

자양7구역 주택재건축정비사업 정비계획 및 정비구역 변경(안) 공람 공고

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.)로 2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축사업부문)상 정비예정구역 결정, 서울특별시고시 제2018-268호(2018.8.30.) 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경, 서울특별시고시 제2018-268호(2018.8.30.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립된 자양7구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 토지등소유자의 정비구역 및 정비계획 변경 입안 제안이 있어 같은 법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다.

본 자양7구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 2월 13일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026. 02. 13.(금) ~ 2026. 03. 16.(월) (31일)

나. 공람장소

- 광진구청 16층 주거사업과(☎02-450-9711)
- 자양3동 주민센터(☎02-450-1812)
- 자양7구역 주택재건축정비사업 조합 사무실(☎02-444-4606)

다. 공람내용 : 자양7구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대한 사항

I. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경) 조서

구분	동명	지번	면 적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	비고
기정	자양동	464-40	4.4	190%	60%	평균 10층	-
변경	자양동	464-40	5.4	190%	50%	49층 이하	-

II. 정비구역 지정 및 정비계획(변경)(안)

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	자양7구역 주택재건축사업	서울특별시 광진구 자양동 464-40번지 일대	44,658.5	증)10,236.6	54,895.1	-

2. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
기정	주택재건축사업	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	자양7구역 주택재건축정비사업조합	- 현황세대수: 724 - 계획세대수: 917 증) 193세대	-
변경	주택재건축사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	자양7구역 주택재건축정비사업조합	- 현황세대수: 822 - 기존 구역: 724 - 편입 구역: 98 - 계획세대수: 1,089 증) 267세대	-

3. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(m²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		44,658.5	증) 10,236.6	54,895.1	100.0	-
획지	소계	33,959.4	증) 9,958.4	43,917.8	80.0	-
	획지1	33,432.4	증) 10,485.4	43,917.8	80.0	공동주택
	획지2	223.0	감) 223.0	-	-	-
	획지3	304.0	감) 304.0	-	-	-
	소계	10,699.1	증) 278.2	10,977.3	20.0	-
정비 기반 시설 등	도로	5,610.1	증) 99.1	5,709.2	10.4	-
	어린이공원	3,000.0	증) 1,230.2	4,230.2	7.7	주차장과 중복결정 (3,000m²)
	공공청사	1,029.0	증) 8.9	1,037.9	1.9	-
	사회복지시설1	860.0	감) 860.0	-	-	-
	사회복지시설2	200.0	감) 200.0	-	-	-
	소계	10,699.1	증) 278.2	10,977.3	20.0	-

4. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	44,658.5	증) 10,236.6	54,895.1	100.0	—
제1종일반주거지역	—	증) 4,230.2	4,230.2	7.7	—
제2종일반주거지역(7층)	—	증) 4,496.2	4,496.2	8.2	—
제2종일반주거지역	43,301.1	감) 41,369.7	1,931.4	3.5	—
제3종일반주거지역	1,357.4	증) 42,879.9	44,237.3	80.6	—

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
—	자양동 471 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	4,230.2	• 구역 내 공원 계획으로 인한 용도지역 변경	—
	자양동 462-21 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	4,496.2	• 구역 내 도로 계획으로 인한 용도지역 변경	
	자양동 464-11 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	43,917.8	• 구역 내 획지의 용도지역 계획 변경	
	자양동 462-20 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,037.9	• 구역 내 공공청사의 용도지역 계획 변경	

■ 용도지역 결정(변경) 세부사항

구분	세부 면적		합계	비고
합계			54,895.1	—
제1종일반주거지역	공원	4,230.2	4,230.2	—
제2종일반주거지역(7층)	도로	4,496.2	4,496.2	—
제2종일반주거지역	공공청사	1,037.9	1,931.4	—
	도로	893.5		
제3종일반주거지역	획지	43,917.8	44,237.3	—
	도로	319.5		

나. 용도지구 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	-	-	-	-	-	-	378	자양동 581-1	자양동 590-6	-	-	
변경	대로	3	①	26	보조간선 도로	일반 도로	378	자양동 581-1	자양동 590-6	-	-	폭원 변경
기정	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	454	자양동 582-1	자양동 482-1	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	-
변경	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	323	자양동 584-13	자양동 477-20	-	-	
기정	중로	3	②	12	국지 도로	일반 도로	237	자양동 462-21	자양동 583-19	-	서고시 제3호 (69.01.18.)	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	146	자양동 494-3	자양동 482-1	-	-	
신설	소로	2	①	9~11	국지 도로	일반 도로	144	자양동 464-1	자양동 471	-	-	
기정	소로	3	170	6~10	국지 도로	일반 도로	360	자양동 520-10	자양동 477-10	-	서고시 제3호 (69.01.18.)	
기정	소로	3	173	6	국지 도로	일반 도로	142	자양동 497-2	자양동 469-1	-	-	
기정	소로	3	174	6~10	국지 도로	일반 도로	185	자양동 497-2	자양동 465-10	-	-	
변경	소로	3	174	6~10	국지 도로	일반 도로	124	자양동 497-2	자양동 469-1	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 3-①	• 자양변영로 일부 확폭 - 25m → 26m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
중로 3-①	중로 3-①	• 자양변영로1길변 일부 확폭 및 기종점 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	소로 2-①	• 공원변 도로 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
소로 3-170	소로 3-170	• 뚝섬로40길변 일부 선형 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 선형 변경
소로3-174	소로3-174	• 종점 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 선형 변경

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	주차장	자양동 471 일대	3,000.0	-	3,000.0	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	공원과 중복결정, 선형변경

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	선형 변경 - (A = 3,000㎡)	주택재건축사업 정비계획 수립에 따른 주차장 선형 변경

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이공원	자양동 471 일대	3,000.0	증)1,230.2	4,230.2	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	주차장과 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	면적 변경 - 면적: 3,000㎡→4,230.2㎡	주택재건축사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 면적 증가

다. 공공문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공 청사	공공청사	자양동 462-20 일대	1,029.0	증)8.9	1,037.9	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	면적 변경 - 면적: 1,029㎡→1,037.9㎡	주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 공공청사 변경

■ 건축범위 결정조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
변경	-	60% 이하	200% 이하	-	-

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	결정범위			면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기정	변경	변경 후		
폐지	①	사회복지 시설	자양동 466-12 번지 일대	어린이 집	60%이하/ 200%이하	1층 이하	860.0	감)860.0	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	
폐지	②	사회복지 시설	자양동 466-16 번지 일대	경로당	60%이하/ 200%이하	2층 이하	200.0	감)200.0	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	사회복지시설 폐지	• 주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 사회복지시설 폐지
②	사회복지시설	사회복지시설 폐지	• 주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 사회복지시설 폐지

