           |
|           | 이면부(미가로 주변) | 48m이하  |                           |
|           | 자양로 이면부     | 24m이하  |                           |
| 제3종일반주거지역 |             | 48m이하  |                           |

### － 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                   | 변경사유                                                                                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 건축물 최고높이 삭제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소로 인한 건축물 최고높이 환원</li> </ul> |

### ③ 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

#### · 건축물의 배치 및 건축선 (변경)

| 구분         | 적용지역              | 적용기준                                                                                                            |                                                                                                                       | 비고     |
|------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|            |                   | 기정                                                                                                              | 변경                                                                                                                    |        |
| 건축한계선      | 간선도로변             | <ul style="list-style-type: none"> <li>3~5m(대지분할가능선 제외)</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>좌동</li> </ul>                                                                  | 결정도 참조 |
|            | 이면도로변             | <ul style="list-style-type: none"> <li>1~2m(대지분할가능선 제외)</li> <li>- 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1~2m(대지분할가능선 제외)</li> <li>- 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소 대상지 내 1m</li> </ul> |        |
| 1~2층 벽면한계선 | 246-10번지 내 공공보행통로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로의 중심선으로부터 3m, 총 6m</li> <li>- 필요시 연결통로 설치가능</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>좌동</li> </ul>                                                                  |        |

### － 건축물 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                       | 변경사유                                                                                              |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>구의동 246-61번지 일원 이면도로변 건축한계선 변경 - 2m → 1m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소로 인한 건축한계선 환원</li> </ul> |

#### · 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                                                                                                                                          |
|    | 전면공지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지)</li> <li>• 이면도로변 : 1~2m</li> <li>- 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m (차도부속형 전면공지 1m, 보도부속형 전면공지 1m)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 좌동</li> <li>• 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지)</li> <li>- 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소 대상지 내 1m</li> </ul> |
| 통로 | 공공보행통로 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전구간 : 3개소(건축한계선)</li> <li>- 구의동 246-10 제외</li> <li>• 구의동 246-10(1~2층 벽면한계선)</li> </ul>                                                  | • 좌동                                                                                                                                          |

결정도  
참조

## - 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 변경내용                                                                                                                            | 변경사유                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구의동 246-61번지 일원 이면도로변 전면공지 변경</li> <li>- 2m(차도부속형 1m, 보도부속형 1m) → 1m(차도부속형)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소로 인한 전면공지 환원</li> </ul> |

- 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 (변경)

- 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 (폐지)
- 구의동 246-10번지 역세권 청년주택 (변경없음)

| 도면표시번호 | 변경내용                                                                                    | 변경사유                                                                                                  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 공공기여 계획 삭제</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업 취소에 따른 공공기여 계획 폐지</li> </ul> |

(2) 자양9존치관리구역 지구단위계획 결정조서(변경없음)

21) 도시관리계획 결정조서(변경없음)

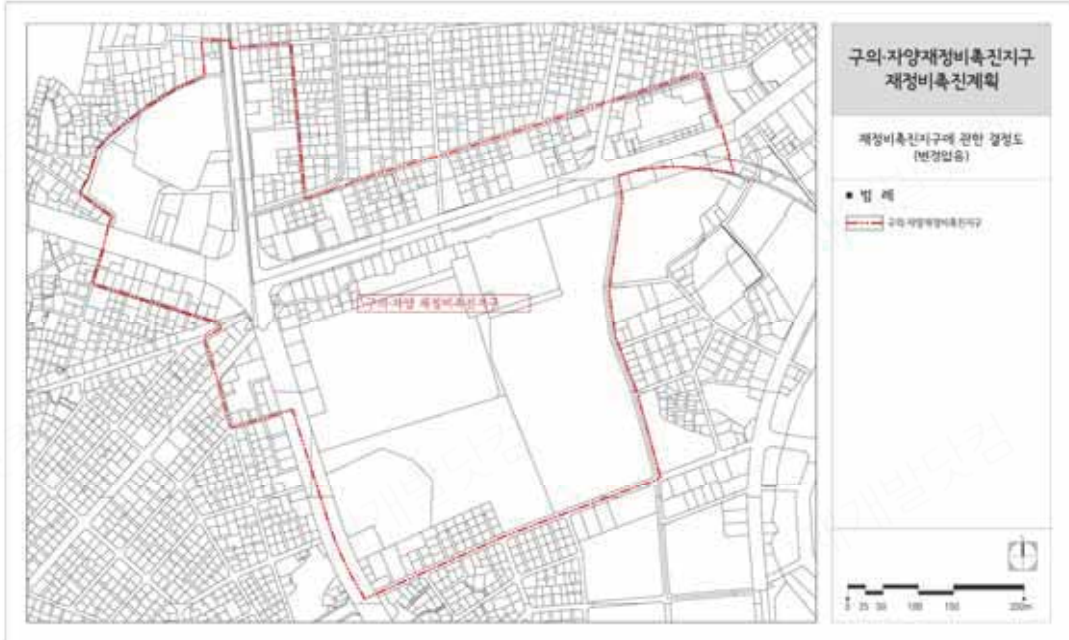
V. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 도서」에 명시

