

◆ 서울특별시고시 제2018-15호
구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 균형발전촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19) 재정비촉진지구 지정, 서울특별시고시 제2009-225호(2009.6.4) 재정비촉진계획 결정고시, 서울특별시고시 제2010-98호(2010.3.18.) 및 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)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구(자양5재정비촉진구역)에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구(자양5재정비촉진구역)재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법 시행령」 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 1월 18일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동246번지, 자양동680번지 일대	385,356.7	-	385,356.7	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역 중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

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)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,356.7	—	385,356.7	100.0	
개발용지	소 계	244,173.5	증) 40.0	244,213.5	63.4	—
	첨단업무복합	73,247.0 [5,684.0]	—	73,247.0 [5,684.0]	19.0	광진구 통합청사 (복합화)
	첨단업무지원	38,551.0	증) 40.0	38,591.0	10.0	자양5재정비촉진구역
	상업업무복합	94,995.0	—	94,995.0	24.7	
	주 거 복 합	37,380.5	—	37,380.5	9.7	
공공용지	소 계	141,183.2	감) 40.0	141,143.2	36.6	
	공공문화복합	14,411.0	—	14,411.0	3.7	現 광진구청
	공 원	14,177.7	감) 704.0	13,473.7	3.5	
	광 장	1,897.1		1,897.1	0.5	
	공 공 공 지	543.4	증) 750.0	1,293.4	0.3	
	주 차 장	1,037.0		1,037.0 [2,820]	0.3	지하주차장 [중복결정]
	입체공공시설	1,500.0	증) 400.0	1,900.0	0.5	복합문화시설
	도 로	107,617.0	감) 486.0	107,131.0	27.8	

※ []는 광진구 통합청사 복합화 대지지분 면적 및 자양5재정비촉진구역 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 면적임

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		3,294	증) 406	3,700	8,696	증) 1,071	9,767	—
재정비 촉진구역	소계	1,818	증) 840	2,658	4,799	증) 2,217	7,016	세대당 2.64인
	60㎡ 이하	590	증) 563	1,153	1,558	증) 1,486	3,044	
	85㎡ 이하	997	증) 221	1,218	2,632	증) 583	3,215	
	85㎡ 초과	231	증) 56	287	609	증) 148	757	
존치 정비구역	소계	434	감) 434	—	1,146	감) 1,146	—	
	60㎡ 이하	75	감) 75	—	198	감) 198	—	
	85㎡ 이하	106	감) 106	—	280	감) 280	—	
	85㎡ 초과	253	감) 253	—	668	감) 668	—	
존치관리구역	—	1,042	—	1,042	2,751	—	2,751	기존세대 수용

3) 기반시설 설치계획(문화 및 복지시설 등) (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,183.2	감) 40.0	141,143.2	36.6	
교통시설	소 계	108,654.0	감) 486.0	108,168.0 (2,820.0)	28.1	
	도 로	107,617.0	감) 486.0	107,131.0	27.8	
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	
	(공원이하주차장)		증) (2,820.0)	(2,820.0)	(0.7)	자양5축진구역
공간시설	소 계	16,618.2	증) 46	16,664.2	4.3	
	공 원	14,177.7	감) 704.0	13,473.7	3.5	
	광 장	1,897.1	-	1,897.1	0.5	
	공공공지	543.4	증) 750.0	1,293.4	0.3	유치원 예비용지
공공·문화 체육시설	소 계	15,911.0 (5,684)	증) 400	16,311.0 (5,684)	4.2	
	입체공공시설 (복합문화시설)	1,500.0	증) 400	1,900.0	0.5	
	광진구청	14,411.0	-	14,411.0	3.7	現 광진구청
	입체적공공시설 (공공청사)	(5,684)	-	(5,684)	(1.4)	광진구 통합청사

※ ()는 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 면적 및 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

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

4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구분	명칭	개소			면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계		9	1	10	16,618.2	증) 46.0	16,664.2	자양축진5구역 (공원일부 ⇒ 문화시설 및 공공공지)
공원	소계	5	－	5	14,177.7	감) 704.0	13,473.7	
	소공원	2	－	2	1,118.0	－	1,118.0	
	주제공원	3	－	3	13,059.7	감) 704.0	12,355.7	
광장		2	－	2	1,897.1	－	1,897.1	
공공공지		2	1	3	543.4	증) 750.0	1,293.4	

5) 교통계획 : 「구의·자양재정비축진지구재정비축진계획공람도서(I.교통계획)에 명시」

6) 경관계획 : 「구의·자양재정비축진지구재정비축진계획공람도서(I.경관계획)에 명시」

7) 도시·주거환경정비기본계획

○ 도시환경정비예정구역 (변경)

