

◆ 서울특별시고시 제2016-319호

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.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 구의·자양 재정비촉진지구(구의3재정비촉진구역)에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항의 규정에 의거 구의·자양 재정비촉진지구(구의3재정비촉진구역)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.

2016년 10월 13일
서울특별시장

가. 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	385,351.1	감)6.5	385,344.6	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 함

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경없음)

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

라. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		385,351.1	감)6.5	385,344.6	100	
개발용지	소계	234,126.1	-	234,126.1	60.8	
	첨단업무복합	74,259	-	74,259	19.3	
	첨단업무지원	38,551	-	38,551	10.0	
	상업업무복합	89,195	-	89,195	23.1	
	주거복합	32,121.1	-	32,121.1	8.3	
공공용지	소계	151,225	감)6.5	151,218.5	39.2	
	공공문화복합	14,318	-	14,318	3.7	광진구청
	공원	16,516	-	16,516	4.3	
	광장	1,904	감)6.5	1,897.5	0.5	구의3재정비촉진구역
	공공공지	1,579	-	1,579	0.4	
	주차장	1,037	-	1,037	0.3	
	입체공공시설	4,250	-	4,250	1.1	복합문화시설
	도로	111,621	-	111,621	29.0	

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		13	－	19,999	감)6.5	19,992.5	－
공원	소계	6	－	16,516	－	16,516	－
	소공원	3	－	3,377	－	3,377	－
	주재공원	3	－	13,139	－	13,139	－
광장		2	－	1,904	감)6.5	1,897.5	－
공공공지		5	－	1,579	－	1,579	－

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	구역명	동명	지번	면적(㎡)			정비유형	비고 (변경사유)
					기정	변경	변경후		
구의자양 재정비 촉진구역	기정	자양1 재정비촉진구역	자양동	680-63 일대	78,147	-	78,147	전면개발	
	기정	자양2 재정비촉진구역	자양동	216-9 일대	14,026	-	14,026	전면개발	
	기정	자양3 재정비촉진구역	자양동	777 일대	15,266	-	15,266	전면개발	
	기정	자양4 재정비촉진구역	자양동	778-6 일대	10,816.4	-	10,816.4	전면개발	
	기정	구의1 재정비촉진구역	구의동	246-10 일대	4,917	-	4,917	전면개발	
	기정	구의2 재정비촉진구역	구의동	243-7 일대	4,672	-	4,672	전면개발	
	기정	구의3 재정비촉진구역	구의동	244-5 일대	9,866	감)6.5	9,859.5	전면개발	지적측량에 따른 구역면적 오차정정

