

광장극동아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 · 공고

1. 광장동 218-1번지 일대 재건축정비사업과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 지정을 위한 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축정비사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 작성하여 공람장소에 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 10일

광진구청장



가. 공람기간 : 2025.07.14.(월) ~ 2025.08.14.(목) [공고일로부터 30일 이상]

나. 공람장소

- 광진구청 주거사업과 (☎02-450-9723)
- 광장동 주민센터 (☎02-450-1509)

다. 공람사유 : 광장극동아파트 재건축 정비계획 수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 광장극동아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

마. 관계도면 : 생략 (공람장소에 비치된 도서와 같음)

바. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

빠. 기타사항

- 공람기간 경과 후에 의견서 제출 시 수리할 수 없으며, 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 추후 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며 본 공람내용에 대해 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

- 광장극동아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고 -

1. 정비사업의 명칭 : 광장극동아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	비고
신설	광장극동아파트 재건축정비구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	78,843.4	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율 (a)	<ul style="list-style-type: none"> • 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (중전자산 총액) × 100% • 추정비례율 : 100.86% - 총수입 추정 : 3,663,527,530,000원 - 총지출 추정 : 1,466,018,950,000원 - 중전자산총액 추정 : 2,178,722,610,000원(현금청산(2%), 상가, 국공유지 제외) - (3,663,527.53백만 - 1,466,018.95백만) / 2,178,722.61백만 ≈ 100.86% 																								
개별 중전자산 추정액 (b)	<ul style="list-style-type: none"> • 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률 • 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람. • 평형별 평균 중전자산 추정액은 아래와 같음. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">전용면적(㎡)</th> <th style="width: 15%;">세대수</th> <th style="width: 25%;">평균공시가격(원)</th> <th style="width: 35%;">평균중전자산 추정액(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75.5(구 28평)</td> <td>280</td> <td>993,742,857</td> <td>1,394,571,000</td> </tr> <tr> <td>84.5(구 31평)</td> <td>616</td> <td>1,128,719,156</td> <td>1,549,886,000</td> </tr> <tr> <td>102.6(구 36평)</td> <td>28</td> <td>1,277,142,857</td> <td>1,741,429,000</td> </tr> <tr> <td>102.9(구 45평)</td> <td>280</td> <td>1,568,300,000</td> <td>2,110,000,000</td> </tr> <tr> <td>156.9(구 54평)</td> <td>140</td> <td>1,704,257,143</td> <td>2,244,714,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 및 상가의 중전자산은 개략적으로 추정된 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 총 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음. 	전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균중전자산 추정액(원)	75.5(구 28평)	280	993,742,857	1,394,571,000	84.5(구 31평)	616	1,128,719,156	1,549,886,000	102.6(구 36평)	28	1,277,142,857	1,741,429,000	102.9(구 45평)	280	1,568,300,000	2,110,000,000	156.9(구 54평)	140	1,704,257,143	2,244,714,000
전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균중전자산 추정액(원)																						
75.5(구 28평)	280	993,742,857	1,394,571,000																						
84.5(구 31평)	616	1,128,719,156	1,549,886,000																						
102.6(구 36평)	28	1,277,142,857	1,741,429,000																						
102.9(구 45평)	280	1,568,300,000	2,110,000,000																						
156.9(구 54평)	140	1,704,257,143	2,244,714,000																						
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">권리자 분양가 추정액(A) (원)</th> <th style="width: 25%;">추정 권리가액(B)</th> <th style="width: 50%;">추정분담금(A-B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24평</td> <td>1,492,000</td> <td rowspan="8" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.86%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급) </td> </tr> <tr> <td>30평</td> <td>1,776,000</td> </tr> <tr> <td>34평</td> <td>2,013,000</td> </tr> <tr> <td>36평</td> <td>2,089,000</td> </tr> <tr> <td>41평</td> <td>2,670,000</td> </tr> <tr> <td>45평</td> <td>2,771,000</td> </tr> <tr> <td>55평</td> <td>3,582,000</td> </tr> <tr> <td>60평</td> <td>3,836,000</td> </tr> </tbody> </table>	권리자 분양가 추정액(A) (원)	추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)	24평	1,492,000	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.86%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)	30평	1,776,000	34평	2,013,000	36평	2,089,000	41평	2,670,000	45평	2,771,000	55평	3,582,000	60평	3,836,000				
권리자 분양가 추정액(A) (원)	추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)																							
24평	1,492,000	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.86%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)																							
30평	1,776,000																								
34평	2,013,000																								
36평	2,089,000																								
41평	2,670,000																								
45평	2,771,000																								
55평	3,582,000																								
60평	3,836,000																								

