

◆ 서울특별시고시 제2025-356호

자양4동 A구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대(이하 ‘자양4동 A구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.03.14.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 3일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	자양4동 A구역 주택정비형 재개발구역	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0	

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		139,130.0	100.0	
정비기반시설	소 계	28,713.2	20.6	
	도 로	15,932.2	11.5	
	공 원 ①	2,488.5	1.8	
	공 원 ②	2,600.5	1.8	
	공 원 ③	2,499.0	1.8	
	녹 지	1,412.0	1.0	
	공 공 공 지	2,131.0	1.5	
	공 공 청 사 ①	150.0	0.1	파출소
	공 공 청 사 ②	1,500.0	1.1	주민센터
획지	소 계	110,416.8	79.4	
	획 지 ①	108,146.8	77.7	공동주택
	획 지 ②	1,447.0	1.1	종교용지
	획 지 ③	823.0	0.6	산업인력공단

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		139,130.0	-	139,130.0	100.00	
주거 지역	제1종일반주거지역	505.0	감) 505.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	88,430.8	감) 68,610.9	19,819.9	14.2	
	제2종일반주거지역	32,794.8	감) 27,683.4	5,111.4	3.7	
	제3종일반주거지역	17,399.4	증) 96,799.3	114,198.7	82.1	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	자양동 199-4번지 일대	제1종일반	제3종일반	505.0	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
-	자양동 200번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	68,610.9	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
-	자양동 199번지 일대	제2종일반	제3종일반	27,683.4	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식:(총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 113.79% → (39,024.3억 - 19,962.2 억) ÷ 16,751.3억 x 100 = 113.79% - 총수입 추정: 39,024.3억 - 총지출 추정: 19,962.2억 - 종전자산총액 추정: 16,751.3억			
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격(2023년) x 보정률(2.50) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 x 개별공시지가(2023년) x 보정률(2.40) - 건물=개략단가 x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약130만원/3.3㎡ 추정			
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 -(종전자산 추정액x추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)
	전용39㎡형 (공급면적:60.90㎡)	801,444	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (113.79%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)
	전59㎡형 (공급면적:85.13㎡)	1,089,664		
	전용84㎡형 (공급면적:116.60㎡)	1,395,702		
	전용108㎡형 (공급면적:148.48㎡)	1,706,035		
	전용140㎡형 (공급면적:191.85㎡)	2,112,268		
※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 80% 수준으로 결정함.				

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	183	20	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	
변경	대로	2	183	30	보조 간선	3,800 (559)	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	폭원확장
기정	소로	2	1	8	국지 도로	430	자양동 549	자양동 64-8	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	
변경	중로	2	1	8~15	국지 도로	448 (216)	자양동 549	자양동 64-8	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	폭원확장 및 연장확대
기정	소로	3	163	6	국지 도로	120	자양동 236-150	자양동 206-10	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
변경	소로	3	163	6	국지 도로	73	자양동 236-150	자양동 202-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	연장축소
기정	소로	2	137	8	국지 도로	115	자양동 57-164	자양동 97-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
변경	중로	2	137	8~16	국지 도로	388 (261)	자양동 52-191	자양동 97-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	폭원확장 및 연장확대
기정	소로	3	㉠	6	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-164	일반 도로	-	-	
변경	중로	3	㉠	12	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-164	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	소로	2	㉠	8	국지 도로	570	자양동 206-10	자양동 74-6	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	㉠	8~18	국지 도로	326	자양동 57-66	자양동 74-6	일반 도로	-	-	폭원확장 및 연장축소
신설	중로	3	㉡	12	국지 도로	149	자양동 553-600	자양동 559-2	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	㉢	4	국지 도로	101	자양동 57-53	자양동 57-96	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	㉣	1	국지 도로	342	자양동 236-13	자양동 191-1	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	㉤	8	국지 도로	120	자양동 52-123	자양동 52-123	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉥	4	국지 도로	26	자양동 55-16	자양동 55-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉦	4	국지 도로	60	자양동 55-6	자양동 54-12	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉧	4	국지 도로	95	자양동 51-39	자양동 52-124	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉨	6	국지 도로	122	자양동 46-14	자양동 52-227	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉩	4	국지 도로	112	자양동 52-229	자양동 52-88	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 도로 연장임

※ 도로번호 ㉠,㉡ 등은 임시번호이며, 기종점도 임의로 작성하였음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-183	대로 2-183	•도로 확폭 - B = 20m → 30m (증 10m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 2-1	중로 2-1	•도로 확폭 및 연장확대 - B = 8m → 8~15m (증 7m) - L = 430m → 448m (증 18m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 3-163	소로 3-163	•연장 축소 - L = 120m → 73m (감 47m)	•중고용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 2-137	중로 2-137	•도로 확폭 및 연장확대 - B = 8m → 8~16m (증 8m) - L = 115m → 388m (증 273m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 •도로의 입체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 입체적 결정
소로 2-①	중로 2-①	•도로 확폭 및 연장축소 - B = 8m → 8~18m (증 10m) - L = 570m → 326m (감 244m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 3-①	중로 3-①	•도로 확폭 - B = 6m → 12m (증 6m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
-	소로 3-㉔	•신설 - B = 12m - L = 149m	•대상지 내 공공청사(파출소, 주민센터) 및 산업인력공단 등 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-㉕	•신설 - B = 4m - L = 101m	•제척부지의 진출입을 위해 현황도로 존치
-	소로 3-㉖	•신설 - B = 1m - L = 342m	•동일로변 자전거도로 설치를 위해 도로 신설
소로 2-②	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-②	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-③	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-④	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑤	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑥	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

2) 입체적 도시계획시설 결정범위

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	중로 2-137	도로	자양동 52-161 일대	길이	-	증)10m	10m	도시계획 도로의 입체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 도로 입체적 결정
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면 기준)	-	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	
			자양동 56-8 일대	길이	-	증)10m	10m	
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면 기준)	-	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

나. 공원

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	소공원	소공원	자양동 52-134번지 일대	-	증) 2,488.5	2,488.5	-	
신설	②	소공원	소공원	자양동 54-10번지 일대	-	증) 2,600.5	2,600.5	-	
신설	③	소공원	소공원	자양동 56-11번지 일대	-	증) 2,499.0	2,499.0	-	
폐지	-	성화공원	어린이공원	자양동 199-4번지	253.0	감) 253.0	-	서고시141호 (95.5.20)	
폐지	-	기타공원	소공원	자양동 52-80번지	252.0	감) 252.0	-	-	미개설

※ 도면표시번호 ①, ②, ③은 임시번호로 작성하였음

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변경사유
①	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
②	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
③	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
-	성화공원	•공원 폐지	•단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
-	기타공원	•공원 폐지	•미개설 공원 폐지

※ 심의검토 의견인 입체공원 활용은 추후 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」, 국토교통부 가이드라인 등 입체공원 용적률 관련 기준에 따라 사업주제(조합 등)에서 정비계획 변경 시 검토 반영

다. 녹지

1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	완충녹지	완충녹지	자양동 190-10번지 일대	-	증) 1,412.0	1,412.0	-	

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	원충녹지	•원충녹지 신설 - A = 1,412.0㎡	•영동대교 복단변 대기오염·소음 완화를 위한 원충녹지 신설

라. 공공공지

1) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	자양동 553-76번지 일대	-	증) 2,131.0	2,131.0	-	서울특별시

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

※ 공공공지 부지의 채납행정처(관리청)은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 기부채납시설의 소유관계에 대한 사항은 시, 구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	공공공지	•공공공지 신설 - A = 2,131.0㎡	•공공목적의 토지이용을 위한 공공공지 확보

