

◆ 서울특별시고시 제2024-282호

구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획(자양1구역) (경미한)변경 결정 및
지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16)로 균형발전촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2009-225호(2009.6.4)로 재정비촉진계획 결정고시, 서울특별시고시 제2010-98호(2010.3.18.), 서울특별시고시 제2010-186호(2010.5.20), 서울특별시고시 제2011-341호(2011.11.17), 서울특별시고시 제2012-143호(2012.5.31), 서울특별시고시 제2013-41호(2013.2.14.), 서울특별시고시 제2013-151호(2013.5.16.), 서울특별시고시 제2014-240호(2014.6.26.), 서울특별시고시 제2015-115호(2015.5.7), 서울특별시고시 제2016-319호(2016.10.13), 서울특별시고시 제2017-146호(2017.4.27), 서울특별시고시 제2017-253(2017.7.13), 서울특별시고시 제2017-332(2017.9.14), 서울특별시고시 제2017-366(2017.10.19), 서울특별시고시 제2018-15호(2018.1.18.), 서울특별시고시 제2018-153호(2018.5.17.), 서울특별시고시 제2018-384호(2018.11.29), 서울특별시고시 제2020-317호(2020.7.23.), 서울특별시고시 제2021-610호(2021.11.04.), 서울특별시고시 제2022-181호(2022.4.21.) 및 서울특별시고시 제2022-541호(2022.12.29.)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 구의·자양재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구(자양1재정비촉진구역) 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
3. 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 7일
서울특별시

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동246번지, 자양동680번지 일대	385,352.5	감)27.9	385,324.6	• 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 등 의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

II. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 (변경없음)

- 기준년도 : 2015년
- 목표년도 : 2025년

III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

IV. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,352.5	감)27.9	385,324.6	100.0	-
개발용지	소 계	244,042.5	감)26.9	244,015.6	63.3	-
	첨단업무복합	73,076.0 [5,684.0]	감)26.9	73,049.1 [5,684.0]	18.9	광진구 통합청사(복합화)
	첨단업무지원	38,591.0	-	38,591.0	10.0	-
	상업업무복합	94,995.0	-	94,995.0	24.7	-
	주 거 복 합	37,380.5	-	37,380.5	9.7	-
공공용지	소 계	141,310.0	감)1.0	141,309.0	36.7	-
	공공문화복합	14,411.0	-	14,411.0	3.7	現 광진구청
	공 원	13,436.7	감)1.0	13,435.7	3.5	-
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	-
	공공공지	1,293.4	-	1,293.4	0.3	-
	주 차 장	1,037.0 (2,820)	-	1,037.0 (2,820)	0.3	지하주차장 (중복결정)
	입체공공시설	1,900.0	-	1,900.0	0.5	복합문화시설
	도 로	107,334.8	-	107,334.8	27.9	-

- ※ []는 용지내 공공청사복합화에 따른 대지지분 면적
 ※ ()는 자양5재정비촉진구역 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 면적임
 ※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

2) 인구·주택 수용계획 (변경없음)

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		4,327	-	4,327	10,422	-	10,422	-
재정비 촉진구역	소계	2,664	-	2,664	7,032	-	7,032	세대당 : 2.64인
	60㎡ 이하	1,153	-	1,153	3,044	-	3,044	
	85㎡ 이하	1,160	-	1,160	3,062	-	3,062	
	85㎡ 초과	351	-	351	926	-	926	
준치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
	85㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	
준치 관리구역	-	1,663	-	1,663	3,390	-	3,390	기존세대수용

3) 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,310.0	감)1.0	141,309.0	36.7	
교통시설	소 계	108,371.8 (2,820.0)	-	108,371.8 (2,820.0)	28.2	
	도 로	107,334.8	-	107,334.8	27.9	
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	
	(공원지하주차장)	(2,820.0)	-	(2,820.0)	(0.7)	
	(철 도)	(4,495.0)	-	(4,495.0)	(1.7)	
공간시설	소 계	16,627.2	-	16,627.2	4.3	
	공 원	13,436.7	감)1.0	13,435.7	3.5	
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	
	공공공지	1,293.4	-	1,293.4	0.3	유치원 예비용지
공공·문화 체육시설	소 계	16,311.0 (5,684)	-	16,311.0 (5,684)	4.2	
	입체공공시설 (복합문화시설)	1,900.0	-	1,900.0	0.5	
	광진구청	14,411.0	-	14,411.0	3.7	現 광진구청
	입체적공공시설 (공공청사)	(5,684)	-	(5,684)	(1.4)	

※ ()는 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 면적, 대3-54와 중복결정되는 철도 면적 및 공공청사 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 공공공지(유치원 예비용지)는 사업시행 인가 전 교육청과 협의하여 필요시 위치 변경 등을 검토하도록 할 것

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경)

구분	명 칭	개 소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		10	-	10	16,627.2	감)1.0	16,626.2	
공 원	소 계	5	-	5	13,436.7	감)1.0	13,436.7	
	소공원	2	-	2	1,118.0	감)1.0	1,117.0	
	주제공원	3	-	3	12,318.7	-	12,318.7	
광 장		2	-	2	1,897.1	-	1,897.1	
공공공지		3	-	3	1,293.4	-	1,293.4	