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도 로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철 도	(257.6)	(0.3)	도로·공원 중복결정
획 지	소 계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	72,524.8	92.0	

나. 용도지역에 관한 계획 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-
	제3종일반주거지역	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	
변경	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	철도와 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850 (50)	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000 (44)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부확폭 철도와 중복결정

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정 도로 선형 변경 없음
대로 1-66	대로 1-66	<ul style="list-style-type: none"> 선형 변경 - 폭 35~76m, 연장 27,850m 	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지와 저축된 부분 선형 정정
대로 2-25	대로 2-25	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m, 연장 10,000m(44m) 	<ul style="list-style-type: none"> 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	6,273.8	증) 98.7	6,372.5 (257.6)	건고695호 (90.10.19)	광로2-5대로2-25 문화공원 중복결정
신설	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	-	증) 206	206 (입체적결정)	-	입체적 도시계획 시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 238 일대	길이(m)	-	증) 32	32	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 6.6	6.6		
				높이(m)	-	증) +8.6~+17.6	+8.6~+17.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 206	206		

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (5호선)	<ul style="list-style-type: none"> 철도 면적변경 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,372.5㎡ (증) 98.7㎡ 철도 입체적 도시계획시설 결정 (입체적 결정) - 길이 : 32m, 폭 : 6.6m - 높이 : +8.6m ~ +17.6m - 수평투영면적 : 206㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경 획지 내 지하철출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단	25,013 (106)	감) 106	24,907	79.12.08	녹지저축 구간 선형정정

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통 광장	<ul style="list-style-type: none"> 광장 면적 감소 - 면적 : 25,013㎡ → 24,907㎡ (감) 106㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 저축 구간 선형 및 면적 정정

나) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	문화공원	광장동 218-1 일대	-	증) 1,999.6	1,999.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화 공원	<ul style="list-style-type: none"> 문화공원 신설 - 면적 : 1,999.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원 신설

다) 녹지

■ 녹지 결정 조서 : 변경 없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0	-	38,017.0 (4,129.4)	건고325호 (84.8.25)	구역내 편입

※ ()는 대상지 내 수치임

3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	생활 체육시설	광장동 218-1 일대	-	증) 670.0	670.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 670.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	체육 시설	광장동 238-1 일대	층	-	지하1층 ~지상1층	지하1층 ~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 670.0	670.0		

■ 체육시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상1층 - 연면적 : 1,000㎡ - 수평투영면적 : 670.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 도모를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,040.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 1,040.0	1,040.0		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설 입체적 도시 계획 시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 1,040.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

라. 공동이용시설 설치계획

구분	면적(m ²)		비고	
	서울시 기준	계획(안)		
경비실	-	30.0	지상	
관리사무소	100.0	300.0	지하	
유치원	-	1,000.0	지상	
주민 공동 이용 시설	돌봄시설 (실내어린이놀이터 /유아돌봄시설)	-	1,380.0	지상
	개방형커뮤니티 (작은도서관)	302.3	800.0	지상
	개방형커뮤니티 (다함께돌봄센터)	66.0	600.0	지상
	경로당	733.6	750.0	지상
	어린이집	733.6	1,250.0	지상
	주민공동시설	-	13,150.0	지상, 지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.1	2,500.0	옥외
	소계	-	22,430.0	-
합계	-	23,760.0	-	