지구명	구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비수법	비고
				기정	변경	변경후		
재정비촉진구 구의 자양 진지구	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147	-	78,147	전면개발	
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	-	10,816.4	전면개발	
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	-	9,871.6	전면개발	
	신설	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	-	증) 55,151	55,151	전면개발	

○ 구역별 계획 (변경)

구역명	위 치	면적(㎡)			건폐율 (%)	용적률(%)		주용도	사업방식
		기정	변경	변경후		기준	최대		
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	-	78,147.0	60 이하	173	492.9	업무, 주거	도시환경 정비사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	-	10,816.4	60 이하	321	500	주거	도시환경 정비사업
자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	-	증)55,151	증)55,151	60 이하	164	399	업무, 주거	도시환경 정비사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	-	9,871.6	60 이하	250	400	주거	도시환경 정비사업

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	위 치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
		기정	변경	변경후			
		385,356.7	-	385,356.7	100.0		
재정비 촉진 구역	소 계	-					
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	-	78,147.0	20.3	도시환경정비
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일원	15,266.0	-	15,266.0	4.0	도시계획시설
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,816.4	-	10,816.4	2.8	도시환경정비
	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	-	증) 55,151	55,151.0	14.3	도시환경정비 신규지정
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	-	9,871.6	2.5	도시환경정비
존치 정비 구역	소 계	-					
	자양1 존치정비구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	감) 55,151	-	-	도시환경정비 촉진구역 결정
존치 관리 구역	소 계	-					
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	-	1,133.0	0.3	-
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	-	1,805.0	0.5	-
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	-	9,506.0	2.5	-
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	-	5,823.0	1.5	-
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	-	1,098.0	0.3	-
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	-	2,024.0	0.5	-
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	-	6,100.0	1.6	-
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	-	3,491.0	0.9	-
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	-	47,824.7	12.3	-
	자양10 존치관리구역	자양동 219-28번지 일대	2,649.0	-	2,649.0	0.7	-
	자양11 존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	-	7,821.9	2.0	-
	자양12 존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	-	7,331.4	1.9	-
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	-	7,718.0	2.0	-
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	-	7,593.0	2.0	-
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	-	10,611.0	2.8	-
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	-	8,379.0	2.2	-
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	-	17,706.0	4.6	-
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	-	2,068.0	0.5	-
	구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	-	409.0	0.1	-
기타 존치구역(도로)		-					
		65,013.7	-	65,013.7	16.9	-	

※ 변경사유 : 자양1 존치정비구역의 재정비촉진구역 결정에 따른 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

- 자양1 재정비촉진구역(도시환경정비사업) - 변경없음
- 자양3 재정비촉진구역(도시환경정비사업) - 변경없음
- 자양4 재정비촉진구역(도시환경정비사업) - 변경없음
- 자양5 재정비촉진구역(도시환경정비사업) (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		55,151	-	55,151	100.0
주거지역	제1종일반주거	39,448	감) 39,448	-	-
	제2종일반주거	15,703	감) 15,703	-	-
	준주거	-	증) 55,151	55,151	100.0

- 구의3 재정비촉진구역(도시환경정비사업) - 변경없음

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

- 기정

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비 고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	492.9	- / -	150	-
	자양3재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	-
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	-
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	-

※()는 재정비촉진지구 역세권건축물 밀도계획 조정기준(안) 미 적용시 최대용적률

- 변경

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비 고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	492.9	- / -	150	변경없음
	자양3재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	변경없음
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	변경없음
	자양5재정비촉진구역	업무,주거	60이하	164	399	- / -	100	신규
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	변경없음

※()는 재정비촉진지구 역세권건축물 밀도계획 조정기준(안) 미 적용시 최대용적률

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 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계	169,252	113,373.8	61,562.2	30,387.7	9,036.1	543.4	20,095 [5,646]	1,500 [4,028]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,107.2 (-14,279.8)	27.2 (-8.4)
촉진 구역	소 계	114,101	74,822.8	44,962.2	18,811.7	5,512.1	543.4	20,095 [5,646]	-	972.6 (5,084.6)	29,507.2 (13,001.2)	25.8 (11.3)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	58,614	25,217 {26,584}	15,401	4,132	-	5,684 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	25,217 (8,711) {26,584}	32.2 (11.1) {34.0}
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	1,978.2	20.04
	소 계	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)
존치 정비 구역	자양1 존치정비구역	55,151	38,551	16,600	11,576	3,524	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)

