

자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 자양동 227-147번지 일대(이하 ‘자양3동 A구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.05.06.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 06월 11일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 광진구 자양동 227-147번지 일원	-	증) 40,798	40,798	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 40,798.0	40,798.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 6,649.0	6,649.0	16.2	-
	도 로	-	증) 2,004.0	2,004.0	4.9	-
	공 원1	-	증) 3,445.0	3,445.0	8.4	공영주차장 중복결정
	공 원2	-	증) 800.0	800.0	1.9	119안전센터
	공 원3	-	증) 400.0	400.0	1.0	노인복지시설
획지	소 계	-	증) 34,149.0	34,149.0	83.8	-
	획 지1	-	증) 34,149.0	34,149.0	83.8	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		40,798.0	-	40,798.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	22,926.0	감) 17,512.0	5,414.0	13.3	
	제3종일반주거지역	17,872.0	증) 17,512.0	35,384.0	86.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	자양동 227-147번지 일대	제2종일반	제3종일반	17,512.0	· 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건변화를 고려하여 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 상향

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입-총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 114.39% - (1조 3,885억 - 7,560억) ÷ 5,529억 x 100 = 114.39% - 총수입 추정: 1조 3,885억, 총지출 추정: 7,560억 - 종전자산총액 추정: 5,529억																				
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격 x 보정률(2.4) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 x 개별공시지가 x 보정률(2.5) - 건물=개략단가 (평균 약 100만원/3.3㎡) x 연면적 ※ 건물의 개략단가는 주거용 평균 건물 단가 수준을 의미함																				
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액-(종전자산 추정액x추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a) (천원)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용39㎡형 (공급면적:60.60㎡)</td><td>843,200</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (114.39%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr><tr><td>전용49㎡형 (공급면적:72.00㎡)</td><td>1,062,900</td></tr><tr><td>전용59㎡형 (공급면적:83.60㎡)</td><td>1,279,600</td></tr><tr><td>전용74㎡형 (공급면적:101.70㎡)</td><td>1,458,200</td></tr><tr><td>전용84㎡형 (공급면적:114.60㎡)</td><td>1,594,700</td></tr><tr><td>전용109㎡형 (공급면적:144.60㎡)</td><td>1,933,400</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a) (천원)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡형 (공급면적:60.60㎡)	843,200	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (114.39%)	권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전용49㎡형 (공급면적:72.00㎡)	1,062,900	전용59㎡형 (공급면적:83.60㎡)	1,279,600	전용74㎡형 (공급면적:101.70㎡)	1,458,200	전용84㎡형 (공급면적:114.60㎡)	1,594,700	전용109㎡형 (공급면적:144.60㎡)	1,933,400
권리자 분양가 추정액(a) (천원)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용39㎡형 (공급면적:60.60㎡)	843,200	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (114.39%)	권리자 분양가 추정액 -추정권리가액 (+:분담/-:환급)																		
전용49㎡형 (공급면적:72.00㎡)	1,062,900																				
전용59㎡형 (공급면적:83.60㎡)	1,279,600																				
전용74㎡형 (공급면적:101.70㎡)	1,458,200																				
전용84㎡형 (공급면적:114.60㎡)	1,594,700																				
전용109㎡형 (공급면적:144.60㎡)	1,933,400																				
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 80% 수준으로 결정함.																					

주) 비례율 및 추정 분담금은 경제 사정이나 정책 변경 또는 감정평가 결과 등에 따라 달라질 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	620	자양동 7-25대	자양동 227-336대	일반 도로	-	-	
변경	대로	1	16	35~38	주간선 도로	688 (32)	자양동 7-25대	자양동 227-6대	일반 도로	-	-	
기정	대로	3	-	25	집산 도로	526 (304)	자양동 580-13대	자양동 227-1대	일반 도로	-	건설부공고 제10호'67.1.21	
변경	대로	3	A	25~28	집산 도로	526 (304)	자양동 580-13대	자양동 227-1대	일반 도로	-	건설부공고 제10호'67.1.21	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	35	자양동 227-326대	자양동 227-268대	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	58	자양동 227-6대	자양동 227-19도	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	28	자양동 227-247대	자양동 227-270대	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	- 도로 변경 - B = 35 → 38m(3m), - L = 620 → 688m(32m)	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 노선 연장 및 일부구간 도로 확폭
대로 3	대로 3-A	- 도로 변경 - B = 25 → 28m(3m) - L = 526m(304m)	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 일부구간 확폭
-	중로 3-A	- 도로 신설 - B = 12m, L = 35m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 2-A	- 도로 신설 - B = 6~8m, L = 58m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-A	- 도로 신설 - B = 6m, L = 28m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

※ ()는 구역 내 도로연장임

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	공원하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 3,445.0㎡ - 연면적 : 1,750.0㎡	정비사업 시행에 따른 기존 노상주차장의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

■ 주차장 예시

	
횡단면도	예 시

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	- 어린이공원 신설 - 면적 : 3,445.0㎡	정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	자양동 227-267 일대	-	증)800.0	800.0	-	연면적 1,500㎡

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 800.0㎡ - 연면적 : 1,500.0㎡	- 서울시 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 119 안 - 전센터 설치

■ 공공청사 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비고
신설	1	공공청사	60% 이하	200% 이하	관련 법령에 따름	

■ 공공청사 예시

		
지상1층 평면도	지상2층 평면도	
		
지상3층 평면도	지상4층 평면도	

2) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	자양동 227-217 일대	-	증)400.0	400.0	-	연면적 800㎡

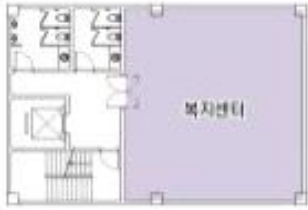
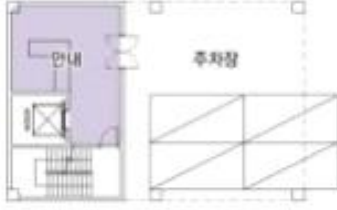
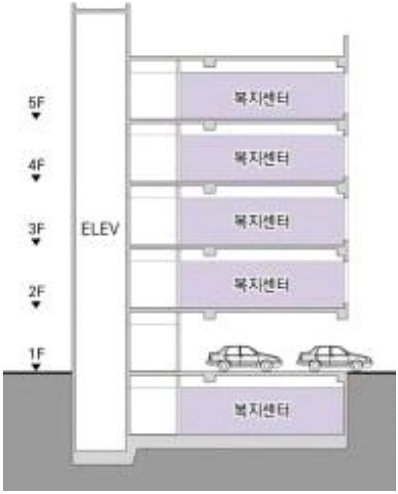
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 400.0㎡ - 연면적 : 800.0㎡	• 정비사업 시행에 따른 기존 광진시니어클럽의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비고
신설	1	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	관련 법령에 따름	