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		3,070.0	증) 3,768.1	6,838.1	옥외 포함
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	250.0	증) 340.0	590.0	지상(580.0㎡ 이상)
	어린이집	350.0	증) 240.0	590.0	지상(580.0㎡ 이상)
	작은도서관	162.0	증) 148.0	310.0	지상(298.0㎡ 이상)
	다함께돌봄센터	—	증) 123.1	123.1	지상(66.0㎡ 이상)
	주민운동시설	600.0	—	600.0	옥외
	어린이놀이터	1,500.0	—	1,500.0	옥외
	주민공동시설-1	88.0	증) 512.0	600.0	지상
	주민공동시설-2	—	증) 2,365.0	2,365.0	지하
	소계	2,950.0	증) 3,728.1	6,678.1	3,347.5㎡ 이상
부대시설	관리사무소	120.0	증) 40.0	160.0	61.9㎡ 이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치: $(500 + 1,089 \text{세대} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25 = 3,347.5\text{㎡}$

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	자양7구역 주택재건축 정비구역	44,658.5	서울특별시 자양동 464-40번지 일대	172	—	—	172	—
변경	자양7구역 주택재건축 정비구역	54,895.1	서울특별시 자양동 464-40번지 일대	209	—	—	209	—

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(변경)

II 도시관리계획(정비계획) 결정 참조

9. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				상한	법적상한		
기정	자양7구역 주택재건축 정비구역	44,658.5	획지1	33,432.4	자양동 586-1일대	공동주택 및 부대복리 시설	30.0 이하	232.6 이하	246.64 이하	75m이하 (25층)	-
			획지2	223.0	자양동 583-16일대	근린생활 시설	관계법령에 따름				
			획지3	304.0	자양동 583-19일대	근린생활 시설	관계법령에 따름				
변경		54,895.1	획지	43,917.8	자양동 586-1일대	공동주택 및 부대복리 시설	50.0 이하	217.1 이하	300.0 이하	180m이하 (최고 49층)	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	기정	• 건설규모 및 비율									
		구분		계획		비고					
				세대수	비율(%)						
		계		917	100.0						
		60㎡ 이하		513	55.94	재건축 소형주택 43세대					
		60㎡ 초과~85㎡ 이하		350	38.17						
	85㎡ 초과		54	5.89							
	변경	• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,089세대 ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 340세대 (분양 170세대, 공공 170세대)									
		구분		계획		비고					
				세대수	비율(%)						
계		1,089	100.0								
60㎡ 이하		252	23.1	국민주택규모주택 47세대							
60㎡ 초과~85㎡ 이하		565	51.9	국민주택규모주택 123세대							
85㎡ 초과		272	25.0								
심의 완화 사항	기정	• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 246.64%									
	변경	• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 예정법적상한용적률 : 299.80%									

기타 사항에 관한 계획	가정	대지내 공지	구분	위치	계획 내용
			보차 혼용통로	획지1	• 삼성아파트에서 자양변영로로 연결되는 자양변영로3길이 폐도됨에 따라 보차혼용통로 계획 • 폭원 10m 이상의 항시 개방된 형태로 조성
			공공 보행통로		• 자양변영로1길에서 자양변영로5길로 연결되는 공공보행통로 계획 • 폭원 6m 이상의 항시 개방된 형태로 조성
			건축한계선		• 보차혼용통로 양측으로 2m씩 건축한계선 지정 • 보행공간 추가 확보
		공개공지	• 보차혼용통로와 자양변영로3길의 결절부에 공개공지 500㎡ 이상 계획 • 개방형 주민휴식공간으로 조성		
		교통 처리 계획	공동주차 출입구	사회복지시설 ①,②	• 사회복지시설 ①②는 인접도로 차량출입 최소화를 위하여 공동주차출입구 설치
			주차출입구	획지1	• 보차혼용통로 및 자양변영로1길에 주차출입구 설치
				주차장 (도시계획시설)	• 보차혼용통로에 출입구 설치
	변경	대지내 공지	공공 보행통로	획지	• 자양변영로에서 자양변영로3길로 연결되는 공공보행통로 계획(동서방향) – 폭원 8m 이상의 항시 개방된 형태로 조성 • 자양변영로1길에서 자양변영로5길로 연결되는 공공보행통로 계획(남북방향) – 폭원 6m 이상의 항시 개방된 형태로 조성
			건축한계선		• 자양변영로 모든 도로변에서 3m • 동서방향 공공보행통로변 양측 2m
			고층부 벽면한계선		• 자양변영로변에서 6m
			공개공지		• 한강 가는 길(나들목)을 고려하여 자양변영로1길 및 뚝섬로40길 결절부에 공개공지 500㎡ 이상 계획
		교통 처리 계획	주차출입구		• 자양변영로1길, 자양변영로5길에 주차출입구 설치

나. 용적률 계획(변경)

<기정>

구분	내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	신설 기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지
	44,658.50m ²	33,432.40m ²	10,699.10	1,550.00	1,733.31	4,966.95
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담율 : 12.3%(5,508.84m²) > 순부담 의무부담율 9.6%(4,289.8m²) ▶ 순부담 산정을 위한 공공시설부지제공면적 = 새로 설치되는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = ① - ② - ③ = 10,699.10m² + 1,550.00m² - 1,733.31m² - 4,966.95m² = 5,508.84m²					
계획용적률	도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률 : 190.0%					
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 계획용적률 x (1+1.3 x α) = 190% x (1+1.3 x 0.1728) = 232.682% 이하 - α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적(획지면적-공공시설 환산부지면적) = 5,508.84m² / (33,432.4-1,550.0)m² = 5,508.84m² / 31,882.4m² = 0.1728 - 정비계획용적률 = 232.6% 이하					

