

구의·자양 재정비촉진지구 자양5재정비촉진구역 변경 및 재정비촉진계획 결정(변경)을 위한 재공람공고

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 균형발전촉진지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2006- 357호(2006.10.19) 재정비촉진지구 지정, 서울특별시 고시 제2009-225호(2009.6.4) 재정비촉진계획 결정고시, 서울특별시 고시 제2010-98호(2010.3.18) 및 서울특별시 고시 제2010-186호(2010.5.20.), 서울특별시 고시 제2011-341호(2011.11.17.), 서울특별시 고시 제2012-143호(2012.5.31.), 서울특별시 고시 제2013-41호(2013.2.14.), 서울특별시 고시 제2013-151호(2013.5.16.), 서울특별시 고시 제2014-240호(2014.6.26.), 서울특별시 고시 제201515호(2015.5.7.), 서울특별시 고시 제2016-319호(2016.10.13.), 서울특별시 고시 제2017-146호(2017.4.27.), 서울특별시 고시 제2017-253호(2017.7.13.), 서울특별시 고시 제2017-332호(2017.9.14.), 서울특별시 고시 제2018-15호(2018.1.18.), 서울특별시 고시 제2018-153호(2018.5.17.), 서울특별시 고시 제2018-384호(2018.11.29.), 서울특별시 고시 제2020-317호(2020.7.23.), 서울특별시고시 제2021-610호(2021.11.04.), 서울특별시 고시 제2022-181호(2022.4.21.), 서울특별시 고시 제2022-541호(2022.12.29.), 서울특별시 고시 제2024-282호(2024.6.7.)로 변경결정된 재정비촉진계획에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항의 규정에 의거 서울특별시 광진구 공고 제2024-1345호로 주민 공람·공고한 구의·자양재정비촉진지구(자양5재정비촉진구역) 재정비촉진계획 변경(안)을 2025년 제9차 서울특별시 도시재정비위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 아래와 같이 재공람공고하오니,
3. 본 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획(자양5재정비촉진구역)의 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 재공람 기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026. 01. 22.

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026. 01. 22. ~ 2026. 02. 05. (공고일로부터 14일간)

나. 공람장소 : 서울특별시 광진구 아차산로 400 광진구청 도시계획과(☎450-7688)

다. 공람내용 : 구의·자양재정비촉진지구(자양5재정비촉진구역) 재정비촉진계획 변경(안)에 대한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,324.6	-	385,324.6	• 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)

- 기준년도 : 2015년
- 목표년도 : 2025년 → 2033년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		385,324.6	-	385,324.6	100.0	
개발용지	소 계	244,015.6	증)2,970.0	246,985.6	64.1	-
	첨단업무복합	73,049.1 [5,684.0]	-	73,049.1 [5,684.0]	19.0	광진구 통합청사(복합화)
	첨단업무지원	38,591.0	감)38,591.0	-	-	-
	상업업무복합	94,995.0	-	94,995.0	24.7	-
	주 거 복 합	37,380.5	증)41,561.0	78,941.5	20.4	-
공공용지	소 계	141,309.0	감)2,970.0	138,339.0	35.9	-
	도 로	107,334.8	-	107,334.8	27.9	-
	주 차 장	1,037.0 (2,820)	- (감 2,820)	1,037.0	0.3	-
	공 원	13,435.7	감)2,820.0	10,615.7	2.8	-
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	-
	공공공지	1,293.4	감)750.0	543.4	0.1	-
	입체공공시설	1,900.0 (5,900.0)	감)1,900.0 (감 5,900.0)	-	-	-
	공공문화복합	14,411.0	-	14,411.0	3.7	舊 광진구청사 이전적지
	공공지원시설	-	증)2,500.0 (증 10,400.0)	2,500.0 (10,400.0)	0.6	의료시설 (어린이병원)

※ []는 용지 내 공공청사 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ ()는 건축물 연면적임 (증복결정 포함)

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분	현황	주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경 후	기정	변경	변경후	
합 계		4,327	증) 1,699	6,026	11,422	증) 4,503	15,925	세대당 2.65인 적용
재정비 촉진구역	소 계	2,664	증) 925	3,589	7,032	증) 2,452	9,484	
	60㎡ 이하	1,153	증) 392	1,545	3,044	증) 1,039	4,083	
	85㎡ 이하	1,160	증) 347	1,507	3,062	증) 920	3,982	
	85㎡ 초과	351	증) 186	537	926	증) 493	1,419	
존치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	
존치 관리구역	-	1,663	증) 774	2,437	4,390	증) 2,051	6,441	

3) 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,309.0	감) 2,970.0	138,339.0	35.9	-
교통시설	소 계	108,371.8 (2,820.0)	- (감 2,820.0)	108,371.8	28.1	-
	도 로	107,334.8	-	107,334.8	27.8	-
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	-
	(공원지하주차장)	(2,820.0)	(감 2,820.0)	-	-	-
	(철 도)	(4,495.0)	-	(4,495.0)	(1.2)	-
공간시설	소 계	16,626.2	감) 3,570.0	13,056.2	3.4	-
	공 원	13,435.7	감) 2,820.0	10,615.7	2.8	-
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	-
	공공공지	1,293.4	감) 750.0	543.4	0.1	-
공공문화· 체육시설	소 계	16,311.0 (5,684.0)	감) 1,900.0 -	14,411.0 (5,684.0)	3.7	-
	입체공공시설 (복합문화시설)	1,900.0	감) 1,900	-	-	-
	입체적 공공시설	(5,684.0)	-	(5,684.0)	-	現 광진구청
	공공청사	14,411.0	-	14,411.0	3.7	舊 광진구청사 이전적지
공공시설	공공지원시설 (의료시설)	-	증) 2,500.0	2,500.0	0.6	어린이병원

※ ()면적은 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장, 지하철 중복결정 및 입체적 결정, 공공청사(광진구청사) 복합화에 따른 대지지분
면적이며, []면적은 계획시설의 연면적임

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경)

구 분	명칭	개소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경 후	
	합계	10	감)2	8	16,626.2	감)3,570.0	13,056.2	-
공원	소계	5	감)1	4	13,435.7	감)2,820.0	10,615.7	-
	소공원	2	-	2	1,117.0	-	1,117.0	-
	주제공원	3	감)1	2	12,318.7	감)2,820.0	9,498.7	-
	광장	2	-	2	1,897.1	-	1,897.1	-
	공공공지	3	감)1	2	1,293.4	감)750.0	543.4	-

5) 교통계획 : 「구의·자양재정비촉진지구 자양5재정비촉진구역 변경 및 재정비촉진계획 결정(변경) 공람도서(1. 7) 교통계획)에 명시」

6) 경관계획 : 「구의·자양재정비촉진지구 자양5재정비촉진구역 변경 및 재정비촉진계획 결정(변경) 공람도서(1. 8) 경관계획)에 명시」

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경)

○ 도시정비형 재개발구역 (변경)

지구명	구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비 수법	비고
				기정	변경	변경후		
구의 자양 재정비 촉진 지구	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,119.1	-	78,119.1	전면개발	-
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,816.4	-	10,816.4	전면개발	-
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,871.6	-	9,871.6	전면개발	-
	변경	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-67번지 일대	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	전면개발	-

○ 구역별 계획 (기정)

구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (m)	주용도	사업방식
				기준	최대			
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,119.0	60이하	173	493.6	150	업무, 주거	도시정비형 재개발사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,812.2	60이하	321	500 (444)	100	주거	도시정비형 재개발사업
자양5 재정비촉진구역	자양동 680-67번지 일대	55,151.0	60이하	164	399	100	업무, 주거	도시정비형 재개발사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,871.6	60이하	250	400	100	주거	도시정비형 재개발사업

※ ()는 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안) 미적용 시 최대용적률

○ 구역별 계획 (변경)

구역명	위 치	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)				최고높이 (m)	주용도	사업방식
				기준	허용	상한	법적 상한			
자양5 재정비촉진구역	자양동 680-67번지 일대	26,017.2	60이하	168.5	255.0	380.5	500.0	150	주거	도시정비형 재개발사업

※ 서울시 「2030 도시주거환경정비기본계획」과 용적률체계 일원화

※ 자양5재정비촉진구역 외 타 구역은 변경사항 없음

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		위 치	면 적 (㎡)			사업방식	비고
			기정	변경	변경후		
			385,324.6	-	385,324.6		
재정비 촉진 구역	소 계	-	169,219.9	감)29,133.8	140,086.1	-	-
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,119.1	-	78,119.1	도시정비형 재개발사업	-
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일대	15,266.0	-	15,266.0	도시계획시설	-
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,812.2	-	10,812.2	도시정비형 재개발사업	-
	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-67번지 일대	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	도시정비형 재개발사업	-
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,871.6	-	9,871.6	도시정비형 재개발사업	-
존치 관리 구역	소 계	-	151,091.0	증)30,338.8	181,429.8	-	-
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	-	1,133.0	지구단위 계획	-
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	-	1,805.0		-
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	-	9,506.0		-
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	-	5,823.0		-
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	-	1,098.0		-
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	-	2,024.0		-
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	-	6,100.0		-
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	-	3,491.0		-
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	감)1,453.8	46,370.9		변경
	자양10 존치관리구역	자양동 219-28번지 일대	2,649.0	-	2,649.0		-
	자양11 존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	-	7,821.9		-
	자양12 존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	-	7,331.4		-
	자양13 존치관리구역	자양동 680-81번지 일대	-	증)31,792.6	31,792.6		신규
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	-	7,718.0		-
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	-	7,593.0		-
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	-	10,611.0		-
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	-	8,379.0		-
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	-	17,706.0		-
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	-	2,068.0		-
	구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	-	409.0		-
기타 존치구역(도로)		-	65,013.7	감)1,205.0	63,808.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		385,324.6	-	385,324.6	100.0
주거지역	소 계	314,101.6	-	314,101.6	81.5
	제1종일반주거지역	50,284.0	-	50,284.0	13.0
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,953.0	-	2,953.0	0.8
	제2종일반주거지역	7,230.0	-	7,230.0	1.9
	제3종일반주거지역	53,359.2	-	53,359.2	13.8
	준 주 거 지 역	200,275.4	-	200,275.4	52.0
상업지역	일 반 상 업 지 역	71,223.0	-	71,223.0	18.5

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

○ 재정비촉진사업별 건축계획 (기정)

구 분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획	
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	자양1 재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	493.6	- / -	150
	자양3 재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100
	자양4 재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100
	자양5 재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	164	399	- / -	100
	구의3 재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100

※()는 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준(안) 미 적용시 최대용적률

○ 재정비촉진사업별 건축계획 (변경)

구 분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이계획	
				기준	허용	상한	법적 상한	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	자양5 재정비촉진구역	주거	60이하	168.5	255.0	380.5	500.0	- / -	150

※자양5재정비촉진구역 외 타 구역은 변경사항 없음

11) 기반시설의 비용분담 계획 (변경)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (기정)