마. 공공청사

1) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	파출소	자양동 553-220번지 일대	-	증) 150.0	150.0 (연면적 : 350.0㎡)	-	경찰청
신설	②	공공청사	주민센터	자양동 553-216번지 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0 (연면적 : 3,500.0㎡)	-	광진구청

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

※ 공공청사①(파출소) 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)은 경찰청으로 하며, 경찰청장이 운영 및 관리함

※ 공공청사②(주민센터) 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)은 광진구청으로 하며, 광진구청장이 운영 및 관리함

※ 기부채납시설의 소유관계에 대한 사항은 시, 구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
①	공공청사	•공공청사 신설 - 토지면적 : 150.0㎡ - 연면적 : 350.0㎡	•대상지 내 파출소의 이전 및 부지 확장 계획
②	공공청사	•공공청사 신설 - 토지면적 : 1,500.0㎡ - 연면적 : 3,500.0㎡	•대상지 내 자양4동 주민센터의 이전 및 부지 확장 계획

바. 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분	용 도	건축물 기부채납	비 고
건축물 (공공청사 ①)	파출소	- 파출소 신설 - 연면적 : 350.0㎡ - 토지환산면적 : 104.8㎡	「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (2024)」 동청사(자치회관) 1,500㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,179천원
건축물 (공공청사 ②)	주민센터	- 주민센터 신설 - 연면적 : 3,500.0㎡ - 토지환산면적 : 1,303.4㎡	「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (2024)」 복합청사(대형청사) 3,000~4,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,883천원

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		계획면적 (㎡)	비고
			법 정			
			기 준	면 적(㎡)		
합계		-	-	-	12,230.49	-
주민 공동 시설	소계	-	-	-	11,830.49	-
	경로당	획지①	725㎡+(2,000세대를 넘는 매 세대×0.2㎡)	924.80	1,000.00	공공개방
	어린이집	획지①	725㎡+(2,000세대를 넘는 매 세대×0.2㎡)	924.80	1,000.00	공공개방
	어린이놀이터	획지①	-	-	2,678.64	-
	주민운동시설	획지①	-	-	1,151.85	-
	작은도서관	획지①	298㎡+(2,000세대를 넘는 매 세대×0.1㎡)	397.90	500.00	-
	주민공동시설	획지①	-	-	5,500.00	-
부대 시설	소계	-	-	-	400.00	-
	관리사무소	획지①	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡)	157.45	300.00	-
	경비실	획지①	-	-	100.00	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상인 경우 주민공동시설을 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25 이상 확보 = $[500㎡ + ((2,999세대 \times 2㎡) \times 1.25)] = 8,122.50㎡$ 이상 < 11,830.49㎡

※ 공공개방 : 건축용적을 완화시설

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	자양4동 A구역 주택재개발 정비사업	139,130.0	광진구 자양4동 57-90번지 일대	700	1	-	699	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					정비 계획	예정 법적상한		
신설	자양4동 A구역 주택정비형 재개발구역	139,130.0	획지①	108,146.8	자양4동 57-90번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	제3종 일반 주거 지역	50.00	274.58	299.92	150m이하 (40층이하)	
			획지② (종교용지)	1,477.0	자양4동 236-156번지 일대	종교용지		관련 법규에 의함				
			획지③ (산업인력 공단)	823.0	자양동 553-226번지 일대	산업인력공단		관련 법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비용	*주택공급계획 : 2,999세대											
	구분		세대수		구분	건립규모	임대주택					
			세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡초과			
	계	2,999	100.00	초과용적률 전 세대수	2,709	407	162	245				
	60㎡이하	1,579	52.65	구성비 (%)	100.00	15.02	5.98	9.04				
	60~85㎡이하	877	29.24	임대주택 구성비(%)	-	100.00	39.80	60.20				
	85㎡초과	543	18.11									
•85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 81.89%												
•임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶ 계획 세대수의 15.02%												
•전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶ 계획 39.80%, 5.98%												
※초과용적률에 따라 공급되는 주택(290세대) 제외												
•국민주택규모(85㎡이하) 임대주택 건설 규모 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶ 계획 50.05%												
		상한용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)						
		274.58%	299.92%	25.34%	12.67%	13,728.53㎡ (13,702.19㎡)						
심의완화 사항	• 기준용적률 완화 20.0% (현황용적률 적용 15.78%, 소형주택확보 4.22%)											
	• 허용용적률(22.0%) : 허용용적률 인센티브 20%(공공보행통로 1.7%, 우수디자인+장수명주택 10%, 열린단지 5%, 방재안전 5%) 및 사업성 보정계수 1.1(2%) 적용											
• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)												
: 법적상한용적률 299.92%(건축심의에서 최종 결정)												

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					정비 계획	예정 법적상한		
건축물의 건축선에 관한 계획	• 동일로변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 • 독섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 • 독섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 23m 이상 • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 이상											
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 : 한강으로의 접근 및 신앙중학교 통학동선을 고려하여 남-북방향의 폭원 6m 이상의 공공보행통로 조성 • 공개공지 : 중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 공원 세부시설조정계획 및 공동주택 건축계획에 반영											

※ 공공보행통로 및 공개공지 상세위치 도면 참고

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비 기반시설 내 국·공유지
				토지 정비기반시설 등	건축물기부채납 환산부지면적	
		139,130.0㎡	108,146.8㎡	27,778.2㎡	1,408.2㎡	3,437.3㎡
용도지역	공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 27,778.2㎡ + 1,408.2㎡ - 3,437.3㎡ - 9,402.8㎡ = 16,346.3㎡ ※ 용도지역 상향면적 대비(16.88%)				
	기준용적률	• 212.21% = 192.21%(용도지역 혼재 가중평균) + 20%(기준용적률 완화) ※ 기준용적률 완화 : 20%(현황용적률 인정 15.78%, 소형주택 확보 4.22%)				
	허용용적률	• 234.21% = 기준용적률 + 기준용적률 완화 + (허용용적률 x 사업성보정계수) = 192.21% + 20% + (20% x 1.1) ※ 허용용적률 인센티브(총 20%) : 공공보행통로 1.7%, 우수디자인+장수명주택 10%, 열린단지 5%, 방재안전 5% ※ 사업성보정계수 = 서울시 평균 공시지가 ÷ 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129.0 ÷ 5,330,216.2 = 1.1				
	상향용적률	• 274.58% = (기준용적률 + 기준용적률 완화 + 허용용적률 x 사업성보정계수) + (허용용적률 x 1.3 x 가중치 x α(토지)) + (허용용적률 x 0.7 x α(건축물)) = (192.21% + 20% + (20% x 1.1)) + (212.21% x 1.3 x 1.0089 x 0.13813) + (212.21% x 0.7 x 0.01312) ※ 허용용적률 = 기준용적률(용도지역 혼재 가중평균) + 허용용적률 인센티브 = 192.21% + 20% = 212.21%				

구 분		산 정 내 용
		• α = 공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α토지 : $0.13813 = (27,778.2 - 12,840.1) / 108,146.8$ - α건축물 : $0.01312 = 1,408.2 / 108,146.8$
	법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.92%(건축심의에서 최종 결정)

※ 토지 정비기반시설 등 면적 27,778.2㎡는 주민센터 813㎡, 파출소 122㎡ 제외된 면적임

1) 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)		비 고
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$이하 - 적용 : $192.21\% \times (948.0/108,146.8) \times 1 = 1.7\%$	10%p 이내	
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성 기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 5% (관련 기준에 적합하게 열린단지를 조성하여 건축위원회에서 인정받겠음)	5%p 이내	단지외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성
방재안전	• 화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 - 적용 : 5% (시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 건축위원회에서 인정받겠음)	5%p 이내	
우수디자인 + 장수명주택 인증	• 우수디자인 및 장수명주택 인증(우수등급) - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 (최우수 15%, 우수등급 10%) - 적용 : 우수디자인 + 장수명주택 우수등급 10%(우수디자인 및 장수명주택 우수등급 기준에 맞는 설계를 하여 건축위원회에서 인정받겠음)	15%p 이내	

