

◆ 서울특별시고시 제2024-267호

**도시·주거환경정비 기본계획 변경(경미한 사항) 및
자양동 695일대 (자양한양아파트) 주택재건축 정비계획 결정,
정비구역 지정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.) ‘도시 및 주거환경정비 기본계획(주택재건축사업)’ 상 정비예정구역 으로 지정된 광진구 자양동 695번지 일대 재건축사업 시행을 위하여, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제20차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2023.12.20.)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 ‘자양동 695일대 지구단위계획구역·지구단위계획’ 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 30일
서울특별시

I. 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경

구분	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	자양동	695	4.2	190%	60%	평균 15층	1	공동	자양한양아파트
변경	자양동	695	4.0	190%	50%	-	1	공동	자양한양아파트

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		40,179.20	-	40,179.20	100.0	
주거지역	제2종 일반주거지역	40,179.20	감) 38,089.84	2,089.36	5.2	
	제3종 일반주거지역	-	증) 38,089.84	38,089.84	94.8	

■ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
자양한양아파트 주택재건축 정비구역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	38,089.84	기존 한양아파트의 밀도 및 대상지 주변 용도지역을 고려해 3종일반주거지역으로 용도지역 세분

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의세분	위치	면적	최초결정일	비고
기정	-	경관지구	역사문화특화경관지구	강변북로 일대	22,500.0 (1,344.8)	서고 438 (1980.12.31)	()구역 내면적

■ 도시관리계획 결정(변경)도

1) 용도지역 결정(기정)도

2) 용도지역 결정(변경)도

※ 도면 별첨

Ⅲ. 자양한양아파트 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 자양한양아파트 주택재건축 정비사업
2. 정비구역 결정 조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신 규	자양한양아파트 주택재건축 정비구역	자양동 695번지 일대	40,179.2	

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		40,179.20	100.0	-
정비기 반시설 용지	소 계	2,089.36	5.2	-
	도로	963.90	2.4	-
	공공청사	1,125.46	2.8	-
획지	소 계	38,089.84	94.8	-
	획지1	12,075.40	30.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	26,014.44	64.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 110.11% = (총수입 추정 1,360,221,405천원 - 총지출 추정 514,282,805천원) / 종전자산총액 추정 768,220,990천원 × 100%
개별 종전 자산 추정액	· 공동주택 소유자 = 실거래가 × 보정률(1.5) (공동주택의 경우, 토지평가액 포함) · 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	59㎡(25평형)	13.0억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.11%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	74㎡(31평형)	15.7억		
	84㎡(35평형)	17.2억		
	114㎡(45평형)	21.9억		
	139㎡(55평형)	25.5억		

- ※ 대상 단지의 거래사례 가격과 공동주택가격의 격차율을 감안하여 대상 단지내 공동주택공시가격에 적용할 보정률을 150%로 결정
 ※ 추정분담금은 현 시세 등을 반영하여 산출한 추정값으로 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음
 ※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
 ※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

다. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	118	자양동 724-6	자양동 725	일반 도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 2-1	도시계획시설 신설 - 도로 B = 8m	주택재건축사업으로 인한 도시계획도로 신설

2) 공공청사

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	주거안심종합 센터	자양동 695-1번지 일대	-	증) 1,125.46	1,125.46	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	신설 - A=1,125.46㎡	주거안심종합센터 조성으로 인한 지역 주민 삶의 질 향상 도모

■ 건축물의 규모

구분	주용도	건폐율(%)	기준용적률(%)	허용용적률(%)	법정상한용적률(%)	높이	비고
신설	주거안심 종합센터	60	200			-	-

라. 공동이용시설 설치계획

1) 기본방향

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	합 계	획지	-	증) 5,510.0	5,510.0	
	경로당		-	증) 330.0	330.0	공공개방
	다함께 돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	공공개방
	어린이집		-	증) 535.0	535.0	공공개방
	맘스스테이션		-	증) 115.0	115.0	-
	주민운동시설		-	증) 800.0	800.0	옥외시설
	어린이놀이터		-	증) 800.0	800.0	옥외시설
	실내형 어린이놀이터 /청소년문화센터		-	증) 640.0	640.0	공공개방
	작은도서관		-	증) 440.0	440.0	-
	주민공동시설		-	증) 1,750.0	1,750.0	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양한양아파트 주택재건축 정비구역	40,179.2	광진구 자양동 695번지 일대	8	-	-	8	-	-

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

사. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비고																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				건축계획	상한																																		
신설	자양한양 아파트 주택재건축 정비구역	40,179.2	획지1	12,075.40	자양동 695-1번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	241.42% 이하	293.77% 이하	121m이하 (해발146m), 최고 40층이하																																	
			획지2	26,014.44	자양동 695번지																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설규모 및 비율																																								
			<table><tr><th rowspan="2">구분 (전용면적)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>공공</th></tr><tr><td>합계</td><td>859</td><td>652</td><td>207</td><td>100.0%</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>142</td><td>93</td><td>49</td><td>16.5%</td><td></td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>427</td><td>269</td><td>158</td><td>49.7%</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>290</td><td>290</td><td>-</td><td>33.8%</td><td></td></tr></table>								구분 (전용면적)	세대수(세대)			비율(%)	비고	합계	분양	공공	합계	859	652	207	100.0%		60㎡이하	142	93	49	16.5%		60㎡~85㎡이하	427	269	158	49.7%		85㎡초과	290	290	-	33.8%	
			구분 (전용면적)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																			
				합계	분양	공공																																					
			합계	859	652	207	100.0%																																				
			60㎡이하	142	93	49	16.5%																																				
			60㎡~85㎡이하	427	269	158	49.7%																																				
85㎡초과	290	290	-	33.8%																																							
• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 66.2%																																											
심의완화사항			• 법적상용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(241.42%) → 예정법적상용적률(293.77%)																																								
높이 계획			• 최고높이 40층(해발 146m) • 한강 연접 첫 주동 12층 이하, 두 번째 주동 18층 이하, 동측 주동 25층 이하																																								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 대상지 내부도로변 : 5m(보도부속형 전면공지) • 대상지 서측도로변 : 5m(보도.차도부속형 전면공지) • 대상지 동측도로변 : 5m(전면공지), 고층부 벽면한계선 8m(11층이상) • 대상지 북측도로변 : 5m(보도.차도부속형 전면공지) • 대상지 남측도로변 : 5m(보도부속형 전면공지)																																								

