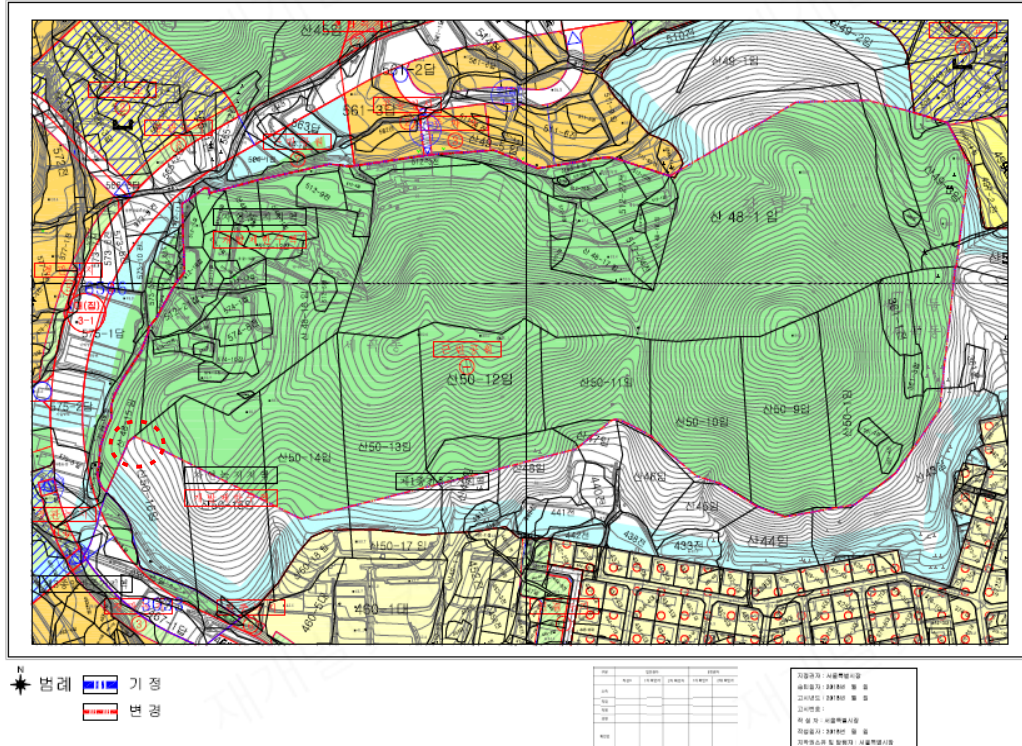


○ 도시계획시설(공원) 결정도 (변경)



 해당지역 표기

◆ 서울특별시고시 제2018-268호

자양7 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 주택재건축정비예정구역으로 지정된 광진구 자양동 464-40번지 일대에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제7조의 규정에 따라 도시 및 주거환경정비기본계획 (경미한)변경 결정 및 동법 제16조에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 8월 30일
서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) 변경

구분	구역번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	층수	건폐율	추진단계	주택유형	비고
기정	8	자양동	464-40	4.3	190	평균 10층	60	2	단독	
변경	8	자양동	464-40	4.4	190	평균 10층	60	2	단독	

2. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 자양7 주택재건축 정비구역

나. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	자양7 주택재건축 정비사업	자양동 464-40번지 일대	-	증)44,658.5	44,658.5	

3. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		44,658.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	10,699.1	23.9	-
	도로	5,610.1	12.6	-
	어린이공원	3,000.0	6.7	어린이공원, 지하주차장 중복결정
	주차장	(3,000.0)	(6.7)	
	공공청사	1,029.0	2.3	도시재생센터
	사회복지시설1	860.0	1.9	어린이집
	사회복지시설2	200.0	0.4	경로당
획지	소계	33,959.4	76.1	-
	획지1	33,432.4	74.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	223.0	0.5	근린생활시설
	획지3	304.0	0.7	근린생활시설

2) 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	44,658.5	-	44,658.5	100.0	
	제1종일반주거지역	985.9	감)985.9	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	41,419.1	감)41,419.1	-	-	
	제2종일반주거지역	896.1	증)42,405.0	43,301.1	97.0	
	제3종일반주거지역	1,357.4	-	1,357.4	3.0	

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
자양동 582-19번지	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	985.9	한강변 관리기본계획(서울시, 2015)과의 정합성 및 주변 기계발전 아파트 단지와의 형평성을 고려하여 용도지역 중 상향
자양동 464-40일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	41,419.1	