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.7배 이상 확보 = (500㎡ + 2,043세대×2)×1.25 = 5,732.5㎡ 이상 < 22,430㎡ 계획
 ※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	광장극동아파트 재건축정비구역	78,824.3	획지	72,524.8	광장동 218-1번지 일원	18	-	-	18	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)					높이 (층수)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				기준	허용	상한	법적상한	법적상한완화		
신규	광장극동 재건축 정비구역	78,843.4	획지	72,524.8	광장동 218-1 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	333	155.7m 이하 (49층)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	주택공급계획 : 2,043세대 전체 건립규모(전용면적 기준) - 국민주택규모(85m ² 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 66.1%						
	구분	세대수					
		소계	분양		공공		
	합 계	2,043	100.0%	1,579	77.3%	464	22.7%
	60m ² 이하	681	33.3%	303	14.8%	378	18.5%
	60~85m ² 이하	669	32.8%	583	28.6%	86	4.2%
85m ² 초과	693	33.9%	693	33.9%	-	-	

심의완화사항	<p>국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%</p> <p>역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) : 법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 333%</p>
--------	--

건축물의 건축선 등에 관한 계획	건축한계선 지정 - 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성		
	구분	건축선 지정 내용	비고
	아차산로변	건축한계선(폭4~6m) 지정	-
인접대지, 완충녹지	건축한계선(폭3m) 지정	-	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

3) 용적률 계획(안)

구 분		산정내용					
토지이용계획 (m ²)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외 면적	
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	78,843.4	72,524.8	7,328.65	5,288.45	2,040.20	-	-
공공 시설 제공 면적	전체	<ul style="list-style-type: none"> · 순부담면적 : 7,328.65m² (9.30%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지 = (① 2,189.20m² + ② 3,099.25m² + ③ 2,040.20m²) - 0m² - 0m² = 7,328.65m² 					
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 2,189.2m ² : (도로) 189.6m ² , (문화공원) 1,999.6m ²					
	지분	② 지분 기부채납 면적 : 3,099.25m ² · 체육시설 제공면적 : 1,000m ² : 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8m ² ×(1,000m ² ÷427,031.78m ²) = 169.83m ² · 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000m ² : 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8m ² ×(2,000m ² ÷427,031.78m ²) = 339.67m ² · 교육센터 제공면적 : 500m ² : 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8m ² ×(500m ² ÷427,031.78m ²) = 84.92m ² · 공공임대주택 제공면적 : 14,748.65m ² : 지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 72,524.8m ² × (14,748.65m ² ÷ 427,031.78m ²) = 2,504.83m ²					
건축물	③ 건축물 기부채납 면적 : 2,040.20m ² · 체육시설 제공면적 : 1,000m ² (지상:635m ² , 지하:365m ²) 1. 공사비(지상) = 설치비용 ^{주1)} ×건축연면적 = [4,352,000원/m ² ÷1.1] × 635m ² = 2,512.3백만원 2. 공사비(지하) = 설치비용 ^{주4)} ×건축연면적 = [1,024,000원/m ² ÷1.1] × 365m ² = 339.8백만원 3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비) = [2,852.1백만원×4.9685%] + [2,852.1백만원×1.2059%] = 176.1백만원 ∴ 체육시설 공사비 환산면적 = [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치) ^{주6)} = 3,028.2백만원 ÷ (8,302,429원/m ² ×2) = 182.37m ² · 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000m ² (지상:1,450m ² , 지하:550m ²) 1. 공사비(지상) = 설치비용 ^{주2)} ×건축연면적 = [4,477,000원/m ² ÷1.1] × 1,450m ² = 5,901.5백만원 2. 공사비(지하) = 설치비용 ^{주4)} ×건축연면적 = [1,024,000원/m ² ÷1.1] × 550m ² = 512.0백만원 3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비) = [6,413.5백만원×4.2989%] + [6,413.5백만원×1.0615%] = 343.7백만원 ∴ 재가노인복지시설 공사비 환산면적 = [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치) ^{주6)} = 6,757.2백만원 ÷ (8,302,429원/m ² ×2) = 406.95m ² · 교육센터 제공면적 : 500m ² (지상:295m ² , 지하:205m ²) 1. 공사비(지상) = 설치비용 ^{주3)} ×건축연면적 = [3,466,000원/m ² ÷1.1] × 295m ² = 929.5백만원 2. 공사비(지하) = 설치비용 ^{주4)} ×건축연면적 = [1,024,000원/m ² ÷1.1] × 205m ² = 190.8백만원						