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

5) 교통계획 (변경없음)

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		385,352.5	감)27.9	385,324.6	100.0	
주거지역	소계	314,128.5	감)26.9	314,128.5	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	
	준주거지역	200,302.3	감)26.9	200,275.4	52.0	
상업지역	일반상업지역	71,224.0	감)1.0	71,223.0	18.5	

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

○ 자양1재정비촉진구역 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		78,147.0	감)27.9	78,119.1	100.0	
주거지역	소 계	66,382.0	감)26.9	66,354.1	84.9	
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,299.0	-	1,299.0	1.7	
	제3종일반주거지역	2,129.0	-	2,129.0	2.7	
	준 주 거 지 역	62,954.0	감)26.9	62,927.1	80.5	
일반상업지역		11,765.0	감)1.0	11,764.0	15.1	

※ 측량성과 반영에 따른 면적 변경

- 자양3재정비촉진구역 (변경없음)
- 자양4재정비촉진구역 (변경없음)
- 자양5재정비촉진구역 (변경없음)
- 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

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

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비 고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	173	493.6	- / -	150	
	자양3재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	
	자양5재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	164	399	- / -	100	
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	

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

11) 기반시설의 비용분담 계획 (변경)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (기정)

구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
			합 계	도 로	공원 및 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계	169,247.8	113,242.8	61,689.0	30,105.5	8,295.1	1,293.4	20,095.0 [5,646.0]	1,900.0 [5,900.0]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,234.0 (-14,153)	27.3 (-8.4)
축진 구역	자양1 재정비축진구역	78,147.0	58,443.0	25,388.0 {26,755.0}	15,609.0	4,095.0	-	5,684.0 [5,646.0] {7,051.0}	-	- (4,112.0)	25,388.0 (8,882.0) {26,755.0}	32.5 (11.4) {34.2}
	자양3 재정비축진구역	15,266.0	-	15,266.0	855.0	-	-	14,411.0	948.0	14,318.0	-	-
	자양4 재정비축진구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	소공원 862.0	73.0	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
	자양5 재정비축진구역	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)	16,560 (-27,321) {20,406.0}	30.0 (-49.5) {37.0}
	구의3 재정비축진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	1,978.2	20.04

주1) []: 입체공공시설, 공공청사, 지하주차장의 건축 연면적

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

주3) { } : 자양1축진구역 입체공공시설(1,367㎡), 자양5축진구역 입체공공시설(2,339㎡) 및 지하주차장(1,507㎡) 건립비용 중 기부채납에 대한 부지환산 면적을 포함한 면적임
(공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (변경)

구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
			합 계	도 로	공원 및 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계	169,219.9	113,215.9	61,688.0	30,105.5	8,294.1	1,293.4	20,095.0 [5,646.0]	1,900.0 [5,900.0]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,233.0 (-14,153)	27.3 (-8.4)
축진 구역	자양1 재정비축진구역	78,119.1	58,416.1	25,387.0 {26,754.0}	15,609.0	4,094.0	-	5,684.0 [5,646] {7,051}	-	- (4,112.0)	25,387.0 (8,882.0) {26,755.0}	32.5 (11.4) {34.2}
	자양3 재정비축진구역	15,266.0	-	15,266.0	855.0	-	-	14,411.0	948.0	14,318.0	-	-

구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
			합 계	도 로	공원 및 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
자양4 재정비촉진구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	소공원 862.0	73.0	-	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
자양5 재정비촉진구역	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 재정비촉진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	1,978.2	20.04

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)

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				행복주택 (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
	자양3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-	-
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	자양5재정비촉진구역	840	538	302	233	69	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

14) 광고물 관리계획 (변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

16) 방재계획 (변경없음)

17) 정보화계획 (변경없음)

18) 에너지 순환계획 (변경없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 자양1 재정비촉진구역 (변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	자양1 재정비촉진구역	서울특별시 광진구 자양동 680-63번지 일대	78,147.0	감)27.9	78,119.1	-

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

(2) 정비계획 (변경)

○ 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		78,147.0	감)27.9	78,119.1	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	19,704.0	감)1.0	19,703.0	25.2	-
	도 로	15,609.0	-	15,609.0	20.0	
	공 원	4,095.0	감)1.0	4,094.0	5.2	
획지	소 계	58,443.0 [5,684.0]	감)26.9	58,416.1 [5,684.0]	74.8	-
	획 지 1-1	55,348.0 [5,684.0]	감)27.2	55,320.8 [5,684.0]	70.8	-
	획 지 1-2	3,095.0	증)0.3	3,095.3	4.0	행복주택

※ []는 공공청사 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

○ 도시계획시설 설치계획(변경)

■ 도 로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	3	54	25~ 38	보조간선 도로	1,200 [264]	자양동216-26 [자양동781-4]	구의동244-6 [자양동245-12]		
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 [152]	자양동680-72 [자양동683-9]	구의동593-20 [구의동592-39]		
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로58길 (새마을길)
기정	중로	2	479	14	집산도로	434 [157]	자양동716 [자양동680-81]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	408 [332]	자양동683-6 [자양동680-81]	자양동781-4 [자양동781-4]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4.)	

