

<세부개발계획 종합결정도(변경없음)>



※ 첨부된 결정(변경)도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

◆ 서울특별시고시 제2017-253호

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

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 균형발전촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.) 재정비 촉진지구 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.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구(구의3재정비촉진구역)에 대하여,

2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구(구의3재정비촉진지구) 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.

2017년 7월 13일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
구의·자양 재정비 촉진지구	중심지형	광진구 구의동246번지, 자양동680번지 일대	385,344.6	증)12.1	385,356.7	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역 중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

II. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경없음)

III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

IV. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,344.6	증)12.1	385,356.7	100	
개발용지	소계	239,926.1	증)1.4	239,927.5	62.3	
	첨단업무복합	74,259	-	74,259	19.3	
	첨단업무지원	38,551	-	38,551	10.0	
	상업업무복합	94,995	-	94,995	24.7	
	주거복합	32,121.1	증)1.4	32,122.5	8.3	
공공용지	소계	145,418.5	증)10.7	145,429.2	37.7	
	공공문화복합	14,411	-	14,411	3.7	광진구청
	공원	15,000.7	-	15,000.7	3.9	
	광장	1,897.5	감)0.4	1,897.1	0.5	구의3재정비 촉진구역
	공공공지	540	증)3.4	543.4	0.1	
	주차장	1,037	-	1,037	0.3	
	입체공공시설	4,250	-	4,250	1.1	복합문화시설
	도로	108,282.3	증)7.7	108,290	28.1	

- 2) 인구·주택수용계획(변경없음)
 3) 기반시설 설치계획(문화 및 복지시설 등)(변경없음)
 4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명칭	개 소		면 적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		10	－	17,438.2	증)3.0	17,441.2	－
공원	소계	6	－	15,000.7	－	15,000.7	－
	소공원	3	－	1,861	－	1,861	－
	주제공원	3	－	13,139.7	－	13,139.7	－
광장		2	－	1,897.5	감)0.4	1,897.1	－
공공공지		2	－	540	증)3.4	543.4	－

- 5) 교통계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서(Ⅰ.교통계획)에 명시」
 (변경없음)
 6) 경관계획 : 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서(Ⅰ.경관계획)에 명시」
 (변경없음)
 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 도시환경정비사업 부문(변경)
 ○ 도시환경정비예정구역

지구명	구분	구 역 명	동명	지번	면 적(㎡)			정비유형	비고 (변경사유)
					기정	변경	변경후		
구의자양 재정비 촉진구역	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동	680-63 일대	78,147	-	78,147	전면개발	
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동	778-6 일대	10,816.4	-	10,816.4	전면개발	
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동	244-5 일대	9,859.5	증)12.1	9,871.6	전면개발	확정측량에따른 구역면적 오차정정

○ 구역별 계획

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (m)	사업 방식
		기정	변경	변경후			기준	최대		
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,147	-	78,147	업무 주거	60 이하	173	492	150	도시환경 정비사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,816.4	-	10,816.4	주거	60 이하	320	500	100	도시환경 정비사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,859.5	증)12.1	9,871.6	주거	60 이하	250	400	100	도시환경 정비사업

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

○ 구역별 계획

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고 (변경사유)
			기정	변경	변경후		
합 계			385,344.6	증)12.1	385,356.7	-	
재정비 촉진 구역	소계		114,088.9	증)12.1	114,101.0	-	
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,147.0	-	78,147.0	도시환경 정비사업	
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일대	15,266.0	-	15,266.0	도시계획 시설사업	
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,816.4	-	10,816.4	도시환경 정비사업	
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,859.5	증)12.1	9,871.6	도시환경 정비사업	확정측량에 따른 면적변경
존치 정비 구역	소계		55,151.0	-	55,151.0	-	
	자양1 존치정비구역	자양동 680-81번지 일대	55,151.0	-	55,151.0	도시환경 정비사업	
존치 관리 구역	소계		151,091.0	-	151,091.0	-	
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133.0	-	1,133.0	개별건축사업	
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805.0	-	1,805.0	개별건축사업	
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506.0	-	9,506.0	개별건축사업	
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823.0	-	5,823.0	개별건축사업	
존치 관리 구역	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098.0	-	1,098.0	개별건축사업	
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024.0	-	2,024.0	개별건축사업	
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100.0	-	6,100.0	개별건축사업	
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491.0	-	3,491.0	개별건축사업	
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	47,824.7	-	47,824.7	개별건축사업	
	자양10존치관리구역	자양동 219-25번지 일대	2,649.0	-	2,649.0	개별건축사업	
	자양11존치관리구역	자양동 216-11번지 일대	7,821.9	-	7,821.9	개별건축사업	
	자양12존치관리구역	자양동 680-88번지 일대	7,331.4	-	7,331.4	개별건축사업	
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718.0	-	7,718.0	개별건축사업	
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593.0	-	7,593.0	개별건축사업	
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	10,611.0	-	10,611.0	개별건축사업	
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379.0	-	8,379.0	개별건축사업	
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	17,706.0	-	17,706.0	개별건축사업	
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068.0	-	2,068.0	개별건축사업	
	구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409.0	-	409.0	개별건축사업	
	기타존치구역(도로)		-	65,013.7	-	65,013.7	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