구분	산정내용										
공공시설 제공면적 건축물	<p>3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비) = [1,120.3백만원×5.2478%] + [1,120.3백만원×1.2180%] = 72.4백만원</p> <p>∴ 교육센터 공사비 환산면적 = [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)^{주6)}] = 1,192.7백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 71.83㎡</p> <p>· 공공임대 제공면적 : 14,748.65㎡ (지상:8,518.86㎡, 지하:6,229.79㎡)</p> <p>1. 공사비(지상) = 설치비용^{주4)}×건축연면적 = [2,208,000원/㎡÷1.1] × 8,518.86㎡ = 17,099.7백만원</p> <p>2. 공사비(지하) = 설치비용^{주5)}×건축연면적 = [1,024,000원/㎡÷1.1] × 6,229.79㎡ = 5,799.4백만원</p> <p>∴ 공공임대주택 공사비 환산면적 = [공사비(지상+지하)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)^{주6)}] = 22,899.1백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 1,379.06㎡</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 체육센터 공사비 단가 적용 주2) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 노인복지센터 공사비 단가 적용 주3) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 교육센터 공사비 단가 적용 주4) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 단가 적용 주5) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 지하 건축비 단가 적용 주6) 개별 공시지가 : 8,302,429원/㎡ (2025년 1월 기준) ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17)」에 따라 공공시설(재가노인 복지시설, 교육센터)에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</p> </div>										
기준 용적률	210%										
허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% · 인센티브 = 20% (열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%) 										
상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × [1 + (1.3×가중치×a(토지·지분)) + (1.0×a(건축물)) + (0.7×a(건축물))] ⇒ 230% × [1 + (1.3×1.0×0.076174) + (1.0×0.025725) + (0.7×0.003661)] ∴ 259.28% (250.0% 적용) <table border="1" data-bbox="336 1411 1444 1668"> <tr> <td>가중치</td> <td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td> </tr> <tr> <td>α토지</td> <td>공공시설 등 부지(도로, 문화공원) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,189.2㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.031533</td> </tr> <tr> <td>α지분</td> <td>공공시설 등 대지지분(체육시설, 재가노인, 교육센터, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,099.25㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.044641</td> </tr> <tr> <td>α건축물 (계수 1.0)</td> <td>건축물 환산부지(재가노인, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,786.00㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.025725</td> </tr> <tr> <td>α건축물 (계수 0.7)</td> <td>건축물 환산부지(체육시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 254.20㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.003661</td> </tr> </table>	가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0	α토지	공공시설 등 부지(도로, 문화공원) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,189.2㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.031533	α지분	공공시설 등 대지지분(체육시설, 재가노인, 교육센터, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,099.25㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.044641	α건축물 (계수 1.0)	건축물 환산부지(재가노인, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,786.00㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.025725	α건축물 (계수 0.7)	건축물 환산부지(체육시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 254.20㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.003661
가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0										
α토지	공공시설 등 부지(도로, 문화공원) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,189.2㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.031533										
α지분	공공시설 등 대지지분(체육시설, 재가노인, 교육센터, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,099.25㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.044641										
α건축물 (계수 1.0)	건축물 환산부지(재가노인, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,786.00㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.025725										
α건축물 (계수 0.7)	건축물 환산부지(체육시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 254.20㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.003661										
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300% · 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (100분의 120까지 완화) ⇒ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360% <table border="1" data-bbox="336 1836 1444 2038"> <tr> <td>추가완화 법적상한 용적률 = 333%</td> <td>「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정</td> </tr> </table>	추가완화 법적상한 용적률 = 333%	「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정								
추가완화 법적상한 용적률 = 333%	「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정										

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량	적용
보행중심 생활공간 조성	① 열린 단지	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) • 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) <p>*개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</p>	5%p 5%
세대 맞춤형	② 돌봄 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률×[조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)]×a ※a=0.1이하 = 210% × (1,380㎡ ÷ 5,732.5㎡) × 0.1 = 5.05% <p>*국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등</p>	5%p 이내 5%
환경친화 안전한 주거지 조성	③ 우수 디자인 + 장수명 주택	<ul style="list-style-type: none"> • 우수디자인 및 장수명주택 인증 • 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 <p>*우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)</p>	15%p 이내 10%
합 계		최대 20%p 이내	20% 적용