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

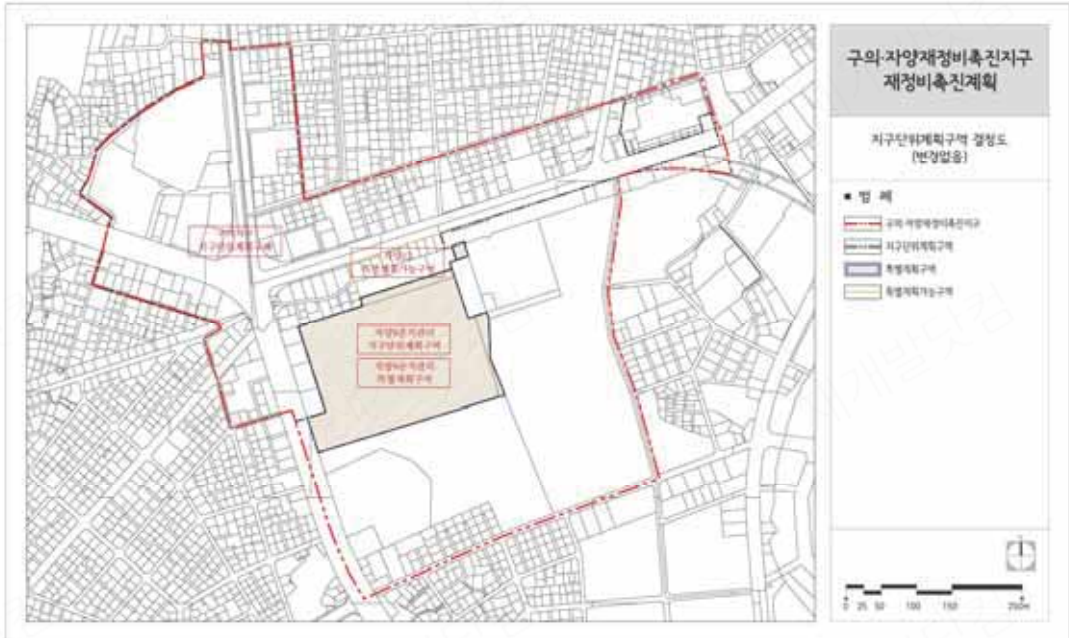
VI. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의·자양 재정비촉진계획 결정도서 참조: 생략(비치 도서로 갈음)

VII. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7228) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7688)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

■ 재정비촉진지구에 관한 결정도(변경없음)

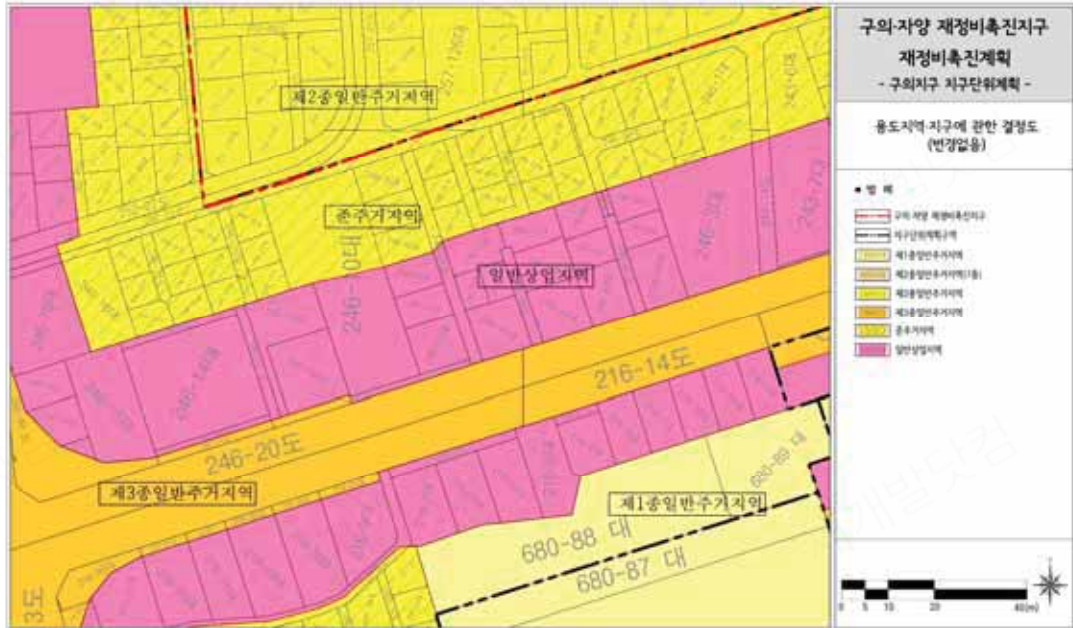


■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)





■ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)





## ■ 지구단위계획에 관한 종합지침도(기정)



## ■ 지구단위계획에 관한 종합지침도(변경)