<변경>

구분	내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 ③
			토지	건축물		
		54,895.1㎡	43,917.8㎡	10,977.3	1,879.0	1,144.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로+공원+공공청사) + 건축물 설치 환산부지면적 (공공청사+주차장) = (5,709.2㎡ + 4,230.2㎡ + 1,037.9㎡) + (963.3㎡ + 915.7㎡) = 10,977.3㎡ + 1,879.0㎡ = 12,856.3㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = 12,856.3㎡ - 1,144.8㎡ - 7,125.6㎡ = 4,585.9㎡					
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거					
	공공청사	• 건축물 설치 환산부지면적 : 963.3㎡ = (설치비용 X 건축면적) ÷ 부지가액 = (2,387.2㎡ ¹⁾ ×3,612.727원/㎡×1.053) ÷ (4,713,743원/㎡×2) = 963.3㎡				
	주차장	• 건축물 설치 환산부지면적 : 915.7㎡ = (설치비용 X 건축면적) ÷ 부지가액 = (3,000㎡ ¹⁾ ×2,746,364원/㎡×1.048) ÷ (4,713,743원/㎡×2) = 915.7㎡				
	1) 지하 포함 건축물 설치 연면적 ※ 설치비용 : 공사비 및 설계·감리비 반영하여 공공시설 설치비용 산정(공사비에 따른 요율 적용)					
기준용적률	• 기준용적률 : 190.0% ※ 2010 서울시 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 계획용적률 190% 적용					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 10.0%) × 사업성 보정계수 = 190.0% + 5.0%(단독주택 세입자 주거대책) × 1.12 = 195.6% ※ 단독주택 재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.04.25.)을 반영한 사항으로 향후 관리처분 단계 에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정 ※ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(대지 기준) ÷ 대상지 평균 공시지가 (최대 2.0) = 5,969,319원/㎡ ÷ 5,342,873원/㎡ = 1.12					
상한용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률(계획) + 허용(기준)용적률 x (1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)) = 195.6% + 195.0% x (1.3 x 1.000 x 0.06164 + 0.7 x 0.04279) = 217.1% 이하 • 정비계획용적률 : 217.1%					
	α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (5,709.2 + 4,230.2 - 8,270.4 + 1,037.9)㎡ / 43,917.8㎡ = 2,706.9㎡ / 43,917.8㎡ = 0.06164					
	α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (963.3 + 915.7)㎡ / 43,917.8㎡ = 1,879.0㎡ / 43,917.8㎡ = 0.04279					
	가중치 = 기반시설 제2종(7층이하) 및 제2종 용적률/대지(제2종 → 제3종 용도지역 상향 시 용적률) = 210.0% / 210.0% = 1.000					
법적상한 용적률	• 상한용적률 217.1% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 82.7% = 299.8% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]					

10. 교통 및 동선처리 계획(변경)

<기정>

구분	계획내용	비고
차량동선계획	출입구를 제외한 구간은 출입을 불허	
보행동선계획	- 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 - 대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축	
주차계획	- 주차장법 및 서울시주차장조례의 기준이상 주차면수 확보 - 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 주차수요 대부분을 지하주차장에서 수용	

<변경>

구분	지점	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	㉠	자양변영로 진출입구 교차로 운영계획수립(비신호교차로)	
	—	주변교차로 최적신호 운영방안 제시	
	—	고원식교차로 설치(2개소)	
진출입 동선	㉡	- 주요 도시계획도로 확장 개설 - 사업지 북측 : B=5.4~5.8m→10.5~12.0m, L=226.0m(일방→양방)	
	㉢	사업지 남측 : B=6.0~6.7m→13.3~14.0m, L=309.0m(양방)	
	㉣	사업지 서측 : B=4.2~8.0m→4.5~9.0m, L=302.0m(일방)	
	㉤	- 거주자우선 주차면 삭제 - 사업지 북측 27개소	
	—	진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)	
	—	보행동선 단절지점에 횡단보도 설치	
보행 및 대중교통	—	사업지 대지내 공공보행통로 확보	
	—	사업지 인접도로 보도 확보	
	—	자전거 주차면 법정주차대수의 20.0% 이상 확보	
	—	- 법정주차대수 : 1,317대 - 주차수요 : 1,330대 - 계획주차대수 : 1,659대(자주식 100%) (법정대비 126.0%, 수요대비 123.0%)	
주차시설	—	장애인주차면 법정주차의 3%이상 확보	
	—	확장형주차면 계획주차의 30%이상 확보	
	—	여성우선주차면 계획주차의 10%이상 확보	
	—	주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상)	
교통안전 및 기타	㉦	어린이 안전보호구역(통학차량 정류장) 설치	
	—	지하주차장 진출입구 차량경고등 설치	
	—	지하주차장 진출입구 차단기 설치	
	—	사업지 주변 과속방지턱 설치	
	—	단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 억제용 말뚝 (탈착식 블라드) 설치	
	—	사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행	

11. 환경보전 및 재난방지 계획(변경없음)

구분	계획내용	
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지, 조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지로부터 반경 500m 이내에 신양초, 자양고, 자양중, 동자초, 신자초 위치	• 대상지와 가장 가까운 교육시설은 동자초등학교로 약 200m 떨어져 있음 • 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가) 제3항에 의거하여 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 • 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 인근학교에 지장을 주지 않도록 하겠음	

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
209	173	36	209	209	—

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	822	822	284	538	1,934	669	1,265	—
단독주택	479	479	126	353	1,149	293	856	—
공동주택	319	319	148	171	743	359	384	—
기타	24	24	10	14	42	17	25	—

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택				기타
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대	
합계		822	479	402	78	319	15	234	70	24
60㎡ 이하	소계	130	130	126	4	—	—	—	—	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	67	67	63	4	—	—	—	—	—
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	63	63	63	—	—	—	—	—	—
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	231	216	201	15	15	—	—	15	—
85㎡ 초과	소계	438	134	75	59	304	15	234	55	24
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	185	119	71	48	66	—	22	44	24
	135㎡ 초과	253	15	4	11	238	15	212	11	—

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합계		1,089	433	486	170	—
60㎡ 이하	소계	252	47	158	47	—
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	37	6	31	—	—
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	215	41	127	47	—
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	565	224	218	123	—
85㎡ 초과		272	162	110	—	—

14. 세입자 주거대책(신설)

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 - 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	—

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(신설)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
—	- 펜스 설치 및 유지·관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	—

16. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분		가 구	면 적	획 지		비 고
				획지번호	위 치	
합계			44,658.5	—	—	—
기정	1	—	33,432.4	획지1	자양동 586-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설
	2		223.0	획지2	자양동 583-16번지 일대	근린생활시설
	3		304.0	획지3	자양동 583-19번지 일대	근린생활시설
	4		1,029.0	공공청사	자양동 462-20번지 일대	도시재생센터
	5		860.0	사회복지시설1	자양동 466-12번지 일대	어린이집
	6		200.0	사회복지시설2	자양동 466-16번지 일대	경로당
	7		3,000.0	어린이공원	자양동 471번지 일대	어린이공원 (지하주차장 중복결정)
	8		5,610.1	도로	—	도로
합계			43,917.8	—	—	—
변경	1	—	43,917.8	획지	자양동 586-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

구분	건립위치	부지면적(m ²)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	자양동 586-1번지 일대	—	—	43	36.90m ² : 43세대	2,384.35m ²
• 재건축 소형주택 의무연면적 = 용적률 증가분의 50% x 획지면적 $= \{(246.64\% - 232.6\%) \times 50\% \} \times 33,432.4\text{m}^2 = 2,346.95\text{m}^2$ 이상 ※ 용적률 증가분 = 예정법적상한용적률 - 정비계획용적률 ※ 계획 55.45m² x 43세대 = 2,384.35m² ※ 기준 2,346.95m² < 계획 2,384.35m²						