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하계 공개추첨 방법으로 선정함

※ 보도 및 차도부속형 전면공지 설치시 구분지상권 설정

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 공공시설등			계획 정비기반시설 내 국공유지 대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	정비기반시설 등	현금·건축물 (기부채납)	
	40,179.2㎡	38,089.84	8,790.28	6,563.41	2,226.87	963.9
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 $= 8,790.28\text{㎡} - 963.9\text{㎡}$ $= 7,826.38\text{㎡}$ (구역면적의 19.48%)					
공공시설등 부지(토지)면적	• 6,563.41㎡ $= (\text{도로}) 963.90\text{㎡} + (\text{공공청사}) 1,125.46\text{㎡} + (\text{주차장}) 438.96\text{㎡} + (\text{임대주택}) 4,035.08\text{㎡}$					
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 2,226.87㎡ (건축물 기부채납 환산부지 면적 = 공공청사 + 주차장 + 임대주택) $= (\text{공공청사}) 654.10\text{㎡} + (\text{주차장}) 128.73\text{㎡} + (\text{임대주택}) 1,444.04\text{㎡}$ ① 공공청사 환산부지 면적 = 654.10㎡(면적 2,650.0㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔ : 건축면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,650.0㎡ × 3,252,727원 = 8,619,727,273원 ※ ㉕ : 공시지가(주3) × 2 = 6,589,000원 × 2 = 13,178,000원 ② 주차장 환산부지 면적 = 128.73㎡ - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔ : 건축면적 × 설치비용 기준(주2) = 2,000.0㎡ × 848,182원 = 1,696,363,636원 ※ ㉕ : 공시지가(주3) × 2 = 6,589,000원 × 2 = 13,178,000원 ③ 임대주택 환산부지 면적 : 1,444.04㎡ - (건축비 상한가격(주4) × 원단위 × 계약면적 × 세대수) ÷ (공시지가(주3) × 부지가액 가중치) $= (1,139,200 / 1.1 \times 129.4882 \times 34) + (1,138,400 / 1.1 \times 161.5441 \times 36)$ $+ (1,138,400 / 1.1 \times 181.4758 \times 45)) / (6,589,000\text{원}/\text{㎡} \times 2)$ 주1) 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(복합청사) : 3,578,000원 주2) 2023년 분양가상한제 적용주택 지하층건축비 : 933,000원 주3) 대상지 개별공시지가 평균(2023년 기준) 주4) 2023년 공공건설임대주택표준건축비(국토부고시제2023-64호)					
계획(기준)용적률	• 도시주거환경정비기본계획의 계획용적률 190%					
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × a(토지))] + (0.7 × a(건축물)) $= 200\% \times [1 + (1.3 \times 0.8696 \times 0.1470 + 0.7 \times 0.0585)] = 241.42\%$ ⇒ 정비계획 용적률 241.42% 이하					

구 분	산정내용
	※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지용적률 $= 200\% / 230\% = 0.8696$ ※ a(토지) : 공공시설 등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 $= 5,599.51\text{㎡} / 38,089.84\text{㎡} = 0.1470$ ※ a(건축물) : 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 $= 2,226.87\text{㎡} / 38,089.84\text{㎡} = 0.0585$
법적상한용적률	• 300.0%(건축계획 용적률 293.77%)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브량		적용	비고
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) • 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%	단차 · 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) • 기준: 놀이 · 돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p	5%	돌봄시설 740.0㎡ 확보 (의무면적 563.87㎡)
합 계	최대 10%p 이내			10% 적용

아. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	산정내용				
계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상				
법적상한용적률	• 300.0%(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획)	• 241.42%				
초과용적률의 50%	• $(293.77\% - 241.42\%) \times 50\% = 26.17\%$ • $38,089.84\text{㎡} \times 26.17\% = 9,968.89\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.98㎡	83.04㎡	15	1,245.6㎡	소셜믹스
	74.98㎡	103.48㎡	13	1,345.24㎡	
	84.99㎡	115.66㎡	64	7,402.24㎡	
	합계		92	9,993.08㎡	>9,968.89㎡ (공공주택 연면적 기준)

자. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	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 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

■ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적율	30%	○	• 계획대상지 내 6개 공간유형별 확보율 35.02%계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 틈새투수 포장 등 적용	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III로써, 녹지평가지표 I등급을 만족	• 녹지계획에 반영함	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 옹벽 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	○	• 절토 및 성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립	
	비오름	3등급	○	• 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	• 어린이공원 등의 조정공간의 확보	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 북측방향으로 주택지 위치	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	×	-	-	
	경관	Skyline보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호	
		가로녹식율 35%	○	• 도로 및 보행자도로의 녹식율 35%이상 확보계획	• 가로수 식재, 조정공간 조성	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 조정공간 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	• 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	• 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	• 교통분담을 위한 자전거 이용	• 자전거 주차면 법정주차대수의 20.0%이상 설치	
추가	대기질		-	• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배가스발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	물 순환(수질)	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물	-	• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동	-	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬설치 • 녹지공간조성	

차. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 후 4년 이내	자양한양아파트 주택재건축정비사업 조합	현황 : 444세대 증 : 415세대 계획 : 859세대	-

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
성동초등학교 양남초등학교 광진중학교	「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영	-

타. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

IV. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	자양한양아파트 재건축사업 지구단위계획구역	자양동 695번지 일대	-	증)40,179.2	40,179.2	-

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	40,179.20	-	40,179.20	100.0	
제2종일반주거지역	40,179.20	감) 38,089.84	2,089.36	5.2	
제3종일반주거지역	-	증) 38,089.84	38,089.84	94.8	

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	위 치	결정내용	변경사유
획지1,2	자양동 724-6	지구단위계획구역 지정	• 정비사업에 따른 토지의 합리적 이용을 위해 용도지역 변경

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경사항에 한함)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	118	자양동 724-6	자양동 725	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	- 도시계획시설 신설 - 도로 B = 8m	주택재건축사업으로 인한 도시계획도로 신설

2) 공공청사

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공공청사	주거 안심 종합 센터	자양동 695-1번지 일대	-	증) 1,125.46	1,125.46	-	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유
-	자양동 695-1번지 일대	- 신설 - A=1,125.46㎡	주거안심종합센터 조성으로 인한 지역 주민 삶의 질 향상 도모