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)
				합 계	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공 시설	계획기반 시설내	기존기반 시설내		
촉진 구역	합계	169,219.9	113,215.9	61,688.0	30,105.5	8,294.1	1,293.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,233.0 (-14,153)	27.3 (-8.4)
	자양1 재정비촉진 구역	78,119.1	58,416.1	25,387.0 {26,754}	15,609.0	4,094.0	-	5,684.0 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	- (12,394)	25,387.0 (8,882.0) {26,755.0}	32.5 (11.4) {34.2}
	자양3 재정비촉진 구역	15,266	-	15,266	855	-		14,411	-	948	14,318	-	-
	자양4 재정비촉진 구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	862.0	73.0	-	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
	자양5 재정비촉진 구역	55,151.0	38,591.0	16,560.0 {20,406.0}	11,090.0	2,820.0 [5,640.0] {4,327.0}	750.0		1,900 [5,900] {4,239}	- (13,466)	- (30,415)	16,560 (-27,321) {20,406.0}	30.0 (-49.5) {37.0}
	구의3 재정비촉진 구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	1,978.2	20.04
존치 관리 구역	자양9 존치관리구역	47,824.7	35,507.0	12,317.7	5,279.0	7,038.7	-	-	-	-	-	-	-

주1) []:입체공공시설, 공공청사, 지하주차장의 건축 연면적

주2) ():공공청사(동부지원, 우편집중국, 지식정보센터)를 기존 국공유지로 간주하여 산정한 순부담률

주3) { }:자양1촉진구역 입체공공시설(1,367㎡), 자양5촉진구역 입체공공시설(2,339㎡) 및 지하주차장(1,507㎡) 건립비용 중 기부채납에 대한 부지환산 면적을 포함한 면적임(공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (변경)

구역명		구역 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)							국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)
				합 계	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	공공 지원시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
촉진 구역	합계	140,086.1	95,689.9	50,080.2 {35,976.4}	21,467.7	5,474.1	543.4	20,095 [5,646] {7,051}	-	2,500.0 [10,400.0] {4,270.2}	972.6 (4,112)	14,482.4 (12,394)	34,625.2 (28,005.6)	26.3 (16.5)
	자양1 재정비촉진 구역	78,119.1	58,416.1	25,387.0 {26,754}	15,609.0	4,094.0	-	5,684.0 [5,646] {7,051}	-	-	- (4,112)	- (12,394)	25,387.0 (8,882.0) {26,755.0}	32.5 (11.4) {34.2}
	자양3 재정비촉진 구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	-	948	14,318	-	-
	자양4 재정비촉진 구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	862.0	73.0	-	-	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
	자양5 재정비촉진 구역	26,017.2	21,065.0	4,952.2 {9,222.4}	2,452.2	-	-	-	-	2,500.0 [10,400.0] {4,270.2}	-	-	4,952.2 {9,222.4}	23.5 {35.5}
	구의3 재정비촉진 구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	-	1,978.2	20.04
존치 관리 구역	자양9 존치관리 구역	46,370.9	35,507.0	10,863.9	3,825.2	7,038.7	-	-	-	-	-	-	-	-
	자양13 존치관리 구역	31,792.6	20,496.0	11,296.6	11,296.6	-	-	-	- [250.0]	-	-	-	11,296.6	35.5

주1) []:입체공공시설 및 지하주차장 연면적

주2) ():공공청사(동부지원, 우편집중국)를 기존 국공유지로 간주하여 산정한 순부담률

주3) { }:건축물 기부채납에 대한 부지환산 면적을 포함한 면적임

○ 구역별 기반시설분담계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

○ 기 정

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				장기 전세주택 (세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		2,664	1,561	803	562	241	-	300
재정비 촉진구역	소계	2,664	1,561	803	562	241	-	300
	자양1재정비촉진구역	1,363	631	432	289	143	-	300
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	자양5재정비촉진구역	840	538	302	233	69	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-

○ 변 경

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				장기 전세주택 (세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		3,523	2,296	927	598	329	-	300
재정비 촉진구역	소계	2,749	1,639	810	504	306	-	300
	자양1재정비촉진구역	1,363	631	432	289	143	-	300
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	자양5재정비촉진구역	925	616	309	175	134	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-
존치 관리구역	자양13존치관리구역	774	657	117	94	23	-	-

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

○ 기 정

구 분	사업기간			대 상	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업
	2010년	2013년	2018년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2018년	2019년	2024년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업, 도시계획시설사업
3단계	2019년	2020년	2025년	자양5 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업

○ 변 경

구 분	사업기간			대 상	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업
	2010년	2013년	2018년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2018년	2019년	2024년	자양1,자양3 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업, 도시계획시설사업
3단계	2024년	2028년	2033년	자양5 재정비촉진구역	도시정비형 재개발사업

14) 광고물 관리계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(Ⅰ. 17

광고물관리계획)에 명시(변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(Ⅰ. 18

폐기물 처리에 관한 계획)에 명시(변경없음)

16) 방재계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(Ⅰ. 19 방재계획)에

명시(변경없음)

17) 정보화계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(Ⅰ. 20 정보화계획)에

명시(변경없음)

18) 에너지 순환계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」(Ⅰ. 21

에너지순환계획)에 명시(변경없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 자양1재정비촉진구역 (변경없음)

나) 자양3재정비촉진구역 (변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역 (변경없음)

라) 자양5재정비촉진구역 (변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적 (변경)

○ 정비구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증감	변 경	
변 경	자양5 재정비촉진구역	광진구 자양동 680-67일대	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	-

(2) 정비계획 (변경)

○ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증감	변 경		
합 계		55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	16,560	감)11,607.8	4,952.2	19.0	-
	도 로	11,090	감)8,637.8	2,452.2	9.4	-
	공 원	2,820	감)2,820	-	-	-
	주차장	(2,820)	감) (2,820)	-	-	-
	입체공공시설	1,900	감)1,900	-	-	-
	공공지원시설	-	증)2,500	2,500	9.6	어린이병원
	공공공지	750	감)750	-	-	-
택 지 (획 지)	소 계	38,591	감)17,526	21,065.0	81.0	-
	획 지	38,591	감)17,526	21,065.0	81.0	-

※ ()는 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 포함 시 면적임

○ 도시계획시설 설치계획

i) 교통시설

■ 도 로 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	1	16	35~38	주간선 도로	5,910 (220)	자양동 219-18	자양동 680-72	건설부고시 제738호 1963.12.24.	아차산로 자양로
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (128)	자양동 680-72	구의동 593-20	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4.	독섬로 (동서울길)
기정	중로	2	479	14	집산도로	434 (133)	자양동 716	구의동 591-29	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

※ ()는 자양5재정비촉진구역 내 연장을 의미함

■ 주차장 (변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
폐지	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-25 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	-

ii) 공간시설

■ 공 원 (변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
폐지	④	-	문화공원	자양동 680-25 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

■ 공공공지 (변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	750	감)750	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	-

iii) 공공·문화체육시설

■ 문화시설 (변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	②	입체공공시설 (복합문화시설)	자양동 680-81 일대	1,900	감)1,900	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

○ 공공시설 설치계획

i) 공공지원시설

■ 의료시설 (변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
신설	-	의료시설	어린이 병원	자양동 680-67 일대	-	증)2,500	2,500	-	-

※ 부지 내 설치 연면적은 약 10,400㎡으로 향후 계획 및 절차에 따라 변경될 수 있음

(3) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 (변경)

○ 기존건축물의 정비 · 개량계획

■ 기 정

구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양5 재정비 촉진구역	55,151	-	38,591	자양동 680-81 번지 일대	57	-	-	57	-	-

■ 변 경

구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양5 재정비 촉진구역	26,017.2	A-1	21,065	자양동 680-62 번지 일대	29	-	-	29	-	복합 개발 용지
		A-2	2,500	자양동 680-67 번지 일대						공공 지원 시설

○ 건축시설계획

■ 기 정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	자양5 재정비 촉진구역	55,151	-	38,591	자양동 680-81 번지 일대	153,843 이하	주거	60 이하	399 이하	100 이하
건축물 용도별 지상연면적			주거		상업	업무			직장 보육시설	
			50.0%		8.1%	합계	일반업무	오피스텔		
						41.4%	25.0%	16.4%	0.5%	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 538세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 56세대 - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 152세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 330세대 · 임대주택 : 302세대 - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 233세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 69세대 ○ 건설비율 · 일반주택 : 64% · 임대주택 : 36% ○ 건립예정세대수 : 840세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관련 법규에 의함 ○ 구의자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 주거용도 중 임대주택의 연면적은 24,165㎡이상 확보(2017년 제12차 도시재정비위원회('17.12.12) 조치내용 반영

■ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	자양5 재정비 촉진구역	26,017.2	A-1	21,065	자양동 680-81 번지 일대	166,162.8	주거	60 이하	500 이하	150 이하
건축물 용도별 지상연면적			주거		상업	업무			기타	
			95.96%		1.18%	2.39%			0.47%	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 616세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 186세대 - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 213세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 217세대 · 임대주택 : 309세대 - 전용면적 60㎡ ~ 85㎡ : 134세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 175세대 ○ 건설비율 · 일반주택 : 66.5% · 임대주택 : 33.5% ○ 건립예정세대수 : 925세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관련 법규에 의함 ○ 구의자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따른							

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

(4) 정비사업 시행계획 (변경)

■ 기 정

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	2019년	토지등소유자, 조합등	계획 : 840세대 증)602세대	이상없음	현황세대 (238세대)

■ 변 경

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일로부터 5년 이내	토지등소유자	계획 : 925세대 증)849세대	이상없음	현황세대 (76세대)

마) 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

20) 존치구역의 정비 및 정비계획 (변경)

가) 존치관리구역에 대한 지구단위계획

- (1) 구의지구 지구단위계획 결정 조서 (변경없음)
- (2) 자양9존치관리 지구단위계획 결정 조서 (변경)

○ 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경 후	
변경	자양9존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65일대	47,824.7	감)1,453.8	46,370.9	-

■ 결정(변경) 사유서

구 역 명	변경내용	결정(변경)사유
자양9존치관리 지구단위계획구역	지구단위계획구역 면적 변경 (감 1,453.8㎡)	• 도로부담계획 변경에 따라 지구단위계획구역 면적 변경

○ 특별계획구역 결정 (변경)

■ 자양9존치관리 특별계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	자양9존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65일대	47,824.7	감)1,453.8	46,370.9	-

■ 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	결정사유
변경	자양9존치관리 특별계획구역	광진구 자양동 680-65일대	46,370.9	• 지구단위계획구역 면적 변경에 따른 특별계획구역 면적 변경

(3) 자양13존치관리 지구단위계획 결정 조서 (변경)

○ 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경 후	
신설	자양13존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81일대	-	증)31,792.6	31,792.6	-

■ 결정 사유서

구 역 명	변경내용	결정(변경)사유
자양13존치관리 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 (증 31,792.6㎡)	• 축진구역에서 해제된 지역에 대하여 존치지역 (존치관리구역)으로 전환하고 관리방안 마련을 위한 관리계획(지구단위계획)수립

○ 토지이용에 관한 결정 (변경없음)

