

자양3동 227-147번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 광진구 자양3동 227-147번지 일대 주택재개발사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.
2. 공람내용에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람 기간 내에 광진구청(주거사업과)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.
3. 본 정비계획(안)은 향후 주민공람·주민설명회, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등 법적절차 이행과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 12월 15일

서울특별시 광진구청장

- 가. 공람기간 : 2025.12.19.(금) ~ 2026.01.20.(화)
- 나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 광진구청 주거사업과(☎02-450-9703)
- 다. 기타사항
- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

라. 공람내용

1. 정비구역 지정 및 정비계획(안)
 - 1) 정비구역 지정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적	비고
신규	자양3동 227-147번지 일대 주택재개발사업	광진구 자양3동 227-147번지 일대	40,798.0㎡	-

2) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		40,798.0	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	6,649.0	16.2	—
	도 로	2,004.0	4.9	—
	공 원	3,445.0	8.4	공영주차장 중복결정
	공공청사	800.0	1.9	119안전센터
	사회복지시설	400.0	1.0	노인복지시설
획지	소 계	34,149.0	83.8	—
	획지1	34,149.0	83.8	공동주택 및 부대복지시설

나) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		40,798.0	—	40,798.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	22,926.0	감) 17,512.9	5,414.0	13.2	
	제3종일반주거지역	17,872.0	증) 17,512.9	35,384.0	86.8	

○ 변경 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
자양3동 227-147번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	17,512.0㎡	◦낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도 지역 상향

(2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

다) 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

(1) 추정 비례율 : 114.39%

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 114.39% → (1조 3,885억 - 7,560억) ÷ 5,529억 x 100 = 114.39% - 총수입 추정: 1조 3,885억 - 총지출 추정: 7,560억 - 종전자산총액 추정: 5,529억			
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격 x 보정률(2.4) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 x 개별공시지가 x 보정률(2.5) - 건물=개략단가 (평균 약 100만원/3.3㎡) x 연면적 ※건물의 개략단가는 주거용 평균 건물 단가 수준을 의미함			
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액-(종전자산 추정액x추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a) (천원)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용39㎡형 (공급면적:60.60㎡)	843,200	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (114.39%)	권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)
	전용49㎡형 (공급면적:72.00㎡)	1,062,900		
	전용59㎡형 (공급면적:83.60㎡)	1,279,600		
	전용74㎡형 (공급면적:101.70㎡)	1,458,200		
	전용84㎡형 (공급면적:114.60㎡)	1,594,700		
	전용109㎡형 (공급면적:144.60㎡)	1,933,400		
※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 80% 수준으로 결정함.				

※ 비례율 및 추정 분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

(2) 토지등 소유자 권리가액 유형별 추정분담금

종전자산가격 (단위 : 천원) (A)	추정 권리가액 (단위 : 천원) (B=Ax114.39%)	추정분담금(단위 : 천원) (추정 조합원분양가 - 추정 권리가액)					
		전용39㎡형	전용49㎡형	전용59㎡형	전용74㎡형	전용84㎡형	전용101㎡형
		843,200천원	1,062,900천원	1,279,600천원	1,458,200천원	1,594,700천원	1,933,400천원
100,000	114,390	728,810	948,510	1,165,210	1,343,810	1,480,310	1,819,010
300,000	343,170	500,030	719,730	936,430	1,115,030	1,251,530	1,590,230
500,000	571,950	271,250	490,950	707,650	886,250	1,022,750	1,361,450
700,000	800,730	42,470	262,170	478,870	657,470	793,970	1,132,670
800,000	915,120	-71,920	147,780	364,480	543,080	679,580	1,018,280
900,000	1,029,510	-186,310	33,390	250,090	428,690	565,190	903,890
1,000,000	1,143,900	-300,700	-81,000	135,700	314,300	450,800	789,500
1,200,000	1,372,680	-529,480	-309,780	-93,080	85,520	222,020	560,720
1,500,000	1,715,850	-872,650	-652,950	-436,250	-257,650	-121,150	217,550

※ -값은 환급이고, +값은 부담금액

라) 도시계획시설에 관한 계획

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	A	12	국지 도로	35	자양동 227-326대	자양동 227-268대	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	58	자양동 227-6대	자양동 227-19도	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	3	국지 도로	24	자양동 227-217대	자양동 227-6대	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	B	3	국지 도로	304	자양동 227-1대	자양동 227-324대	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	C	6	국지 도로	28	자양동 227-247대	자양동 227-270대	일반 도로	-	-	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	•도로 신설 -B=12m, L=35m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 2-A	•도로 신설 -B=6~8m, L=58m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-A	•도로 신설 -B=3m, L=24	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-B	•도로 신설 -B=3m, L=304m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-C	•도로 신설 -B=6m, L=28m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

(2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	주차장	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	공원하부 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	•주차장 신설 -면적 : 3,445.0㎡ -연면적 : 1,750.0㎡	•정비사업 시행에 따른 기존 노상주차장의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

○ 주차장 예시

 공영주차장(47대)	
주차장 단면도	예 시

(3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	주차장 중복결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	•어린이공원 신설 - 면적 : 3,445.0㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

(4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공청사	자양동 227-267 일대	-	증)800.0	800.0	-	연면적 1,500㎡

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	•공공청사 신설 -면적 : 800.0㎡ -연면적 : 1,500.0㎡	•서울시 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 119안전센터 설치

