◈ 서울특별시고시 제2017-146호

「구의 · 자양 재정비촉진지구」 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 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 제2010-186호(2010.5.20), 제2011-341호(2011.11.17), 제2012-143호(2012.5.31), 제2013-41호(2013.2.14.), 제2013-151호(2013.5.16.), 제2014-240호(2014.6.26.), 제2015-115호(2015.5.7), 제2016-319호(2016.10.13)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된「구의・자양 재정비촉지지구」재정비촉진계획에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 제1항의 규정에 의거「구의・자양 재정비촉지지구」재정비촉진계획을 변경 결정하고,「같은법」제12조 제3항 및「같은법」시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 「구의・자양 재정비촉지지구」 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여「토지이용규제 기본법」제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 27일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 구의・자양 재정비촉진지구 내 촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비촉진지구	중심지형	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,344.6	-	385,344.6	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경)
   - 기준년도 : 2015년
   - 목표년도 : 2025년
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요
   1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,344.6	-	385,344.6	100.0	-
개발용지	소 계	234,126.1	증)5,800.0	239,926.1	62.3	-
	첨단업무복합	74,259.0	-	74,259.0	19.3	-
	첨단업무지원	38,551.0	-	38,551.0	10.0	-

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
개발용지	상업업무복합	89,195.0	증)5,800.0	94,995.0	24.7	-
	주 거 복 합	32,121.1	-	32,121.1	8.3	-
공공용지	소 계	151,218.5	감)5,800.0	145,418.5	37.7	-
	공공문화복합	14,318.0	증)93.0	14,411.0	3.7	광진구청
	공 원	16,516.0	감)1,515.3	15,000.7	3.9	-
	광 장	1,897.5	-	1,897.5	0.5	-
	공 공 공 지	1,579.0	감)1,039.0	540.0	0.1	-
	주 차 장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	-
	입체공공시설	4,250.0	-	4,250.0	1.1	복합문화시설
	도 로	111,621.0	감)3,338.7	108,282.3	28.1	-

※ 변경사유 : 1) 구의·자양재정비촉진지구 내 자양2,구의1,구의2,재정비촉진구역 해제(서고시 제2014-248호) 및 구의1존치정비구역 해제에 따른 기반시설 변경(공원, 공공공지)
2) 완화차로(자양로, 아차산로)폐지에 따른 도로면적 조정

2) 인구 · 주택수용계획(변경)

구분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		2,717	증)22	2,739	7,173	증)58	7,231	-
재정비 촉진구역	소계	1,434	감)171	1,263	3,786	감)452	3,334	세대당 2.64인
	60㎡ 이하	318	-	318	840	-	840	
	85㎡ 이하	645	-	645	1,703	-	1,703	
	85㎡ 초과	471	감)171	300	1,243	감)452	791	
존치정비구역	소계	466	감)32	434	1,230	감)84	1,146	
	60㎡ 이하	75	-	75	198	-	198	
	85㎡ 이하	106	-	106	280	-	280	
	85㎡ 초과	285	감)32	253	752	감)84	668	
존치관리구역	-	817	증)225	1,042	2,157	증)594	2,751	기존세대 수용

※ 변경사유 : 구의·자양재정비촉진지구 내 자양2,구의1,구의2,재정비촉진구역 해제(서고시 제2014-248호) 및 구의1존치정비구역 해제에 따른 주택수·인구수 축소 및 존치관리구역 확대에 따른 주택수·인구수 증가

3) 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
교통시설	도 로	111,621.0	감)3,338.7	108,282.3	28.1	
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	
	소 계	112,658.0	감)3,338.7	109,319.3	28.4	
공간시설	공원	16,516.0	감)1,515.3	15,000.7	3.9	
	광장	1,897.5	-	1,897.5	0.5	
	공공공지	1,579.0	감)1,039.0	540.0	0.1	
	입체공공시설 (복합문화시설)	4,250.0	-	4,250.0	1.1	
	소 계	24,242.5	감)2,554.3	21,688.2	5.6	
공공청사	광진구청	14,318.0	증)93.0	14,411.0	3.7	
	소 계	14,318.0	증)93.0	14,411.0	3.7	
합 계		151,218.5	감)5,800.0	145,418.5	37.7	

4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구분	명칭	개소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		13	감)3	10	19,992.5	감)2,555.3	17,438.2	-
공원	소계	6	-	6	16,516.0	감)1,515.3	15,000.7	-
	소공원	3	-	3	3,377.0	감)1,516.0	1,861.0	-
	주제공원	3	-	3	13,139.0	증)0.7	13,139.7	-
광장		2	-	2	1,897.5	-	1,897.5	-
공공공지		5	감)3	2	1,579.0	감)1,039.0	540.0	-

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

○ 도시환경정비예정구역

지구명	구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비수법	비고
				기정	변경	변경후		
구의자양 재정비 촉진지구	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	-	78,147.0	전면개발	
	해제	자양2 재정비촉진구역	자양동 216-9번지 일원	14,026.0	감)14,026	-	-	
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	-	10,816.4	전면개발	
	해제	구의1 재정비촉진구역	구의동 246-10번지 일원	4,917.0	감)4,917	-	-	
	해제	구의2 재정비촉진구역	구의동 243-7번지 일원	4,672.0	감)4,672	-	-	
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,859.5	-	9,859.5	전면개발	

※ 변경사유 : 구의·자양재정비촉진지구 내 자양2,구의1,구의2,재정비촉진구역 해제(서고시 제2014-248호)

○ 구역별 계획(변경없음)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

○ 구역별 계획

구 분		위 치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기정	변경	변경후			
			385,344.6	-	385,344.6	100.0		
재정비 촉진 구역	소 계	-	137,703.9	감)23,615	114,088.9	29.6	-	-
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	-	78,147.0	20.3	도시환경정비	-
	자양2 재정비촉진구역	자양동 216-9번지 일원	14,026.0	감)14,026	-	-	-	정비구역 해제
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일원	15,266.0	-	15,266.0	4.0	도시계획시설	-
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	-	10,816.4	2.8	도시환경정비	-
	구의1 재정비촉진구역	구의동 246-10번지 일원	4,917.0	감)4,917	-	-	-	정비구역 해제
	구의2 재정비촉진구역	구의동 243-7번지 일원	4,672.0	감)4,672	-	-	-	정비구역 해제
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,859.5	-	9,859.5	2.5	도시환경정비	-
존치 정비 구역	소 계	-	59,038.0	감)3,887	55,151.0	14.3		-
	자양1 존치정비구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	-	55,151.0	14.3	도시환경정비	-
	구의1 존치정비구역	구의동 246-15번지 일대	3,887.0	감)3,887	-	-	-	정비구역 해제
존치 관리 구역	소 계	-	123,589.0	증)27,502	151,091.0	39.2		-
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	-	1,133.0	0.3	지구단위 계획	-
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	-	1,805.0	0.5		-
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	-	9,506.0	2.5		-
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	-	5,823.0	1.5		-
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	-	1,098.0	0.3		-
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	-	2,024.0	0.5		-
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	-	6,100.0	1.6		-
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	-	3,491.0	0.9		-
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	48,952.0	감)1,127.3	47,824.7	12.3		-
	자양10 존치관리구역	자양동 219-28번지 일대	2,649.0	-	2,649.0	0.7		-
	자양11 존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	-	증)7,821.9	7,821.9	2.0		신규지정
	자양12 존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	-	증)7,331.4	7,331.4	1.9		신규지정
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	-	7,718.0	2.0		-
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	-	7,593.0	2.0		-
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	1,807.0	증)8,804	10,611.0	2.8		구역편입확장
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	-	8,379.0	2.2		-
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	13,034.0	증)4,672	17,706.0	4.6		구역편입확장
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	-	2,068.0	0.5		-
	구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	-	409.0	0.1		-
기타 존치구역(도로)		-	65,015.0	감)1.3	65,013.7	16.9	-	오기에 의한 면적 정정

※ 변경사유 : 구의·자양재정비촉진지구 내 자양2,구의1,구의2,재정비촉진구역 해제(서고시 제2014-248호) 및 구의1존치정비구역 해제 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

○ 자양1재정비촉진구역(변경없음)

○ 자양3재정비촉진구역(변경없음)

○ 자양4재정비촉진구역(변경없음)

○ 구의3재정비촉진구역(변경없음)

○ 자양2재정비촉진구역(구역해제) → 자양11, 자양12존치관리구역

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
자양2 재정비 촉진구역	합 계		14,026	-	14,026	100.0
	주거지역	소 계	1,376	증)5,844	7,220	84.9
		제1종일반	-	증)2,728	2,728	1.7
		제3종일반	668	-	668	2.7
		준 주 거	708	증)3,116	3,824	80.6
	일반상업지역		12,650	감)5,844	6,806	15.1