■ 사회복지시설 예시

		
지하1층 평면도	지상1층 평면도	
		
지상2,3,4층 평면도	지상5층 평면도	사회복지시설 단면도

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정		계획면적(㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
주민공동시설	소계	-	1,000세대 이상 : $[500\text{㎡} + (2\text{㎡} \times 1,030\text{세대})] \times 1.25$	3,200.00	6,600.00	
	경로당	획지	-	580.00	600.00	
	어린이집	획지	-	580.00	600.00	
	작은도서관	획지	-	203.00	300.00	
	다함께 돌봄공간	획지	500세대 이상 : 전용면적 66㎡ 이상	66.00	600.00	
	커뮤니티시설	획지	-	-	2,400.00	
	어린이 놀이터	획지	500세대 이상 : $500\text{㎡} + 0.7\text{㎡} \times 1,030\text{세대}$	1,221.00	1,300.00	
	주민운동시설	획지	-	-	800.00	
근린생활시설		획지	-	-	5,387.91	
관리사무소		획지	50세대 이상 : $10\text{㎡} + (1,030\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	59.00	120.0	
경비실		획지	-	-	100.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	자양3동 A구역 주택정비형 재개발구역	40,798.0	자양동 227-147번지 일원	215	-	-	215	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비 고																																			
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한																																					
신설	자양3동 A구역 주택정비형 재개발구역	40,798.0	획지 1	34,149.0	자양동 227-147	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	258.00 이하	299.67 이하	160m이하 /49층이하	-																																			
			공공 청사	800.0	자양동 227-267	119 안전센터	관련법규에 의함																																							
			사회 복지	400.0	자양동 227-217	노인복지																																								
			주차장	3,445.0	자양동 227-279	주차장																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 1,030세대																																												
		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,030</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>464</td><td>45.1</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>476</td><td>46.2</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>90</td><td>8.7</td></tr></table>		구분	세대수		세대수(세대)	비율(%)	계	1,030	100.0	60㎡이하	464	45.1	60~85㎡이하	476	46.2	85㎡초과	90	8.7	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>876</td><td>127</td><td>43</td><td>84</td></tr><tr><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>14.5</td><td>4.9</td><td>9.6</td></tr><tr><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>33.9</td><td>66.1</td></tr></table>			구분	건립규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡이상	초과용적률 전 세대수	876	127	43	84	구성비 (%)	100.00	14.5	4.9	9.6	임대주택 구성비(%)	-	100.00	33.9	66.1
		구분	세대수																																											
			세대수(세대)	비율(%)																																										
		계	1,030	100.0																																										
		60㎡이하	464	45.1																																										
		60~85㎡이하	476	46.2																																										
85㎡초과	90	8.7																																												
구분	건립규모	임대주택																																												
		소계	40㎡이하	40㎡이상																																										
초과용적률 전 세대수	876	127	43	84																																										
구성비 (%)	100.00	14.5	4.9	9.6																																										
임대주택 구성비(%)	-	100.00	33.9	66.1																																										
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]▶계획 91.3%																																														
• 임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.01%																																														
• 전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 33.9%, 4.9%																																														
※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(154세대) 제외																																														
심의완화 사항		• 국민주택규모(85㎡이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 50.03%																																												
		<table><tr><th>정비계획용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>258.0%</td><td>299.67%</td><td>41.67%</td><td>20.835%</td><td>7,119.20㎡ (7,114.94㎡)</td></tr></table>		정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	258.0%	299.67%	41.67%	20.835%	7,119.20㎡ (7,114.94㎡)																																	
		정비계획용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																								
258.0%	299.67%	41.67%	20.835%	7,119.20㎡ (7,114.94㎡)																																										
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 획지1(공동주택) : 자양번영로변 3m / 공공보행통로변 3m / 기타 3m - 사회복지시설 : 아차산로변 3m																																												
		기타사항에 관한 계획																																												
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 : 대상지 동서방향의 공공보행통로 조성 (폭 6m) • 공개공지 : 자양번영로와 아차산로가 만나는 결절점에 1개소 조성																																												

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획		구역면적 (㎡)	획지면적 (공동주택용지) (㎡)	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적(㎡) ①		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지(㎡) ②	획지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(㎡) ③	순부담 제외면적 (기존시설) (㎡) ④
				토지	건축물			
				40,798.0	34,149.0	6,649.0	1,214.3	158.1
공공시설 제공면적 (순부담)	전체	• 순부담면적 : 2,782.6㎡ (구역면적의 6.8%) = ① 새로설치되는 기반시설 면적 - ② 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - ③ 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 - ④ 순부담 제외면적 = (6,649.0㎡ + 1,214.3㎡) - 158.1㎡ - 4,753.3㎡ - 169.3㎡ = 2,782.6㎡						
	토지	• 토지 기부채납 면적 : 6,649㎡ -도로 2,004.0㎡, 공원 3,445.0㎡, 공공청사 : 800.0㎡, 사회복지시설 : 400.0㎡						
	건축물	• 공영주차장 환산부지 면적 : 470.3㎡ ※ 공영주차장 환산부지 면적 = 470.3㎡ (448.6㎡ + 17.4㎡ + 4.3㎡ = 470.3㎡) - 공사비 [(1,750.0㎡ × 3,021,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 448.6㎡ - 설계비 [(4,806,136,363 × 3.90) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 17.4㎡ - 감리비 [(4,806,136,363 × 0.96) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 4.3㎡ • 사회복지시설(노인복지) 환산부지 면적 : 321.9㎡ ※ 사회복지시설 환산부지 면적 = 321.9㎡ (305.5㎡ + 13.2㎡ + 3.2㎡ = 321.9㎡) - 공사비 [(800.0㎡ × 4,500,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 305.5㎡ - 설계비 [(3,272,727,272 × 4.33) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 13.2㎡ - 감리비 [(3,272,727,272 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 3.2㎡ • 공공청사(119안전센터) 환산부지 면적 : 422.1㎡ ※ 공공청사 환산부지 면적 = 422.1㎡ (400.6㎡ + 17.3㎡ + 4.2㎡ = 422.1㎡) - 공사비 [(1,500.0㎡ × 3,147,000원 ÷ 1.1) ÷ (5,356,000원 × 2)] = 400.6㎡ - 설계비 [(4,291,363,636 × 4.33) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 17.3㎡ - 감리비 [(4,291,363,636 × 1.07) ÷ 100] ÷ [(5,356,000원 × 2)] = 4.2㎡ ※ 건축물 환산부지 면적 = 공공시설 등 설치비용 ÷ 부지가액(원/㎡) ÷ (기부채납 연면적×설치비용) ÷ (공시지가×2) ※ 공사비 : 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」부가세 제외 ※ 설계비·감리비 : 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(별표4, 별표5)(2020)						
기준용적률		• 219.7% : 199.7%(용도지역 혼재 가중평균) + 20.0%(기준용적률 완화) ※ 기준용적률 완화 : 20.0%(현황용적률 인정 10.25% + 소형주택 확보 9.75%)						
허용용적률		• 240.5% : 공공보행통로 6.9%, 열린단지 5.0%, 돌봄시설 3.1%, 층간소음 해소 5.0%, 사업성 보정계수 1.04(0.8%)						
상한용적률		• 258.0% = (기준용적률+기준용적률 완화+허용용적률+사업성보정계수) + (허용용적률×1.3×가중치×α토지) + (허용용적률×0.7~1.0×α 건축물) = (199.7%+20%+20%+0.8%) + (219.7%×1.3×0.8566×0.04592) + (219.7%×0.7×0.02319) + (219.7%×1.0×0.01236)						
		• 가중치 : 0.8566 • α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α토지 : 0.04592 = 1,568.3 / 34,149.0 - α 건축물 : 0.02319 = 792.2 / 34,149.0 - α 건축물(전락육성용도) : 0.01236 = 422.1 / 34,149.0						
법적상한용적률		• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」제54조) : 예정법적상한용적률 299.67%(건축심의에서 최종 결정)						

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용 면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공임대주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 40% 이하로 건설 (도시정비법 시행령 제9조) : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출근거	• 전체세대수 : 1,030세대 (법적상한 증가분: 154세대) • 재개발임대주택 건설계획 : 127세대 - 확보 의무면적 : 8,810.4㎡ 이상 - 전체연면적의 10% 이상 : 대지면적 X 상한용적률 X 10% : 34,149.0 X 258.0% X 10.0% = 8,810.4㎡ < 8,816.2㎡ • 임대주택 세대수의 40% 이하로 전용면적 40㎡ 이하주택으로 공급 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 40% 이하 : 127 x 40% = 51세대 ∴ 51세대 ≥ 43세대 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	127	14.50%	100.00%
40㎡이하	43	4.91%	33.86%
40㎡~50㎡이하	70	7.99%	55.12%
50㎡~60㎡이하	14	1.60%	11.02%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
예정법적상한용적률(건축계획)		299.67% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률(정비계획 용적률)		258.0% 이하				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	$299.67\% - 258.0\% = 41.67\%$				
	건립 용적률	$41.67\% \times 0.5 = 20.835\%$ $34,149.0\text{m}^2 \times 20.835\% = 7,114.94\text{m}^2$				
	의무 연면적	7,114.94 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98 m^2	83.6 m^2	55세대	4,598.0	-
		84.98 m^2	114.6 m^2	22세대	2,521.2	
		합 계		77세대	7,119.2	> 7,114.94 m^2