- 자양1 재정비촉진구역(변경없음)
- 자양3 재정비촉진구역(변경없음)
- 자양4 재정비촉진구역(변경없음)
- 구의3 재정비촉진구역(도시환경정비사업)-변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		9,859.5	증)12.1	9,871.6	100.0
주거지역	제3종일반주거	1,169.5	증)10.7	1,180.2	12.0
	준주거	8,690	증)1.4	8,691.4	88.0

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

구분	구역명	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획	
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	자양1재정비촉진구역	업무,주거	60이하	173	492	- / -	150
	자양2재정비촉진구역	업무	60이하	365	491	- / -	120
	자양3재정비촉진구역	공공업무	60이하	400이하		- / -	100
	자양4재정비촉진구역	주거	60이하	321	500(444)	- / -	100
	구의1재정비촉진구역	업무	60이하	409	552	- / -	100
	구의2재정비촉진구역	업무	60이하	419	546	- / -	100
	구의3재정비촉진구역	주거	60이하	250	400	- / -	100

11) 기반시설의 비용분담 계획(변경)

- 기 정

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적(㎡)	순 부담 률 (%)
				합계	도로	공원, 광장	공공 공지	공공 청사	입체 공공 시설	계획기반 시설내	기존기반 시설내		
합계		169,239.9	109,126.4	60,113.5	31,146	9,859.5	540	14,318	4,250 [12,416]	972.6 (18,860)	14,482.4 (58,079)	44,658.5 (-10,379)	26.4 (-6.1)
촉진 구역	소계	114,088.9	70,575.4	43,513.5	19,570	6,335.5	540	14,318	2,750 [8,388]	972.6 (5,394)	14,482.4 (27,664)	28,058.5 (10,462)	26.6 (9.2)
	자양1 재정비촉진구역	78,147.0	54,368.0	23,779.0	16,074	4,955.0	-	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	23,779.0 (7,272)	30.4 (9.3)
	자양3 재정비촉진구역	15,266.0	-	15,266.0	855	-	-	14,411	-	948.0	14,318.0	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501.0	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	2,312.0	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,859.5	7,892.0	1,967.5	982	518.5	467	-	-	-	-	1,967.5	20.0
존치 정비 구역	소계	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	자양1 존치정비구역	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)

○ 변 경

구역명		구역면적 (㎡)	획지면적	계획기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적(㎡)	순 부담 률 (%)
				합계	도로	공원, 광장,	공공 공지	공공 청사	입체 공공 시설	계획기반 시설내	기존기반 시설내		
합계		169,252	109,127.8	60,124.2	31,060.7	9,859.1	543.4	14,318	4,250 [12,416]	972.6 (18,860)	14,482.4 (58,079)	44,669.2 (-10,379)	26.4 (-6.1)
촉진 구역	소계	114,101.0	70,576.8	43,524.2	19,570	6,335.5	540	14,318	2,750 [8,388]	972.6 (5,394)	14,482.4 (27,664)	28,058.5 (10,462)	26.6 (9.2)
	자양1 재정비촉진구역	78,147.0	54,368.0	23,779.0	16,074	4,955.0	-	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	23,779.0 (7,272)	30.4 (9.3)
	자양3 재정비촉진구역	15,266.0	-	15,266.0	855	-	-	14,411	-	948.0	14,318.0	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	8,315.4	2,501.0	1,566	862	73	-	-	24.6	164.4	2,312.0	21.4
	구의3 재정비촉진구역	9,871.6	7,893.4	1,978.2	989.7	518.1	470.4	-	-	-	-	1,978.2	20.04
존치 정비 구역	소계	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	자양1 존치정비구역	55,151.0	38,551.0	16,600.0	11,576	3,524.0	-	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	16,600.0 (-27,281)	30.1 (-49.5)

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

※ [] : 입체공공시설 연면적

○ 구역별 기반시설분담계획 : 재정비촉진구역 내 기반시설은 해당 구역별 사업시행자가 설치

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

14) 광고물 관리계획: 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」

(I.19 광고물관리계획)에 명시(변경없음)

15) 폐기물 처리에 관한 계획: 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」

(I.20 폐기물처리에 관한 계획)에 명시(변경없음)

16) 방재계획: 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」

(I.21 방재계획)에 명시(변경없음)

17) 정보화계획: 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」

(I.22 정보화계획)에 명시(변경없음)

18) 에너지 순환계획: 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획결정도서」

(I.23 에너지 순환계획)에 명시(변경없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 자양1재정비촉진구역(변경없음)