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가 구	면 적	획 지 번 호	획 지		비 고
			위 치	면 적	
-	39,215.3	1	자양동 695-1번지 일대	12,075.40	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)
		2	자양동 695번지 일대	26,014.44	획지2 (공동주택 및 부대복리시설)
		3	자양동 695번지 일대	1,125.46	공공청사

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지3	공공청사(주거안심종합센터)	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	60% 이하	공공청사(주거안심종합센터)

■ 용적률 계획

구 분	지 역	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
신설	획지1	190%이하	200%이하	241.42%이하	293.77%이하	-

구 분	지 역	용 적 륜				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
	획지2	190%이하	200%이하	241.42%이하	293.77%이하	-
	획지3	200%이하				공공청사

■ 허용용적률 완화 사항

구 분	인센티브				비 고
	방재안전	돌봄시설	감성디자인	지역맞춤형	
신설	-	5%	5% (열린단지)	-	총 : 10% (최대 20%이내)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택건설 (법정상한용적률)	
신설	41.42%	52.35%	총 : 93.77%

■ 높이 계획

구 분	지 역	높이 기준	비 고
신설	획지1	121m이하 (40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	121m이하 (40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	-	공공청사

※ 한강 연접 첫 주동 12층 이하, 두 번째 주동 18층 이하, 동측 주동 25층 이하

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용
신설	대상지 내부도로변	• 5m(보도부속형 전면공지)
	대상지 서측도로변	• 5m(보도,차도부속형 전면공지)
	대상지 동측도로변	• 5m(전면공지), 고층부 벽면한계선 8m(11층이상)
	대상지 북측도로변	• 5m(보도,차도부속형 전면공지)
	대상지 남측도로변	• 5m(보도부속형 전면공지)

4. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적율	30%	○	• 계획대상지 내 6개 공간유형별 확보로 35.02%계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 틈새투수 포장 등 적용	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III로써, 녹지평가지표 I등급을 만족	• 녹지계획에 반영함	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 옹벽 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	○	• 절토 및 성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립	
	비오름	3등급	○	• 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	• 어린이공원 등의 조정공간의 확보	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 북측방향으로 주택지 위치	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	×	-	-	
	경관	Skyline보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망권 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호	
		가로녹시를 35%	○	• 도로 및 보행자도로의 녹시를 35%이상 확보계획	• 가로수 식재, 조정공간 조성	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 조정공간 조성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	• 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	
		자전거전용도로 계획수립	×	• 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	• 교통분담을 위한 자전거 이용	• 자전거 주차면 법정주차대수의 20.0%이상 설치	
추가	대기질		-	• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배가스발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	물 순환(수질)	-	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물	-	• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동	-	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬설치 • 녹지공간조성	

나. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

다. 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	산정내용				
계획기준	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상				
법적상한용적률	• 300.0%(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획)	• 241.42%				
초과용적률의 50%	• $(293.77\% - 241.42\%) \times 50\% = 26.17\%$ • $38,089.84\text{㎡} \times 26.17\% = 9,968.89\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.98㎡	83.04㎡	15	1,245.6㎡	소셜믹스
	74.98㎡	103.48㎡	13	1,345.24㎡	
	84.99㎡	115.66㎡	64	7,402.24㎡	
	합계		92	9,993.08㎡	>9,968.89㎡ (공공주택 연면적 기준)

라. 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체비율
합계	859	100.0	652	207	24.1	100.0
60㎡이하	142	16.5	93	49	34.5	23.7
60㎡초과 ~85㎡이하	378	44.0	269	158	41.8	76.3
85㎡초과	290	33.8	290	-	-	-

V. 2023년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2023.12.20.) 심의결과 : 수정가결

구분	수정가결의견	조치계획	비고
	〈수정사항〉 - 구 역 계 : 40,179.2㎡ - 용도지역 : 제3종 - 38,089.84㎡, 제2종 - 2,089.36㎡ - 용 적 률 : 기준 190%, 허용 200%, 상한 241.42%, 법적상한 293.77% ※ 허용 : 열린단지 5%, 돌봄시설 5% - 공공기여 : 7,826.38㎡ ※ 도로(기준) 963.9㎡, 공공청사 1,779.56㎡(토지 1,125.46㎡) - 공영주차장 567.69㎡(토지지분 438.96㎡) - 임대주택 5,479.13㎡(토지지분 4,035.08㎡) - 높이계획 : 121m 이하 (최고 40층) ※ 수변연접 첫 주동 : 25층 이하 (12층~25층) - 세 대 수 : 전체 859세대 (임대 207세대) ※ 임대 : 소형임대 92세대, 기부채납 115세대		
1	향후 건축위원회 심의시 특별건축구역 지정을 위해 창의적인 디자인(안)을 제시할 것. (예 : 창의적 입면디자인, 저층부 가로활성화계획, 통경축 확보 등 적용)	향후 건축위원회 심의시 특별건축구역 지정을 위해 창의적인 디자인(안)을 제시하겠음.	추후반영
2	보도형 및 차도형 전면공지계획은 향후 유지관리 담보 측면에서 구분지상권을 설정할 것.	보도형 및 차도형 전면공지계획은 구분지상권을 설정하겠음.	반영
3	한강 연접 첫 주동은 한강변 경관상 부영향 최소화 측면에서 수변 경계로부터 이격거리를 감안하여 12층, 18층, 25층으로 결정하 바, 향후 이 사항이 담보될 수 있도록 할 것.	정비계획 도서 내 높이계획 상 한강 연접 첫 주동 12층, 18층, 25층에 대하여 명시하겠음.	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 용도지역·지구에 관한 결정도(기정, 변경)
7. 도시계획시설에 관한 결정도(기정, 변경)
8. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
10. 건축계획(배치도)(예시도)