○ 공공청사 예시

		
지상1층 평면도	지상2층 평면도	
		
지상3층 평면도	지상4층 평면도	공공청사(119안전센터) 단면도

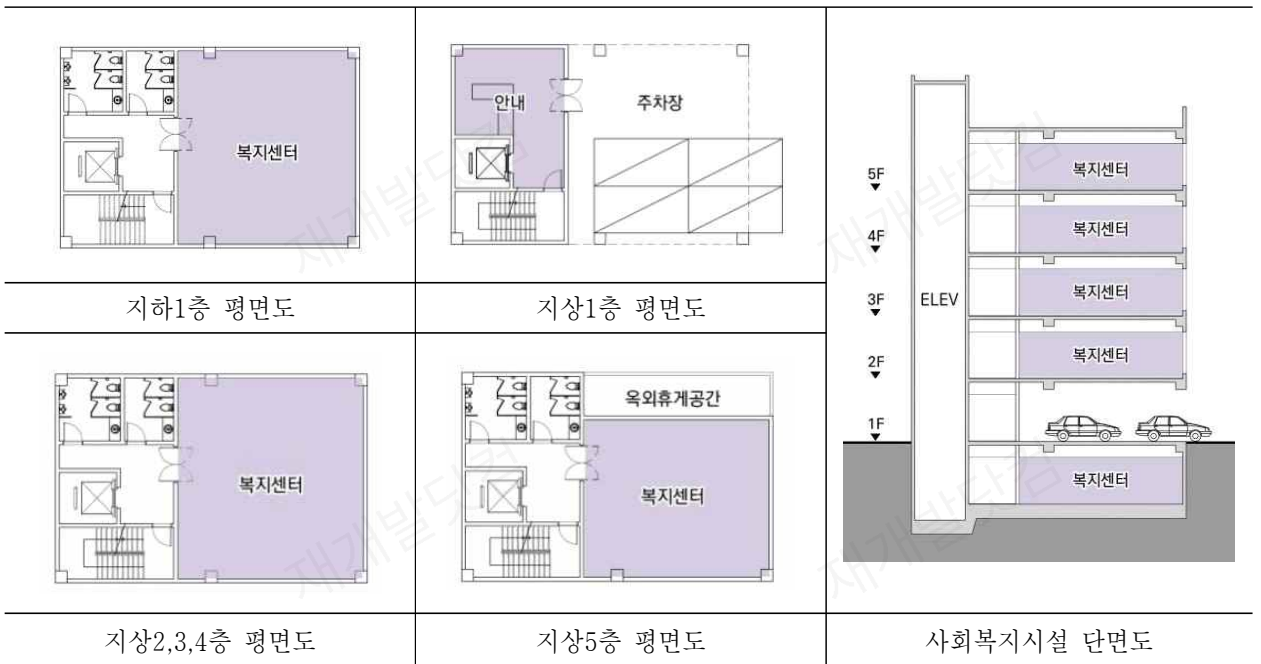
(5) 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설	자양동 227-217 일대	-	증)400.0	400.0	-	연면적 800㎡

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 400.0㎡ - 연면적 : 800.0㎡	• 정비사업 시행에 따른 기존 광진시니어클럽의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

○ 사회복지시설 예시



- 이 하 여 백 -

마) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계 획면적 (㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		—	1,000세대 이상 : [500㎡+(2㎡×1,030세대)]X1.25	3,200.00	6,600.00
주민 공동 시설	경로당	획지	—	580.00	600.00
	어린이집	획지	—	580.00	600.00
	작은도서관	획지	—	203.00	300.00
	다함께 돌봄공간	획지	500세대 이상 : 전용면적 66㎡ 이상	66.00	600.00
	커뮤니티시설	획지	—	—	2,400.00
	어린이 놀이터	획지	500세대 이상 : 500㎡+0.7㎡×1,030세대	1,221.00	1,300.00
	주민운동시설	획지	—	—	800.00
근린생활시설		획지	—	—	5,387.91
관리사무소		획지	50세대 이상 : 10㎡+(1,030세대-50세대)×0.05㎡	59.00	120.0
경비실		획지	—	—	100.0

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

바) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수																																																							
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한																																																								
신설	자양동 주택 재개발 정비구역	40,798.0	획지 1	34,149.0	자양동 227-147	공동주택 및 부대 복리시설	50.00 이하	257.2 이하	299.67 이하	160m이하 /49층이하																																																							
			공공 청사	800.0	자양동 227-267	119 안전센터	관련법규에 의함																																																										
			사회 복지	400.0	자양동 227-217	노인복지																																																											
			주차장	3,445.0	자양동 227-279	주차장																																																											
●주택공급계획 : 1,030세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>계</td><td>1,030</td><td>100.0</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>880</td><td>132</td><td>62</td><td>70</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>464</td><td>45.1</td><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.0</td><td>7.0</td><td>8.0</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>476</td><td>46.2</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>47.0</td><td>53.0</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>90</td><td>8.7</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ●85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]▶ 계획 91.3% ●임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶ 계획 연면적의 10.02% ●전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶ 계획 47.0%, 7.0% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(150세대) 제외 ●국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶ 계획 50.07% <table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>257.2%</td><td>299.67%</td><td>42.47%</td><td>21.235%</td><td>7,262.00㎡ (7,251.54㎡)</td></tr></table>											구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡이하	40㎡이상	계	1,030	100.0	초과용적률 전 세대수	880	132	62	70	60㎡이하	464	45.1	구성비 (%)	100.00	15.0	7.0	8.0	60~85㎡이하	476	46.2	임대주택 구성비(%)	-	100.00	47.0	53.0	85㎡초과	90	8.7						정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	257.2%	299.67%	42.47%	21.235%	7,262.00㎡ (7,251.54㎡)
구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																												
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상																																																										
계	1,030	100.0	초과용적률 전 세대수	880	132	62	70																																																										
60㎡이하	464	45.1	구성비 (%)	100.00	15.0	7.0	8.0																																																										
60~85㎡이하	476	46.2	임대주택 구성비(%)	-	100.00	47.0	53.0																																																										
85㎡초과	90	8.7																																																															
정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																													
257.2%	299.67%	42.47%	21.235%	7,262.00㎡ (7,251.54㎡)																																																													
심의완화 사항	●용도지역 상향 : 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ●기준용적률 완화 20.0% (현황용적률 적용 10.25%, 소형주택 확보 9.75%) ●허용용적률(20.8%) : 공공보행통로 6.9%, 열린단지 5.0%, 돌봄시설 3.1%, 층간소음 해소 5.0%, 사업성 보정계수 1.04(0.8%) ●임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)																																																																
건축물의 건축선 등에 관한 계획	●건축한계선 - 획지1(공동주택) : 자양변영로변 3m / 공공보행통로변 3m / 기타 3m - 사회복지시설 : 아차산로변 3m																																																																
기타 사항	●공공보행통로 : 대상지 동서방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m) ●공개공지 : 자양변영로와 아차산로가 만나는 결절점에 1개소 조성																																																																