■ 용도지역·지구에 관한 결정 조서

- 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비
		기 정	변 경	변경 후	
합계		31,792.6	-	31,792.6	100.0
주거지역	소계	31,767.1	-	31,767.1	99.9
	제1종일반주거지역	1,438.0	-	1,438.0	4.5
	제2종일반주거지역	15.8	-	15.8	0.05
	제3종일반주거지역	1,179.5	-	1,179.5	3.7
	준주거지역	29,133.8	-	29,133.8	91.6
일반상업지역		25.5	-	25.5	0.1

■ 용도지구 결정 조서 (해당없음)

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18)로 결정된 도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경) 반영

○ 도시기반시설에 관한 결정 (변경)

■ 교통시설

- 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	대로	1	16	35~38	주간선도로	5,910 (39)	자양동 219-18 (자양동 716)	자양동 680-70 (자양동 716)	건설부고시 제738호 1963.12.24.	-
기정	중로	1	450	25	보조 간선도로	575 (150)	자양동680-72 (자양동680-40)	구의동592-20 (자양동680-81)	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4.	-
기정	중로	2	479	14	집산도로	434 (137)	자양동 716 (자양동680-81)	구의동 591-29 (자양동680-63)	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4.	-
기정	중로	2	480	18	집산도로	408 (393)	자양동683-6 (자양동683-6)	자양동 781-4 (자양동680-65)	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4.	-

※ () 안의 연장은 자양13촌치관리 지구단위계획구역 내 연장임

○ 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

■ 가구 및 획지에 관한 결정 조서

- 가구 및 획지계획

구분	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
신설	-	31,792.6	1	자양동 680-81번지 일대	20,496.0	-

- 결정 사유서

위 치	결정내용	결정(변경)사유	비고
광진구 자양동 680-81 일대	- 획지 1 - 면적 : 20,496.0㎡	자양13촌치관리 지구단위계획구역 지정에 따라 기반시설 설치를 고려하여 가구 및 획지계획 수립	-

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 (변경)

■ 건축물의 용도계획 결정 조서

- 권장용도 결정조서

구 분		계획지침	비고
건축물 용도	권장	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (더목, 러목 제외) • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 나목, 다목	-

- 불허용도 결정조서

구 분		계획지침	비고
건축물 용도	불허	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17, 18호의 공장 및 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설	-

○ 건축물의 규모에 관한 결정 (변경)

■ 건폐율 결정 조서 (변경없음)

구 분		건폐율	비고
주거지역	준주거지역	60% 이하	-

■ 용적률 결정 조서

구 분	위 치	용적률				비고
		기준	허용	상한	법정상한	
신설	획지1	155.7% 이하	266.4% 이하	400.0% 이하	500.0% 이하	-

※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 「국토의 계획 이용에 관한 법률」 제84조에 따름

※ 용도지역별 용적률계획 기준 적용(서울특별시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('25.1.))

- 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보 시 (증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하 적용 (서울특별시 도시계획 조례 51조2항3호)

■ 결정 사유서

구 분	결정 사유
용적률	• 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼에 따른 용적률계획 수립 - 촉진지구 지정 전 용도지역에서 준주거지역으로의 상향을 기준으로 가중평균 적용 - 서울시 조례 및 관련 지침에 따라 상한용적률 추가 완화

■ 용적률 완화항목 및 완화내용

구분	항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
탄소 중립	저영향개발		• 저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준 충족 시 정량 제공	10%	-
	신재생에너지		• 서울시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우	기준용적률×α	α=0.05	-
디자인 혁신	특색있는 건축설계		• 주민제안으로 창의적 디자인을 제안 (위원회에서 인정 시)	기준 충족 시 정량 제공	15%	-
	유니버설디자인		• ‘서울형 장애물 없는 건물’(BF인증)을 인증하는 경우	기준 충족 시 정량 제공	최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	-
녹지 생태 도시	개방형 공간 조성	쌈지형 공지	• 대지 내 조성 기준 및 면적에 따른 완화 적용	기준용적률× (조성면적/대지면적)×α	개방형 α=2.0 피로타형 α=1.0	-
		공공 보행통로	• 대지 내 조성 기준 및 면적에 따른 완화 적용			-
		건축 한계선	• 대지 내 조성 기준 및 면적에 따른 완화 적용			-
지역 맞춤형	전선지중화		• 가로 지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	기준용적률×α	α=0.1	-
생활 환경 개선	돌봄시설		• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설설치 및 제공(무상임대)	기준용적률× (조성면적/대지면적)×α	α=0.1	-
	고령서비스시설		• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)	기준용적률× (조성면적/대지면적)×α	α=0.1	-
	층간소음해소		• 바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상	기준 충족 시 정량 제공	1등급 5% 2등급 3%	-
건축물 개방	열린단지		• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수	기준 충족 시 정량 제공	5%	-
친환경	물환경	빗물 이용시설	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치	기준용적률×α	α=0.05	-
		중수도	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률×α	α=0.05	-
	대기 환경	환경친화적 자동차	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 ※ 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등 의무설치 대상 제외	기준용적률×α	α=0.05	-
		미세먼지 저감장치	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 • 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등	기준용적률×α	α=0.05	-
기반시설 등 정비			• 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설)	기준용적률x (환산부지면적*/대지면적)×α *정비비용/사업지 대지가액	α=1.0	-
방재안전			• 화재, 소방, 파난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	기준 충족 시 정량 제공	5%	-

※ 허용용적률 인센티브 항목 및 적용사항은 세부개발계획 수립 시 구체적으로 결정

■ 건축물의 높이 결정 조서

구 분		결정 내용	비고
주거지역	준주거지역	• 최고높이 150m 이하	-

■ 결정 사유서

구 분	결정 사유
높이	• 서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼의 높이계획을 반영하고 인근 사업지들의 높이를 고려하여 합리적인 높이계획 수립

■ 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

- 건축물의 배치 및 건축선

구 분	계획 내용	비고
건축한계선	• 획지의 북측(중로 2-479)변 : 7m • 획지의 동측(중로 2-480)변 : 7m • 획지의 남측(중로 1-450)변 : 5m • 획지의 서측변 : 4m	-

○ 기타사항에 관한 결정 (변경)

■ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정 조서

구 분		계획 내용	비고
공지	전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지 조성	-
	쌈지형공지	• 대상지 동측 도로(중로2-480)변 2개소 위치 지정	-

※ 쌈지형공지는 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보)에 의한 공개공지 등의 확보대상이 아닌 경우 설치를 권장하는 공지로서 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성

■ 경관에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비고
통경축	• 인접 단지의 한강변 등을 향한 개방감을 제공하기 위하여 대상지 북측 도로(중로 2-479)에서 남측 도로(독섬로)로 열린 통경축 확보	-

■ 차량동선에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	• 독섬로 및 중로 2-479, 중로 2-480변 차량출입불허구간 지정	-

○ 공공기여에 관한 계획 (변경)

■ 공공기여계획에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비고
공공시설계획	• 순부담률 : 35.5% 이상 • 공공시설 설치계획 - 대상지 북측 (중로2-479) 및 동측 (중로2-480) 도로 신설, 남측 독섬로(중로1-450) 폭원10m → 25m 확폭 - 축진지구 내 미집행기반시설 부지 확보 (관리주체 : 서울시 및 광진구) ※ 대상지 내 문화시설(작은도서관) 기부채납 (공공기여량 산정 제외)	-

■ 공공기여 설치계획

구 분	면적(㎡)	구성비	비고
합계	11,296.6㎡	35.5%	-
도로	11,296.6㎡	35.5%	• 대상지 북측(중로2-479) 및 동측(중로2-480) 도로 신설, 남측 독섬로(중로1-450) 폭원 10m→25m 확폭 • 축진지구 내 미집행기반시설 부지 확보 (관리주체 : 서울시 및 광진구)
공공 시설	문화시설 (작은 도서관) 63.1㎡	-	• 건축 연면적 : 약 250.0㎡ - 환산부지면적 : 약 29.6㎡ ※ 공공시설 설치단가 : 서울특별시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 중 도서관 1,500㎡미만 신축단가 적용 (부가가치세 면세) ※ 지하주차장 및 기계·전기실은 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 중 지하층 건축비 적용 (부가가치세 면세) • 대지지분면적 : 약 33.5㎡ • 위치 : 지하1층 ~ 지상1층 (지하주차장, 기전실 등 제외)

※ 시설의 종류, 면적, 위치, 형태 등은 추후 협의를 통해 변경될 수 있음

※ 문화시설(작은도서관)은 기부채납시설이나 공공기여량 산정에서는 제외(용도 변경에 따른 공공성 확보)

○ 특별계획구역 결정 (변경)

■ 자양13촌치관리 특별계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	자양13촌치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81일대	-	증)31,792.6	31,792.6	-

■ 결정 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	결정사유
신설	자양13촌치관리 특별계획구역	광진구 자양동 680-81일대	31,792.6	• 축진구역이 해제된 지역에 대하여 합리적인 토지이용 및 창의적이고 통합적인 계획(안) 마련을 위하여 특별계획구역으로 지정

■ 자양13존치관리 특별계획구역 지침

구 분			계획 내용	비고
위 치			• 서울시 광진구 자양동 680-81번지 일대	-
면 적			• 31,792.6㎡	-
용도지역			• 제1,2,3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지 ※ 신규 편입 미집행기반시설 부지 용도지역 유지	-
공공시설계획			• 순부담률 : 35.5% 이상 • 공공시설 설치계획 - 대상지 북측 (중로2-479) 및 동측 (중로2-480) 도로 신설, 남측 독섬로(중로1-450) 폭원10m → 25m 확폭 - 축진지구 내 미집행기반시설 부지 확보 (관리주체 : 서울시 및 광진구) ※ 대상지 내 문화시설(작은도서관) 기부채납 (공공기여량 산정 제외)	-
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	권장	권장	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (더목, 러목 제외) • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 나목, 다목	-
		불허	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17, 18호의 공장 및 창고시설 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설	-
	건폐율		• 60% 이하	-
	용적률		• 기준용적률: 155.7% 이하 • 허용용적률: 266.4% 이하 • 상한용적률: 400.0% 이하 • 법적상한용적률: 500.0% 이하 - 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하 적용 (서울특별시 도시계획 조례 51조2항3호)	-
	최고높이		• 150m 이하	-
	건축물 배치에 관한 계획		• 획지의 북측(중로 2-479)변 : 7m • 획지의 동측(중로 2-480)변 : 7m • 획지의 남측(중로 1-450)변 : 5m • 획지의 서측변 : 4m	-
기타사항에 관한 계획	전면공지		• 건축한계선에 의한 전면공지 조성	-
	쌈지형공지		• 대상지 동측 도로(중로2-480)변 2개소 위치 지정	-
	통경축		• 인접 단지의 한강변 등을 향한 개방감을 제공하기 위하여 대상지 북측 도로(중로 2-479)에서 남측 도로(독섬로)로 열린 통경축 확보	-
	교통처리계획		• 독섬로 및 중로 2-479, 중로 2-480변 차량출입불허구간 지정	-

21) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정 (변경없음)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

다) 용도지구 결정조서 (변경없음)