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	- 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 - 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수물 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	해당없음	
	화재	건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	·비오톱보전등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	· 현존식생도 : 시가화지역 · 개별비오톱평가도 : 평가제외 · 비오톱유형도 : 주거지 비오톱 · 비오톱유형평가도 : 5등급 · 녹지공간 확충 필요	· 공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
녹지 네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	· 생태적 가치를 갖는 공간 형성되지 않음 · 사업대상지 주변은 주거지 및 소규모 상업시설이 위치하고 있음	· 사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	·토양오염 최소화	· 토양오염실태조사결과 사업 대상지 내 토양오염실태조사지점이 없음 · 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	· 공사 시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 · 불가피하게 폐유 보관 시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	-
지형 · 지질	·지형·지질 영향 최소화	· 표고 : 최저 14.5m, 최고 19.9m로 5.4m의 표고차 · 경사 : 5°미만의 완만한 지형 · 공사 시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	· 기존 지형을 활용하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 · 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	·자연물순환 유지	· 불투수 토양포장도 90%이상 지역 · 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 강우 시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	· 토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 · 저영향개발 기법 활용 등 계획에 반영하여 물순환 회복을 도모할 수 있도록 할 계획임	-
수질	·수질오염 최소화	· 물환경정보시스템 수질측정망 '중랑천' BOD 기준 Ⅱ(중음)~Ⅳ(나쁨)등급, '독도' BOD 기준 Ⅱ(중음)~Ⅲ(보통)등급 · 공사 시 및 운영시 오수 발생, 강우 시 비점오염물질 발생	· 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 · 저영향개발(LID : Low Impact Development)기법을 반영 · 비점오염 저감시설을 설치	-
바람 · 열	·기후변화 대응	· 평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,410.1hr · 바람기능 공간 유형 : 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 · 열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지	· 단지 내 녹지계획을 수립하고, 녹지계획을 수립하고, 공공보행통로 등을 통해 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 바람통로(동풍축)를 확보함으로써 미기후 개선 효과를 도모 할 계획임	-
대기질 · 악취	·대기오염 최소화	· 광진구 자동측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 조사 · 공사 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 · 운영 시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	· 공사 시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 · 운영 시 : 녹지공간 확보, 수목식재, 에너지 절약계획 수립, 신재생에너지 설비 도입	-
온실가스 · 에너지	·기후변화 대응, 에너지 절약 / 효율 극대화	· 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO2eq · 사업시행 시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	· 운영 시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성, 에너지절약계획 수립	-
자원순환	·폐기물 발생 최소화	· 공사 시 기존 건축물 철거에 의한 건설폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 · 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 공사 시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 · 건축물 신축시 친환경자재 및 순환골재 활용 · 운영 시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	·소음·진동 최소화	· 국가소음정보시스템 소음 측정망 결과, 도로변“가” 및 “나”지역의 주간기준[65dB(A)] 및 야간기준[55dB(A)] 초과 · 공사 시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 · 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	· 가설방음판설 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 · 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음·방진 설비 계획 수립	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 광진구 자양동 227-147번지 일원	-	증) 40,798	40,798	-
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		구역지정 고시일로부터 3년 이내	자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업 조합(가칭)		- (현황:1,240세대, 계획:1,030세대)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
동자초등학교 자양중학교 자양고등학교	• 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
조합 설립 ~ 착공 전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영
착공 ~ 공사 완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상
범죄예방시설	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 광진구 자양동 227-147번지 일원	-	증) 40,798	40,798	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	위 치	변경사유
신 설	자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 광진구 자양동 227-147번지 일원	· 주택정비형 재개발사업에 따른 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		40,798.0	-	40,798.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	22,926.0	감) 17,512.0	5,414.0	13.3	
	제3종일반주거지역	17,872.0	증) 17,512.0	35,384.0	86.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	자양동 227-147번지 일대	제2종일반	제3종일반	17,512.0	· 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건 변화를 고려하여 주택정비형 재개발사업을 위해 용도 지역 상향

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	620	자양동 7-25대	자양동 227-336대	일반 도로	-	-	
변경	대로	1	16	35~38	주간선 도로	688 (32)	자양동 7-25대	자양동 227-6대	일반 도로	-	-	
기정	대로	3	-	25	집산 도로	526 (304)	자양동 580-13대	자양동 227-1대	일반 도로	-	건설부공고 제10호'67.1.21	
변경	대로	3	A	25~28	집산 도로	526 (304)	자양동 580-13대	자양동 227-1대	일반 도로	-	건설부공고 제10호'67.1.21	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	35	자양동 227-326대	자양동 227-268대	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	58	자양동 227-6대	자양동 227-19도	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	국지 도로	28	자양동 227-247대	자양동 227-270대	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 도로연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	- 도로 변경 - B = 35 → 38m(3m), - L = 620 → 688m(32m)	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 노선 연장 및 일부 구간 도로 확폭
대로 3	대로 3-A	- 도로 변경 - B = 25 → 28m(3m) - L = 526m(304m)	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 일부구간 확폭
-	중로 3-A	- 도로 신설 - B = 12m, L = 35m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 2-A	- 도로 신설 - B = 6~8m, L = 58m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설
-	소로 3-A	- 도로 신설 - B = 6m, L = 28m	사업시행에 따른 원활한 교통소통을 위해 도로 신설

나) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	공원하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 3,445.0㎡ - 연면적 : 1,750.0㎡	- 정비사업 시행에 따른 기존 노상주차장의 대체시설 및 - 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

■ 주차장 예시

	
횡단면도	예 시

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	자양동 227-279일대	-	증)3,445.0	3,445.0	-	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	공원	- 어린이공원 신설 - 면적 : 3,445.0㎡	정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	자양동 227-267 일대	-	증)800.0	800.0	-	연면적 1,500㎡

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 800.0㎡ - 연면적 : 1,500.0㎡	서울시 공공시설 수요조사 결과에 따른 필요시설 119안전센터 설치

■ 공공청사 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비고
신설	1	공공청사	60% 이하	200% 이하	관련 법령에 따름	

■ 공공청사 예시

		
지상1층 평면도	지상2층 평면도	
		
지상3층 평면도	지상4층 평면도	

나) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	자양동 227-217 일대	-	증)400.0	400.0	-	연면적800㎡

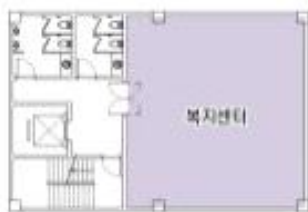
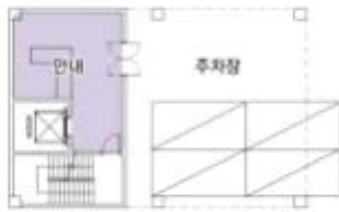
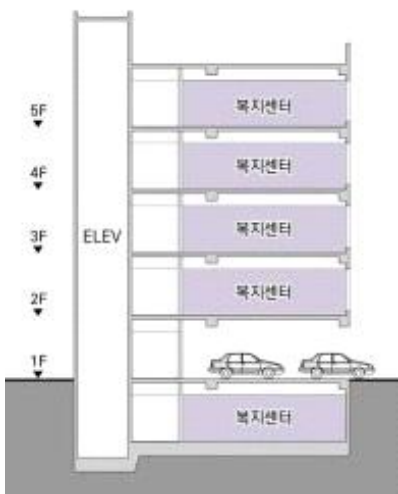
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 400.0㎡ - 연면적 : 800.0㎡	• 정비사업 시행에 따른 기존 광진시니어클럽의 대체시설 및 광진구 공공시설 수요조사에 따른 필요시설 설치(광진구)

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	건폐율	용적률	높이	비고
신설	1	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	관련 법령에 따름	

■ 사회복지시설 예시

		
지하1층 평면도	지상1층 평면도	
		
지상2,3,4층 평면도	지상5층 평면도	
사회복지시설 단면도		

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	획지1	34,149.0	자양동 227-147 일원	34,149.0	공동주택 및 부대복리시설
	공공청사	800.0	자양동 227-267 일원	800.0	119안전센터
	사회복지시설	400.0	자양동 227-217 일원	400.0	노인복지시설
	주차장	3,445.0	자양동 227-279 일원	3,445.0	주차장

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	주 용 도	비 고
신 설	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
신 설	공공청사, 사회복지시설, 주차장	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	건폐율	비 고
신 설	획지1	50% 이하	공동주택
신 설	공공청사, 사회복지시설, 주차장	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-

나) 용적률 계획

구분	획지번호	용적률(%)				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	예정법적상한 용적률		
신설	획지1	219.7% 이하	240.5% 이하	258.0% 이하	299.67% 이하	정비 계획	상 한 : 258.0% 예정법적상한 : 299.67%
신설	공공청사, 사회복지시설, 주차장	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름					

■ 기준용적률 완화사항

구 분		제2종일반	제3종일반	비 고
면 적(A)		17,512.0㎡	16,637.0㎡	34,149.0㎡
기준용적률		190%	210%	-
기준용적률 완화	현황용적률 적용	20%	-	-
	소형주택 공급	-	20%	-
	계 (B)	210%	230%	-
기준용적률 가중평균		219.7%		

