

◆ 서울특별시고시 제2018-384호

구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 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), 서울특별시고시 제2017-366(2017.10.19), 서울특별시고시 제2018-15호(2018.1.18.), 서울특별시고시 제2018-153호(2018.5.17.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구(자양1재정비촉진구역)에 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 고시합니다.
3. 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 29일
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	385,352.5	-	385,352.5	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 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)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,352.5	-	385,352.5	100.0	-
개발용지	소 계	244,213.5	감) 171	244,042.5	63.3	-
	첨단업무복합	73,247.0 [5,684.0]	감) 171	73,076.0 [5,684.0]	18.9	-
	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	141,139.0	증) 171	141,310.0	36.7	-
	공공문화복합	14,411.0	-	14,411.0	3.7	現 광진구청
	공 원	13,473.7	감) 37	13,436.7	3.5	문화공원 선형 조정 및 면적 변경
	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	107,126.8	증) 208	107,334.8	27.9	도로 선형 조정 및 면적 변경

※ []는 용지내 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적

※ ()는 자양5재정비촉진구역 공원부지 지하에 중복결정되는 주차장 면적임

※ 변경사유 : 자양1촉진구역 기반시설(도로, 공원) 선형 조정 및 면적 변경

2) 인구·주택 수용계획 (변경없음)

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		3,706	-	3,706	9,783	-	9,783	-
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	
존치 정비구역	소계	-	-	-	-	-	-	
	60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	
존치 관리구역	-	1,042	-	1,042	2,751	-	2,751	기존세대수용

3) 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		141,139.0	증) 171	141,310.0	36.7	
교통시설	소 계	108,163.8 (2,820.0)	증) 208	108,371.8 (2,820.0)	28.2	
	도 로	107,126.8	증) 208	107,334.8	27.9	도로 선형 조정 및 면적 변경
	주차장	1,037.0	-	1,037.0	0.3	
	(공원지하주차장)	(2,820.0)	-	(2,820.0)	(0.7)	
공간시설	소 계	16,664.2	감) 37	16,627.2	4.3	
	공 원	13,473.7	감) 37	13,436.7	3.5	문화공원 선형 조정 및 면적 변경
	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 및 공공청사(광진구 통합청사)복합화에
따른 대지지분 면적임

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

※ 변경사유 : 자양1축진구역 기반시설(도로, 공원) 선형 조정 및 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	16,664.2	감) 37	16,627.2	
공 원	소 계	5	－	5	13,473.7	감) 37	13,436.7	
	소공원	2	－	2	1,118.0	－	1,118.0	
	주제공원	3	－	3	12,355.7	감) 37	12,318.7	문화공원 선형 조정 및 면적 변경
광 장		2	－	2	1,897.1	－	1,897.1	
공공공지		3	－	3	1,293.4	－	1,293.4	

※ 변경사유 : 자양1축진구역 기반시설(공원) 선형 조정 및 면적 변경

- 5) 교통계획 : 「구의·자양재정비촉진지구재정비촉진계획결정도서(Ⅰ.교통계획)에 명시」
 6) 경관계획 : 「구의·자양재정비촉진지구재정비촉진계획결정도서(Ⅰ.경관계획)에 명시」
 7) 도시·주거환경정비기본계획(변경)
 ○ 도시환경정비(예정)구역

지구명	구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비수법	비고
				기정	변경	변경후		
재정비 구의 비촉 자양 진지 구	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147	-	78,147	전면개발	
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,812.2	-	10,812.2	전면개발	
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	-	9,871.6	전면개발	
	기정	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	55,151	-	55,151	전면개발	

○ 구역별 계획(기정)

구역명	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		주용도	사업방식
				기준	최대		
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	60 이하	173	492.9	업무, 주거	도시환경 정비사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,812.2	60 이하	321	500	주거	도시환경 정비사업
자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	60 이하	164	399	업무, 주거	도시환경 정비사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	60 이하	250	400	주거	도시환경 정비사업

○ 구역별 계획(변경)

구역명	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)		주용도	사업방식
				기준	최대		
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	60 이하	173	493.6	업무, 주거	도시정비형 재개발사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,812.2	60 이하	321	500	주거	도시정비형 재개발사업
자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	60 이하	164	399	업무, 주거	도시정비형 재개발사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	60 이하	250	400	주거	도시정비형 재개발사업