주1) []:입체공공시설 연면적

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

주3) { }:자양1촉진구역 입체공공시설 건립비용 중 기부채납에 대한 부지환산 면적(1,367㎡)을 포함한 면적임
(공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (변경)

구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)
			합 계	도 로	공 원 및 광 장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합 계	169,252	113,413.8	61,522.2	29,901.7	8,332.1	1,293.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,067.2 (-14,319.8)	27.2 (-8.5)
촉진 구역	소 계	169,252	113,413.8	61,522.2	29,901.7	8,332.1	1,293.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	46,067.2 (-14,319.8)	27.2 (-8.5)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	58,614	25,217 {26,584}	15,401	4,132	-	5,684 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	25,217 (8,711) {26,584}	32.2 (11.1) {34.0}
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	21.4
	자양5 재정비촉진구역	55,151	38,591	16,560 {20,406}	11,090	2,820 [5,640] {4,327}	750	-	1,900 [5,900] {4,239}	- (13,466)	16,560 (-27,321) {20,406}	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
	소 계	55,151	38,591	16,560 {20,406}	11,090	2,820 [5,640] {4,327}	750	-	1,900 [5,900] {4,239}	- (13,466)	16,560 (-27,321) {20,406}	30.0 (-49.5) {37.0}

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 비용분담 계획 : 재정비촉진구역내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

※ 계획기반시설 면적중 개발용지내 입체복합화 시설은 대지지분면적임

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		2,252	1,256	696	407	275	14	300
재정비 촉진구역	소계	1,818	1,017	501	329	172	-	300
	자양1재정비촉진구역	1,357	625	432	289	143	-	300
	자양3재정비촉진구역	-	-	-	-	-	-	-
	자양4재정비촉진구역	264	215	49	40	9	-	-
	구의3재정비촉진구역	197	177	20	-	20	-	-
존치정비 구역	소계	434	239	195	75	106	14	-
	자양1존치정비구역	434	239	195	75	106	14	-

- 변 경

구분		계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)				장기 전세주택 (세대)
				소계	전용면적 60㎡이하	전용면적 85㎡이하	전용면적 85㎡초과	
합계		2,658	1,555	803	562	241	-	300
재정비 촉진구역	소계	2,658	1,555	803	562	241	-	300
	자양1재정비촉진구역	1,357	625	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 (변경)

○ 기정

구 분	사업기간			해당구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2018년	2019년	2024년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

○ 변경

구 분	사업기간			해당구역	비 고
	추진시기	이주시기	입주시기		
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2018년	2019년	2024년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업
3단계	2019년	2020년	2025년	자양5재정비촉진구역	도시환경정비사업

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 토지소유자들의 사업추진의지에 따라 조정이 가능

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 (신설)

(1) 정비구역 위치 및 면적

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	자양5 재정비촉진구역 (도시환경정비사업)	서울시 광진구 자양동 680-81번지 일대	-	증) 55,151	55,151	-

(2) 정비계획

○ 토지이용 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,151	-	55,151	100.0	
정비기반 시설 등	소계	16,600	감) 40 (증 2,780)	16,560 (19,380)	30.0 (35.1)	
	도 로	11,576	감) 486	11,090	20.1	
	문화공원	3,524	감) 704	2,820	5.1	문화공원 지하에 주차장 중복결정(2,820㎡)
	주차장	-	- (증 2,820)	- (2,820)	- (5.1)	
	입체공공시설	1,500	증) 400	1,900	3.4	
	공공공지	-	증) 750	750	1.4	
택지 (획지)	소계	38,551	증) 40	38,591	70.0	
	획 지	38,551	증) 40	38,591	70.0	

※ ()는 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 포함시 면적임

○ 도시계획시설 설치계획

■ 도 로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
기정	대로	1	16	35	주간선도로	5,910 (377)	자양동219-18	자양동680-70	(1972.9.1)	부분확폭 및 시설결정 연장
변경	대로	1	16	35~38	주간선도로	5,910 (664)	자양동219-18	자양동680-72		
기정	중로	1	450	25	보조간선도로	575 (435)	자양동680-72	구의동592-39	-	선형변경
변경	중로	1	450	25	보조간선도로	575 (433)	자양동680-72	구의동592-39		
기정	중로	2	479	14~18	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29	(2009.6.4)	폭원축소
변경	중로	2	479	14	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29		
기정	중로	2	480	18	집산도로	408	자양동683-6	자양동 781-4	(2009.6.4)	