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 -60.6㎡(39㎡공급면적)×28세대/16,637.0㎡(대지면적)=10.20%	최대 10%
40~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 -72.0㎡(49㎡공급면적)×24세대/16,637.0㎡(대지면적)=10.38%	최대 15%
합 계	· 총 20.00%(20% 적용)	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ α = 1이하 -적용 : 199.7% X (1,197.0 / 34,149.0) X 1 = 6.9%	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 -기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) -적용 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) -기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X α ※ α = 0.1이하 -적용 : 199.7% X (500.0 / 3,200.0) X 0.1 = 3.12%	5%p 이내
충간소음해소	▶ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 -기준 : 1등급 5%, 2등급 3% -적용 : 1등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : 5,969,319 / 5,775,000 = 1.033 ≒ 1.04	1.0~ 2.0

■ 상한용적률 완화사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	획지1	17.5%	41.67%	총 59.17%

다) 높이 계획

구 분		높 이	비 고
신 설	획지1	49층 이하(160m 이하)	신통기획 가이드라인 준수
신 설	공공청사, 사회복지시설, 주차장	관련법규에 의함	-

다. 건축물의 건축선 등에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 1	• 자양번영로변 3m / 공공보행통로변 3m / 기타 3m
	사회복지시설	• 아차산로변 3m

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
단지배치계획	공동주택	• 기존 아파트단지, 상업시설로 3면이 위요된 대상지의 여건을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입 - 고층 랜드마크형, 중저층 연도형, 인접지 대응형 등 영역별 특성을 고려한 주동 형태 및 입면특화 계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▶ 고층 랜드마크형 : 대상지 중앙부는 단지의 상징성을 형성하고, 한강 조망이 가능하도록 디자인특화 고층 주동 계획 ▶ 중저층 연도형 : 자양번영로(지구보행활동축)변 가로활성화를 고려해 저층부 상가 및 연도형 주동을 가로 대응형으로 배치 ▶ 인접지 대응형 : 경계부 건축물을 고려해 열린 경관과 단계적 스카이라인이 형성되도록 판상과 타워의 혼합형 주동계획
대지조성계획	공동주택	• 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 - 기존 지형으로 인한 부득이한 단차 발생 시 데크 경계부는 주민공동시설 등 배치를 통해 단차 활용 및 자연 경사 슬로프를 계획하여 보행 편의성 고려 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▶ 데크 단차 5m 내외, 2개 단으로 계획하고 단차를 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하 주차장 등으로 계획 ▶ 데크를 활용한 주민공동이용시설은 단지 내 커뮤니티 광장 주변으로 배치하여 커뮤니티 공간이 유기적으로 연결되도록 계획
저층부 외관	근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

2) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
스카이라인 및 경관계획	공동주택	• 한강변 경관을 고려하고 주변 개발사업과 조화를 이루는 스카이라인 형성 - 더샵스타시티(58층), 모아타운 예정지 등 인접 단지를 고려한 입체적 스카이라인 및 경관 형성 • 남-북 통경축(20m) : 한강~건국대학교(남북)로 이어지는 열린 경관 조성 - 한강변 열린 경관을 형성하고, 조망, 바람길 확보를 통해 쾌적한 주거환경 조성 • 대상지 특성을 고려한 특화주동 계획으로 다채로운 경관 형성 (권장)

마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	• 보도부속형 전면공지로 보행자 통행이 가능한 구조로 조성(보도+녹지 가능)
공공보행통로	공동주택	• 폭원 6m 이상으로 공동주택 단지 내 동서방향으로 조성[지역권 설정(등기)]
공개공지	공동주택	• 자양번영로와 아차산로 결절점에 1개소 조성

2) 기타 사항에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
돌봄시설	공동주택	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 500㎡ 이상
열린단지	공동주택	• 자양번영로변 보행활성화 및 한강 접근로변 열린 시야 확보
외부공간 및 동선계획	공동주택	• 공공보행통로로 동-서간의 접근성을 향상시키고, 보행 중심의 도시공간 형성 - 통학 편의 및 대중교통 접근성을 고려하여 대상지를 가로지르는 동-서방향의 보행 동선계획으로 기존에 단절된 동-서간 연계성 강화 • 커뮤니티시설과 연결되는 단지 내 순환형 보행체계 구축 - 단지 내 주요 커뮤니티시설, 대중교통 결절점과 연결되는 순환형 보행체계 계획 • 자양번영로(지구보행활동축) 변 공개공지, 보도형 전면공지, 보도를 연계해 5~8m 내외의 보행공간을 조성하고 가로활성화 시설과 유기적으로 연결
근린생활시설 및 주민공동시설	공동주택 내	• 가로활성화시설 배치구간(권장) - 자양번영로 변 연도형 근린생활시설 배치로 가로활성화 및 기존 상가세입자와의 상생 고려 - 건축한계선을 활용하여 보도부속형 전면공지를 조성해 주민의 보행편의성 증진 • 주민공동시설(권장) - 주민공동이용시설은 대지 내 단차 발생구간을 활용하여 입체적으로 계획 - 디자인특화동 최상층은 한강을 조망할 수 있는 주민커뮤니티시설 설치(권장)

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오톱 및 동·식물	·비오톱보전등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	· 현존식생도 : 시가화지역 · 개별비오톱평가도 : 평가제외 · 비오톱유형도 : 주거지 비오톱 · 비오톱유형평가도 : 5등급 · 녹지공간 확충 필요	· 공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
녹지 네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	· 생태적 가치를 갖는 공간 형성되지 않음 · 사업대상지 주변은 주거지 및 소규모 상업시설이 위치하고 있음	· 사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	·토양오염 최소화	· 토양오염실태조사결과 사업 대상지 내 토양오염실태조사지점이 없음 · 공사시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	· 공사 시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 · 불가피하게 폐유 보관 시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	-
지형 · 지질	·지형·지질 영향 최소화	· 표고 : 최저 14.5m, 최고 19.9m로 5.4m의 표고차 · 경사 : 5°미만의 완만한 지형 · 공사 시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	· 기존 지형을 활용하는 배치계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 · 토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	·자연물순환 유지	· 불투수 토양포장도 90%이상 지역 · 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 강우 시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	· 토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 · 저영향개발 기법 활용 등 계획에 반영하여 물순환 회복을 도모할 수 있도록 할 계획임	-
수질	·수질오염 최소화	· 물환경정보시스템 수질측정망 '중랑천6' BOD 기준 Ib(중음)~IV(나쁨)등급, '독도' BOD 기준 Ib(중음)~III(보통)등급 · 공사 시 및 운영시 오수 발생, 강우 시 비점오염물질 발생	· 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 · 저영향개발(LID : Low Impact Development)기법을 반영 · 비점오염 저감시설을 설치	-
바람 · 열	·기후변화 대응	· 평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,410.1hr · 바람기능 공간 유형 : 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지 · 열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지	· 단지 내 녹지계획을 수립하고, 녹지계획을 수립하고, 공공보행통로 등을 통해 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 바람통로(동축축)를 확보함으로써 미기후 개선 효과를 도모 할 계획임	-
대기질 · 악취	·대기오염 최소화	· 광진구 자동측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 조사 · 공사 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 · 운영 시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	· 공사 시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 · 운영 시 : 녹지공간 확보, 수목식재, 에너지 절약계획 수립, 신재생에너지 설비 도입	-
온실가스 · 에너지	·기후변화 대응, 에너지 절약 / 효율 극대화	· 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO2eq · 사업시행 시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	· 운영 시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성, 에너지절약계획 수립	-
자원순환	·폐기물 발생 최소화	· 공사 시 기존 건축물 철거에 의한 건설폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 · 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 공사 시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력 · 건축물 신축시 친환경자재 및 순환골재 활용 · 운영 시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	·소음·진동 최소화	· 국가소음정보시스템 소음 측정망 결과, 도로변“가” 및 “나”지역의 주간기준[65dB(A)] 및 야간기준[55dB(A)] 초과 · 공사 시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 · 상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	· 가설방음판 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 · 차음성능 우수한 창호 설치 및 방음·방진 설비 계획 수립	-

Ⅲ. 2026년 제6차('26.05.06.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제6차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	· 용적률 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	· 구청장 수정가결 요청사항 반영하였음	반영
		· 정비구역의 명칭은 '자양3동 A구역 주택정비형 재개발사업'으로 변경	· 정비구역 명칭 변경하였음	반영
	수정 가결 조건 사항	· 대상지 서측 자양7차우성아파트와 인접한 공공보행통로(폭 6m)의 연속성 확보를 위 하여, 인접 단지 내 상가 주차장 및 화단 등 의 공간 조정에 대해 적극적으로 협의할 것 · 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여 계획에 반영할 것	· 향후 사업시행 시 인접 단지 내 상가 주차장 및 화단 등 의 공간 조정에 대해 적극적으로 협의하겠음 · 향후 사업시행계획인가 단계에서 상·하수도 등 기반 시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체적인 개량 범위 및 비용 부담 등을 협의하여 공공기여 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영 추후 반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)
7. 신속통합기획 가이드라인(안) 건축 및 경관계획(참고)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