※ 변경사유 : 「도시정비법」 제2조제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조
 개정에 따른 사업방식 명칭 변경

※ 변경사유 : 자양1촉진구역 추가 기반시설의 부지제공에 따른 최대용적률 변경

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경)

■ 기 정

구 분		위 치	면적 (㎡)	구성비(%)	사업방식	비고
			385,352.5	100.0		
재정비 촉진 구역	소 계	-	169,247.8	43.9	-	
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일원	78,147.0	20.3	도시환경정비사업	-
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일원	15,266.0	4.0	도시계획시설	-
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일원	10,812.2	2.8	도시환경정비사업	-
	자양5 재정비촉진구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	14.3	도시환경정비사업	-
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	2.6	도시환경정비사업	-
존치 관리 구역	소 계	-	151,091.0	39.2	-	-
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	0.3	지구 단위 계획	-
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	0.5		-
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	2.5		-
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	1.5		-
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	0.3		-
	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	-	-

■ 변 경

구 분		위 치	면적 (㎡)	구성비(%)	사업방식	비고
			385,352.5	100.0		
재정비 촉진 구역	소 계	-	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	14.3	도시정비형 재개발사업	-
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일원	9,871.6	2.6	도시정비형 재개발사업	-
준치 관리 구역	소 계	-	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		-
	자양6 준치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	0.5		-
	자양7 준치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	1.6		-
	자양8 준치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	0.9		-
	자양9 준치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	12.4		-
	자양10 준치관리구역	자양동 219-28번지 일대	2,649.0	0.7		-
	자양11 준치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	2.0		-
	자양12 준치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	1.9		-
	구의1 준치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	2.0		-
	구의2 준치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	2.0		-
	구의3 준치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	2.8		-
	구의4 준치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	2.2		-
	구의5 준치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	4.6		-
	구의6 준치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	0.5		-
	구의7 준치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	0.1		-
	기타 준치구역(도로)	-	65,013.7	16.9	-	-

※ 변경사유 : 「도시정비법」 제2조제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조 개정에 따른 사업방식 명칭 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

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

■ 기 정

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	변경없음
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	변경없음
	자양5재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	164	399	- / -	100	변경없음
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	변경없음

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

■ 변 경

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		비 고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
재정비 촉진구역	자양1재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	173	493.6	- / -	150	최대용적률 증)0.7
	자양3재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100	변경없음
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500 (444)	- / -	100	변경없음
	자양5재정비촉진구역	업무, 주거	60이하	164	399	- / -	100	변경없음
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100	변경없음

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

※ 변경사유 : 자양1촉진구역 추가 기반시설의 부지제공에 따른 최대용적률 변경

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	113,413.8	61,518.0	29,897.5	8,332.1	1,233.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,063.0 (-14,324)	27.2 (-8.5)
촉진 구역 소 계	169,247.8	113,413.8	61,518.0	29,897.5	8,332.1	1,233.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,063.0 (-14,324)	27.2 (-8.5)

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		
촉진 구역	자양1 재정비촉진구역	78,147	58,614	25,217 {26,584}	15,401	4,132	-	5,684 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	- (12,394)	25,217 (8,711) {26,584}	32.2 (11.1) {34.0}
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	14,318	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	소공원 862	73	-	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
	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)	- (30,415)	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

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 용적률 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설분담계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

※ 계획기반시설 면적 중 개발용지 내 입체복합화 시설은 대지지분면적임

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 (변경)

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
				합계	도 로	공원 및 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
합계		169,247.8	113,242.8	61,689.0	30,105.5	8,295.1	1,238.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,234.0 (-14,153)	27.3 (-8.4)
촉진 구역	소계	169,247.8	113,242.8	61,689.0	30,105.5	8,295.1	1,238.4	20,095 [5,646]	1,900 [5,900]	972.6 (18,550.6)	14,482.4 (57,291.4)	46,234.0 (-14,153)	27.3 (-8.4)
	자양3 재정비촉진구역	78,147	58,443	25,388 {26,755}	15,609	4,095	-	5,684 [5,646] {7,051}	-	- (4,112)	- (12,394)	25,388 (8,882) {26,755}	32.5 (11.4) {34.2}
	자양3 재정비촉진구역	15,266	-	15,266	855	-	-	14,411	-	948	14,318	-	-