※ []는 자양1 재정비촉진구역내 연장을 의미함

■ 철 도(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장	면적	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	①	지하철 2호선	도시철도	시청	잠실역	-	48.8km	-	건고 제203호 (1975.12.20.)	-
기정	②	구의동 정차장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞		-	210m	4,495㎡	건고 제232호 (1977.12.01.)	대3-54와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도)(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정규모				비고
					폭(m)	연장	높이	면적	
기정	②	구의동 정거장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞	5.6	29	19.0~31.9	157.4	-
세부사 항	○ 입체적결정 범위 - 지상부 : A = 152.3㎡(증 152.3㎡) / H = 해수면기준(+)21.15m~31.9m - 지하부 : A = 119.1㎡(증 119.1㎡) / H = 해수면기준(+)19.0m~21.15m								

※ 기정 도시계획시설(철도:도시철도)에서 입체적 도시계획시설 추가한 사항(최초결정일 : 1977.12.01.[건설부고시 제232호])

■ 공 원(변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	-	소공원	자양동 781-3 일대	256.0	감)1.2	254.8	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
변경	③	-	소공원	자양동 680-83 일대	605.0	증)0.2	605.2	서고제2017-332호 (2017.9.14)	
기정	⑤	-	문화공원	자양동 680-63 일대	3,234.0	-	3,234.0	서고제2009-225호 (2009.6.4)	

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

■ 입체적 도시계획시설(공공청사)(변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지지분	5,684	-	5,684	서고 제2017-332호 (2017.9.14)	
				층	지하1~2층, 지상25층 이 하	-	지하1~7층, 지상25층 이 하		
				연면적	32,908	증)4,777.36	37,685.36		

※ 각 용도별 구분소유에 따른 면적 정리로 인해 공공청사 연면적 변경

(3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)
○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구 역		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	자양1재정비 촉진구역	78,147.3	-	58,443.3 [5,684]	자양동 680-63 번지 일대	15	-	-	15	-	
변경		78,119.1		58,416.1 [5,684]							

※ []는 공공청사 복합화(광진구 종합청사)에 따른 대지지분 면적임

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

○ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	자양1재정비 촉진구역	78,147	1-1	55,348 [5,684]	자양동 680-63번지일대	510,000 이하	업무, 주거	60 이하	493.6 이하	150 이하
			1-2	3,095						
건축물 용도별 비율 (지상연면적 기준)			주거	상업			업무			교육·연구, 문화·집회 등
				합계	판매	숙박	합계	일반업무 (오피스텔 5%)	공공 업무	
			48.1%	11.7%	6.6%	5.1%	35.0%	25.4%	9.6%	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 631세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 270세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 361세대 · 임대주택 : 432세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 143세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 289세대 · 행복주택 : 300세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 300세대 ○ 건설비율 · 일반주택 : 46.3% · 임대주택 : 31.7% · 행복주택 : 22.0% ○ 건립예정세대수 : 1,363세대							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법 등 관련 법규에 의함 ○ 구의자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ []는 공공청사 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 연면적은 지상·지하 연면적 포함 면적임

결정 구분	구역구분		가구 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	자양1재정비 촉진구역	78,119.1	1-1	55,320.8 [5,684]	자양동 680-63번지 일대	510,000 이하	업무, 주거	60 이하	493.6 이하	150 이하
			1-2	3,095.3						
건축물 용도별 비율 (지상연면적 기준)			주거	상업			업무			교육·연구, 문화·집회등
				합계	판매	숙박	합계	일반업무 (오피스텔 5%)	공공 업무	
			48.1%	11.7%	6.6%	5.1%	35.0%	25.4%	9.6%	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 · 일반주택 : 631세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 270세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 361세대 · 임대주택 : 432세대 - 전용면적 85㎡ 이하 : 143세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 289세대 · 행복주택 : 300세대 - 전용면적 60㎡ 이하 : 300세대							

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			○ 건설비용 · 일반주택 : 46.3% · 임대주택 : 31.7% · 행복주택 : 22.0% ○ 건립예정세대수 : 1,363세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축법 등 관련 법규에 의함 ○ 구의자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ []는 공공청사 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 연면적은 지상지하 연면적 포함 면적임

(4) 정비사업 시행계획 (변경없음)

결정 구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인 에 대한 검토결과	비고
기정	도시정비형 재개발사업	2018년	토지등소유자	1,258	이상없음	현황세대 (99)

나) 자양3재정비촉진구역 (변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역 (변경없음)

라) 자양5재정비촉진구역 (변경없음)

마) 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

20) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경)

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	구의자양 재정비촉진지구	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,352.5	감)27.9	385,324.6	2006.10.19 (서고제2006-357호)