2) 공공시설 부담기준 (제3종일반주거지역으로 상향)

구 분	종상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제1종 → 제3종	505.0	2단계 상향시 (20% 이상)	$505.0 \times 0.20 = 101.00$
제2종(7층) → 제3종	68,610.9	1단계 상향시 (10% 이상)	$68,610.9 \times 0.10 = 6,861.09$
제2종 → 제3종	27,683.4	2단계 상향시 (10% 이상)	$27,683.4 \times 0.10 = 2,768.34$
합 계	96,799.3	-	9,730.43㎡ 이상 공공시설을 확보해야함 종상향 면적(96,799.3㎡) 대비

3) 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 확보면적	비 고
정비기반시설 등 토지 (도로, 공원, 녹지, 공공공지, 공공청사)	14,938.1㎡	순부담 면적 (도로 15,932.2㎡, 공원 7,588.0㎡, 녹지 1,412.0㎡, 공공공지 2,131.0㎡, 공공청사(파출소, 주민센터) 1,650.0㎡ 중 국공유지면적 12,840.1㎡, 공공청사(파출소, 주민센터) 대토면적 935.0㎡ 제외)
공공청사(파출소) 환산부지면적	104.8㎡	
공공청사(주민센터) 환산부지면적	1,303.4㎡	
합계	16,346.3㎡	9,730.43㎡ 이상 확보

4) 가중치 산출근거

■ 사업부지(획지)

구분	1종 → 3종	2종7층 → 3종	2종 → 3종	3종	합계
허용용적률	170%	210%	210%	230%	-
면적	505.0	76,197.8	18,498.8	12,945.2	108,146.8 (A)
허용용적률 x 면적	858.5	160,015.3	38,847.5	29,774.1	229,495.4 (B)
사업부지의 허용용적률	B / A = 212.21%				

■ 공공시설 등 제공부지

구분	1종	2종7층	2종	3종	합 계
허용용적률	150%	210%	210%	230%	-
계획기반시설	-	12,271.8	12,501.7	3,004.7	27,778.2
국공유지면적	65.9	5,385.1	7,247.6	141.5	12,840.1
계획기반시설 - 국공유지면적 (순부담면적)	- 65.9	6,886.7	6,189.1	2,863.2	14,938.1 (A)
허용용적률 x 면적	98.9	14,462.1	11,033.6	6,585.4	31,982.2 (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 214.10%				

※ 계획기반시설 면적 27,778.2㎡는 주민센터 813㎡, 파출소 122㎡ 제외된 면적임

■ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률
 $= 214.10\% / 212.21\% = 1.0089$

5) 기준용적률 완화

■ 현황용적률 산정

구분		내용		
제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역	건축물 대지면적 합계	100,676.91㎡ (A)		
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물 대지면적 합계	15,124.48㎡ (B)		
	조례용적률을 초과하는 건축물의 대지면적 비율	B / A = 15.02%		
조례 용적률 초과 비율		0% (x2)	15.02% (x)	50%이상 (x1)
현황 용적률	제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역	190% (y1)	직선보간 용적률 (Y)	250% (y2)

■ 대상지 현황용적률(직선보간 용적률)

$$Y = y1 - ((x - x2) * (y1 - y2)) / (x1 - x2)$$

$$= 190\% - ((15.02\% - 0\%) * (190\% - 250\%)) / (50\% - 0\%)$$

$$= 208.02\%$$

※ 제2종(7층), 제2종일반주거지역 현황용적률을 기준용적률로 인정

※ 제2종(7층), 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향 시 기준용적률 190%
 → 208.02% 적용

※ 기준용적률(용도지역 혼재 가중평균 시) 192.21% → 기준용적률(현황용적률 인정 시)
 207.99% (기준용적률 완화 범위 20% 중 15.78% 완화)

■ 소형주택 확보

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 60.9㎡(39㎡ 공급) x 260세대 / 108,146.8㎡(대지) = 14.6%	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 85.1㎡(59㎡ 공급) x 811세대 / 108,146.8㎡(대지) = 63.8%	최대 10%

※ 「2030도시·주거환경정비기본계획」에 따라 현황용적률이 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 범위(기존 기준용적률 +20%) 미만일 경우에는 기준용적률 완화 범위까지 기준용적률 완화 적용가능함

※ 기준용적률 완화 범위(20%)와 현황용적률 인정 시 완화량(15.78%)의 차이 4.22%의 기준용적률 완화량은 소형주택 확보로 완화받는 사항임

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설규모

구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수	2,709	-	전체 세대수(2,999세대)에서 법 제54조 제1항에 따른 세대수(290세대) 제외
의무 공공임대주택 세대수	407	100.0	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 $2,709 \times 15\% = 406.35 \leq 407$ 세대
40㎡ 이하	162	39.8	임대주택의 30% 이상 ($407 \times 30\% = 122.1 \leq 162$ 세대) 총 세대수의 5% 이상 ($2,709 \times 5\% = 135.45 \leq 162$ 세대)
40㎡ 초과	245	60.2	-

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모

구 분		계 획			
계획기준		국민주택규모 임대주택 건설 비율 : 초과용적률의 50%이상			
부지면적		108,146.8㎡			
정비사업으로 증가된 용적률		299.92%			
정비계획 용적률		274.58%			
확보 의무면적	용적률 증가분	$299.92\% - 274.58\% = 25.34\%$			
	증가된 용적률의 50%	$25.34\% \times 50\% = 12.67\%$			
	의무연면적	$108,146.8\text{㎡} \times 12.67\% = 13,702.19\text{㎡}$ 이상			
국민주택		전용	공급면적	세대수	연면적

구 분	계 획			
규모 임대주택 면적	59㎡	85.13㎡	101세대	8,598.13㎡
	84㎡	116.60㎡	44세대	5,130.40㎡
	계		145세대	13,728.53㎡
	→ 13,728.53㎡ ≥ 13,702.19㎡			