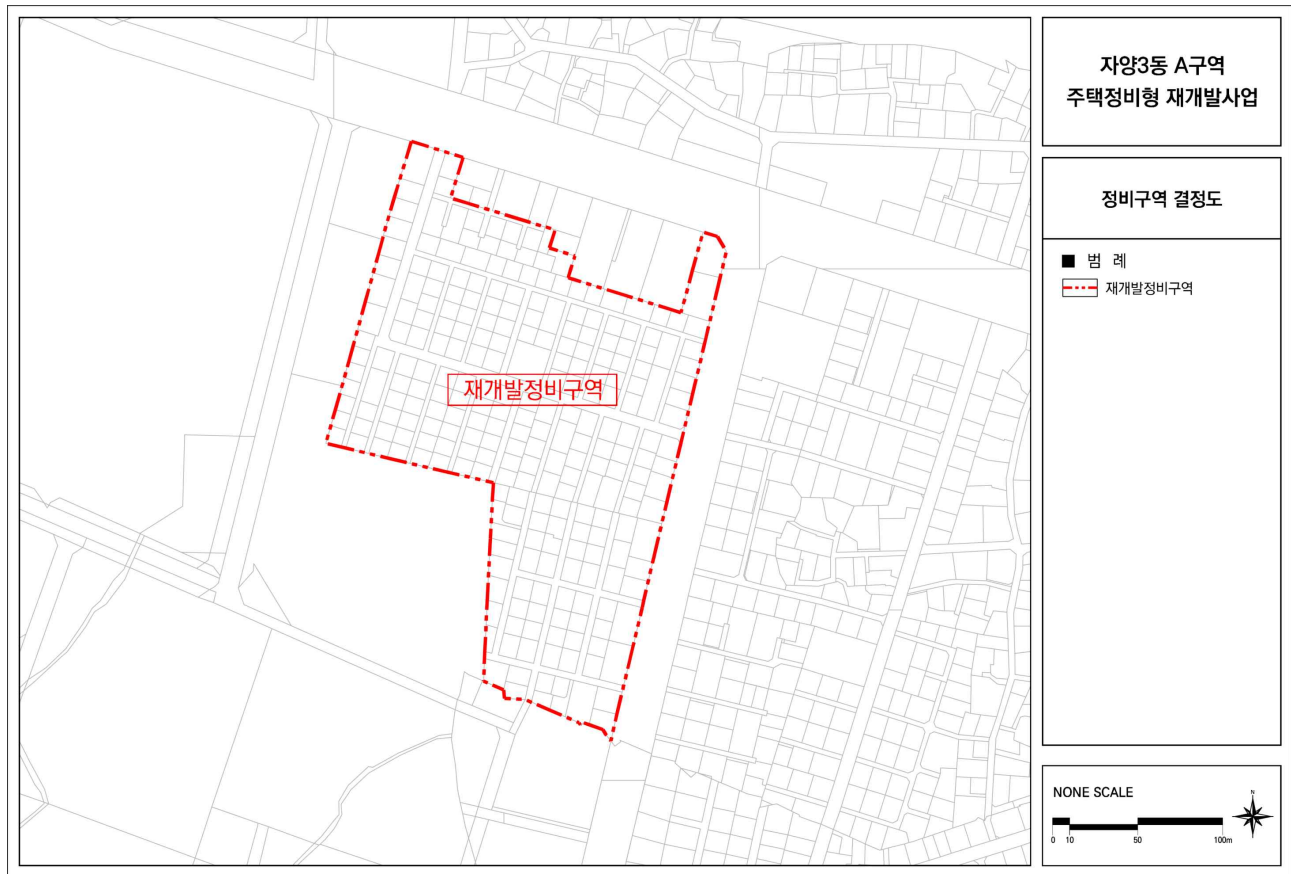
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7200) 및 광진구 주거사업과(☎02-450-9729)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

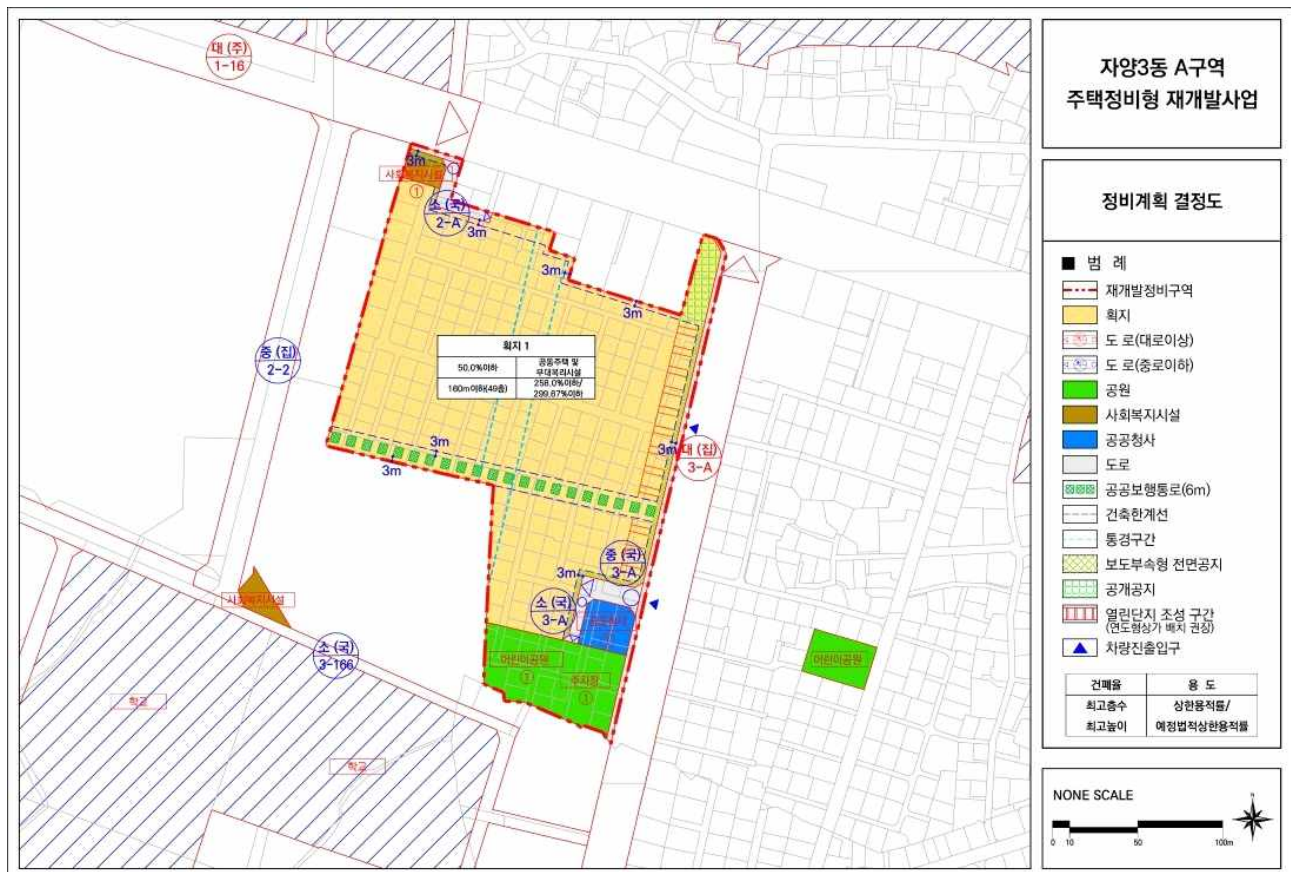
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 정비계획 관련도면