■ 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용						
토지 이용계획		사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 토지지분 환산 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	순부담 제외면적 (기존시설) (㎡)
		40,798.0	34,149.0	6,649.0	1,214.3	158.1	4,753.3	169.3
공 동 주 택	공공시설 제공면적 (순부담)	•새로 설치하는 정비기반시설 + 건축물 기부채납 토지지분 - 새로 설치하는 정비기반 시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 - 순부담 제외면적 = 6,649.0㎡ + 1,214.3㎡ - 158.1㎡ - 4,753.3㎡ - 169.3㎡ = 2,782.6㎡ (구역면적의 6.8%)						
	신설 정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	•토지이용 -도로 2,004.0㎡, 공원 3,445.0㎡, 공공청사 : 800.0㎡, 사회복지시설 : 400.0㎡					
		건축물 환산부지 면적	•공영주차장 환산부지 면적 : 470.3㎡ ※ 건축물 환산부지 면적 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) ÷ (기부채납 연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ※ 공영주차장 환산부지 면적 = 470.3㎡ (448.6㎡ + 17.4㎡ + 4.3㎡ = 470.3㎡) - 공사비 [(1,750.0㎡ × 3,021,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 448.6㎡ - 설계비 [(4,806,136,363 × 3.90) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 17.4㎡ - 감리비 [(4,806,136,363 × 0.96) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 4.3㎡ •사회복지시설(노인복지) 환산부지 면적 : 321.9㎡ ※ 건축물 환산부지 면적 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) ÷ (기부채납 연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ※ 사회복지시설 환산부지 면적 = 321.9㎡ (305.5㎡ + 13.2㎡ + 3.2㎡ = 321.9㎡) - 공사비 [(800.0㎡ × 4,500,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 305.5㎡ - 설계비 [(3,272,727,272 × 4.33) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 13.2㎡ - 감리비 [(3,272,727,272 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 3.2㎡ •공공청사(119안전센터) 환산부지 면적 : 422.1㎡ ※ 건축물 환산부지 면적 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) ÷ (기부채납 연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ※ 공공청사 환산부지 면적 = 422.1㎡ (400.6㎡ + 17.3㎡ + 4.2㎡ = 422.1㎡) - 공사비 [(1,500.0㎡ × 3,147,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 400.6㎡ - 설계비 [(4,291,363,636 × 4.33) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 17.3㎡ - 감리비 [(4,291,363,636 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 4.2㎡ ※ 공사비 : 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 부가세 제외 ※ 설계비·감리비 : 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(별표4, 별표5)(2020)					
	기준용적률	•219.7% : 199.7%(용도지역 혼재 가중평균) + 20.0%(기준용적률 완화) ※ 기준용적률 완화 : 20.0%(현황용적률 인정 10.25% + 소형주택 확보 9.75%)						
	허용용적률	•240.5% : 공공보행통로6.9%, 열린단지 5.0%, 돌봄시설 3.1%, 층간소음 해소5.0%, 사업성 보정계수 1.04(0.8%)						
	정비계획 (상한) 용적률	•257.2% = (기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수)+(허용용적률x1.3x가중치×a토지) + (허용용적률x0.7×a건축물) = (199.7%+20%+20%+0.8%) + (219.7%x1.3x0.8566x0.04592) + (219.7%x0.7x0.03555)						
•가중치 : 0.8566 •a= 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - a토지 : 0.04592 = 1,568.3 / 34,149.0 - a건축물 : 0.03555= 1,214.3 / 34,149.0								
예정법적 상한용적률	•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54 : 법적상한용적률 299.67%(건축심의에서 최종 결정)							

■ 기준용적률 완화

1) 현황용적률 산정

구 분		내 용		
제2종일반주거지역	건축물 대지면적 합계	13,459.38㎡ (A)		
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물 대지면적 합계	4,623.72㎡ (B)		
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물의 대지면적 비율	B / A = 34.35%		
조례 용적률 초과 비율		0% (x2)	34.35% (x)	50%이상 (x1)
현황용적률	제2종일반	190% (y1)	직선보간 용적률 (y)	250% (y2)
산출내용 (직선보간 용적률)				
$Y = y1 - ((x-x2) \times (y1-y2)) / (x1-x2)$ $= 190\% - ((34.35\% - 0\%) \times (190\% - 250\%)) / (50\% - 0\%) = 231.22\%$ ※제2종일반주거지역 현황용적률을 기준용적률로 인정 ※제2종일반→제3종일반중상향시 기준용적률 190.0% → 210.0% 적용				

2) 기준용적률 완화(현황용적률 + 소형주택 확보)

구 분	제2종일반	제3종일반	비 고
면 적(A)	17,512.0㎡ (51.28%)	16,637.0㎡ (48.72%)	34,149.0㎡ (100%)
기준용적률 완화	20% (현황용적률)	20% (소형주택 확보)	—
기준용적률 완화를 위한 소형주택 확보		$20\% \times 0.4872 = 9.744\% \approx 9.75\%$	

구 분	기 준	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 -60.6㎡(39㎡공급면적)×28세대/34,149.0㎡(대지면적)=4.96%	최대 10%
40~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 -72.0㎡(49㎡공급면적)×23세대/34,149.0㎡(대지면적)=4.84%	최대 15%

- 이하 여백 -

▣ 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 -적용 : 199.7% X (1,197.0 / 34,149.0) X 1 = 6.9%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) -적용 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) -기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×α ※α=0.1이하 -적용 : 199.7% X (500.0 / 3,200.0) X 0.1 = 3.12%	5%p 이내
충간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : 5,969,319 / 5,775,000 = 1.033 ≒ 1.04	1.0~ 2.0

■ 가중치 산출근거

1) 사업부지(획지)의 허용용적률

구 분	제2종일반→제3종일반	제3종일반	합 계
허용용적률(A)	210.0%	230.0%	
면 적(B)	17,512.0㎡	16,637.0㎡	34,149.0㎡ (C)
A x B	36,775.2㎡	38,265.1㎡	75,040.3㎡ (D)
사업부지의 허용용적률	D / C = 219.7%		

2) 공공시설 등 제공부지 허용용적률

구 분	제2종일반	제3종일반	합 계
허용용적률	210.0%	230.0%	—
계획기반시설	5,414.0㎡	1,235.0㎡	6,649.0㎡
국공유지면적	1,967.5㎡	2,943.9㎡	4,911.4㎡
순부담제외면적 (기존시설, 광진시니어클럽)	169.3㎡	—	169.3㎡
정비기반시설 - 국공유지면적 - 순부담제외면적 (순부담 면적)	3,277.2㎡	-1,708.9㎡	1,568.3㎡ (A)
허용용적률 x 면적	6,882.12㎡	-3,930.47㎡	2,951.65㎡ (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 188.2%		