※ 재정비촉진구역 지정 전 용도지역으로 환원

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

11) 기반시설의 비용분담 계획(변경)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 - 기정

구역명		구역면적 (㎡) -①	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%) -⑤
				합 계 -②	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내 -③	기존 기반 시설내 -④		
합 계		196,741.9	130,188.4	66,553.5	36,159	10,247.5	1,579	14,318	4,250 [12,416]	1,228.6 (18,860)	15,008.4 (58,079)	50,316.5 (-10,379)	25.5 (-5.3)
촉진 구역	소 계	137,703.9	88,479.4	49,224.5	24,237	6,723.5	1,196	14,318	2,750 [8,388]	1,228.6 (5,394)	15,008.4 (27,664)	32,987.5 (16,173)	24.0 (11.7)
	자양1 재정비촉진구역	78,147.0	54,368.0	23,779.0	16,106	4,923.0	-	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	23,779.0 (7,273)	30.4 (9.3)
	자양2 재정비촉진구역	14,026.0	10,315.0	3,711.0	3,291	420.0	-	-	-	221.0	526.0	2,964.0	21.1
	자양3 재정비촉진구역	15,266.0	-	15,266.0	948	-		14,318	-	948.0	14,318.0	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501.0	1,566	862.0	73	-	-	24.6	164.4	2,312.0	21.4
	구의1 재정비촉진구역	4,917.0	3,906.0	1,011.0	781	-	230	-	-	-	-	1,011.0	20.6
	구의2 재정비촉진구역	4,672.0	3,683.0	989.0	563	-	426	-	-	35.0	-	954.0	20.4
	구의3 재정비촉진구역	9,859.5	7,892.0	1,967.5	982	518.5	467	-	-	-	-	1,967.5	20.0
존치 정비 구역	소 계	59,038.0	41,709.0	17,329.0	11,922	3,524.0	383	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	17,329.0 (-26,552)	29.3 (-45.0)
	자양1 존치정비구역	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	구의1 존치정비구역	3,887.0	3,158.0	729.0	346	-	383	-	-	-	-	729.0	18.8

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

[ ] : 입체공공시설 연면적

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 - 변경

구역명		구역면적(㎡) -①	획지면적(㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담면적(㎡)	순부담률(%) -⑤
				합 계 -②	도 로	공 원 및 광 장	공공공지	공공청사	입체공공시설	계획기반시설내 -③	기존기반시설내 -④		
합 계		169,239.9	109,126.4	60,113.5	31,146	9,859.5	540	14,318	4,250 [12,416]	972.6 (18,860)	14,482.4 (58,079)	44,658.5 (-10,379)	26.4 (-6.1)
촉진구역	소 계	114,088.9	70,575.4	43,513.5	19,570	6,335.5	540	14,318	2,750 [8,388]	972.6 (5,394)	14,482.4 (27,664)	28,058.5 (10,462)	24.6 (9.2)
	자양1 재정비촉진구역	78,147.0	54,368.0	23,779.0	16,074	4,955.0	-	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	23,779.0 (7,273)	30.4 (9.3)
	자양3 재정비촉진구역	15,266.0	-	15,266.0	855	-	-	14,411	-	948.0	14,318.0	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501.0	1,566	862.0	73	-	-	24.6	164.4	2,312.0	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,859.5	7,892.0	1,967.5	982	518.5	467	-	-	-	-	1,967.5	20.0
존치정비구역	소 계	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	자양1 존치정비구역	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)

※( ) : 공공청사(동부지원, 우편집중국, 지식정보센터)를 기존 국공유지로 간주하여 산정한 순부담률
[ ] : 입체공공시설 연면적

○ 구역별 기반시설 비용분담 계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

○ 기정

구분		계획세대수	일반주택(세대)	임대주택(세대)				장기전세주택(세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		1,900	1,046	574	217	308	49	280
재정비촉진구역	소계	1,434	775	379	142	202	35	280
	자양1재정비촉진구역	802	212	310	102	173	35	280
	자양2재정비촉진구역	93	93	-	-	-	-	-
	자양3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-	-
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	구의1재정비촉진구역	40	40	-	-	-	-	-
	구의2재정비촉진구역	38	38	-	-	-	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-
존치정비구역	소계	466	271	195	75	106	14	-
	자양1존치정비구역	434	239	195	75	106	14	-
	구의1존치정비구역	32	32	-	-	-	-	-

○ 변경

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 촉진구역	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	–

13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분	사업기간			해당구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2009년	2011년	2017년	• 구의3재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	• 자양4재정비촉진구역	
2단계	2017년	2019년	2021년	• 자양1, 자양3재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

14) 광고물 관리계획 (변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

16) 방재계획 (변경없음)

17) 정보화계획 (변경없음)

18) 에너지 순환계획 (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
		기정	변경	변경후		
합 계		78,147	-	78,147	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	23,779	-	23,779	30.4	-
	도 로	16,106	감)32	16,074	20.6	-
	공 원	4,923	증)32	4,955	6.3	-
	문 화	2,750	-	2,750	3.5	-
택 지 (획 지)	소 계	54,368	-	54,368	69.6	-
	획 지	54,368	-	54,368	69.6	-

○도시계획시설 설치계획(변경)

■ 도로(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	대로	3	54	25~38	보조 간선도로	264 [675]	자양동781-4 [자양동216-26]	자양동245-12 [구의동244-6]	1966.6.21	완화차로 폐지에 따른 선형변경 (아차산로)
변경	대로	3	54	25~38	보조 간선도로	264 [675]	자양동781-4 [자양동216-26]	자양동245-12 [구의동244-6]		
기정	중로	1	450	25	보조 간선도로	152 [435]	자양동683-9 [자양동680-72]	구의동592-39 [구의동592-39]	서고제2009-225호 (2009.6.4)	(동서울길)
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1	서고제2009-225호 (2009.6.4)	(새마을길)
기정	중로	2	479	18	집산도로	157 [434]	자양동680-81 [자양동716]	구의동591-29 [구의동591-29]	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	332 [408]	자양동680-81 [자양동683-6]	자양동781-4 [자양동781-4]	서고제2009-225호 (2009.6.4)	

※ [ ]는 재정비촉진지구 내 연장을 의미함

■ 공원(변경)

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	-	소공원	자양동 216-1 일대	224 [1,772]	증)32	256 [256]	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	③	-	소공원	자양동 781-3 일대	743	-	743	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-
기정	⑤	-	문화공원	자양동 680-63 일대	3,351	-	3,351	서고제2009-225호 (2009.6.4)	지하에 열공급 설비 중복결정

※ [ ]는 재정비촉진지구 내 면적을 의미함

■ 공공청사(변경없음)

■ 문화시설(변경없음)

■ 열공급설비(변경없음)

○건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

○건축시설계획(변경없음)

○정비사업 시행계획(변경없음)

○임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

나) 자양3재정비촉진구역(변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획(변경)

○토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		15,266	-	15,266	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	15,266	-	15,266	100.0	-
	도 로	948	감)93	855	5.6	완화차로 폐지에 따른 면적 축소
	공공청사	14,318	증)93	14,411	94.4	-
택 지 (획 지)	소 계	-	-	-	-	-
	획 지	-	-	-	-	-

○도시계획시설 설치계획(변경)

■ 도로(변경없음)

■ 공공청사(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공청사	-	구의동 777 일대	14,318	증)93	14,608	-	광진구청

※ 자양로 완화차로 폐지에 따른 공공청사 부지면적 확장

○건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

○건축시설계획(변경없음)

○정비사업 시행계획(변경없음)

○임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역(변경없음)

라) 구의3재정비촉진구역(변경없음)

20) 존치구역의 정비 및 정비계획(변경)

가) 존치정비구역(변경)

(1) 자양1존치정비구역(변경없음)

(2) 구의1존치정비구역(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
해제	구의1 존치정비구역	서울특별시 광진구 구의동 246-15번지 일대	3,887	감)3,887	-	-

나) 존치관리구역에 대한 지구단위계획

(1) 구의지구 지구단위계획 결정(변경) 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변 경	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	177,333.1	증)3,854.8	181,187.9	서고시 제1996-154호 (1996.6.7)

※ 서울특별시고시 제2016-319호 "구의지구 지구단위계획구역 면적 177,333.1㎡ → 177,326.6㎡(감6.5㎡)" 에서 감소면적 6.5㎡는 구의3재정비촉진구역의 측량면적 반영임으로, 해당 구의지구 지구단위계획구역과의 무관함에 그 이전 177,333.1㎡이 기정면적임

- 지구단위계획 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	결정(변경)사유
-	구의지구 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 확장 (증 3,854.8㎡)	• 자양2재정비촉진구역에서 해제된 지역의 통합적 관리 및 자양12특별계획가능구역의 적정규모 확보를 위해 지구단위계획구역 확장

○ 토지이용에 관한 결정(변경)

■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

① 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		181,187.9	-	181,187.9	100.0
주거지역	소 계	121,728.9	증)5,844.0	127,572.9	70.4
	제1종일반주거지역	1,126.8	증)2,728.0	3,854.8	2.1
	제3종일반주거지역	47,092.0	-	47,092.0	26.0
	준주거지역	73,510.1	증)3,116	76,626.1	42.3
일반상업지역		59,459.0	감)5,844.0	53,615.0	29.6

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 일반상업지역 → 제1종일반주거지역 (면적 2,728㎡)	• 자양2재정비촉진구역의 구역해제에 따라 용도지역 환원
-	• 일반상업지역 → 준주거지역 (면적 3,116㎡)	

② 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 지정일	비고
기정	-	아차산로	중심지 미관지구	성동교 ~ 잠실교 (자양동219-18 ~ 자양동779-7)	141,600 (4,560)	5,900 (190)	양측 12	서고시 164호 1982.4.22	-
변경	-	자양로	중심지 미관지구	구의동220~ 구의동234 (자양동769-8 ~ 구의동246-15)	24,000 (16,260)	1,000 (동측535 서측820)	양측 12	서고시 164호 1982.4.22	선형 변경
변경	-	아차산로	일반 미관지구	자양동 ~ 구의동 (구의동246-19 ~ 구의동 244-6)	67,200 (16,320)	1,400 (680)	양측 12	서고시 164호 1982.4.22	

- 용도지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	결정(변경)사유
-	• 자양로변 중심지미관지구 및 아차산로변 일반미관지구 선형 변경	• 도로선형 변경에 따른 미관지구 선형 변경