<변경>

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.8% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		• 217.1%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.8\% - 217.1\% = 82.7\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $82.7\% \times 0.5 = 41.4\%$ • $43.917.8\text{m}^2 \times 41.4\% = 18,171\text{m}^2$				
	의무 연면적 (용적률산정용)	• 18,171.0m ² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9m ²	84.42m ²	47	3,903m ²	—
		84.9m ²	118.16m ²	123	14,294m ²	—
		합계		170	18,197m ²	> 18,171m ²

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

19. 환경성 검토 결과(변경)

<기정>

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	생태면적률	30%	○	• 생태면적률 30% 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 적용	—
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	—	• 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 단지내 녹지계획에 반영	—
	지형변동	절성도비율 20% 미만	○	• 평지형 지형으로 절성도 발생 미미할 것으로 예상	• 지형변화 최소화	—
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	—
	비오톱	5등급		• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제의 등급으로 조사됨	• 조경공간의 확보	—
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	—	• 대부분 저층 건물로 주변지역에 대한 일조 방해는 없는 것으로 조사됨	• 건축법 등 관련 규정에 의거 건축계획	—
	바람 및 미기후	바람길 확보	—	• 대부분 저층 건물로 이루어져 있어 바람길의 영향은 거의 없음	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	—
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	—
		신재생에너지 사용	×	—	—	—
	경관	Skyline 보전	○	• 스카이라인 변화 예상	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획 수립	—
		가로녹시율 30%	○	• 계획구역 내 녹시율 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	• 공원, 조경녹지 적용	—
	휴식 및 여가 공간	휴식여가공간 최대 확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 도로 계획 시 대상지 내외 보도 확보계획 수립 • 단절된 도로에 공공보행통로 계획하여 보행편의 확보	—
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	—	• 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	• 도로 계획시 대상지 내외 보도 확보계획 수립 • 단절된 도로에 공공보행통로 계획하여 보행편의 확보	—
		자전거전용도로 계획수립	—	• 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	—	—
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 교통분담을 위한 자전거 이용	• 법정주차대수의 20% 이상 자전거 주차면 확보	—
추가	대기질	—	—	• 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 계획구역 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	—
	물 순환(수질)	—	—	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계 처리	—
	폐기물	—	—	• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	—
	소음 및 진동	—	—	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치 • 녹지공간조성	—

<변경>

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱 및 동식물	비오톱보전 등급 향상	○	- 비오톱유형평가등급 4, 5등급 - 개별비오톱평가등급 평가제외	추후 세부 조정계획 수립 및 비오톱 유지	-
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	주변 일부 녹지 분포 및 사업지구와 연계 필요	조정계획 시 세부 녹지 등 연계	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	-	토양오염유발시설 미분포	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 평탄한 지형, 대부분 15m 이하 - 경사 5° 미만으로 완만한 지형	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 확보 대상임, 자연환경보전계획 수립 대상임	생태면적률 35.01% 확보 계획 수립	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	-	- 공사 시 토사유출 발생 - 운영 시 오수발생에 따른 영향	수질오염물질 배출 및 유출차단 시설 설치계획 수립	-
	바람·열	바람길 확보	○	- 바람환경공간 유형분석 - 바람장 변화 미미 - 열환경공간 유형분석 - 열섬효과 미미	- 바람길 확보를 위한 건축물 배치 - 조경식재 및 녹지공간 조성 - 불투수면 최소화를 위한 포장 계획 - 완충녹지대 및 음영 제공 식재 도입	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	-	- 공사 시 대기오염물질 발생 - 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	기후변화대응, 온실가스 배출 저감 목적	-	- 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출 - 과다한 에너지소비 유발 없음	- 고효율 건설장비 사용 등 - 신·재생에너지 적용 검토 - 신·재생에너지 공급률 서울시 기준 준수	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	-	공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생 예상	- 관련 규정에 의거 적정 처리 - 전문 처리업체 통한 위탁처리	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	-	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

21. 인구 및 주택의 수용계획(신설)

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
1,934	2.5	2,722	822	1,089

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(신설)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	자양7구역 주택재건축 정비사업	서울특별시 자양동 464-40번지 일대	-	증) 54,895.1	54,895.1	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	44,658.5	증) 10,236.6	54,895.1	100.0	-
제1종일반주거지역	-	증) 4,230.2	4,230.2	7.7	-
제2종일반주거지역(7층)	-	증) 4,496.2	4,496.2	8.2	-
제2종일반주거지역	43,301.1	감) 41,369.7	1,931.4	3.5	-
제3종일반주거지역	1,357.4	증) 42,879.9	44,237.3	80.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	자양동 471 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	4,230.2	• 구역 내 공원 계획으로 인한 용도지역 변경	-
	자양동 462-21 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	4,496.2	• 구역 내 도로 계획으로 인한 용도지역 변경	
	자양동 464-11 일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	43,917.8	• 구역 내 획지의 용도지역 계획 변경	
	자양동 462-20 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,037.9	• 구역 내 공공청사의 용도지역 계획 변경	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	-	-	-	-	-	-	378	자양동 581-1	자양동 590-6	-	-	
변경	대로	3	①	26	보조간선 도로	일반 도로	378	자양동 581-1	자양동 590-6	-	-	폭원 변경
기정	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	454	자양동 582-1	자양동 482-1	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	-
변경	중로	3	①	12	국지 도로	일반 도로	323	자양동 584-13	자양동 477-20	-	-	
기정	중로	3	②	12	국지 도로	일반 도로	237	자양동 462-21	자양동 583-19	-	서고시 제3호 (69.01.18.)	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	일반 도로	146	자양동 494-3	자양동 482-1	-	-	
신설	소로	2	①	9~11	국지 도로	일반 도로	144	자양동 464-1	자양동 471	-	-	
기정	소로	3	170	6~10	국지 도로	일반 도로	360	자양동 520-10	자양동 477-10	-	서고시 제3호 (69.01.18.)	
기정	소로	3	173	6	국지 도로	일반 도로	142	자양동 497-2	자양동 469-1	-	-	
기정	소로	3	174	6~10	국지 도로	일반 도로	185	자양동 497-2	자양동 465-10	-	-	
변경	소로	3	174	6~10	국지 도로	일반 도로	124	자양동 497-2	자양동 469-1	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 3-①	• 자양변영로 일부 확폭 - 25m → 26m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
중로 3-①	중로 3-①	• 자양변영로1길변 일부 확폭 및 기종점 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	소로 2-①	• 공원변 도로 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
소로 3-170	소로 3-170	• 뚝섬로40길변 일부 선형 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 도로 선형 변경
소로3-174	소로3-174	• 종점 변경	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 도로 선형 변경

