

공 고

◆ 서울특별시공고 제2019-3053호

도시관리계획{구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획(구의지구 지구단위계획)}
결정(변경)을 위한 열람공고

- 광진구 구의동 246-61 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업

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), 서울특별시고시 제2017-366(2017.10.19), 서울특별시고시 제2018-15호(2018.1.18.), 서울특별시고시 제2018-153호(2018.5.17.), 서울특별시고시 제2018-384호(2018.11.29.)에 의거 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 구의·자양재정비촉진지구에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제10조제1항, 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 12월 12일
서울특별시장

I. 열람 기간 : 2019. 12. 12. ~ 2019. 12. 26.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울특별시청 3층 주택공급과 역세권사업2팀(☎02-2133-6294)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,352.5 (692.5㎡)	-	385,352.5 (692.5㎡)	• 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상 업·업무·문화기능 등의 복합시설 을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개 선을 도모하고자 함

※ ()는 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

- ② 재정비촉진사업의 완료목표 년도(변경없음)
 • 기준년도 : 2015년
 • 목표년도 : 2025년
- ③ 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
- ④ 재정비촉진계획의 개요
1. 토지이용에 관한 계획(변경없음)
 2. 인구·주택수용계획(변경)

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	
합계		3,706	증) 182	3,888	9,783	증) 219	10,002	
재정비 촉진구역	소계	2,664	-	2,664	7,032	-	7,032	세대당 2.64인
	60㎡이하	1,153	-	1,153	3,044	-	3,044	
	60~85㎡이하	1,160	-	1,160	3,062	-	3,062	
	85㎡초과	351	-	351	926	-	926	
준치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	60~85㎡이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	
준치관리구역		1,042	증) 182	1,224	2,751	증) 219(주1)	2,970	역세권 청년주택

※ 주1) 인구수(인)는 역세권청년주택 단독세대는 1.0인, 신혼부부세대는 2.0인 적용하여 산정.

- 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용	결정(변경)사유
-	- 재정비촉진지구 준치관리구역 인구·주택 수용계획 변경 - 주택수 : 3,706호 → 3,888호 - 인구수 : 9,783인 → 10,002인	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 182세대 건립으로 인한 주택 및 인구수 증가

3. 기반시설 설치계획(변경없음)
4. 공원·녹지 및 환경보존계획(변경없음)
5. 교통계획(변경없음)
6. 경관계획(변경없음)
7. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)
8. 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분		위 치	면 적(㎡)	구성비((%)	사업방식	비고
			385,352.5	100.0		
재정비 촉진구역	소계	-	169,247.8	43.9	-	-
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	20.3	도시정비형 재개발사업	-
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일원	15,266.0	4.0	도시계획시설	-
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,812.2	2.8	도시정비형 재개발사업	-
	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	14.4	도시정비형 재개발사업	-
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	2.6	도시정비형 재개발사업	-
준치관리 구역	소계	-	151,091.0	39.2	-	-
	자양1 준치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	0.3	지구 단위 계획	-
	자양2 준치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	0.5		-
	자양3 준치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	2.5		-
	자양4 준치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	1.5		-
	자양5 준치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	0.3		-

구 분	위 치	면 적(㎡)		구성비((%)	사업방식	비고
		385,352.5	100.0			
자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	0.5			-
자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	1.6			-
자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	0.9			-
자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	12.4			-
자양10 존치관리구역	자양동 219-28번지 일대	2,649.0	0.7			-
자양11 존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	2.0			-
자양12 존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	1.9			-
구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	2.0			-
구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	2.0			-
구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	2.8			-
구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	2.2			-
구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	4.6			-
구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	0.5			-
구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	0.1			-
기타 존치구역(도로)		-	65,013.7	16.9	-	-

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)
11. 기반시설의 비용분담 계획(변경없음)
12. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)
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 (변경없음)
20. 존치구역의 정비 및 정비계획(변경)

- 1) 존치관리구역에 대한 지구단위계획
- 가) 구의지구 지구단위계획 결정(변경)조서
 - 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	구의지구 지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1 일대	181,187.9 (692.5)	-	181,187.9 (692.5)	서고시 제1996-154호 (1996.6.7.)