※()는 재정비촉진지구내 연장을 의미함

■ 공 원

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	-	문화 공원	자양동 680-81 일대	3,524	감)704	2,820	서울특별시 고시 제2009-225호 (2009.6.4)	중복결정 • 지상 : 문화공원 • 지하 : 주차장 - 지하1층 ~ 지하2층

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적			최초결정일
				기정	변경	변경후	
신설	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	-	증)750	750	-

■ 주차장

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-81 일대	-	증)2,820	2,820	-	중복결정 • 지상 : 문화공원 • 지하 : 주차장 - 지하1층 ~ 지하2층

■ 공간시설

구분	도면 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	②	입체공공시설 (복합문화시설)	자양동 680-81 일대	1,457	증) 443	1,900	

■ 공공청사

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	공공청사	-	자양동 680-81 일대	15,557	감) 15,557	-	서고 제1985-847호 (1985.12.13)	우정사업 정보센터

(3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

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

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	최대 용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	자양5 재정비 촉진구역	55,151	-	38,591	자양동 680-81번지 일대	153,843 이하	주거	60 이하	399 이하	100 이하
건축물 용도별 지상연면적			주거	상업	업무			직장보육시설		
					합계	일반업무	오피스텔			
			50.0%	8.1%	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 관한계획			○ 건축법 등 관련 법규에 의함 ○ 구의·자양재정비촉진계획에 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

※ 업무시설 중 500㎡ 이상은 청년창업지원 관련 시설(창업지원센터, 벤처창업지원센터, 청년일자리 카페, 숙박형창업센터, 성장지원센터등)로 확보할 것

(4) 정비사업 시행계획 (변경)

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

마) 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

20) 존치정비구역의 정비 및 정비계획(변경)

가) 존치정비구역 - “변경”

○ 자양1존치정비구역 - “변경”

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
해제	자양1 존치정비구역 (도시환경정비사업)	서울시 광진구 자양동 680-81번지 일대	55,151	감) 55,151	-	-

○ 존치관리구역에 대한 지구단위계획 -“변경없음”

21) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정 (변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	구의자양재정비 촉진지구	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	385,356.7	-	385,356.7	서울시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

나) 용도지역 결정조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,356.7	-	385,356.7	100.0
주거지역	소 계	314,312.7	-	314,132.7	81.5
	제1종일반주거지역	89,732.0	감) 39,448.0	50,284.0	13.0
	제2종일반주거지역(7층)	2,953.0	-	2,953.0	0.8
	제2종일반주거지역(12층)	22,933.0	감) 15,703.0	7,230.0	1.9
	제3종일반주거지역	53,359.2	-	53,359.2	13.8
	준주거지역	145,155.5	증) 55,151.0	200,306.5	52.0
상업지역	일반상업지역	71,224.0	-	71,224.0	18.5

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	자양동 680-81번지 일대	제1종일반주거	준주거	39,448	• 재정비촉진계획에 따른 촉진구역내 용 도지역 변경
-	자양동 680-24번지 일대	제2종일반주거 (15층)	준주거	15,703	• 재정비촉진계획에 따른 촉진구역내 용 도지역 변경

다) 용도지구 결정조서 (변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	아차산 로	중심지 미관지구	성동교 ~ 잠실교 (자양동219-18 ~ 자양동779-7)	141,600 (4,560)	5,900 (190)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	-
변경	-	자양로	중심지 미관지구	구의동220 ~ 구의동234 (자양동769-8 ~ 구의동246-15)	24,000 (16,260)	1,000 (동측535 서측820)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	선형 변경
기정	-	아차산 로	일반 미관지구	자양동 ~ 구의동 (구의동246-19 ~ 구의동 244-6)	67,200 (16,320)	1,400 (680)	양측12	서고시 164호 (1982.4.22)	-

※ (): 구의·자양재정비촉진지구내 면적 및 연장

※ 대로1-16호선(자양로) 완화차로 확보에 따른 미관지구 선형 변경

라) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	181,187.9	-	181,187.9	서울시고시 제1996-154호 (1996.6.7)
기정	구의·자양재정비촉진지구 자양9존치관리 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-65 일대	47,824.7	-	47,824.7	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)
기정	구의·자양재정비촉진지구 자양1존치정비 지구단위계획구역	광진구 자양동 680-81 일대	55,151	-	55,151	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)

마) 특별계획구역 지정 (변경)

- 구의지구 지구단위계획구역 자양12특별계획가능구역 특별계획구역 결정: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	자양12특별계획가능구역	자양동 216-4일대	7,331.4	-	7,331.4	2017.4.27