3) 가중치

구 분	산출내용
가중치	공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률 = 188.2% / 219.7% = 0.8566

2. 지구단위계획 결정(안)

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	자양3동 227-147번지 일대 주택재개발 지구단위계획구역	광진구 자양3동 227-147번지 일대	40,798.0	

2) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		40,798.0	—	40,798.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	22,926.0	감) 17,512.9	5,414.0	13.2	
	제3종일반주거지역	17,872.0	증) 17,512.9	35,384.0	86.8	

○ 변경 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
자양3동 227-147번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	17,512.0㎡	노후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려 주택정비형 재개발사업을 위해 용도 지역 상향

3) 용도지구 : 해당없음

4) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	A	12	국지 도로	35	자양동 227-326대	자양동 227-268대	일반 도로	—	—	
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	58	자양동 227-6대	자양동 227-19도	일반 도로	—	—	
신설	소로	3	A	3	국지 도로	24	자양동 227-217대	자양동 227-6대	일반 도로	—	—	
신설	소로	3	B	3	국지 도로	304	자양동 227-1대	자양동 227-324대	일반 도로	—	—	
신설	소로	3	C	6	국지 도로	28	자양동 227-247대	자양동 227-270대	일반 도로	—	—	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	•도로 신설 -B=12m, L=35m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 2-A	•도로 신설 -B=6~8m, L=58m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-A	•도로 신설 -B=3m, L=24	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-B	•도로 신설 -B=3m, L=304m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-C	도로 신설 -B=6m, L=28m	•사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

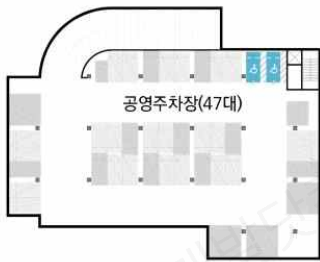
나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	주차장	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	공원하부 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	•주차장 신설 -면적 : 3,445.0㎡ -연면적 : 1,750.0㎡	•정비사업 시행에 따른 기존 노상주차장의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

○ 주차장 예시

 공영주차장(47대)	
주차장 단면도	예 시

다) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	주차장 중복결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	시설의 종류	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	•어린이공원 신설 - 면적 : 3,445.0㎡	•정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

라) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공청사	자양동 227-267 일대	-	증)800.0	800.0	-	연면적 1,500㎡

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	•공공청사 신설 -면적 : 800.0㎡ -연면적 : 1,500.0㎡	•서울시 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 119안전센터 설치

○ 공공청사 예시

 지상1층 평면도	 지상2층 평면도	 지상3층 평면도	 지상4층 평면도	 공공청사(119안전센터) 단면도

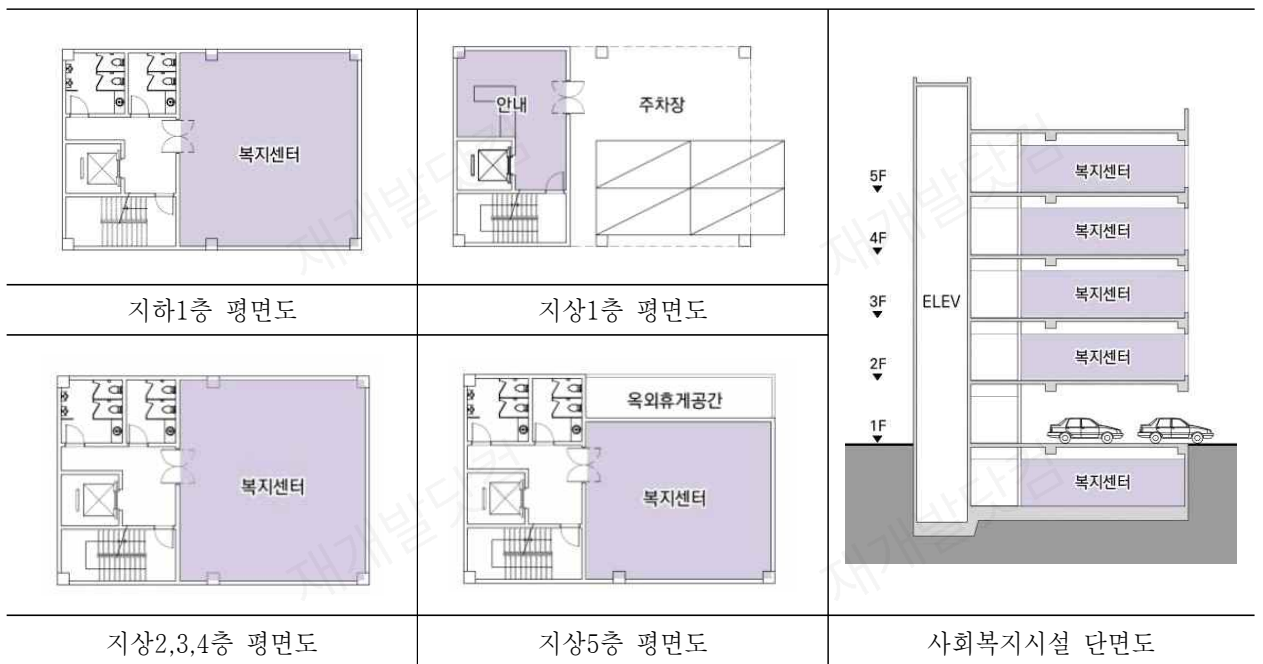
마) 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설	자양동 227-217 일대	-	증)400.0	400.0	-	연면적 800㎡

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 400.0㎡ - 연면적 : 800.0㎡	• 정비사업 시행에 따른 기존 광진시니어클럽의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

○ 사회복지시설 예시



- 이 하 여 백 -

5) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구 분	획 지	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
획지	획지1	34,149.0	자양동 227-147 일원	34,149.0	공동주택 및 부대복리시설
	공공청사	800.0	자양동 227-267 일원	800.0	119안전센터
	사회복지	400.0	자양동 227-217 일원	400.0	노인복지시설
	주차장	3,445.0	자양동 227-279 일원	3,445.0	주차장

6) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	주 용 도	비 고
주용도	획지1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
	공공청사, 사회복지시설, 주차장	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-