※ ()는 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 사업구역 면적임

- 토지이용에 관한 결정(변경없음)
- 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)
- 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
- 가구 및 획지에 관한 결정조서
 - ① 최대개발규모(변경없음)
 - ② 가구 및 획지계획(변경없음)

③ 공동개발계획(변경없음)

• 계획기준

구분	내용	비고
대지분할 가능선	• 간선도로변 등 도로의 확폭이 필요한 필지에 대하여 대지분할가능선(2~5m)을 계획 • 대지분할가능선이 계획된 필지들은 대지분할가능선을 기준으로 대지분할 후 기반시설 제공 • 대지분할가능선으로 계획된 부지 부분에는 장래 도시계획도로 확폭을 위하여 지하층 개발 규제	
공동개발 (지정)	• 연접한 동일소유 필지로서 계획적 유도가 필요한 2이상의 필지 • 연접한 개별소유 필지로서 공동개발된 2이상의 필지 • 대지분할가능선(도로 확보) 계획에 따라 필지의 규모가 작아진 필지 및 그와 연접한 필지 • 간선변 차량출입불허 등 계획적 유도가 필요한 2이상의 필지	
공동개발 (권장)	• 연접한 개별소유필지로서 계획적 유도(부정형·세장형, 과소필지, 맹지 등)가 필요한 2이상의 필지 • 연접한 동일소유 필지로서 2이상의 필지	
자율적 공동개발	• 연접한 2이상의 필지 (공동개발 지정 계획된 필지 포함 가능)	

※ 대지분할가능선이 계획된 부분은 기반시설로 조성 후 기부채납하며, 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의거 상한용적률 완화 적용

• 공동개발 결정조서

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동명	지번	필지	계		
F	구의동	246-13	466.3	990.7	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-104	524.4			
		246-15	773.9			
		246-17	221.6	1,242.6	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-18	207.8			
		246-19	39.3			
		246-61	199.3	692.5	공동개발(지정)	대지분할가능선(도로 확보) 계획으로 인해 단독개발이 어려운 필지
		246-62	199.3			
		246-63	293.9			

■ 건축물에 관한 결정

① 건축물의 용도계획 결정(변경)조서

• 지정용도 계획(신설)

구분	지정용도		비고
	기정	변경	
가	-	• 공동주택(주거복합) 주1)	광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

• 불허용도 계획(변경)

- 기정

구분	전층
일반상업지역 (A)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구내 한함) • 단독주택 • 고시원 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 제외) • 위락시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설

구분	전층
	• 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 장례식장
준주거지역 간선변 (B)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설
준주거지역 이면부 (C)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 운동시설 중 옥타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설
제3종 일반주거지역 (D)	• 해당 미관지구 불허용도 • 제2종근린생활시설 중 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 종교시설 • 의료시설 중 격리병원, 정신병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설 • 발전시설

※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함

※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용 - 변경

구분	전층	비고
일반상업지역 (A)	• 주거복합건물(공동주택과의 복합) (일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지) • 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 단독주택 • 고시원 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설(단, 관광호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔 제외) • 위락시설 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 • 동물 및 식물 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 장례식장	구의동 246-61번지 일원 역세 권 청년주택에 한하여 주거복합 건물의 불허용 도 적용을 예외로 함
준주거지역 간선변 (B)	• 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 한함) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 동·식물원	

구분	전층	비고
	- 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 - 공장과 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 - 동물 및 식물 관련시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설	
준주거지역 이면부 (C)	- 해당 미관지구 불허용도(미관지구예 포함) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 동·식물원 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 운동시설 중 옥탑이 설치된 골프연습장 - 공장과 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물 관련시설 - 교정 및 군사시설 - 발전시설	
제3종 일반주거지역 (D)	- 해당 미관지구 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 동·식물원 - 창고시설 - 의료시설 중 격리병원, 정신병원 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장과 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 중 군사시설 - 발전시설	

※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

• 권장용도 계획(변경없음)

구분	전층
일반상업지역 (1)	- 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 운동시설(단, 불허용도 제외) - 판매시설 - 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외) - 의료시설(단, 불허용도 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 - 교육연구시설
준주거지역 간선변 (2)	- 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 판매시설 중 상점 - 의료시설(단, 불허용도 제외) - 업무시설(단, 오피스텔 및 금융업소 제외)
준주거지역 이면부 제3종일반주거지역 (3)	- 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 - 판매시설 중 상점 - 노유자시설
미가로 먹자골목 (4)	- 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점