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

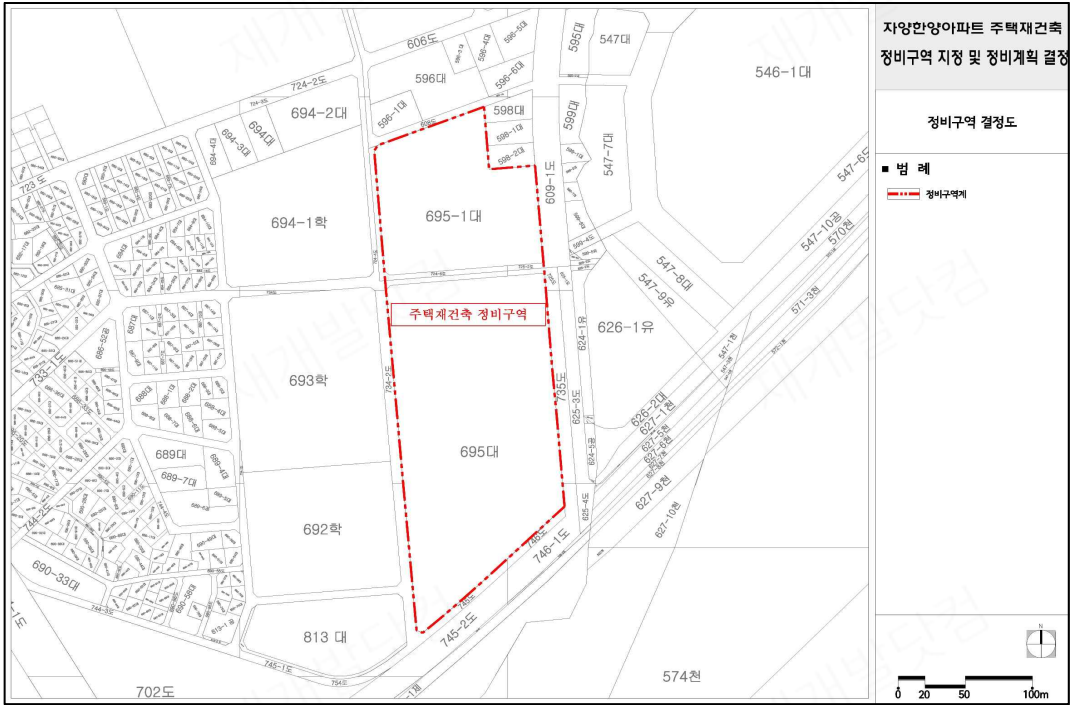
V. 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7139), 광진구 도시계획과(☎02-450-7684)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

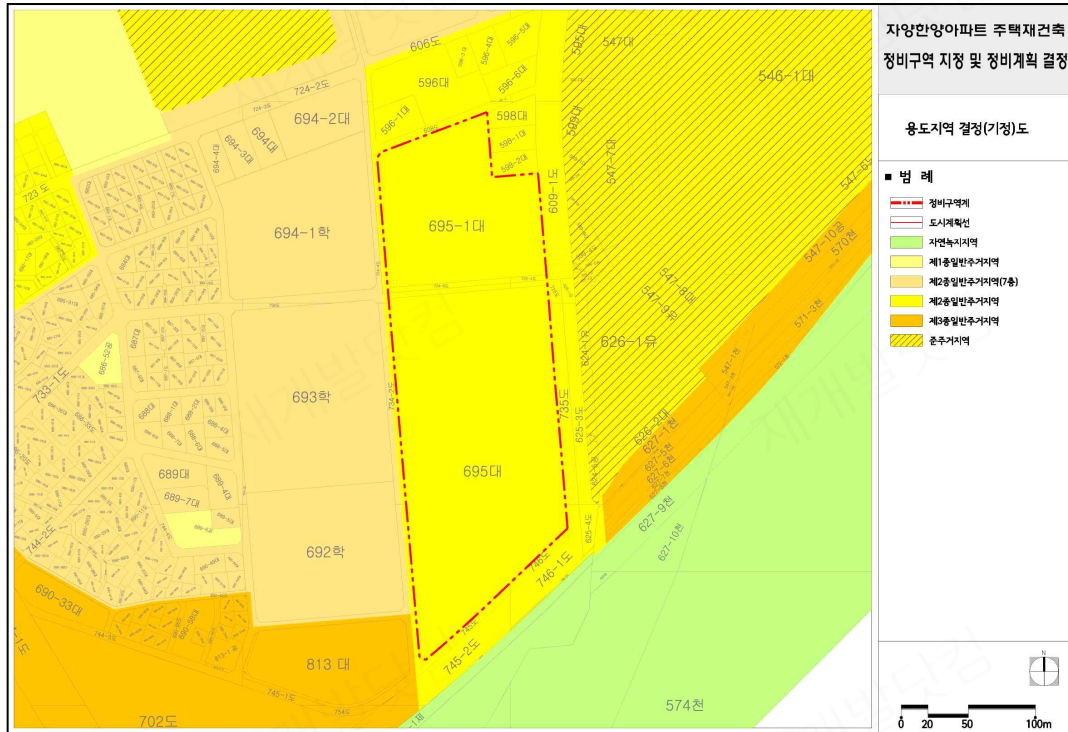
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 입]