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	-	주차장	자양동 471 일대	3,000.0	-	3,000.0	서고시2018-268호 (18.08.30.)	공원과 중복결정, 선형변경

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 선형 변경 - (A = 3,000㎡)	• 주택재건축사업 정비계획 수립에 따른 주차장 선형 변경

라. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이공원	자양동 471 일대	3,000.0	증)1,230.2	4,230.2	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	주차장과 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	• 면적 변경 - 면적: 3,000㎡→4,230.2㎡	• 주택재건축사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 면적 증가

마. 공공문화체육시설 결정(변경) 조서

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	공공청사	자양동 462-20 일대	1,029.0	증)8.9	1,037.9	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 면적 변경 - 면적: 1,029㎡→1,037.9㎡	• 주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 공공청사 신설

■ 건축범위 결정조서

구분	도면 표시번호	건폐율	용적률	최고높이	비 고
변경	-	60% 이하	200% 이하	-	-

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	결정범위			면적(㎡)			최초 결정일	비고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기정	변경	변경 후		
폐지	①	사회복지시설	자양동 466-12 번지 일대	어린이집	60%이하/ 200%이하	1층 이하	860.0	감)860.0	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	
폐지	②	사회복지시설	자양동 466-16 번지 일대	경로당	60%이하/ 200%이하	2층 이하	200.0	감)200.0	-	서고시 2018-268호 (18.08.30.)	

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 사회복지시설 폐지
②	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 주택재건축사업 정비계획 변경에 따른 사회복지시설 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	1	43,917.8	획지	자양동 586-1 일대	공동주택 및 부대복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복지시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	50% 이하	공동주택

② 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한 용적률		
신설	획지	190.0% 이하	195.6% 이하	217.1% 이하	300.0% 이하	정비 계획	상한용적률 217.1%
							법적상한용적률 299.8%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	비고
	단독주택재건축 세입자 대책	
신설	5.0%	—

■ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	21.5%	82.7%	총 104.2%

③ 높이 계획

구분		지역	높이 기준	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	180m 이하 (49층 이하)	공동주택

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지	- 모든 도로 및 인접대지경계 변 : 대지경계선(도로변)으로부터 3m - 동서방향 공공보행통로 변 : 공공보행통로 경계로부터 2m
고층부 벽면한계선		자양변영로 변 : 대지경계선(도로변)으로부터 6m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	연도형상가 배치구간	자양변영로 변 공공보행통로 복측	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부 (1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	자양변영로 변 공공보행통로 남측	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부 (1층 이상)에 공동이용시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	사업부지	- 동서방향 : 폭원 8m 내외 - 남북방향 : 폭원 6m 내외 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
공개공지	사업부지	한강 가는 길(나들목)을 고려하여 자양변영로1길 및 뚝섬로40길 결절부에 공개공지 500㎡ 이상 계획	-
전면공지	사업부지	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

4. 경관계획(신설)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 간선가로, 공공보행통로, 공원 변의 활성화를 위해 상가, 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획 - 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성도와 용벽 발생을 최소화함
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 전면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 - 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	- 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성 - 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 자양번영로 변 가로활성화시설 배치 시 가로경관을 고려하여 디자인하고, 건축형태의 다양성을 확보하도록 계획 - 개방형/돌출형 발코니, 테라스 등 입체적 변화를 통한 건축물 디자인특화 계획 - 용벽을 최소화하는 테크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

다. 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	- 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정(폭 15m 이상) ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	- 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 단지 가장자리는 중저층 건축물을 계획하여 개발에 따른 부정형 최소화

5. 기타 사항에 관한 결정(신설)

가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경 분야	비오톱 및 동식물	비오톱보전 등급 향상	○	- 비오톱유형평가등급 4, 5등급 - 개별비오톱평가등급 평가제외	추후 세부 조경계획 수립 및 비오톱 유지	-
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	주변 일부 녹지 분포 및 사업지구와 연계 필요	조경계획 시 세부 녹지 등 연계	-
생활 환경	토양	토양오염 최소화	-	토양오염유발시설 미분포	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 평탄한 지형, 대부분 15m 이하 - 경사 5° 미만으로 완만한 지형	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 확보 대상임, 자연환경보전계획 수립 대상임	생태면적률 35.01% 확보 계획 수립	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	-	- 공사 시 토사유출 발생 - 운영 시 오수발생에 따른 영향	수질오염물질 배출 및 유출차단 시설 설치계획 수립	-
	바람·열	바람길 확보	○	- 바람환경공간 유형분석 - 바람장 변화 미미 - 열환경공간 유형분석 - 열섬효과 미미	- 바람길 확보를 위한 건축물 배치 - 조경식재 및 녹지공간 조성 - 불투수면 최소화를 위한 포장 계획 - 완충녹지대 및 음영 제공 식재 도입	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	-	- 공사 시 대기오염물질 발생 - 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	기후변화대응, 온실가스 배출저감 목적	-	- 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출 - 과다한 에너지소비 유발 없음	- 고효율 건설장비 사용 등 - 신·재생에너지 적용 검토 - 신·재생에너지 공급률 서울시 기준 준수	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	-	공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생 예상	- 관련 규정에 의거 적정 처리 - 전문 처리업체 통한 위탁처리	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	-	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립	-