바. 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ①	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) • 주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진·출입 동선	- ② ③ ④	<ul style="list-style-type: none"> • 차량 진출입구 설치(3개소) - 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입 2차로, 진출 2차로) - 아차산로 동측 진출입구 우회전집출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로) - 천호대로 우회전 진입구 • 차량진출입구 각각부 회전반경 확보 (R = 6.0m 이상)
보행 및 대중교통	- - - -	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B = 4.0m) • 진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치(2개소) • 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소 • 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	- - -	<ul style="list-style-type: none"> • 법정주차대수 : 2,535대 • 주차수요대수 : 2,745대(2032년 원단위법) • 계획주차대수 : 4,147대 - 법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소)

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 		
재난방지	화재	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 	
	수해	<ul style="list-style-type: none"> • 자연토양유지 및 공원 등 녹지.조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제 	
	교통	<ul style="list-style-type: none"> • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 3개소 (광남초·중·고교)	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거하여 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 광남초·중·고교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 의거하여 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음 	-

자. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(안)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
<ul style="list-style-type: none"> • 현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중 	<ul style="list-style-type: none"> • 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방법용 CCTV 설치운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상 	<ul style="list-style-type: none"> • 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 	

차. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광진구 광장동 218-1 일원	72,524.8	공동주택 및 부대복리시설

카. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	광장극동아파트 재건축 정비구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	-	증)78,843.4	78,843.4	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
재건축사업	정비계획 지정 후 4년 이내	-	현황	증감	계획	-
			1,344	699	2,043	

파. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한 용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공면적) ※공급면적 기준
					전용면적	공급면적	
신설	획지	72,524.8	소계	91	-		8,318.19㎡
			전용 59㎡	66	59.99㎡	82.59㎡	5,450.94㎡
			전용 84㎡	25	84.99㎡	114.69㎡	2,867.25㎡

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도 				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 250.0% 이하				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.9% (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 299.9% - 250.0% = 49.9%				
	증가된 용적률의 50%	• 49.9% × 50% = 24.95%				
	의무 연면적(지상층)	• 72,524.8m ² (대지면적) × 24.95% = 18,094.94m ² 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99m ²	82.59m ²	185	15,279.15m ²	획지
		84.99m ²	114.69m ²	25	2,867.25m ²	획지
		합계		210	18,146.40m²	> 18,094.94m ²

■ 공공주택(법적상한용적률 초과) 확보계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용 				
예정 법적상한용적률		• 300.0% 이하				
공공주택 산출근거	변경 계획용적률	• 333.0%				
	용적률 증가분	• 333.0% - 300.0% = 33.0%				
	연면적 증가분	• 72,524.8m ² (대지면적) × 33.0% = 23,933.18m ²				
	공공분양주택 + 공공임대주택 연면적	• 23,933.18m ² × 60% = 14,359.91m ²				
	공공분양주택 연면적	• 14,359.91m ² × 60분의30 = 7,179.96m ² 이상				
	공공임대주택 연면적	• 14,359.91m ² - 7,240.17m ² (공공분양계획) = 7,119.74m ² 이상				
공공분양주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99m ²	82.59m ²	71	5,863.89m ²	획지
		84.99m ²	114.69m ²	12	1,376.28m ²	획지
		합계		83	7,240.17m²	> 7,179.96m ²
공공임대주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99m ²	82.59m ²	56	4,625.04m ²	획지
		75.99m ²	101.79m ²	16	1,628.64m ²	획지
		84.99m ²	114.69m ²	8	917.52m ²	획지
합계		80	7,171.20m²	> 7,118.74m ²		

타. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 평가도 2, 4등급 , 개별비오름 평가도 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용 계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 49층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

5. 지구단위계획 결정(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 계획

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			구성비(%)
			기정	변경	변경후	
신규	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	-	증) 78,843.4	78,843.4	100