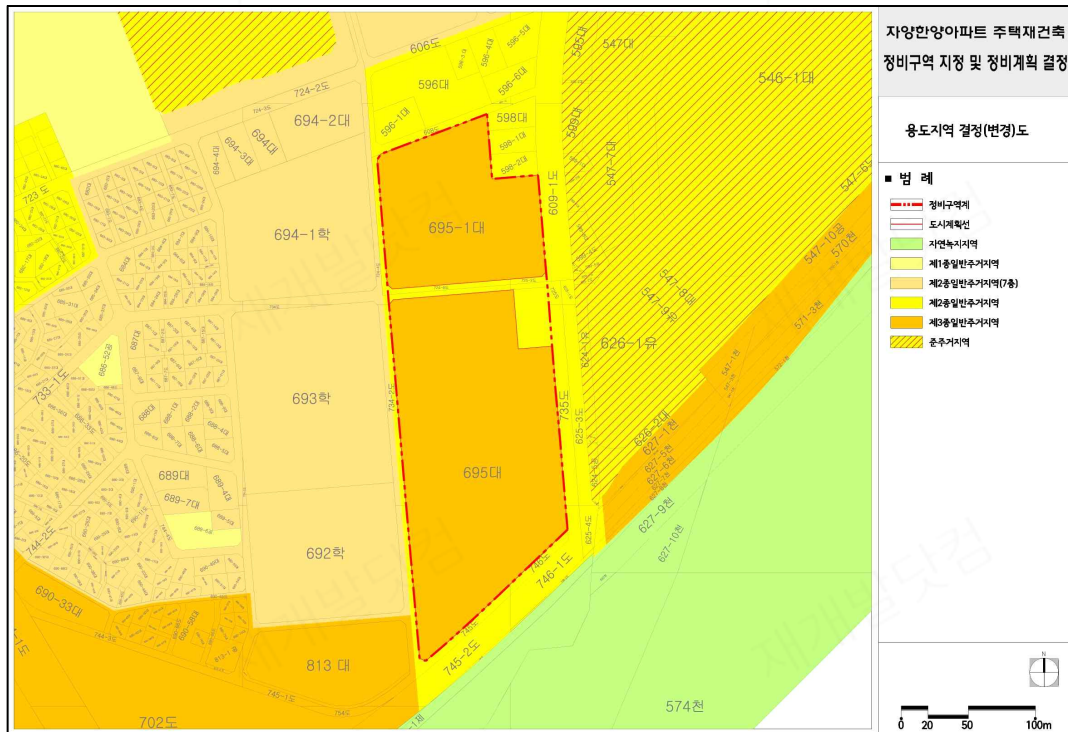
■ 정비구역 결정도



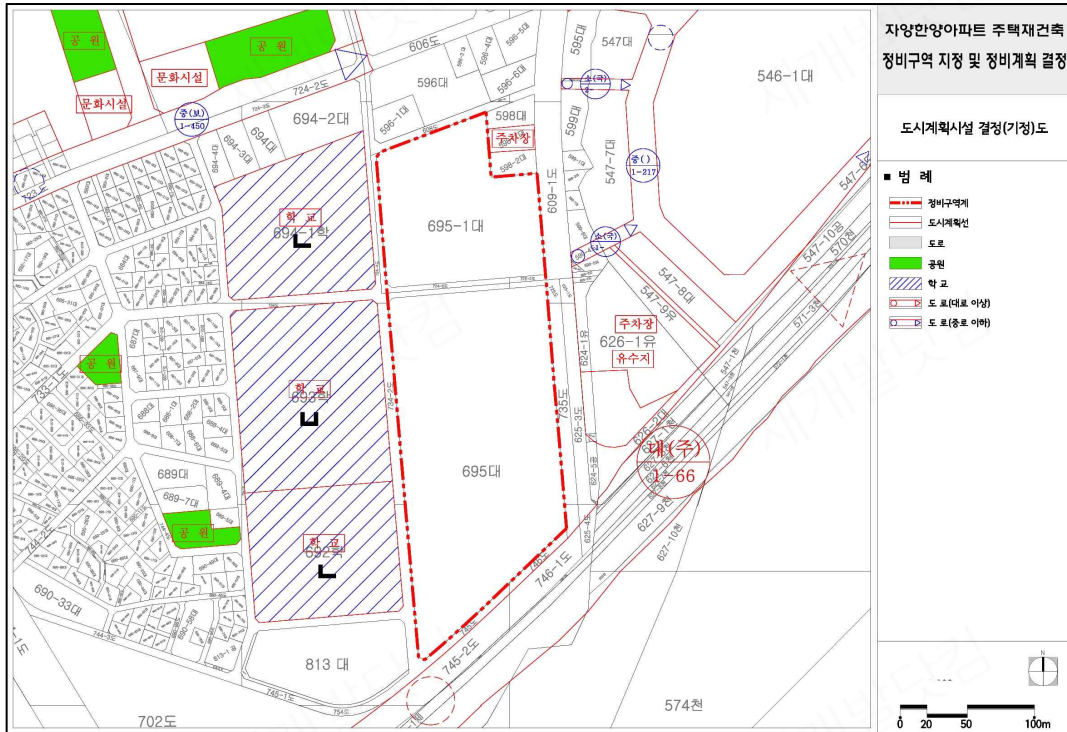
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



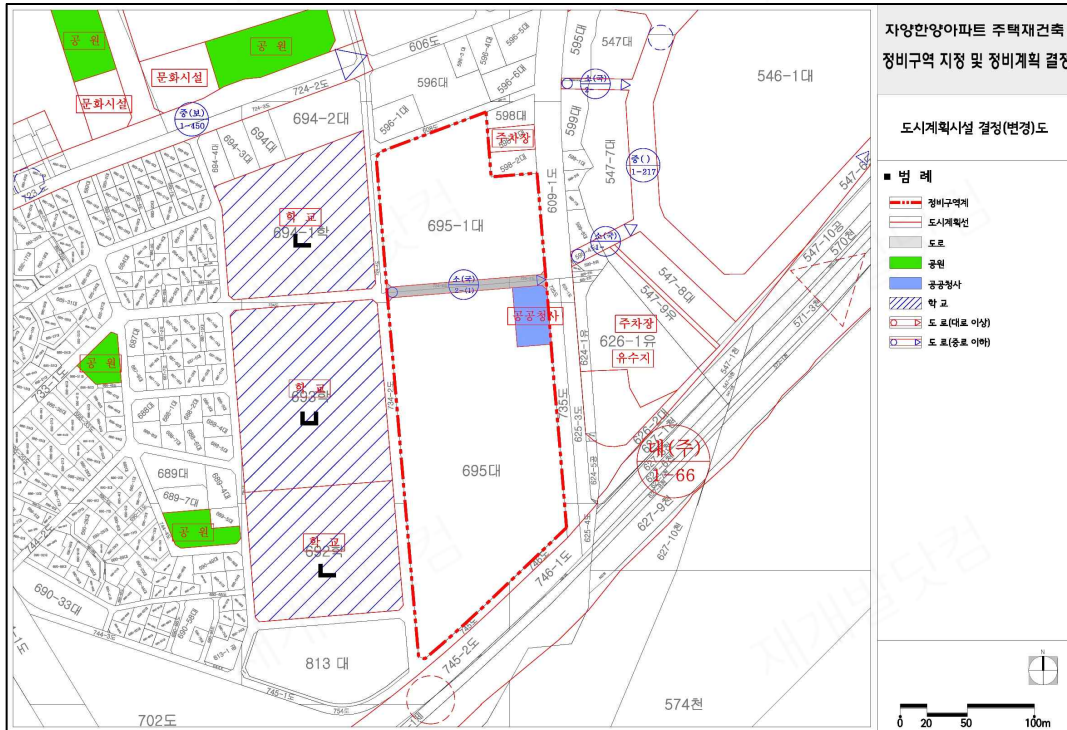
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