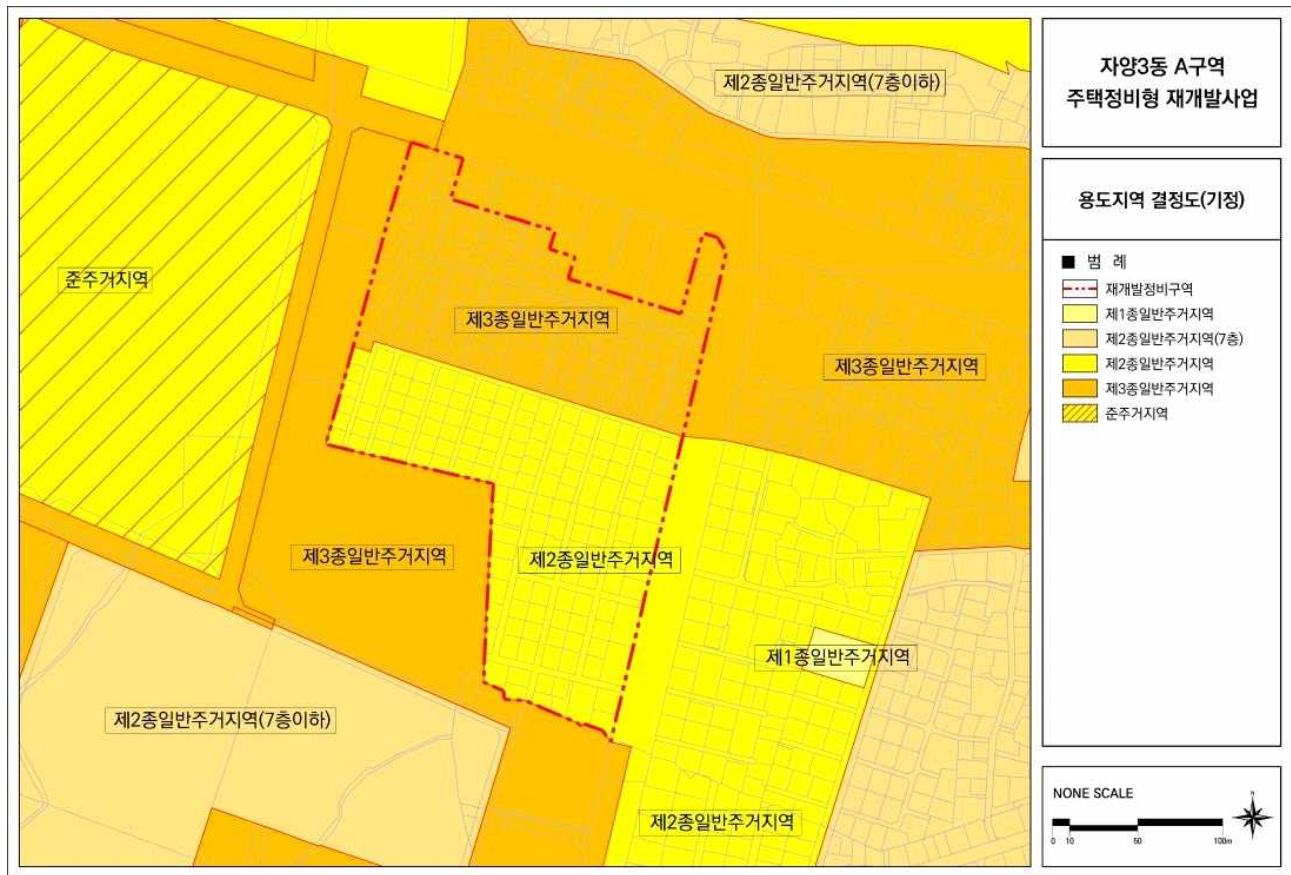
■ 정비구역 결정도(신설)



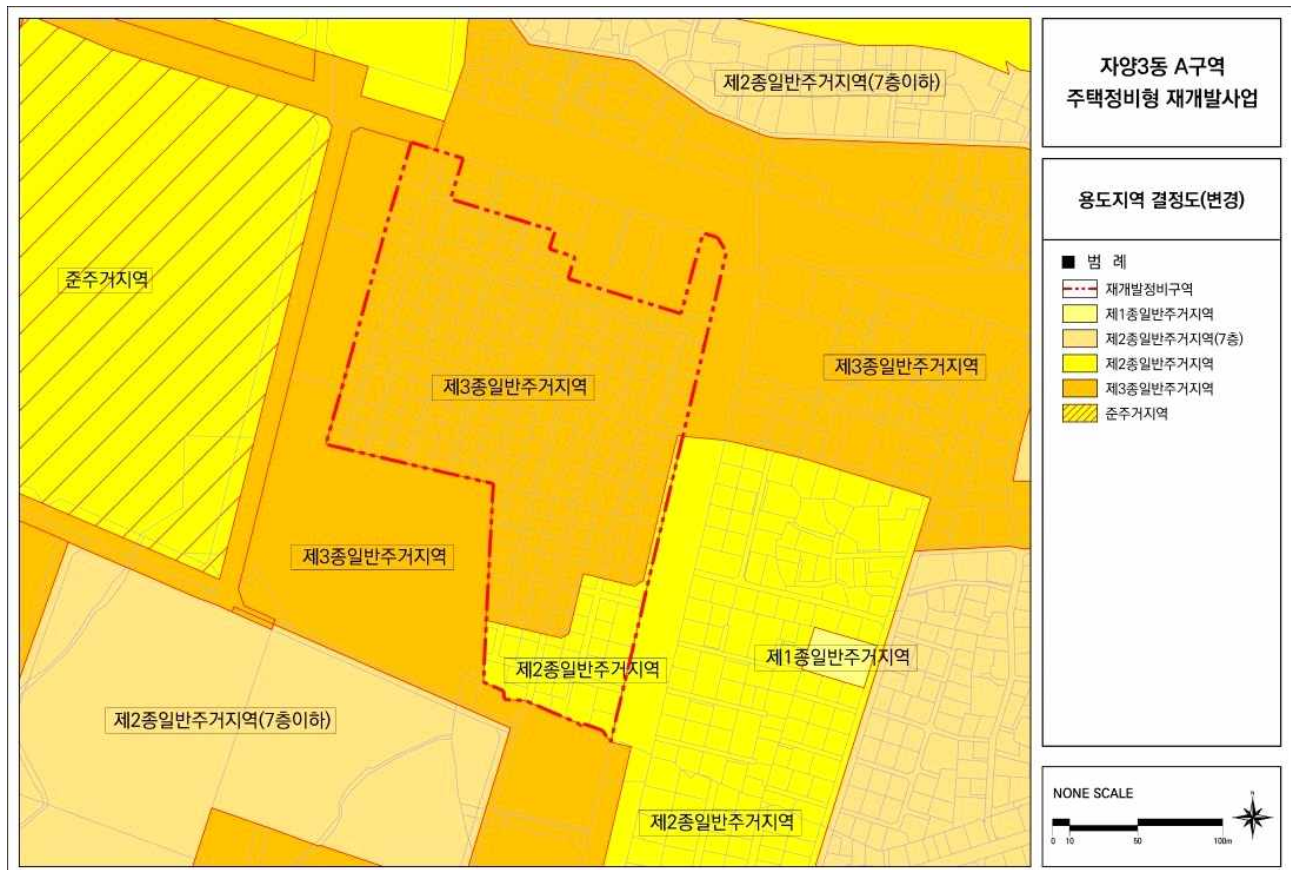
■ 정비계획 결정도(신설)