나) 용도지역 결정조서 (변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,352.5	감)27.9	385,324.6	100.0
주거지역	소 계	314,128.5	감)26.9	314,128.5	81.5
	제1종일반주거지역	50,284.0	-	50,284.0	13.0

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
	제2종일반주거지역(7층)	2,953.0	-	2,953.0	0.8
	제2종일반주거지역(12층)	7,230.0	-	7,230.0	1.9
	제3종일반주거지역	53,359.2	-	53,359.2	13.8
	준주거지역	200,302.3	감)26.9	200,275.4	52.0
상업지역	일반상업지역	71,224.0	감)1.0	71,223.0	18.5

다) 용도지구 결정조서 : 해당사항없음

라) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기 정	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	181,187.9	-	181,187.9	서울시고시 제1996-154호 (1996.6.7)
기 정	구의·자양재정비촉진지구 자양9존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65 일대	47,824.7	-	47,824.7	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)
기 정	구의·자양재정비촉진지구 자양5재정비촉진 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81 일대	55,151	-	55,151	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)

마) 도시계획시설 결정조서 (변경)

(1) 도로 (변경없음)

■ 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 (664)	성동교 (자양동219-18)	자양동 강변 (자양동680-72)	1972.9.1	아찬산로 자양로
기정	대로	3	90	29~34	보조간선 도로	1,650 (310)	모진동 (자양동779-7)	능동 (자양동769-8)	1971.4.7	자양로
기정	대로	3	54	25~38	보조간선 도로	1,200 (675)	구의동 (자양동216-26)	광장동 (구의동244-6)	1966.6.21	아찬산로

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (435)	자양동680-72 (자양동680-72)	구의동593-20 (구의동592-39)	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	뚝섬로
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로 58길 (새마을길)
기정	중로	2	479	14	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	408	자양동 683-6	자양동 781-4	"	
기정	중로	3	470	12	국지도로	270	자양동 680-86	자양동 680-83	"	
기정	소로	2	구의1	8	국지도로	170	자양동 779-2	자양동 779-24	"	
기정	소로	2	구의2	8	국지도로	70	구의동246-104	구의동 246-25	"	
기정	소로	2	구의3	8	국지도로	70	구의동 246-63	구의동 246-25	"	
기정	소로	2	구의4	8	국지도로	72	구의동 246-3	구의동 246-1	"	
기정	소로	3	구의1	6~8	국지도로	346	자양동 778-18	자양동 777-1	"	

※ ()는 재정비촉진지구내 연장을 의미함

(2) 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외 주차장	구의동 243-78 일대	1,037.4	-	1,037.4	서고제2002-162호 (2002.5.8)	-
기정	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-81 일대	2,820	-	2,820	서고제2018-15호 (2018.1.18)	중복결정 ●지상 : 문화공원 ●지하 : 노외주차장 - 지하1층 ~ 지하2층

(3) 철도 (변경없음)

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장	면적	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	①	지하철 2호선	도시철도	시청	잠실역	-	48.8km	-	건고 제203호 (1975.12.20.)	-
기정	②	구의동 정차장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞		-	210m	4,495㎡	건고 제232호 (1977.12.01.)	대3-54와 중복결정

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정규모				비고
					폭(m)	연장	높이	면적	
기정	②	구의동 정거장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞	5.6	29	19.0~31.9	157.4	-
세부사 항	○ 입체적결정 범위 - 지상부 : A = 152.3㎡(증 152.3㎡) / H = 해수면기준(+)21.15m~31.9m - 지하부 : A = 119.1㎡(증 119.1㎡) / H = 해수면기준(+)19.0m~21.15m								

※ 기정 도시계획시설(철도:도시철도)에서 입체적 도시계획시설 추가한 사항(최초결정일 : 1977.12.01.[건설부고시 제232호])

(4) 광장 (변경없음)

■ 광장 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	광장	교통 광장	구의동 245-7 일대	518.1	-	518.1	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-

(5) 공원 (변경)

■ 공원 결정 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	자양동 776-5 일대	862	-	862	서고제2009-225호 (2009.6.4.)	-
변경	②	-	소공원	자양동 781-3 일대	256	감)1.2	254.8	서고제2009-225호 (2009.6.4.)	
변경	③	-	소공원	자양동 680-83 일대	605	증)0.2	605.2	서고제2017-332호 (2017.9.14.)	-
기정	④	-	문화공원	자양동 680-81일대	2,820	-	2,820	서고제2009-225호 (2009.6.4.)	중복결정 •지상 : 문화공원 •지하 : 주차장 - 지하1 ~ 2층
기정	⑤	-	문화공원	자양동 680-63 일대	3,234	-	3,234	서고제2009-225호 (2009.6.4.)	