나) 자양3재정비촉진구역(변경없음)

다) 자양4재정비촉진구역(변경없음)

라) 구의3재정비촉진구역(변경) - ② 구의3구역 정비계획 참조

20) 도시관리계획 결정조서(변경)

가) 재정비촉진지구 결정(변경)조서

(1) 재정비촉진지구 결정(변경)조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	구의자양재정비촉진지구	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	385,344.6	증)12.1	385,356.7	서울시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

(2) 재정비촉진지구 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	385,356.7	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정비사업 확정측량에 의한 면적오차에 따른 변경

나) 용도지역 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,344.6	증)12.1	385,356.7	100.0
소 계		314,120.6	증)12.1	314,132.7	81.5
주거지역	제1종일반주거지역	89,732	-	89,732	23.3
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,953	-	2,953	0.8
	제2종일반주거지역(12층이하)	22,933	-	22,933	5.9
	제3종일반주거지역	53,348.5	증)10.7	53,359.2	13.8
	준주거지역	145,154.1	증)1.4	145,155.5	37.7
상업지역	일반상업지역	71,224	-	71,224	18.5

(2) 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	제3종일반주거지 역: 53,348.5㎡ 준주거지역: 145,154.1㎡	제3종일반주거지 역: 53,359.2㎡ 준주거지역: 145,155.5㎡	385,356.7	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구 역 도시환경정비사업 확정측량에 의 한 면적오차에 따른 변경

다)용도지구 결정조서(변경없음)

라) 지구단위계획구역 결정조서(변경)

(1) 지구단위계획구역 지정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	구의지구 제1종지구단위계획구역	광진구 구의동 246-1일대	181,187.9	증)12.1	181,200	서울시고시 제1996-154호 (1996.6.7)

(2)구의지구 제1종지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	광진구 구의동246-1일대	181,200	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정 비사업 확정측량에 의한 면적오차에 따른 변경

마)도시계획시설 결정조서

• 광장(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통 광장	구의동 245-7일대	518.5	감)0.4	518.1	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	

- 광장 결정(변경)사유서

구분	도면번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	광장	교통 광장	구의동 245-7일대	518.1	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경 정비사업 확정측량에 의한 면적오차에 따른 변경

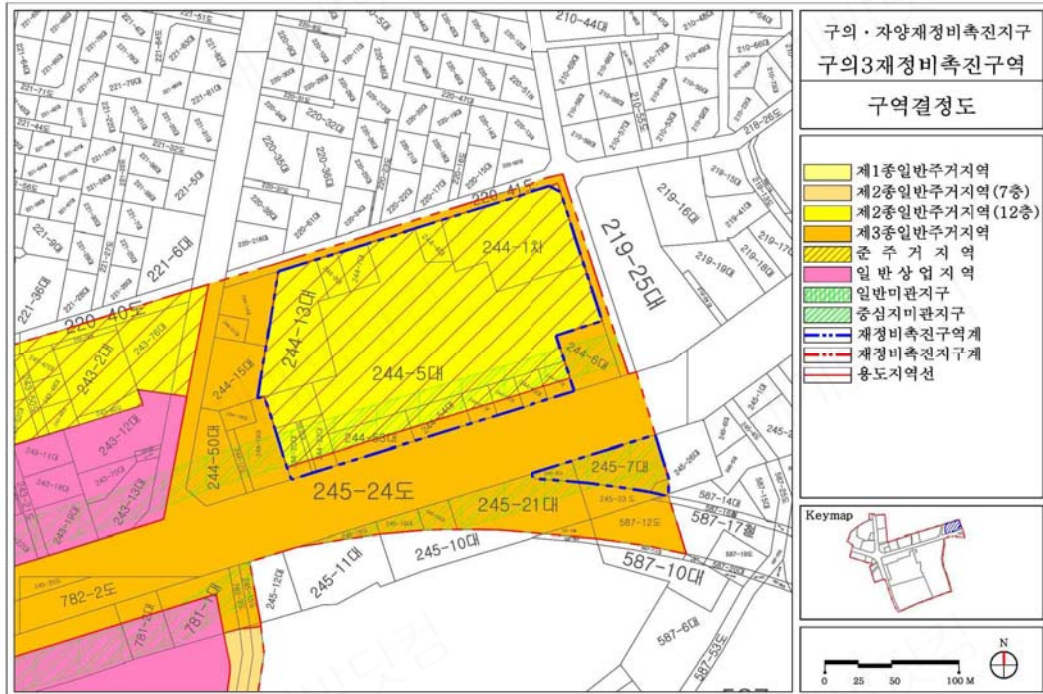
마. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

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

바. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 : 생략(비치한 도서와 같음)

사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 및 광진구 도시디자인과(☎02-450-7692)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

<용도지역결정도(변경없음)>



<토지이용계획도(변경없음)>