나. 임대주택 및 국민주택규모주택 건설에 관한 결정 조서

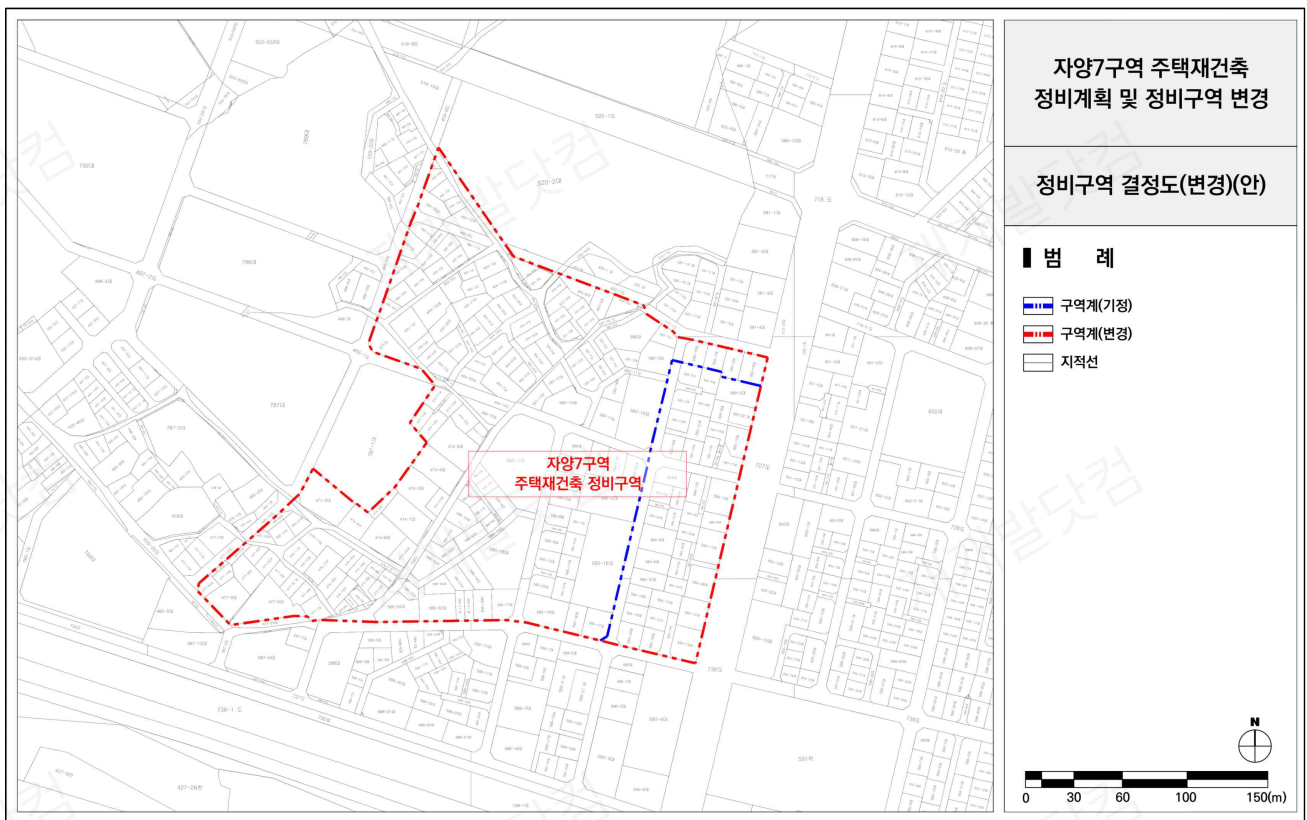
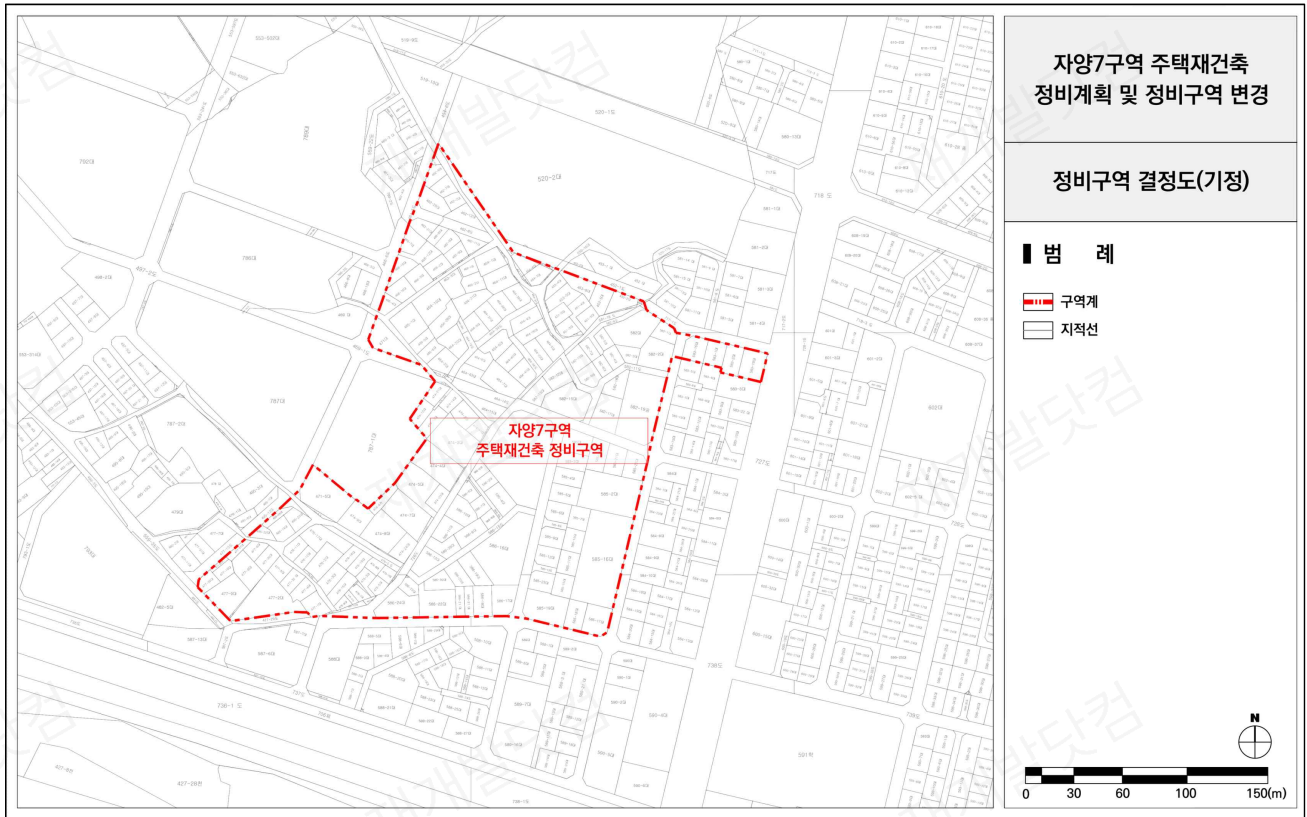
- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	국민주택규모 임대 세대수	국민주택규모주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
합계	1,089	100.0	170	15.6	100.0
전용 49㎡	37	3.4	—	—	—
전용 59㎡	215	19.7	47	4.3	27.6
전용 84㎡	565	51.9	123	11.3	72.4
전용 108㎡	225	20.7	—	—	—
전용 131㎡	43	3.9	—	—	—
전용 134㎡	4	0.4	—	—	—