○ 도시기반시설에 관한 결정(변경)

■ 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기 능	연장 (m)	위치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	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	29~38	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)	1971.4.7	자양로
변경	대로	3	90	29~38	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)		
기정	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)	1966.6.21	아차산로
변경	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)		
기정	중로	3	470	12	국지도로	270 (120)	자양동 680-86	자양동 680-83	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
변경	중로	3	470	12	국지도로	147 (-)	자양동 680-87	자양동 680-83		
기정	소로	2	구의1	8	국지도로	170	자양동 779-2	자양동 779-24	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의2	8	국지도로	70	구의동 246-104	구의동 246-25	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의3	8	국지도로	70	구의동 246-63	구의동 246-8	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의4	8	국지도로	72	구의동 246-3	구의동 246-1	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	소로	3	구의1	6~8	국지도로	346	자양동 778-18	자양동 777-1	서고제2009-225호 (2009.6.4)	

※ ( ) 안의 연장은 지구단위계획구역 내 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-90	대로3-90	• 일부구간 선형 변경	• 완화차로 폐지에 따른 도로선형 변경
대로3-54	대로3-54		
중로3-470	중로3-470	• 도로 연장 변경 (B=12, L=270m→147m)	• 자양2재정비촉진구역 해제에 따라 자양2재정비 촉진구역에 포함된 부분 도시계획시설 폐지
소로2-구의2	-	• 도로폐지 (B=8, L=70)	• 특별계획구역 해제에 따라 기존 특별계획구역 내 도시계획시설 폐지
소로2-구의3	-	• 도로폐지 (B=8, L=70)	• 구의1, 구의2재정비촉진구역 해제에 따라 도시계획시설 폐지
소로2-구의4	-	• 도로폐지 (B=8, L=72)	

② 주차장 결정 조서(변경없음)

③ 철도 결정 조서(변경없음)

■ 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	자양동 776-5 일대	862	-	862	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-
변경	②	-	소공원	자양동 216-1일대	1,772 (420)	감)420	256 (-)	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-

※ ( ) 안의 연장은 지구단위계획구역 내 면적임

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	-	소공원	• 공원 일부폐지 (A=420㎡)	• 자양2재정비촉진구역의 해제에 따라 일부 공원폐지 • 자양12특별계획가능구역의 신설에 따른 구의지구단위계획구역의 확장에 효율적인 토지이용을 위하여 구의지구단위계획 구역 내 공원폐지 (자양1재정비촉진구역 내의 공원면적 유지)

② 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	공공공지	구의동 246-16일대	383	감)383	-	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-
폐지	③	공공공지	구의동 246-10일대	230	감)230	-	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-
폐지	④	공공공지	구의동 243-6일대	426	감)426	-	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-
기정	⑥	공공공지	자양동 776-25일대	73	-	73	서고제2012-143호 (2012.5.31)	-

- 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공공지	• 공공공지 폐지 (A=383㎡)	• 특별계획구역 해제에 따라 개별 필지별 개발을 위해 시설 폐지
③	공공공지	• 공공공지 폐지 (A=230㎡)	• 구의1, 구의2재정비촉진구역 해제에 따라 촉진구역에 포함된 도시계획시설 폐지
④	공공공지	• 공공공지 폐지 (A=426㎡)	

■공공・문화체육시설

① 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공청사	-	자양동 777 일대	14,318	증)93	14,411	서고제2009-225호 (2009.6.4)	광진구청

- 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
③	공공청사	-	• 공공청사 면적 확장 (A=93㎡)	• 자양로 완화차로 폐지에 따른 공공청사 부지면적 확장

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

① 최대개발규모

구분	최대개발규모(㎡)		비고
	기정	변경	
간선도로 교차 지하철역사 연접구역	3,000	3,000	• 적용예외 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우
간선도로변	2,000	2,400	
이면도로변	1,000	1,000	

※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

- 최대개발규모(변경) 사유서

구분	변경내용	비고
최대개발규모 (간선도로변)	• 최대개발규모 변경 (2,000㎡ →2,400㎡, 증 400㎡)	•간선도로변 개발 가능성을 고려하여 최대개발규모 변경

② 가구 및 획지계획

• 기 정

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
B	9,300.5	자양동	779	920.4	
			779-3	486.9	
			779-4	577.5	
			779-5	3,645.6	
			779-6	1,143.1	
			779-7	547.1	
			779-8	1,668.0	
			779-21	83.0	
			779-23	56.8	
			779-24	123.0	
			779-25	49.1	
C	1,804.6	자양동	779-11	1,314.1	
			779-12	490.5	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
D	1,133.3	자양동	769-7	218.2	
			769-8	140.3	
			769-9	58.1	
			769-10	543.6	
			769-44	90.0	
			769-46	29.3	
			769-47	12.4	
			769-48	25.5	
			769-49	15.9	
E-1	7,718.4	구의동	252-9	248.3	
			252-10	201.3	
			252-11	174.9	
			252-12	227.4	
			252-13	117.0	
			252-14	980.0	
			252-15	336.9	
			252-25	137.9	
			252-26	178.2	
			252-27	81.7	
			252-45	193.7	
			252-46	165.0	
			252-47	165.0	
			252-48	141.8	
			252-49	185.1	
			252-50	117.4	
			252-91	183.5	
			252-92	133.9	
			252-93	201.3	
			252-94	183.5	
			252-95	439.0	
			252-96	116.7	
			252-97	153.4	
			252-98	100.2	
			252-99	100.2	
			252-100	100.2	
			252-101	153.4	
			252-102	116.7	
			252-103	116.7	
			252-104	275.7	
			252-105	113.4	
			252-106	113.4	
			252-107	113.4	
			252-108	113.4	
			252-109	1,173.2	
			252-131	65.6	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
E-2	7,593.0	구의동	252-16	3,762.6	
			252-18	148.1	
			252-19	147.4	
			252-28	148.1	
			252-29	115.0	
			252-30	169.5	
			252-31	183.5	
			252-32	130.2	
			252-33	171.2	
			252-34	228.8	
			252-35	197.4	
			252-36	220.8	
			252-37	165.6	
			252-38	150.7	
			252-39	168.9	
			252-40	117.7	
			252-41	162.3	
			252-42	162.3	
			252-43	199.0	
			252-44	289.7	
			252-90	304.6	
			252-133	136.9	
			252-134	41.2	
			252-135	47.5	
			252-136	23.9	
F	1,807.0	구의동	246-14	1,475.7	
			246-117	145.1	
			246-118	106.5	
			246-119	79.7	
G	8,379.1	구의동	246-1	431.1	
			246-2	196.1	
			246-3	1,372.2	
			246-4	19.2	
			246-5	213.2	
			246-6	124.3	
			246-36	182.8	
			246-37	174.7	
			246-38	141.8	
			246-39	331.6	
			246-40	299.0	
			246-41	138.5	
			246-42	247.6	
			246-43	335.5	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
G	8,379.1	구의동	246-44	140.2	
			246-45	335.5	
			246-47	239.0	
			246-65	123.3	
			246-66	123.3	
			246-67	309.4	
			246-68	110.1	
			246-69	110.1	
			246-70	126.3	
			246-71	124.3	
			246-72	123.3	
			246-73	123.3	
			246-74	111.1	
			246-75	110.7	
			246-89	168.3	
			246-90	240.7	
			246-91	166.9	
			246-92	166.9	
			246-93	137.8	
			246-94	197.4	
			246-95	183.1	
			246-96	194.4	
			246-97	19.2	
			246-98	182.8	
			246-105	231.4	
			246-107	40.3	
			246-108	32.4	
H	13,033.9	구의동	243-2	671.8	
			243-3	155.0	
			243-4	2,308.4	
			243-5	140.5	
			243-9	318.3	
			243-11	250.2	
			243-12	682.0	
			243-13	437.7	
			243-17	332.6	
			243-18	252.2	
			243-19	359.3	
			243-21	176.5	
			243-22	193.1	
			243-23	188.1	
			243-24	256.0	
			243-25	259.2	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
H	13,033.9	구의동	243-27	130.2	
			243-28	126.6	
			243-29	126.6	
			243-30	144.8	
			243-31	144.8	
			243-32	128.3	
			243-33	126.6	
			243-34	130.2	
			243-45	139.2	
			243-46	137.5	
			243-47	131.6	
			243-48	118.3	
			243-49	119.7	
			243-50	131.6	
			243-51	198.7	
			243-52	193.1	
			243-53	141.8	
			243-54	141.8	
			243-55	131.6	
			243-56	155.0	
			243-57	141.5	
			243-58	141.8	
			243-62	133.2	
			243-63	338.5	
			243-68	11.9	
			243-69	24.5	
			243-70	197.0	
			243-71	445.0	
			243-72	9.9	
			243-75	13.1	
			243-76	609.6	
			243-78	1,037.4	
			243-79	51.9	
			243-80	99.7	
K	3,491.2	자양동	680-3	621.3	
			680-4	820.1	
			680-68	1,058.1	
			680-70	991.7	
L	6,100.2	자양동	627	435.0	
			627-1	346.2	
			627-2	423.0	
			627-3	2,532.4	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
L	6,100.2	자양동	627-8	318.1	
			627-15	61.6	
			627-20	184.2	
			627-21	659.9	
			627-22	201.2	
			627-24	190.8	
			627-25	156.6	
			627-26	185.3	
			627-27	217.3	
			627-28	188.6	
M	2,023.6	자양동	219-20	99.5	
			626	558.8	
			626-1	210.6	
			626-2	189.6	
			626-3	280.8	
			626-4	316.5	
			626-5	367.8	
N-1	5,822.8	자양동	219-6	248.5	
			219-7	380.2	
			219-8	553.4	
			219-11	511.0	
			219-12	289.6	
			219-13	505.8	
			219-14	264.0	
			219-18	531.7	
			219-22	289.6	
			219-23	289.6	
			219-24	296.2	
			219-31	496.6	
			219-35	529.0	
			219-36	256.5	
			219-37	280.9	
			219-38	25.9	
			219-39	24.6	
			219-40	20.8	
			219-41	20.4	
			219-42	4.4	
			219-43	4.1	
N-2	1,097.8	자양동	219-2	957.7	
			612-62	140.1	