- 구의·자양재정비촉진지구 자양9존치관리 지구단위계획구역 특별계획구역 결정: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	자양9존치관리 특별계획구역	광진구 자양동 680-65일대	48,952	-	48,952	2009.6.4

- 구의·자양재정비촉진지구 자양1존치정비 지구단위계획구역 특별계획구역 결정 (변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
해제	자양1존치정비 특별계획구역	광진구 자양동 680-81일대	55,151	감)55,151	-	2009.6.4

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
폐지	자양1존치정비 특별계획구역	광진구 자양동 680-81일대	55,151	자양5 재정비촉진계획 수립에 따른 특별계획구역 해제

마) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도 로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (377)	성동교 (자양동219-18)	자양동 강변 (자양동680-70)	1972.9.1	부분확폭 및 시설결정 연장
변경	대로	1	16	35~38	주간선도로	5,910 (664)	성동교 (자양동219-18)	자양동 강변 (자양동680-72)		

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점		
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	
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (435)	자양동680-72 (자양동680-72)	구의동593-20 (구의동592-39)	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	뚝섬로 (동서울 길)
변경	중로	1	450	25	보조간선 도로	575 (433)	자양동680-72 (자양동680-72)	구의동593-20 (구의동592-39)		
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동 592-39	자양동 781-1	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	아차산로 58길
기정	중로	2	479	14~18	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29	서고 제2009-225호 (2009.6.4)	
변경	중로	2	479	14	집산도로	434	자양동 716	구의동 591-29		
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 재정비촉진지구 내 연장을 의미함

※ 중로2-450호선은 대로1-16호선의 완화차로 확보에 따른 기점부분 선형 변경

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	- 구역내 폭원변경 B : 35m ⇒ 38m - 도시계획시설 결정 범위 연장 L= 377m ⇒ 664m	촉진지구 내 사업시행에 따른 교통량 증대에 대응할 수 있도록 자양로변 완화차로 확보
중로 1-450	중로 1-450	선형변경	대로1-16 확폭에 따른 기점부 소폭 조정
중로 2-479	중로 2-479	폭원변경 B : 14 ~ 18m ⇒ 14m	자양촉진1구역 내 도로선형과 연계하여 선형 축소 (일부 보도 단지내 확보)

(2) 주차장 (변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	노외 주차장	구의동 243-78 일대	1,037.4	-	1,037.4	서고 제2002-162호 2002.5.8	-
신설	②	주차장	노외 주차장	자양동 680-81 일대	-	증)2,820	2,820	-	중복결정 • 지상 : 문화공원 • 지하 : 노외주차장 - 지하1층 ~ 지하2층

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	-	- 중복결정 - 지상 : 문화공원 - 지하 : 노외주차장 (120면)	문화공원 지하에 지하주차장을 건립하여 효율적 토지 이용 및 주민의 주차편의 불편을 해소 도모

(3) 철도 (변경없음)

(4) 광장 (변경없음)

(5) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증감	변 경		
기정	①	-	소공원	자양동 776-5일대	862	-	862	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
기정	②	-	소공원	자양동 216-1일대	256	-	256	"	
기정	③	-	소공원	자양동 680-83일대	605	-	605	서울시고시 제2017-332호 (2017.9.14)	
변경	④	-	문화공원	자양동 680-81일대	3,524	감)704	2,820	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	중복결정 • 지상 : 문화공원 • 지하 : 주차장 - 지하1 ~ 2층
기정	⑤	-	문화공원	자양동 680-63일대	3,271	-	3,271	"	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	-	면적 축소 3,524㎡ ⇒ 2,820㎡ 감) A= 704㎡	문화시설 추가 확보 및 공공공지(유치원 부지) 확보를 위한 공원 축소
		- 중복결정 - 지상 : 문화공원 - 지하 : 노외주차장 (120면)	문화공원 지하에 주차장을 건립하여 효율적 토지이용 및 주민의 주차편의 불편을 해소 도모

(6) 공공공지 (변경)

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑤	공공공지	구의동 244-4일대	467	-	467	서고제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	⑥	공공공지	자양동 776-25일대	73	-	73	서고제2012-143호 (2012.5.31)	
신설	⑦	공공공지	자양동 680-81 일대	-	증)750	750	-	

■ 공공공지 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공공지	• 공공공지 신설 (750㎡)	• 향후 유치원부지로 확보 할 수 있도록 예비용지 확보 개념의 공간 마련