※공공주택 및 소형·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	•절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 •기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 •차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	•도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	•본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	•토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	•구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방향에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1. 비오름	비오름 보전등급 향상	○	•비오름유형평가:5등급 •개별비오름평가:평가제외	•녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•계획대상지 남측으로 한강과 독섬한강공원, 북동측으로 건국대학교가 위치	•대상지 북측에 위치한 공원 계획과 남측에 한강 공원과 연계하여 남측 및 동측에 녹지를 배치하여 선형의 녹지축 형성
	1.3. 동·식물상	동·식물상 보호	○	•현존식생:시가화지역 •생태자연도:3등급	•저소음·저진동 장비 투입 •야간공사 지양
생 활 환 경	토 지 환 경	2.1. 토지이용	○	•더블역세권으로 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 •다양한 생활편의시설 입지 •대규모 시장 및 종교시설 위치	•종합적인 토지이용계획 수립
		2.2. 지형·지질 변동 최소화	○	•표고 13~15m : 83.7% •경사 0~3° : 94.5%	•현지형을 고려하여 지형변화 최소화
	물 환 경	3.1. 물순환, 수리·수문	○	•생태면적률 기준:30% •빗물분담량 5.5mm/hr	•생태면적률 30%이상 수립 •필요대책량 735.5m³/hr
		3.2. 수질	○	•우수유출량:9.311m³/sec •토사유출농도:111.6mg/L •공사시 오수량:4.5m³/일	•침사지 및 가배수로 설치 •공사시 발생 오수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 •운영시 발생 오수는 서남물재생센터 연계처리
	기 후 대 기 환 경	4.1. 바람	○	•주풍량:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획
		4.2. 열	-	•불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포 장 비율이 높은 기반시설지	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
		4.3. 대기질	○	•공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 •운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대 기오염물질 발생	•새륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •대상지 내 청정연료 사용, 녹지 계획 수립, 환경정 화 수목 식재
	기 타	5.1. 친환경적 자원순환	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리 •광진구 폐기를 처리계획에 따라 처리
		5.2. 에너지	○	•에너지 수요 증가 예상	•에너지절약형 및 고효율 설비 도입 계획 수립
		5.3. 소음·진동	○	•공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	•가설방음판넬 설치 •야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 •경관녹지 및 공원 조성 등
		5.4. 경관	○	•한강 및 한강고수부지와 연결하고 있어 수변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획 요구 (한강변 중점경관관리구역) •주변 공원, 한강과의 연계를 고려한 통경축 형성 필요	•주변 환경 및 색상과 조화로운 경관 디자인(색채 등) 적용 •외부 공간 및 건축물 등의 야간 경관 계획 수립
		5.5. 휴식 및 여가공간	○	•인근지역의 기존 녹지공간과 연결되어 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	•주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성
		5.6. 일조	○	•건축물 신축에 따른 일조장해 예상	•건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화
		5.7. 보행 친화공간	○	•좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강·자양역 접근로 열악 •대상지 전·출입 도로연결 문제 발생	•한강으로의 접근 및 신앙중학교 통학 동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	주택정비형 재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	자양4동 A구역 주택정비형 재개발정비사업 조합(가정)	현황) 1,421세대 계획) 2,999세대	증) 1,578세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 남측 신양중 및 대상지 동측 신양초 인접	공사시 소음	「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.01 환경부)에 준하여 공사를 시행 - 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	
	통학로	단지내 공공보행통로 등 보행동선을 확보하여 단지내 및 주변 지역 학생들에게 최단 거리 의 안전한 통학로 제공	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

설계 방법	적용 내용	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
CPTED 설계 적용	도로 및 단지내 도로의 분명한 시아선 확보	- 시아 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 - 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 - 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 - 내부가 관찰 가능하도록 조성	
	도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용	- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계 - 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤 거리를 걸을 수 있는 거리 조성	
	고립지역 및 사각지대 개선	- 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계 - 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치	
	동 주출입구 쾌적한 설계	출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계	
	지하주차장 설계	- 여성우선 주차구획 설치 - CCTV설치를 통한 안전한 공간 조성 - 조명의 적정조도 확보	
	보행자 도로	- 경사로에 미끄럼방지재 설치 - 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	자양4동 A구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	자양4동 A구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0	•도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본 계획의 계획방향을 수용하고, 광진구의 도시발전전략에 부합하는 도시정 비 및 기반시설 확충을 위해 지구단위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		139,130.0	-	139,130.0	100.00	
주거 지역	제1종일반주거지역	505.0	감) 505.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층)	88,430.8	감) 68,610.9	19,819.9	14.2	
	제2종일반주거지역	32,794.8	감) 27,683.4	5,111.4	3.7	
	제3종일반주거지역	17,399.4	증) 96,799.3	114,198.7	82.1	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	자양동 199-4번지 일대	제1종일반	제3종일반	505.0	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역 으로 변경
-	자양동 200번지 일대	제2종일반 (7층)	제3종일반	68,610.9	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역 으로 변경
-	자양동 199번지 일대	제2종일반	제3종일반	27,683.4	•재개발사업을 위하여 대상지 내 일부지역을 제3종일반주거지역 으로 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	183	20	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	
변경	대로	2	183	30	보조 간선	3,800 (559)	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	폭원확장
기정	소로	2	1	8	국지 도로	430	자양동 549	자양동 64-8	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	
변경	중로	2	1	8~15	국지 도로	448 (216)	자양동 549	자양동 64-8	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	폭원확장 및 연장확대
기정	소로	3	163	6	국지 도로	120	자양동 236-150	자양동 206-10	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
변경	소로	3	163	6	국지 도로	73	자양동 236-150	자양동 202-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	연장축소
기정	소로	2	137	8	국지 도로	115	자양동 57-164	자양동 97-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
변경	중로	2	137	8~16	국지 도로	388 (261)	자양동 52-191	자양동 97-1	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	폭원확장 및 연장확대
기정	소로	3	㉠	6	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-164	일반 도로	-	-	
변경	중로	3	㉠	12	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-164	일반 도로	-	-	폭원확장
기정	소로	2	㉠	8	국지 도로	570	자양동 206-10	자양동 74-6	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	㉠	8~18	국지 도로	326	자양동 57-66	자양동 74-6	일반 도로	-	-	폭원확장 및 연장축소
신설	중로	3	㉡	12	국지 도로	149	자양동 553-600	자양동 559-2	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	㉢	4	국지 도로	101	자양동 57-53	자양동 57-96	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	㉣	1	국지 도로	342	자양동 236-13	자양동 191-1	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	㉤	8	국지 도로	120	자양동 52-123	자양동 52-123	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉥	4	국지 도로	26	자양동 55-16	자양동 55-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉦	4	국지 도로	60	자양동 55-6	자양동 54-12	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉧	4	국지 도로	95	자양동 51-39	자양동 52-124	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉨	6	국지 도로	122	자양동 46-14	자양동 52-227	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	㉩	4	국지 도로	112	자양동 52-229	자양동 52-88	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 도로 연장임

※ 도로번호 ㉠,㉡ 등은 임시번호이며, 기종점도 임의로 작성하였음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-183	대로 2-183	•도로 확폭 - B = 20m → 30m (증 10m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 2-1	중로 2-1	•도로 확폭 및 연장확대 - B = 8m → 8~15m (증 7m) - L = 430m → 448m (증 18m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 3-163	소로 3-163	•연장 축소 - L = 120m → 73m (감 47m)	•종교용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 2-137	중로 2-137	•도로 확폭 및 연장확대 - B = 8m → 8~16m (증 8m) - L = 115m → 388m (증 273m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 •도로의 일체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 입체적 결정
소로 2-①	중로 2-①	•도로 확폭 및 연장축소 - B = 8m → 8~18m (증 10m) - L = 570m → 326m (감 244m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 3-①	중로 3-①	•도로 확폭 - B = 6m → 12m (증 6m)	•대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
-	소로 3-㉔	•신설 - B = 12m - L = 149m	•대상지 내 공공청사(파출소, 주민센터) 및 산업인력공단 등 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-㉕	•신설 - B = 4m - L = 101m	•제척부지의 진출입을 위해 현행도로 존치
-	소로 3-㉖	•신설 - B = 1m - L = 342m	•동일로변 자전거도로 설치를 위해 도로 신설
소로 2-②	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지
소로 3-②	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지
소로 3-③	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지
소로 3-④	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지
소로 3-⑤	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지
소로 3-⑥	-	•폐지	•정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현행도로 폐지

나) 입체적 도시계획시설 결정범위

구분	시설명	시설의 세부	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
시설	중로 2-137	도로	자양동 52-161 일대	길이	-	증)10m	10m	도로의 일체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 도로 일체적 결정
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면 기준)	-	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	
			자양동 56-8 일대	길이	-	증)10m	10m	
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면 기준)	-	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	E.L. : +7.2m~ 지상(계획지반고) (해발고도 13.3m)	

※ 입체적 결정 범위는 추후 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있음

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	소공원	소공원	자양동 52-134번지 일대	-	증) 2,488.5	2,488.5	-	
신설	②	소공원	소공원	자양동 54-10번지 일대	-	증) 2,600.5	2,600.5	-	
신설	③	소공원	소공원	자양동 56-11번지 일대	-	증) 2,499.0	2,499.0	-	
폐지	-	성화공원	어린이공원	자양동 199-4번지	253.0	감) 253.0	-	서고시141호 (95.5.20)	
폐지	-	기타공원	소공원	자양동 52-80번지	252.0	감) 252.0	-	-	미개설