가구		획지			비 고
번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)	
N-3	2,649.4	자양동	219-3	264.1	
			219-4	15.2	
			219-5	813.6	
			219-44	312.8	
			219-17	229.1	
			219-25	755.7	
			219-28	101.5	
			219-30	157.4	
O	2,067.5	구의동	244-14	364.0	
			244-15	501.5	
			244-17	74.0	
			244-18	102.5	
			244-19	406.0	
			244-50	520.3	
			244-51	99.2	
P	408.6	구의동	244-6	408.6	

• 변 경

도면번호	가 구		획 지		비 고
	번 호	면 적(㎡)	위 치	면 적(㎡)	
-	B	9,960.5	-	-	※ 획지계획(기정) 전면폐지 및 자율적 공동개발 유도
-	C	1,804.6	-	-	
-	D	1,133.3	-	-	
-	E-1	7,718.4	-	-	
-	E-2	9,125.6	-	-	
-	F	10,611.1	-	-	
-	G	8,379.1	-	-	
-	H	17,671.2	-	-	
-	K	3,491.2	-	-	
-	L	6,100.2	-	-	
-	M	2,023.6	-	-	
-	N-1	5,822.8	-	-	
-	N-2	1,097.8	-	-	
-	N-3	2,649.4	-	-	
-	O	2,067.5	-	-	
-	P	408.6	-	-	
-	Q	7,842.4	-	-	
-	R	9,336.7	-	-	

- 획지계획(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
획지계획	• 획지계획 전면 폐지	• 자율적 공동개발 유도	

③ 공동개발계획

• 계획기준

구분	기 정	변 경	비고
대지분할가능선	• 간선도로변의 필지에 대하여는 도로확폭을 위한 예정부지(폭3m)를 대지분할가능선으로 계획 • 대지분할가능선을 기준으로 공공용지 제공 • 대지분할가능선으로 계획된 부지 부분에는 공공용지 제공과 관계없이 장래 도시계획도로 확폭을 위하여 지하층 개발 규제	• 간선도로변 등 도로의 확폭이 필요한 필지에 대하여 대지분할가능선(2~5m)을 계획 • 대지분할가능선이 계획된 필지들은 대지분할가능선을 기준으로 대지분할 후 기반시설 제공 • 대지분할가능선으로 계획된 부지 부분에는 장래 도시계획도로 확폭을 위하여 지하층 개발 규제	
공동개발(지정)	• 동일한 소유의 인접한 필지 • 입지여건상 잠재력이 큰지역의 소규모 필지	• 연접한 동일소유 필지로서 계획적 유도가 필요한 2이상의 필지 • 연접한 개별소유 필지로서 공동개발된 2이상의 필지 • 대지분할가능선(도로 확보) 계획에 따라 필지의 규모가 작아진 필지 및 그와 연접한 필지 • 간선변 차량출입불허 등 계획적 유도가 필요한 2이상의 필지	
공동개발(권장)	• 공공시설 설치에 따라 필지의 규모가 작아짐으로 단독개발이 곤란한 필지 • 접근성이 불량한 필지 및 전면도로 차량 진출입이 불허가 필요한 필지 • 구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도 (부정형·세장형, 과소필지, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 2이상의 필지	
자율적 공동개발	• 최대개발규모 이내에서 연접한 대지간 자율적 공동개발 가능 • 구 도시계획위원회 심의를 통한 인센티브 부여	• 연접한 2이상의 필지 (공동개발 지정 계획된 필지 포함 가능)	

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

• 공동개발 결정(변경) 조서

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용		비 고
	동명	지번	필지	계	기정	변경	
B	자양동	779	920.4	4,566.0	공동개발(권장)	공동개발(지정)	기 공동개발
		779-5	3,645.6				
		779-6	1,143.1	1,690.2	공동개발(지정)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		779-7	547.1				
D	자양동	769-7	218.2	506.6	공동개발(지정)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		769-8	140.3				
		769-9	58.1				
		769-44	90.0				

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용		비 고
	동명	지번	필지	계	기정	변경	
E-1	구의동	252-11	174.9	1,154.9	공동개발(권장)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		252-14	980.0				
		252-13	117.0	233.7	-	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		252-96	116.7				
		252-15	336.9	1,510.1	공동개발(권장)	공동개발(지정)	동일소유 간선변 차량출입불허구간으로 차량출입이 불가한 필지
		252-109	1,173.2				
		252-93	201.3	823.8	공동개발(지정)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		252-94	183.5				
		252-95	439.0				
		252-100	100.2	253.6	-	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		252-101	153.4				
E-2	구의동	252-41	162.3	1,117.9	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		252-42	162.3				
		252-43	199.0				
		252-44	289.7				
		252-90	304.6				
F	구의동	246-13	466.3	990.7	정비구역 (통합개발)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-104	524.4				
		246-15	773.9	1,242.6	존치정비구역 (통합개발)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-17	221.6				
		246-18	207.8				
		246-19	39.3				
		246-61	199.3	692.5	정비구역 (통합개발)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-62	199.3				
		246-63	293.9				
G	구의동	246-5	213.2	796.3	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-42	247.6				
		246-43	335.5				
		246-36	182.8	656.5		공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-37	174.7				
		246-40	299.0				
		246-38	141.8	656.2	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-39	331.6				
		246-98	182.8				
		246-45	335.5	796.3	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-47	239.0				
		246-74	111.1				
		246-75	110.7				

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용		비 고
	동명	지번	필지	계	기정	변경	
H	구의동	243-8	240.7	820.2	정비구역(통합개발)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-65	225.8				
		243-66	353.7				
		243-9	318.3	763.3	공동개발(권장)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		243-71	445.0				
		243-11	250.2	861.7	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-18	252.2				
		243-19	359.3				
		243-13	437.7	634.7	공동개발(권장)	공동개발(지정)	동일소유 대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-70	197.0				
		243-17	332.6	671.1	공동개발(권장)	공동개발(지정)	동일소유 대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-63	338.5				
		243-22	193.1	896.4	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-23	188.1				
		243-24	256.0				
		243-25	259.2				
		243-36	130.2	278.3	정비구역(통합개발)	공동개발(지정)	기 공동개발
		243-37	148.1				
		243-56	155.0	438.3	-	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		243-57	141.5				
		243-58	141.8				
		243-59	176.2	671.1	정비구역(통합개발)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		243-60	156.4				
		243-61	338.5				
L	자양동	627	379.1	567.7	-	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		627-28	188.6				
		627-1	346.2	769.2	-	공동개발(권장)	동일소유
		627-2	423.0				
		627-20	184.2	1,236.1	-	공동개발(권장)	연접한 동일소유 필지로서 과소필지, 부정형 필지로 계획적 유도가 필요한 필지
		627-21	659.9				
		627-22	201.2				
		627-24	190.8				
M	자양동	219-20	99.5	467.3	공동개발(지정)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		626-5	367.8				
N-1	자양동	219-12	289.6	795.4	공동개발(권장)	공동개발(지정)	간선변 차량출입불허구간으로 차량출입이 불가한 필지
		219-13	505.8				
		219-18	531.7	812.6	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		219-37	280.9				
N-2	자양동	219-2	957.7	1,097.8	공동개발(지정)	공동개발(지정)	적정개발규모 유도 (과소필지)
		612-62	140.1				

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용		비 고
	동명	지번	필지	계	기정	변경	
L	자양동	627	379.1	567.7	-	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		627-28	188.6				
		627-1	346.2	769.2	-	공동개발(권장)	동일소유
		627-2	423.0				
		627-20	184.2	1,236.1	-	공동개발(권장)	연접한 동일소유 필지로서 과소필지, 부정형 필지로 계획적 유도가 필요한 필지
		627-21	659.9				
		627-22	201.2				
		627-24	190.8				
M	자양동	219-20	99.5	467.3	공동개발(지정)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		626-5	367.8				
N-1	자양동	219-12	289.6	795.4	공동개발(권장)	공동개발(지정)	간선변 차량출입불허구간으로 차량출입이 불가한 필지
		219-13	505.8				
		219-18	531.7	812.6	공동개발(권장)	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		219-37	280.9				
N-2	자양동	219-2	957.7	1,097.8	공동개발(지정)	공동개발(지정)	적정개발규모 유도 (과소필지)
		612-62	140.1				
N-3	자양동	219-3	264.1	1,248.9	공동개발(권장)	공동개발(권장)	간선가로 교차부 규모있는 계획 유도가 필요한 필지
		219-17	229.1				
		219-25	755.7				
		219-4	15.2	1,400.5	공동개발(지정)	공동개발(지정)	연접한 동일소유 필지로서 과소필지, 부정형 필지로 계획적 유도가 필요한 필지
		219-5	813.6				
		219-28	101.5				
		219-30	157.4				
		219-44	312.8				
O (*주1)	구의동	244-14	364.0	964.7	공동개발(권장)	공동개발(권장)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		244-15	501.5				
		244-51	99.2				
		244-17	74.0	1,102.8	공동개발(권장)	공동개발(권장)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		244-18	102.5				
		244-19	406.0				
		244-50	520.3				
Q	자양동	216-10	550.5	1,101.7	정비구역 (통합개발)	공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		216-19	551.2				
		216-12	45.7	478.1		공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		216-21	432.4				
		680-9	111.7	360.0		공동개발(권장)	동일소유
		680-10	248.3				
		680	210.1	515.7		공동개발(지정)	동일소유 기 공동개발
		680-84	151.5				
		680-85	9.6				
		680-1	144.5			공동개발(권장)	간선가로 교차부 규모있는 계획 유도가 필요한 필지