라) 지구단위계획구역 결정조서 (변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기 정	증감	변 경	
기정	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	181,187.9	-	181,187.9	서울시고시 제1996-154호 1996.6.7
기정	구의·자양재정비촉진지구 자양9촌치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65 일대	47,824.7	감)1,453.8	46,370.9	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4
변경	구의·자양재정비촉진지구 자양5재정비촉진 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-67 일대	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4
신설	구의·자양재정비촉진지구 자양13촌치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81 일대	-	증)31,792.6	31,792.6	-

마) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도 로 (변경없음)

(2) 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증감	변 경		
폐지	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-28 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	-

■ 주차장 변경사유서

도면번호	시 설 명	변경내용	변경사유
②	주차장	폐지 2,820㎡ ⇒ -㎡ 감) A= 2,820㎡	미집행기반시설(도로) 및 작은도서관 신설에 따른 계획기반시설 조정을 위해 주차장 폐지

(3) 철도 (변경없음)

(4) 광장 (변경없음)

(5) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증감	변 경		
폐지	④	-	문화공원	자양동 680-28 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

■ 공원 변경사유서

도면번호	시 설 명	변경내용	변경사유
④	-	폐지 2,820㎡ ⇒ -㎡ 감) A= 2,820㎡	미집행기반시설(도로) 및 작은도서관 신설에 따른 계획기반시설 조정을 위해 공원 폐지

(6) 공공공지 (변경)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증감	변 경		
폐지	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	750	감)750	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	-

■ 공공공지 변경사유서

도면번호	시 설 명	변경내용	변경사유
⑦	공공공지	공공공지 폐지(750㎡)	촉진구역의 일부 해제에 따라 계획여건 변화 및 시설 수요를 고려하여 공공공지 폐지

(7) 공공청사 (변경없음)

(8) 문화시설 (변경)

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증감	변 경		
폐지	②	문화시설	자양동 680-81일대	1,900	감)1,900	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

■ 문화시설 변경사유서

도면번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설	문화시설 폐지(1,900㎡)	촉진구역의 일부 해제에 따라 기결정된 문화시설을 폐지

바) 자양5재정비촉진구역 지구단위계획 결정사항

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	자양5재정비촉진 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-67일대	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	-

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

(가) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합계		55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	-	-	-
	준주거지역	55,151.0	감)29,133.8	26,017.2	100.0

(나) 기반시설 등 결정(변경) 조서

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	1	16	35~38	주간선 도로	5,910 (220)	자양동 219-18	자양동 680-72	1972.9.1	아차산로 자양로
기정	중로	1	450	25	보조 간선도로	575 (128)	자양동 680-72	구의동 593-20	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4.	독섬로 (동서울길)
기정	중로	2	479	14	집산 도로	434 (133)	자양동 716	구의동 591-29	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

※ () 는 자양5재정비촉진구역 내 연장을 의미함

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
폐지	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-25 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	중복결정 지상 : 소공원 지하 : 주차장

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
폐지	④	-	소공원	자양동 680-25 일대	2,820	감)2,820	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	중복결정 지상 : 소공원 지하 : 주차장

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	750	감)750	-	서울시고시 제2018-15호 2018.1.18	-

○ 공간시설 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	②	입체공공시설 (복합문화시설)	자양동 680-81 일대	1,900	감)1,900	-	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	-

○ 공공지원시설 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증감	변 경		
신설	-	의료시설	어린이 병원	자양동 680-67 일대	-	증)2,500	2,500	-	-

※ 부지 내 설치 연면적은 약 10,400㎡으로 향후 계획 및 절차에 따라 변경될 수 있음

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

(가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양5 재정비 촉진구역	26,017.2	A-1	21,065	자양동 680-62 번지 일대	29	-	-	29	-	복합 개발 용지
		A-2	2,500	자양동 680-67 번지 일대						공공 지원 시설

(나) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분		권장용도	비고
신설	획지 A-1	• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 가목 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(더목, 러목 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 가목, 나목, 라목 • 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 중 나목, 다목 • 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설	구의자양 재정비촉진계획의 '재정비촉진사업 시행지침'에서 정한 건축물의 용도에 관한 규정에 준용한다.
	획지 A-2	• 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 중 가목 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설(더목, 러목 제외)	-

※ 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물은 불허

○ 건축물의 규모에 관한 결정(변경) 조서

- 건폐율 계획

구 분	위 치	건폐율(%)	비고
변경	획지 A-1, A-2	60% 이하	-

- 용적률 계획

구 분	위 치	용적률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
신설	A-1	168.5% 이하	255% 이하	380.5% 이하	500.0% 이하	-

※ A-2(공공지원시설(어린이병원)의 용적률 계획은 「서울특별시 도시계획 조례」에 따름

- 높이 계획

구 분		결정 내용	비고
기정	준주거지역	최고높이 100m 이하	공공지원시설(어린이병원) 최고높이 100m 이하 적용
변경	준주거지역	최고높이 150m 이하	복합개발용지

(다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획 내용	비고
건축한계선	• 회지의 북측(중로 2-479)변 : 7m • 회지의 남측(중로 1-450)변 : 5m • 회지의 서측(대로 1-16)변 : 5m • 회지의 동측변 : 4m	-
고층부 벽면한계선	• 회지의 서측(대로 1-16)건축한계선으로부터 10m	-

(라) 기타사항에 관한 결정 조서

○ 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비고
공지	썩지형공지 • 대상지 서측(대로 1-16)변 2개소 위치지정 • 대상지 북측(중로 2-479)변 1개소 위치 지정	-
	전면공지 • 건축한계선에 의한 전면공지 조성	-

○ 차량동선에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	• 독섬로 및 대로 1-16변에 차량출입불허구간 지정	결정도 참조

(마) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비 고
자양5 재정비 촉진구역	21,065	5	159,741.93 (166,162.8)	739	40㎡ 이하 : 103 40㎡ 초과 60㎡ 이하 : 289 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 347 85㎡ 초과 : -	총 세대수: 925세대

※ ()은 건축물 전체 연면적임

라. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의자양 재정비촉진계획 변경(안) 참조 : 생략(비치 도서로 같음)

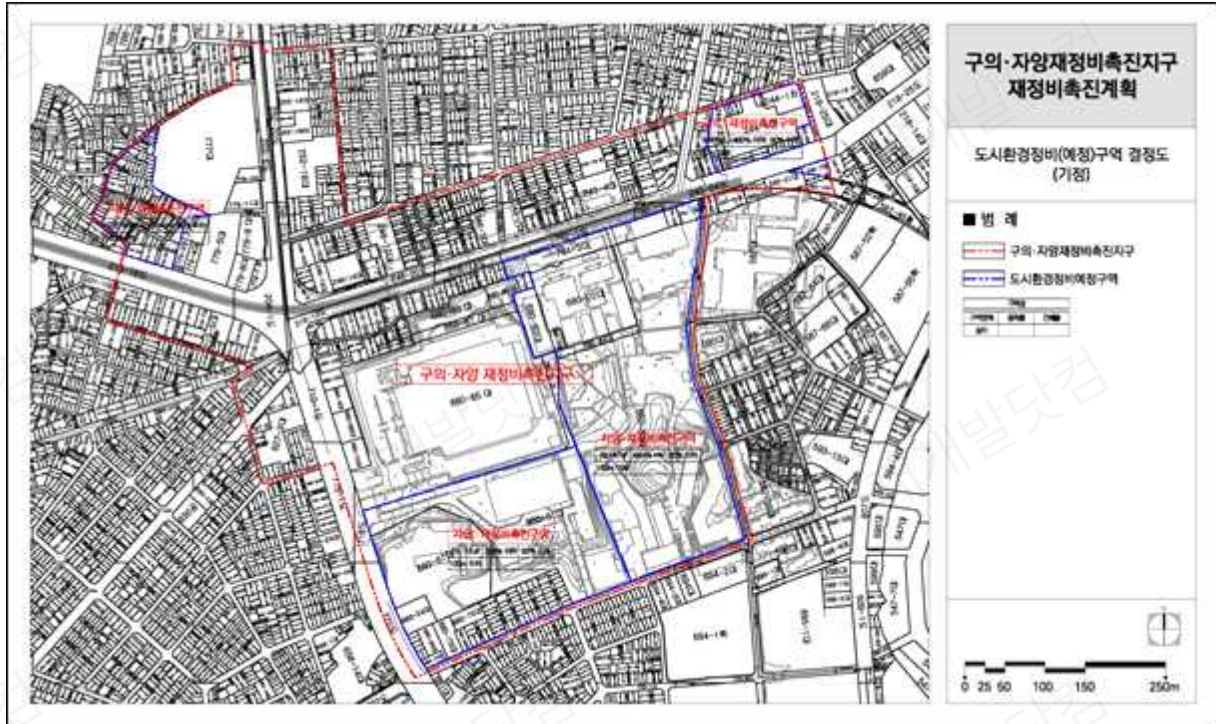
마. 기타사항

- 자세한 사항은 열람장소에 비치된 열람도서를 참고하여 주시기 바랍니다.

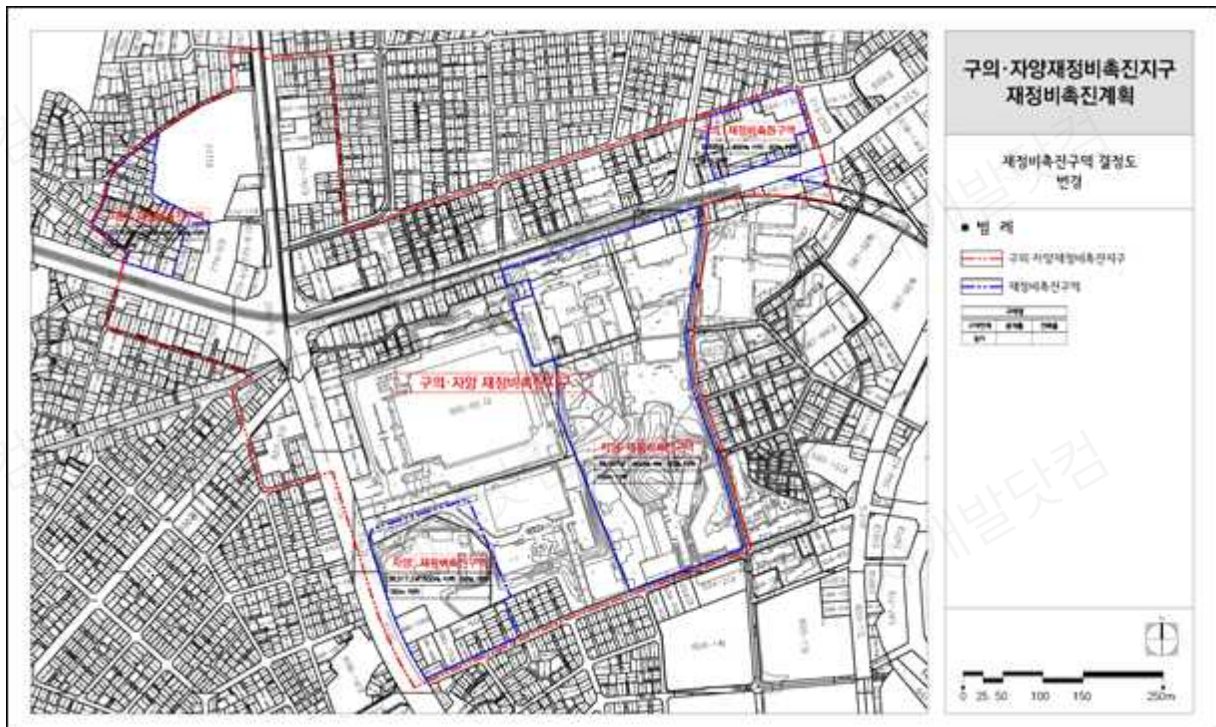
※ 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에서도 확인 및 의견제출이 가능합니다.