■ 용도지구에 관한 결정(변경) 조서 : 해당 없음

3) 도시계획시설 결정(변경)에 관한 계획

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	①	12	국지 도로	454	자양동 582-1	자양동 482-1	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	172	6	국지 도로	154	자양동 461-5	자양동 452-1	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18)	
변경	중로	3	②	12	국지 도로	237	자양동 462-21	자양동 583-19	일반 도로	-		
기정	소로	3	170	6	국지 도로	360	자양동 520-10	자양동 477-10	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18)	
변경	소로	3	170	6~10	국지 도로	360	자양동 520-10	자양동 477-10	일반 도로	-		
기정	소로	3	173	6	국지 도로	222	자양동 497-2	자양동 559-35	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	173	6	국지 도로	142	자양동 97-2	자양동 469-1	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	174	6	국지 도로	234	자양동 497-2	자양동 464-14	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	174	6~10	국지 도로	185	자양동 497-2	자양동 465-10	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	179	자양동 494-3	자양동 483-7	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	-	8	국지 도로	146	자양동 494-3	자양동 482-1	일반 도로	-	-	

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-①	• 도로 신설 (L=454m, B=12m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 증가되는 교통량을 처리하고자 도로 신설
소로3-172	중로3-②	• 도로 확폭 및 연장 확대 (L = 154m → 237m, B = 6m → 12m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 증가되는 교통량 처리 및 대상지 내의 진입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 확대
소로3-170	소로3-170	• 도로 확폭 (B = 6m → 6~10m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 증가되는 교통량을 처리하고자 도로 일부 확폭
소로3-173	소로3-173	• 연장 축소 (L = 222m → 142m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 도로 일부구간(대상지 내) 축소
소로3-174	소로3-174	• 도로 확폭 및 연장 축소 (L = 234m → 185m, B = 6m → 6~10m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 도로 일부구간(대상지 내) 축소 및 증가되는 교통량을 처리하고자 도로 일부 확폭
소로2-	소로2-	• 연장 축소 (L = 179m → 146m)	• 주택재건축 정비사업에 따라 도로 일부구간(대상지 내) 축소

(2) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	주차장	자양동 471일대	-	증)3,000	3,000		어린이공원과 중복결정 (지하설치)

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 신설 (A = 3,000㎡)	• 주택재건축 정비사업에 따라 일부 폐지되는 노상주차장을 대체할 주차장을 확보하고자 어린이공원 지하에 중복결정

나) 공간시설

(1) 공원·녹지 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	-	자양동 582-19	985.9	감)985.9	-	1972.3.28	
신설	-	공원	어린이공원	자양동 471일대	-	증)3,000.0	3,000.0		주차장과 중복결정

■ 공원·녹지 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 폐지 (A = 985.9㎡)	• 주택재건축 정비사업에 따른 공원 폐지
-	어린이공원	• 신설 (A = 3,000.0㎡)	• 대상지내 공원 폐지에 따른 대체 및 인근 주민의 편의를 위해 어린이공원 신설 • 주차장과 중복결정(공원지하에 주차장설치)

(2) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	결정 범위			면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률	층수	기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	자양동 462-20번지 일대	도시재생 센터	60%이하/ 200% 이하	3층 이하	-	증) 1,029	1,029	-	-

※ ①은 임시번호임

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 (A = 1,029㎡)	• 자양동 일대 도시재생사업을 지원할 수 있는 도시재생센터 신설

(3) 사회복지시설 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	결정 범위			면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				용도	건폐율/용적률	층수	기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회복지 시설	자양동 466-12번지 일대	어린이집	60%이하/ 200% 이하	1층 이하	-	증) 860	860	-	-
신설	②	사회복지 시설	자양동 466-16번지 일대	경로당	60%이하/ 200% 이하	2층 이하	-	증) 200	200	-	-

※ ①은 임시번호임

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 신설 (A = 860㎡)	• 증가하는 국공립 어린이집 수요에 대응하기 위한 어린이집 신설
②	사회복지시설	• 신설 (A = 200㎡)	• 기존 경로당을 대체하는 경로당 신설

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
주민공동 시설	소계		2,950.0	법정 2,865.63
	경로당	획지1	250.0	
	어린이집	획지1	350.0	
	주민공동시설	획지1	88.0	
	작은도서관	획지1	162.0	
	어린이놀이터	획지1	1,500.0	
	주민운동시설	획지1	600.0	
	관리 사무소	획지1	120.0	
	경비실	획지1	50.0	
	근린생활시설	획지1	330.0	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)	계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	자양7구역 주택재건축 정비구역	44,658.5	획지1	33,432.4	172	-	-	172	-	