(6) 공공공지 (변경없음)

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑤	공공공지	구의동 244-4 일대	467	-	467	서고제2009-225호 (2009.6.4.)	-
기정	⑥	공공공지	자양동 776-25 일대	73	-	73	서고제2012-143호 (2012.5.31)	-
기정	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	750	-	750	서고제2018-15호 (2018.1.18)	-

(7) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	자양동 680-65일대	44,728	-	44,728	서고제1985-847호 (1985.12.13)	우편집중국
기정	③	공공청사	-	자양동 777일대	14,318	-	14,318	2009.6.4	現광진구청

■ 건축물의 범위

구 분	건폐율	용적률	높 이	비고
①	50%이하	150%이하	4층 이하	우편집중국
③	60%이하	400%이하	100m 이하	광진구청

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지 지분	5,684	-	5,684	서고 제2017-332호 (2017.9.14.)	
				층	지하1~2층, 지상25층 이 하	-	지하1~7층, 지상25층 이하		
				연면적	32,908	증)4,777.36	37,685.36		

※ 공공청사 대지지분 및 연면적은 향후 건축 인허가 시 변경 될 수 있음

(8) 문화시설 (변경없음)

■ 문화시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	문화시설	자양동 680-81일대	1,900	-	1,900	서고제2009-225호 (2009.6.4)	-

■ 건축물의 범위

구 분	건폐율	용적률	높 이	비고
②	60%이하	400%이하	30m 이하	

■ 자양1재정비촉진구역 지구단위계획 결정사항

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	자양1재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울특별시 광진구 자양동 680-63번지 일대	78,147.0	감)27.9	78,119.1	-

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

(가) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

○ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		78,147.0	감)27.9	78,119.1	100.0	
주거지역	소 계	66,382.0	감)26.9	66,354.1	84.9	
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,299.0	-	1,299.0	1.7	
	제3종일반주거지역	2,129.0	-	2,129.0	2.7	
	준 주 거 지 역	62,954.0	감)26.9	62,927.1	80.5	
일반상업지역		11,765.0	감)1.0	11,764.0	15.1	

(나) 기반시설 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	3	54	25~ 38	보조간선 도로	1,200 [264]	자양동216-26 [자양동781-4]	구의동244-6 [자양동245-12]		
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 [152]	자양동680-72 [자양동683-9]	구의동593-20 [구의동592-39]		
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로58길 (새마을길)
기정	중로	2	479	14	집산도로	434 [157]	자양동716 [자양동680-81]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4.)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	408 [332]	자양동683-6 [자양동680-81]	자양동781-4 [자양동781-4]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4.)	

※ []는 자양1 재정비촉진구역내 연장을 의미함

○ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장	면적	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	①	지하철 2호선	도시철도	시청	잠실역	-	48.8km	-	건고 제203호 (1975.12.20.)	-
기정	②	구의동 정차장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞		-	210m	4,495㎡	건고 제232호 (1977.12.01.)	대3-54와 중복결정

- 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정규모				비고
					폭(m)	연장	높이	면적	
기정	②	구의동 정거장	도시철도	성동지청 (현 동부지원) 앞	5.6	29	19.0~31.9	157.4	-
세부사 항	○ 입체적결정 범위 - 지상부 : A = 152.3㎡(증 152.3㎡) / H = 해수면기준(+)21.15m~31.9m - 지하부 : A = 119.1㎡(증 119.1㎡) / H = 해수면기준(+)19.0m~21.15m								

※ 기정 도시계획시설(철도:도시철도)에서 입체적 도시계획시설 추가한 사항(최초결정일 : 1977.12.01.[건설부고시 제232호])

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	-	소공원	자양동 781-3 일대	256.0	감)1.2	254.8	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
변경	③	-	소공원	자양동 680-83 일대	605.0	증)0.2	605.2	서고제2017-332호 (2017.9.14)	
기정	⑤	-	문화공원	자양동 680-63 일대	3,234.0	-	3,234.0	서고제2009-225호 (2009.6.4)	

※ 자양1 측량성과 반영에 따른 면적 변경

○ 공공청사 결정(변경) 조서

- 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지 지분	5,684	-	5,684	서고 제2017-332호 (2017.9.14.)	
				층	지하1~2층, 지상25층 이하	-	지하1~7층, 지상25층 이하		
				연면적	32,908	증)4,777.36	37,685.36		

※ 각 용도별 구분소유에 따른 면적 정리로 인해 공공청사 연면적 변경

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

(가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구 번호	면적 (㎡)	획 지			비고
			위 치		면 적(㎡)	
기정	-	58,443.0	1-1	자양동 680-63번지 일대	55,348.0	업무, 주거
			1-2	자양동 680-63번지 일대	3,095.0	행복주택
변경	-	58,416.1	1-1	자양동 680-63번지 일대	55,320.8	업무, 주거
			1-2	자양동 680-63번지 일대	3,095.3	행복주택

(나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	권장용도	비고
기정	획지1, 획지2	○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 제10호 교육연구시설 중 나목~바목 ○건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 ○건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설 ○건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설	구의·자양 재정비촉진계획의 '재정비촉진사업 시행지침' 에서 정한 건축물의 용도에 관한 규정 준용