주) 권장용도의 경우 전층 권장용도 면적이 주차장을 제외한 건축면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 봄

- 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	- 지정용도 신설 (가) - 불허용도 변경 (A)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도를 신설 및 불허용도를 변경하고자 함

② 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

- 건폐율 결정조서 (변경없음)

구분	건폐율	비고
주거지역	제3종일반주거지역	50%이하
	준주거지역	60%이하
상업지역	일반상업지역	60%이하

주) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

- 용적률 결정(변경)조서

- 기정

위치	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제3종일반주거지역	250%	250%	법정용적률의 2배이하	
준주거 지역	준주거지역	300%	360%	400%
일반 상업지역	아차산로변	300%	630%	800%
	자양로변	400%	660%	800%

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정에 따른다.

상한용적률 = 허용용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$)

가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율

- α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주거 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

※ 용적률 10%이상 설치하는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상 및 건축법상 건축허가 대상을 말함

주5) 상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용

※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함

주6) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분
구분	주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
	α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
〈상업지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적률 적용	

주7) 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

주택연면적비율(%)	일반상업지역			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
60 이상 ~ 70 미만	360% 이하	600% 이하	800% 이하	
50 이상 ~ 60 미만	390% 이하	650% 이하		
50 미만	400% 이하	660% 이하		

주8) 대지분할가능선이 계획된 필지는 도시계획조례 시행규칙 제7조에 의거 상한용적률 완화 적용

- 변경

위치		기정			변경		비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기본용적률	상한용적률	
제3종일반주거지역		250%	250%	법정용적률의 2배이하	-	-	
준주거 지역	준주거지역	300%	360%	400%	-	-	
일반 상업지역	아차산로변	300%	630%	800%	1,000%	1,104.01%	·광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함
	자양로변	400%	660%	800%	-	-	

주1) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

주2) 상한용적률은 도시계획조례 시행규칙 제7조 산식에 따르며, 조례 개정 시 개정된 규정에 따른다.

상한용적률 = 허용용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α)

가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율

- α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주3) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상

※ 기존 준주거지역 및 준주거지역으로 상향된 지역 모두 적용. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 구 도시·건축공동위원회에서 인정한 경우는 제외

※ 용적률 10%이상 설치하는 지상부 설치를 의미

주4) 준주거지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용

주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택 중 주택법상 사업계획 승인대상 및 건축법상 건축허가 대상을 말함

주5) 상업지역내 주거복합 건축물 용적률 기준

공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용

※ 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물(공동주택과의 복합)은 불허함

주6) 상업지역 및 준주거지역내 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구분		주거건립가능	비주거건립
〈준주거지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 X α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 X $(\beta-\alpha)/\beta$	
	α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률		
〈상업지역으로 상향된 경우〉	기부채납으로 증가되는 용적률 X 7/10	기부채납으로 증가되는 용적률 X 3/10	
	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용		

- 용적률 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 광진구 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한하여 기본용적률 1,000%, 상한용적률 1,104.01% 적용	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

• 용적률 적용기준[의무사항]

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	• 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 주1)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 90.27㎡(14.08%) - 90.27㎡(14.08%) ≥ 89.77㎡(14.00%)	상한 용적률 1,104.01% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 광진구 구의동 246-61 일원 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도구분	비주거 비율	• 10%이상 20%이하 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율(용적률 기준) : 7.29%(506.24㎡) 주2)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡이하	• 주거 : 비주거 = 6,440.03㎡(92.71%) : 506.24㎡(7.29%) - 비주거비율 10% 이상 20% 이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.75% : 84.25% (연면적 기준) (25세대) (157세대) • 공공임대주택 : 전용 15.90㎡, 16.29㎡, 18.80㎡, 34.50㎡, 34.44㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 15.90㎡, 16.29㎡, 18.80㎡, 34.50㎡, 34.44㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설 의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상 3층 : 100.46㎡ 계획		

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층 ~ 지상2층에만 설치하여야 한다. 다만, 불가피한 경우와 상업지역에서 지상2층까지 비주거시설 10% 설치가 불가능한 경우에는 관련위원회 자료를 거쳐 설치위치를 조정할 수 있다.