※ 도면표시번호 ①, ②, ③은 임시번호로 작성하였음

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변경사유
①	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
②	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
③	소공원	•공원 신설	•지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
-	성화공원	•공원 폐지	•단지 내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
-	기타공원	•공원 폐지	•미개설 공원 폐지

※ 심의검토 의견인 입체공원 활용은 추후 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」, 국토교통부 가이드라인 등 입체공원 용적률 관련 기준에 따라 사업주제(조합 등)에서 정비계획 변경 시 검토 반영

나) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	완충녹지	완충녹지	자양동 190-10번지 일대	-	증) 1,412.0	1,412.0	-	

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	원충녹지	•원충녹지 신설 - A = 1,412.0㎡	•영동대교 복단변 대기오염·소음 완화를 위한 원충녹지 신설

다) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	자양동 553-76번지 일대	-	증) 2,131.0	2,131.0	-	서울특별시

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

※ 공공공지 부지의 채납행정처(관리청)은 서울특별시로 하며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 기부채납시설의 소유관계에 대한 사항은 시, 구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	•공공공지 신설 - A = 2,131.0㎡	•공공목적의 토지이용을 위한 공공공지 확보

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	파출소	자양동 553-220번지 일대	-	증) 150.0	150.0	-	경찰청
신설	②	공공청사	주민센터	자양동 553-216번지 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	광진구청

※ 도면표시번호 ①은 임시번호로 작성하였음

※ 공공청사①(파출소)의 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)는 경찰청으로 하며, 경찰청장이 운영 및 관리함

※ 공공청사②(주민센터)의 부지 및 건축물의 채납행정처(관리청)는 광진구청으로 하며, 광진구청장이 운영 및 관리함

※ 기부채납시설의 소유관계에 대한 사항은 시, 구 상호간 협의에 따르며, 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	•공공청사 신설 - 토지면적 : 150.0㎡ - 연면적 : 350.0㎡	•대상지 내 파출소의 이전 및 부지 확장 계획
②	공공청사	•공공청사 신설 - 토지면적 : 1,500.0㎡ - 연면적 : 3,500.0㎡	•대상지 내 자양4동 주민센터의 이전 및 부지 확장 계획

4) 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분	용 도	건축물 기부채납	비 고
건축물 (공공청사 ①)	파출소	- 파출소 신설 - 연면적 : 350.0㎡ - 토지환산면적 : 104.8㎡	「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (2024)」 동청사(자치회관) 1,500㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 4,179천원
건축물 (공공청사 ②)	주민센터	- 주민센터 신설 - 연면적 : 3,500.0㎡ - 토지환산면적 : 1,303.4㎡	「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (2024)」 복합청사(대형청사) 3,000~4,000㎡ 미만 신축 기준 산정 - ㎡당 공사비 : 3,883천원

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	소계	110,416.8	-	110,416.8	-
	획지①	108,146.8	자양동 57-90번지 일대	108,146.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지②	1,447.0	자양동 236-156번지 일대	1,447.0	종교용지
	획지③	823.0	자양동 553-226번지 일대	823.0	산업인력공단

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	면적(㎡)	주 용 도	비 고
신 설	획지①	108,146.8	공동주택 및 부대복리시설	-
신 설	획지②	1,477.0	종교용지	-
신 설	획지③	823.0	산업인력공단	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신 설	획지②	제3종일반주거지역	50% 이하	
신 설	획지③	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	용적률				비고 (개발가능 용적률)
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신 설	획지①	제3종일반주거지역	212.21%	234.21%	274.58%이하	299.92%이하	- (300.00%)
신 설	획지②	제3종일반주거지역	250%이하				-
신 설	획지③	제3종일반주거지역	250%이하				-

■ 기준용적률 완화(현황용적률 산정)

구분		내용		
제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역	건축물 대지면적 합계		100,676.91㎡ (A)	
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물 대지면적 합계		15,124.48㎡ (B)	
	조례용적률을 초과하는 건축물의 대지면적 비율		B / A = 15.02%	
조례 용적률 초과 비율		0% (x2)	15.02% (x)	50%이상 (x1)
현황 용적률	제2종일반주거지역(7층) 및 제2종일반주거지역	190% (y1)	직선보간 용적률 (Y)	250% (y2)

■ 대상지 현황용적률(직선보간 용적률)

$$\begin{aligned}
 Y &= y1 - ((x - x2) * (y1 - y2)) / (x1 - x2) \\
 &= 190\% - ((15.02\% - 0\%) * (190\% - 250\%)) / (50\% - 0\%) \\
 &= 208.02\%
 \end{aligned}$$

- ※ 제2종(7층), 제2종일반주거지역 현황용적률을 기준용적률로 인정
- ※ 제2종(7층), 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향 시 기준용적률 190% → 208.02% 적용
- ※ 기준용적률(용도지역 혼재 가중평균 시) 192.21% → 기준용적률(현황용적률 인정 시) 207.99% (기준용적률 완화 범위 20% 중 15.78% 완화)

■ 기준용적률 완화(소형주택 확보)

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 60.9㎡(39㎡ 공급) x 260세대 / 108,146.8㎡(대지) = 14.6%	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 85.1㎡(59㎡ 공급) x 811세대 / 108,146.8㎡(대지) = 63.8%	최대 10%

※ 「2030도시·주거환경정비기본계획」에 따라 현황용적률이 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 범위(기존 기준용적률 +20%) 미만일 경우에는 기준용적률 완화 범위까지 기준용적률 완화 적용가능함

※ 기준용적률 완화 범위(20%)와 현황용적률 인정 시 완화량(15.78%)의 차이 4.22%의 기준용적률 완화량은 소형주택 확보로 완화받는 사항임

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)		비 고
공공보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ α = 1이하 - 적용 : 192.21% X (948.0/108,146.8) X 1 = 1.7%	10%p 이내	
열린단지	•단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성 기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) - 적용 : 5% (관련 기준에 적합하게 열린단지를 조성하여 건축위원회에서 인정받겠음)	5%p 이내	단지외곽 개방, 담장 미설치 등 열린단지 조성
방재안전	•화재·소방·피난·안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 - 적용 : 5% (시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 건축위원회에서 인정받겠음)	5%p 이내	
우수디자인 + 장수명주택 인증	•우수디자인 및 장수명주택 인증(우수등급) - 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 (최우수 15%, 우수등급 10%) - 적용 : 우수디자인 + 장수명주택 우수등급 10%(우수디자인 및 장수명주택 우수등급 기준에 맞는 설계를 하여 건축위원회에서 인정받겠음)	15%p 이내	

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신 설	획지①	제3종일반주거지역	150m이하 (49층 이하)	•신속통합기획 가이드라인에 따라 창의혁신디자인 시 최고층수 50층 내외로 적용 가능 (창의혁신디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정)
신 설	획지②	제3종일반주거지역	관련법규에 의함	-
신 설	획지③	제3종일반주거지역	관련법규에 의함	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	구 분	적용위치	계획내용
신 설	건축한계선	획지①	•동일로변 : 대지경계선으로부터 10m •뚝섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m •뚝섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 23m •그 외 : 대지경계선으로부터 3m
신 설	건축한계선	획지②	관련법규에 의함
신 설	건축한계선	획지③	관련법규에 의함