※ 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물은 불허

○ 건축물의 규모에 관한 결정조서

－ 건폐율 계획

구 분	위 치	건폐율(%)	비 고
기정	획지1, 획지2	60% 이하	

－ 용적률 계획

구 분	위 치	용적률(%)		비 고
		기준용적률	최대용적률	
기정	획지1, 획지2	173% 이하	493.6% 이하	

※ 촉진계획에 따른 증가되는 용적률 및 완화 받을 수 있는 용적률(완화용적률)

구 분	용적률 완화		비 고
	증가되는 용적률	완화용적률	
자양1 재정비촉진구역	206%	114.6%	'재정비촉진사업 시행지침'

－ 높이 계획

구 분	높이계획		비 고
	기준높이(m)	최고높이(m)	
자양1 재정비촉진구역	100	150	주변 주거지역에 대한 영향 최소화

(다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	비 고
건축한계선	○아차산로변 : 폭 10m ○중로 2-480, 중로 1-451, 중로 1-450 : 폭 5m ○중로 2-479 : 양측 폭 7m	
고층부 벽면한계선	○중로 2-480, 중로 2-479 북측 : 건축한계선에서부터 폭10m	

※ 구체적인 위치는 지구단위계획결정도 참조

(라) 기타사항에 관한 결정 조서

○ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
전면공지	○건축한계선 후퇴부분 － 재정비촉진사업 시행지침 제15조 준용	
공개공지	○아차산로 및 중로2-480호선 교차 부분 위치 지정 － 재정비촉진사업 시행지침 제16조 준용 ※ 구체적인 위치는 지구단위계획결정도 참조	

○ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
공공보행통로	○폭 8m － 사업지 동측면에서 구의역 및 공공청사로의 원활한 보행흐름을 위해 도면에 표시된 시종점 위치를 준수하여 조성 ※ 구체적인 위치는 지구단위계획결정도 참조	
차량출입불허구간	○원활한 차량흐름 확보를 위하여 대지에 면하는 교차부분에 지정 － 도면에 표기된 위치 준수 ※ 구체적인 위치는 지구단위계획결정도 참조	

(마) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비 고
기정	자양1 재정비촉진구역	58,443.0	-	39,983	432	60㎡ 이하 : 289 60㎡ 초과~85㎡ 이하 : 143 85㎡ 초과 : -	주동은 구분하되, 주민공동시설은 공동설치
변경		58,416.1					

IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

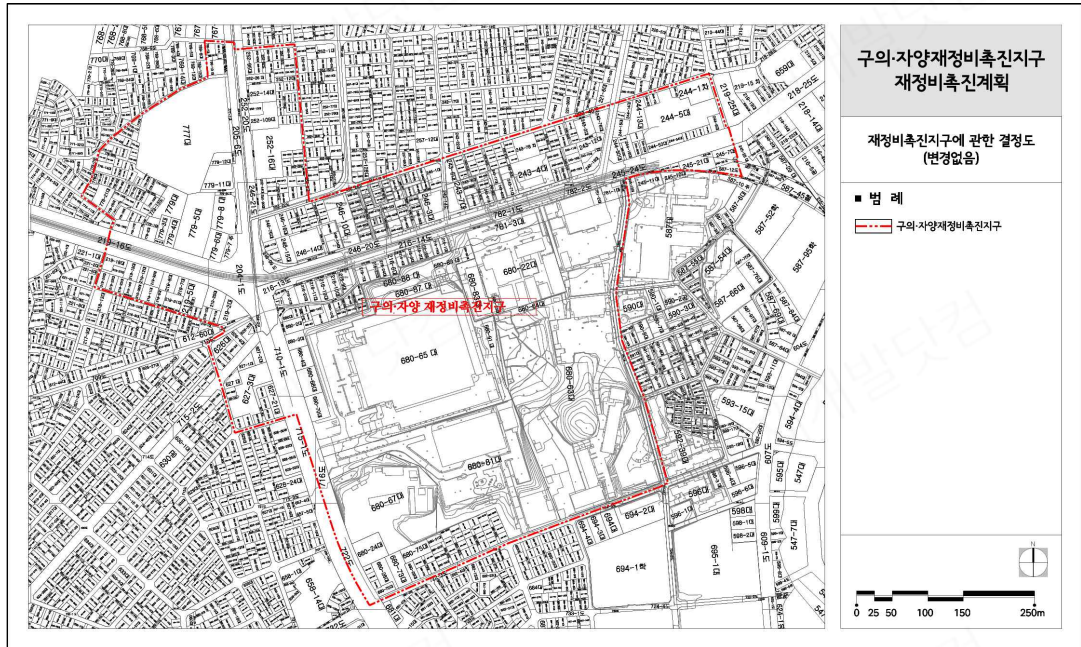
※ 재정비촉진계획 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의·자양 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략
(비치 도서로 같음)