- 비치된 열람내용은 확정되지 않은 사항으로, 추후 변경될 수 있으며, 열람장소에서 복사 및 사진촬영 등은 금지합니다.

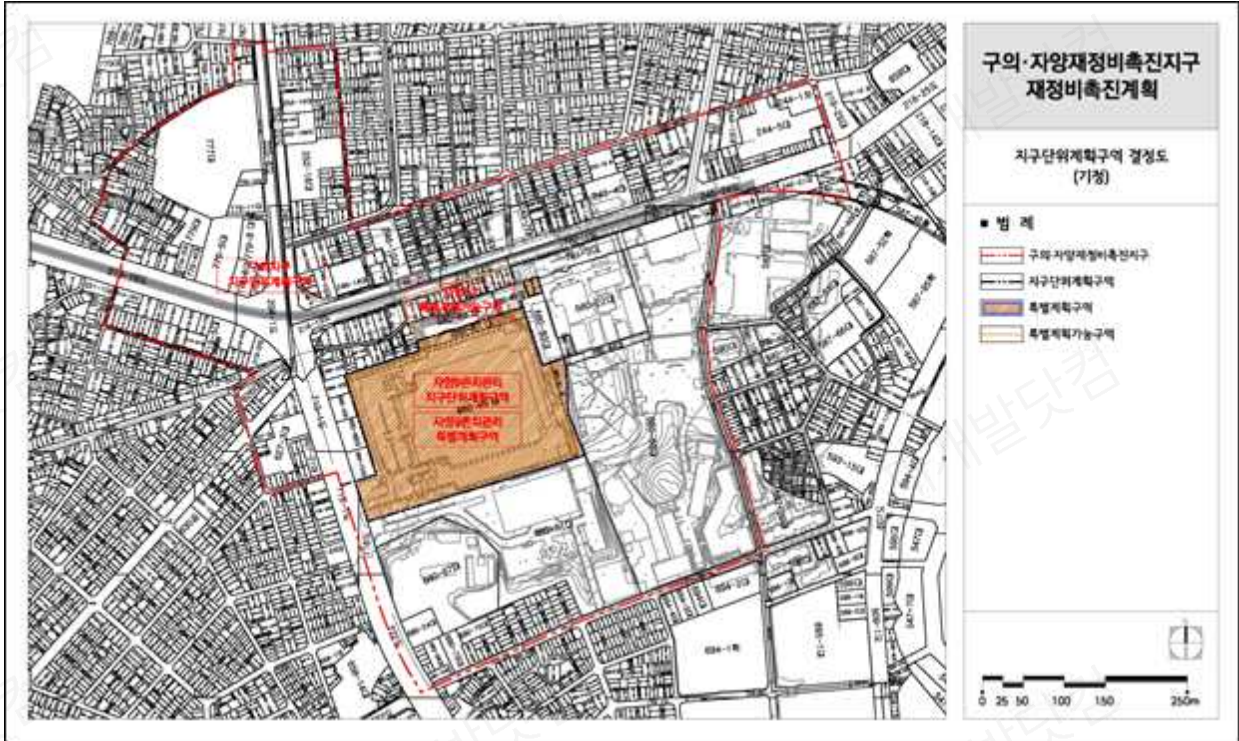
■ 재정비촉진구역 결정도(기정) - 지구전체



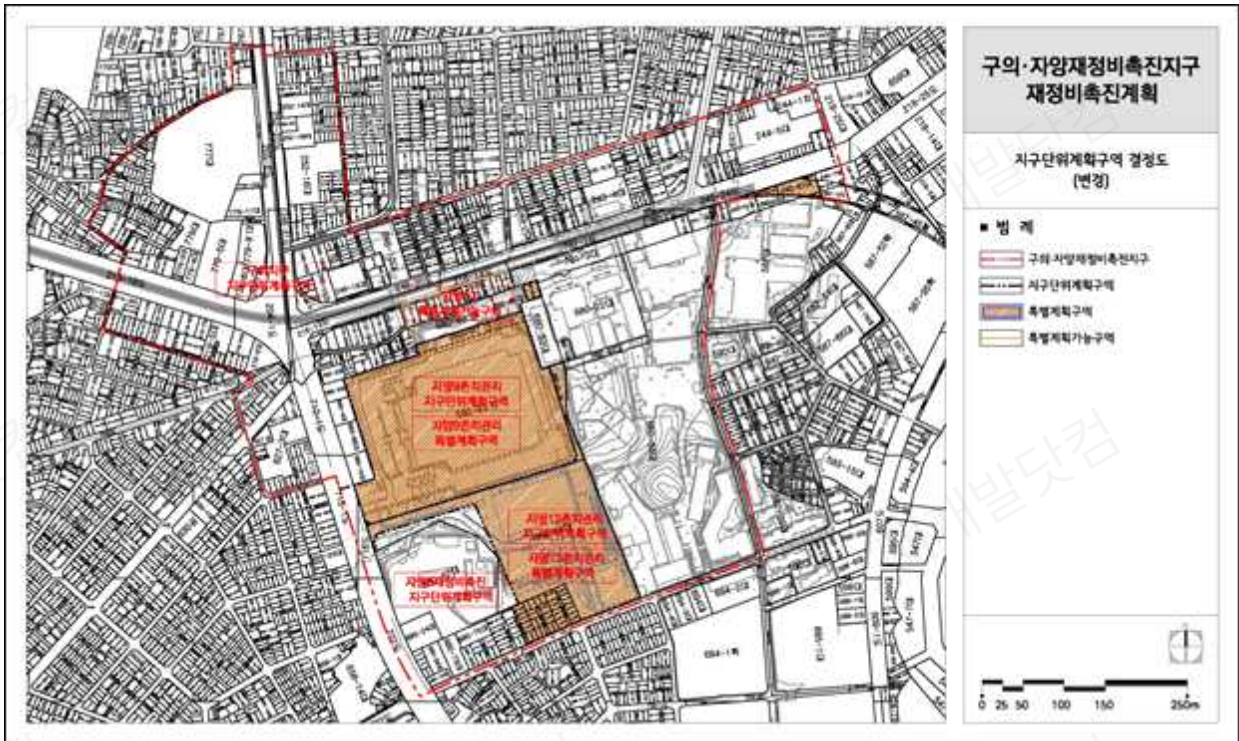
■ 재정비촉진구역 결정도(변경) - 지구전체



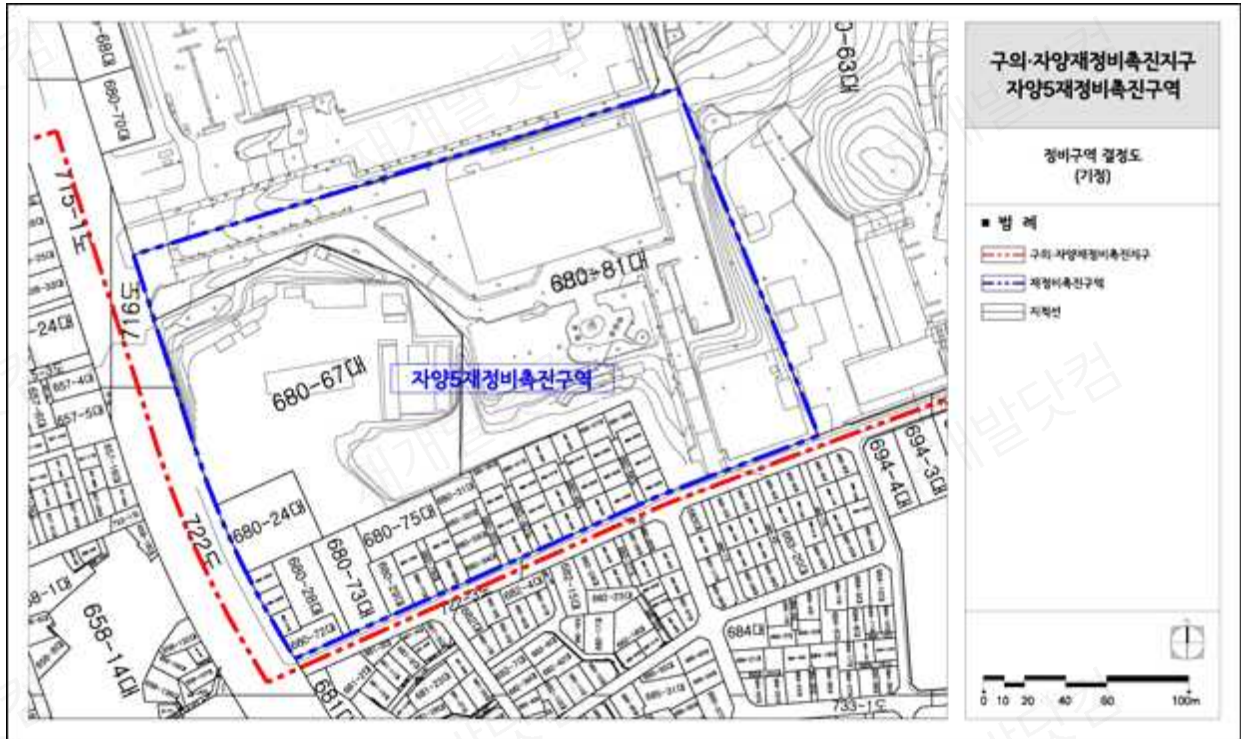
■ 지구단위계획구역 결정도(기정) - 지구전체