라. 건축계획에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	•남북간의 지구통경축(공원 및 뚝섬로24길) 및 동서간 보행통경축을 확보하는 단지배치계획 수립 •공원, 한강, 주변 도시와 보행 접근성 등을 충분히 확보할 수 있도록 열린 단지로 계획
건축물 외부형태	공동주택	•질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도 •획일적인 입면 디자인을 지양하고, 주동의 다양한 층수 변화 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색 있고 입체적인 주동 형태 계획
저층부 외관	공동주택	•보행로와 주거단지 사이에 녹지나 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 연결되도록 계획 •필요한 경우 저층부 보행자 공간의 시각 회랑 확보와 아파트에 의한 위화감을 해소하기 위해 필로티를 설치하도록 함
재료/색채	공동주택	•자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용, 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등) •도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
진입구 처리	공동주택	•과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•한강과 연계되는 연결녹지 및 지구 통경축 계획 -통경축에 면한 주거단지는 통경축 연결부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도 •주요 결절부 거점 및 근린생활시설주변 유동인구가 많은 곳에 오픈스페이스를 조성하여 개방감과 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 공간 조성
조명계획	공동주택	•이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전 고려 •공원 및 녹지의 경우 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치
스카이라인	공동주택	•리드미컬한 스카이라인을 형성하여 수변과의 조화 고려 •고층의 타워형 주동, 중저층의 가로대응형 주동, 경관특화 디자인 주동 등 특화디자인을 통한 다양한 유형의 주거타입으로 다채로운 한강변 경관 창출 •인근 개발사업(성수전락정비구역, 자양특별계획구역 등)의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	•도면에 표기	•한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북방향의 폭원 6m 이상의 공공보행통로 조성(지역권 등기 설정)
공개공지	•자양동 53-9 일대	•중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 세부시설조성계획 및 공동주택 건축계획에 반영
	•자양동 55-3 일대	

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1. 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	•비오톱유형평가:5등급 •개별비오톱평가:평가제외	•녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•계획대상지 남측으로 한강과 특색한강공원, 북동측으로 건국대학교가 위치	•대상지 북측에 위치한 공원 계획과 남측에 한강 공원과 연계하여 남측 및 동측에 녹지를 배치하여 선형의 녹지축 형성
	1.3. 동·식물상	동·식물상 보호	○	•현존식생:시가화지역 •생태자연도:3등급	•저소음·저진동 장비 투입 •야간공사 지양
생태 환경	토지 환경	2.1. 토지이용	○	•더블역세권으로 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 •다양한 생활편의시설 입지 •대규모 시장 및 종교시설 위치	•종합적인 토지이용계획 수립
		2.2. 지형·지질	○	•표고 13~15m : 83.7% •경사 0~3° : 94.5%	•현지형을 고려하여 지형변화 최소화
	미관 환경	3.1. 물순환, 수리·수문	○	•생태면적률 기준:30% •빗물문담량 5.5mm/hr	•생태면적률 30%이상 수립 •필요대책량 735.5m³/hr
		3.2. 수질 등급	○	•우수유출량:9.311 m³/sec	•침사지 및 가배수로 설치

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
기후대기환경	수질		유지 및 오염 최소화		•토사유출농도:111.6mg/L •공사시 오수량:4.5m³/일	•공사시 발생 오수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 •운영시 발생 오수는 서남물재생센터 연계처리
	4.1. 바람	바람길 확보		○	•주풍량:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획
	4.2. 열	열환경 영향 최소화		-	•불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장 비율이 높은 기반시설지	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
기타	4.3. 대기질	대기오염 최소화		○	•공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 •운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	•세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •대상지 내 청정연료 사용, 녹지 계획 수립, 환경정화 수목 식재
	5.1. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화		○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리 •광진구 폐기물 처리계획에 따라 처리
	5.2. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립		○	•에너지 수요 증가 예상	•에너지절약형 및 고효율 설비 도입 계획 수립
	5.3. 소음·진동	소음·진동 영향 최소화		○	•공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	•가설방음판넬 설치 •야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 •경관녹지 및 공원 조성 등
	5.4. 경관	주변 경관과의 조화		○	•한강 및 한강고수부지와 연결하고 있어 주변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획 요구 (한강변 중점경관관리구역) •주변 공원, 한강과의 연계를 고려한 통경축 형성 필요	•주변 환경 및 색상과 조화로운 경관 디자인(색채 등) 적용 •외부 공간 및 건축물 등의 야간 경관 계획 수립
	5.5. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보		○	•인근지역의 기존 녹지공간과 연결되어 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	•주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성
	5.6. 일조	일조 침해 최소화		○	•건축물 신축에 따른 일조장해 예상	•건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화
	5.7. 보행 친화공간	보행친화형 도시 조성		○	•좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강·자양역 접근로 열악 •대상지 진·출입 도로연결 문제 발생	•한강으로의 접근 및 신양중학교 통학 동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성

III. 2025년 제2차('25. 03. 14.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제2차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○수정사항 - 획지계획, 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순부담면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○ 주관부서 수정가결 요청사항을 반영하였음 1) 공공공지 내 기존 주민센터 건립을 위한 공공청사 부지 반영(1,500㎡) 2) 종교용지 전면부 공공공지 → 획지 변경(546.1㎡) 3) 독섬로30길 도로폭원 변경(10m → 12m) 4) 재개발 의무임대주택 건축비를 변경(연면적 10% → 세대수의 15%)
		○조건사항 - 대상지 북측 독섬로는 일률적으로 30m 확폭하고, 필요시 입체공원 활용 등을 통한 공공기여 조정 검토	○ 대상지 북측 독섬로는 일률적으로 30m 확폭하였음 ○ 조건사항 반영에 따라 도로 면적이 증가하나 공공공지가 면적이 일부 감소함에 따라 공공시설 제공면적(순부담)은 수정가결 요청사항 대비 54.7㎡ 증가(16,291.6㎡ → 16,346.3㎡)하여 상한용적률은 274.08% → 274.58%으로 소폭 증가함 ○ 따라서, 입체공원 활용 등을 통한 공공기여 조정 검토는 반영하지 않았음 ○ 입체공원 활용은 추후 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」, 국토교통부 가이드라인 등 입체공원 용적을 관련 기준에 따라 사업주체(조합 등)에서 정비계획 변경 시 검토 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

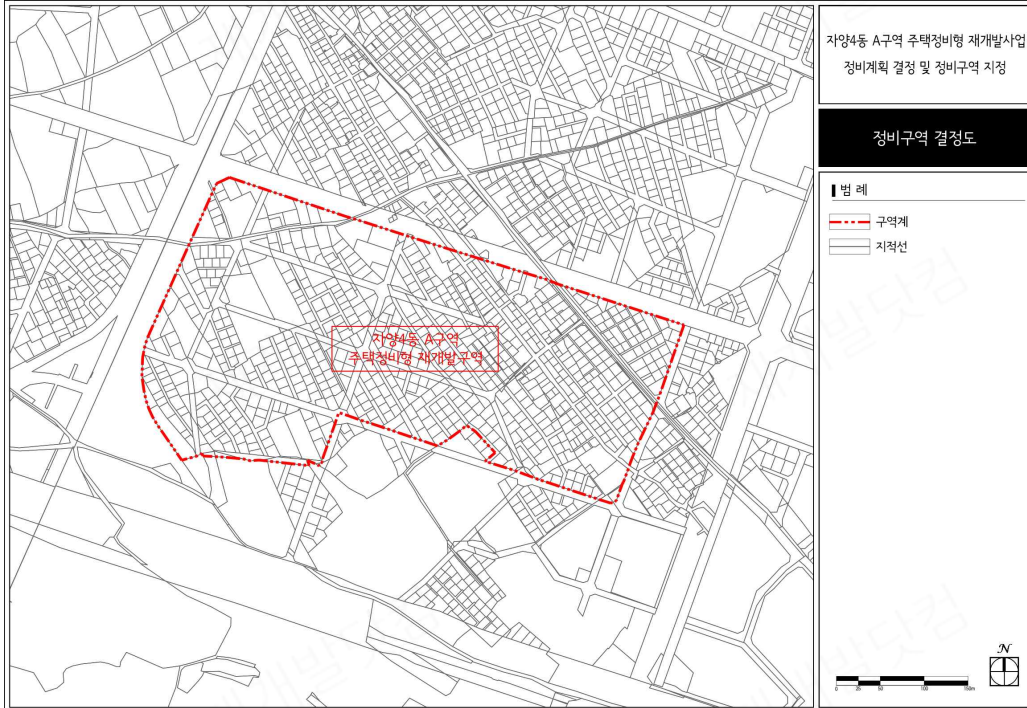
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7189), 광진구 주거사업과(☎02-450-9703)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