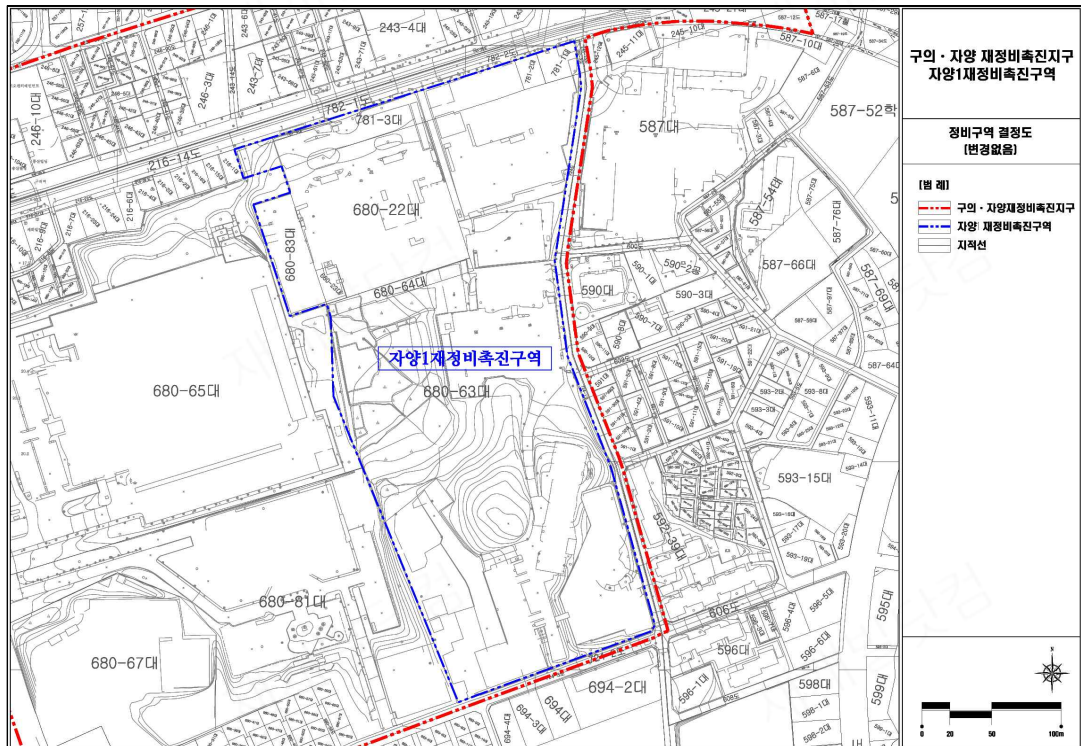
VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7228) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7687)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/web/am/amMail.jsp>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

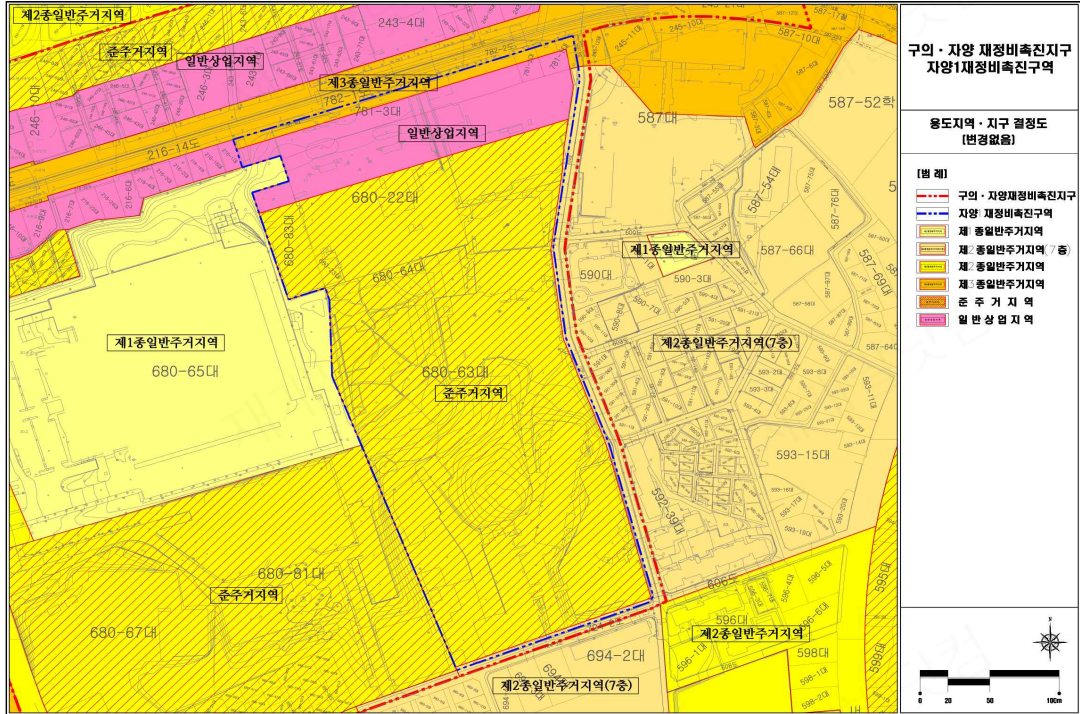
■ 재정비촉진지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 정비구역 결정도(변경없음)