- 용적률 완화항목 및 완화내용(변경없음)
- 용적률 인센티브 적용유형(변경없음)
- 건축물의 높이 결정(변경)조서

- 기정

위치		계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m이하	
	간선부	70m이하	
준주거지역	간선도로 교차부	57m이하	
	간선부	55m이하	
	이면부(미가로 주변)	48m이하	
	자양로 이면부	24m이하	
제3종일반주거지역		48m이하	

- 변경

위치		계획내용	비고
일반상업지역	간선도로 교차부	100m이하	
	간선부	70m이하	
	구의동 246-61, 246-62, 246-63	85m이하	구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택에 한함
준주거지역	간선도로 교차부	57m이하	
	간선부	55m이하	
	이면부(미가로 주변)	48m이하	
	자양로 이면부	24m이하	
제3종일반주거지역		48m이하	

- 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 구의동 246-61번지 일원 건축물 최고높이 변경 - 70m이하 → 85m이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하고자 함

③ 건축물 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획

- 건축물의 배치 및 건축선 (변경)

구분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
건축한계선	간선도로변	• 3~5m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m	• 3~5m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m	결정도 참조
	이면도로변	• 1~2m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 1m	• 1~2m(대지분할가능선 제외) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m	

- 건축물 배치 및 건축선 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 이면도로변 건축한계선 변경 - 1m → 2m(구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지)	• 역세권 청년주택의 원활한 차량 진출입을 위하여 이면도로변 건축한계선 1m 추가 확보

- 건축물의 형태 및 색채 (변경없음)

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

- 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공지	• 3개소	• 3개소	결정도 참조
	• 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m • 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 1m	• 간선도로변 : 3~5m(보도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 3m • 이면도로변 : 1~2m(차도부속형 전면공지) - 구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지 내 2m	
통로	공공보행통로	• 전구간 : 3개소(건축한계선)	• 전구간 : 3개소(건축한계선)

- 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 이면도로변 전면공지 변경 - 1m → 2m(구의동 246-61번지 일원 역세권 청년주택 대상지)	• 이면도로변 건축한계선 확보에 따른 차도부속형 전면공지 추가 확보

- 차량동선 및 주차계획 (변경없음)

- 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 (변경없음)

○ 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

○ 공공기여 계획 (신설)

구분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비고
일반 상업지역	1000% 이하	1,104.01%	• 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 - 89.77㎡ (14.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 90.27(14.08%) - 90.27㎡ (14.08%) ≥ 89.77㎡ (14.00%)	• 광진구 구의동 246-64 번지 일원 역세권 청년 주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에 기부채납 하여야 함

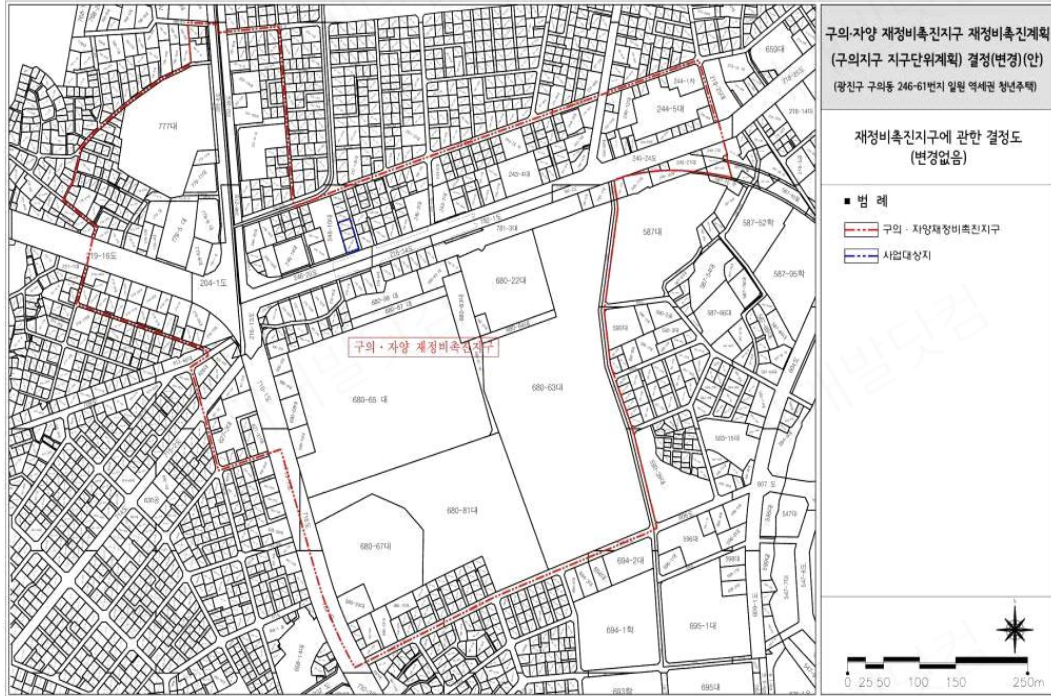
21. 도시관리계획 결정조서(변경없음)