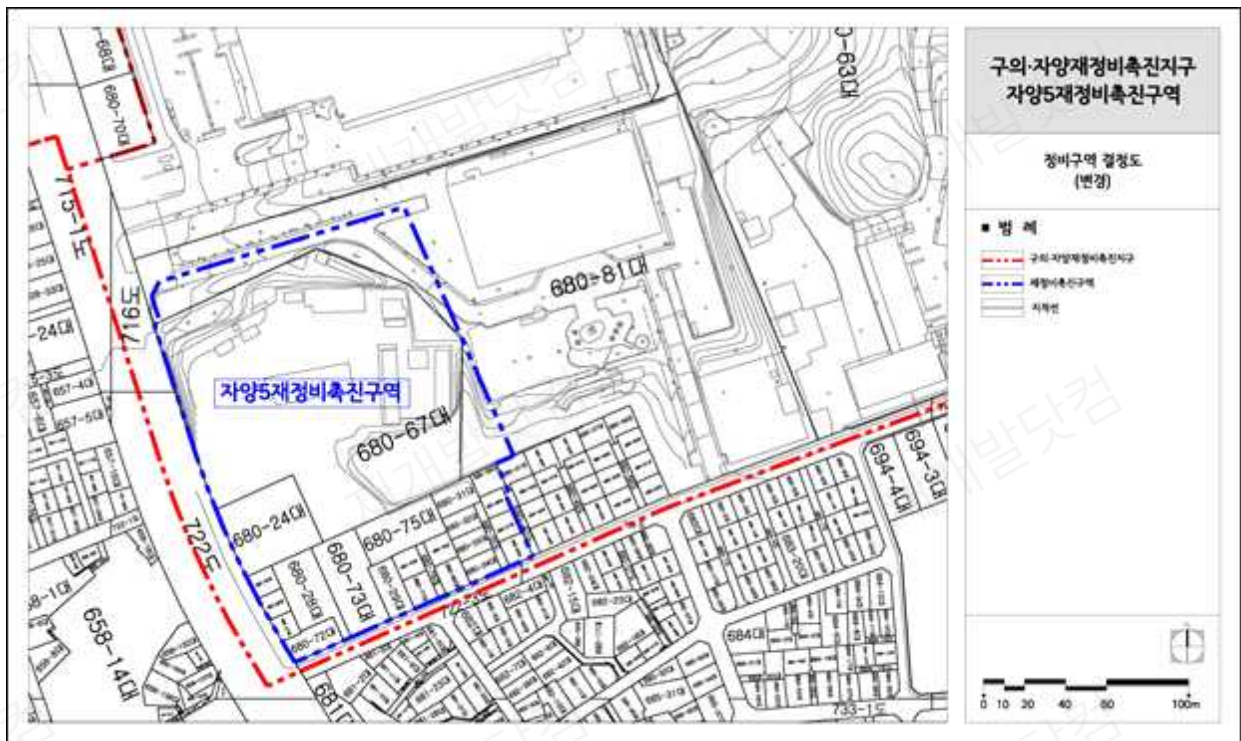
■ 지구단위계획구역 결정도(변경) - 지구전체



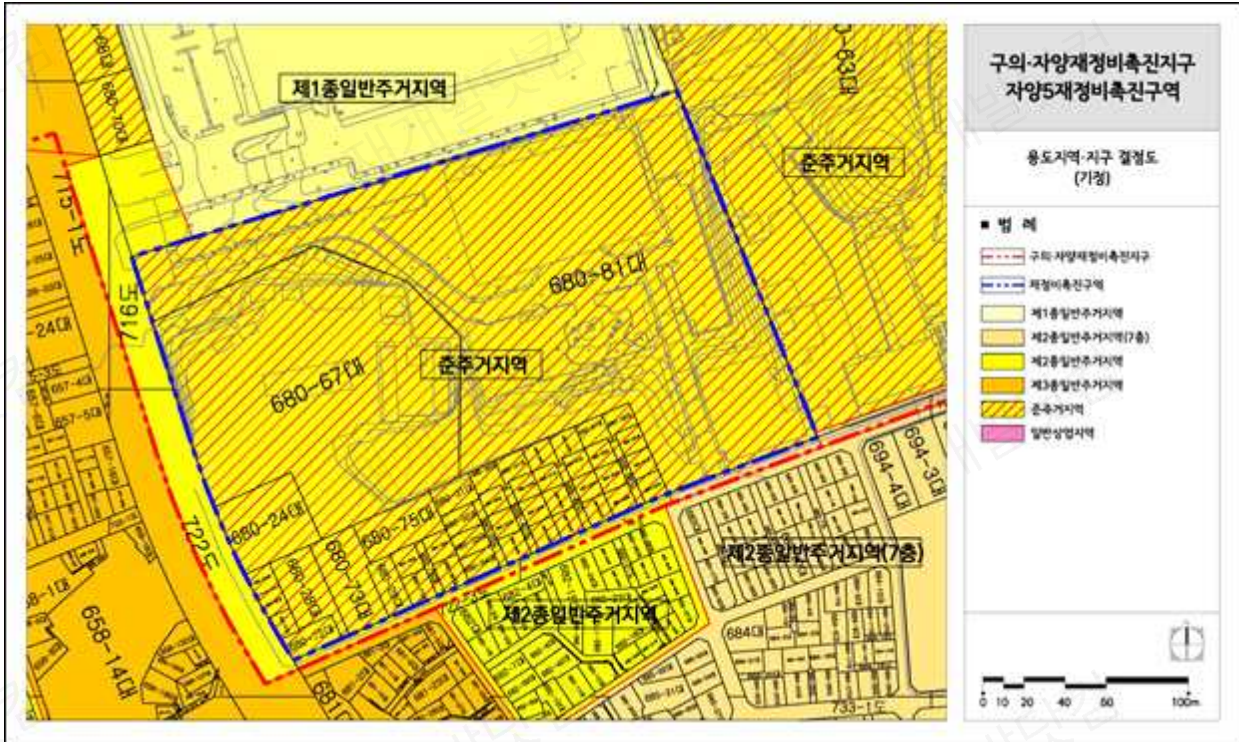
■ 정비구역 결정도(기정)



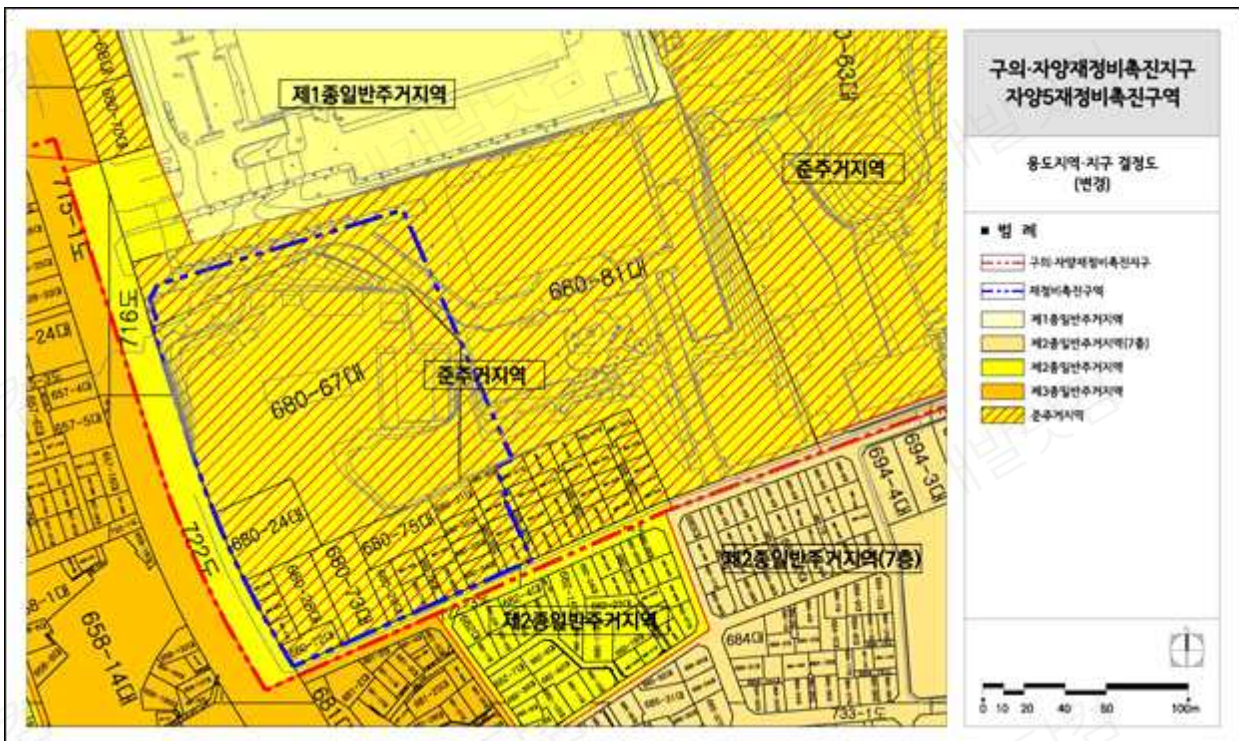
■ 정비구역 결정도(변경)



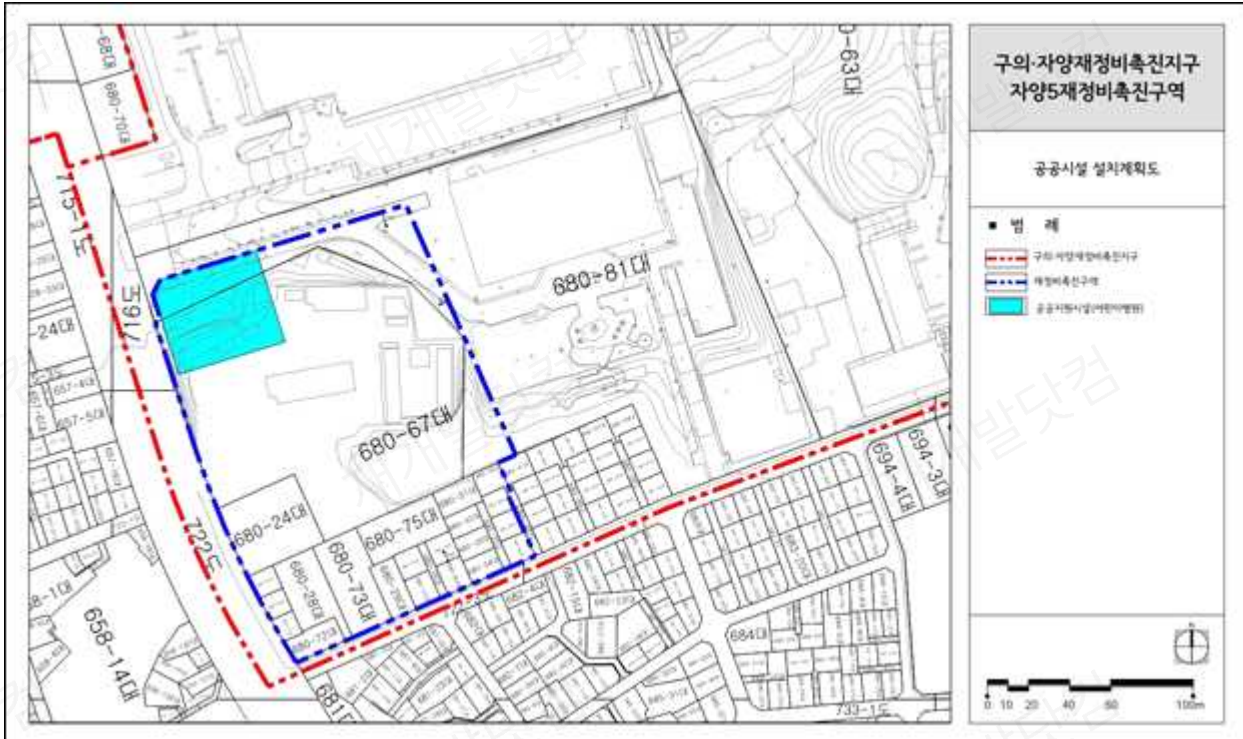
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