나) 건폐율 계획

획 지	건폐율	비 고
획지1	50% 이하	-
사회복지시설 공공청사, 주차장	관련법규에 의함	-

다) 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한	예정 법적상한		
획지1	219.7% 이하	240.5% 이하	257.2% 이하	299.67% 이하	정비 계획	상 한 : 257.2%
					예정법적상한 : 299.67%	
공공청사, 주차장 사회복지시설	•국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름					

라) 높이에 관한 계획

구 분	높 이	비 고
획지1	49층 이하(160m 이하)	신통기획 가이드라인 준수
공공청사, 주차장 사회복지시설	관련법규에 의함	-

■ 기준용적률 완화

1) 현황용적률 산정

구 분		내 용		
제2종일반주거지역	건축물 대지면적 합계	13,459.38㎡ (A)		
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물 대지면적 합계	4,623.72㎡ (B)		
	조례용적률(190%)을 초과하는 건축물의 대지면적 비율	B / A = 34.35%		
조례 용적률 초과 비율		0% (x2)	34.35% (x)	50%이상 (x1)
현황용적률	제2종일반	190% (y1)	직선보간 용적률 (y)	250% (y2)
산출내용 (직선보간 용적률)				
$Y = y1 - ((x-x2) \times (y1-y2)) / (x1-x2)$ $= 190\% - ((34.35\% - 0\%) \times (190\% - 250\%)) / (50\% - 0\%) = 231.22\%$ ※제2종일반주거지역 현황용적률을 기준용적률로 인정 ※제2종일반→제3종일반중상향시 기준용적률 190.0% → 210.0% 적용				

2) 기준용적률 완화(현황용적률 + 소형주택 확보)

구 분	제2종일반	제3종일반	비 고
면 적(A)	17,512.0㎡ (51.28%)	16,637.0㎡ (48.72%)	34,149.0㎡ (100%)
기준용적률 완화	20% (현황용적률)	20% (소형주택 확보)	—
기준용적률 완화를 위한 소형주택 확보		$20\% \times 0.4872 = 9.744\% \approx 9.75\%$	

구 분	기 준	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 60.6㎡ (39㎡ 공급면적) × 28세대 / 34,149.0㎡ (대지면적) = 4.96%	최대 10%
40~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 - 72.0㎡ (49㎡ 공급면적) × 23세대 / 34,149.0㎡ (대지면적) = 4.84%	최대 15%

■ 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※α= 1이하 -적용 : 199.7% X (1,197.0 / 34,149.0) X 1 = 6.9%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) -적용 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) -기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 -적용 : 199.7% X (500.0 / 3,200.0) X 0.1 = 3.12%	5%p 이내
층간소음 해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : 5,969,319 / 5,775,000 = 1.033 ≒ 1.04	1.0~ 2.0

■ 가중치 산출근거

1) 사업부지(획지)의 허용용적률

구 분	제2종일반→제3종일반	제3종일반	합 계
허용용적률(A)	210.0%	230.0%	
면 적(B)	17,512.0㎡	16,637.0㎡	34,149.0㎡ (C)
A x B	36,775.2㎡	38,265.1㎡	75,040.3㎡ (D)
사업부지의 허용용적률	D / C = 219.7%		

2) 공공시설 등 제공부지 허용용적률

구 분	제2종일반	제3종일반	합 계
허용용적률	210.0%	230.0%	-
계획기반시설	5,414.0㎡	1,235.0㎡	6,649.0㎡
국공유지면적	1,967.5㎡	2,943.9㎡	4,911.4㎡
순부담제외면적 (기존시설, 광진시니어클럽)	169.3㎡	-	169.3㎡
정비기반시설 - 국공유지면적 - 순부담제외면적 (순부담 면적)	3,277.2㎡	-1,708.9㎡	1,568.3㎡ (A)
허용용적률 x 면적	6,882.12㎡	-3,930.47㎡	2,951.65㎡ (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	B / A = 188.2%		

3) 가중치

구 분	산출내용
가중치	공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률 = 188.2% / 219.7% = 0.8566

7) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 1	• 자양변영로변 3m / 공공보행통로변 3m / 기타 3m
	사회복지시설	• 아차산로변 3m

8) 경관계획

가) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	•한강변 경관을 고려하여 주변 개발사업과 조화를 이루는 스카이라인 형성 •한강변 열린 경관을 형성하고 조망, 바람길 확보를 통해 쾌적한 주거환경 조성 •대상지 특성을 고려한 특화주동 계획으로 다채로운 경관 형성
저층부 외관	근린 생활시설	•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	•반사성 재료 사용 금지 •넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

나) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	•기존 도시조직과의 조화 및 보행자 개방감 확보를 고려한 동서방향 통경축 설정
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•도시맥락에 순응하며 입체적인 도시경관을 창출할 수 있도록 주변 저층 주거지 및 공동주택단지, 주변가로 등과 조화로운 스카이라인 계획

9) 기타사항에 관한 결정 조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	•보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공 보행통로	공동주택 내	•폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 동서방향으로 조성[지역권 설정(등기)]
공개공지	공동주택 내	•자양변영로와 아차산로 결절점에 1개소 조성

나) 기타 사항에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
돌봄시설	획지	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) -기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 -적용 : 199.7% X (500.0 / 3,200.0) X 0.1 = 3.12%