(7) 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	자양동 680-65일대	44,728	-	44,728	서울시고시 제1985-847호 1985.12.13	우편집중국
폐지	②	공공청사	자양동 680-81일대	15,557	감) 15,557	-		우정사업 정보센터
기정	③	공공청사	구의동 777일대	14,318	-	14,318	2009.6.4	現광진구청

■ 건축물의 범위

구분	건폐율		용적률		높이		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
①	50%이하		150%이하		4층이하		우편집중국
②	50%이하	-	150%이하	-	4층이하	-	우정사업정보센터
③	60%이하		400%이하		100m이하		現광진구청

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	시설 폐지 감) A= 15,557㎡	우정사업정보센터 지방이전에 따른 공공청사 기능 상실로 시설 해제

(8) 입체적 도시계획시설(공공청사) (변경없음)

(9) 문화시설 (변경)

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	문화시설	-	자양동 680-81일대	1,457	증) 443	1,900	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	
폐지	③	문화시설	-	자양동 680-63일대	43	감) 43	-	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	

■ 건축물의 범위(변경없음)

구분	건폐율	용적률	높이	비고
②	60%이하	400%이하	30m 이하	

■ 문화시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설	시설 확장 1,457㎡ ⇒ 1,900㎡, 증) 443	실제 지역주민에 필요한 시설 기부채납 유도 위해 공원 일부를 문화시설로 변경
③	문화시설	시설 폐지 (43㎡)	실제 시설설치가 곤란한 과소한 규모의 문화시설 폐지

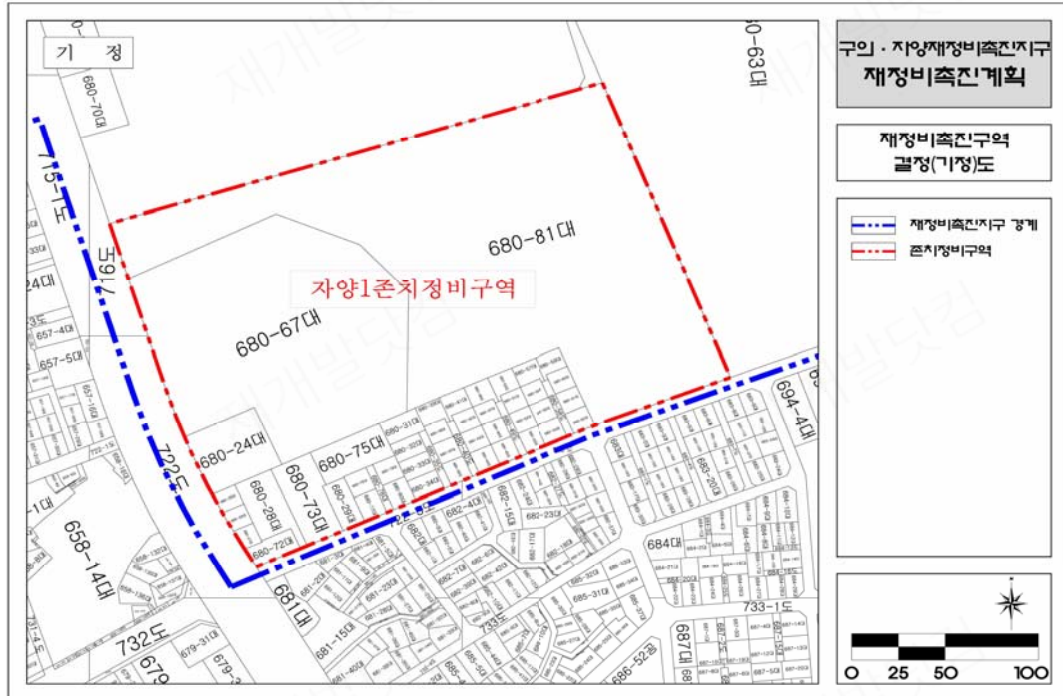
V. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