구역명		구역면적 (㎡)	화지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
				합계	도 로	공원 및 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공시설	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
추진 구역	자양4 재정비 촉진구역	10,812.2	8,315.4	2,496.8	1,561.8	소공원 862	73	-	-	24.6	164.4	2,307.8	21.3
	자양5 재정비 촉진구역	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)	- (30,415)	16,560 (-27,321) {20,406}	30.0 (-49.5) {37.0}
	구의3 재정비 촉진구역	9,871.6	7,883.4	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 용적률 인센티브 운영 기준, 서울특별시, 2014.8)

○ 구역별 기반시설분담계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

※ 계획기반시설 면적 중 개발용지 내 입체복합화 시설은 대지지분면적임

※ 변경사유 : 자양1촉진구역 기반시설(도로, 공원) 선형 조정 및 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 (변경)

■ 기 정

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

■ 변 경

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

※ 변경사유 : 「도시정비법」 제2조제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조
개정에 따른 사업방식 명칭 변경

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 (변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획 (변경)

○ 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		78,147	-	78,147	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	19,533	증) 171	19,704	25.2	-
	도 로	15,401	증) 208	15,609	20.0	선형 조정 및 면적 변경
	공 원	4,132	감) 37	4,095	5.2	선형 조정 및 면적 변경
획지	소 계	58,614 [5,684]	감) 171	58,443 [5,684]	74.8	-
	획 지 1-1	55,519 [5,684]	감) 171	55,348 [5,684]	70.8	-
	획 지 1-2	3,095	-	3,095	4.0	행복주택

※ []는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 변경사유 : 자양1축진구역 기반시설(도로, 공원) 선형 조정 및 면적 변경

○ 도시계획시설 설치계획

■ 도 로

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	264 [675]	자양동781-4 [자양동216-26]	자양동245-12 [구의동244-6]	1966.6.21	아차산로 (구의로)
기정	중로	1	450	25	보조간선 도로	152 [435]	자양동683-9 [자양동680-72]	구의동592-39 [구의동592-39]		독섬로 (동서울길)
기정	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로 58길 (새마을길)
변경	중로	1	451	20	집산도로	423	구의동592-39	자양동781-1		선형 조정 및 면적 변경
기정	중로	2	479	14	집산도로	157 [434]	자양동680-81 [자양동716]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	
기정	중로	2	480	18	집산도로	332 [408]	자양동680-81 [자양동683-6]	자양동781-4 [자양동781-4]	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4.)	

※ []는 재정비촉진지구내 연장을 의미함

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-451	중로 1-451	• 선형 조정 및 면적 변경 - 8,692㎡ → 8,900㎡ 증) 208㎡	• 교통영향평가 결과 반영(진입 좌회전차로 계획)에 따른 1개 차선 추가 확보

■ 공 원

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	②	-	소공원	자양동 781-3 일대	256	-	256	서고제2009-225호 (2009.6.4)	위치 오기 정정
기정	③	-	소공원	자양동 680-83 일대	605	-	605	-	
변경	⑤	-	문화공원	자양동 680-63 일대	3,271	감) 37	3,234	서고제2009-225호 (2009.6.4)	선형 조정 및 면적 변경

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 위치 표기 변경 - 자양동 261-1일대 → 자양동 781-3일대	• 위치 오기 정정
⑤	문화공원	• 선형 조정 및 면적 변경 - 3,271㎡ → 3,234㎡ 감) 37㎡	• 교통영향평가 결과 반영 및 「공원녹지법」 공원 의무면적 확보 기 준 적용에 따른 변경

■ 입체적 도시계획시설(공공청사)(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	④	공공청사	자양동 680-63 일대	대지지분	5,684	-	5,684	서고 제2017-332호 (2017.9.14)	
				총	지하1~2층, 지상25층 이 하	-	지하1~2층, 지상25층 이 하		
				연면적	32,908	-	32,908		

※ 공공청사 대지지분 및 연면적은 향후 건축 인.허가 시 변경 될 수 있음

(3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(기정)

구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	58,614 [5,684]	자양동 680-63 번지 일대	15	-	-	15	-	

※ []는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

○ 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경)

구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
자양1 재정비 촉진구역	78,147	-	58,443 [5,684]	자양동 680-63 번지 일대	15	-	-	15	-	