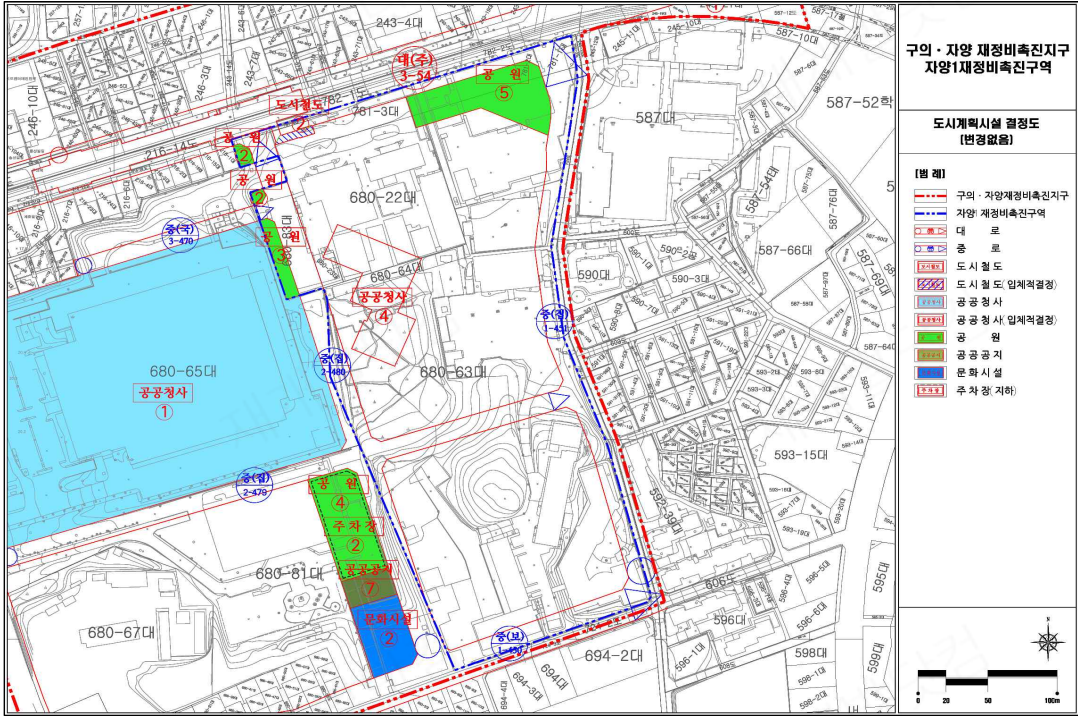
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



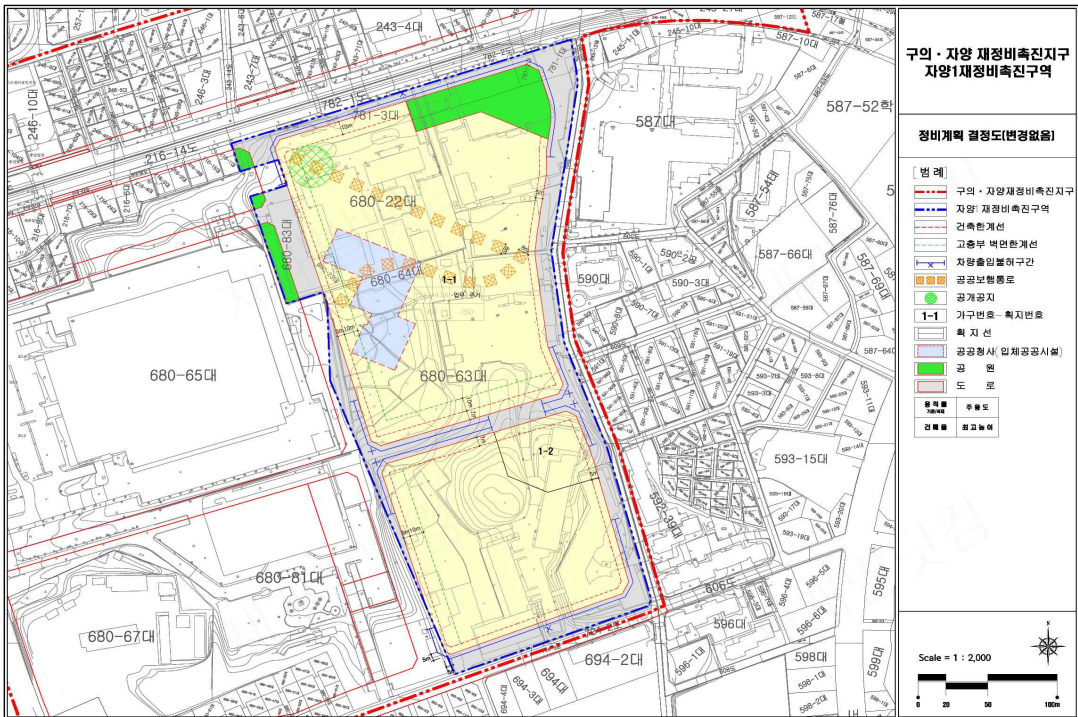
■ 토지이용계획도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(종합)