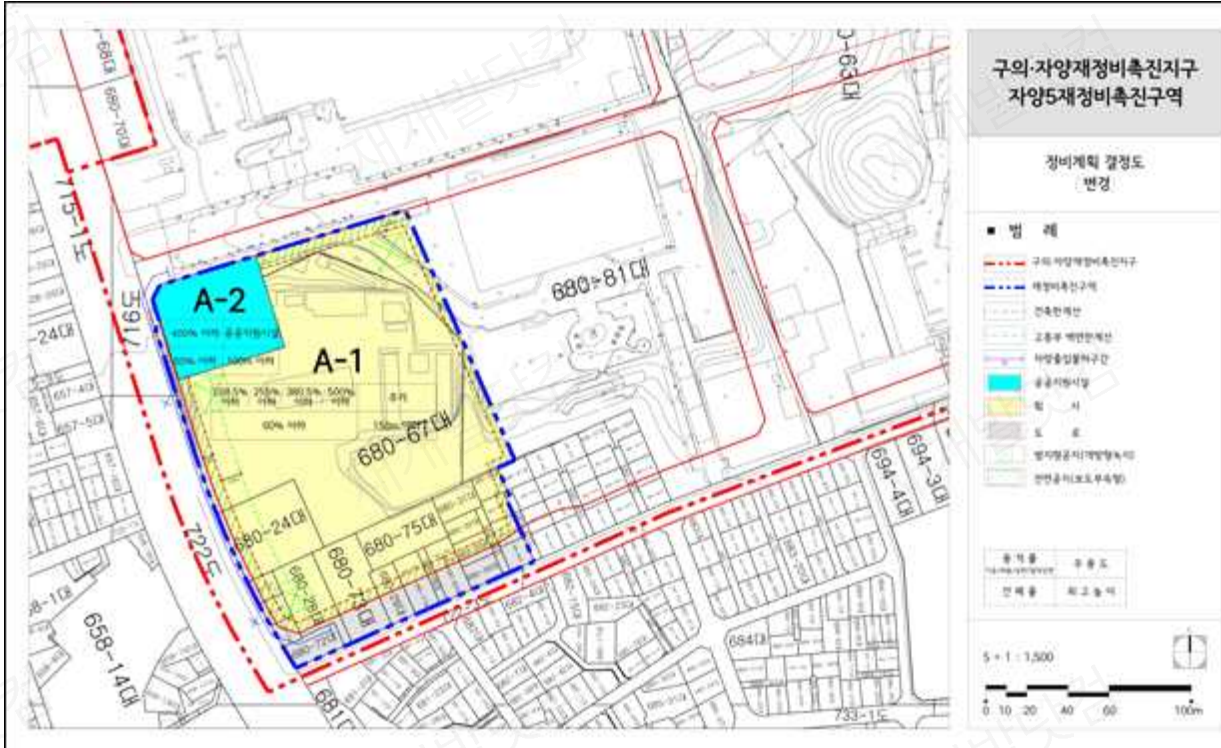
■ 공공시설 설치 계획도



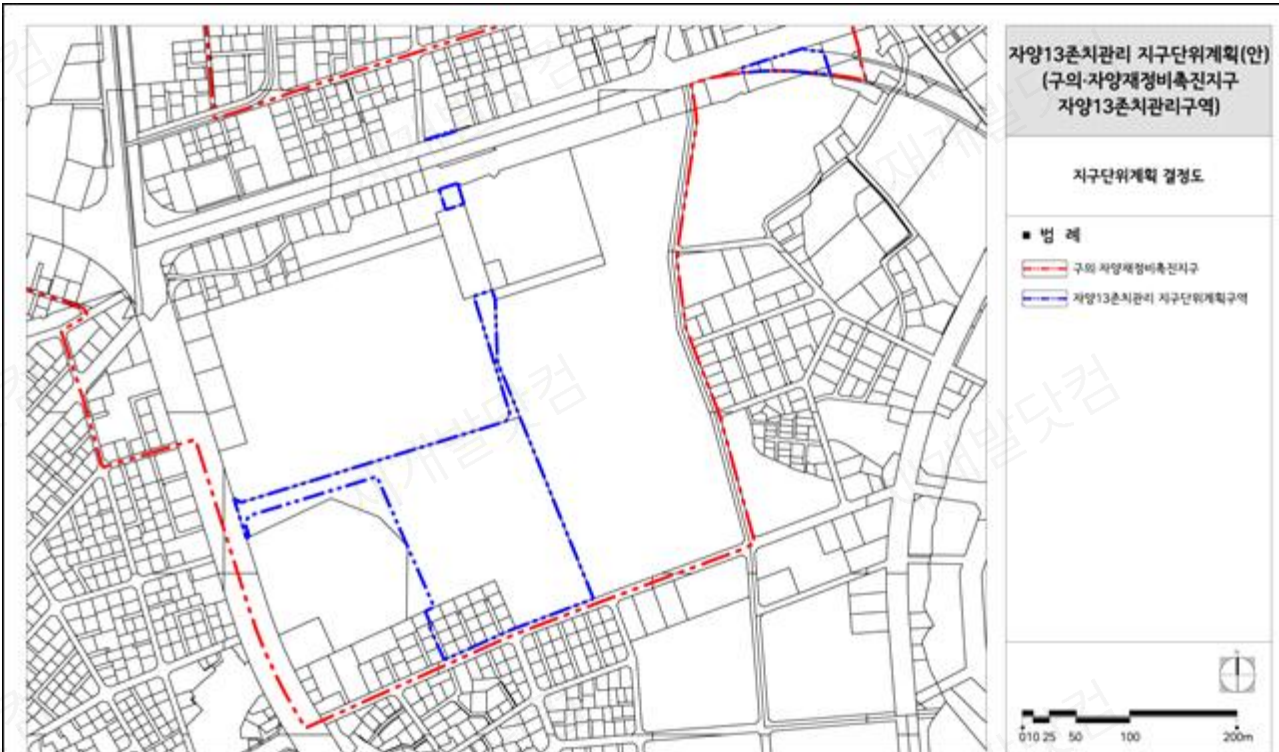
■ 정비계획 결정도(기정)



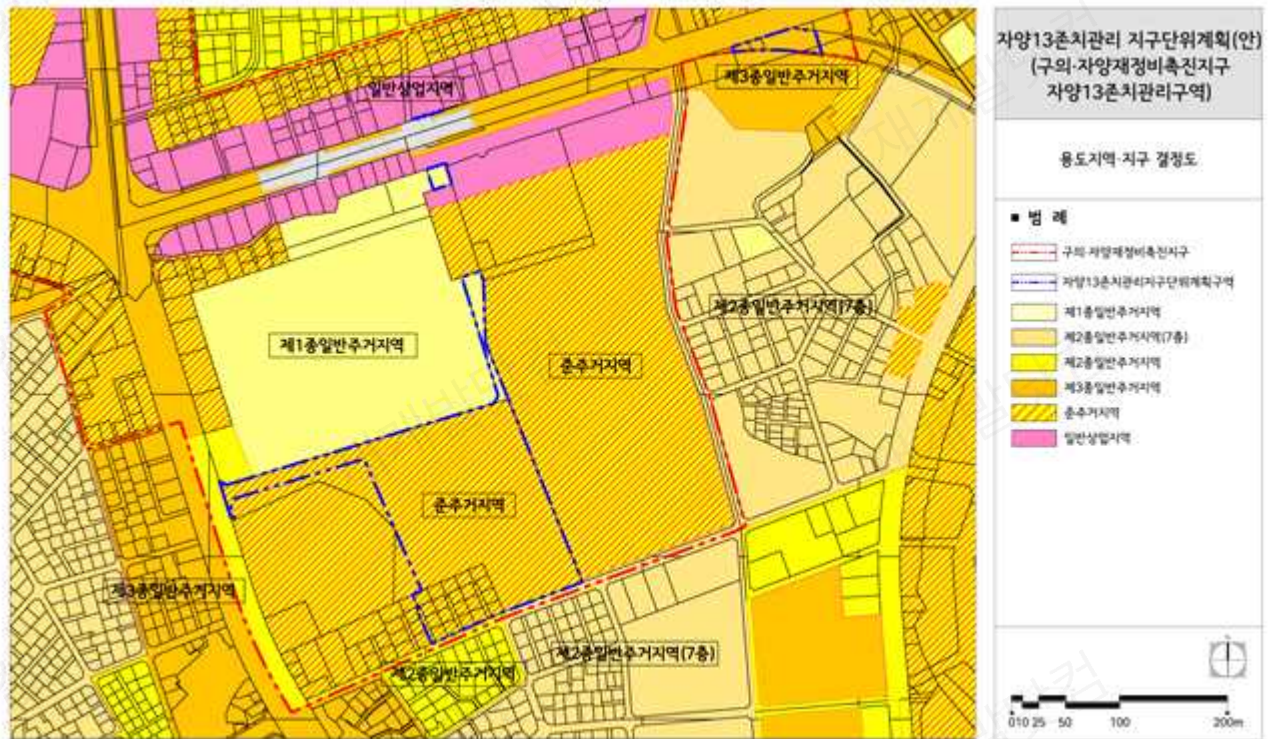
■ 정비계획 결정도(변경)