○ 구역별 계획

구역명	위치	면적(㎡)			주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (m)	사업방식
		기정	변경	변경후			기준	최대		
자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,147	-	78,147	업무 주거	60 이하	173	492	150	도시환경 정비사업
자양2 재정비촉진구역	자양동 216-9번지 일대	14,026	-	14,026	업무	60 이하	365	491	120	도시환경 정비사업
자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,816.4	-	10,816.4	주거	60 이하	320	500	100	도시환경 정비사업
구의1 재정비촉진구역	구의동 246-10번지 일대	4,917	-	4,917	업무	60 이하	409	552	100	도시환경 정비사업
구의2 재정비촉진구역	구의동 243-7번지 일대	4,672	-	4,672	업무	60 이하	419	546	100	도시환경 정비사업
구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,866	감)6.5	9,859.5	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			385,351.1	감)6.5	385,344.6	-	
재정비 촉진구역	소계(7개 구역)		137,710.4	감)6.5	137,703.9	-	
	자양1 재정비촉진구역	자양동 680-63번지 일대	78,147	-	78,147	도시환경정비사업	
	자양2 재정비촉진구역	자양동 216-9번지 일대	14,026	-	14,026	도시환경정비사업	
	자양3 재정비촉진구역	자양동 777번지 일대	15,266	-	15,266	도시계획시설사업	
	자양4 재정비촉진구역	자양동 778-6번지 일대	10,816.4	-	10,816.4	도시환경정비사업	
	구의1 재정비촉진구역	구의동 246-10번지 일대	4,917	-	4,917	도시환경정비사업	
	구의2 재정비촉진구역	구의동 243-7번지 일대	4,672	-	4,672	도시환경정비사업	
	구의3 재정비촉진구역	구의동 244-5번지 일대	9,866	감)6.5	9,859.5	도시환경정비사업	지적측량에 따른 구역면적 오차정정
존치정비 구역	소계(3개 구역)		59,038	-	59,038	-	
	자양1 존치정비구역	자양동 680-81번지 일대	55,151	-	55,151	도시환경정비사업	
	자양2 존치정비구역	자양동 219-25번지 일대	-	-	-	도시환경정비사업	
	구의1 존치정비구역	구의동 246-15번지 일대	3,887	-	3,887	도시환경정비사업	
존치관리 구역	소계(16개 구역)		123,589	-	123,589	-	
	자양1 존치관리구역	자양동 769-10번지 일대	1,133	-	1,133	개별건축사업	
	자양2 존치관리구역	자양동 779-11번지 일대	1,805	-	1,805	개별건축사업	
	자양3 존치관리구역	자양동 779-5번지 일대	9,506	-	9,506	개별건축사업	
	자양4 존치관리구역	자양동 219-35번지 일대	5,823	-	5,823	개별건축사업	
	자양5 존치관리구역	자양동 219-2번지 일대	1,098	-	1,098	개별건축사업	
	자양6 존치관리구역	자양동 626-4번지 일대	2,024	-	2,024	개별건축사업	
	자양7 존치관리구역	자양동 627-3번지 일대	6,100	-	6,100	개별건축사업	
	자양8 존치관리구역	자양동 680-68번지 일대	3,491	-	3,491	개별건축사업	
	자양9 존치관리구역	자양동 680-65번지 일대	48,952	-	48,952	개별건축사업	
	자양10 존치관리구역	자양동 219-25번지 일대	2,649	-	2,649	개별건축사업	
	구의1 존치관리구역	구의동 252-14번지 일대	7,718	-	7,718	개별건축사업	
	구의2 존치관리구역	구의동 252-16번지 일대	7,593	-	7,593	개별건축사업	
	구의3 존치관리구역	구의동 246-14번지 일대	1,807	-	1,807	개별건축사업	
	구의4 존치관리구역	구의동 246-36번지 일대	8,379	-	8,379	개별건축사업	
	구의5 존치관리구역	구의동 243-4번지 일대	13,034	-	13,034	개별건축사업	
	구의6 존치관리구역	구의동 244-15번지 일대	2,068	-	2,068	개별건축사업	
구의7 존치관리구역	구의동 244-6번지 일대	409	-	409	개별건축사업		
기타 존치구역	도로 등	-	65,015	-	65,015	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

■ 자양1 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		78,147	—	78,147	100.0
주거지역	제2종일반주거	1,299	—	1,299	1.7
	제3종일반주거	2,129	—	2,129	2.7
	준주거	62,954	—	62,954	80.5
상업지역	일반상업	11,765	—	11,765	15.1

■ 자양2 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		14,026	—	14,026	100.0
주거지역	제3종일반주거	668	—	668	4.8
	준주거	708	—	708	5.0
상업지역	일반상업	12,650	—	12,650	90.2

■ 자양3 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		15,266	—	15,266	100.0
주거지역	준주거	12,682	—	12,682	83.1
상업지역	일반상업	2,584	—	2,584	16.9

■ 자양4 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		10,816.4	—	10,816.4	100.0
주거지역	준주거	9,698.1	—	9,698.1	89.7
상업지역	일반상업	1,118.3	—	1,118.3	10.3

■ 구의1 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		4,917	—	4,917	100.0
주거지역	준주거	2,216	—	2,216	45.1
상업지역	일반상업	2,701	—	2,701	54.9

■ 구의2 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		4,672	—	4,672	100.0
주거지역	준주거	1,870	—	1,870	40.0
상업지역	일반상업	2,802	—	2,802	60.0

■ 구의3 재정비촉진구역(도시환경정비사업)-변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		9,866	감)6.5	9,859.5	100.0
주거지역	제3종일반주거	1,176	감)6.5	1,169.5	11.9
	준주거	8,690	—	8,690	88.1