주1) 공동개발(권장)실현 시 민간운영지침 제2장제7조에서 제시하는 공공시설 확보 시 용도지역 상향(제3종→준주거)검토

■ 건축물에 관한 결정

① 건축물의 용도계획 결정(변경) 조서

• 불허용도 계획

구분		전층	
		기정	변경
일반 상업 지역 (A)	간선부	• 해당 미관지구 불허용도 • 단독주택 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 숙박시설 및 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설 • 발전시설	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구에 한함) • 단독주택 • 고시원 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 제외) • 위락시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 장례식장
	이면부	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 숙박시설 및 위락시설 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 발전시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건등의 용도에 쓰이는 시설, 군사시설	
준주거 지역 간선변 (B)		• 해당 미관지구 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설 • 발전시설	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구에 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설
준주거 지역 이면부 (C)		• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 공장 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 발전시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설, 군사시설	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구에 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동 · 식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설

구분	전층	
	기정	변경
제3종 일반 주거 지역 (D)	• 해당 미관지구 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 철탑이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 종교시설 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설 • 발전시설	좌 동

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

- 불허용도(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 관계법령 개정에 따른 불허용도 재설정 및 도시미관 저해용도 설정	• 불허용도의 현실화 및 지역활성화 저해용도를 추가하여 불허용도 지정

• 권장용도 계획

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

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

- 권장용도(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 용도지역별 권장용도 추가 지정	• 간선가로 활성화 및 이면부 배후 주거지역 지원을 위한 권장용도 지정

② 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경)

- 건폐율 결정 조서(변경없음)
- 용적률 결정(변경) 조서

위치		기정			변경			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제3종일반주거지역		200%	230%	-	250%	250%	법정용적률의 2배이하	
준주거지역	준주거지역	200%	300%	-	300%	360%	400%	
일반상업지역	아차산로변	200%	500%	-	300%	630%	800%	
	자양로변	400%	600%	-	400%	660%	800%	

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

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

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

주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

※ 용적률 10%이상 설치는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

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

주5) 상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용

※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함

주6) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

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

주7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

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

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

- 용적률 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 도시계획조례 규정에 의하여 조정	• 도시계획조례에 의한 용적률 체계 정립

• 용적률 완화항목 및 완화내용

- 기 정

구 분		완화조건		완화용적률(%)	비 고
획지	공동개발(규제)	준수 시 (동일소유자필지제외)		기준용적률×a	• 2필지 : a=0.1 • 3~4필지 : a=0.2 • 5필지이상 : a=0.3
	공동개발(권장)	준수 시		기준용적률×0.5a	
	맞벽건축	맞벽건축 시		기준용적률×a	
	획지분할(합병)	토지교환에 따른 정형화		30	• 구도시계획위원회에서 인정하는 경우
대지내 공지	공개공지 쌈지공원	조성 시		기준용적률× (추가조성면적÷대지면적)×a	• 피로티구조 : a=1.0 • 지상형구조 : a=2.0 • 침상형구조 : a=3.0 • 설치의무면적 이외 추가 조성 시
	공개공지위치	준수 시		기준용적률×0.1	
용도	권장용도	권장용도 준수 시		기준용적률×(권장용도면적 ÷총연면적)×0.3	• 총연면적의 20%이상 시
보행 동선	보행통로	공공보행통로 보차혼용통로 조성 시 등		기준용적률× (조성면적÷대지면적)×a	• 피로티구조: a=2.0 • 공공보행통로: a=3.0 • 보차혼용통로: a=4.0 • 지정 외에 추가 조성시는 구도시계획위원회에서 인정하는 경우
		입체공공 보행통로	케노피형	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×3.0	
			개방형	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×4.0	
		지하철연결통로 (지하콘코스등)		80	
차량 동선 주차	공동주차장	설치 시		기준용적률×a	• 30M이상도로변:a=0.2 • 30M미만도로변:a=0.1
	공용주차장	설치 시		기준용적률×((대지내주차수-법정주차대수)×a) ÷법정주차대수	

구 분		완화조건	완화용적률(%)	비 고
건축물 배치	건축한계선	준수 시	기준용적률×(건축한계선 준수면적÷대지면적)×3.0	
	벽면한계선	준수 시	기준용적률×(벽면한계선 준수면적÷대지면적)×2.0	
건축물 관련	경사지붕	5층이하 건물에 설치 시	20	
	고층부탑상형	고층부 탑상형구조로 건축 시	40	• 5층이상 부분의 장변과 단변의 비율이 4분의1 이상
	야간경관조명	야간경관조명 설치 시	20	
	건 폐 율	40%이하로 건축 시	40	
환경 친화적	투수성 바닥처리	투수성재료(잔디포함)로 조성 시	기준용적률× (조성면적÷대지면적)×0.5	• 조경공간 제외
	중수도	중수도시스템 설치 시	30	• 빗물이용시설 제외
	빗물이용1)	빗물이용시설 설치 시	20	• 지구단위계획소위원회에서 인정하는 경우(최초 1건, 차후는 그 기준에 따라 처리)
	광고물설치계획	광고물설치계획 반영 시	10	
	공공기여 리모델링	공공기여 시	20	• 변압기, 공공시설 등 • 구도시계획위원회에서 인정하는 경우
	옥상녹화	옥상부 녹화 시	기준용적률× (조성면적÷옥상면적)×0.2	•서울시 보급형옥상녹화기법 적용 시
	벽면녹화	벽면녹화 조성 시	기준용적률×(녹화면적÷전체벽면면적)×0.5	•서울시 지침에 의거 조성 시
외부공간 환경	조경비	추가조경면적을 확보 시	기준용적률× (추가조경면적÷대지면적)	
도시계획 시설결정 후 대지 처리시	잔여대지	인접필지가 공동으로 개발 시	20	
		인접필지가 매입하여 개발 시	30	
	전면수용대지	보상금액을 제공하여 개발 시	30	
	도시계획시설 협의매수구역	도시계획시설 협의매수 시	[((1+0.3β)/(1−0.3β)) ×허용용적률]−허용용적률	β:협의매수율=협의매수면적/협의매수전전체대지면적

1) 빗물이용시설의 최초1건은 건대체육시설부지 특별계획구역의 사례를 기본방향으로 하여 개별건축허가 시 운영지침에 의거 이용계획수립

주) 1. 각각의 대지에 적용되는 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률의 이하가 되도록 함. 단, 협의매수구역은 예외로 함

2. 용적률 완화 시 대지 내 공지와 조경부분, 보행동선과 건축물배치에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니함

- 변 경

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 친환경 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
   - 연면적 1만㎡이상 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30/100이상 반드시 충족
3. 전층 권장용도의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
4. 미관지구 내 건축한계선으로 결정된 부분은 인센티브를 부여하지 않는다.
5. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
6. 공동개발 등으로 서로 다른 용적률 인센티브 유형이 적용될 경우 전면도로가 넓은 필지의 인센티브 유형을 적용하며, 도로의 폭원, 성격이 유사한 경우에는 유리한 인센티브 유형을 적용한다.
7. 친환경 인센티브 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세분	완화기준		비고
환경친화 및 에너지 효율화	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급) : 기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급) : 기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급) : 기준용적률 × 0.04	2기준 모두 1등급 만족 시 : 기준용적률 x 0.25이내	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.04		
	중수도 시설설치	• 기준용적률 x 0.04		- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률 x 0.04		- 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
	녹색주차장	• 기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1		- 기준용적률 × 0.05 이내

• 용적률 인센티브 적용유형

용도지역	공간 특성	유형	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	계획방향
일반 상업 지역	간선변 (자양로변)	D1	60%	400%	660%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등
				300%	630%	
		D2	60%	400%	660%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등
				300%	630%	
	간선변 (아차산로변)	D3	60%	300%	630%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등
				300%	360%	
		D4	60%	300%	630%	• 공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 공동주차출입구, 보행개선 등
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

- 인센티브 유형(D1)

구 분			계획내용	
용도지역			일반상업지역	
위치			간선변 (자양로변)	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			400%/660%, 300%/630%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 권장용도, 공공보행통로, 보행개선 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획 유도	공동 개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	• 2필지: α=0.27 • 3필지: α=0.3 • 4필지 이상: α=0.34
		자율적 공동개발	기준용적률×α	• 2필지: α=0.13 • 3필지 이상: α=0.17
	대지 내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• 개방형구조: α=2.15 • 피로티구조: α=1.07
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.72	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 개방형구조: α=1.72 • 피로티구조: α=0.86
	건축물 용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.43	
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.43	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.04	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D2)