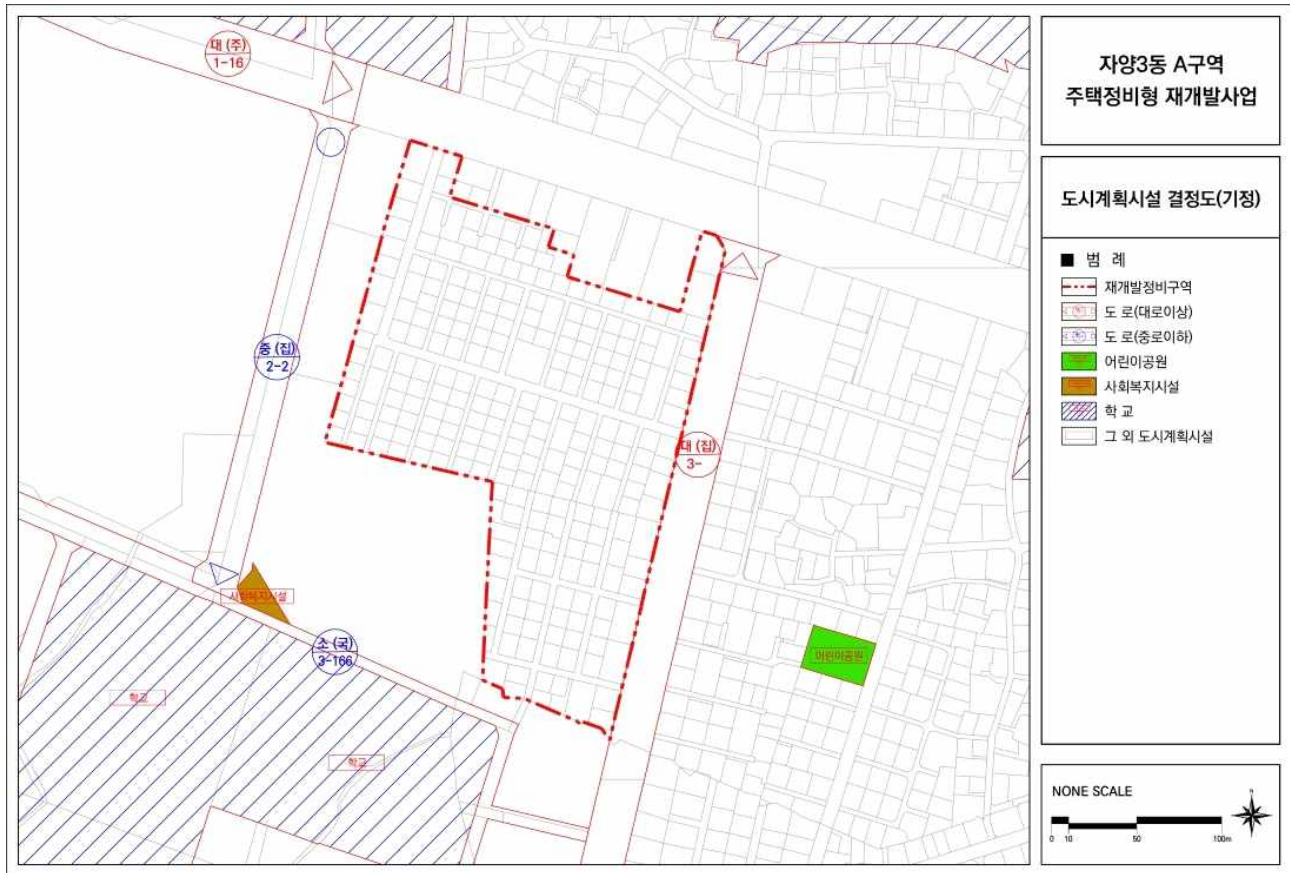
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



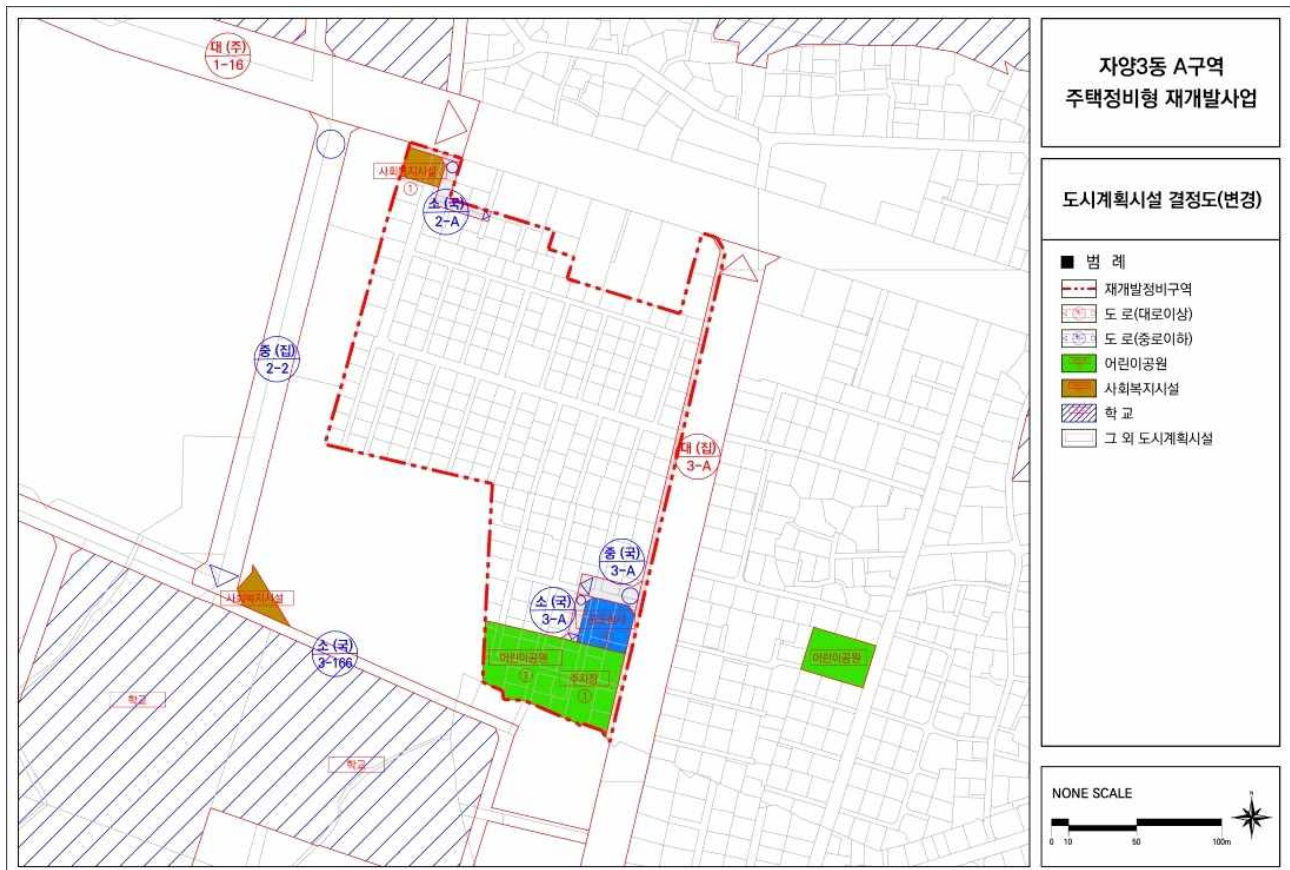
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)