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 (㎡)	계획기반시설(㎡)					국공유지(㎡)			순부담 면적(㎡) (①-②-③-④)	순 부담률 (%)
			합계 -①	도로	공원 광장 공공공지	공공 청사	입체 공공시설	계획기반 시설내 -②	기존기반 시설내 -③	유상매입 시설 -④		
합계		196,748.4	66,560	36,159	11,833	14,318	4,250 [12,416]	1,228.6 (18,860)	15,008.4 (58,079)	-	50,323 (-10,379)	25.5 (-5.2)
촉진 구역	소계	137,710.4	49,231	24,237	7,926	14,318	2,750 [8,388]	1,228.6 (5,394)	15,008.4 (27,664)	-	32,994 (16,173)	23.9 (11.8)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	23,779	16,106	4,923	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	-	23,779 (7,273)	30.4 (9.3)
	자양2 재정비촉진구역	14,026	3,711	3,291	420	-	-	221	526	-	2,964	21.1
	자양3 재정비촉진구역	15,266	15,266	948	-	14,318	-	948	14,318	-	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	2,501	1,566	소공원 862 공공공지 73	-	-	24.6	164.4	-	2,312	21.37
	구의1 재정비촉진구역	4,917	1,011	781	230	-	-	-	-	-	1,011	20.6
	구의2 재정비촉진구역	4,672	989	563	426	-	-	35	-	-	954	20.4
	구의3 재정비촉진구역	9,866	1,974	982	992	-	-	-	-	-	1,974	20.0
존치 정비 구역	소계	59,038	17,329	11,922	3,907	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	-	17,329 (-26,552)	29.3 (-44.9)
	자양1 존치정비구역	55,151	16,600	11,576	3,524	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	-	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	구의1 존치정비구역	3,887	729	346	383	-	-	-	-	-	729	18.8

■ 변 경

구역명		구역면적 (㎡)	계획기반시설 (㎡)					국공유지 (㎡)			순부담 면적 (㎡) (①-②-③-④)	순 부담 률 (%)
			합계 -①	도로	공원 광장 공공공지	공공 청사	입체 공공시설	계획기반 시설내 -②	기존기반 시설내 -③	유상매입 시설 -④		
합계		196,741.9	66,553.5	36,159	11,826.5	14,318	4,250 [12,416]	1,228.6 (18,860)	15,008.4 (58,079)	-	50,316.5 (-10,379)	25.5 (-5.2)
촉진 구역	소계	137,703.9	49,224.5	24,237	7,919.5	14,318	2,750 [8,388]	1,228.6 (5,394)	15,008.4 (27,664)	-	32,987.5 (16,173)	23.9 (11.8)
	자양1 재정비촉진구역	78,147	23,779	16,106	4,923	-	2,750 [8,388]	- (4,112)	- (12,394)	-	23,779 (7,273)	30.4 (9.3)
	자양2 재정비촉진구역	14,026	3,711	3,291	420	-	-	221	526	-	2,964	21.1
	자양3 재정비촉진구역	15,266	15,266	948	-	14,318	-	948	14,318	-	-	-
	자양4 재정비촉진구역	10,816.4	2,501	1,566	소공원 862 공공공지 73	-	-	24.6	164.4	-	2,312	21.37
	구의1 재정비촉진구역	4,917	1,011	781	230	-	-	-	-	-	1,011	20.6
	구의2 재정비촉진구역	4,672	989	563	426	-	-	35	-	-	954	20.4
	구의3 재정비촉진구역	9,859.5	1,967.5	982	985.5	-	-	-	-	-	1,967.5	19.96
존치 정비 구역	소계	59,038	17,329	11,922	3,907	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	-	17,329 (-26,552)	29.3 (-44.9)
	자양1 존치정비구역	55,151	16,600	11,576	3,524	-	1,500 [4,028]	- (13,466)	- (30,415)	-	16,600 (-27,281)	30.1 (-49.5)
	구의1 존치정비구역	3,887	729	346	383	-	-	-	-	-	729	18.8

※ () : 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(변경)

■ 기 정

구분	조합설립인가시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2011년	2013년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2015년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2010년	2012년	2014년	자양2, 구의1, 구의2 재정비촉진구역	도시환경정비사업
3단계	2011년	2013년	2015년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

※단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 토지소유자등의 사업추진의지에 따라 조정 가능

■ 변 경

구분	조합설립인가시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2011년	2017년	구의3 재정비촉진구역	도시환경정비사업
	2010년	2013년	2017년	자양4 재정비촉진구역	
2단계	2010년	2012년	2014년	자양2, 구의1, 구의2 재정비촉진구역	도시환경정비사업
3단계	2011년	2013년	2015년	자양1, 자양3 재정비촉진구역	도시환경정비사업 도시계획시설사업