※ []는 공공청사(광진구 통합청사)복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 변경사유 : 추가 기반시설의 부지제공에 따른 획지 면적 변경

○ 건축시설계획

■ 기 정

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	55,519 [5,684]	자양동 680-63번지 일대	510,000 이하	업무, 주거	60 이하	492.9 이하	150 이하	
			1-2	3,095							
건축물 용도별 비율 (지상연면적 기준)			주거		상업			업무			교육·연구 문화집회등
					합계	판매	숙박	합계	일반업무 (오피스텔 5%)	공공 업무	
			48.1%		11.7%	6.6%	5.1%	35.0%	25.4%	9.6%	5.2%
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								

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 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 ○ 구의·자양재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ []는 공공청사(광진구 통합청사) 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 연면적은 지상·지하 연면적 포함 면적임

■ 변 경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	자양재정비 촉진구역	78,147	1-1	55,348 [5,684]	자양동 680-63번지일 대	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, 문화집회등
				합계	판매	숙박	합계	일반업무 (오피스텔 5%)	공공 업무	
				48.1%	11.7%	6.6%	5.1%	35.0%	25.4%	
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(광진구 통합청사) 복합화에 따른 대지지분 면적임

※ 연면적은 지상·지하 연면적 포함 면적임

※ 변경사유 : 추가 기반시설의 부지제공에 따른 용적률 및 획지 1-1 면적 변경

(4) 정비사업 시행계획 (변경)

결정 구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인 에 대한 검토결과	비고
기정	도시환경 정비사업	2018년	토지등소유자	1,264	이상없음	현황세대 (99)
변경	도시정비형 재개발사업					

※ 변경사유 : 「도시정비법」 제2조제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조
개정에 따른 사업방식 명칭 변경

나) 자양3재정비촉진구역 (변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역 (변경없음)

라) 자양5재정비촉진구역 (변경없음)

마) 구의3재정비촉진구역 (변경없음)

20) 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

가) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

구 분	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	구의자양 재정비촉진지구	광진구 구의동 246번지, 자양동 680번지 일대	385,352.5	-	385,352.5	2006.10.19 (서고제2006-357호)

나) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,352.5	-	385,352.5	100.0
주거지역	소 계	314,128.5	-	314,128.5	81.5
	제1종일반주거지역	50,284.0	-	50,284.0	13.0
	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	-	200,302.3	52.0
상업지역	일반상업지역	71,224.0	-	71,224.0	18.5

- 다) 용도지구 결정조서 (변경없음)
 라) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)
 마) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

(1) 도 로 (변경)

■ 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	보조 간선 도로	264 [675]	자양동781-4 [자양동216-26]	자양동245-12 [구의동244-6]	1966.6.21	아차산로 (구의로)
기정	중로	1	450	25	보조 간선 도로	152 [435]	자양동683-9 [자양동680-72]	구의동592-39 [구의동592-39]		독섬로 (동서울길)
기정	중로	1	451	20	집산 도로	423	구의동592-39	자양동781-1		아차산로 58길 (새마을길)
변경	중로	1	451	20	집산 도로	423	구의동592-39	자양동781-1		선형 조정 및 면적 변경
기정	중로	2	479	14	집산 도로	157 [434]	자양동680-81 [자양동716]	구의동591-29 [구의동591-29]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	
기정	중로	2	480	18	집산 도로	332 [408]	자양동680-81 [자양동683-6]	자양동781-4 [자양동781-4]	서울시고시 제2009-225호 2009.6.4	

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-451	중로 1-451	선형 조정 및 면적 변경 - 8,692㎡ → 8,900㎡ 증) 208㎡	교통영향평가 결과 반영(진입 좌회전차로 계획)에 따른 1개 차선 추가 확보

- (2) 주차장 (변경없음)
 (3) 철도 (변경없음)
 (4) 광장 (변경없음)

(5) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원명	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)	
변경	②	-	소공원	자양동 781-3일대	256	-	256	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	위치 오기 정정
기정	③	-	소공원	자양동 680-83일대	605	-	605	서울시고시 제2017-332호 (2017.9.14)	
기정	④	-	문화공원	자양동 680-81일대	2,820	-	2,820	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	중복결정 • 지상 : 문화공원 • 지하 : 주차장 - 지하1 ~ 2층
변경	⑤	-	문화공원	자양동 680-63일대	3,271	감) 37	3,234	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	선형 조정 및 면적 변경