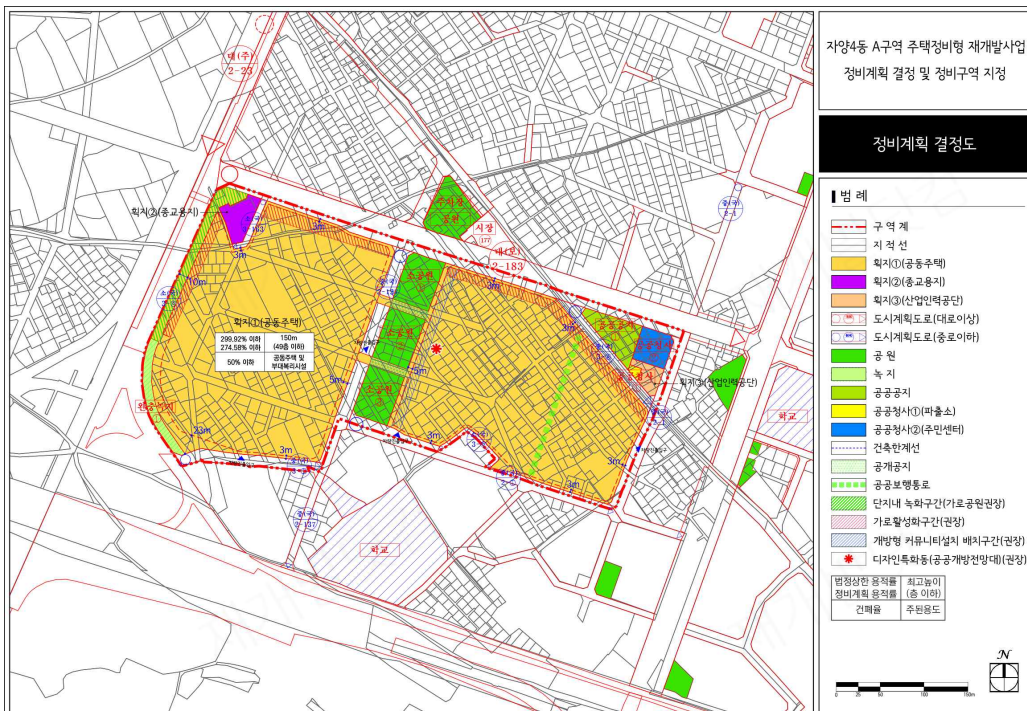
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

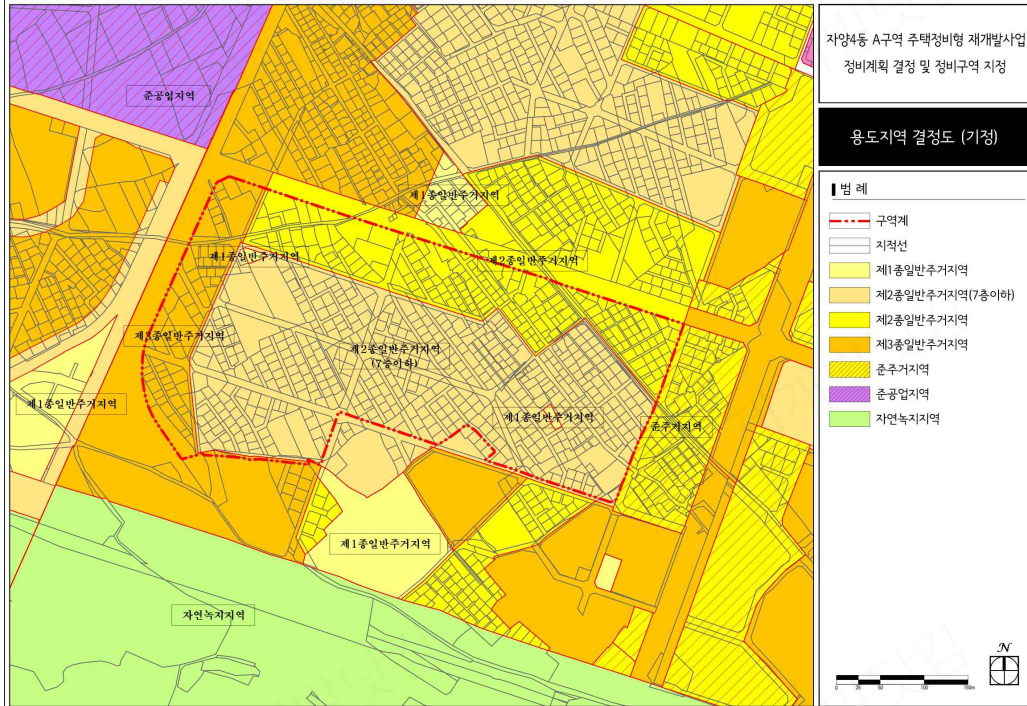
□정비구역 결정도(신설)



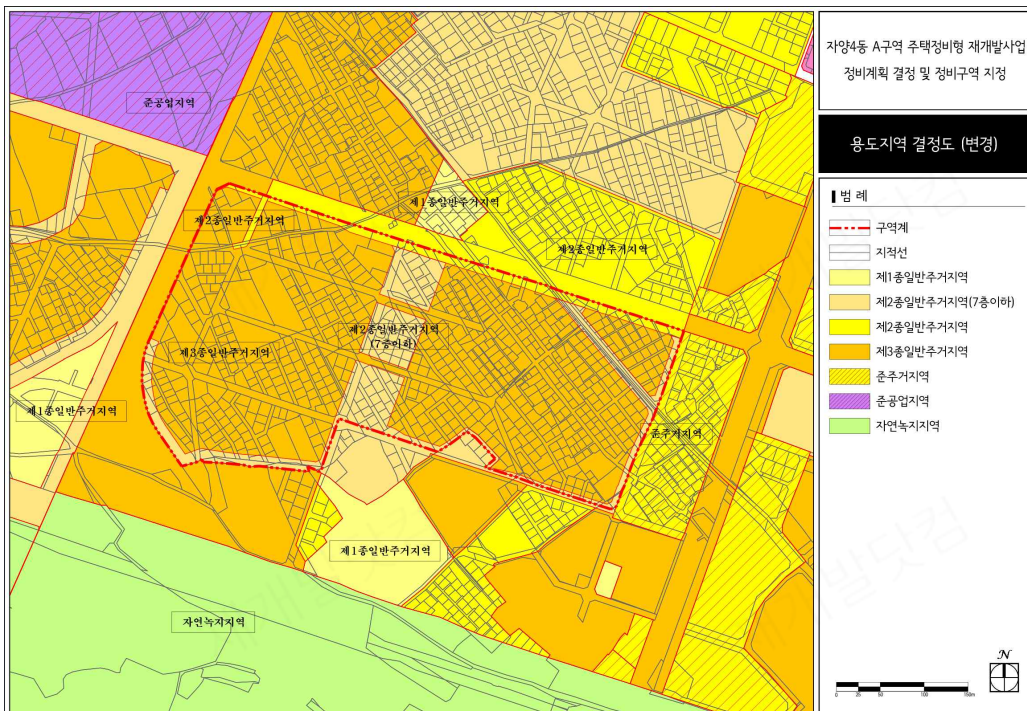
□정비계획 결정도(신설)