다) 환경성 검토결과

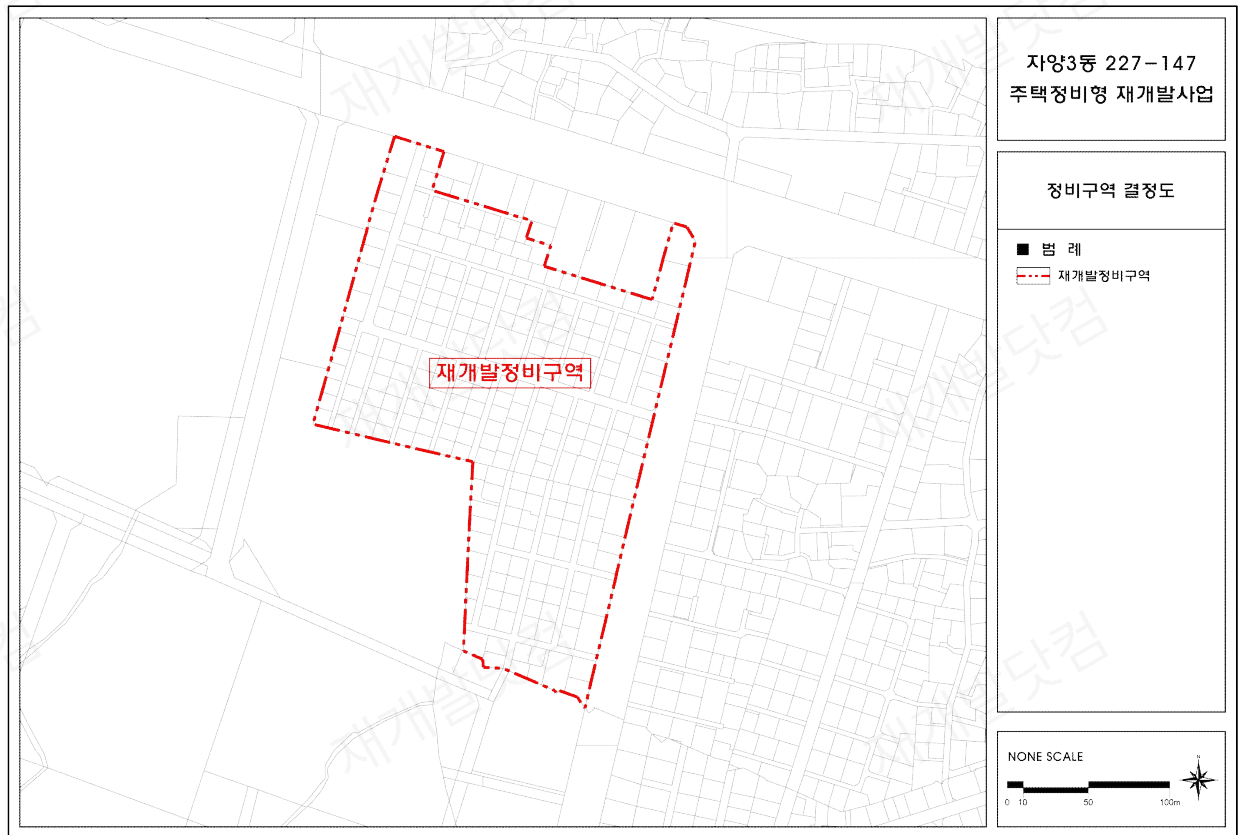
검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	·비오톱보전 등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	◦현존식생도 : 시가화지역 ◦개별비오톱평가도 : 평가제외 ◦비오톱유형도 : 주거지 비오톱 ◦비오톱유형평가도 : 5등급 ◦녹지공간 확충 필요	◦공원조성, 조정녹지 조성 및 수목 식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
녹지 네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	◦생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ◦사업대상지 주변은 주거지 및 소규모 상업시설이 위치하고 있음	◦사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	·토양오염 최소화	◦광진구 토양오염실태조사결과 사업 대상지 내 토양오염실태조사지점이 없음 ◦공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	◦공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 ◦불가피하게 폐유 보관시 폐유 보관소 설치 후 위탁처리	-
지형·지질	·지형·지질 영향 최소화	◦표고 : 최저 14.5m, 최고 19.9m로 5.4m의 표고차 ◦경사 : 5°미만의 완만한 지형 ◦공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	◦기존 지형을 활용하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 ◦토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	·자연물순환 유지	◦불투수 토양포장도 90%이상 지역 ◦불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	◦토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 ◦저영향개발 기법 활용 등 계획에 반영하여 물순환 회복을 도모할 수 있도록 할 계획임	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
수질	·수질오염 최소화	◦물환경정보시스템 수질측정망‘중랑천 6’BOD 기준 Ib(중음)~IV(나쁨)등급, ‘뚝도’BOD 기준 Ib(중음)~III(보통)등급 ◦공사시 및 운영시 오수 발생, 강우시 비점오염물질 발생	◦공사시 가배수로 및 침사지 설치 ◦저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영 ◦비점오염 저감시설을 설치	-
바람 · 열	·기후변화 대응	◦평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조 시간 2,410.1hr ◦바람기능 공간 유형 : 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 ◦열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지	◦단지 내 녹지계획을 수립하고, 녹지계획을 수립하고, 공공보행통로 등을 통해 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 바람통로(통경축)를 확보함으로써 미기후 개선 효과를 도모 할 계획임	-
대기질 · 악취	·대기오염 최소화	◦광진구 자동측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨 ◦공사시 부지정지 작업, 토사이동, 건설 장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 ◦운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	◦공사시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 ◦운영시 : 녹지공간 확보, 수목 식재, 에너지 절약계획 수립, 신재생에너지 설비 도입	-
온실가스 · 에너지	·기후변화대응, 에너지절약/효율 극대화	◦서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO2eq ◦사업시행시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	◦운영시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지 조성, 에너지절약계획 수립	-
자원순환	·폐기물 발생최소화	◦공사시 기존 건축물 철거에 의한 건설 폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 ◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 ◦건축물 신축시 친환경자재 및 순환골재 활용 ◦운영시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	·소음·진동 최소화	◦국가소음정보시스템 소음 측정망 결과, 도로변“가” 및 “나”지역의 주간기준 [65dB(A)] 및 야간기준[55dB(A)]을 초과 ◦공사시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 ◦상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	◦가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ◦차음성능 우수한 창호 설치 및 방음·방진 설비 계획 수립	-