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 위치 표기 변경 - 자양동 261-1일대 → 자양동 781-3일대	• 위치 오기 정정
⑤	문화공원	• 선형 조정 및 면적 변경 - 3,271㎡ → 3,234㎡ 감) 37㎡	• 교통영향평가 결과 반영 및 「공원녹지법」 공원 의무면적 확보 기준 적용에 따른 변경

(6) 공공공지 (변경없음)

(7) 공공청사 (변경없음)

(8) 문화시설 (변경없음)

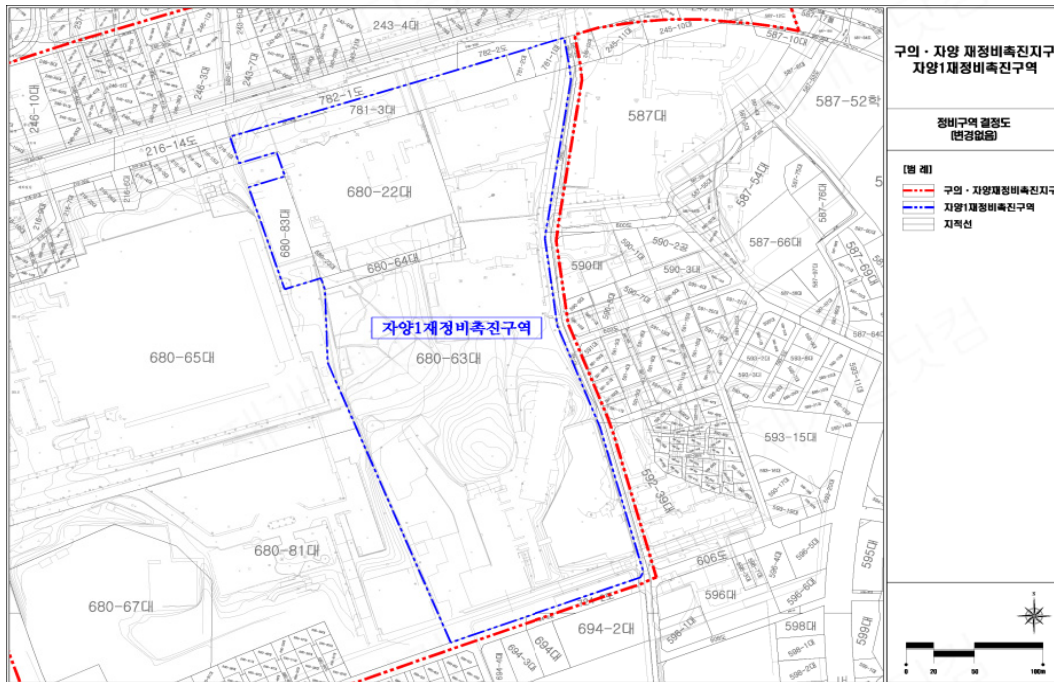
IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의.자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

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

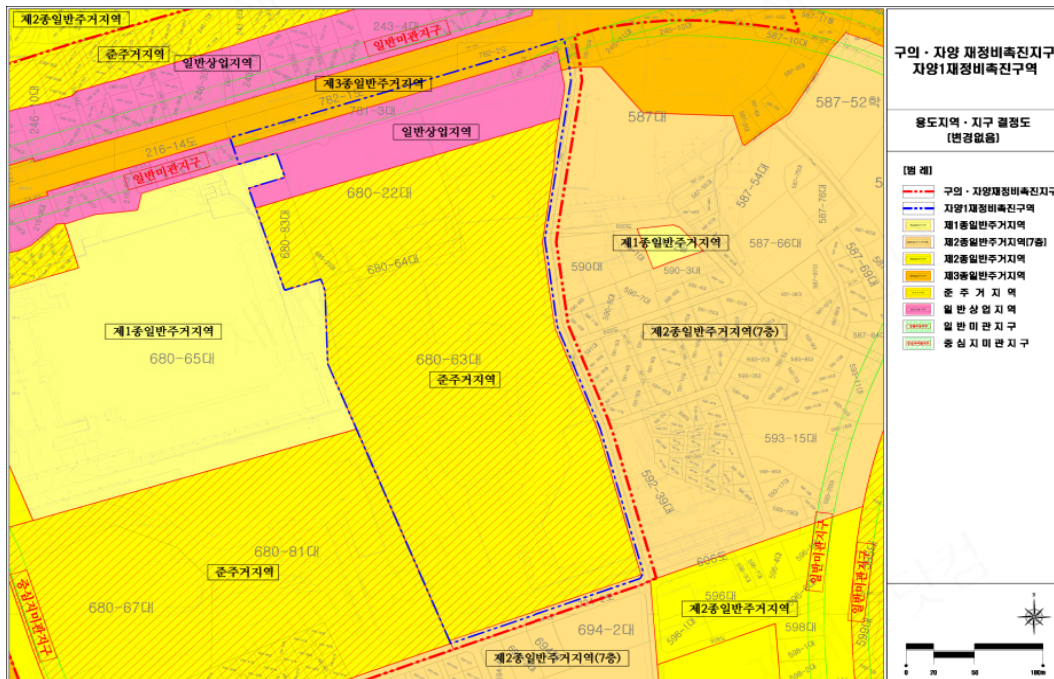
V. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 구의·자양 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치 도서로 갈음)

VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7224) 및 광진구 도시계획과(☎02-450-7686)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

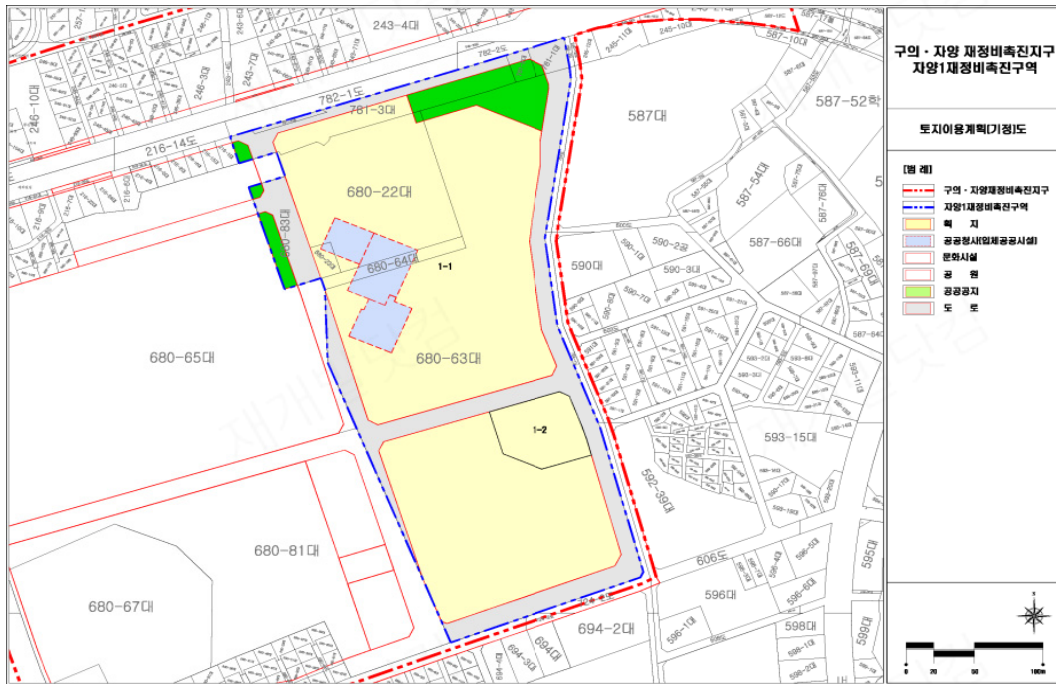
■ 정비구역 결정도(변경없음)