■ 지구단위계획구역 결정 조서

도면표시 번호	구역명	면적(m ²)			결정(변경)사유
		기정	변경	변경후	
-	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	-	증)78,843.4	78,843.4	• 광장극동아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

1) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-
	제3일반주거지역	78,843.4	-	78,843.4	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

3) 도시계획시설에 관한 계획

가) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	
변경	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	철도와 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850 (50)	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000 (44)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부확폭 철도와 중복결정

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	-	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정 도로 선형 변경 없음
대로 1-66	대로 1-66	<ul style="list-style-type: none"> 선형 변경 - 폭 35~76m, 연장 27,850m 	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지와 저축된 부분 선형 정정
대로 2-25	대로 2-25	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m, 연장 10,000m(44m) 	<ul style="list-style-type: none"> 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정

(2) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	6,273.8	증) 98.7	6,372.5 (257.6)	건고695호 (90.10.19)	광로2-5 대로2-25 문화공원 중복결정
신설	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	-	증) 206	206 (입체적결정)	-	입체적 도시계획 시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 238 일대	길이(m)	-	증) 32	32	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 6.6	6.6		
				높이(m)	-	증) +8.6~+17.6	+8.6~+17.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 206	206		

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (5호선)	<ul style="list-style-type: none"> 철도 면적변경 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,372.5㎡ (증) 98.7㎡ 철도 입체적 도시계획시설 결정 (입체적 결정) - 길이 : 32m, 폭 : 6.6m - 높이 : +8.6m ~ +17.6m - 수평투영면적 : 206㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경 획지 내 지하철출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

나) 공간시설

(1) 광장

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단	25,013 (106)	감) 106	24,907	79.12.08	녹지저축 구간 선형정정

※ ()는 대상지 내 수치임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통 광장	<ul style="list-style-type: none"> 광장 면적 감소 - 면적 : 25,013㎡ → 24,907㎡ (감) 106㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 저축 구간 선형 및 면적 정정

(2) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	문화공원	광장동 218-1 일대	-	증) 1,999.6	1,999.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화 공원	<ul style="list-style-type: none"> 문화공원 신설 - 면적 : 1,999.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 접근성이 높은 광장사거리변에 문화 공원 신설

(3) 녹지

■ 녹지 결정 조서 : 변경 없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0	-	38,017.0 (4,129.4)	건고325호 (84.8.25)	구역내 편입

※ ()는 대상지 내 수치임

다) 공공·문화체육시설

(1) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시 설	생활 체육시설	광장동 218-1 일대	-	증) 670.0	670.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 670.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	체육 시설	광장동 238-1 일대	층	-	지하1층 ~지상1층	지하1층 ~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 670.0	670.0		

■ 체육시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상1층 - 연면적 : 1,000㎡ - 수평투영면적 : 670.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 도모를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

(2) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 1,040.0	1,040.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,040.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 1,040.0	1,040.0		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 1,040.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지	광장동 218-1번지 일원	72,524.8	공동주택 및 부대복리시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구분	지역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

(2) 용적률 계획

구분	용적률					비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	법적상한완화용적률	
신설	210%이하	230%이하	250%이하	300%이하	333%이하	-

주) 용적률계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

(3) 높이 계획

구분	지역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	155.7m이하 / 49층이하	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	아차산로변	• 4~6m 지정	
	인접대지, 완충녹지	• 3m 지정	

4) 경관계획

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진출입구 설치

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.

5) 기타 사항에 관한 결정 조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성

(2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	아차산로변	• 아차산로에서 차량진출입구 2개소 설치 (1개소 우회전 진출입 전용)
	천호대로변	• 천호대로에서 차량진출입구 1개소 설치 (진입전용)

6. 관계도면 : 생략(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 광진구청 주거사업과(☎ 02-450-9723), 광장동 주민센터(☎02-450-1509)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