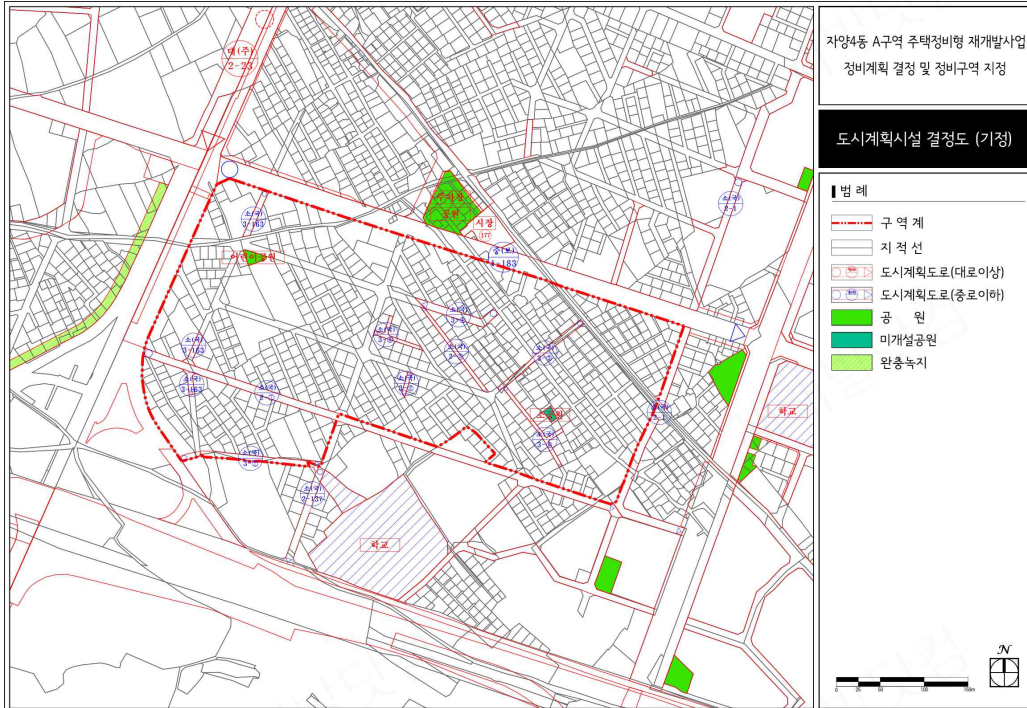
□용도지역 결정도(기정)



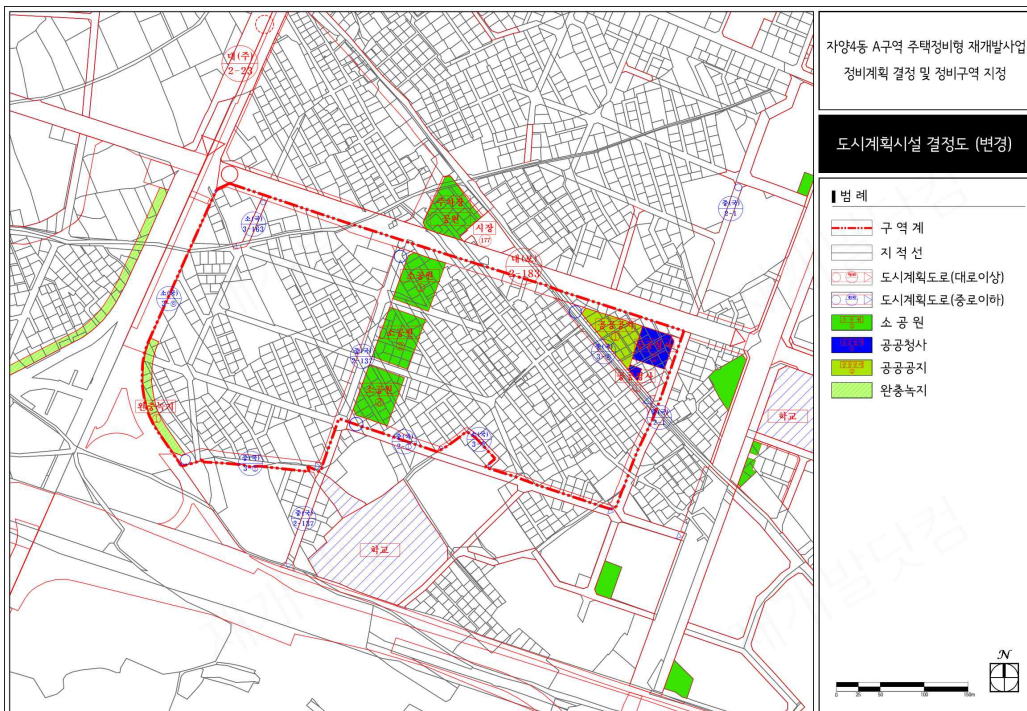
□용도지역 결정도(변경)



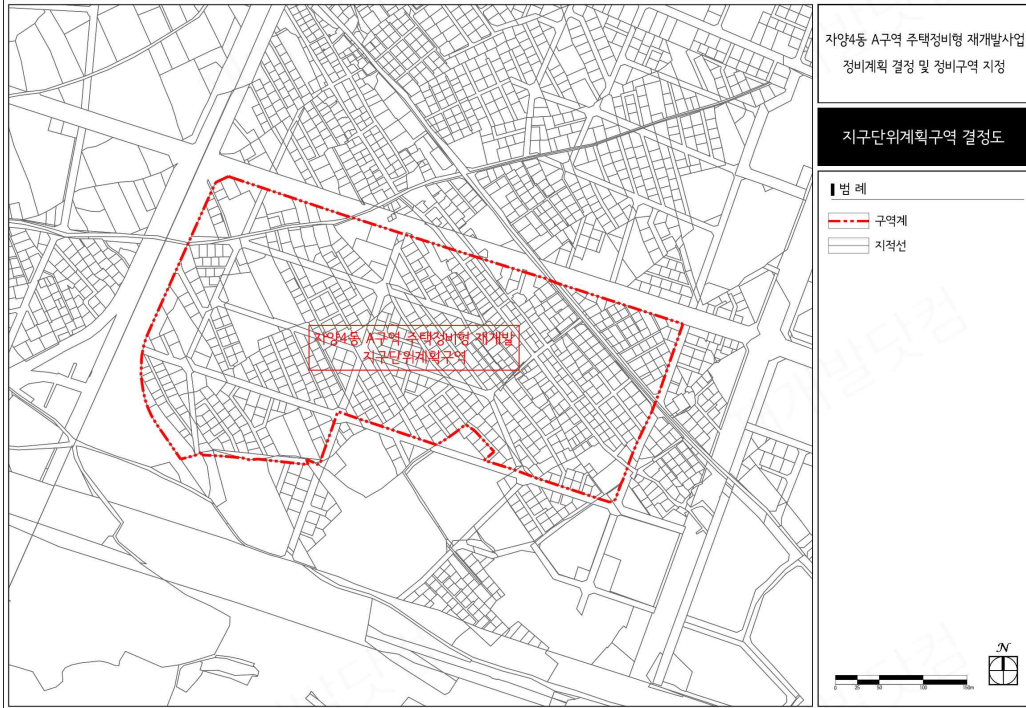
□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