구 분			계획내용	
용도지역			일반상업지역	
위치			간선변 (자양로변)	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			400%/660%, 300%/630%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 권장용도, 공공보행통로, 보행개선 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	• 2필지 이상: α=0.27
		자율적 공동개발	기준용적률×α	• 2필지 : α=0.22 • 3필지 이상: α=0.26
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• 개방형구조: α=3 피로티구조: α=1.5
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.72	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 개방형구조: α=1.72 • 피로티구조: α=0.86
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.8	
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.8	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.04	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D3)

구 분			계획내용	
용도지역			일반상업지역	
위치			간선변 (아차산로변)	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			300%/630%, 300%/360%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 권장용도, 공공보행통로, 보행개선, 공동주차출입구 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	• 2필지: α=0.33 • 3필지: α=0.38 • 4필지 이상: α=0.4
		자율적 공동개발	기준용적률×α	• 2필지: α=0.17 • 3필지 이상: α=0.22
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• 개방형구조: α=2.75 • 피로티구조: α=1.37
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.2	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 개방형구조: α=2.2 • 피로티구조: α=1.1
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.55	
		특정층 (꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.55	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.05	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
	주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	• 위치 준수 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D4)

구 분			계획내용	
용도지역			일반상업지역	
위치			간선변 (아차산로변)	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			300%/630%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 권장용도, 공공보행통로, 보행개선, 공동주차출입구 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	• 2필지 이상: α=0.33
		자율적 공동개발	기준용적률×α	• 2필지: α=0.28 • 3필지 이상: α=0.33
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• 개방형구조: α=3.0 • 피로티구조: α=1.5
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.2	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 개방형구조: α=2.2 • 피로티구조: α=1.1
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×1	
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.05	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
	주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.1	•위치 준수 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D5)

구 분			계획내용	
용도지역			준주거지역	
위치			간선변, 이면부	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			300%/360%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선, 공동주차출입구 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×α	• 2필지 : α=0.06 • 3필지 : α=0.07 • 4필지 이상: α=0.08
		공동개발(권장)	기준용적률×α	• 2필지 : α=0.04 • 3필지 이상: α=0.05
		자율적 공동개발	기준용적률×α	• 2필지 : α=0.03 • 3필지 : α=0.04 • 4필지 이상 : α=0.05
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	• 개방형구조: α=0.5 • 피로티구조: α=0.25
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.4	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 개방형구조: α=0.4 • 피로티구조: α=0.2
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.1	
		특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.1	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.05	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
	주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.02	• 위치 준수 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D6)

구 분			계획내용	
용도지역			준주거지역	
위치			간선변, 이면부	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			300%/360%	
인센티브 유도계획			공동개발, 공개공지, 건축한계선, 권장용도, 공공보행통로, 보행개선, 공동주차출입구 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	공동개발	자율적 공동개발	기준용적률×α	•2필지 : α=0.05 •3필지 : α=0.06 •4필지 이상 : α=0.07
	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	•개방형구조: α=0.9 •피로티구조: α=0.45
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.4	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	•개방형구조: α=0.4 •피로티구조: α=0.2
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.2	
		특정층 (꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.2	•일반인에게 개방이 가능한 구조 •설치면적은 전용면적
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.05	•건물내부 또는 대지내 설치 시
	주차계획	공동주차통로	기준용적률×0.02	•위치 준수 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 인센티브 유형(D7)

구 분			계획내용	
용도지역			일반상업지역	
위치			간선변 (아차산로변)	
건폐율			60%	
기준/허용용적률			221% / 461%	
인센티브 유도계획			공개공지, 건축한계선, 건축물 용도, 공공보행통로, 보행개선 등	
항목		세분	완화기준	비고
계획유도	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.5	
		건축한계선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×2.8	
		공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×2.8	
	건축물용도	전층 권장	기준용적률×(권장용도면적/주차장 제외한 건축연면적)×0.8	
		특정층 (꼭대기층)개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.8	• 일반인에게 개방이 가능한 구조 • 설치면적은 전용면적
	보행개선	지하철출입구	기준용적률×0.4	• 건물내부 설치 시
친환경	환경친화		녹색건축물 인증, 자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설, 옥상녹화 등	

- 지하철출입구·환기구·배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하는 경우 용적률 완화 기준

구 분	기정	변경	비고
대지에 설치하는 경우	-	허용용적률 × (지하철 출입구 등의 건폐면적 / 대지면적) 이내	설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
건물에 설치할 경우	-	허용용적률 × (지하철 출입구 등의 연면적 / 건물연면적) 이내	

주) 서울시 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 완화
주) 허용용적률 인센티브 항목 보행개선 항목과 중복 적용 불가
주) 특별계획가능구역은 적용 제외

• 건축물의 높이 결정(변경)조서

- 기 정

<table>
<tr><td>건축물의 높이</td><td>• 건축물의 높이는 기반시설의 정비가 이루어지지 않은 상태에서 과도한 개발에 따른 환경악화를 최소화하기 위하여, 지구단위계획의 내용을 준수하지 않은 경우에는 기존의 전면도로 사선제한 기준을 적용
- 건축물의 높이 = 전면도로폭 × 1.5</td></tr>
<tr><td>건축물의 높이 완화</td><td>• 위 내용에도 불구하고 다음 항목을 준수할 시에는 그 정도에 따라 높이를 완화적용
- 완화되어지는 높이 = 전면도로폭 × (1.5 + α1 + α2 + ...)
<table>
<tr><th>인센티브 항목</th><th>완화내용(α)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공시(기부채납의 경우)</td><td>(a/A)×6.0</td><td rowspan="8">• A : 기존대지면적
• a : 기부채납면적
• b : 공개공지등 면적
• α: 각 인센티브 완화내용의 합
• 단, 1.5+α≤3.0, 6m미만의 도로에서는 1.5+α≤2.5</td></tr>
<tr><td>건축한계선, 벽면한계선 준수 시</td><td>(a/A)×3.0</td></tr>
<tr><td>공개공지등 설치 시</td><td>b / A</td></tr>
<tr><td>공동개발 이행 시</td><td>0.3</td></tr>
<tr><td>대지분할가능권장선 이행 시</td><td>0.15</td></tr>
<tr><td>아케이드 조성 시</td><td>0.15</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 개설 시</td><td>0.1</td></tr>
<tr><td>공동주차장 및 공동주차출입구 등 권장사항 이행 시</td><td>0.1</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>최고높이 한도</td><td>• 가구(街區)별 건축할 수 있는 최고높이한도를 계획
• 간선도로변은 법정용적률을 확보할 수 있는 최고높이한도를, 교차로변 및 지하철역사 인접지역은 입지여건을 고려하여 최고높이한도를 완화적용
• 이면도로변 및 가구(街區)내부는 용도지역별 사선제한계수를 적용하여 최고높이한도를 계획함으로서 주변 주거지역과의 상충을 완화하도록 계획
• 사선제한의 완화에 의하여 완화되어지는 높이는 최고높이한도를 초과할 수 없음
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">간선도로변
(15M이상도로변)</th><th colspan="4">이 면 도 로 변</th></tr>
<tr><th>~6M</th><th>~8M</th><th>~10M</th><th>~12M</th></tr>
<tr><td>일반주거</td><td>32M</td><td>20M</td><td>26M</td><td>32M</td><td>32M</td></tr>
<tr><td>준 주 거</td><td>55M</td><td>24M</td><td>32M</td><td>40M</td><td>48M</td></tr>
<tr><td>일반상업</td><td>70~100M</td><td>29M</td><td>39M</td><td>48M</td><td>58M</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

- 변 경

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

- 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 전면도로 사선제한, 건축물의 높이완화, 최고높이 한도 → 최고높이 적용	• 기정 최고높이 한도 범위안에서 최고 높이계획으로 변경

③ 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

• 건축물의 배치 및 건축선(변경)

- 기 정

구 분	적용지역	적용기준	비 고
건축한계선	간선도로변	3~5m	• 도로기능 향상을 위한 차선확폭 • 보행공간을 정비 • 정연한 가로경관을 형성 • 도로확폭예정지 3M 포함
	이면도로변	1~2m	• 도로의 기능향상
벽면한계선	자양로변	3m	• 건축선 지정이 부적합한 필지에 적용 • 건축물의 주벽면 또는 특정층의 벽면이 벽면한계선을 넘어서 건축할 수 없음 • 벽면선의 적용에 있어 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층벽면을 그 대상으로 함 • 피로티구조 건축의 경우에는 피로티기둥을 제외한 건축외벽을 당해층의 벽면으로 봄 • 피로티구조 건축 시 피로티의 유효높이는 6m이상

- 변 경

구 분	적용지역	적용기준	비고
건축한계선	간선도로변	3~5m(대지분할가능선 제외)	결정도 참조
	이면도로변	1~2m(대지분할가능선 제외)	

- 건축물 배치 및 건축선 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 이면부 건축한계선 변경 • 벽면한계선 폐지	• 도시계획도로 폐지에 따라 이면부 건축한계선 변경 • 미관지구 내 지정된 벽면한계선을 폐지하고, 건축한계선으로 변경

• 건축물의 형태 및 색채(변경)

- 기 정

구분		적용지역	계획내용
형태	벽 면	전구역	• 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하여서는 아니됨 • 벽면에 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 구도시계획위원회의 심의를 받는 경우는 예외로 함
	외 벽	전구역	• 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니됨 • 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함
	외 관	전구역	• 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함
	1층 셔터	단독,다세대주택 이외	• 벽면의 50%이상을 투시형으로 설치토록 권장
	1층바닥 마감높이	전구역	• 건축물의 보행주출입구 1층바닥 마감높이와 도로 마감높이와의 차이는 15㎝이하로 권장하여 보행자의 접근을 강화토록 함
색채	건축물의 전면	전구역	• 활동감을 느낄 수 있는 밝고 명랑한 색조계열을 사용하며, 원색의 사용은 금하도록 함
	건축물의 좌우배면, 옥탑 및 기타 부속 건축물	전구역	• 전면색채와 동일계통의 색채를 사용토록 권장