IV. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

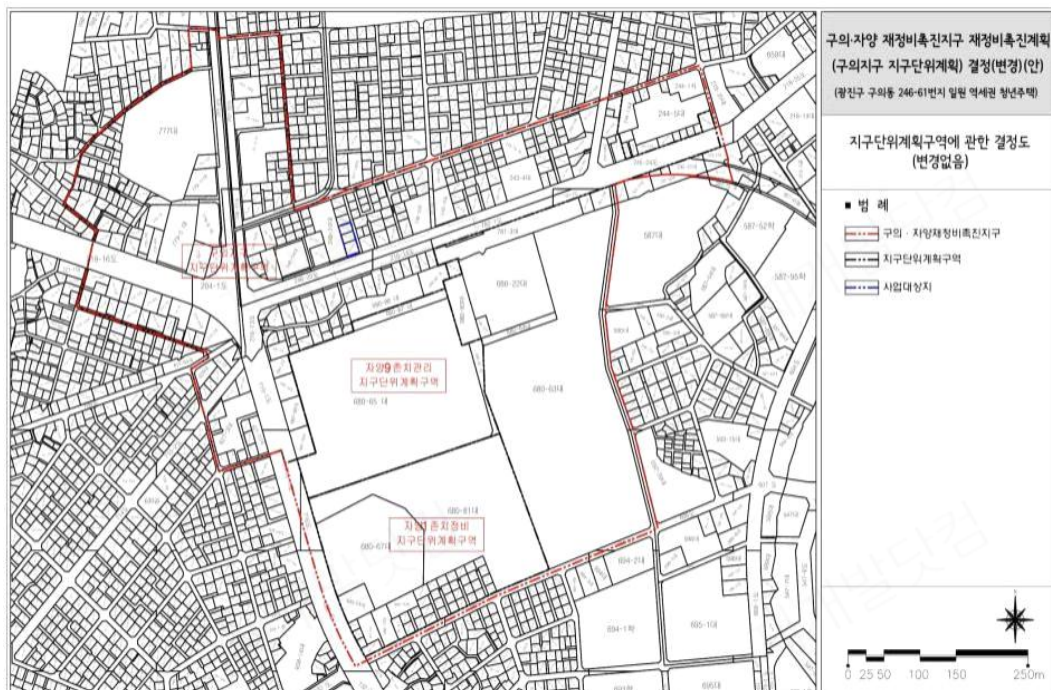
V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