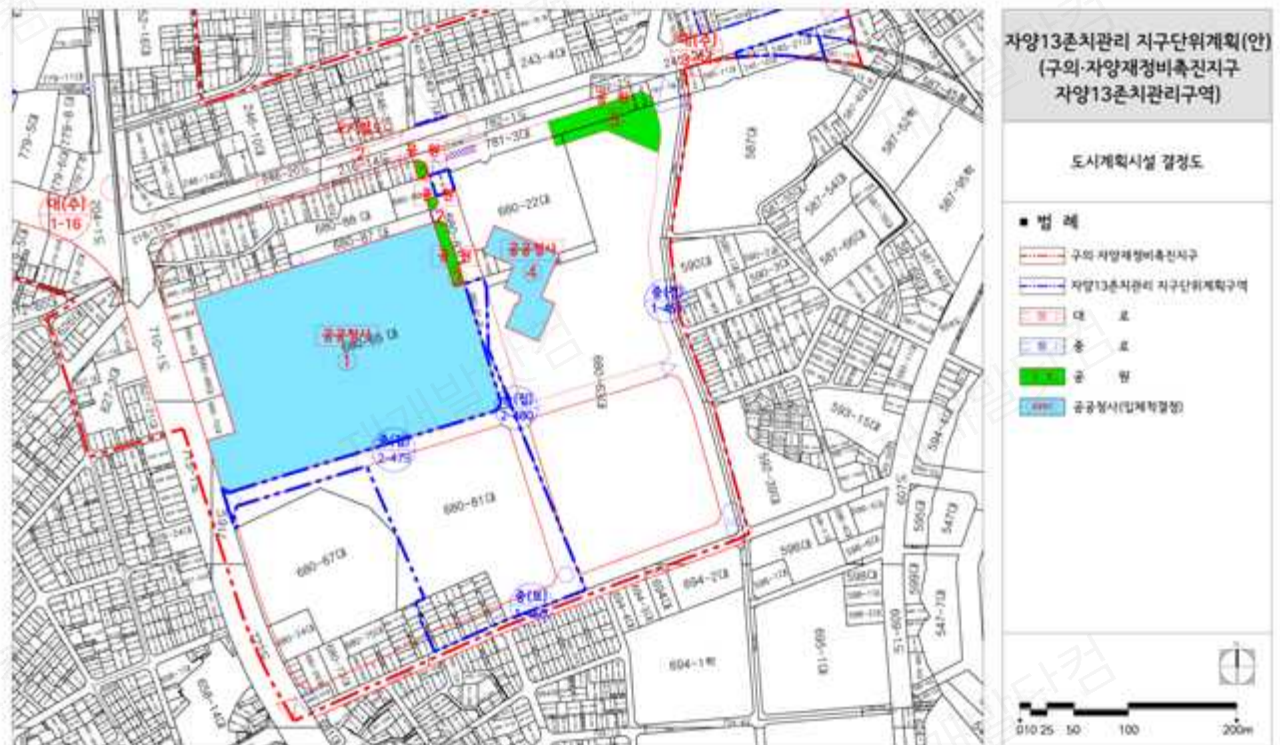
■ 지구단위계획구역((자양13촌치관리 지구단위계획) 결정도



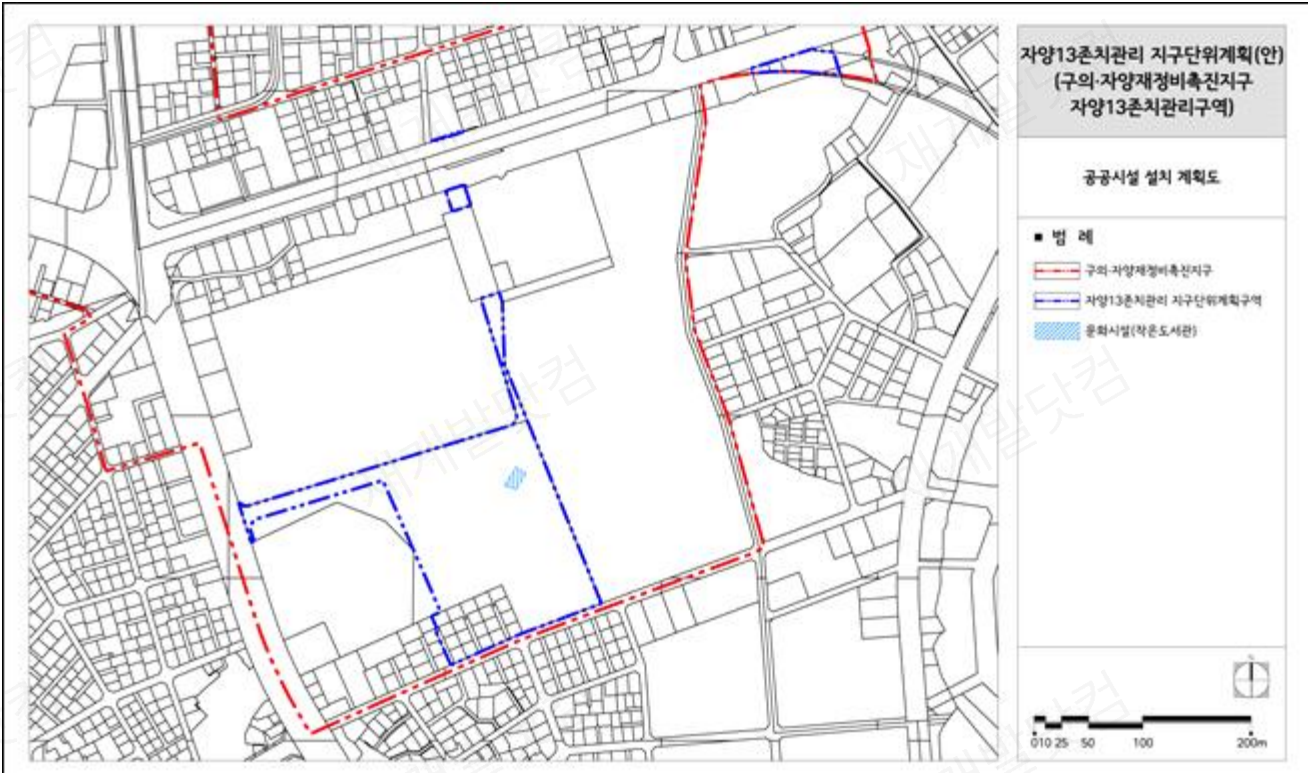
■ 용도지역·지구 결정도



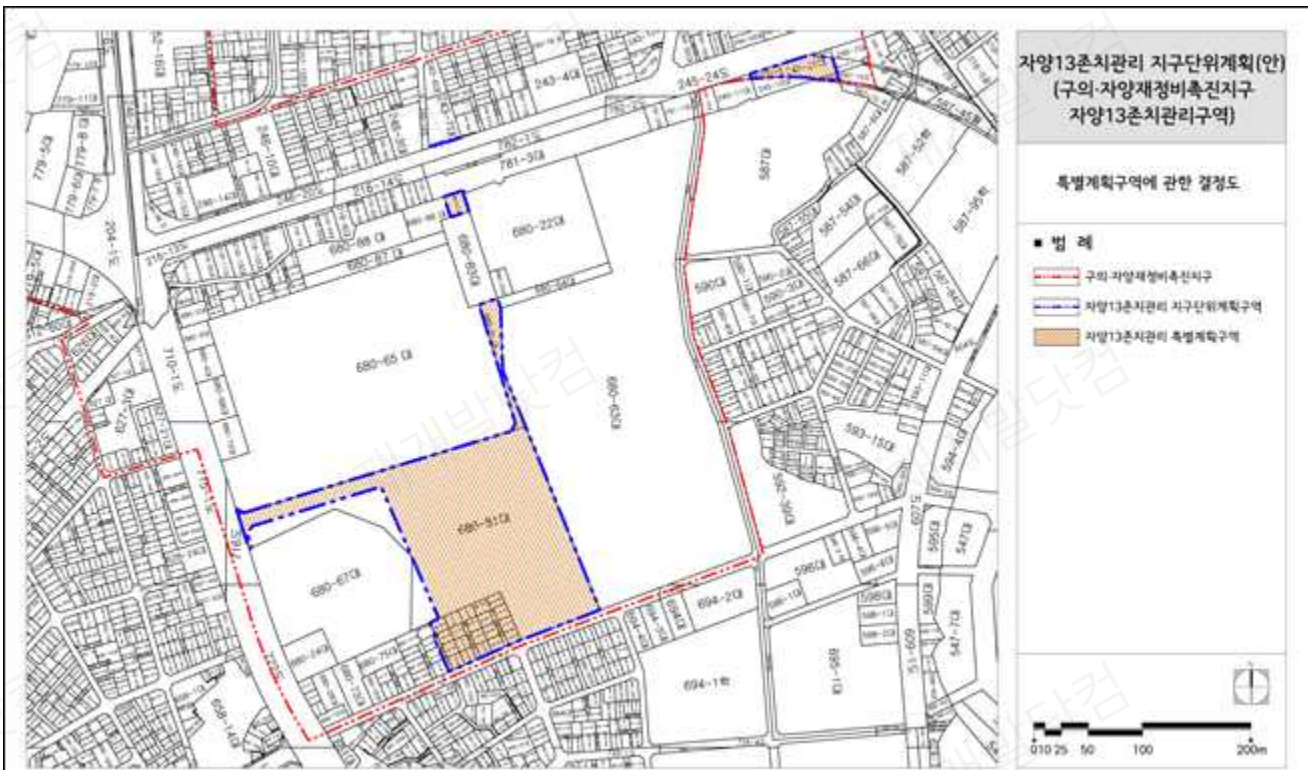
■ 도시계획시설 결정도



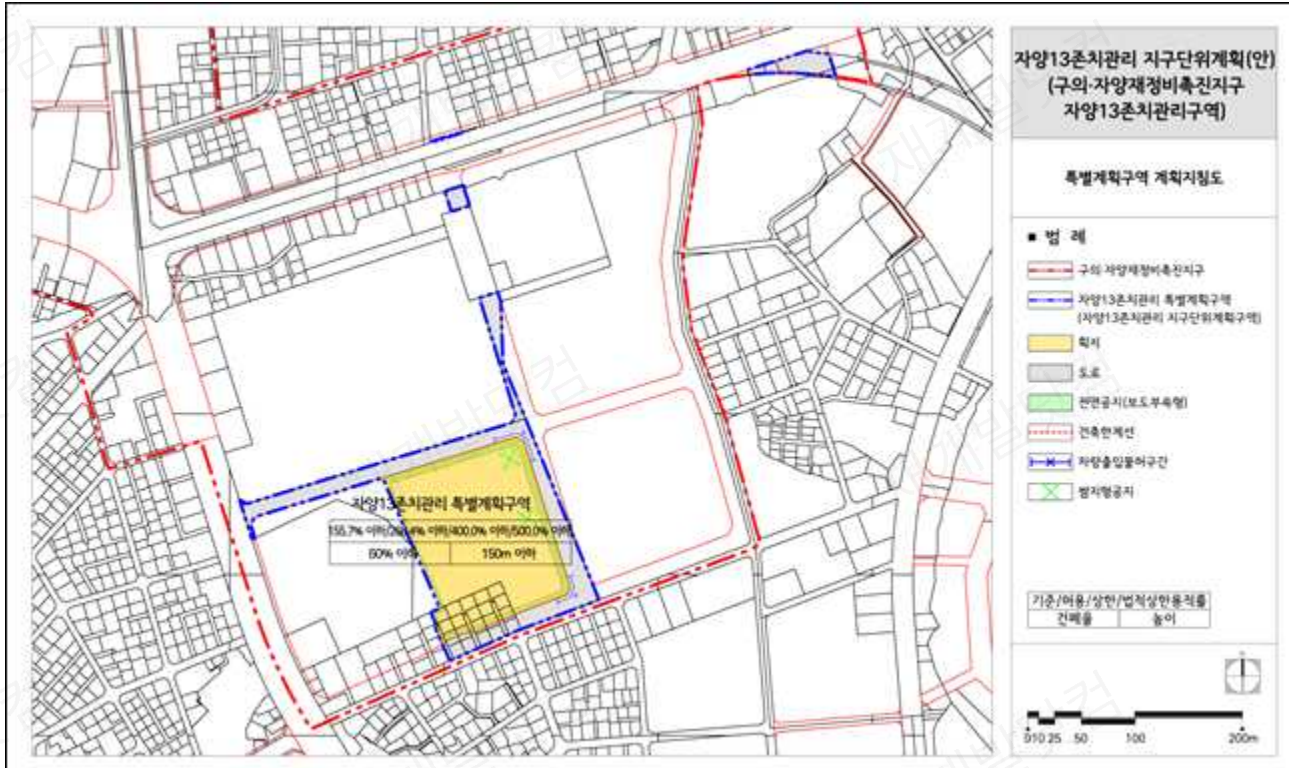
■ 공공시설 설치 계획도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 자양13존치관리 특별계획구역 계획지침도



- 이 하 여 백 -