- 변 경

구분		계획내용
형태	투시벽 및 투시형셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치
	1층부	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없어야 함(단, 단독주택 및 다세대주택 제외)
	개구부	• 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야함 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소이상 출입구 설치 금지 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주벽면을 도로에 노출금지
	전면폭 및 형태	• 건축물 5층 이상의 전면폭은 50m이하로 한다. 부득이 건축물 5층이상의 전면폭을 50m 초과하여 계획하고자 하는 경우 건축물의 형태 등이 도시경관에 미치는 영향에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 완화할수 있음
외관	외벽면의 통일성	• 구역 내 모든 건축물은 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과 조화를 유지하고, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려
	측면 이격공지의 처리	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이 이격거리 3m미만 및 이격부분이 통로로 사용하지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐
	야간 경관조명	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축, 증개축 시 야간조명 권장 • 옥외설치 미술장식품의 야간조명 설치 권장
	건축설비의 노출	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 건축설비는 도로변에 노출금지
	미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 도시미관 저해하는 시설 설치 금지
	탑상형 건축물	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 탑상형 권장

④ 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

• 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경) 조서

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
공지	공개공지	• 3개소	• 3개소	결정도 참조
	전면공지	• 간선도로변 : 3~5m • 이면도로변 : 1~2m	• 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지) • 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지)	결정도 참조
통로	공공보행통로	• 전구간 : 1개소(건축한계선)	• 전구간 : 3개소(건축한계선)	결정도 참조
	보차혼용통로	• 전구간 : 2개소(건축한계선)	• 보차혼용통로를 폐지하고 공공보행통로로 변경	결정도 참조

- 대지 내 공지 및 통로 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 공공보행통로 신설 • 보차혼용통로 폐지	• 이면부의 활성화 및 보행환경의 개선을 위해 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경

• 차량동선 및 주차계획에 관한 결정(변경) 조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	• 간선도로변(25m 이상)에서 대지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 불허 (단, 기개설 또는 인·허가를 득한 경우 제외)	• 간선도로변(25m 이상)에서 대지로의 직접 차량진출입은 원칙적으로 불허 (단, 이면도로에서의 차량출입 불가 필지에 한하여 일부 허용)	결정도 참조
공동주차 출입구	–	• 이면도로에서의 주차출입이 불가능한 일부 필지 지정	
주차장 설치완화	• 보도가 설치된 도로 또는 보행자우선도로로 계획된 도로에 접한 대지 (단, 직선거리 200m 이내에 공용의 주차장이 설치되어 있는 대지)	• 차량출입구간으로 인해 차량출입이 불가한 필지의 경우 주차장법 제19조의 규정에 의한 주차장 설치기준 100% 완화 – 구의동 246-17, -18, -19 – 구의동 246-104	

※ 인접필지와 공동개발로 주차출입이 가능할 경우 주차장 설치완화 및 설치비용 면제 미적용

– 주차장 설치완화 시 설치비용 면제 항목

항목	계획내용	비고
주차장 설치비용 면제 항목	• 하단의 5가지 항목 중 3가지 이상 준수 시 주차장 설치비용 100% 면제하고, 2가지 준수 시 주차장 설치비용 50% 면제 (설치비용은 「서울특별시 광진구 주차장 설치 관리조례」 제19조에 따름) ① 간선변 1층부 지정용도 100% 도입 시(공용면적 제외) ② 간선변 건축한계선 1m이상 추가 확보 시 ③ 공개공지(쌈지형공지)설치 시 – 설치의무 대상인 경우 : 법적 설치기준의 50% 추가 설치 시 – 설치의무 비대상인 경우 : 대지면적의 5%이상 또는 25㎡이상 중 큰면적으로 설치 시 ④ 개방화장실 설치 시(개방화장실 인지할 수 있는 표지 부착) ⑤ 대지 내 또는 건축물 내 가로지장물(분전반 등)수용 시	구의동 246-17,-18,-19 구의동 246-104

※ 상기 항목 중 용적률 인센티브 및 기준높이 완화항목과 중복계상 불가

– 차량동선 및 주차계획 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 차량출입불허구간 변경	• 보차혼용통로를 공공보행통로로 변경함에 따라 이면부 차량출입이 불가한 일부 필지의 전면부 차량출입 허용
• 공동주차출입구 신설	• 간선도로변 차량출입이 허용된 구간으로 인한 혼잡을 최소화하기 위해 공동주차출입구 신설
• 주차장 설치완화 변경	• 간선변 차량출입불허구간의 지정으로 차량출입이 불가능한 필지의 주차장설치완화

• 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구분	계 획 내 용		비고
	기 정	변 경	
옥상녹화	–	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	–	• '서울시 생태면적률 산정방법「서울시 도시계획조례 시행규칙 별표3의2」 (2016.7.28)을 적용할 것을 권장	
건축물외관	–	• 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한 • 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용	
빗물이용시설	–	• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치하도록 권장	
신·재생에너지 시설	–	• '신재생에너지 이용 건축물에 관한 규칙'의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	–	• 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝히는 야간경관조명의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 권장	

○ 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	구의1특별계획구역	구의동 246-15일대	3,887	감)3,887	–	

– 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
폐지	구의1특별계획구역	구의동 246-15일대	3,887	• 토지소유자의 의견을 반영하여 개별건축이 가능하도록 특별계획구역 폐지

■ 특별계획가능구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	자양12특별계획가능구역	자양동 216-4일대	–	증)7,331.4	7,331.4	

– 특별계획가능구역 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
신설	자양12특별계획가능구역	자양동 216-4일대	7,331.4	• 촉진구역이 해제된 지역 중 일부 통합개발 요청에 따라 특별계획가능구역으로 지정

■ 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용

• 자양12특별계획가능구역(신설)

구 분			계 획 내 용	비 고
위 치			• 자양동 216-6번지 일대	
면 적			• 7,331.4㎡	
용도지역			• 일반상업지역 • 제1종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시 변경)	
용도지구			• 일반미관지구	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도	• 불허용도 분류표상의 A	
		권장용도	• 권장용도 분류표상의 1	
	건폐율(%)		• 60% 이하	
	용적률	기준	• 221% 이하	
		허용	• 461% 이하	
		상한	• 589% 이하 - 기부채납 시 완화 - 산정방식 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) · 가중치 : 사업부지용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 · α : 공공시설제공후의 대지면적에 대한 공공시설로 제공하는 면적의 비율	
	최고높이		• 100m 이하	
공공시설계획			• 순부담률 : 용도지역 변경(제1종일반주거지역→준주거지역)면적의 30%이상 설치 (공공청사(우편집중국 토지)는 기존 국공유지로 미간주) - 용도지역 상향면적 3,854.8㎡ × 30% = 1,156.4㎡ • 공공시설 설치계획(조성후 기부채납, 지침도 참조) - 아차산로 5m 확폭 - 도로 외의 공공시설은 건축물로 기부채납 (환산 시 494.44㎡이상에 해당하는 건축물 설치) • 지하철(구의역)출입구는 건축물 내부로 연결하는 계획 수립	
건축물 배치 및 형태			• 건축한계선 : 아차산로변 5m • 대상지의 동측으로 건축물의 출입구 계획 시 도로변 건축한계선 10m • 고층부 탑상형 권장	
교통처리계획			• 간선변에서 차량출입불허	
기타에 관한 사항	전면공지		• 간선변 건축한계선에 의한 전면공지 조성	
	공공보행통로		• 대상지 서측 간선도로(아차산로)와 이면부를 연결하는 공공보행통로 조성	
	효력기간		• 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지의 효력 상실. 단, 주민요청(대상토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 2년이내에서 연장 가능	

※ 용적률, 공공시설 순부담률은 제1종일반주거지역→준주거지역일 경우를 가정하여 산정한 것으로 추후 변경 후 용도지역에 따라 '서울특별시 지구단위계획 수립기준, 2016'의 '1-4-4 용적률 적용기준'에 의거 가중평균하여 적용

■ 특별계획가능구역 일반지침

• 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		위치		면적(㎡)		공동개발	비 고
번호	면적(㎡)	동명	지번	필지	계		
R	3,280.1	자양동	216-7	403.3	403.3		
			216-23	369.9	369.9		
			216-24	396.7	856.5	공동개발 (지정)	기 공동개발
			216-6	459.8			
			216-4	290.1	290.1		
			216-3	282.3	561.3	공동개발 (지정)	기 공동개발
			216-2	279.0			
			216-16	266.1	266.1		
			216-15	268.8	532.9	공동개발 (지정)	간선변 차량출입불허구간으로 차량출입이 불가한 필지
			216-1	264.1			

• 건축물의 용도 결정조서

구분	불허용도	권장용도	비고
일반상업지역(간선부)	불허용도 분류표상A	권장용도 분류표상1	

• 건축물의 밀도 결정조서

구분	건폐율	용적률 (기준/허용/상한)	높이	비고
일반상업지역(간선부)	60%이하	300% / 630% / 800% 허용용적률 인센터브 D3 유형 적용	70m이하	

• 건축물의 배치 결정조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변 3m	결정도 참조

• 대지 내 공지계획

구분	계획내용	비고
전면공지	간선도로변 3m	결정도 참조

• 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	• 아차산로변 차량출입 불허구간 지정	결정도 참조
공동주차출입구	• 간선도로변 차량출입으로 인한 혼잡을 최소화하기 위해 공동주차출입구 지정	결정도 참조
기타사항	• 아차산로변 전면부 지상주차장 및 주차출입구 설치 금지	