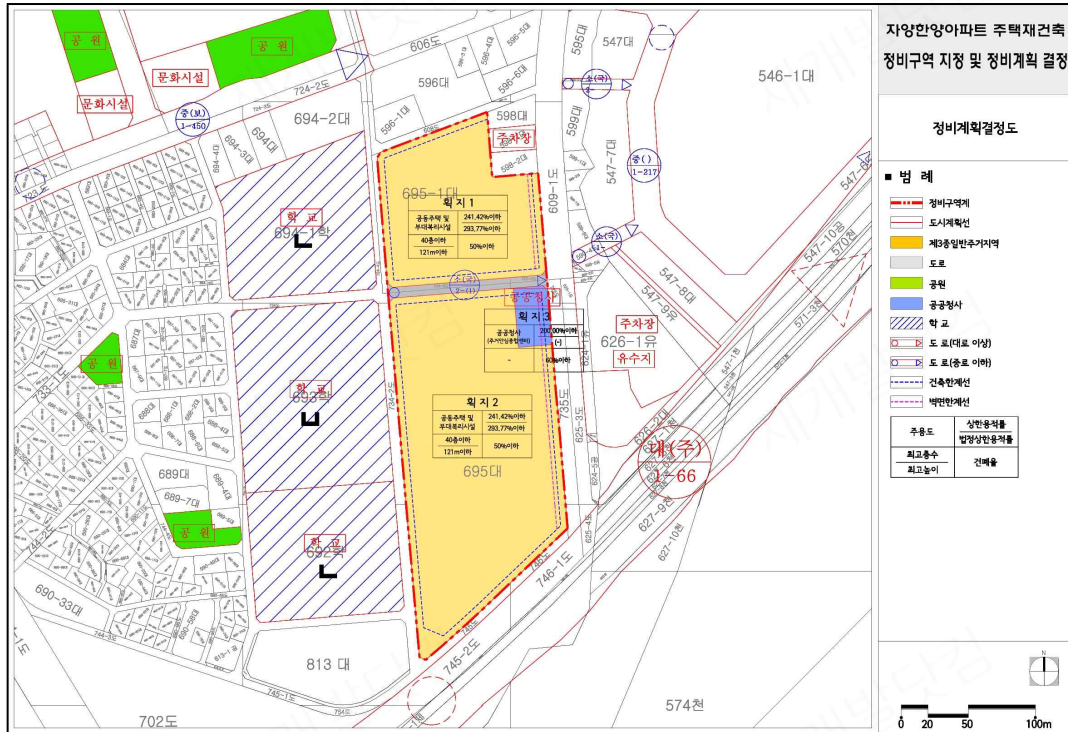
■ 도시계획시설 결정(기정)도



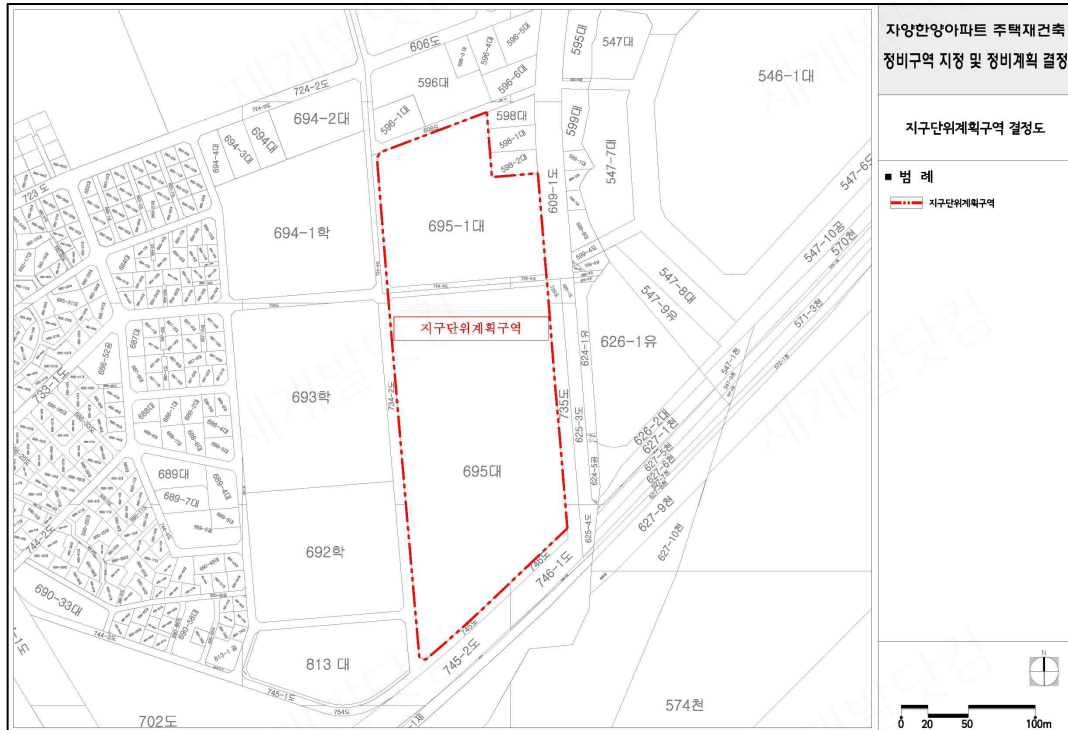
■ 도시계획시설 결정(변경)도



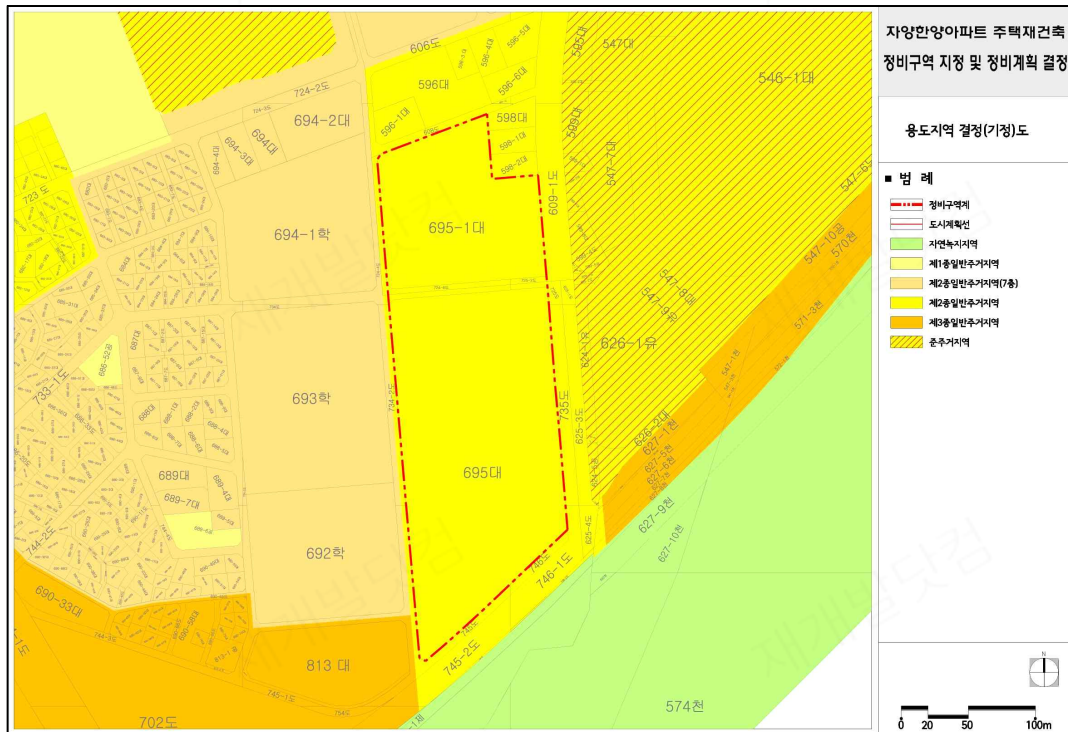
정비계획 결정도