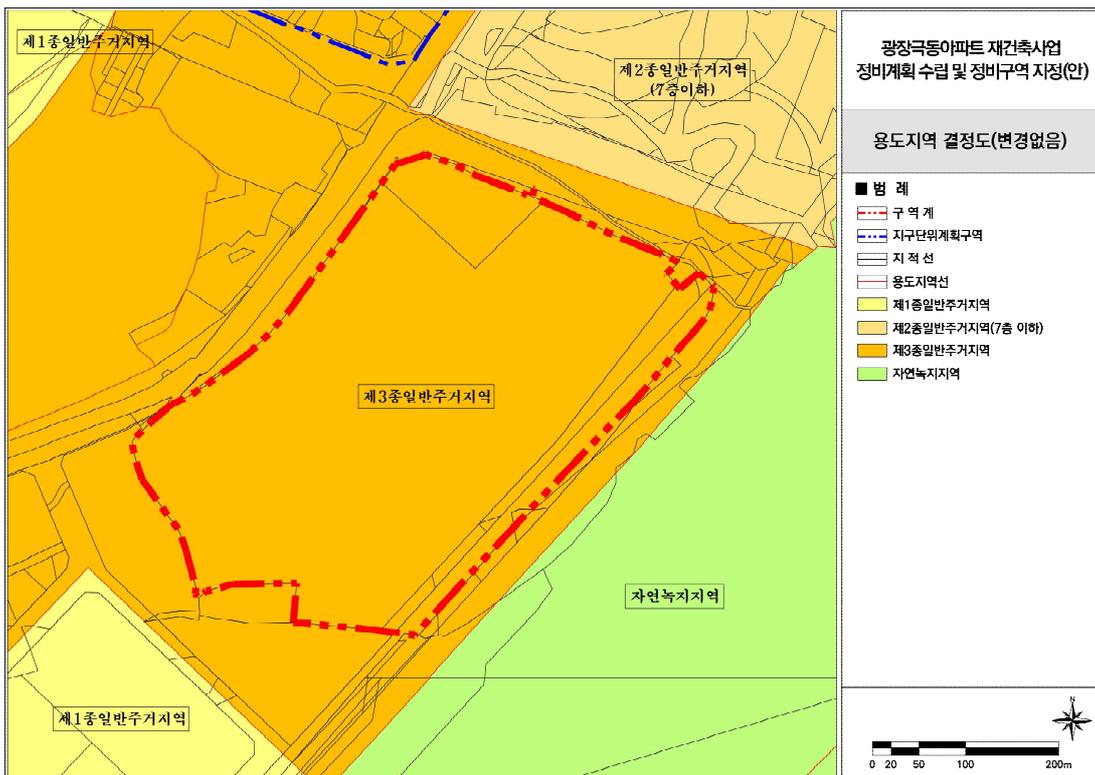
- 이 하 여 백 -

□ 붙임. 관련도면

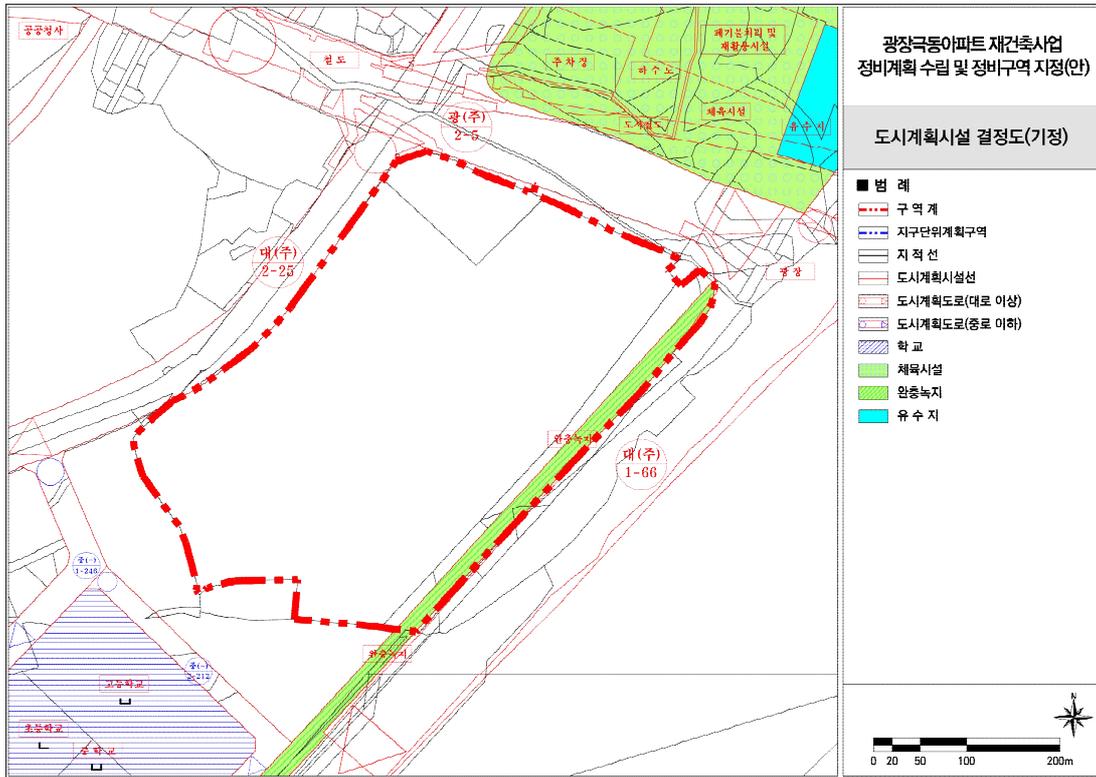
[정비구역 결정도]