○ 경미한 사항에 관한 계획

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 쌈지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경 (신설, 폐지 제외)
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

(2) 자양9존치관리구역 지구단위계획 결정(변경) 조서

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	자양9 존치관리구역	서울특별시 광진구 자양동 680-65번지 일대	48,952.0	감)1,127.3	47,824.7	

○ 정비구역계획(변경)

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
합 계		48,952.0	감)1,127.3	47,824.7	100.0%	-
정비기반 시설 등	소 계	13,445.0	감)1,127.3	12,317.7	25.8%	-
	도 로	5,279.0	-	5,279.0	11.1%	
	공원	6,787.0	감)1,127.3	5,659.7	11.8%	
	광장	1,379.0	-	1,379.0	2.9%	-
택 지 (획 지)	소 계	35,507.0	-	35,507.0	74.2%	-
	획 지	35,507.0	-	35,507.0	74.2%	-

○ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	구의·자양재정비촉진지구 자양9존치관리 지구단위계획구역	서울특별시 광진구 자양동 680-65번지 일대	48,952.0	감)1,127.3	47,824.7	

■ 자양9존치관리 특별계획구역 지침(기정)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 광진구 자양동 680-65번지 일대	
면 적			• 48,952.0㎡	
용도지역			• 1,2종일반주거지역 ※ 향후 촉진구역 설정 시 준주거지역으로 재검토	
용도지구			• 일반미관지구, 구역내 (연장 51m, 면적 612㎡)	
공공시설계획			• 순수기부채납비율 : 27.5% 이상 ※ 재정비촉진구역 지정 전 기조성하여 기부채납한 기반시설에 대하여 향후 재정비촉진구역 지정 후 용적률 등을 완화 받을 수 있다.	사업시행자 기부채납
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	주된 용도		• 업무	재정비촉진구역으로 지정변경 시 적용사항이며, 심의 및 협의 과정에서 재검토
	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률	• 151%	
		최대 용적률	• 400% 이하	
	건축물 높이	최고 높이	• 100m 이하	
건축물 용도별 지상연면적			• 향후 재정비촉진구역 지정 시 재검토	
건축물 배치에 관한 계획			• 건축한계선 : 향후 개발여건을 감안하여 획지 내 지정	
교통처리계획			• 차량진출입 불허구간 지정	
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선 및 벽면지정선에 의한 전면공지 조성	
	기존 건축물 관리 운용		• 존치구역에 대한 지구단위계획 운영지침 제8장 지구단위계획 운영에 관한 사항 제47조(기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)를 따른다.	
	도시계획시설		• 향후 촉진구역설정 시 정비계획(안)에서 제시한 기반시설을 도시계획시설로 결정하여야 한다.	

■ 자양9존치관리 특별계획구역 지침(변경)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 광진구 자양동 680-65번지 일대	
면 적			• 47,824.7㎡	
용도지역			• 1,2종일반주거지역 ※ 향후 촉진구역 설정 시 준주거지역으로 재검토	
용도지구			• 일반미관지구, 구역내 (연장 51m, 면적 612㎡)	
공공시설계획			• 순수기부채납비율 : 25.8% 이상 ※ 재정비촉진구역 지정 전 기조성하여 기부채납한 기반시설에 대하여 향후 재정비촉진구역 지정 후 용적률 등을 완화 받을 수 있다.	사업시행자 기부채납
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	주된 용도		• 업무	재정비촉진구역으로 지정변경 시 적용사항이며, 심의 및 협의 과정에서 재검토
	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	기준 용적률	• 151%	
		최대 용적률	• 400% 이하	
	건축물 높이	최고 높이	• 100m 이하	
건축물 용도별 지상연면적			• 향후 재정비촉진구역 지정 시 재검토	
건축물 배치에 관한 계획			• 건축한계선 : 향후 개발여건을 감안하여 획지 내 지정	
교통처리계획			• 차량진출입 불허구간 지정	
기타에 관한 사항	전면공지		• 건축한계선 및 벽면지정선에 의한 전면공지 조성	
	기존 건축물 관리 운용		• 존치구역에 대한 지구단위계획 운영지침 제12장 지구단위계획 운영에 관한 사항 제45조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)를 따른다.	
	도시계획시설		• 향후 촉진구역 설정 시 정비계획(안)에서 제시한 기반시설을 도시계획시설로 결정하여야 한다. • 촉진구역 설정 시 중로3-470호선에 대한 폭원 및 연장 재검토	

21) 도시관리계획 결정조서

○ 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	구의자양 재정비촉진지구	광진구 구의동 246번지 자양동 680번지 일대	385,344.6	-	385,344.6	서고시 제2006-357호 (2006.10.19.)

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,344.6	-	385,344.6	100.0
주거지역	소 계	314,120.6	증)5,844	319,964.6	83.0
	제1종일반주거지역	89,732.0	증)2,728	92,460.0	24.0
	제2종일반주거지역(7층)	2,953.0	-	2,953.0	0.8
	제2종일반주거지역(12층)	22,933.0	-	22,933.0	6.0
	제3종일반주거지역	53,348.5	-	53,348.5	13.8
	준주거지역	145,154.1	증)3,116	148,270.1	38.5
상업지역	일반상업지역	71,224.0	감)5,844	65,380.0	17.0

○ 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 지정일	비고
기정	-	아차산로	중심지 미관지구	성동교 ~ 잠실교 (자양동219-18 ~ 자양동779-7)	141,600 (4,560)	5,900 (190)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	-
기정	-	자양로	중심지 미관지구	구의동220 ~ 구의동234 (자양동769-8 ~ 구의동246-15)	24,000 (16,260)	1,000 (동측535 서측820)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	-
변경	-	아차산로	일반 미관지구	자양동 ~ 구의동 (구의동246-19 ~ 구의동 244-6)	67,200 (16,320)	1,400 (680)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	-

※ ( ): 구의 · 자양재정비촉진지구 내 면적 및 연장

※ 대로3-54호선(아차산로), 대로3-50호선(자양로) 완화차로 폐지에 따른 미관지구 선형 변경

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	177,333.1	증)3,854.8	181,187.9	서울시고시 제1996-154호 (1996.6.7)
변경	구의 · 자양재정비촉진지구 자양9존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65 일대	48,952.0	감)1,127.3	47,824.7	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)
기정	구의 · 자양재정비촉진지구 자양1존치정비 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81 일대	55,151	-	55,151	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)

○ 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 교통시설(변경)

• 도 로

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	29~38	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)	1971.4.7	자양로
변경	대로	3	90	29~38	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)		
기정	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)	1966.6.21	아차산로
변경	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)		
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (435)	자양동680-72 (자양동680-72)	구의동593-20 (구의동592-39)	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동 592-39	자양동 781-1	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	479	18	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	408	자양동 683-6	자양동 781-4	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	3	470	12	국지도로	270	자양동 680-86	자양동 680-83	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
변경	중로	3	470	12	국지도로	147	자양동 680-87	자양동 680-83		
기정	소로	2	구의1	8	국지도로	170	자양동 779-2	자양동 779-24	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의2	8	국지도로	70	구의동 246-104	구의동 246-25	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의3	8	국지도로	70	구의동 246-63	구의동 246-8	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	소로	2	구의4	8	국지도로	72	구의동 246-3	구의동 246-1	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	소로	3	구의1	6~8	국지도로	346	자양동 778-18	자양동 777-1	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	

※ ( )는 재정비촉진지구 내 연장을 의미함

※ 대로3-54호선(아차산로), 대로3-90호선(자양로) 완화차로 폐지에 따른 선형 변경

• 주차장(변경없음)

• 철도(변경없음)

■ 공간시설

- 광장(변경없음)
- 공원(변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	–	소공원	자양동 776-5 일대	862	–	862	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
변경	②	–	소공원	자양동 216-1 일대	1,772	감)1,516	256	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
기정	③	–	소공원	자양동 781-3 일대	743	–	743	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
기정	④	–	문화공원	자양동 680-81 일대	3,524	–	3,524	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
기정	⑤	–	문화공원	자양동 680-63 일대	3,351	–	3,351	서고제2009-225호 (2009.6.4)	공원지하에 열공급 설비(3,000㎡) 중복결정

- 공공공지(변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	공공공지	구의동 246-16 일대	383	감)383	–	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
폐지	③	공공공지	구의동 246-10 일대	230	감)230	–	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
폐지	④	공공공지	구의동 243-6 일대	426	감)426	–	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
기정	⑤	공공공지	구의동 244-4 일대	467	–	467	서고제2009-225호 (2009.6.4)	–
기정	⑥	공공공지	자양동 776-25 일대	73	–	73	서고제2012-143호 (2012.5.31)	–

■ 유통·공급시설(변경없음)

■ 공공·문화체육시설

- 공공청사(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	①	공공청사	–	자양동 680-65 일대	45,333	–	45,333	서고 제1985-847호 (1985.12.13)	우편집중국
	②	공공청사		자양동 680-81 일대	15,557	–	15,557		우정사업 정보센터
변경	③	공공청사	–	자양동 777 일대	14,318	증)93	14,411	–	광진구청

※ 자양로 완화차로 폐지에 따른 공공청사 부지면적 확장

- 공공청사 건축물의 범위(변경없음)
- 문화시설(변경없음)

바. 시민의 공람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎ 02-2133-7222) 및 광진구 도시계획과(☎ 02-450-7693)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.