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) 자양2재정비촉진구역(변경없음)

다) 자양3재정비촉진구역(변경없음)

라) 자양4재정비촉진구역(변경없음)

- 마) 구의1재정비촉진구역(변경없음)
 바) 구의2재정비촉진구역(변경없음)
 사) 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	385,351.1	감)6.5	385,344.6	서울시고시 제2006-357호 (2006.10.19)

(2) 재정비촉진지구 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	385,344.6	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정비사업 지적측량에 의한 면적오차에 따른 변경

나) 용도지역 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		385,351.1	감)6.5	385,344.6	100.0
소 계		314,127.1	감)6.5	314,120.6	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	53,355	감)6.5	53,348.5	13.8
	준주거지역	145,154.1	-	145,154.1	37.7
상업지역	일반상업지역	71,224	-	71,224	18.5

(2)용도지역

결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	광진구 구의동246번지, 자양동 680번지 일대	제3종일반주 거지역: 53,355㎡	제3종일반주 거지역: 53,348.5㎡	385,344.6	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정비사업 지적측량에 의한 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	177,333.1	감)6.5	177,326.6	서울시고시 제1996-154호 (1996.6.7)

(2)구의지구 제1종지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	-	광진구 구의동246-1일대	177,326.6	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정비사업 지적측량에 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	525	감)6.5	518.5	서울시고시 제2009-225호 (2009.6.4)	

- 광장 결정(변경)사유서

구분	도면번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	광장	교통 광장	구의동 245-7일대	518.5	재정비촉진지구내 구의3재정비촉진구역 도시환경정비사업 지적측량에 의한 면적오차에 따른 변경

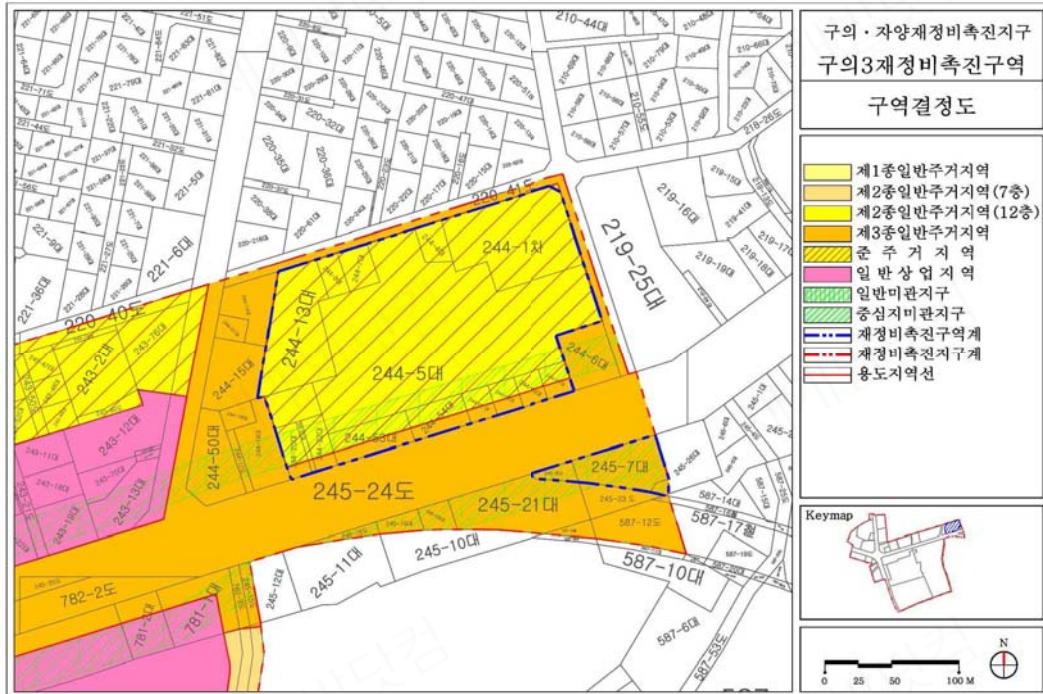
마. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「구의·자양 재정비촉지지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

※ 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)>