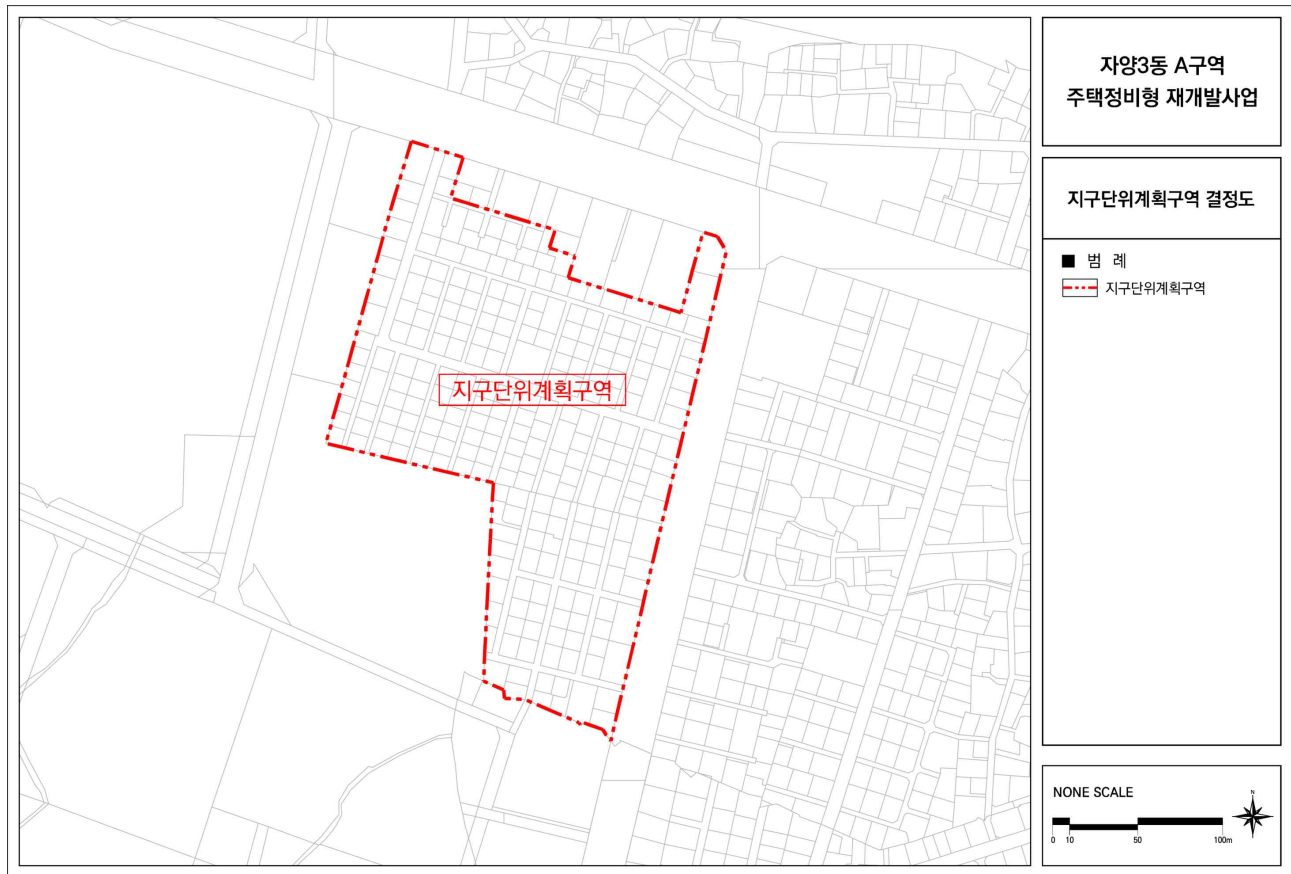


■ 도시계획시설 결정도(변경)

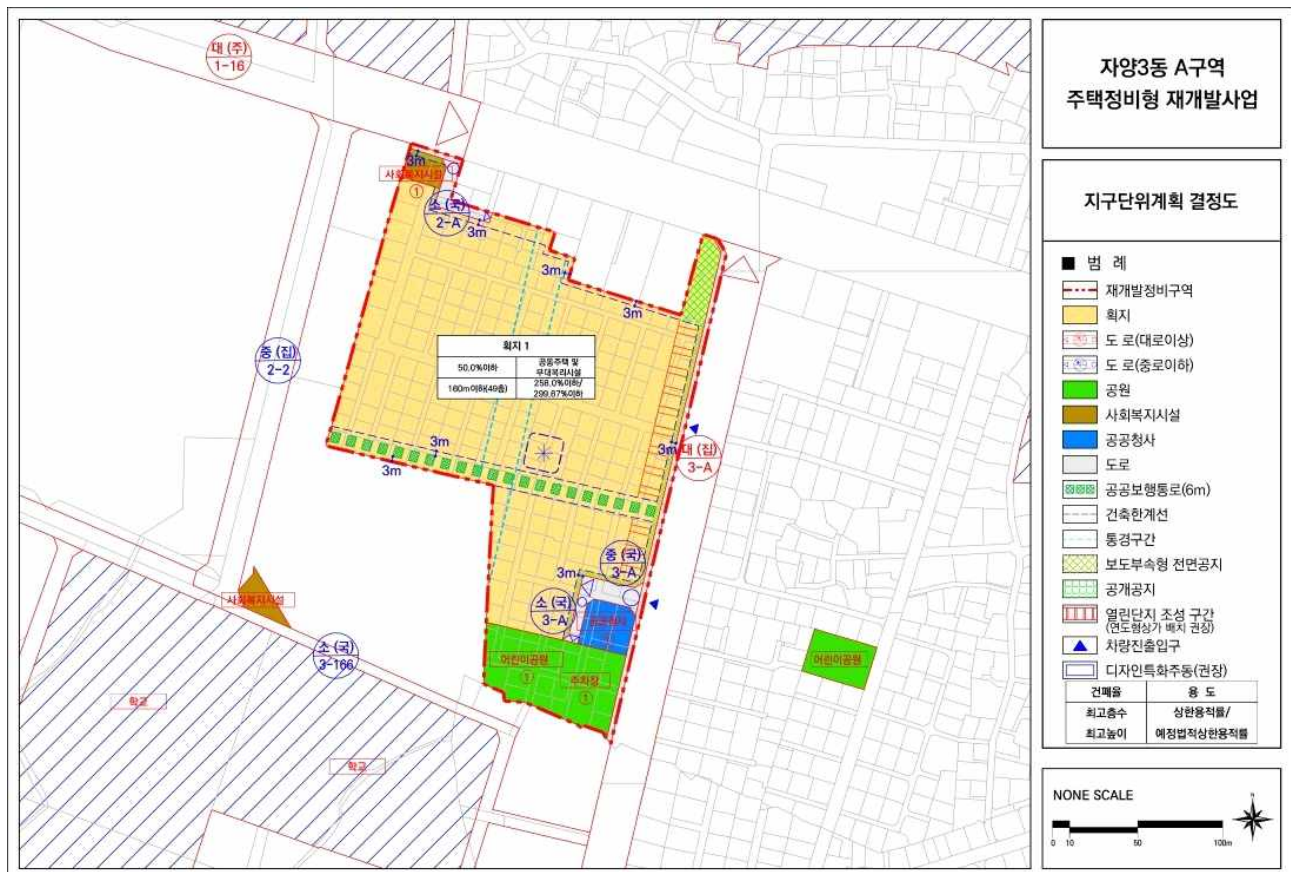


<붙임2> 지구단위계획 관련도면

■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)



<붙임3> 신속통합기획 가이드라인(안) 건축 및 경관계획

구분	내용
특별건축구역	- 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 (※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정)
단지배치계획	- 기존 아파트단지, 상업시설로 3면이 위요된 대상지의 여건을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입 - 고층 랜드마크형, 중저층 연도형, 인접지 대응형 등 영역별 특성을 고려한 주동 형태 및 입면특화계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▶ 고층 랜드마크형 : 대상지 중앙부는 단지의 상징성을 형성하고, 한강 조망이 가능하도록 디자인특화 고층 주동 계획 ▶ 중저층 연도형 : 자양변영로(지구보행활동축) 변 가로활성화를 고려해 저층부 상가 및 연도형 주동을 가로대응형으로 배치 ▶ 인접지 대응형 : 경계부 건축물을 고려해 열린 경관과 단계적 스카이라인이 형성되도록 판상과 타워의 혼합형 주동계획
대지조성계획	- 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 - 기존 지형으로 인한 부득이한 단차 발생 시 데크 경계부는 주민공동시설 등 배치를 통해 단차 활용 및 자연 경사 슬로프를 계획하여 보행 편의성 고려 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▶ 데크 단차 5m 내외, 2개 단으로 계획하고 단차를 활용하여 근린생활시설 커뮤니티시설 및 지하 주차장 등으로 계획 ▶ 데크를 활용한 주민공동이용시설은 단지 내 커뮤니티 광장 주변으로 배치하여 커뮤니티 공간이 유기적으로 연결되도록 계획
스카이라인 및 경관계획	- 한강변 경관을 고려하고 주변 개발사업과 조화를 이루는 스카이라인 형성 - 더샵스타시티(58층), 모아타운 예정지 등 인접 단지를 고려한 입체적 스카이라인 및 경관 형성 - 한강~건국대학교(남북)로 이어지는 열린 경관 조성을 위해 남-북 통경축(20m) 설정 - 한강변 열린 경관을 형성하고, 조망, 바람길 확보를 통해 쾌적한 주거환경 조성 - 대상지 특성을 고려한 특화주동 계획으로 다채로운 경관 형성
외부공간 및 동선계획	- 공공보행통로로 동-서간의 접근성을 향상시키고, 보행 중심의 도시공간 형성 - 통학 편의 및 대중교통 접근성을 고려하여 대상지를 가로지르는 동-서방향의 보행동선계획으로 기존에 단절된 동-서간 연계성 강화 - 커뮤니티시설과 연결되는 단지 내 순환형 보행체계 구축 - 단지 내 주요 커뮤니티시설, 대중교통 연결점과 연결되는 순환형 보행체계 계획 - 자양변영로(지구보행활동축) 변 공개공지, 보도형 전면공지, 보도를 연계해 5~8m 내외의 보행공간을 조성하고 가로활성화 시설과 유기적으로 연결
근린생활시설 및 주민공동시설	- 가로활성화시설 배치구간(권장) - 자양변영로 변 연도형 근린생활시설 배치로 가로활성화 및 기존 상가세입자와의 상생 고려 - 건축한계선을 활용하여 보도부속형 전면공지를 조성해 주민의 보행편의성 증진 - 주민공동시설(권장) - 주민공동이용시설은 단지 내 단차 발생구간을 활용하여 입체적으로 계획 - 디자인특화동 최상층은 한강을 조망할 수 있는 주민커뮤니티시설 설치(권장)