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

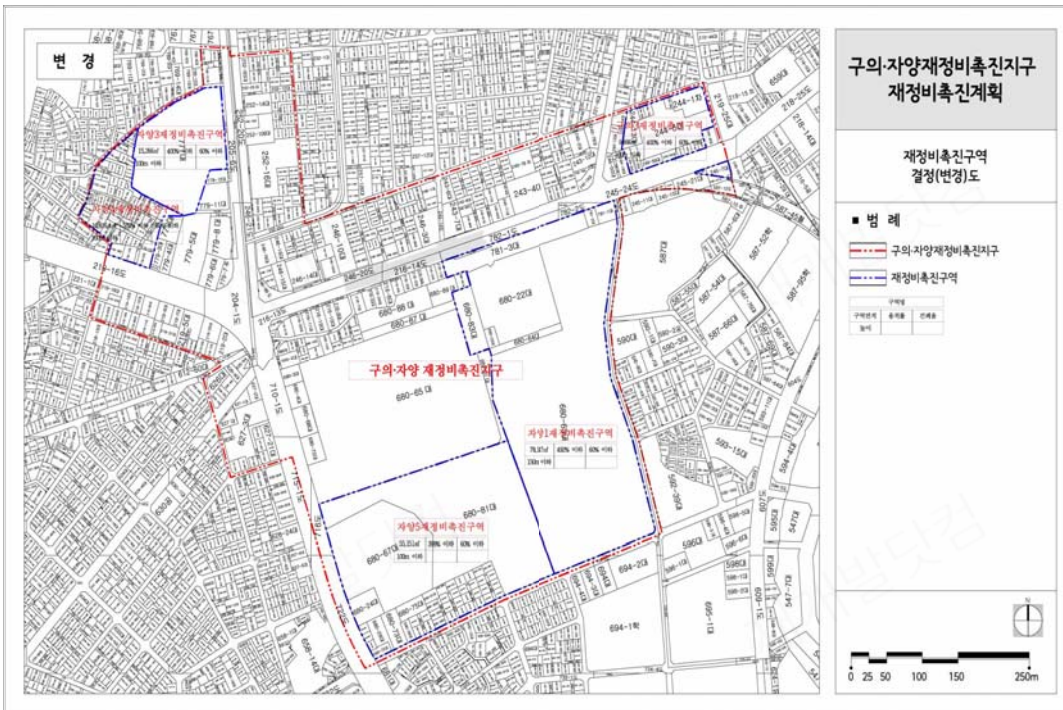
VI. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의·자양 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치 도서로 같음)

VII. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7694)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

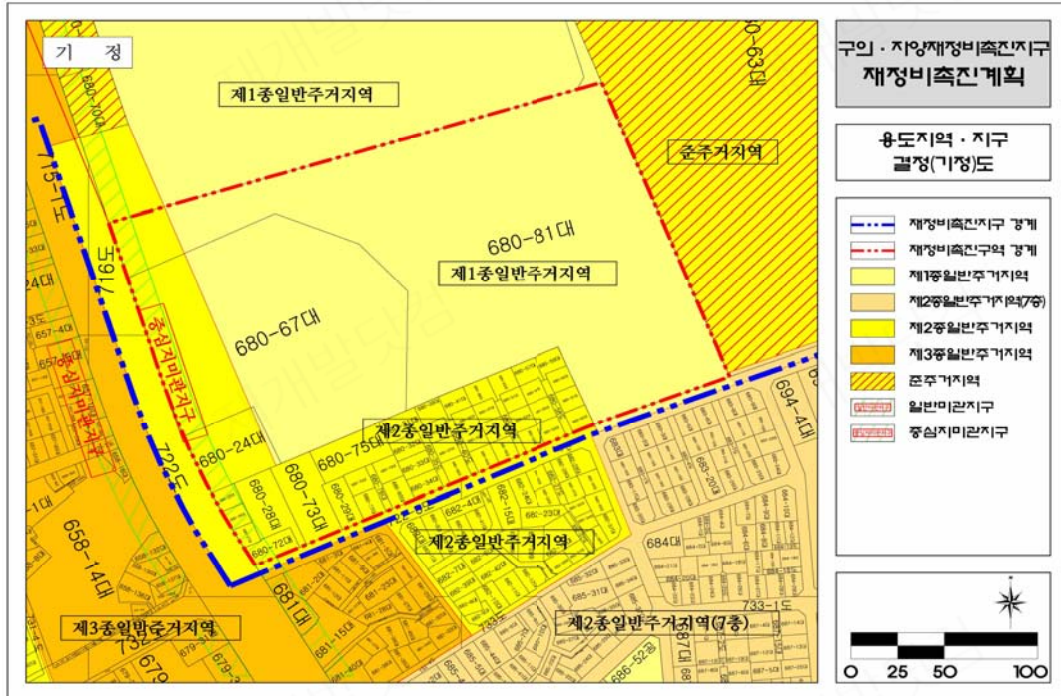
■ 재정비촉진구역 결정도(기정)