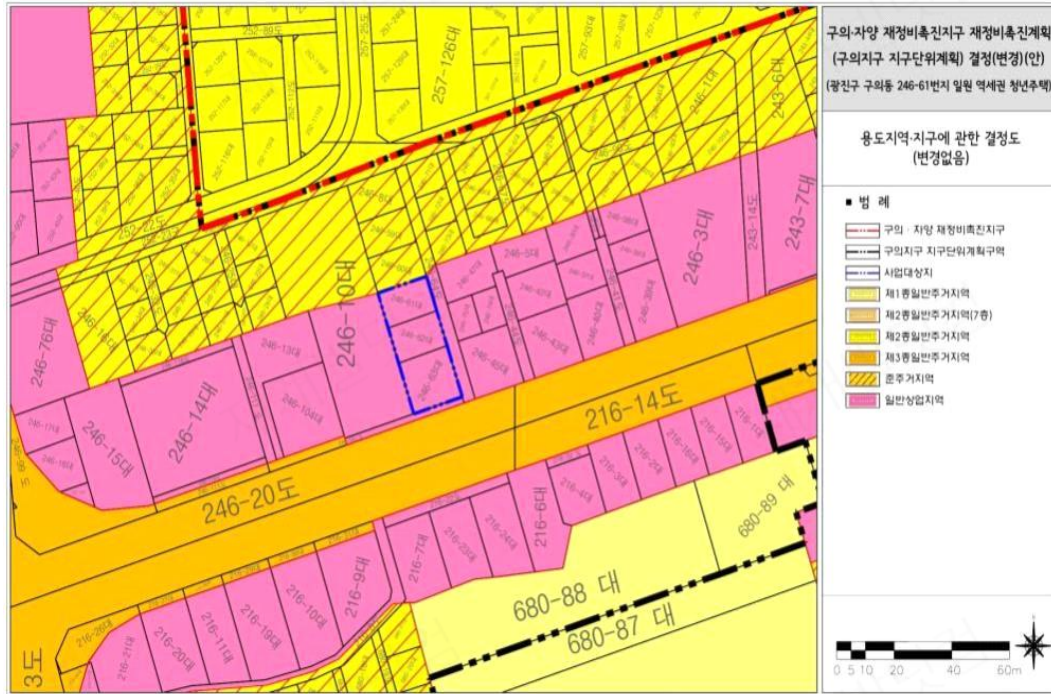
■ 재정비촉진지구에 관한 결정도(변경없음)



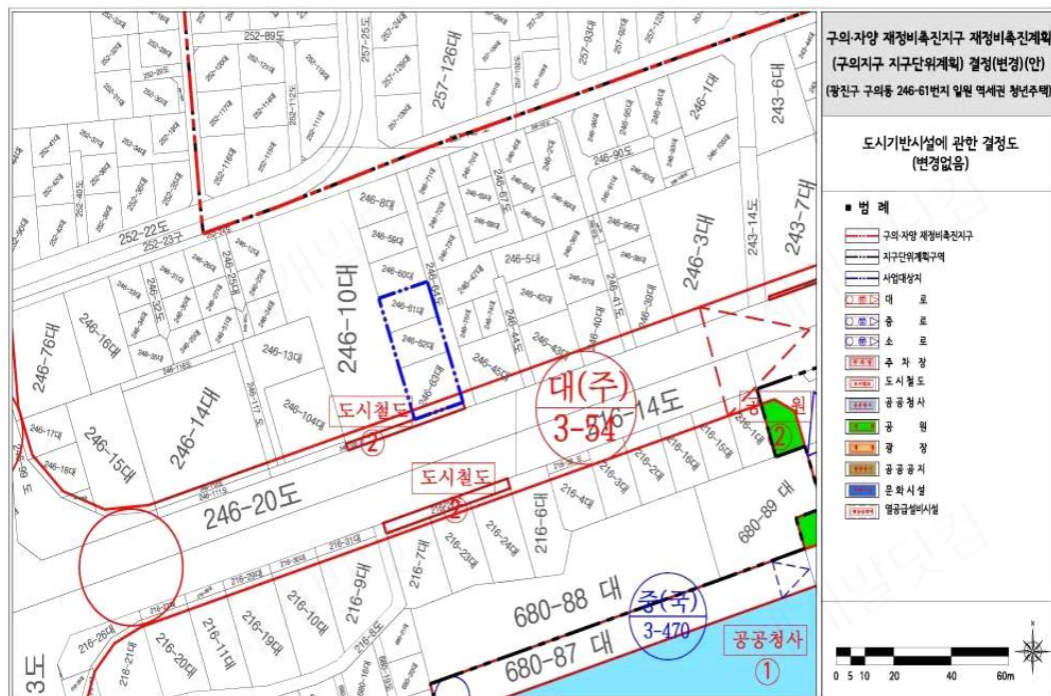
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



[illegible][illegible]