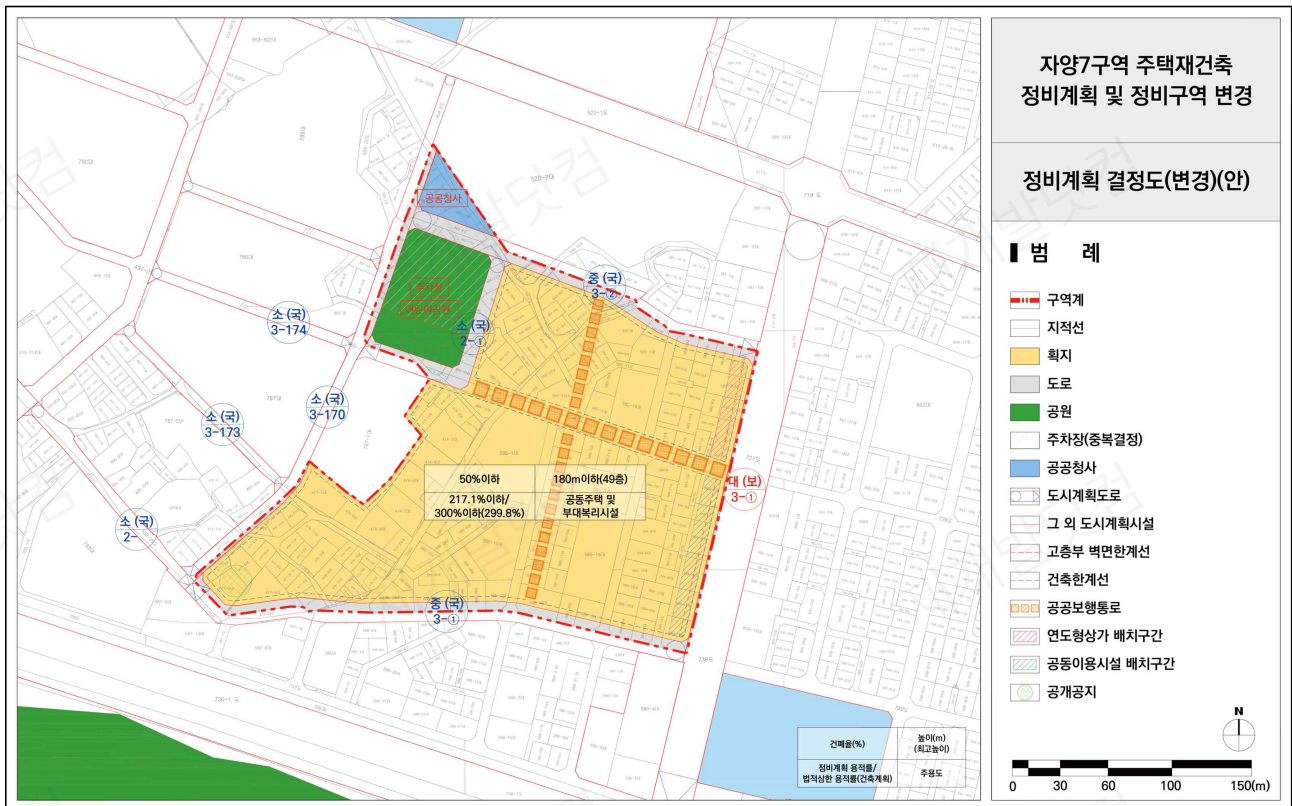
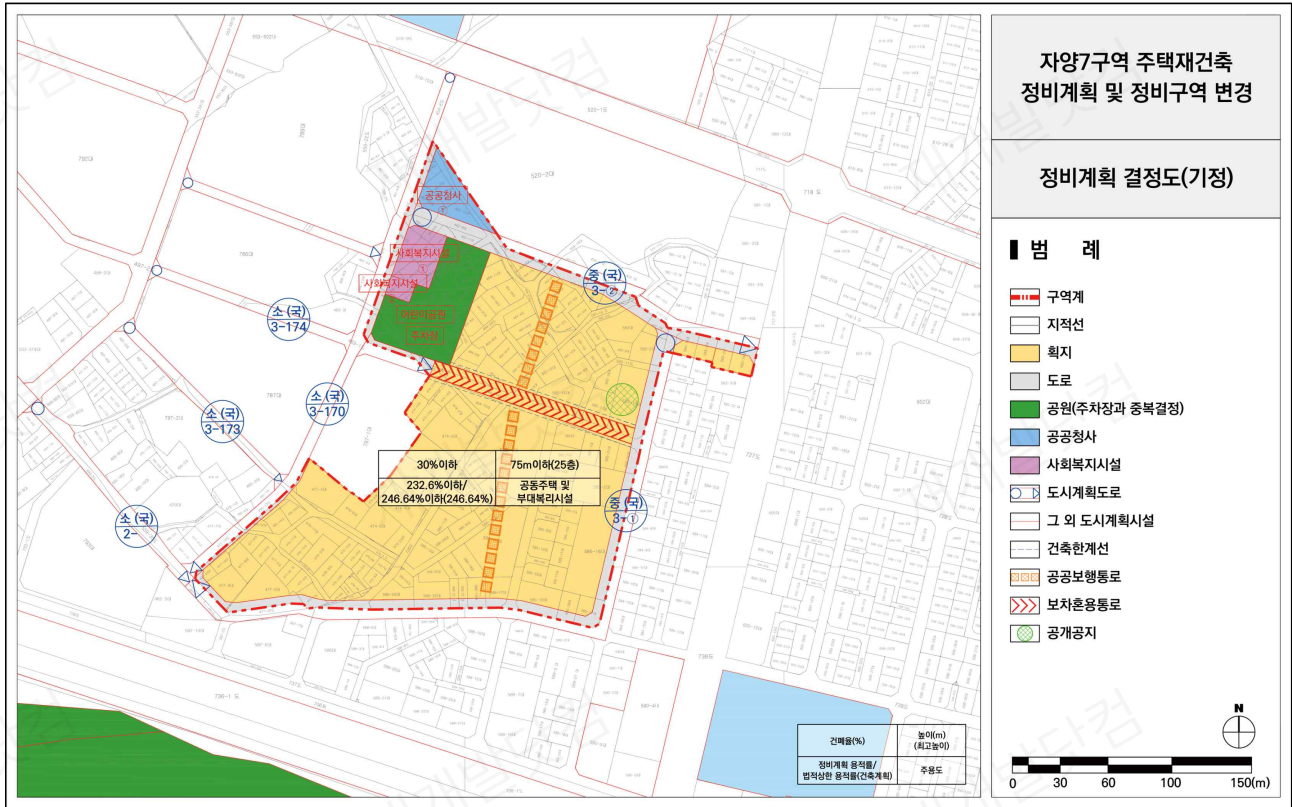
IV. 관련도면 : 붙임참조