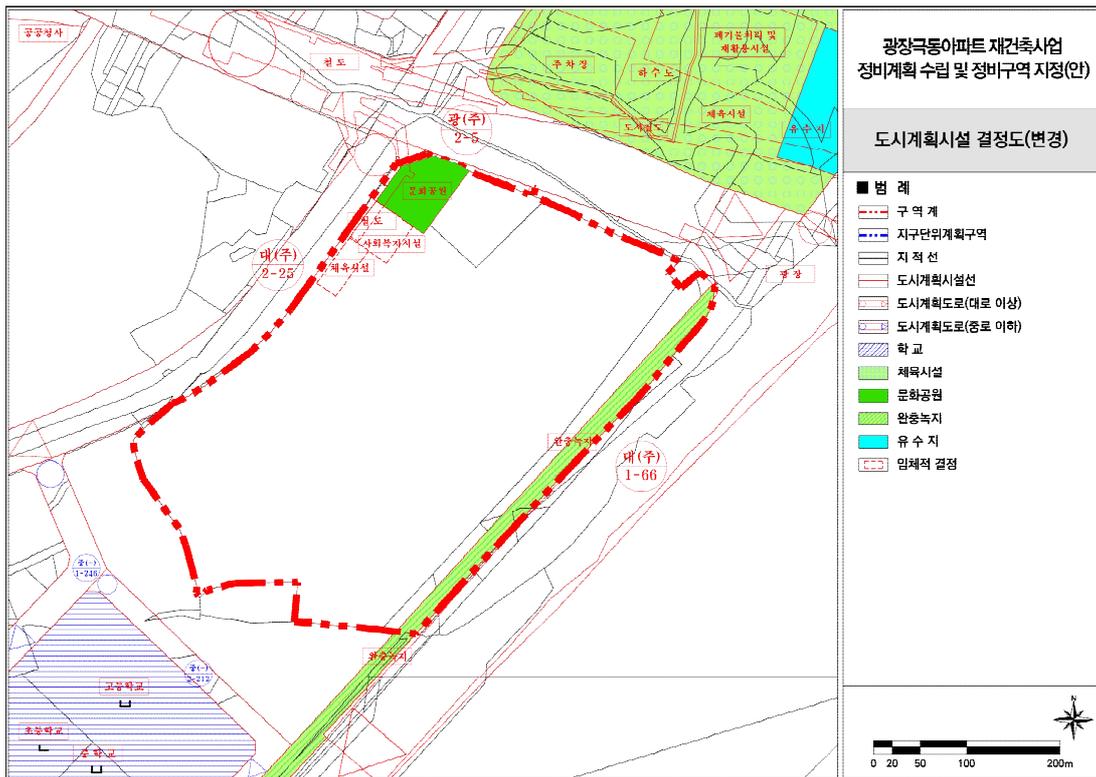
[용도지역 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도]