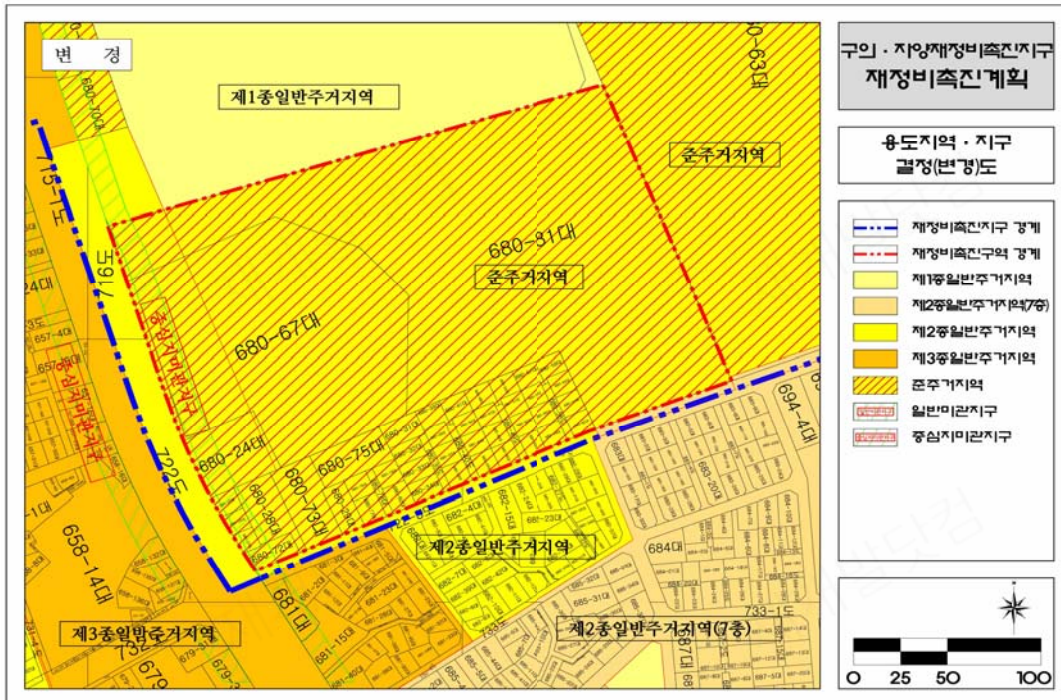
■ 재정비촉진구역 결정도(변경) -지구 전체



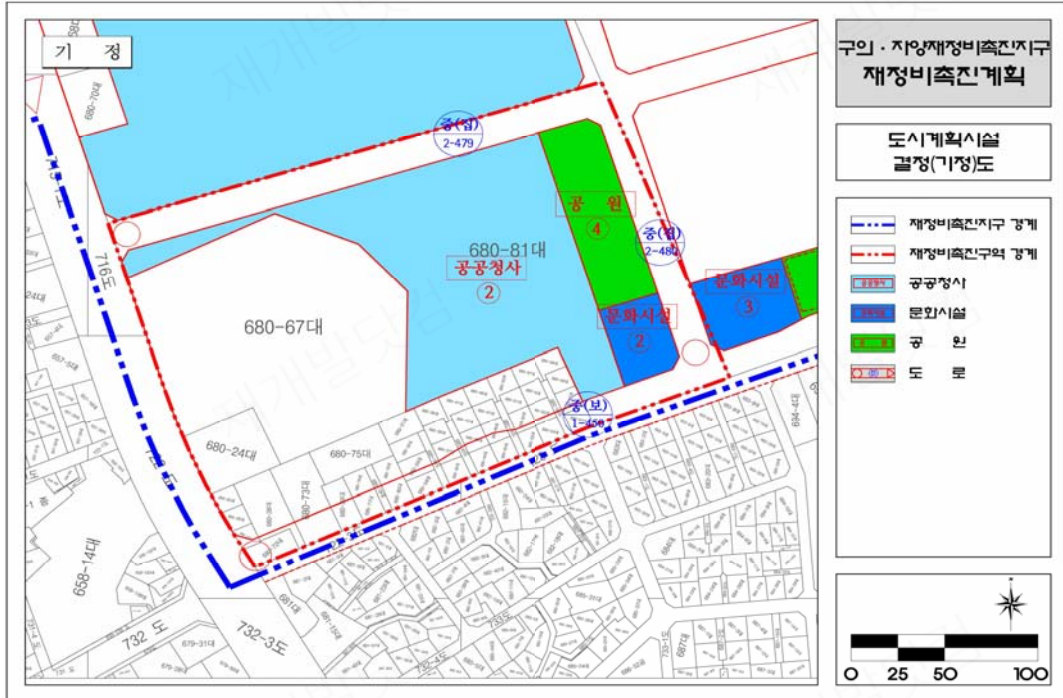
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