V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

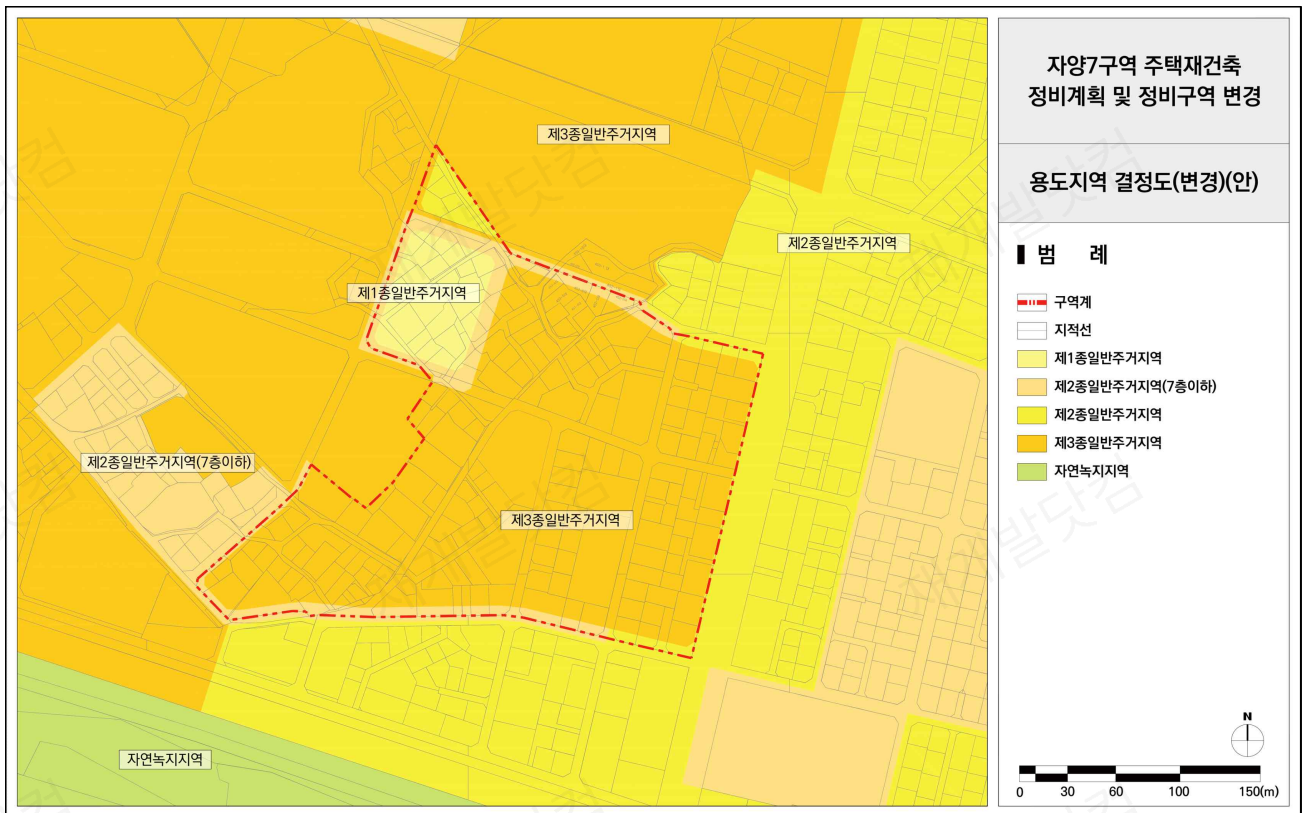
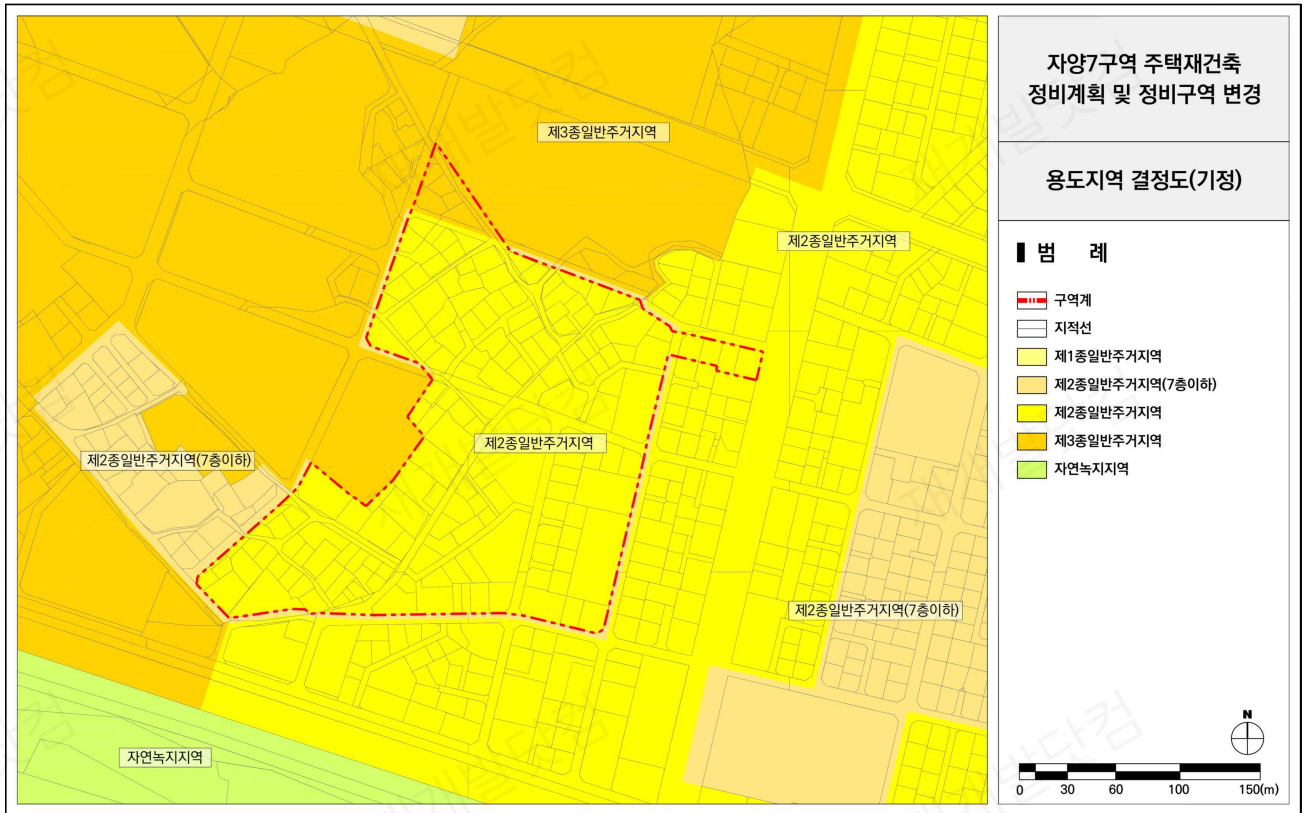
■ 붙임_정비구역 결정도(기정/변경)



■ 붙임_정비계획 결정도(기정/변경)



■ 붙임_용도지역 결정도(기정/변경)



■ 붙임_도시계획시설 결정도(기정/변경)