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	자양7 주택재건축 정비구역	44,658.5	획지1	33,432.4	자양동 586-1번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	232.6 이하	246.64 이하	75m이하 /최고 25층이하	-

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	자양7 주택재건축 정비구역	44,658.5	획지2	223.0	자양동 583-16번지 일대	근린생활 시설	관계법령에 따름			-	
			획지3	304.0	자양동 583-19번지 일대	근린생활 시설	관계법령에 따름			-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설규모 및 비율								
			구분 (전용면적)		세대수	비율(%)	비고				
			합계		917세대	100.0%					
			60㎡이하		513세대	55.94%	재건축소형주택 43세대				
			60㎡~85㎡이하		350세대	38.17%					
			85㎡초과		54세대	5.89%					
			• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 80%이상 (기준 50%이상)								
심의완화 사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 246.64%								

다) 기타사항에 관한 계획

구 분		위 치	계 획 내 용
대지내 공지	보차혼용통로	획지1	- 삼성아파트에서 자양변영로로 연결되는 자양변영로3길이 폐도됨에 따라 보차혼용통로 계획 - 폭원 10m이상의 항시 개방된 형태로 조성
	공공보행통로	획지1	- 자양변영1길에서 자양변영5길로 연결되는 공공보행통로 계획 - 폭원 6m이상의 항시 개방된 형태로 조성
	건축한계선	획지1	- 보차혼용통로 양측으로 2m씩 건축한계선 지정 - 보행공간 확보
	공개공지	획지1	- 보차혼용통로와 자양변영로3길의 결절부에 공개공지 500㎡ 이상 계획 - 개방형 주민휴식공간으로 조성
교통처리 계획	공동주차 출입구	사회복지시설 ①, ②	사회복지시설 ①,②는 인접도로 차량출입 최소화를 위하여 공동주차 출입구 설치
	주차출입구	획지1	보차혼용통로 및 자양변영로1길에 주차 출입구 설치
		주차장 (도시계획시설)	보차혼용통로에 출입구 설치

라) 개발가능 용적률 산정

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	신설 기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지	신설 기반시설 내 국·공유지 면적	대지(획지)내 용도폐지 되는 기반시설 국·공유지 면적
	44,658.50㎡	33,432.40㎡	10,699.10㎡	1,550.00	1,773.31㎡	4,966.95㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담율 : 12.3%(5,508.84㎡) > 순부담 의무부담율 9.6%(4,289.8㎡) = 순부담 산정을 위한 공공시설부지제공면적 = 신설 기반시설 면적 + 건축물기부채납 환산부지 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 국·공유지 면적 = 10,699.10㎡ + 1,550.00㎡ - 1,773.31㎡ - 4,966.95㎡ = 5,508.84㎡					
계획용적률	•도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 190%					
개발가능 용적률 산정	•개발가능용적률 = 계획용적률 × (1+1.3×α) = 190%×(1+1.3×0.1728) = 232.682% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적 - 공공시설 환산부지 면적) - α = 5,508.84㎡ / 31,788.4㎡ (33,432.4㎡ - 1,550.0㎡) = 0.1728 •정비계획용적률 232.6% 이하					

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방재난방지지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지, 조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정(변경)후 4년 이내	자양7 주택재건축정비사업조합	현황 : 724세대 계획 : 917세대 (증) 193세대	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지로부터 반경500m 이내에 신양초, 자양고, 자양중, 동자초, 신자초 위치	- 대상지와 가장 가까운 교육시설은 동자초등학교로 약 200m 떨어져 있음 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가) 제3항에 의거하여 해당지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 - 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 인근학교에 지장을 주지 않도록 하겠음	

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		44,658.5	-	44,658.5	-
1	-	44,658.5	자양동 586-1번지 일대	33,432.4	획지1(공동주택 및 부대복리시설)
2			자양동 583-16번지 일대	223.0	획지2(근린생활시설)
3			자양동 583-19번지 일대	304.0	획지3(근린생활시설)
4			자양동 462-20번지 일대	1,029.0	공공청사(도시재생센터)
5			자양동 466-12번지 일대	860.0	사회복지시설1(어린이집)
6			자양동 466-16번지 일대	200.0	사회복지시설2(경로당)
7			자양동 471번지일대	3,000.0	어린이공원(지하주차장 중복결정)
-			-	5,610.1	도로

10) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
신규	자양동 586-1번지 일대	-	-	43	36.90㎡ : 43세대	2,384.35㎡

•재건축 소형주택 의무연면적 = 용적률 증가분의 50% × 획지면적
 = {(246.64% - 232.6%) × 50%} × 33,432.4㎡ = 2,346.95㎡ 이상
 ※ 용적률 증가분 = 예정법정상한용적률 - 정비계획 용적률
 ※ 계획 55.45㎡ × 43세대 = 2,384.35㎡
 ※ 기준 2,346.95㎡ < 계획 2,384.35㎡

11) 기타사항에 관한 계획

- 보차혼용도로 : 입주자모집공고, 분양계약서 등을 통해 보차혼용도로 제한에 대한 명시적인 동의를 구하고, 이를 근거로 구분지상권 등기를 설정하며, 구분지상권의 존속

기간을 영구로 약정하여 공공의 이용을 충분히 담보토록 함

4. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

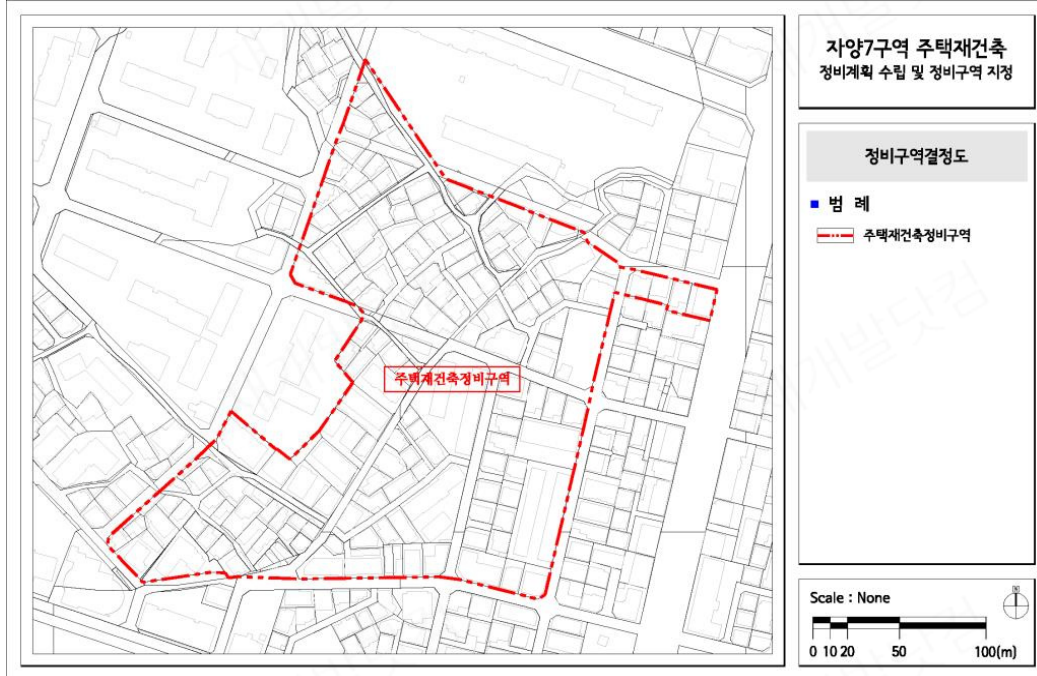
- 붙임. 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 열람장소