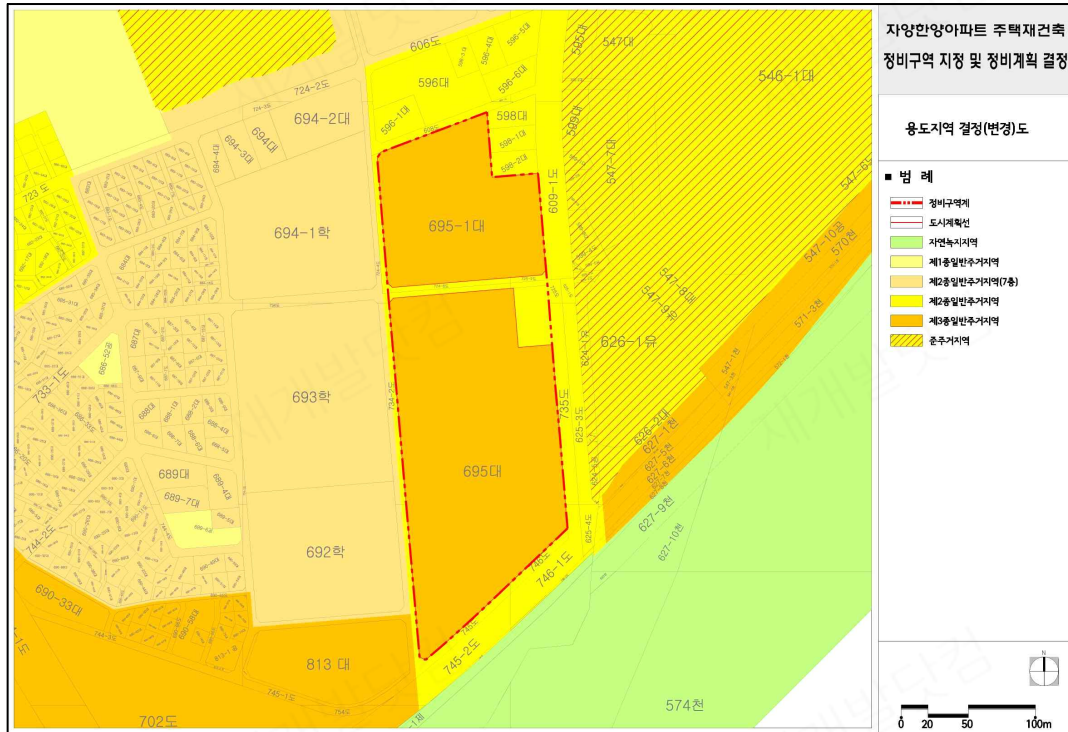
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



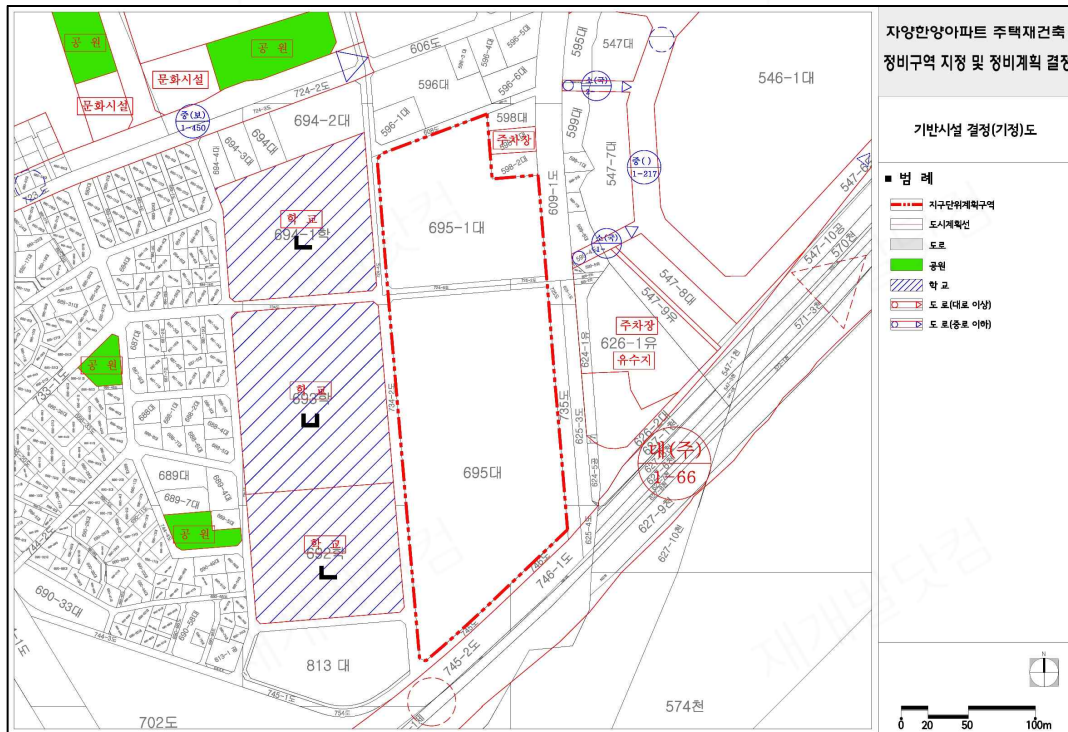
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