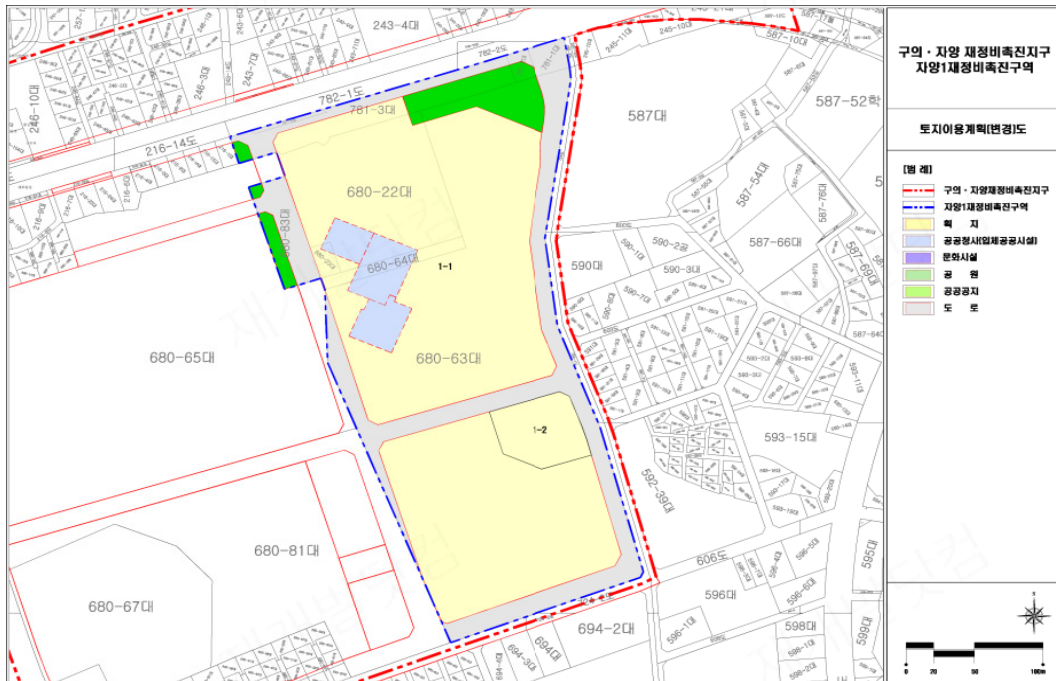
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



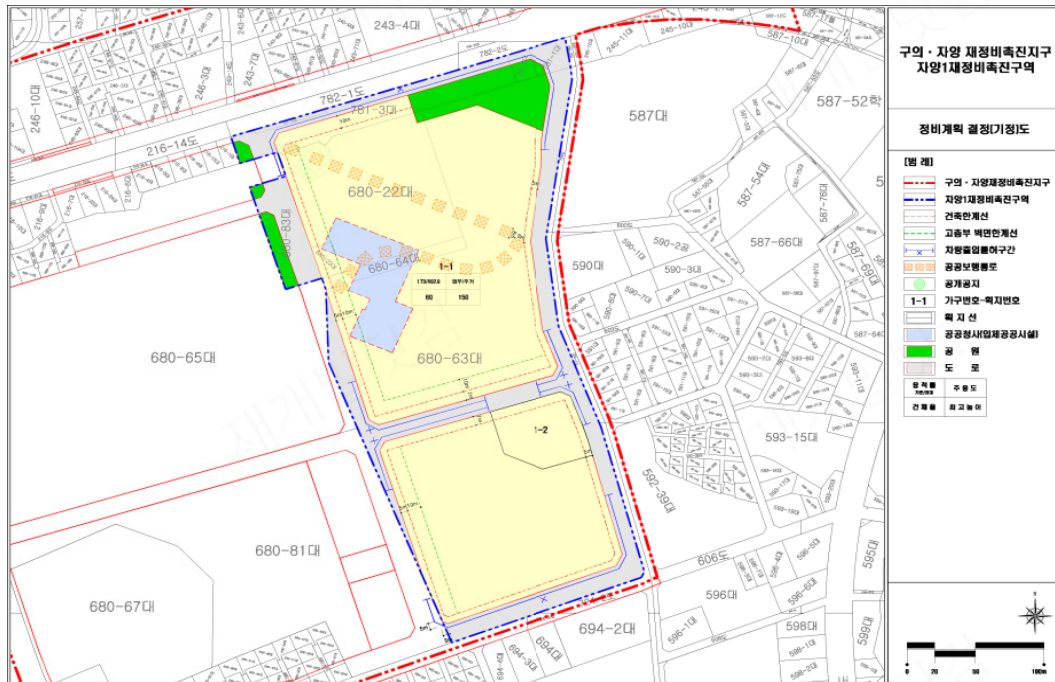
■ 토지이용계획(기정)도



■ 토지이용계획(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