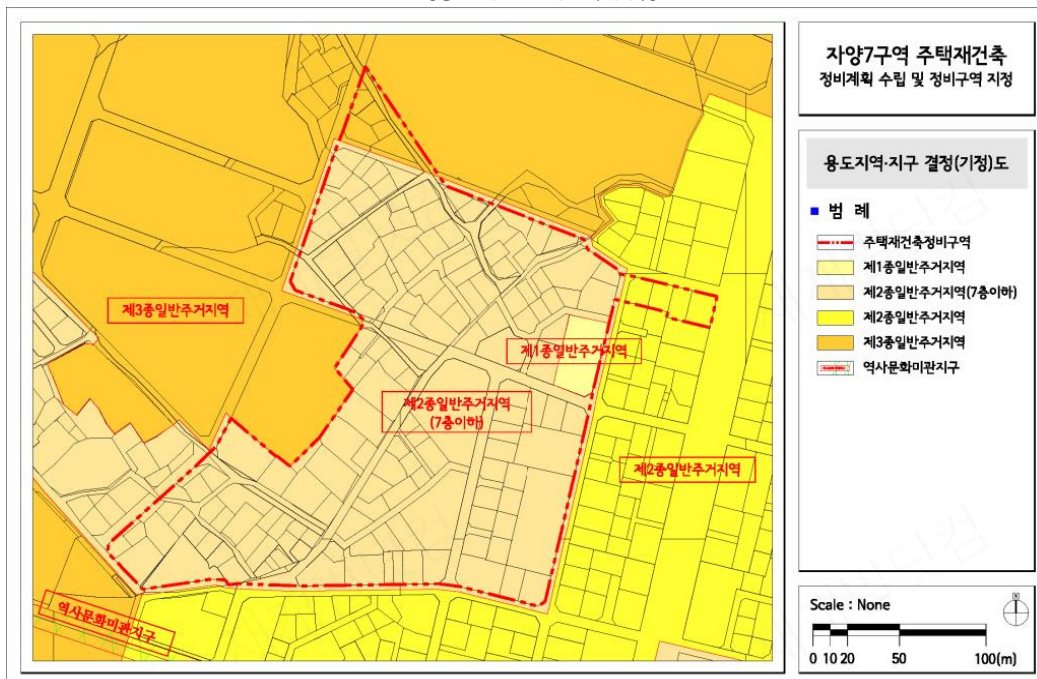
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과 (☎ 02-2133-7229) 및 광진구 주택과 (☎ 02-450-7697)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 관계도면

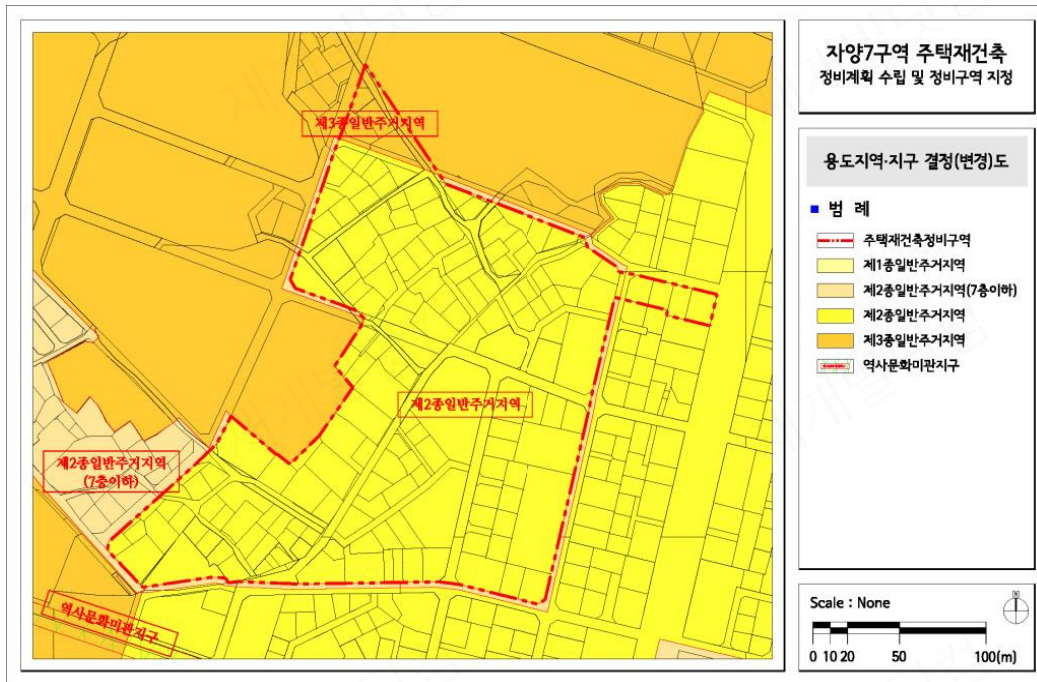
[정비구역 결정도]