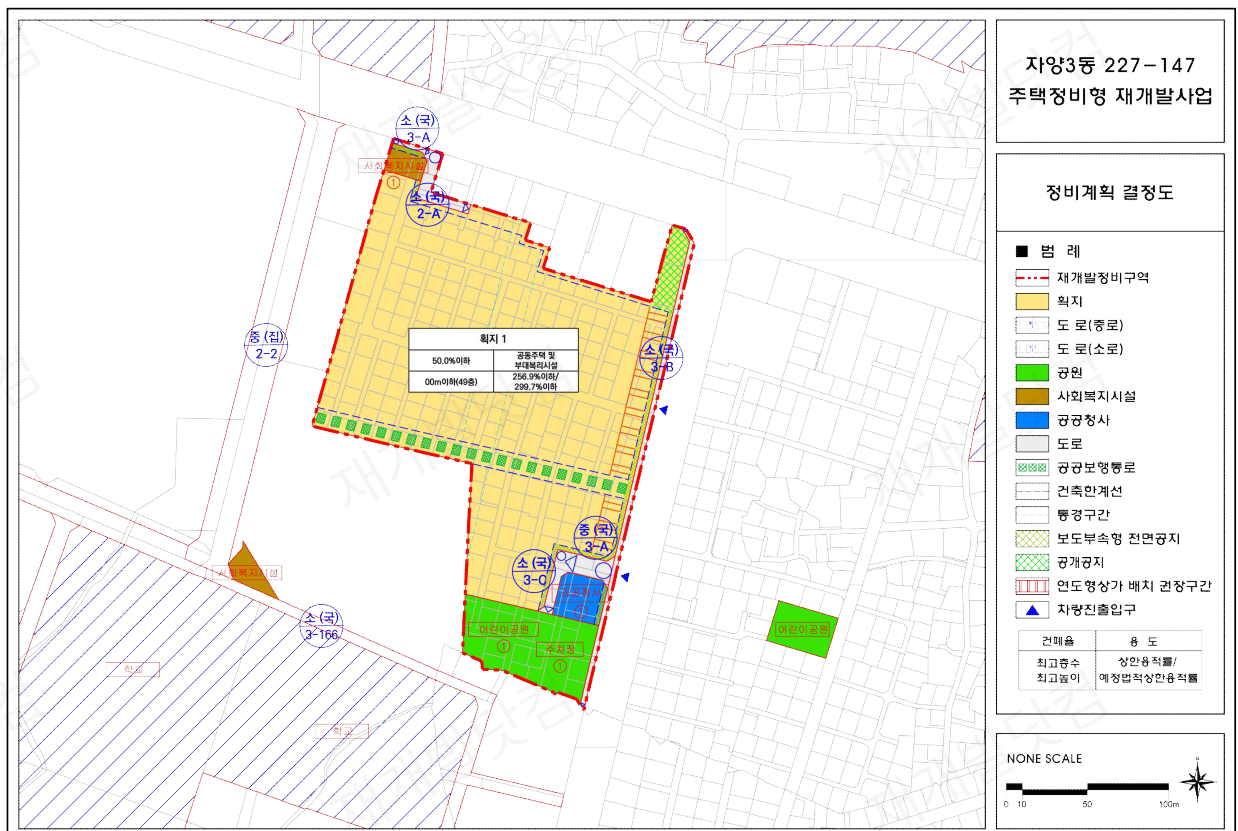
마. 관련도서 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

■ 붙임. 관련도면

[정비구역에 관한 결정도]

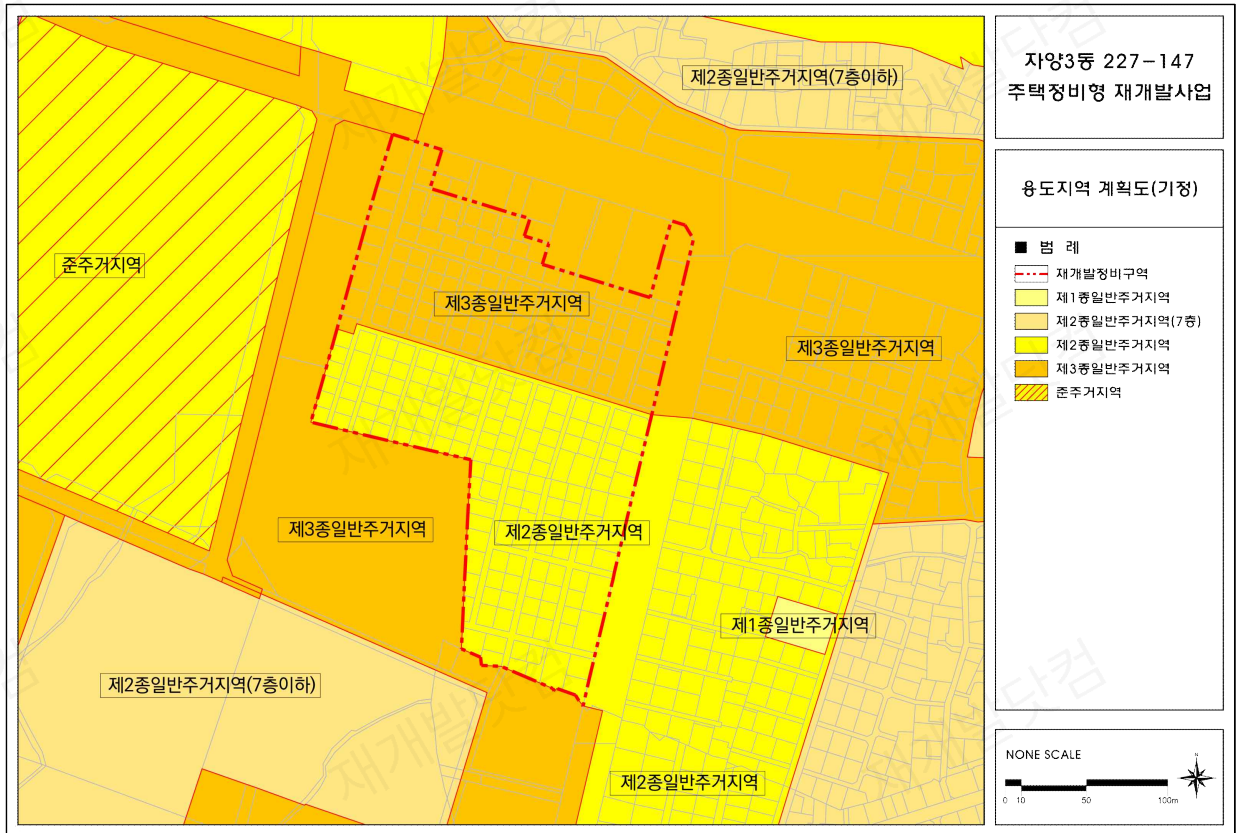


[정비계획결정도(안)]