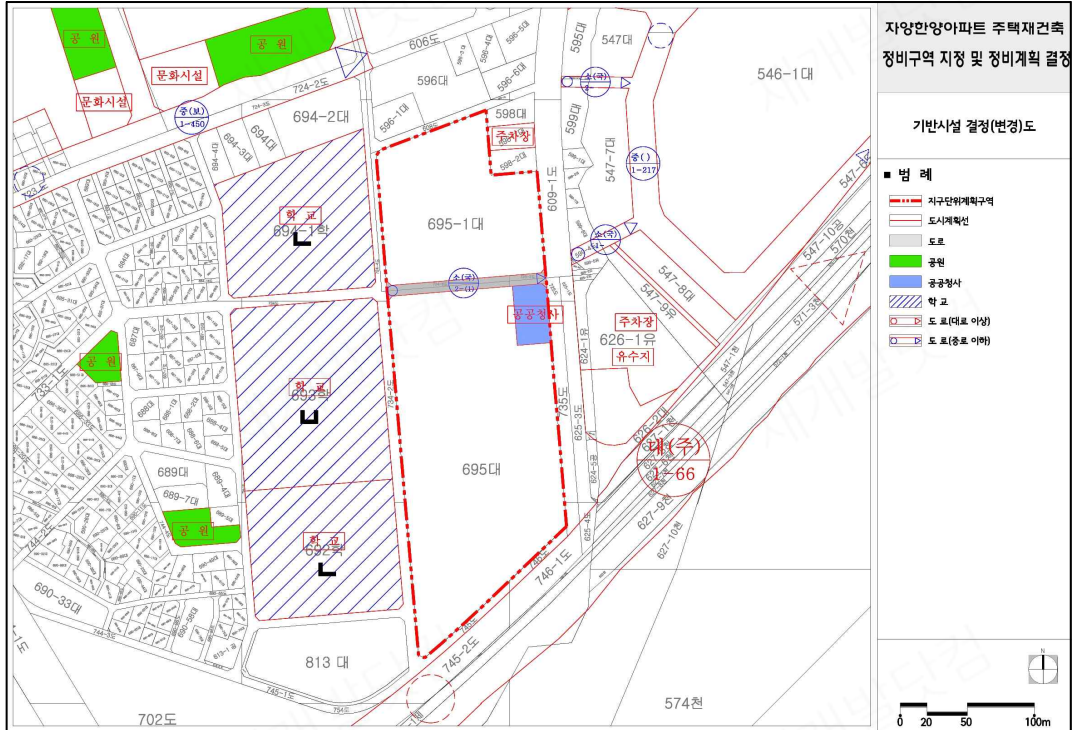
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



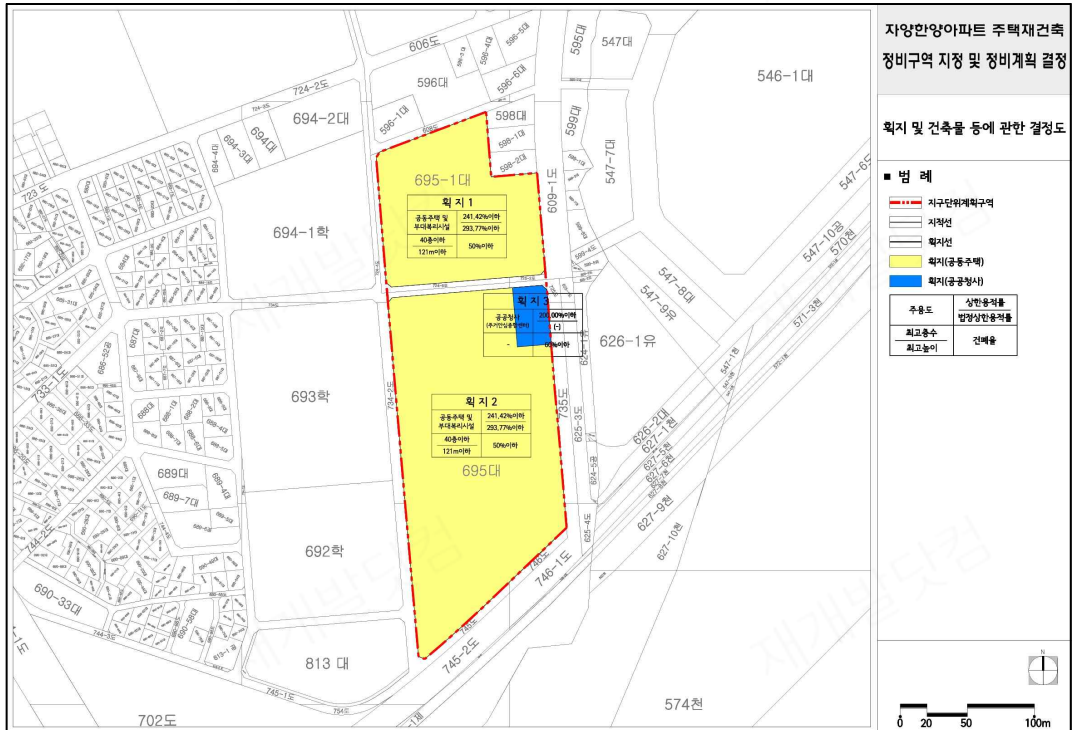
■ 기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정



■ 건축계획(배치도) (예시도)