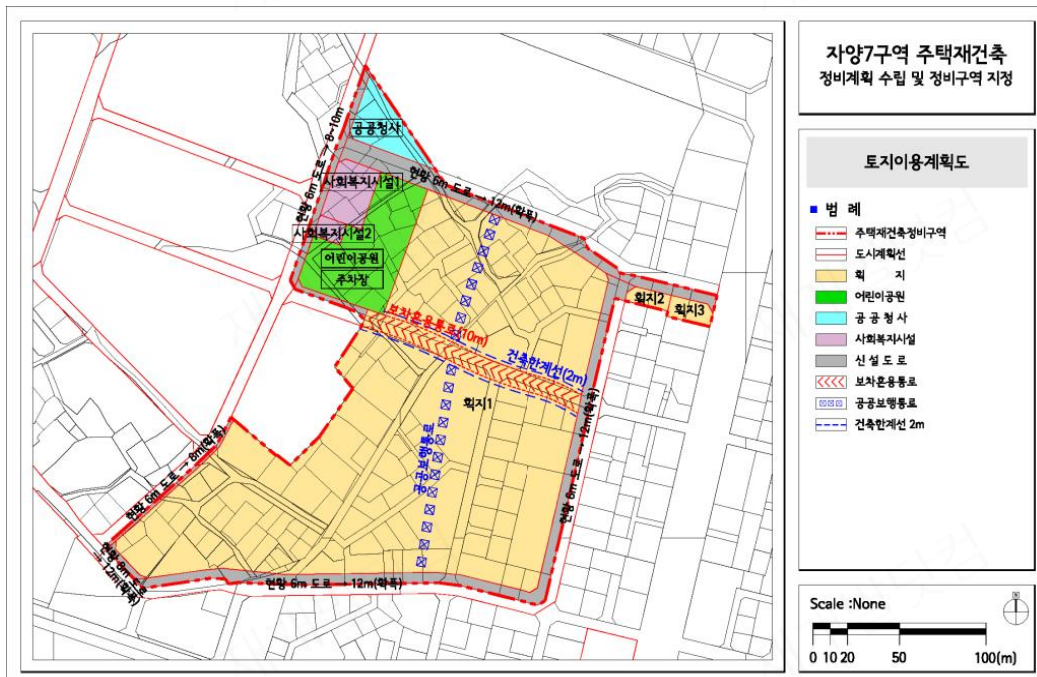
[용도지역 결정도(기정)]



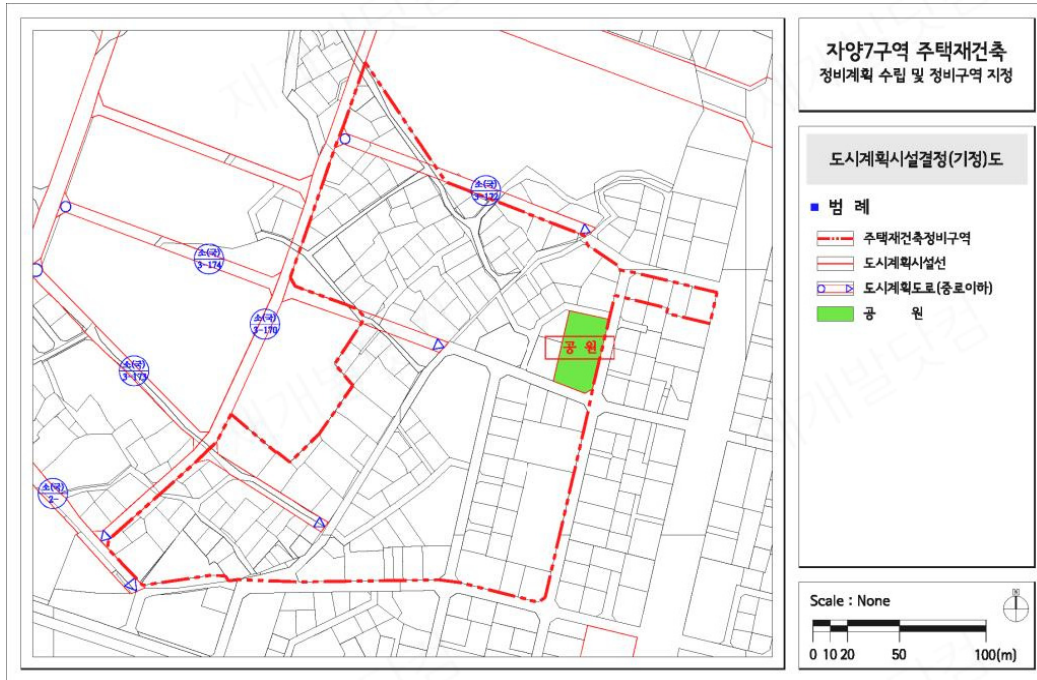
[용도지역 결정도(변경)]



[토지이용계획도]



[도시계획시설결정도(기정)]



[도시계획시설결정도(변경)]