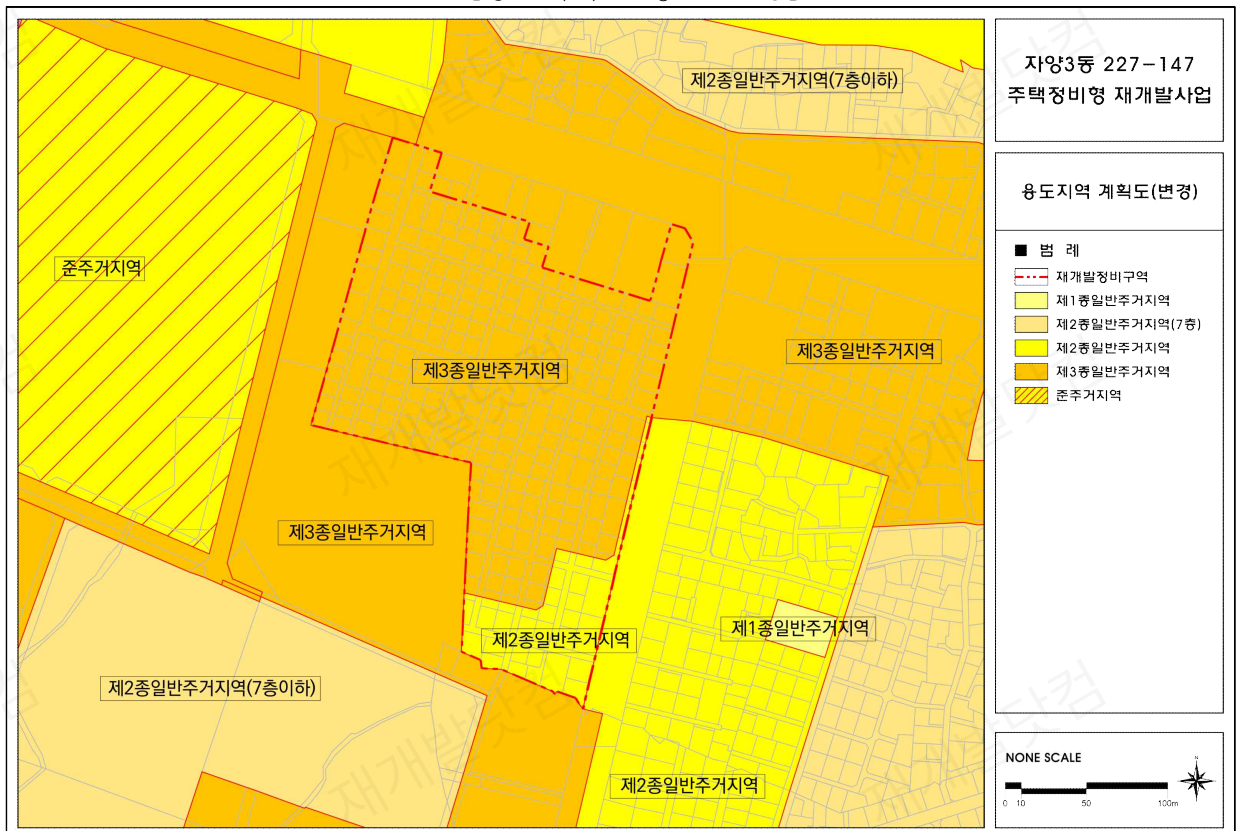


[용도지역지구에 관한 결정도]

[용도지역 결정도-기정]

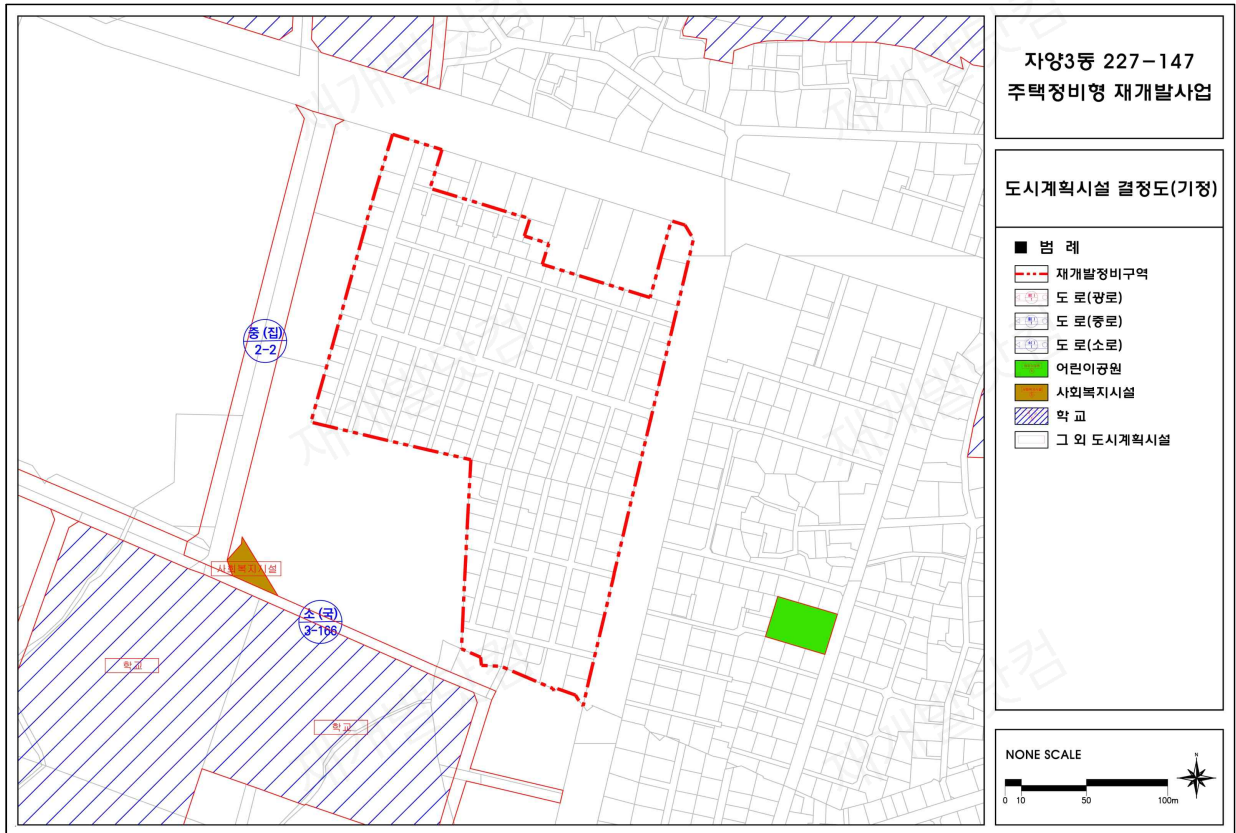


[용도지역 결정도-변경]



[도시계획시설에 관한 결정도]

[도시계획시설 결정도-기정]



[도시계획시설 결정도-변경]

